

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



محاضرات في مادة مسح الأراضي العام
-الجزء الأول-
مقدمة لطلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري

إعداد الدكتور:
حويذق عثمان

الموسم الجامعي: 2021/2020



مقدمة:

تعتبر مادة مسح الأراضي العام من المواد المهمة لطلبة الماستر تخصص قانون عقاري خاصة اذا علمنا بان عملية المسح العام للأراضي هي الآلية الوحيدة لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الامر (74/75) المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

لذلك سنحاول من خلال دراستنا لهذه المادة في الجزء الاول تحديد الاطار المفاهيمي لهذه العملية بداية بسرد التطور التاريخي لفكرة المسح باعتبارها ضاربة في جذور التاريخ ثم تطور هذه الفكرة شيئا فشيئا ثم تعريفها لغة واصطلاحا وقانونا مبرزين انواع المسح والاهداف المرجوة من خلال هذه العملية، وقد اسندت هذه العملية الى العديد من الهيئات وفي الاخير كلفت بها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

ثم نعرض على بيان الاجهزة الادارية المتدخلة في هذه العملية بداية بالتعريف والمهام المسندة وكيفية العمل، ثم نعرض على مراحل عملية المسح من التحضير والاعمال الختامية الى غاية ايداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا ومن ثم تأسيس السجل العقاري، وكيفية تحيين المعلومات بين ادارتي المسح والحفظ العقاري من خلال جداول ارسال خاصة بنوعية كل مراسلة.

يتخلل عملية المسح العديد من الاشكالات أو المنازعات التي تثار أثناء هذه العملية أو بعد عملية الايداع نتيجة الاخطاء المرتكبة من طرف أعوان لجنة المسح لأن السجل العقاري يبنى على ما هو موجود في هذه الوثائق من معلومات .

بالرغم من أن عملية المسح العام للأراضي إنطلقت عبر كامل التراب الوطني منذ سنة 1976، إلا أنها لم تكتمل بصفة نهائية لحد الساعة، لأنها تتقدم بوتيرة بطيئة وبخطى متثاقلة، وهذا الأمر راجع إلى العديد من الأسباب منها أن هذه العملية تحتاج إلى تسخير الوسائل المادية والبشرية اللازمة لإتمامها، كذلك ما مرت به الجزائر في العشرية السوداء التي توقفت خلالها هذه العملية شبه نهائيا في بعض المناطق بالإضافة إلى العديد من الأسباب الأخرى.



سنحاول من خلال هذه المحاضرات تسليط الضوء على نقاط الظل التي تكتنف بعض النصوص القانونية في التشريع الجزائري ثم تتبع بالجزء الثاني الذي نتطرق فيه الى اشكالات الترخيم والمنازعات المثارة في هذا الشأن.

لقد اعتمدنا في هذه المحاضرات على الخطة الثنائية من محورين أولهما عبارة عن مدخل لعملية مسح الأراضي العام يتضمن بدوره فصلين، نتناول في الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية مسح الأراضي، أما الفصل الثاني فخصصناه لأنواع مسح الأراضي العام والهيئات المتدخلة في العملية.

بالنسبة للمحور الثاني نتطرق فيه إلى إنجاز عملية مسح الأراضي العام والنتائج المترتبة عنه، وينقسم بدوره إلى فصلين نتناول في أولهما الإجراءات العملية لإعداد مسح الأراضي العام، أما الثاني فنضمه نتائج مسك السجل العقاري وكيفية توافقه مع مسح الأراضي.

لننهي هذا الجزء بخاتمة تتضمن أهم النتائج المتوصل لها وأهم التوصيات المقترحة لتنظيم أفضل لهاته العملية من شأنه تسهيل وتسريع عملية المسح العام وتقليل المنازعات في هذا المجال الهام والحساس.



المحور الأول:

مدخل لعملية مسح الأراضي العام.

يعتبر هذا المحور عبارة عن مدخل للتعريف بهذه المادة المهمة في تخصص القانون العقاري باعتبارها تدرس عملية فنية وتقنية سماها المشرع الجزائري بعملية المسح العام للأراضي التي نص عليها انطلاقا من الأمر 74/75 وكذا المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، سنتناول في هذا المحور فصلين، خصصنا الأول لتحديد الإطار المفاهيمي لعملية مسح الأراضي، أما الفصل الثاني فسننتظر فيه لأنواع مسح الأراضي العام والهيئات المتدخلة في العملية.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعملية مسح الأراضي العام

تكتسي عملية إعداد مسح الأراضي العام أهمية كبيرة تتجلى من خلال الأهداف المختلفة التي يحققها، وللوقوف على إطاره المفاهيمي سنتطرق أولا إلى تطوره التاريخي باعتبار أن هذه الفكرة ضاربة في التاريخ ومن ثم نقوم بتعريف هذه العملية لغة واصطلاحاً ثم قانوناً، ثم نعرض على تحديد أهداف هذه العملية التي لها العديد من الأهداف سواء بالنسبة للدولة أو الفرد ثم نسلط الضوء على أنواع المسح التي تم تطبيقها في الجزائر وتفصيل ذلك من خلال ما يلي.

المبحث الأول:

التطور التاريخي لمسح الأراضي العام.

نتناول من خلال هذا المبحث التطور التاريخي لعملية المسح باعتبارها فكرة ضاربة في جذور التاريخ تطورت شيئا فشيئا عبر الحقب الزمنية، وما يهمنا هو تطور هذه الفكرة في الجزائر لذلك قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب نتناول في الأول مسح الأراضي قبل الاستعمار ثم اثنائه وفي الأخير عملية المسح بعد الاستقلال، وتفصيل ذلك كما يلي:

المطلب الأول:

مسح الأراضي قبل الاحتلال الفرنسي



تند جذور عملية مسح الأراضي العام إلى العصور القديمة جدا يرجعها البعض إلى 4000 سنة قبل الميلاد وهو تاريخ إعداد لوحة أثرية كلدانية عثر عليها في صحراء العراق بها مخطط مساحي لمدينة دونقي، التي قسمت إلى وحدات عقارية وفق أشكال هندسية مختلفة وتم تحديد مساحة كل وحدة عقارية بشكل دقيق، تتضمن اللوحة مساحة المدينة كلها، كما عثر على لوحات أخرى تعود إلى 3759 سنة قبل الميلاد تتضمن قياسا ووصفا معزز بمخططات للمنازل والحقول والممرات، وتبين الرسوم المنحوتة على الآثار الفرعونية التي تعود إلى 1420 سنة قبل الميلاد بحيث أن الفراعنة اعتمدوا مسح الأراضي ومارسوه⁽¹⁾.

لقد تقدم مسح الأراضي عند الرومان في كل من أوروبا وأفريقيا حيث دلت الخرائط والصور المكتشفة على مدى تطوره وتحكمهم في تقنيات المسح والتعداد ورسم الخرائط وأنشأت لذلك سجلات خاصة تدون فيها أسماء الملاك والمزارعين ومساحة الأرض وطبيعة زرعها وفي العصر الحديث يعتبر مسح الأراضي النابليوني أحدث نموذج، حيث أمر نابليون بإجراء تعداد عام للأراضي على مستوى إقليم الإمبراطورية الفرنسية وذلك بقياس وتحديد أجزاء الملكية العقارية، وبدأت هذه العملية سنة 1808 أين تم نشر الإطار القانوني المتعلق بهذه العملية واحتوت هذه الوثيقة على 1444 مادة⁽²⁾، وقد اقتبست منها الكثير من الدول تشريعاتها في مجال مسح الأراضي ولم تنته عملية المسح إلا سنة 1850 ولكنها لم تشمل كل البلديات، ويقول الأستاذ "ناصر الدين سعيدوني" بادر عبد المؤمن بن علي الكومي أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد افريقية واسترجاعه المهديّة من يد النرمان عام 554 هجري 1159 ميلادي إلى إجراء مسح عام للأراضي بلاد المغرب كلها لتحديد أصنافها وضبط ما يتوجب عليها من ضرائب و مغارم⁽³⁾.

(1) فاضلي إدريس ، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، طبعة 2010 ، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 7 .

(2) عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، الجزائر، 2010/2009، ص16.

(3) فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة الجزائر، 2014 ص215.



لقد بدأت فكرة الملكية العقارية في العهد العثماني انطلاقا من نظام الدفاتر الخاقانية التي سجلت فيه جميع الأراضي الزراعية والغابية والأحراش ثم أعقبه نظام البوقلمة أو التفتيش والذي سجل وتناول عقارات السكن ثم تلاه نظام الطابو أو التسجيل العام للأراضي والذي من أجل تحقيقه قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة تتكون من كبار رجال المملكة المعروفين بالنزاهة والاستقامة والمقدرة العلمية لحصر الأملاك العقارية وتقسيمها، وقد عملت هذه اللجنة مدة نصف قرن لتضع نتيجة أعمالها في 970 دفترا وكان ذلك سنة 955 هجري⁽¹⁾.

ويتضح مما سبق أن الإقليم الجزائري قد عرف نظام مسح الأراضي خلال الحكم الإسلامي الذي انطلق من استقرار الفتح الإسلامي إلى غاية سنة 1830 تاريخ بداية الاحتلال الفرنسي.

المطلب الثاني:

مسح الأراضي في ظل الاحتلال الفرنسي

بدأ الفرنسيون في اغتصاب الأراضي لتكوين ثروة عقارية للدولة الاستعمارية وتوفير أراضي للمعمرين، لذلك تعمدوا ضرب استقرار نظام الملكية العقارية التي كانت في جزء كبير منها تتشكل من أراضي العرش، ولهذا صادرت السلطات الفرنسية كل أملاك الدايات وأراضي البايلك ومع التدفق الكبير للمعمرين اختل الميزان بين العرض والطلب وأدى ذلك إلى عدم كفاية هذه الأراضي ما دفع بالسلطات الفرنسية إلى محاولة الاستيلاء على الأراضي الخاصة للجزائريين، فقسمت القبيلة إلى أعراش وقسمت الأعراش إلى دواوير وقسم كل دوار إلى مشاتي.

ولإضفاء الشرعية على التشريعات التي تبيح نزع الملكية العقارية من الجزائريين نجد أن الدستور الفرنسي لسنة (1848) في الفصل رقم (109) نص على أن "الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل"⁽²⁾.

(1) عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص 20.

(2) عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة ، الجزائر، 2004 ص 82.



لقد صدرت إبان الاستعمار عدة نصوص تشريعية الهدف تثبيت ملكية المعمرين، منها الأمر المؤرخ في 1844/10/01 المتضمن تصحيح البيوع التي أبرمها المعمرين مع الأهالي بحيث تكتسب هذه العقود الرسمية بمجرد مصادقة المحكمة الشرعية عليها، إضافة للأمر المؤرخ في 1846/07/21 المتضمن تسهيلات في الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة الذي استفاد منه المعمرين بشكل مباشر، والقانون المؤرخ في 1851/06/16 وأهم ما جاء فيه هو تقسيم الأموال العقارية إلى عامة وخاصة وأخضع المعاملات التي يكون أحد أطرافها من الأوروبيين إلى القانون المدني الفرنسي حماية لمصالح المعمرين، أما إذا كان أطرافها من الأهالي فأخضعها للشرعية الإسلامية⁽¹⁾.

أخضع المستعمر الأملاك الوقفية إلى أحكام المعاملات الخاصة بالملكية المطبقة على المسلمين واليهود لتكون بذلك هذه الأملاك متاحة في مجال التعاملات العقارية حسب أحكام القانون الفرنسي الصادر بتاريخ 1858/10/30، وكان التطبيق الإداري لتعداد وحصر الأراضي الذي سمح بضم الأراضي للمعمرين تحت تأثير الإمبراطور " نابليون " تدخلا بالقرار المشيخي المؤرخ في 1863/04/22 المعروف بقانون "كونسيلت سيناتيس" sunatus consult " ثم جاء القانون المؤرخ في 1873/07/26 المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري⁽²⁾.

ولغرض المحافظة على السلم الاجتماعي حسب زعم المحتلين عن طريق ترك الحد الأدنى من الأراضي الفلاحية تم صدور القانون المؤرخ في 1929/08/04 والذي بدأت بموجبه عملية انتزاع الملكية العقارية تتقلص حيث كان من مبادئه الأخذ بمبدأ الملكية الظاهرة وجعل عبء الإثبات على المعارض لا الحائز كما نص على إحصاء الملكية العقارية بعد أن تأكد الفرنسيون من الاستيلاء على أخصب الأراضي وبسط نفوذهم ليسعوا بعدها إلى تأسيس نظام حقوق الملكية والحقوق العينية وإقامة مخططات لها وهذا من خلال الأمر المؤرخ في 1959/01/03

(1) ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2010 ص 15.

(2) ليلي لبيض ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2007 / 2008 ص 58.



الوضعية العقارية إبان الاحتلال الفرنسي تأثرت بمرحلتين:

- المرحلة الأولى: وفيها تم إعداد المخططات العقارية للدولة الفرنسية لتوفير الأراضي لها وللوافدين من المعمارين فاعتصبت الأراضي، وصادرت الأملاك الخاصة للشوار والفارين من ولايات الاستعمار.

- المرحلة الثانية: بدأت مع بداية القرن العشرين حيث بدأت الإدارة الفرنسية تتطلع إلى المجال العقاري على أسس هندسية وترجم هذا من خلال القانون المؤرخ في 1955/01/04 الذي يعتبر كبداية حقيقية لمسح الأراضي الذي شرع في تطبيق عملياته على سبيل التجربة في منطقة "بوقادير الشلف حاليا" وذلك بمقتضى الأمر المؤرخ 1959/01/03، فبالرغم من أن الدولة الفرنسية تبنت نظام "نابليون" عام (1807) إلا أنها لم تقم بهذه العمليات على مستوى التراب الجزائري وهذا طبعاً حتى يتسنى لها توفير أكبر قدر ممكن من الأراضي وتسوية وضعيتها لصالح المعمارين الفرنسيين.

المطلب الثالث:

مسح الأراضي بعد الاستقلال

لقد عرفت الجزائر فراغاً قانونياً كان سببه رحيل إطارات الاستعمار وقلة الخبرة لدى الإطارات الوطنية داخل المصالح الإدارية الأمر الذي دفع السلطات آنذاك إلى إصدار القانون رقم (157/62) المؤرخ في 1962/12/31 والذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية⁽¹⁾.

وبعد ذلك أصدرت الجزائر مجموعة من النصوص التشريعية منها الأمر (20/62) المؤرخ في 1962/08/24⁽²⁾ المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، والمرسوم (88/63) المؤرخ في

(1) عمار بوضياف ، القضاء الإداري في الجزائر، جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2008 ، ص 55.

(2) الأمر (20/62) المؤرخ في 1962/08/24، المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (12) ، لسنة 1962 .



18/03/1963 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة⁽¹⁾ والتي كانت محل معاينة بالشغور أو لم تكن نشيطة أو مستغلة بصفة عادية أو توقفت عن نشاطها أو استغلالها العادي دون أي مبرر شرعي بعد تاريخ إشهار هذا المرسوم، وعليه يتعين إعلان شغورها تمهيدا لضمها للملكية الدولة ثم تلاه المرسوم (168/63) المؤرخ في 09/05/1963⁽²⁾ المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها، ثم الأمر (258/64) المؤرخ في 27/08/1964⁽³⁾ المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة والتوجه الاشتراكي، ثم صدر الأمر (102/66) المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة⁽⁴⁾.

وفي ظل هذه الظروف نشأ نظام التسيير الذاتي تلقائيا في الجزائر ثم أصبح أحد خصائص التوجه الاشتراكي حيث لم يطبق في البلاد العربية غير الجزائر ليليه بعد ذلك نظام الثورة الزراعية⁽⁵⁾.

لقد نص ميثاق الثورة الزراعية على إعداد مسح عام للأراضي الفلاحية على مستوى كل البلديات وضمها لصندوق الثورة الزراعية الذي أنشأ في اقليم كل بلدية وذلك من أجل تمكين كل الفلاحين من فرص متساوية ومتكافئة وهذا تجسيدا لمبادئ النظام الاشتراكي الذي انتهجه المشرع الجزائري آن ذاك⁽⁶⁾.

بعد أن ورثت الجزائر نظام الشهر الشخصي على الاستعمار حيث كان يعتمد في شهره للحقوق على أسماء الأشخاص المالكين تبنت الجزائر نظام الشهر العيني بموجب الأمر

(1) الأمر (88/63) المؤرخ في 18/03/1963، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15)، لسنة 1963.

(2) المرسوم (168/63) المؤرخ في 09/05/1963، المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، لسنة 1963.

(3) الأمر (258/64) المؤرخ في 27/08/1964، المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (29)، لسنة 1964.

(4) الأمر (102/66) المؤرخ في 06/05/1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (36)، لسنة 1966.

(5) رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص 21.

(6) عمار علوي، مرجع سابق، ص 77.

(74/75) المؤرخ في 12/11/1975⁽¹⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي شرع في تجسيده قانونيا وتنظيما بعد صدور المرسومين المطبقين له رقمي (62/76)⁽²⁾ و (63/76)⁽³⁾ المؤرخين في 25/03/1976 يتعلق الاول بكيفية إعداد مسح الأراضي العام والآخر يتضمن طريقة تأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾.



إن إعداد مسح الأراضي العام الذي تبنته الجزائر لتطبيق الشهر العيني إزدادت أهميته بتحول الجزائر إلى إقتصاد السوق وما يتطلب ذلك من استثمارات تقتضي لزوما وجود عقارات لها سندات رسمية وبدونها لا يمكن للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب على حد سواء اقتحام فضاءات الاستثمار المتنوعة في الجزائر، لذا نجد أن صندوق النقد الدولي في تقريره الخاص بالجزائر لسنة 1998 أوصى بضرورة التعجيل في حسم هذه المسألة عن طريق الإسراع في عملية المسح العقاري ووضع سجل الأراضي لتعزيز الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك بتحديد عيني لكل ملكية عقارية على حدى وتسليم سند يكون بمثابة بطاقة تعريف وتحديد هوية العقار ولا يتأتى ذلك إلا من خلال إعداد مسح الأراضي العام⁽⁵⁾.

(1) الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 92، لسنة 1975.

(2) المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، لسنة 1976.

(3) المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، لسنة 1976.

(4) ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادى، باش جراح، الجزائر، ص 87.

(5) عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 11.



المبحث الثاني:

مفهوم مسح الأراضي العام

حتى نتمكن من التعرف على مفهوم عملية مسح الأراضي العام سنحاول أن نضع له تعريفا دقيقا وتحديد أساسه القانوني الذي يبنى عليه ثم نحاول أن نحدد الأهداف الكبرى التي ترمي إليها الدولة من خلال إعداد مسح الأراضي العام باعتبارها الآلية الوحيدة لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري.

المطلب الأول:

تعريف مسح الأراضي العام

حتى نقف على المعنى العام لمسح الأراضي العام سنوضح معناه من الناحية اللغوية ومن الناحية القانونية:

أولا/ تعريف المسح من الناحية اللغوية:

يعني المسح في اللغة عدة معاني منها يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء أي غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه فحولها غاسل، ويقول الله تعالى في كتابه الكريم ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قُمْتُمْ إِلَى الصَّلَاةِ فَاغْسِلُوا وُجُوهَكُمْ وَأَيْدِيَكُمْ إِلَى الْمَرَافِقِ وَامْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ ..))⁽¹⁾، فالمراد بالمسح هنا هو المسح بالماء، كما أن معنى المسح هو المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه فنقول مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بيدي على رأسه فلم أترك شعرة إلا لمستها عندما مررت بها.

ويقال مسح المساح الأرض أي ذرعها وقاسها بالمقياس ومنه جاء علم المساحة ويقابل لفظ المسح في اللغة الأجنبية كلمة cadastre النابعة من لفظ catastico اليونانية وتعني

(1) الآية السادسة من سورة المائدة .

القائمة، والكلمة اللاتينية القديمة capitestra وهي كلمة في روما تعني السجلات التي تحتوي على قائمة الأملاك وتتضمن تحديد ملاكها⁽¹⁾.

ثانياً/ تعريف المسح من الناحية القانونية:

لم يرد في أغلب التشريعات المختلفة تعريفاً دقيقاً لمسح الأراضي العام ولكنه من خلال استقراء النصوص القانونية نجد أن المادة الثانية من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نصت صراحة على مايلي: " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري " وتنص المادة الرابعة⁽²⁾ منه على أن " عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي العام " .

بالرجوع لنص المادة الرابعة من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25⁽³⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24⁽⁴⁾ والمرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07⁽⁵⁾ التي تنص على أن "عمليات مسح الأراضي تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأرض وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنىات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية"

فمن خلال هذه النصوص القانونية يتضح أن عملية المسح هي عملية مزدوجة لها وجهان وجه فني ووجه قانوني فالوجه الفني يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون الذين يعملون على تحديد جزء الملكية وضبطه من حيث المساحة والحدود ومن ثم إعداد مخطط منظم لكل قسم مساحي ومجموع الأقسام تحدد إقليم البلدية الذي ينجر عنه بالضرورة

(1) عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 03.

(2) الأمر (74/75)، مرجع سابق.

(3) المرسوم، مرجع سابق.

(4) المرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر

بالجريدة الرسمية، العدد (71)، لسنة 1984.

(5) المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام،

الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (26)، لسنة 1992.

تنظيم إقليم الدولة عند الإنتهاء من عملية إعداد مسح الأراضي العام ، أما الوجه القانوني يتمثل في التعريف بالعقارات وتبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار تبين مساحته وحدوده ومساحته واسم مالكة والحقوق العينية المترتبة له أو عليه⁽¹⁾.

ومنه يمكننا أن نعرف المسح على أنه "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحته ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي، ويكون ذلك على مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري"⁽²⁾.

ومن بين التشريعات التي عرفت مسح الأراضي نجد المشرع العراقي الذي عرفه في المادة الخامسة والثلاثين من قانون السجل العقاري بنصه على أن "التحديد التمهيدي (أي المسح) هو تثبيت وتحديد مواقع وأوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة أعمال دائرة سجل عقاري وكذلك تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية"⁽³⁾، وهذا التعريف يكاد يتطابق مع ما تم استخلاصه من التعاريف السابقة.

المطلب الثاني:

الأساس القانوني لمسح الأراضي العام.

يستمد مسح الأراضي العام أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بحوالي ستة أشهر وهو القرار المؤرخ في 12/01/1962 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح حيث أشار هذا القرار إلى ضرورة القيام بأعمال مسح الأراضي العام⁽⁴⁾، وبعد ذلك صدر الأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971⁽⁵⁾ المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نص في مادته

(1) عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 04.

(2) مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 44.

(3) فتحي ويس، مرجع سابق، ص 217.

(4) نفس المرجع، ص 220.

(5) الأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (97)، لسنة 1971.

الرابعة والعشرين على وجوب " تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا لشروط وكيفيات تحدد لاحقا "، وهذا المبدأ تم تكريسه بالمرسوم (32/73) المؤرخ في 1973/01/05⁽¹⁾ المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث نصت المادة الثانية والثلاثون منه على أنه " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة (25) الخامسة والعشرين من الأمر (73/71) "

كما نصت المادة الثالثة والثلاثون من نفس المرسوم على أن " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في الملكية العقارية "

وبعد ذلك صدر الأمر (74/75) السالف الذكر الذي تناول في مواده من المادة الأولى إلى المادة الحادية عشر إعداد مسح الأراضي العام ومن المادة الثانية عشر إلى المادة الرابعة والعشرون تأسيس السجل العقاري، تبنت الجزائر صراحة وبموجبه نظام الشهر العيني، ثم صدر المرسومان اللذين يوضحان كيفية تطبيق هذا الأمر وهما المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25⁽²⁾ المعدل والمتمم بالمرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24⁽³⁾ والمرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07⁽⁴⁾ والمرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25⁽⁵⁾ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 1993/05/19⁽⁶⁾ المتضمنان إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالترتيب.



(1) المرسوم (32/73) المؤرخ في 1973/02/07، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15)، لسنة 1973.

(2) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.

(3) المرسوم التنفيذي (400/84)، مرجع سابق.

(4) المرسوم التنفيذي (134/92)، مرجع سابق.

(5) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(6) المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 1993/05/19، المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (34)، لسنة 1993.

وفي هذا السياق صدرت النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم هيكلية الإدارة المكلفة بعملية المسح، ويتجلى ذلك من خلال التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأمولاك الوطنية التي تضم من بين مديرياتها المركزية الأربعة مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي، ثم بعد ذلك تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم (234/89) المؤرخ في 1989/12/19⁽¹⁾ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12⁽²⁾.

المطلب الثالث:

طبيعة الأملاك العقارية المعنية بعملية المسح.



بالرجوع لنص المادة (04) من الأمر (74/75) السالف الذكر نجد أنها تنص على أن عملية المسح تتم على مجموع التراب الوطني، وتحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي، وعليه فإنها تشمل كل العقارات المبنية وغير المبنية بغض النظر عن الطبيعة القانونية للجهة المالكة، فتشمل الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية والأملاك الخاصة.

الأملاك الوطنية في مفهوم القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01⁽³⁾ المعدل والمتمم بالقانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20⁽⁴⁾ مصنفة إلى صنفين أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، وتكون هذه الأملاك مملوكة للدولة أو الولاية أو البلدية حسب نص المادة الثانية من هذا القانون، وحسب نص المادة السادسة من المرسوم (62/76) السالف الذكر فإن الدولة والولاية والبلدية ملزمة بتقديم جميع التوضيحات اللازمة للجنة مسح الأراضي فيما يخص تحديد ملكياتها⁽⁵⁾.

(1) المرسوم التنفيذي (34/89) المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (54)، لسنة 1989.

(2) المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12، المتضمن تعديل المرسوم (34/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (13)، لسنة 1992.

(3) القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (52)، لسنة 1990.

(4) القانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (44)، لسنة 2008.

(5) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.



أما الأملاك الوقفية فقد عرفتھا المادة الثالثة من القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف⁽¹⁾ بأنها هي "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، والوقف ينقسم إلى قسمان وقف خاص ويسمى بالوقف الذري ووقف عام يسمى بالوقف الخيري، والوقف بنوعيه تشملہ عملية المسح وينبغي على الهيئات المشرفة على تسيير الوقف ممثلة في مديريات الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولايات التقرب من القائمين على أشغال مسح الأراضي قصد إفادتهم بالأملاك الوقفية وتعيين حدودها⁽²⁾، وحسب نص المادة الخامسة من قانون الأوقاف فإن الأملاك الوقفية ليست ملكا للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين وتتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها، وبالتالي فإن ناظر الشؤون الدينية والأوقاف مسير لھاته الأملاك.

ثم الأملاك الخاصة المبنية وغير المبنية التي تعود ملكيتها للخواص التي كفل حمايتها الدستور، وكذا أحكام القانون المدني لا سيما المادة (674) منه⁽³⁾، والقوانين الأخرى التي لها صلة بالقانون العقاري، وحق الملكية هو حق جامع بمعنى يجمع في يد صاحبه جميع السلطات على الشيء المملوك، وبالتالي فإن مالك العقار يملك جميع الحقوق المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع، الاستعمال، السكنى وحق الارتفاق) وبموجبه فإن الملكية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة وهي التي تجمع لصاحبها السلطات الثلاث المتفرعة عن حق الملكية، وملكیة مجزأة أي تكون منقوصة من إحدى السلطات الثلاث المذكورة، وملكیة شائعة أي ملكیة مشتركة بين أكثر من مالك يملكون العقار بالنصيب في الشيوع⁽⁴⁾.

(1) القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون (07/01) والقانون (10/02)، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (21)، لسنة 1991.

(2) ريم مراحي، مرجع سابق.

(3) الأمر (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (78)، لسنة 1975.

(4) لیلی طلبہ، مرجع سابق، ص 29.



الفصل الثاني:

أنواع مسح الأراضي العام والهيئات المتدخلة في العملية.

بعد ان تطرقنا في الفصل الاول الى الاطار المفاهيمي لعملية المسح العام للأراضي من خلال سرد التطور التاريخي لهذه العملية في الجزائر منذ قبل الاستعمار الى غاية بعد الاستقلال، سنحاول في هذا الفصل تحديد انواع المسح المعتمدة في الجزائر ثم ابراز الهيئات الادارية المتدخلة في هذه العملية وبيان هيكلها وتنظيمها والمهام المسندة لكل هيئة، وتفصيل ذلك من خلال ما يتقدم من عناوين.

المبحث الأول:

أنواع مسح الأراضي العام وأهدافه.

تختلف انواع المسح من دولة لأخرى حسب طبيعة هذه العملية وكذا نوع نظام الشهر المعتمد لذلك سنحاول تحديد هذه الانواع موجودة في الجزائر، ثم نعرض على الاهداف التي ترجوا الدولة تحقيقها من خلال اجبارية هذه العملية وتفصيل ذلك كما يلي:

المطلب الأول:

أنواع مسح الأراضي.

سننطلق في هذا العنصر إلى أنواع مسح الأراضي ونسلط الضوء على الأنواع الموجودة في الجزائر، فبالنسبة لطابع هناك المسح الإلزامي والاختياري أما بالنسبة لطبيعة الأرض محل المسح فهناك المسح العام للأراضي والمسح الغابي وتفصيل ذلك كما يلي.

أولا / المسح الإلزامي والاختياري :

إن الطابع المكلف لإعداد عملية مسح الأراضي العام لما يتطلبه من تجنيد طاقات مادية وبشرية كبيرة تعمل لمدة طويلة من أجل مسح إقليم بلدية ما ولهذا السبب ظهر نموذجان لعملية المسح وهو مسح الأراضي الإلزامي وتخضع له جميع العقارات قبل تسجيلها في السجل العقاري، تقوم به الدولة بمبادرتها وبإمكانياتها الخاصة مثل الجزائر وتونس ومصر والسودان



وغيرها⁽¹⁾، ومسح إختياري يطلبه كل من له مصلحة في ذلك سواء كان مالكا واحدا أو عدة ملاك يتفقون على طلب مسح ملكياتهم ويتحملون تكاليف ذلك ومثال ذلك المغرب وأستراليا وبعض المستعمرات الفرنسية التي أخذت بنظام تورانس، في بعض البلدان الأخرى يتم الأخذ بالنموذجين معا بحيث يكون إجباريا في المناطق التي وصلت إليها عملية المسح ويكون إختياريا في المناطق الأخرى التي مازالت لم تصلها عملية المسح وهو ما أخذت به دولة لبنان⁽²⁾، بسبب البطء الكبير في عملية المسح تدخل المشرع اللبناني وقام بإنشاء نظام للتحديد الإختياري واعطى الحرية لأصحاب الأراضي التي لم تصلها أعمال التحديد الإجباري من تحديد عقاراتهم والاستفادة من المزايا التي يوفرها لهم نظام السجل العقاري، وقد أنشئ هذا النظام بموجب القرار (76/25) المؤرخ في 1929/01/24، وذلك مع وجود التحديد الإجباري بموجب القرار (186) المؤرخ في 1929/03/15⁽³⁾.

إن المشرع الجزائري أخذ بالإلزامية المسح لتطبيق نظام الشهر العيني، غير أنه بقي يطبق إجراءات الشهر الشخصي في المناطق التي لم تشملها بعد عملية مسح الأراضي العام، ومن هذا المنطلق صدرت تشريعات متعددة تعالج تسوية اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب بموجب المرسوم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21⁽⁴⁾ المتعلق بعقد الشهرة (الملغى) والرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27⁽⁵⁾ المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحياة إلا أنه لا نجد في إجراءات التسوية في إطار هذين النصين تطبيق النموذج الإختياري للمسح على عكس الإجراءات في إطار القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27⁽⁶⁾ الذي يتضمن تأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وإجراءات التحقيق العقاري في ظل هذا القانون وكيفية

(1) محمد مندي حمزة، المشكلات العملية في نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2013، ص 25، 59.

(2) فتحي ويس، مرجع سابق، ص 218.

(3) عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005، ص 61، 62.

(4) المرسوم التنفيذي (352/83) المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (21)، لسنة 1983.

(5) المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (36)، لسنة 1991.

(6) القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15)، لسنة 2007.



إعداد مخطط المسح الذي يستوجب على الخبير العقاري الإتصال بمديرية مسح الأراضي لتحديد موقع العقار محل الطلب من خلال تحديد رقم للقسم المساحي الذي يقع فيه هذا العقار واعطاء رقم القطعة محل التحقيق العقاري وفقا للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام وهو ما نصت عليه المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽¹⁾، وبالتالي فإن الإجراءات هذه تتحقق معها بعض مزايا نظام الشهر العيني لا سيما منع ازدواجية الشهر وتكون بذلك منطلقا وارضية خصبة لتسهيل عملية المسح في المستقبل في حالة ما إذا شرع في مسح هذه المنطقة مستقبلا، ومنه يمكن أن نقول بأن الجزائر بهذه الطريقة أخذت بنظام المسح الاختياري في مجال ضيق جدا.

ثانيا / المسح بحسب طبيعة العقارات:

بالرجوع للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمسح الأراضي التي صدرت منذ الإستقلال نجد أن مسح الأراضي نوعان، مسح الأراضي العام الذي تأسس بموجب الأمر (74/75) والمرسوم (62/76)، وتصنف عملية المسح به حسب موقع العقارات المسوحة ففي المناطق الحضرية يسمى بالمسح الحضري وفي المناطق الريفية يسمى بالمسح الريفي، كما أن النصوص التنظيمية جاءت بما يسمى المسح السري والمسح الصحراوي، والنوع الثاني من المسح هو المسح الغابي الذي تأسس بموجب المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 2000/05/24 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية⁽²⁾، وهو ما سنحاول تفصيله فيما يلي:

1- مسح الأراضي العام في إطار الأمر (74/75) : تتميز عملية المسح العام للأراضي في إطار هذا الأمر بأنها تتم على مستوى إقليم كل بلدية بحيث يتم تصنيف مساحة البلدية حسب طبيعة العقارات وقوامها فالمنطقة الحضرية يسمى فيها المسح مسحاً حضرياً والمنطقة

(1) المرسوم التنفيذي (147/08) المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (26)، لسنة 2008.

(2) المرسوم التنفيذي (115/2000) المؤرخ في 2000/05/24، المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، لسنة 2000.

الريفية المسح الريفي، وبالنسبة للبلديات السهبية والصحراوية فإن عملية المسح في المنطقة السهبية أو الصحراوية يسمى المسح فيها مسحاً سهبياً أو صحراوياً حسب موقع البلدية، وهذا ما سنتناوله كما يلي:



أ- المسح في المناطق الحضرية: تنص المادة الواحدة والعشرون من المرسوم (63/76) السالف الذكر على أنه "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة (20) أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن (2000) نسمة، ويتم التعرف عن العقارات في الجداول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم"⁽¹⁾.

من خلال هذه المادة يتضح جلياً بأن المسح الذي يقع في البلديات التي يزيد سكانها عن (2000) نسمة والموجودة في مناطق سكنية وبمحاذاة طرق مرقمة فإن هذه المناطق تعتبر حضرية ويطلق على المسح فيها بالمسح الحضري.

ب- المسح في المناطق الريفية: إن المنطقة الريفية في مفهوم المادة (21) الواحدة والعشرون المذكورة أعلاه هي جميع العقارات المبنية وغير المبنية المتواجدة في الجهات الأخرى التي يقل عدد سكانها عن (2000) نسمة، والذي نلاحظه هو أن عدد (2000) نسمة كمعيار لتحديد المنطقة الحضرية من الريفية أصبح لا يعبر عن الحقيقة الواقعية بالنظر إلى ارتفاع عدد السكان بصفة مطردة مما كان عليه عند تاريخ صدور المرسوم (63/76) السالف الذكر، وعليه يجب مراجعة هذا العدد بما يتماشى مع هذا التطور وفي إطار قواعد التعمير.

ج- المسح في المناطق السهبية والصحراوية: سنفصل في ذلك بداية بالأراضي السهبية التي جاء ذكرها بمصطلح الأراضي السهبية أو ما يسمى بالأراضي الهضابية في أحكام القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18⁽²⁾ المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون (26/95)

(1) عماد الدين رحايمية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2014 ، ص 179.

(2) القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 ، المعدل والمتمم ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (49) ، لسنة 1990.



المؤرخ في 1995/09/25⁽¹⁾، فقد حددت المادة الحادية عشرة منه الأراضي الرعوية بنصها الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستعمل مدة سنوات في رعي الحيوانات"، وحددت المادة (12) منه الأراضي ذات الوجهة الرعوية بنصها على أن "الأراضي ذات الوجهة الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق (100) ملم وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت،... ومثل ذلك أراضي الأحراش وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن (300) ملم والنتيجة عن إصلاح المراعي الهضابية أو المساحات الحلفائية القديمة"، ونصت المادة (16) منه على أن المساحات الحلفائية هي "كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلفاء النوع السائد"، ونصت المادة (17) منه على أن الأراضي ذات الوجهة الحلفائية هي "كل أرض تغطيها تكوينات نباتية طبيعية تتفرع عن تدهور المساحات الحلفائية بسبب الرعي أو الحرق أو التعرية أو الحرث أو من جراء ظروف مناخية جد غير مواتية".

أما بالنسبة للأراضي الصحراوية: فقد عرفها قانون التوجيه العقاري ضمن المادة (18) منه بنصها على أن "الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن (100) ملم"، وقد جاء النص على الطبيعة القانونية للأراضي الصحراوية في المادة (54) مكرر من القانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية (30/90) بنصها على أن "الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند في مفهوم التشريع المعمول به التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس منذ خمسة عشرة (15) سنة على الأقل عن تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة"⁽²⁾.

(1) القانون (26/95) المؤرخ في 1995/09/25، المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (55)، لسنة 1995.

(2) القانون (14/08)، مرجع سابق.



كما نصت المادة (54) مكررا 1 على أنه "توضع عند الاقتضاء، الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم"، وفي هذا الإطار جاءت التعليمات رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية (مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي) المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهلية والصحراوية، وأبرز ما جاء في هذه التعليمات هو توضيح كيفية إنجاز عملية المسح بالاعتماد على الخارطة الوطنية وخرائط البلديات المنبثقة عن التقسيم الإداري لسنة (1984)، حيث أشارت إلى أن عمل اللجنة يكون دون اللجوء إلى الخروج للميدان نظرا لشساعة الرقعة الجغرافية السهلية والصحراوية من جهة ولتبعية هذه الأراضي للدولة دون منازع حددت سلم القياس للمخططات بما يتناسب مع هذه المساحة وهي (1/100000) أو (1/50000)، أما عن ترقيم العقارات وطبيعتها القانونية فقد جاء في الفقرة (2/2) منها على أن المحافظ العقاري يقوم فور تسلمه لوثائق المسح السهبي أو الصحراوي بترقيم العقارات ترقيما نهائيا لفائدة الدولة⁽¹⁾، وأبقت إمكانية التسوية الإدارية لوضعية الملكيات الخاصة التي يحوز أصحابها سندات رسمية والمشمولة بهذا النوع من المسح وذلك عن طريق المحافظ العقاري الذي يحرك إجراءات التحقيق العقاري بينه وبين مديرتي مسح الأراضي وأموال الدولة لغرض تسوية الأملاك الخاصة المشمولة في المسح السهبي أو الصحراوي إذا تقدم صاحب الحق العيني العقاري.

ويتم تصنيف الأراضي بحسب طبيعتها الحضرية أو الريفية بالاعتماد على أدوات التعمير بالتنسيق مع مديريات التعمير والبناء، وتمثل هذه الأدوات أساسا في:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، وهو يتضمن التخطيط المجالي والتسيير الحضري ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية.

(1) التعليمات رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23، المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 12.

- مخطط شغل الأراضي: (POS) وهو ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن مهامه تحديد مساحات الأراضي الفلاحية والغابية الواجب حمايتها.⁽¹⁾

2- المسح الغابي في إطار المرسوم التنفيذي (115/2000): بالرجوع إلى نص المادة (37) من قانون الأملاك الوطنية (30/90) المعدل والمتمم نجدها تنص على أن الغابات والثروات الغابية التي تملكها الدولة هي أملاك وطنية عمومية وتلحق بها الأراضي ذات الوجهة الغابية الناتجة عن أشغال التهيئة.

لقد عرف المشرع الغابات ضمن المادة (08) من القانون (12/84)⁽²⁾ المؤرخ في 1984/06/23 المتعلق بالغابات بأن الأراضي الغابية هي "جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في شكل تجمعات غابية في حالة عادية"، ويقصد بها كل غابة تحتوى على الأقل:

- (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة.

- (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدا يصعب التعدي عليه صدر المرسوم التنفيذي (115/2000) السالف الذكر المتضمن تحديد قواعد وإجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية⁽³⁾، ويتم المسح الغابي تقريبا بنفس إجراءات إعداد مسح الأراضي العام من خلال صدور قرار افتتاح عملية المسح عن الوالي ثم إعداد السجلات والمخططات المساحية وانتهاء بإيداع وثائق المسح الغابي بالمحافظة العقارية طبقا لنصوص المرسوم (63/76)⁽⁴⁾، وبما أن عملية مسح الأراضي الغابية لا تختلف في جوهرها عن عملية مسح الأراضي العام ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنه غالبا ما تتكفل إدارة مسح الأراضي بذلك.⁽⁵⁾

(1) عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص 10.

(2) القانون (12/84) المؤرخ في 1984/06/23، المتعلق بالغابات، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (26)، لسنة 1984.

(3) عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص 182.

(4) المرسوم (63/76)، مرجع سابق .

(5) عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 13.



المطلب الثاني:

أهداف مسح الأراضي العام.

إن عملية مسح الأراضي العام هي العمود الفقري لأي سياسة عقارية ناجحة حيث أصبحت حديث الساعة لما لها من أهمية كبيرة في إرساء منظومة عقارية محكمة تؤدي إلى تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية، وعملية المسح هي المنطلق الأساسي لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر (74/75) السالف الذكر، حيث نصت المادة الثانية منه على أن " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

ترمي الدولة من خلال إعداد مسح الأراضي العام إلى تحقيق أهداف متعددة يمكن أن نصنفها إلى أهداف قانونية، قضائية، إقتصادية، إحصائية وإعلامية نفصلها فيما يلي:

الفرع الأول: أهداف قانونية.

تتجلى الأهداف القانونية لعملية مسح الأراضي العام في:

أولا/ ضبط الملكية العقارية:

ويتم ذلك من خلال تحديد النطاق الطبيعي والقانوني للعقار المسوح فباستقراء نص المادة الثانية من الأمر (74/75) السلف الذكر⁽¹⁾ التي تنص على أن " مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقار ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" والمادة الرابعة من المرسوم (62/76) السلف الذكر⁽²⁾ المعدل والمتمم بالمرسومين (400/84) المؤرخ في 1984/12/14⁽³⁾ و (134/92) المؤرخ في 1992/04/07 التي تنص على أنه " تشمل عمليات إعداد مسح الأراضي العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

- القوام المادي وطبيعة الأرض إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الفلاحية .

(1) الأمر (74/75)، مرجع سابق.

(2) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.

(3) المرسوم التنفيذي (400/84)، مرجع سابق.



القوام المادي للأرض وطبيعة شغلها أو تخصيصها ونمط إستعمال البناءات المقامة عليها أو إستغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية .
الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة .

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسدة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجروا إما بواسطة علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي."

يتضح من خلال نص هذه المادة أن الهدف من عملية المسح هو فرز الوحدة العقارية ورسم حدودها وضبط مساحتها ويترتب عن ذلك تنظيم الوحدات العقارية في شكل قطع عقارية لتشكيل مجموعة من القطع قسم مساحي⁽¹⁾، حيث يتم إفراغ هذه المعطيات في وثائق مساحية تتضمن رسم المخططات وجرد جميع العقارات داخل حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري.

وأثناء عملية المسح يتم تحديد جميع الوحدات العقارية المبنية وغير المبنية بغض النظر عن طبيعة العقار سواء كان ذا طابع عمراني أو طابع فلاحي فالمهم أن يتم تحديده تحديدا دقيقا وتحديد مالكة أو حائزه من خلال التحقيق في السندات المقدمة رسمية كانت أم عرفية وكذا التحقيق في الحيازة من دون سند⁽²⁾.

ثانيا/ حماية مالك العقار :

من خلال استقراء المادة الثامنة من المرسوم (63/76) السلف الذكر التي تنص على أنه "تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند إتمام عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية" وكذلك نص المادة (46) من نفس المرسوم التي

(1) ريم مراحي، مداخلة بعنوان أثر الوثائق المساحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، جامعة عنابة، ص04، نقلا عن الموقع الإلكتروني، <http://www.univ-medea.dz/Fac>.

(2) عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 184.

العالي والتميز
كلية الحقوق والعلوم السياسية
رئيس اللجنة العلمية
قسم الحقوق
جامعة الوادي

عقارية مطابقة ...⁽¹⁾

ومنه فإن الهدف الذي يلي ضبط الملكية العقارية هو تحديد المالك أو الحائز وتمكينه من سند رسمي يسمى الدفتر العقاري يثبت ملكيته لهذا العقار الممسوح سواء أكان هذا المالك شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا⁽²⁾.

لقد سائر القضاء هذه الحماية وهو ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا الذي نستشفه من خلال القرار المؤرخ في 18/06/2000 بملف القضية (197920)⁽³⁾، والذي كرس المبدأ المتضمن ما يلي "الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، ولما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون".

إن مسح الأراضي العام هو الآلية التي من خلالها يتم تطبيق نظام الشهر العيني الذي يحقق الحماية القانونية اللازمة للملكية العقارية من خلال تحقق مبادئه عند مسك السجل العقاري وأهم مبادئ هذا النظام هي: مبدأ التخصيص، مبدأ القوة الثبوتية، مبدأ الشرعية، مبدأ القيد المطلق، مبدأ حظر التقادم المكسب.

ثالثا/ تحقيق استقرار المعاملات العقارية:

إن مالك العقار الذي أثبتت ملكيته عن طريق تسليمه الدفتر العقاري الناتج عن عملية إجراءات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري له الحق في التصرف في عقاره كيفما شاء وفقا للقانون، وقد حماه المشرع من أي تهديد لملكته كممارسة الحيازة والتقادم المكسب من طرف الغير عليها مثلا حيث نص المشرع في المادة (16) من المرسوم (123/93)⁽⁴⁾

(1) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(2) صليحة رحال، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013، ص 10.

(3) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 2001، ص 249.

(4) المرسوم (123/93)، مرجع سابق.

على أن الدفتر العقاري لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء، وهو الأمر الذي يعطي حماية لحق ملكية في ظل الشهر العيني وبالتالي يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية، ويتحقق بذلك مبدأ من مبادئ نظام الشهر العيني وهو حظر التقادم المكسب⁽¹⁾.

لقد سائر القضاء إقراره حجية الدفتر العقاري وأنه لا يمكن الطعن فيه إلا أمام القضاء وهو ما استقر عليه إجتهد المحكمة العليا الذي نستشفه من القرار المؤرخ في 2011/07/14 بملف القضية رقم (666056) والذي قضى بالمبدأ المتضمن ما يلي: " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"⁽²⁾.

ينعقد إختصاص الطعن في الدفتر العقاري للقضاء الإداري لأن الدفتر العقاري هو نتاج قرار المحافظ العقاري القاضي بالترقيم النهائي للعقار حيث يسلم الدفتر العقاري على إثره وبما أن المحافظ العقاري يمثل هيئة إدارية، وبالتالي يتم تفعيل المعيار العضوي طبقا لنص المادتين (800) و(801) من القانون (09/08) السلف الذكر⁽³⁾.

الفرع الثاني: أهداف قضائية.

تتمثل في تدعيم الجهات القضائية أين نص المشرع في كثير من النصوص القانونية على حماية الملكية العقارية فقد جاء في الدستور على أن الملكية الخاصة مضمونة، كما أن القانون المدني تناول الملكية في الكتاب الثالث من الباب الأول منه ضمن المواد من (614) وما بعدها .

بالرجوع لنص المادة (386) من القانون (156/66) المؤرخ في 1966/06/08⁽⁴⁾ المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم التي تنص على أنه " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2.000.00 دج إلى 20.000.00 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو عن طريق التدليس ...".

(1) عماد الدين رحامية ، مرجع سابق، ص 186.

(2) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01) ، لسنة 2012 ، ص 184.

(3) القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (21) ، لسنة 2008.

(4) القانون (156/66) المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (48) ، لسنة 1966.



ما يستخلص من هذه النصوص هو وضع قواعد للحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية من خلال إحترام كل مالك لحدود ملكيته وعدم التعدي على ملكية الآخرين، حيث خول المشرع للطرف المتضرر اللجوء للقضاء لحماية حقه، ولا يتأتى له ذلك إلا من خلال حيازته لسند رسمي يثبت ملكيته أو حيازته، وفي ظل إعداد مسح الأراضي العام فإنه يكون من السهولة واليسر استظهار هذا السند الرسمي المتمثل في الدفتر العقاري والتحجج به أمام الجهات القضائية المختصة⁽¹⁾، من خلال رفع دعوى القضائية أمام الجهة القضائية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها تطبيقاً لنص المادة (40) من القانون (09/08)⁽²⁾، وهذه الدعاوى يمكن حصرها في دعوى الإستحقاق ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة، حيث ينعقد الاختصاص في هذه الدعاوى للقضاء العادي ما لم تكن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى الهيئات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، أما دعوى الإلغاء ودعوى التعويض ودعوى وقف التنفيذ فينعقد اختصاصها للقضاء الإداري⁽³⁾ تطبيقاً للمعيار العضوي حسب المادتين (800) و(801) من نفس القانون.

في حالة المنازعة القضائية يكون القاضي أو الخبير المنتدب من طرف المحكمة لمعاينة العقار موضوع المطالبة القضائية في الصورة الحقيقية للوضعية الحقيقية والقانونية للعقار وذلك بواسطة السند الرسمي وهو الدفتر العقاري لأن المعلومات الناتجة عن عملية إعداد مسح الأراضي العام ومسك السجل العقاري دقيقة وقطعية، وعليه فإن الخبير يقوم بعمله على أساس معلومات صحيحة والقاضي يمكنه التوصل إلى قناعته بيسر وسهولة⁽⁴⁾.

سائر القضاء حماية صاحب السند الرسمي من فعل التعدي على الملكية العقارية ومحاولة السطو عليها واكتسابها عن طريق الحيازة أو التقادم المكسب حيث استقر اجتهاد المحكمة العليا على المبدأ القاضي بـ " لا تحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد مسح الأراضي فيها " وهو ما يتضح من خلال القرار رقم

(1) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 23.

(2) القانون (09/08)، مرجع سابق.

(3) ليلي طلبة، مرجع سابق، ص 98، 99.

(4) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 24.

(333926)⁽¹⁾ الصادر بتاريخ 2006/01/18 عن المحكمة العليا ، حيث أن الرد على أوجه النقض المقدمة قد أسست حماية لحائز السند الرسمي ونقضت القرار الذي قضى بعدم تعرض الطاعن (صاحب السند الرسمي) للمطعون ضده في طلب شهادة الحيازة⁽²⁾ مؤسسة ذلك على أن منح شهادة الحيازة يشترط فيه أن تكون الأرض محل الحيازة غير ممسوحة ولا سند لها.

الفرع الثالث: أهداف أخرى للمسح.

بالإضافة الى الاهداف السابقة فإن للمسح اهداف اخرى جبائية واقتصادية واعلامية واحصائية بحيث يصبح للدولة المعلومات الكافية بشكل كل العقارات لكي تتمكن من توجيه سياساتها الاستراتيجية من خلال الرؤية المستقبلية لان العقار هو اساس الاستثمار وتفصيل ذلك من خلال ما يتقدم من نقاط.

أولاً: أهداف جبائية.

لقد ارتبطت عملية مسح الأراضي العام أو ما يسمى قديماً بتعداد الأراضي بالجبائية فقد كانت الضريبة العقارية من أقدم الضرائب المباشرة التي تسلفها الدول على ملاك الأراضي لتحقيق موارد مالية هامة لخزينة الدولة .

توفر عملية المسح المعلومات الدقيقة عن الوضعية العقارية في كل بلدية ممسوحة ومن خلال البطاقة العقارية يتم التعرف بكل سهولة على العقارات المبنية وغير المبنية والتعرف على مالكيها ومن ثم تحديد الضريبة المتمثلة في الرسم العقاري السنوي⁽³⁾ ، كما أن المعاملات العقارية بعد عملية المسح تتم وجوباً بالطرق القانونية لدى مكاتب التوثيق مما يسمح للدولة من تحصيل حقوق التسجيل والإشهار وكذا الضريبة العقارية بمناسبة كل إنتقال للملكية العقارية من مالك لآخر أو بمناسبة ترتيب حق شخصي أو عيني عليها، كما تتيح للدولة فرصة

(1) المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد (01) ، لسنة 2006 ، ص 417.

(2) جمال سايس، الحيازة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري ، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية ، الجزائر، 2014 ، ص 208.

(3) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 22.

تجصيل الضرائب المختلفة الأخرى في حالة وجودها التي يتهرب البائع من تسديدها في مواعيدها.

يمكن الهدف الأساسي من وراء فرض هذه الضرائب في مشاركة المالكين في تمويل المشاريع العمومية ذات الصلة بالملكية العقارية كتعبيد الطرق وإنجاز الأرصفة ، وغيرها التي تعود بالفائدة على هذه الملكيات العقارية التي يكون مالكيها أول المستفيدين منها من خلال ارتفاع أسعار هذه الأراضي والبنيات⁽¹⁾ بعد إنجاز هذه المشاريع.

ثانيا: أهداف إقتصادية.

إن عملية مسح الأراضي تغطي كامل التراب الوطني وبالتالي يتم تسوية وضعية جميع العقارات على المستوى الوطني بحيث تكون مملوكة بسندات رسمية لها الحجية في مواجهة الغير مما ينعكس بالإيجاب على الاستثمارات العامة والخاصة الوطنية منها والأجنبية لأن هذه الاستثمارات لا تبني إلا على عقارات ثابتة فعليا وقانونيا .

نظرا لتعثر عملية المسح الشامل للأراضي فإن الملكية العقارية بقيت دون سندات رسمية أو أنها موجودة ولكنها مشهورة في ظل الشهر الشخصي الذي لا يحمي صاحب الملك من الغير ولا يحضر التقادم المكسب فإن هذه الوضعية تؤدي حتما إلى فوضى في السوق العقارية وكثرة النزاعات العقارية ويفوت على الدولة كثيرا من الحقوق الجبائية، ومن جانب آخر فإن عملية المسح تعكس الوضعية العقارية للبلاد على الصعيد الدولي مما دعا صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على ضرورة التعجيل بتنفيذ عملية المسح العام لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات⁽²⁾.

ومن جهة أخرى فإن عملية المسح تؤدي إلى تطهير الوضعية القانونية للعقار الفلاحي لأن التطور المشهود في القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية يعتمد بصورة مطلقة على القاعدة المادية والتقنية للفضاء العقاري الذي يتيح المجال للاستثمارات المتنوعة، وعليه يتجلى الجانب الهام لدور المسح من الناحية الاقتصادية للبلاد.

(1) عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص 186.

(2) نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 29.



ثالثا: هدف إحصائي.

إن عملية مسح الأراضي العام تضع قاعدة معطيات دقيقة للوضعية الحقيقية للعقار على المستوى الوطني وهو ما يضع بين يدي كتابة الدولة المكلفة بالإحصاء والاستشراف المعطيات اللازمة للقيام بالإحصائيات في مجال الملكية العقارية باختلاف أنواعها من أجل التخطيط المستقبلي ومعرفة احتياجات السكان في مختلف المجالات⁽¹⁾.

رابعا: هدف إعلامي.

إن سهولة ومرونة السوق العقارية الوطنية تتطلب إستقرار المعاملات والتقليل من المنازعات العقارية مما يبعث على تشجيع المؤسسات المالية والمستثمرين على اقتحام السوق العقارية، وهذا يتأتى من المعلومات التي تستقى من مصادرها بكل سهولة، حيث يمكن لأي شخص أن يتقدم بطلب إلى مديرية مسح الأراضي بالولاية أو إلى المحافظة العقارية التي يقع في اختصاصها العقار للحصول على المعلومات المطلوبة، وتسلم المعلومات سواء كانت تتعلق بعقار ما أو بشخص ما ورد إسمه في السجل العقاري⁽²⁾.

(1) عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 188.

(2) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر، 2004 ، ص 117.



المبحث الثاني:

الهيئات المتدخلة في عملية إعداد مسح الأراضي العام.

لقد وضع المشرع آليات قانونية وتنظيمية تهدف إلى التكفل بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نصت المادة (05) من الأمر (74/75)⁽¹⁾ السالف الذكر على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية (المديرية العامة للأملاك الوطنية حالياً)، وبعد ما شهدت عملية المسح تأخراً كبيراً أوكلت المهمة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي (234/89)⁽²⁾ المؤرخ في 19/12/1989، كما أن عملية المسح تتم تحت إشراف لجنة المسح المنصوص عليها في المادة السابعة من المرسوم (62/76) السالف الذكر.

المطلب الأول:

المديرية العامة للأملاك الوطنية.

نصت المادة (05) من الأمر (74/75)⁽³⁾ على أن مهمة إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وميدان الأملاك الوطنية والشؤون العقارية والمسح العقاري من مهام وصلاحيات وزير المالية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي (54/95) المؤرخ في 15/02/1995⁽⁴⁾ المتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية لاسيما المادة الثانية منه⁽⁵⁾، وسابقاً كانت مهمة مسح الأراضي يتكفل بها مكتب تابع لمديرية شؤون أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية، وبالرجوع للتنظيم الهيكلي لوزارة

(1) الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة

الرسمية، عدد (52)، لسنة 1975.

(2) المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية،

عدد (54)، لسنة 1989.

(3) الأمر (74/75)، مرجع سابق.

(4) المرسوم التنفيذي (54/95) المؤرخ في 15/02/1995، المتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد

(15)، لسنة 1995.

(5) عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 29.



المالية المنظمة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/11/28⁽¹⁾ فإننا نجد أنها تتكون من مديريات عامة من بينها المديرية العامة للأموال الوطنية حددت مهامها المادة الثامنة من هذا المرسوم وهي:

- إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمات المتعلقة بالأموال الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهرة على حسن تطبيقها.

- اتخاذ أي إجراء يهدف إلى تجميع الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.

- القيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري.

- توجيه نشاطات المصالح غير المركزية وتنسيقها وتنسيقها.

تتكون المديرية العامة للأموال الوطنية من أربع مديريات وهي: مديرية أملاك الدولة مديرية تجميع الأملاك التابعة للدولة، مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، مديرية إدارة الوسائل والمالية، وما يهمنا في موضوع بحثنا المديرية الثالثة وهي "مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي" حيث حددت لها المهام التالية:

- تنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والإشهار العقاري.

- السهرة على تنفيذ وتنسيق قضايا المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية وتتكون مديرية

المحافظة العقارية ومسح الأراضي من ثلاث مديريات فرعية وهي:

أ - المديرية الفرعية للشهر العقاري.

ب - المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري ، ومهامها ما يلي:

- وضع الوسائل التقنية المتعلقة بعملية إعداد مسح الأراضي العام.

- السهرة على تنفيذ برامج الأشغال من أي طبيعة كانت التي تساهم في تأسيس السجل

العقاري وتحيينه.

(1) المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (75)، لسنة 2007.



- متابعة تطور أشغال وضع الوثائق العقارية وحفظها.
- ج- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي، ومهامها ما يلي:
 - إبلاغ المحاكم المختصة بقضايا المنازعات التي لها صلة بالإشهار والترقيم العقاري والقيام في إطار الطعن الإداري بتصفية الملفات السابقة للنزاعات ذات الطابع العقاري التابعة لمجال اختصاص إدارة الأملاك الوطنية.
 - السهر على تنظيم وتنسيق ومعالجة قضايا المنازعات من قبل المصالح الخارجية للمحافظة العقارية⁽¹⁾.

بما أن عملية إعداد مسح الأراضي العام شهدت تأخرا كبيرا منذ سنة 1976 إلى غاية نهاية الثمانينات بداية التحول الإيديولوجي للجزائر والولوج في عالم إقتصاد السوق الذي حتم على الدولة إضفاء شفافية أكبر على السوق العقارية التي لا تتأثى إلا من خلال الإسراع في إتمام إعداد مسح الأراضي العام، تم التنازل عن مهمة إعداد مسح الأراضي العام لفائدة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19⁽²⁾.

المطلب الثاني:

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

حتى نتمكن من الوقوف على ماهية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سنحاول أن نوضح الأساس القانوني الذي من خلاله أنشئت والمهام الموكلة إليها والتنظيم الهرمي لهيكلتها.

الفرع الأول: الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية القانونية تخضع لوصاية وزير المالية طبقا لما تقتضيه القوانين والتنظيمات المعمول بها وقد وجدت أساسها القانوني في المرسوم التنفيذي (234/89) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92)⁽³⁾، حيث

(1) المرسوم التنفيذي (364/07)، مرجع سابق.

(2) المرسوم التنفيذي (234/89)، مرجع سابق.

(3) المرسوم (63/92) المؤرخ في 199/02/12، المتضمن تعديل المرسوم (234/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (13)، لسنة 1992.



يكون مقرها الجزائر العاصمة ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني موجب مرسوم تنفيذي باقتراح من وزير المالية طبقا لنص المادة (3) منه⁽¹⁾، وحسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي (234/89)⁽²⁾ تعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و و م أ) وتدعى في صلب النص (الوكالة) وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم⁽³⁾، والمادة الثانية نصت على تبعيةها لوزارة المالية".

الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

نصت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي (234/89)⁽⁴⁾ المعدل والمتمم على أنه "تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني. وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر ويمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد (المالية) لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به و ضبطه باستمرار"⁽⁵⁾، ويبدو واضحا أن الوكالة لها مهام أساسية هي إعداد مسح الأراضي العام ومهام ثانوية استثنائية في مجال الجرد العام وتفصيل ذلك فيما يلي:

أولا/ المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

تنص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي (234/89) على المهام الأساسية للوكالة

التي تتمثل في:

- (1) عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2010، ص 75.
- (2) المرسوم التنفيذي (234/89)، مرجع سابق.
- (3) صليحة رحال ، مرجع سابق ، ص 10.
- (4) المرسوم التنفيذي (234/89)، مرجع سابق.
- (5) عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص 34.



1- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطوبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المساحي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات المسجلة في السجل العقاري.

2- تحضير العقود المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.

3- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحق بها وتضبطها

باستمرار

4- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.

5- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات

الحفظ العقاري.

6- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام

الآلي وضبطها باستمرار.

7- تراقب الأعمال التي ينفذها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة

للخواص لحساب الإدارات العمومية.

8- تنجز التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المساحي الضوئي طبقا

لاحتياجات المسح.

9- تكلف بتطوير وسائل التصميم و الدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها⁽¹⁾.

ثانيا/ المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

تتولى الوكالة في حالة ما إن كلفت بذلك بما يلي :

1- انجاز العمليات التقنية المتخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية من خلال التسجيل الوصفي والتقويي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة والولاية والبلدية التي تحوزها مختلف المؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والمخصصة لها⁽²⁾، وهو ما

(1) المرسوم التنفيذي (234/89)، مرجع سابق.

(2) سماعين شامة، مرجع سابق ، ص 113.

نصت عليه المادة السابعة من المرسوم (234/89)⁽¹⁾ المعدل والمتمم المتضمنة تحديد هذه المهام وهي:

2- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها

3- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.

4- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها.

5- إبرام الصفقات والاتفاقيات المتعلقة ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية⁽²⁾.

الفرع الثالث: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي عبارة عن تنظيم هرمي يبدأ بالمستوى المركزي الذي يضم هيئات التسيير والإدارة كما أنها تعتمد تنظيما داخليا بتقسيمها إلى مديريات، ثم على المستوى الجهوي المتمثل في المديرية الجهوية لمسح الأراضي، ثم المحلي المتمثل في المديرية الولائية لمسح الأراضي وهو ما سنتناوله بالتفصيل فيما يلي:

أولا/ التنظيم الهيكلي على المستوى المركزي:

تتكون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي باعتبارها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية تابعة لوزارة المالية من هيئات التسيير والإدارة وتنقسم إلى مديريات مركزية تتولى المهام المنوطة بها⁽³⁾.

1- هيئات التسيير والإدارة: نصت المادة (11) من المرسوم التنفيذي (234/89) السالف الذكر على أنه (يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير)⁽¹⁾.

(1) المرسوم التنفيذي (234/89)، مرجع سابق.

(2) نوره أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 137.

(3) عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 78.



1-1 مجلس الإدارة: وهو عبارة عن هيئة تضم ممثلي عدة وزارات طبقاً لنص المواد من (12) إلى (18) من المرسوم المذكور أعلاه ويرأس هذا المجلس ممثل وزير المالية ويتكون من: ممثل وزير الدفاع الوطني، ممثل وزير الداخلية، ممثل وزير التجهيز، ممثل وزير الفلاحة ممثل وزير النقل، ممثل المحافظة السامية للبحث العلمي، ممثل مندوب التخطيط ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر عن وزير المالية من بين الذي يكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية⁽²⁾، ويجتمع المجلس مرتين في السنة وكلما اقتضت الضرورة ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث الأعضاء أو بناءً على طلب من المدير وتكون وظائف الأعضاء مجانية غير أن مصاريف التنقل والإقامة يتم تعويضها لهم، وترسل الإستدعاءات للاجتماع على الأقل (15) يوماً قبل تاريخ الاجتماع وتقلص إلى (08) أيام في حالة الاستعجال ويمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص يراه أهلاً في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنه أن يفيد في مداولاته.

2-1 مجال مداولات المجلس: حسب نصت المادة (12) من المرسوم التنفيذي (234/89)⁽³⁾.

- مجال العمل السنوي والمتعدد السنوات.
- الجداول التقريرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.
- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.
- حصيلة النشاط السنوي وتسوية المحاسبة والمالية.
- الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.
- مشاريع بناء عقارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.
- قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.
- اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية⁽⁴⁾.

(1) المرسوم التنفيذي (234/89)، مرجع سابق.

(2) نوره أورهون، مرجع سابق، ص 138.

(3) المرسوم التنفيذي (234/89)، مرجع سابق.

(4) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 30.



2-المدير العام: هو الذي يشرف على سير الوكالة ويديرها ويتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي وتنتهى مهامه بنفس الأداة بينما يتم تعيين المدير المركزي بموجب قرار من وزير المالية أما المدير المحلي لمسح الأراضي فيتم تعيينه بموجب قرار من الوزير حسب نص المادة الثانية والعشرين من المرسوم التنفيذي (234/89).

3-التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المعدل للقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 1994/07/09 و 1990/03/10 اللذين يحددان التنظيم الداخلي (المركزي، الجهوي والمحلي) للوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾، نجد على المستوى المركزي ثلاث مديريات وهي :

3-1 مديرية الإنتاج : وتضم مديرتين فرعيتين :

3-1-1 المديرية الفرعية للتخطيط : والتي تضم مكتب مراقبة التسيير ومكتب التخطيط لمسح الأراضي.

3-1-2 المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات، وتضم مكتب المنازعات ومكتب العلاقات العامة ومكتب التفتيش⁽²⁾.

3-2 مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات : وتضم مديرتين فرعيتين :

3-2-1 المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام: وتضم مكتب أنظمة الإعلام ومكتب التصوير القياسي.

3-2-2 المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطبوغرافية: وتضم مكتب الطبوغرافيا ومكتب قاعدة رسم الخرائط.

3-3 مديرية إدارة الوسائل: وتظم أربع مديريات فرعية :

3-3-1 المديرية الفرعية للموظفين والتكوين: وتضم مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية ومكتب التكوين وتحسين المستوى.

(1) أورحمون نوره ، مرجع سابق ، ص 139.

(2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 ، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (37) ، المؤرخة في 2002/05/26 ، ص 19 ، 20.

2-3-3 المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة: وتضم مكتب عمليات التجهيز ومكتب المحاسبة ومكتب ميزانية التسيير.

3-3-3 المديرية الفرعية للوسائل العامة: وتضم مكتب الهياكل القاعدية ومكتب

الوسائل والصيانة

4-3-3 المديرية الفرعية للدعم التقني: وتضم مكتب الوثائق والأرشيف.

ثانياً/ التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي:

تنصوي تحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مديريات جهوية وطبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17⁽¹⁾ فإنها تسمي المديرية الجهوية لمسح الأراضي وأصبح عددها 08 مديريات جهوية بعد أن كانت 05 فقط. وقد حددها القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12 الصادر عن وزير المالية الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي⁽²⁾ وتتواجد المديريات الجهوية بـ الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة⁽³⁾، وتظم كل مديرية جهوية أربعة مصالح وهي كالتالي:

- 1- مصلحة البرمجة .
- 2- مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي
- 3- مصلحة الأشغال المتخصصة (وتضم فرق العمليات وتتكون كل فرقة من خمسة أعضاء على الأقل).
- 4- مصلحة الإدارة العامة: وتظم مكتبين: مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الموظفين والمحاسبة.

(1) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، مرجع سابق.

(2) حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 65.

(3) القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12، الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (42)، لسنة 2002، ص 20، 19.

ثالثا / التنظيم الهيكلي علي المستوى الولائي:

أصبحت تسمي المديرية الولائية لمسح الأراضي بدلا من تسمية الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقا وقد تم تصنيف المديرية الولائية إلي صنفين :

1- الصنف الاول: ويضم مصلحتين :

1-1 مصلحة الأشغال : وتضم ثلاث مكاتب وهي:

- مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي

- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات .

- مكتب الأشغال الطبوغرافية.

2-1 مصلحة الوسائل العامة والأرشفة: وتضم مكتبين وهما:

- مكتب الوسائل والمحاسبة

- مكتب الأرشفة والوثائق.

2- الصنف الثاني : وتضم المديرية أربعة مكاتب وهي:

- مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي .

- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات .

- مكتب الأشغال الطبوغرافية .

- مكتب الوسائل والمحاسبة.





المطلب الثالث:

لجنة مسح الأراضي.

بعد المرحلة التحضيرية يطلب السيد المدير الولائي لمسح الأراضي من السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية المسح في البلدية المعنية وتعيين لجنة المسح، وحسب نص المادة الثانية من المرسوم (62/76)⁽¹⁾ السالف الذكر، فإن قرار افتتاح عملية المسح الصادر عن والي الولاية ينشر في الجريدة الرسمية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويعلم الجمهور عن طريق اللصق في لوحات الإعلانات لمقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة قبل خمسة عشرة يوما من انطلاق العملية⁽²⁾، وتنطلق عملية المسح بعد شهر من تاريخ صدور القرار، ويتم إنشاء اللجنة المكلفة بمسح الأراضي بموجب قرار يصدر عن والي الولاية وذلك طبقا للمادة السابعة من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم.

الفرع الأول: تشكيلة لجنة المسح.

حسب نص المادة (07) من المرسوم (62/76) السالف الذكر فإن اللجنة البلدية للمسح تتكون من أعضاء أساسيين دائمين وأعضاء آخرين يكونون في حالات خاصة.

أولا / الأعضاء الأساسيين

- 1- قاض: رئيسا للجنة: يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية محل عملية المسح في دائرة إختصاصها الإقليمي ويشترط فيه أن يتمتع بخبرة في مجال المنازعات العقارية وملما بالنصوص القانونية المتعلقة بالملكية العقارية⁽³⁾.
- 2- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله: أسندت له مهمة نائب الرئيس لأن وجوده مهم بحكم أنه يمثل الدولة على مستوى إقليم بلديته هذا من جهة وقائم على الأملاك الوطنية التابعة للبلدية من جهة أخرى .

(1) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.

(2) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، القبة ، الجزائر، 2006، ص 127.

(3) ريم مراحي، مرجع سابق ، ص 48.



- 3- ممثل مصالح الضرائب المباشرة: يعينه المدير الولائي للضرائب من بين الأعوان المؤهلين وحضوره مهم خاصة من حيث تنوير اللجنة بالمعلومات المفيدة المتعلقة بالوثائق المسجلة لدى مفتشية التسجيل والطابع والتي لم تخضع بعد لعملية الشهر العقاري⁽¹⁾.
- 4- ممثل مصالح أملاك الدولة: يعينه المدير الولائي لأملاك الدولة بالولاية من بين الأعوان المؤهلين، وغالبا ما تسند هذه المهمة لرئيس مفتشية أملاك الدولة الذي تقع البلدية محل المسح في دائرة إختصاصه الإقليمي، ويمثل الدولة كجهة مالكة ويحرص على حماية الأملاك الوطنية والوقوف على تسجيلها ضمن عملية المسح، بالإضافة إلى متابعة عمل ممثلي أملاك الدولة في فرق المسح باعتبارهم محققين عقاريين⁽²⁾.
- 5- ممثل وزارة الدفاع الوطني: وعادة ما يكون رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله حتى تكون له مساهمة في تحديد الأملاك العقارية العسكرية.
- 6- ممثل مصلحة التعمير بالولاية: ويتم تعيينه من طرف المدير الولائي للتعمير والبناء والهندسة ويكون من الأعوان المؤهلين ودوره تنوير اللجنة حول المناطق العمرانية الحضرية منها والريفية في حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 7- موثق: ويتم تعيينه من طرف المنظمة المهنية للموثقين ويكون له دور أساسي في لجنة المسح من بداية إفتتاح العملية إلى نهايتها، لا سيما في فحص الوثائق المقدمة من الأطراف كالعقود التوثيقية وغيرها من السندات⁽³⁾.
- 8- مهندس خبير عقاري: يتم تعيينه من طرف المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين ودوره مهم في اللجنة بحكم إختصاصه في إعداد المخططات ويستعين به القاضي في المنازعات المتعلقة بالقياسات ونزاعات الحدود بين الجيران⁽⁴⁾.
- 9- المحافظ العقاري المختص إقليميا: ويكون حضوره شخويا أو من يمثله من بين الأعوان المؤهلين ودوره مهم في اللجنة بإعتبار رأيه في المنازعات المثارة أمام اللجنة، ووقوفه

(1) ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 61.

(2) نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 55.

(3) ريم مزاحي، مرجع سابق، ص 48.

(4) ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 62.

على دقة عمل المسح لأن وثائق المسح ستودع لديه بعد إستكمال الأشغال ومنها سينطلق عمله في تأسيس السجل العقاري وتطبيق نظام الشهر العيني.

ثانيا/ الأعضاء في الحالات الخاصة

1- ممثل مديرية الثقافة: إذا كانت عملية المسح تشمل مواقع محمية فإن اللجنة تستكمل بممثل عن ادارة الثقافة يعينه المدير الولائي للثقافة، ودوره مهم في هذه الحالة لحماية الأملاك الثقافية التي تتمتع بحماية قانونية خاصة والتي لا يجوز الاعتداء عليها ، بل تتطلب رخصة خاصة اذا تطلب الامر ترميمها ، وبالتالي فحضوره ضروري اذا تطلب الامر ذلك.

2- ممثل مديرية المصالح الفلاحية: إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية فإن اللجنة تستكمل بممثل الفلاحة يعينه مدير المصالح الفلاحية بالولاية، ودوره مهم في هذه الحالة لأن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية تتركز في المناطق الريفية لذا يجب عدم تحويل وجهتها الفلاحية والتي تتمتع بحماية قانونية خاصة⁽¹⁾.

3- ممثل مديرية الموارد المائية: إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية فإن اللجنة تستكمل بممثل عن ادارة الموارد المائية يعينه مدير الموارد المائية بالولاية، ودوره مهم في هذه الحالة لأن المناطق الريفية ترتبط بالأراضي الفلاحية وهي مرتبطة إرتباطا وثيقا بمياه السقي لذلك فحضوره يفيد في دراسة ملفات الاعتراضات .

ثالثا/ المسؤول المحلي لمسح الأراضي:

المسؤول المحلي لمسح الأراضي أو من يمثله يتولى وضع جميع الوثائق المسحية وسجل الشكاوى والاعتراضات أمام اللجنة، ويحدد جدول الاعمال مسبقا ليرسل للأعضاء، كما يُنير اللجنة عند الضرورة بمجريات العمليات التقنية لعملية المسح خاصة اذا تعلق الامر بمسألة الحدود المتنازع عليها، كما يتولى مهمة كاتب الجلسة وإعداد محضر الاجتماع.

(1) نورة أورحمون ، مرجع سابق ، ص 152.

الفرع الثاني: مهام لجنة المسح.

تسند الى لجنة المسح العديد من المهام تفصيلها كما يلي:

1- وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح، ومحاولة فض النزاعات الحدودية التي قد تنشأ بين البلديات بهذه المناسبة استنادا لنص المادة السابعة من المرسوم (62/76)⁽¹⁾ السلف الذكر.

2- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

3- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة العكس تحاول التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.

4- البت وذلك بالاستناد إلى الوثائق والسندات وشهادات الملكية الممنوحة في إطار الثورة الزراعية، وكل الوثائق المقدمة وكذا البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية في إطار الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن أن تثور بمناسبة أشغال المسح ومحاولة تسويتها بالتراضي بين الأطراف⁽²⁾، وذلك بحسب نص المادة (09) من المرسوم (62/76)⁽³⁾ السالف الذكر.

نلاحظ من خلال ترتيب أعضاء اللجنة حسب ما ورد بنص المادة السابعة المذكورة سلفا بأن هذا الترتيب لا يعكس حقيقة دور مديرية مسح الأراضي ولا دور المحافظ العقاري بالرغم من أن لهما الدور المحوري في تنفيذ عمليات مسح الأراضي والإجراء الأول بعد عملية إيداع الأقسام المساحية بالمحافظة العقارية، ومن ثمة فإننا لا نرى مبرر على تقديم ممثل الضرائب مثلا أو ممثل التعمير والبناء عن المسؤولين المذكورين، وهو الأمر الذي قد يبعث الريبة في نفوس الأعضاء وبالتالي يؤثر على دورهما في أعمال اللجنة⁽⁴⁾.

(1) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.

(2) مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009/2010، ص 48.

(3) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.

(4) فتحي ويس، مرجع سابق، ص 226.



إن تشكيلة اللجنة المذكورة أعلاه قد أغفلت عضوهاً جداً وهو ممثل الأملاك الوقفية بحكم أن الأملاك الوقفية تشكل صنف من أصناف الملكية العقارية في الجزائر، وإن كان العذر موجود وقت إعداد المرسوم (62/76) لأن الأملاك الوقفية وقتها تم تأميمها وضمت إلى صندوق الثورة الزراعية غير أن هذا العذر انتفى لأنه تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ 1992/04/07⁽¹⁾ وفي هذا التاريخ كانت أحكام القانون (73/71)⁽²⁾ المتعلق بالثورة الزراعية قد ألغيت وهو ما يفهم ضمناً من المادة (85) من قانون التوجيه العقاري (25/90)⁽³⁾ المعدل والمتمم، وفي هذا التاريخ أيضاً كان قانون الأوقاف قد صدر تحت رقم (10/91) المؤرخ في 1991/04/27⁽⁴⁾، ومنه فإنه يستوجب استدراك هذا مستقبلاً لأهمية حضور ممثل عن الأملاك الوقفية في لجنة المسح لحماية هذه الأملاك.

إن المهام المسندة لهذه اللجنة يلاحظ على أنها مهام قضائية أكثر منها إدارية لأن محاولة التوفيق والصلح بين الملاك ما هو إلا عمل قضائي، وترجيح صوت الرئيس إلا دليل على ترجيح سلطة القضاء وإعلائها داخل اللجنة هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد أن هذه السلطة تضحل أمام الصبغة الإدارية للجنة المسح لأن قراراتها لا تكون نافذة إلا بعد مصادقة الوالي المختص إقليمياً وهذا يعتبر مصادرة لسلطة القضاء.

ومن ثمة يمكن القول أنه كان من الأولى أن يكون للقاضي سلطة الفصل في أعمال اللجنة بعد استشارة الأعضاء وإحاطة هذه القرارات بالقوة القانونية اللازمة.

بالرجوع إلى الملاحظات المنوه إليها أعلاه، وما نلاحظه عملياً فإن دور اللجنة في كثير من الأحيان يكون فاقداً للفعالية المطلوبة وحسب رأي الممارسين والمتابعين فإن ذلك يتجلى من خلال ما يلي:

-
- (1) المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (26)، لسنة 1992.
 - (2) الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08، مرجع سابق.
 - (3) القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم، المتعلق بالتوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (49)، لسنة 1990.
 - (4) القانون (10/91)، مرجع سابق.



إن أغلب النزاعات المعروضة على اللجنة عادة ما توجه للقضاء للفصل فيها رغم أن من بينها نزاعات بسيطة يمكن حلها على مستوى اللجنة لو كان دورها أكثر ايجابية بالفصل في أصل الحق العيني وعدم الاكتفاء بمسألة الحدود فقط.

- إن مداولات اللجنة عادة ما تنصب على دراسة الشكاوى والاعتراضات فقط، وبالتالي فإن الأقسام المساحية التي لم تسجل بها اعتراضات أو شكاوى لا تفحص على مستوى اللجنة وتتمر مباشرة دون أن يبذل الأعضاء جهداً في تفحص أشغال المسح كالمخططات وقائمة الملاك المسجلين، وهذا الأمر أدى إلى وجود كثير من مجموعات الملكية مسجلة لحساب المجهول في العديد من الأقسام المساحية، وهو ما يتنافى مع الغرض من عملية إعداد مسح الأراضي العام الرامية إلى تطهير الملكية العقارية.



المحور الثاني:

إنجاز عملية مسح الأراضي العام والنتائج المترتبة عنه.

بعد ان تطرقنا في المحور الاول لمدخل عام لعملية المسح العام للأراضي تناولنا من خلاله التطور التاريخي للمسح في الجزائر ثم بينا انواع المسح والاهداف المرجوة من خلال هذه العملية معرجين على الهيئات الادارية المتدخلة في هذه العملية.

وسنتطرق في هذا المحور الى الشق العملي والتطبيقي لعملية المسح العام للأراضي من خلال الاجراءات العملية لا اعداد المسح انطلاقا من المرحلة التحضيرية ثم الميدانية التي يتم فيها التحقيق والتحري ثم ختامها بإيداع وثائق المسح لدى البلدية المعنية وتحديد اجل لتلقي الاعتراضات وبعد ذلك يتم دراسة كل الطعون الواردة خلال الاجل امام لجنة المسح التي يرأسها قاض.

يتم فيما بعد ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا ليتم البدء في تأسيس السجل العقاري من خلال انشاء البطاقات العقارية واعطاء التقييم العقاري.

ثم نتطرق في اخر هذا المحور الى كيفية تحيين المعلومات بين ادارتي مسح الاراضي والحفظ العقاري من خلال جداول ارسال حددها المشرع خاصة بكل المعلومات المتبادلة بين هاتين الادارتين .

تجدر الاشارة الى ان المشرع قام مؤخرا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020 بالإشارة الى ان هناك نية لدى المشرع تتمثل في ضم ادارة الحفظ العقاري والمسح تحت غطاء ادارة واحدة على المستوى المحلي لتسهيل تبادل المعلومات وتحيينها بين محفوظات كلى الادارتين بما ينعكس ايجابا على استقرار المعاملات العقارية.



الفصل الأول:

الإجراءات العملية لإعداد مسح الأراضي العام.

إن عملية إعداد مسح الأراضي العام هي عملية تقنية وفنية تمر بعدة مراحل تتكامل فيما بينها لتصل في النهاية إلى إنجاز مسح الأراضي العام على مستوى إقليم بلدية معينة أو جزء من البلدية، وتتلخص هذه المراحل في الإجراءات الأولية لعملية المسح وهي صدور قرار إفتتاح عملية المسح ثم جمع الوثائق وتحديد حدود البلدية التي سيجري المسح على مستواها وتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول، ثم تأتي بعد ذلك مرحلة العمل الميداني لفرق المسح التي تقوم بتحديد العقارات وإنجاز التحقيق العقاري وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني، وفي المرحلة الختامية يتم إعداد وثائق المسح وإيداعها بالبلدية لإعلام الجمهور وتلقي الاعتراضات والاحتجاجات وعرضها على لجنة المسح لدراستها لتأخذ الشكل الرسمي بمجرد مصادقة الوالي على محضر اللجنة ومن ثم إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية ليبدأ مسك السجل العقاري العيني.

المبحث الأول:

الإجراءات التحضيرية.

تتمثل الإجراءات الأولية لعملية إعداد مسح الأراضي العام في الأعمال التحضيرية والتمهيدية قبل انطلاق العملية في الميدان وهذه الأعمال يمكن حصرها في صدور قرار الوالي المتضمن إفتتاح عملية المسح في كامل البلدية أو في جزء منها ثم جمع الوثائق ذات الصلة التي يركز عليها عمل لجنة المسح من كل الإدارات العمومية التي تحتفظ بالمخططات أو الوثائق المسجلة المتعلقة بالعقود العقارية وغيرها من السندات والوثائق التي تفيد في هذه العملية، ثم تعيين حدود البلدية بوضع معالم خاصة تضبط بمحاضر خاصة وبعد ذلك يتم تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وتحديدتها من الأسهل إلى الأصعب وهذا ما سنتناوله فيما يتقدم من نقاط كما يلي:



المطلب الأول:

افتتاح عملية المسح.

إن افتتاح عملية مسح الأراضي العام على مستوى كل بلدية أو في جزء من البلدية يكون بناء على قرار يصدر من والي المختص إقليميا بناء على اقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي حيث يلمس هذا الأخير بموجب مراسلة منه افتتاح عملية المسح في بلدية ما كلياً أو جزئياً بحيث يشمل المسح الحضري أو الريفي أو الصحراوي أو السهبي حسب كل حالة من الحالات.

يتم اختيار البلدية المعنية بالمسح من بين بلديات إقليم الولاية حسب الأولوية التي ترجع لعدة اعتبارات منها كثرة النشاط العقاري بها وكثرة المعاملات العقارية أو للأهمية الاقتصادية وغيرها من الاعتبارات⁽¹⁾.

لقد نصت المادة الثانية من المرسوم (62/76)⁽²⁾ السالف الذكر على "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني" كما نصت المادة الثالثة من نفس المرسوم على أنه "يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة في أجل خمسة عشرة (15) يوما قبل افتتاح هذه العمليات"⁽³⁾.

إن الغرض من هذا النشر الواسع لإعلان افتتاح عملية المسح هو ضمان إعلام الجمهور ولا سيما الملاك والحائزين منهم وإحاطتهم علماً بأن عملية تحديد عقاراتهم سيتم انطلاقها في إطار إعداد مسح الأراضي العام حتى يتقدموا لفرق المسح للإدلاء بتصريحاتهم

(1) عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 93.

(2) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.

(3) نفس المرجع.



وتقديم وثائقهم في أقرب وقت ممكن، ويؤدي ذلك حتما إلى إنجاز المطلوب في أقصر وقت في حالة الاستجابة من المعنيين، ومنه تكون عملية التحديد والتحقيق الميداني ذات فعالية وتظهر بعدها النتائج في خلاصة عملية المسح بغياب الملكيات المسجلة لحساب المجهول وفي حالة العكس تكون النتيجة العكسية التي تتمثل في كثرة العقارات المجهولة وكثرة النزاعات العقارية فيما بعد⁽¹⁾.

يبلغ هذا القرار إلى الجهات الإدارية المعنية بعملية المسح كمديرية أملاك الدولة لغرض استعدادها لتقديم جميع الوثائق المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية والخاصة التي تملكها الدولة والتي ستشملها عملية المسح المفتوحة بموجب هذا القرار، ولتعيين ممثلها في فرق المسح بصفتهم محققين عقاريين وكذا ممثلها في لجنة المسح ويبلغ أيضا إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا لتعيين ممثل المحافظة العقارية في فرق المسح بصفته محققا عقاريا، كما يبلغ القرار إلى مديرية المصالح الفلاحية، ومديرية الموارد المائية في حالة ما إذا كانت عملية المسح ستتم في المناطق الريفية كما أشرنا إلى ذلك سابقا، ويبلغ أيضا إلى مديرية الثقافة في حالة ما إذا كانت البلدية محل عملية المسح بها مناطق محمية أو أثرية.

يصدر الوالي قرار ولائي يتضمن تشكيل لجنة المسح البلدية تطبيقا لنص المادة 07 من المرسوم (62/76) المذكورة أعلاه بالموازاة مع صدور قرار افتتاح عملية المسح، وقد سبق أن أشرنا إلى تشكيلتها ومهامها سلفا⁽²⁾.

المطلب الثاني:

عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي.

إن أهم خطوة في انطلاق عملية المسح هي عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي للبلدية محل العملية وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أولا/ عملية جمع الوثائق: يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والأعوان التقنيون التابعون له بعملية جمع الوثائق بكل دقة، وتبدأ عملية التحري والتحقيق من بطاقة الوضعية

(1) عماد الدين رحابية، مرجع سابق، ص 224.

(2) نفس المرجع، ص 224.



العقارية (LA CARTE DE SITIATION FONCIERE) التي تعد من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط لا سيما تلك الناتجة عن التنظيم الإقليمي للبلاد بموجب القانون (09/84) ⁽¹⁾ المؤرخ في 1984/02/04 حيث يتم تنسيق الجهود لغرض جمع كل الوثائق والمخططات والتصاميم الضرورية ⁽²⁾ التي تتمثل في:

- الخرائط على سلم (25000/1) أو (50000/1) إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية.
- الخرائط على سلم (2500/1) أو (5000/1) إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية.
- المخططات المشيخية (LES SENATUS CONSULTES).
- المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون فارني (1873) بسلم (4000/1).
- مخططات الإقليم.
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا.
- مخططات الأراضي الفلاحية في إطار نظام التسيير الذاتي ⁽³⁾.
- مخططات الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية بموجب القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 ⁽⁴⁾ الذي ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- مخططات الغابات.
- الصور الجوية على سلم (20000/1).
- الصور الجوية على سلم (5000/1) المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.
- الوثائق المتعلقة بكل عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.

(1) القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (06)، لسنة 1984.

(2) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 39.

(3) ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 53.

(4) القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (50)، لسنة 1987.

- الوثائق المعدة في إطار تطبيق القانون (09/84) المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن

التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة⁽¹⁾.

كما يجب جمع الوثائق العقارية الموجودة على مستوى المصالح التالية:

- مديرية أملاك الدولة بالولاية: وتجمع الوثائق التي تخص العقارات التي تملكها الدولة سواء كانت أملاك عمومية أو خاصة لاسيما تلك الناتجة عن عملية تسيير هذه الأملاك كعمليات التخصيص، منح الإمتياز، التنازل، البيوع وغيرها من التصرفات.
- مديرية الأشغال العمومية: يمكن لهذه المديرية أن تفيد لجنة المسح بمعلومات ومخططات شبكة الطرق والمواصلات المتواجدة عبر إقليم البلدية المعنية بعملية المسح لا سيما الطرق الوطنية والولائية والبلدية وخطوط السكك الحديدية⁽²⁾، وذلك لأخذها بعين الإعتبار أثناء أشغال عملية مسح الأراضي العام.
- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف: يتم جمع الوثائق المتوفرة لدى نظارة الشؤون الدينية والأوقاف التي تفيد وتحدد الأملاك الوقفية الموقوفة وقفًا عامًا أو خاصًا كالمساجد والمدارس القرآنية والمقابر والمراكز الإسلامية وغيرها من الأملاك الوقفية، وذلك من خلال العقود والمخططات التي هي بحوزتها والتي تقع في النطاق الإقليمي للبلدية محل عملية المسح.
- مديرية النقل: يمكن أن تمكن لجنة المسح من الحصول على مخططات والوثائق المتعلقة بالمطارات ومحطات نقل المسافرين المتواجدة عبر إقليم البلدية محل عملية المسح.
- مديرية التعمير والبناء والهندسة: يمكن لمديرية التعمير والبناء والهندسة أن تمكن لجنة المسح من الحصول على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وكذا مناطق التوسع العمراني للبلدية المعنية بالمسح.
- ديوان الترقية والتسيير العقاري: يمكن أن يقدم مخططات توضيحية للمشاريع السكنية التي يسيرونها والتي هي في طور الإنجاز والواقعة داخل البلدية محل عملية المسح.
- محافظة الغابات: يمكن أن تفيد هذه الأخيرة بالمخططات الطبوغرافية المنجزة التي تحدد حدود الأملاك الغابية¹.

(1) عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 225.

(2) ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 40.



• مديرية المصالح الفلاحية: يمكن أن تفيد هذه الأخيرة بمخططات المستثمرات الفلاحية المسيرة بموجب القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15⁽¹⁾ والمحيطات الفلاحية المنجزة سواء كانت هذه المحيطات عن طريق الامتياز في إطار المنشور الوزاري (108) المؤرخ في 2011/02/23⁽²⁾، أو عن طريق الاستصلاح الفلاحي في إطار القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13⁽³⁾، وكل ما يتعلق بالعقار الفلاحي الذي تسيره .

• مديرية الضرائب: تقوم مديرية الضرائب بتقديم السجل الجبائي المتضمن الرسم على الملكية العقارية في إقليم البلدية محل المسح، وتستمد هذه المعلومات من طرف مفتشية التسجيل والطابع (L'inspection d'enregistrement)، ووظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاؤها تاريخا ثابتا، والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل⁽⁴⁾.

• المحافظة العقارية: تقدم المحافظة العقارية المعلومات والوثائق التي تتضمن الحقوق المشهرة المسوكة على مستوى البلدية محل المسح .

• القطاع العسكري: يفيد اللجنة بإعطاء معلومات حول العقارات ذات الاستعمال العسكري أو قطع الأراضي المستعملة لحقول الرمي للتدريب وغيرها.

إن عملية جمع هذه الوثائق يتطلب بعد ذلك فحصها بدقة وترتيبها للرجوع إليها عند الحاجة بكل سهولة، وهذه الوثائق من شأنها أن تساعد في عملية المسح العام للأراضي من خلال ما يلي:

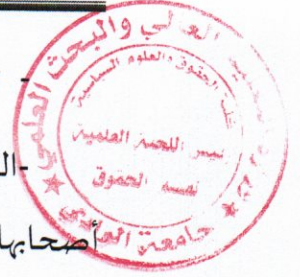
- المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بالمسح.

(1) القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (46)، لسنة 2010 .

(2) المنشور الوزاري المشترك رقم (108) المؤرخ في 2011/02/23، بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية والجماعات المحلية، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (46)، لسنة 2010.

(3) القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (34)، لسنة 1983.

(4) دوة آسيا و رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 47.



تحديد الملاك ومن ثم يسهل استدعاؤهم.

- التمييز بين الأملاك المعروفة أصحابها من خلال القوائم وبين تلك التي لم يتم تحديد أصحابها بعد.

- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من الوثائق التي تم جمعها لا سيما وثائق المحافظة العقارية أو السجل الجبائي⁽¹⁾.

ثانيا/ عملية التصوير الجوي:

إن هذه العملية يقوم بها المركز الوطني للخرائط، وتعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض، وتكون دقيقة عندما يكون سطح الأرض أفقي وخال من المرتفعات بحيث يكون التقاط الصورة بمحور عمودي وتسلم هذه الصور الجوية إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمعالجتها بتقنيات خاصة لتتحصل في الأخير على صورة أوضح من الصورة الجوية الملتقطة وتجسد على ورق رفيع بمقياس وسلم خاص حسب المنطقة ريفية أو حضرية⁽²⁾، وللإشارة فإن عملية إعداد المخططات لإقليم البلديات محل عملية المسح كثيرا ما أصبح يستعاض عنها بمعالجة صور قوئل أرث الحديثة.

المطلب الثالث:

تحديد حدود البلدية.

إن أول خطوة للانطلاق في عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية، ومن أجل ذلك يجب فحص جميع الوثائق التي تم جمعها كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري وفقا للقانون (09/84) السالف الذكر، والاستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة⁽³⁾، وبالرجوع لنص المادة

(1) ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 54 .

(2) ريم مراحي، مرجع سابق ، ص 42.

(3) ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002 ، ص 297 .



الخامسة من المرسوم (62/76) السالف الذكر فإننا نجد أنها تنص على أنه "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها"⁽¹⁾.

بعد تقديم المعلومات والتوضيحات الاستشارية اللازمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة يقوم تقنيو المديرية الولائية لمسح الأراضي بالولاية بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو عن طريق علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وأخذ الإحداثيات المرجعية الرئيسية التي تشكل معالم للحدود وذلك بحضور رئيس البلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة.

يكون ذلك بمواصفات الإظهار والدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك من خلال استعمال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية على ورق هليوغرافي للصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغرافية⁽²⁾.

يحرر محضر بذلك يتم إمضائه من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي ورئيس البلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة ثم يصادق عليه والي الولاية المختص إقليمياً، وإذا كانت البلدية لها حدود طبيعية مع بلدية من ولاية أخرى أو لها حدود مع دولة أخرى فإن المحضر يصادق عليه وزير الداخلية والجماعات المحلية⁽³⁾.

المطلب الرابع:

تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية.

يقوم تقنيو مسح الأراضي بتقسيم إقليم البلدية إلى عدة أقسام مساحية ثم ترقيمها وترتيبها حسب الصعوبة وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أولاً/ كيفية تقسيم الإقليم البلدي:

يعتمد تقنيو المسح في تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية على الخرائط النهائية المعدة في إطار تحديد حدود البلدية محل عملية إعداد مسح الأراضي وهو ما يسمى بالمخطط

(1) المرسوم (62/76) ، مرجع سابق.

(2) عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 228.

(3) جمال بوشناف ، مرجع سابق ، ص 130.



المساحي، وعملية التقسيم هي عملية فنية وتقنية بحثية ويعرف القسم المساحي بأنه هو الجزء الإقليمي البلدي الذي يتم تحديد محيطه بحدود ثابتة وكافية للتعريف به وهي حدود طبيعية كمجاري المياه، المرتفعات الصخرية، الجبال وغيرها أو حدود غير طبيعية كالمباني والطرق والسكك الحديدية وغيرها، ويتكون القسم المساحي من مجموعات لأجزاء الملكية المعروفة بالمكان المعلوم بالتسميات التي يطلقها عليها السكان، وكل مكان من هذه الأماكن يتجزأ إلى عدة أجزاء للملكية وكل جزء يتكون من عدة عقارات أو عدة قطع أراضي، ويشترط عدم تقسيم المكان المعلوم بين قسمين مساحيين ويوصى بأن يكون في قسم مساحي واحد، وتنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختين للمخطط البياني للحدود⁽¹⁾.

ثانياً/ كيفية ترقيم الأقسام المساحية:

ترقم الأقسام المساحية ترقيماً تصاعدياً لكل بلدية على حدى بحيث لا يتكرر الرقم نفسه في البلدية، ويبدأ الترقيم انطلاقاً من القسم المساحي الذي يقع في الشمال الغربي من البلدية بحيث يرقم بالرقم (01) ثم يبدأ الترقيم تصاعدياً للأقسام المجاورة له من ناحية اليمين بالشكل الأفقي إلى غاية آخر قسم يقع في الشمال الشرقي من البلدية ثم يرجع الترقيم بشكل تعرجي وأفقي وهكذا دواليك إلى آخر قسم، مع ملاحظة أنه يجب إعطاء رقمين متسلسلين لكل قسمين متجاورين⁽²⁾.

ثالثاً/ تعيين المناطق التي قد تعيق تقدم عملية المسح:

لغرض السير الحسن لعملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم تقنيوا المسح بتحديد الأقسام التي تشكل صعوبة كبيرة في مسحها بالنظر لطبيعة العقارات بها كصغر أجزاء الملكية أو شساعة الغطاء النباتي أو عدم ظهور ووضوح حدود أجزاء الملكية وغيرها من الصعوبات، وعليه فإن هذه الأقسام تستبعد في بادئ الأمر لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة، وذلك بعد موافقة المديرية الجهوية لمسح الأراضي على هذا الاستبعاد⁽³⁾.

(1) رحايمية عماد الدين ، مرجع سابق ، ص 228.

(2) ريم مراحي ، مرجع سابق.

(3) ليلى لبيض ، مرجع سابق ، ص 56.



إنجاز/ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة:

في الميدان، وتمثل هذه الصعوبة في تنوع أجزاء الملكية من حيث صغر المساحات وتعدد الملاك أو كثرة الشيوخ وغيرها وبالتالي تعطى الأولوية في بداية عملية المسح الميداني للقسم الأسهل ثم الأقل صعوبة ثم الأصعب فالأصعب⁽¹⁾، وبعد الإنتهاء من عملية تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وإعداد مخططاتها المرئية بالسلم المناسب حسب نوعية المسح (حضري، ريفي، سهبي، صحراوي) واستبعاد الأقسام التي تكون عملية المسح فيها تشكل صعوبة لتقدم الأشغال، وترتيب الأقسام حسب درجة صعوبتها كما سبق ذكره تأتي مرحلة انطلاق العمل الميداني لفرق المسح .

المبحث الثاني:

مرحلة التطبيق العملي الميداني لإعداد مسح الأراضي العام.

بعد الإنتهاء من عملية تحديد حدود البلدية وتقسيمها إلى أقسام مساحية وإنجاز المخطط المساحي لإقليم البلدية وتحديد الأقسام المساحية المستبعدة نظرا للصعوبة الكبيرة في إنجازها وترتيب الأقسام بحسب درجة صعوبة أشغال المسح بها، تأتي مرحلة العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات وتبيان مالكيها من خلال عمليتين تقنيتين وهما التحديد ووضع حدود العقارات على المخططات المعدة مسبقا لتكون فيما يعد الأرضية الحقيقة لمخطط مسح شامل يعكس وضعية العقارات داخل كل قسم مساحي متواجد ببلدية معينة ثم عملية التحقيق العقاري التي يقوم بها محقق ممثل عن إدارة الحفظ العقاري وآخر ممثل عن إدارة املاك الدولة حيث تسند هذه المهمة إلى فرق المسح الميدانية وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

(1) رهايمية عماد الدين ، مرجع سابق، ص 230.



المطلب الأول:

فرق المسح الميدانية.

سنتناول من خلال هذا المطلب الى الفرق الميدانية للمسح المشكلة من اعضاء لهم خبرة في مثل هذه العمليات وهم من يقومون بالعمل الميداني من خلال دراسة الوثائق واسقاطها على العقارات المعنية وتحديد هذه العقارات تحديدا دقيقا ، وفي الغالب تتكون هذه اللجنة من خمسة افراد وتفصيل ذلك فيما يتقدم من نقاط.

الفرع الأول: الأعوان المكونين لفرق المسح.

تتكون كل فرقة من فرق مسح الأراضي من:

أولا: رئيس فرقة المسح.

ويكون من بين كوادرمديرية مسح الأراضي المؤهلين⁽¹⁾ لتقلد هذه المسؤولية ومهمته الإشراف على عملية إعداد مسح الأراضي العام في الأقسام التي تكلف بها الفرقة التابعة له.

ثانيا: عونين تقنيين.

وهما من بين الأعوان التقنيين لمديرية مسح الأراضي يعملان تحت سلطة رئيس الفرقة ومهمتهما تقنية بحتة تتمثل في تحديد العقارات ووضع حدودها ماديا كالمعالم والأوتاد وقياس المساحات وغيرها من أشغال الرفع الطبوغرافي ورسم ذلك على المخططات التي بحوزتهم.

ثالثا: المحققان العقاريان.

تتكون فرقة المسح كذلك من عونين أحدهما من مديرية أملاك الدولة والثاني من مديرية الحفظ العقاري، وعادة ما يكونان من المصالح الخارجية لهاتين المديريتين التي تقع البلدية محل المسح ضمن اختصاصهما الإقليمي، يتم تعيينهما من طرف رئيس مفتشية أملاك الدولة والمحافظ العقاري كل فيما يخص العون التابع له⁽²⁾، بحيث يكونان من بين الأعوان

(1) ملحق رقم (01) بالتعليمية رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، ص 08.

(2) نفس التعليمية.

الذين لديهم دراية كافية بسير التحقيقات العقارية وملمان بالنصوص القانونية ذات الصلة بعملية إعداد مسح الأراضي العام.

رابعاً: ممثل البلدية.

تتم عملية تحديد العقارات والتحقيقات العقارية بحضور ممثل البلدية ويكون مكلف بالكشف والتحقيق في الأملاك العقارية التابعة للبلدية وتسجيلها ضمن عملية المسح.

الفرع الثاني: مهام الأعوان المحققون.

يكلف الأعوان المحققون بالمهام التالية:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المالكين أو الحائزين المعنيين بتحديد عقاراتهم.
- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة لعملية التحقيق العقاري.
- تثمين وتقدير أفعال الحياة.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.

- مقارنة المعلومات المتحصل عليها في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة مع الوثائق الأخرى التي تم جمعها في إطار الأعمال التحضيرية لعملية المسح⁽¹⁾.

توزع مهام إعداد مسح الأراضي العام على أكثر من فرقة بحسب طبيعة الأشغال المرتبطة بحجم البلدية وكثرة أجزاء الملكية والوقت المخصص لإنهاء الأشغال بحيث أن عملية المسح تبدأ قسم بقسم ولا يمكن للفرقة أن تنتقل إلى أشغال القسم الموالي إلا بعد الانتهاء من أشغال القسم المفتوح الذي ابتدأته⁽²⁾.

(1) التعلية (16)، مرجع سابق، ص 14.

(2) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 56.



المطلب الثاني:

عملية تحديد العقارات.

تنصب عملية مسح الأراضي العام على كل ما هو عقار حسب مفهوم المادة (683) من القانون المدني هو " كل شيء ثابت في حيزه مستقر فيه لا يمكن نقله منه دون تلف"⁽¹⁾ وعملية التحديد تشمل قطعة الأرض كوعاء عقاري وما اشتملت عليه من بناء.

عملية التحديد تكون لكل وحدة عقارية على حدى، وهو الامر الذي عرفته المادة (15) من المرسوم (62/76) في فقرتها الرابعة بنصها " جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوع واحد في مكان واحد معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة .."⁽²⁾.

كما نصت المادة الثالثة والعشرون من المرسوم (62/76) السالف الذكر على أن " الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة⁽³⁾ أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء."

تتطلب عملية التحديد استدعاء أصحاب الحقوق العقارية وذلك بالرغم من أنهم يعلمون مسبقا بافتتاح عملية المسح حسب ما تقدم ذكره إلا أن النصوص التنظيمية أكدت على استدعاء هؤلاء كتابيا عن طريق نموذج الإستدعاء (T3)، ويندرج ذلك في إطار تطبيق المادة العاشرة من المرسوم (62/76) السالف الذكر التي تنص على انه " يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء"⁽⁴⁾.

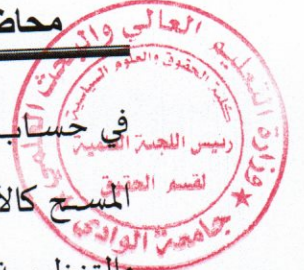
يحضر الملاك والمجاورين شخصا أو من يمثلهم قانونا وإذا تغيب أحدهم فيتم إستدعاؤه مرة ثانية وثالثة يفصل بين كل إستدعاء خمسة عشر يوما، وإذا لم يحضر فإن عملية وضع الحدود تكون تلقائية وإذا كان المتغيب هو المالك أو الحائز فإن هذا العقار يسجل

(1) الأمر (58/75)، مرجع سابق.

(2) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.

(3) نفس المرسوم، مرجع سابق.

(4) عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 98.



في حساب المجهول، ويندرج تكرار الإستدعاءات في إطار تقليل نشوب النزاعات في أشغال المسح كالأحقية في الملكية أو الحيازة والنزاعات حول الحدود، فالنصوص التشريعية والتنظيمية تهدف إلى الخروج من مرحلة العمل الميداني بأقل ما يمكن من النزاعات⁽¹⁾، وفيما يلي نستعرض أهم العمليات التي تكون في أغلب الأحيان من الأشغال الميدانية لعملية مسح الأراضي وهي:

أولاً/ تحديد حدود الأملاك الوطنية:

إن عملية وضع حدود الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة يكون بحضور ممثلي المصالح التقنية المكلفة بتسيير هذه الأملاك أو من خلال المخططات التي تم جمعها في المرحلة التحضيرية وتحت رقابة العون المحقق.

إذا كان التحديد يتعلق بالأملاك الوطنية العمومية فإنه يتم تحرير محضر تعيين الحدود بحضور الملاك المجاورين حسب الإجراءات المنصوص عليها في المواد من (08) إلى (10) من المرسوم التنفيذي (427/12)⁽²⁾ السالف الذكر، ولا ترقم الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية منها (كالأنهار والشواطئ) والاصطناعية (كالطرق والسكك الحديدية) وإنما يؤشر عليها بأنها أملاك عمومية (D P)، أما الأملاك الوطنية العمومية بالتخصيص (كالملاعب ومحطات المسافرين) فترقم وتسجل باسم الدولة وتحدد الجهة المخصصة لها هذا المرفق العمومي.

ثانياً/ تثبيت القطع المسوحة:

تعتبر القطعة المساحية جزء من مجموعة الملكية لقطعة واحدة تمثل نفس طبيعة شغل أو تخصيص الأرض، ولا تشكل قطعة متميزة التي تقل مساحتها عن 10 آر (1000م²) والمجاورة لسكن أو ملحقاته المباشرة، ولا تشكل الحقائق التي تقل مساحتها عن 10 آر (1000م²) والمجاورة لسكنات أو ملحقاتها قطعاً متميزة ومن ثم فالحديقة والعمارة وملحقاتها المباشرة تكون داخل نفس القطعة⁽³⁾.

(1) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 54.

(2) المرسوم التنفيذي (427/12) المؤرخ في 2012/12/16، المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (69)، لسنة 2012.

(3) التعلية (16)، مرجع سابق، ص 12.



ثالثا/ التكفل بالتزاعات:

في حالة عدم اتفاق الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم وفي غياب العناصر التقديرية في العقود وشهادات الملكية أو شهادات الحيازة، يخطر رئيس الفرقة لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف، وعند استحالة الصلح فإنه يبقى على الحدود المؤقتة المطابقة للحدود الفعلية، وفي حالة ما إذا كان المالك المجاور يطالب بجزء كبير من العقار فإن المساحة المطالب بها يتم تحديدها كمجموعة ملكية لوحدها مفترضة لصالح الحائز وفي هاتين الحالتين المذكورتين تعطى مهلة ثلاثة أشهر للمعترض للاتفاق أو لرفع دعوى قضائية للفصل في النزاع، وفي حالة نفاذ الأجل ولم يتم رفع الدعوى القضائية فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية.

رابعا/ بيان الارتفاقات:

يمكن أن نفرق بين ارتفاع المرور وارتفاع قنوات صرف المياه وسواء كان ارتفاع المرور أو ارتفاع السواقي والقنوات المستعملة سواء لري الأملاك المجاورة أو لتصريف المياه القدرة الواردة من أملاك أخرى تابعة للملكية التي تمر بها فإنه يتم رسمها وتبينها وتبين على الرسم التخطيطي وتحدد بعلامات متفق عليها⁽¹⁾.

خامسا/ نقل المعطيات الميدانية على المخطط البياني:

يجب أن يكون المخطط البياني لتثبيت الحدود الوثيقة الوحيدة المرجعية التي تكون بحوزة الفرقة والمطابقة للتصاوير الجوية وتكون في نسختين نسخة للعمل الميداني ونسخة محفوظة في المكتب، ويجب أن يؤشر على المخطط البياني أثناء تحديد الحدود بطريقة لا تدع مجالا للشك بالنظر لطبيعة الحدود والتفاصيل الطبوغرافية التي يجب أن تظهر على المخطط المساحي⁽²⁾، ويقوم العون المكلف بالتحديد بتصحيح الأشغال الميدانية عند نهاية كل يوم على المخطط الثاني المحفوظ في المكتب وللإشارة فإن هذه النسخة لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تنقل إلى الميدان ويتم حفظها دون أن يتم طيها وتحفظ في حافظة للمخططات الكبيرة حتى

(1) التعليم (16)، مرجع سابق، ص 13.

(2) نفس المرجع، ص 14.



يتم الرجوع اليها عند الحاجة وتكون مرجعا لرسم المخططات النهائية التي تحفظ على مستوى مديرية المسح.

سادسا/ ترقيم مجموعات الملكية والقطع:

كل مجموعة ملكية بعد تعيين حدودها على المخطط البياني يعطى لها رقم مؤقت ويتم ترقيم القطع المساحية عن طريق حروف صغيرة أ، ب، ج، هذه الأرقام والحروف تكون موضوعة باللون الأحمر وحروف القطع باللون الأخضر⁽¹⁾.

إن السير الحسن لعملية تحديد الحدود يتطلب من رئيس فرقة المسح والأعوان المشكلين للفرقة نقل المعطيات الميدانية على مخطط المسح نهاية كل يوم وتوضيح مدى تقدم الأشغال على البطاقة المعلقة بمقر البلدية وكذلك على الأعوان والملاك المجاورين الالتزام بتنفيذ الأشغال الجيوفيزيائية وحماية الإشارات والنصب والمعالم التي نص عليها المرسوم التنفيذي (500/82)⁽²⁾ المؤرخ في 1982/12/22 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي والنصب والمعالم.

سابعا/ إعداد البطاقات العقارية:

بمناسبة تحديد الحدود لمجموعات الملكية يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح بإعداد مجموعة من البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية والأشخاص المالكين نلخصها فيما يلي:

- البطاقة من نوع (T4) الخاصة بأجزاء الملكية محل التحديد.
- البطاقة من نوع (T8) الخاصة بوصف أجزاء الملكية المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتستعمل في مسح العمارات وتشمل كل الشقق.
- البطاقة من نوع (T9) الخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتخصص للشقق الفردية.

(1) التعلية (16) ، مرجع سابق، ص15.

(2) المرسوم (500/82) المؤرخ في 1982/12/22، المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي والنصب والمعالم، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد (55) ، لسنة 1982 .

-البطاقة من نوع (T5) وتخص للأشخاص الطبيعيين وتحرر في نسختين تسلم للشخص المالك أو الحائز والثانية يحتفظ بها في الملف.

-البطاقة من نوع (T6) وتخص الأشخاص الاعتبارية مهما كانت طبيعتها القانونية (الأشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص)⁽¹⁾.

المطلب الثالث:

عملية التحقيق العقاري.

تعتبر عملية التحقيق العقاري أثناء المرحلة الميدانية لعملية إعداد مسح الأراضي العام من أهم المراحل لما لها من نتائج على حق الملكية الذي سيترسوم بعد إتمام عملية المسح وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة اقليمياً.

وللإشارة فإن عملية التحقيق العقاري قبل صدور التعليم رقم (16) السالفة الذكر كان يتولاها عونان من مصلحة المسح المحلية أحدهما تقني والآخر محقق وهي تشكيلة فرقة المسح⁽²⁾ وذلك حسب التعليم رقم (5474) المؤرخة في 1976/09/23.

نظرا لعدة إشكالات وصعوبات واجهت عملية إعداد مسح الأراضي العام جاءت التعليم رقم (16) السالفة الذكر التي أتت بحلول حيث اسندت عملية التحقيق العقاري للعونين المحققين التابعين لإدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري اللذين يقع على عاتقهما إعداد تحقيق عقاري معمق ودقيق يفضي إلى تحديد الطبيعة القانونية للعقارات محل التحديد والتعريف بهوية المالك أو الحائز وذلك عن طريق العمل الميداني المتكامل مع باقي أعضاء فرق المسح .

وهنا تبرز أهمية دور المحققين العقاريين لأن نتائج التحقيق هي بمثابة الأساس الذي يعتمد عليه المحافظ العقاري فيما بعد ليقوم بتقييم العقارات لأن عملية التحقيق قد استوفت جميع شروطها أثناء أشغال عملية المسح، وبالتالي فهو معفى من التحقيق البعدي

(1) عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 235.

(2) توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح، مارس 2000 ، ص 02.



التكميلي وذلك طبقاً للفقرة (1/3/1) من التعليمات رقم (16)⁽¹⁾، ويتجلى ذلك أيضاً من خلال المادة (11) من الأمر رقم (74/75) المعدلة بموجب المادة (65) من قانون المالية لسنة 2015 التي تنص على "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بتقييم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح"⁽²⁾، والمادة (11) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم التي تنص على أنه "يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي... ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق مسح الأراضي"⁽³⁾

ويتم مباشرة التحقيق العقاري الميداني بالموازاة مع عملية تحديد أجزاء الملكية ووضع معالم الحدود، ويبدأ التحقيق بمعاينة أصحاب الحقوق ثم معاينة حق الملكية وما يتفرع عنها⁽⁴⁾.

أولاً / معاينة أصحاب الحقوق:

يتم معاينة أصحاب الحقوق سواء من خلال الوثائق التي تم جمعها أثناء المرحلة التحضيرية أو من خلال التنقل الميداني للعقارات محل التحديد وجمع الوثائق من أصحاب الحقوق سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز أو المالك الظاهر، وهؤلاء الأشخاص قد يكونون أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، فبالنسبة للأشخاص الطبيعيين يتم تحديدهم بذكر حالتهم المدنية⁽⁵⁾ (الاسم، اللقب، اسم الأب، الجد، اسم ولقب الأم، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية، الوضعية العائلية)، وعندما يكون العقار مملوكاً على الشيوع فإن تعيين هوية أحد الشركاء تعد كافية مع ذكر مراجع الفريضة وفي حالة عدم وجودها يتم ذكر فريق الشركاء كاملاً، أما

(1) التعليمات (16)، مرجع سابق، ص 16.

(2) الأمر (74/75)، مرجع سابق.

(3) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(4) المذكرة رقم (3587) المؤرخة في 1999/07/17، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، والمتعلقة بدور المحققين العقاريين

في إطار مسح الأراضي العام، ص 01-10.

(5) نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 152.



بالنسبة للأشخاص المعنيين كالدولة أو الولاية أو البلدية أو الوقف أو إحدى المؤسسات أو الشركات⁽¹⁾ فإن المعلومات تسجل كما يلي :

- إذا كان العقار ملكا للدولة : يتم تسجيل الدولة كجهة مالكة .
- إذا كان العقار ملكا للجماعة المحلية : يتم تسجيل اسم البلدية أو الولاية .
- إذا كان العقار ملكا وقفيا: فإنه يسجل باسم الملك الوقفي لأن الأملاك الوقفية تتمتع بالشخصية المعنوية بناء على المادة الخامسة من القانون (10/91)⁽²⁾ السالف الذكر.
- إذا كان العقار مملوكا لمؤسسة أو شركة : يتم تسجيل اسم الشركة، طبيعتها القانونية مقرها الاجتماعي وإذا كانت الشركة تجارية يتم تسجيل رقم سجلها التجاري .
- إذا كان العقار مملوكا لجمعية : فيتم تسجيل تسميتها، مقرها، وتاريخ ومكان إيداع قانونها الأساسي.

ثانيا / معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار:

المعاينة لحق الملكية العقارية تتم ميدانيا وتكون إما بواسطة السند أو عن طريق البحث والاستقصاء في حالة غياب سند الملكية أو عدم كفايته ويتم الاعتماد على تصريحات وأقوال المالكين أو الحائزين المجاورين وهو ما فصلته التعليمات رقم (3587) المؤرخة في 17/17/1999⁽³⁾ المتعلقة بدور المحققين العقاريين في إطار مسح الأراضي العام.

1- معاينة حق الملكية:

1-1 المعاينة بواسطة السند: تتم المعاينة من خلال الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة ويقوم العون المحقق بفحص شرعية هذه الوثيقة التي يجب أن تظهر كل الميزات والشروط المطلوبة المعمول بها لإثبات حق الملكية، وكذا التحقق من الطابع الحالي للمعلومة التي يوفرها السند، فيمكن أن تكون قد تغيرت المعلومة بموجب تصرف لاحق وذلك بمراقبة أرشيف المحافظة العقارية، وفي بعض الحالات تكون الوثيقة المقدمة قديمة ولا تعكس بالمرّة الوضعية

(1) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 59.

(2) القانون (10/91)، مرجع سابق.

(3) مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات ، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 1999، ص



الحقيقية للعقارات وهذا لا يمنع البحث والاستقصاء التكميلي وهذا النوع من الوثائق قد يؤدي إلى عدة وضعيات⁽¹⁾ يمكن أن نطرح بعضها كما يلي:

● الوثيقة المقدمة تحمل كل مواصفات العقد القانوني الصحيح لكن لا شيء يبين بأنها تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه وفي هذه الحالة هناك نقص في الإثباتات لهذا نلجأ إلى البحث والاستقصاء للوصول إلى الحقيقة وهي الحالة التي تشبه حالة الملكية دون سند بحيث:

- يعترف بصفة الحائز للمعني انطلاقاً من السند بشرط عدم وجود معارضات.

- قدم السند يحسب لصالح مدة الحياة القانونية (15 سنة)، ويتوفر هذين الشرطين

فإن العقار المسوح يكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة (04) أشهر.

● الوثيقة قانونية وتتعلق بالعقار المعني لكن المساحة المذكورة بها أقل من المساحة

المحددة في الميدان، وهنا الإثبات ناقص ويجب البحث والإستقصاء التكميلي لمعرفة مصدر المساحة الزائدة التي يمكن أن تكون نتيجة:

- حقوق انتقلت من الملاك المجاورين وهذا يجب إثباته من طرفهم.

- اعتداء والتطاول على ملكيات الغير وعلى المحققين في هذه الحالة تدقيق المعاينات

وإثارة كل الآراء للوصول إلى الحقيقة.

ومهما كانت الأسباب فإن هذا العقار سيكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر

والمساحة الزائدة تكون محل تحقيق في مدى توفر الحياة الهادئة والعلنية والمستمرة وتوفر

التقادم المكسب، وإذا أثبت المعني هذه المساحة الزائدة بوثائق ثبوتية فإن الترقيم يكون لكامل

العقار ترقيم نهائي⁽²⁾.

● الوثيقة قانونية وتتعلق بالعقار المعني لكن المساحة الموجودة أكبر من المساحة

المحددة في الميدان، وهنا يقع على عاتق المحققين فحص السندات التي هي بحوزة الملاك

المجاورين ومطابقتها بعقاراتهم، وهنا نكون أمام فرضيتين:

(1) توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح، مارس 2000

، مرجع سابق، ص 03.

(2) نفس المرجع، ص 04.



- إذا تم التوصل إلى تطابق المساحات المذكورة في سندات الملاك المجاورين والمساحة المحددة في الميدان وفي هذه الحالة لا يمكن المعني التمسك بالمساحة المدونة على سنده لعدم توفر الدلائل المادية والميدانية لصحتها⁽¹⁾.

- وإذا لم يتم التوصل إلى تطابق المساحات المذكورة على سندات الملاك المجاورين والمساحات المأخوذة ميدانيا فهنا نكون أمام مشكل تنازع الحدود الفاصلة بين الملكيات التي يجب على فرقة المسح إثباتها على أرض الميدان.

يرفع النزاع إلى لجنة المسح التي تحاول مصالحة الأطراف قبل دعوتهم إلى اللجوء للقضاء، وفي هذه الحالة فإن المساحة المتنازع فيها تؤخذ كمجموعة ملكية منفردة بصفة مؤقتة ويفترض أن تعود لحائزها في انتظار الفصل فيها من طرف القضاء المختص التي ترفع وجوبا في أجل (03) أشهر وإلا سقطت⁽²⁾، وفي الحالة العكسية فالتحديد المؤقت يصبح نهائيا.

وفي هذا الإطار نجد بأن المحكمة العليا سايرت هذا التوجه المتمثل في التحقيق في حيازة المساحة الزائدة ونستشف ذلك من قرار المحكمة العليا رقم (271312) الصادر بتاريخ 2004/06/23 والذي كرست فيه المبدأ التالي "لا يعد حائزا مساحة زائدة على ما هو ثابت بعقد البيع حائزا عرضيا، ومن ثم يتعين في حالة التمسك بالتقادم المكسب البحث في مدى توفر الحيازة على شرطها المادي والمعنوي واستمرارها لمدة غير محددة قانونا"⁽³⁾.

وفيما يلي نستعرض أهم أنواع الوثائق التي يتلقاها أعوان فرق المسح والمحققون العقاريون وكيفية التعامل معها على اختلافها في إطار التحقيق العقاري.

أ- السندات الرسمية المعترف بها: يمكن أن نحصي مثل هذه السندات فيما يلي:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة وهذه السندات تعطي تدقيقا كافيا حول هوية الملاك وحصص الملاك المشتركين في الشيوع والأعباء المثقلة للعقارات، غير أن هذه

(1) التعليم (16)، مرجع سابق، ص 28.

(2) توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح، مرجع سابق، ص 04.

(3) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 2007، ص 417.



السندات يمكن أن لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وفي هذه الحالة يجب اللجوء إلى البحث والاستقصاء التكميلي والتحريرات الإضافية⁽¹⁾.

العقود الإدارية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة لحق الملكية العقارية أو للحقوق العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاية القدامى أو رؤساء البلديات في السابق وكتاب الضبط والتي خضعت لإجراءات الشهر، وهذه العقود معدة قبل صدور الأمر (91/70) المؤرخ في 1970/12/15⁽²⁾ المتعلق بتنظيم التوثيق وهي تحتوي على معلومات دقيقة تتعلق بتعيين الأطراف وتعيين العقار.

- أحكام المحاكم الشرعية التي تعتبر سندات رسمية رغم أنها لم تخضع لقاعدة الشهر العقاري إلا إذا أراد الأطراف ذلك، وهذا النوع نجده في العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين مازالت الملكية تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، وهذا العيب لا ينقص من قوتها الثبوتية وهي تحمل كل مواصفات العقد الرسمي إلى أن يثبت العكس.

لقد اعتبر القضاء هذه العقود سندات رسمية وهو ما نستشفه من قرار المحكمة العليا رقم (264528)⁽³⁾ الصادر بتاريخ 2006/06/28 الذي أكد علي المبدأ التالي "العقود المحررة من طرف قضاة المحاكم الشرعية قبل استرجاع الاستقلال تعد عقودا رسمية".

- القرارات القضائية المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء والحائزة لقوة الشيء المقضي به، و جدير بالذكر أن القرار القضائي لا يحوز قوة الشيء المقضي به إلا إذا استنفذ جميع طرق الطعن العادية وتم تبليغه للأطراف⁽⁴⁾.

ب- السندات غير الرسمية المعترف بها: إن السندات غير الرسمية المعترف بها قانونا هي العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 ويجدر التذكير أنه تطبيقا للمادة (328)

(1) التعلية (16) ، مرجع سابق، ص 27.

(2) الأمر (91/70) المؤرخ في 1970/12/15 ، المتعلق بتنظيم التوثيق، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (107)، لسنة 1970.

(3) المجلة القضائية للمحكمة العليا ، الجزء الثاني ، العدد (02)، لسنة 2014، ص 414.

(4) ملحق (01) بالتعلية (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، ص 18.

من الأمر (58/75) المؤرخ في 26/09/1975⁽¹⁾ المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني الجزائري فإنه يكون العقد العرفي ثابت التاريخ ابتداء من:

- من يوم تسجيله، ويقصد بتسجيل العقد العرفي أي تسجيله في مفتشية التسجيل والطابع حيث ورد إجتهد للمحكمة العليا بموجب القرار رقم (315271) المؤرخ في 21/12/2005 الذي قضى بالمبدأ التالي " يكون تاريخ العقد العرفي ثابت التاريخ من تاريخ تسجيله بمفتشية التسجيل التابعة لوزارة المالية "⁽²⁾.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص.

- من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

ويمكن للأعوان المحققين أن يتثبتوا من المعايير الثلاثة الأولى⁽³⁾ إلا أن المعيار الرابع لا يمكن إثباته إلا عن طريق القضاء نظرا لطابعه الخاص .

ولقد استقر قضاء المحكمة العليا على المبدأ التالي " العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ وغير المشهرة صحيحة ومنتجة لأثارها " وذلك بموجب القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم (348178) بتاريخ 12/04/2006⁽⁴⁾، أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء ولا يمكن بالتالي الاعتماد عليها في معاينة حق الملكية.

أما العقود العرفية المحررة بعد تاريخ 01/01/1971 فإن الاجتهاد القضائي أخذ بالمبدأ التالي: "العقود العرفية المحررة بعد تاريخ سريان قانون التوثيق (91/70) تعد باطلة بطلانا مطلقا"، جاء هذا في قرار المحكمة العليا الذي نقض قرار مجلس قضاء بجاية الصادر بتاريخ: 13/10/1999⁽⁵⁾، كما أن تسجيل العقد العرفي لا يرقى به إلى درجة الرسمية حيث جاء اجتهاد

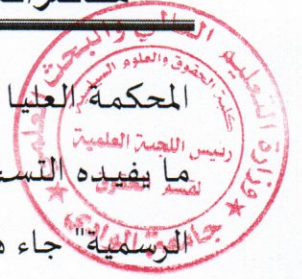
(1) الأمر (58/75)، مرجع سابق.

(2) محمودي عبد العزيز وحاج علي سعد ، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغداد، 2011-2012 ، ص 303.

(3) عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر، 2013 ، ص 17.

(4) محمودي عبد العزيز و حاج علي سعد ، مرجع سابق ، ص 206.

(5) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 2004، نقلا عن محمودي عبد العزيز وحاج علي سعد، مرجع سابق، ص 212.



المحكمة العليا كذلك بالمبدأ التالي: "حيث أن العقد العرفي لا يكسبه الرسمية بل إن أقصى ما يفيد التسجيل وهو إثبات التاريخ فقط أما مضمون العقد فيبقى بعيدا كل البعد عن الرسمية" جاء هذا في القرار رقم (62624) المؤرخ في 1990/09/24⁽¹⁾.

كما أن مجلس الدولة هو الآخر كرس نفس التوجه وهو ما خلاص إليه في القرار رقم (81745) المؤرخ في 2014/02/27، حيث اعتمد ما يلي "حيث أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الاستفادة من ترقيم عقاري باسمهم وأن الشهادة المحتج بها والمؤرخة في 1972/09/05 والشهادة المسلمة من طرف البلدية ليس لها حجية قانونية وعليه فإن الحكم لم يصب فيما قضى به وعليه قرر المجلس إلغائه والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس"⁽²⁾.

2-1 المعاينة في حالة غياب السند: إذا كان العقار محل عملية المسح ليس له سند فإن عملية معاينة حق الملكية تتم عن طريق الاستقصاء أو التحري لجمع أكبر قدر ممكن من المعلومات التي تثبت الحيابة القانونية وفقا لإجراءات القانون المدني التي تحدد شروط الحيابة بأن تكون:

- هادئة، بمعنى لم تتعرض لمنازعات ولا أفعال مناقضة لها.
- علانية، أي أن الحيابة المادية تسمح بالتعرف عليها وملاحظتها من طرف الغير نظرا لطبيعتها الواضحة.
- مستمرة بمعنى أن يقوم الحائز بنشاطات استغلال حيازته بصفة منتظمة كأى مالك آخر للانتفاع بالعقار محل الحيابة وأن لا يشوبها الانقطاع.
- أن تكون الحيابة ثابتة بمعنى أن لا يكون حائز العقار يمارس حيابة لفائدة الغير بل تكون لحسابه الخاص، والحيابة هنا تعني السيطرة الفعلية على العقار يظهر من خلالها الحائز كأنه مالك الشيء⁽³⁾ وعليه أن يقدم وثائق الهوية وكل وثيقة أخرى تفيد في الإثبات

(1) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (02)، لسنة 1992، ص 24.

(2) القرار رقم (81745)، المؤرخ في 2014/02/27، الصادر عن مجلس الدولة، غير منشور.

(3) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء 9 طبعة 1968، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 790.



كالشهادات المكتوبة والوثائق الجبائية وغيرها، وعلى أعوان التحقيق التدقيق في هذه الوثائق واستقاطها على أرض الواقع للتأكد من الحيابة الحيابة، كما عليهم البحث في أرشيف المحافظة العقارية والسجلات المسوكة على مستوى مصالح أملاك الدولة ليتأكدوا من أن هذا العقار ليس محل حق مشهر لفائدة الغير⁽¹⁾.

وإذا تعددت تصريحات أكثر من حائز على هذا العقار فإنه على العون المحقق أن يعتبر من يمارس الحيابة المادية الفعلية هو الحائز مؤقتا إلى أن يثبت العكس، ويثبت تاريخ بداية الحيابة انطلاقا من الوثائق المقدمة من طرف الحائز أو المتحصل عليها من أطراف أخرى، أو الشهادات المكتوبة، أو من وفاة المورث (وفي هذه الحالة يجب العمل بأحكام المادة 829 من القانون المدني)⁽²⁾.

أما بالنسبة للحائز الذي يمتلك شهادة حيابة صادرة عن مصالح البلدية في إطار تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم (254/91) المؤرخ في 1991/07/27⁽³⁾ والخاضعة للتسجيل بمفتشية التسجيل والطابع والإشهار على مستوى المحافظة العقارية فلا يتم التحقيق في مدة حيازته بل يعتبر حائز حسن النية بسند ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم⁽⁴⁾، حيث أن اجتهاد المحكمة العليا استقر على حماية المالك الحقيقي الذي يملك سند ملكية من الحائز ونجد ذلك في القرار رقم (572238) المؤرخ في 2010/01/14 الذي إعتمد المبدأ التالي " لا تسلم شهادة حيابة قطعة أرض رغم توفر شروط الحيابة إذا كان لهذه القطعة الأرضية سند ملكية"⁽⁵⁾.

2- معاينة الحقوق العينية الأخرى: نقصد بالحقوق العينية الأخرى هي ما يتفرع عن

حق الملكية من حقوق وهي:

- (1) ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 63.
- (2) توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري في إطار مسح الأراضي العام ، مرجع سابق ، ص 07 .
- (3) المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها ، الصادر بالجريدة الرسمية ، عدد (36)، لسنة 1991 .
- (4) عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيابة (عقد الشهرة، شهادة الحيابة) ، دار هومة ، الجزائر ، 2001 ، ص 159.
- (5) جمال سايس، الإجهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013، ص 733.



1-2 حق الإنتفاع: وهو حق عيني عقاري يسمح لصاحبه بالانتفاع بالعين دون أن يعطيه الحق في تملكها، وهذا الحق يكتسب بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون وينقضي على العموم بإنقضاء الأجل المحدد في السند المنشئ له، وإن لم يحدد الأجل اعتبر مدى حياة المنتفع، وينتهي بموته حتى قبل انقضاء الأجل وعلى العون المحقق أن يتأكد في هذه الحالة من عدم وفاة المنتفع وعدم انقضاء الأجل المحدد في السند⁽¹⁾، كما ينتهي بعدم الاستعمال لمدة (15) سنة بناء على نص المادة (854) من القانون المدني.

2-2 حق الاستعمال: هو كذلك حق المتفرع عن حق الملكية يسمح لصاحبه باستخدام واستعمال الملك وجني ثماره وهذا الحق يتحدد نطاقه بقدر ما يحتاج صاحب الحق وأسرته فقط وذلك دون الإخلال بأحكام السند المنشئ للحق⁽²⁾.

3-2 حق السكن: وحق يتفرع كذلك عن حق الملكية وهو يسمح لصاحبه حق سكى الدار فقط أي ليس له الحق في الانتفاع بها من غير السكن كاستخدامها مكتب أو متجر مثلاً.

4-2 حق الإستغلال: وحق متفرع عن حق الملكية يخول لصاحبه الانتفاع الدائم بالملك الذي يقع عليه هذا الحق دون أن يسمح له بتملكه حيث تحتفظ به الدولة⁽³⁾.

5-2 حق الإرتفاق: هو حق عيني عقاري يقع على عقاري يسمى العقار الخادم لفائدة عقار آخر يسمى العقار المخدم، كما أن الأعوان المحققين ملزمون بالتحري حول الأعباء التي قد تثقل العقار الممسوح كحق الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي أو حق الإمتياز.

هذه الحقوق يتم معاينتها سواء من خلال السندات المقدمة أو عن طريق البحث والتحري والاستقصاء لإثارتها وتدوينها في الوثائق المساحية لتعطي نتائجها فيما بعد عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، لا سيما البحث في مدى استعماله على نحو مستمر لأن حق الارتفاق ينتهي بعدم الاستعمال لمدة (10) سنوات ونجد ذلك في المادة (826) من القانون المدني⁽⁴⁾، وقد أكد ذلك الاجتهاد القضائي في القرار رقم (64447) المؤرخ في 1991/03/12 الذي كرّس المبدأ التالي: "من المقرر قانوناً أن حق الارتفاق ينتهي بعدم الاستعمال لمدة (10)

(1) الأمر (58/75)، مرجع سابق.

(2) نفس المرجع.

(3) نفس المرجع.

(4) نفس المرجع.

سنوات، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد يستوجب

رفضه⁽¹⁾.



المبحث الثالث:

المرحلة الختامية لإعداد مسح الأراضي العام

بعد أن تتم المرحلة الميدانية المتضمنة عملية تحديد أجزاء الملكية والتحقيق العقاري تأتي المرحلة الختامية التي تتمثل في إعداد وثائق المسح وإيداعها بمقر البلدية لاطلاع الجمهور عليها لمدة شهر على الأقل قصد تلقي الشكاوى والاعتراضات ثم بعد ذلك عرض خلاصة أشغال المسح على اللجنة البلدية لمسح الأراضي وبعد ذلك إيداعها بالمحافظة العقارية قصد بداية تأسيس السجل العقاري وهو ما سنتناوله فيما يلي:

المطلب الأول:

إعداد وثائق المسح.

بالرجوع إلى نص المادة الأولى من المرسوم (62/76)⁽²⁾ السالف الذكر نجد أنها تنص على أن "تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي:

- جدول الأقسام وسجل قطع الأراضي لترتيب مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات والمالكين المستغلين لها وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطع الأراضي.

(1) المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد (02) ، لسنة 1993 ، ص 25، نقلا عن عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري ، الطبعة

(12)، دار هومة ، الجزائر ، ص 176.

(2) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.



بعد تجسيد الحدود للعقارات المسوحة على المخططات يتم إعداد وثائق المسح المحددة أعلاه والتي جاء ذكرها كذلك في المادة الثامنة من الأمر (74/75) السالف الذكر وتفصيل هذه الوثائق كما يلي:

- 1- جدول الأقسام: ترتب فيه جميع العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي يتعلق بكل قسم مساحي ويتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمنه ومجموع الأقسام تكوّن النطاق الإقليمي للبلدية المسوحة، ويعرف جزء الملكية من خلال رقم حساب مالكه على جدول الحسابات⁽¹⁾.
- 2- المخطط المساحي: هو الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية يتضمن تجزئتها إلى أقسام مساحية وإلى أماكن مسماة ومجموعات ملكية وهو المخطط النهائي للبلدية يظهر فيه تحديد الأقسام المساحية وحدود البلديات المجاورة والطرق ومجاري المياه والأنهار وغيرها من معالم وتكمن أهمية المخطط المساحي في أنه يعطي تفصيل لكل وحدة عقارية، ويجب ان يكون مطابق للوضعية الحقيقية للعقارات الواقعة في نطاق البلدية المسوحة، وكل بلدية تتكون من مجموعة أقسام مساحية وكل قسم مساحي يتكون من عدة أماكن معلومة وكل مكان معلوم يتكون من مجموعات ملكية هذه الأخيرة تؤول لمالك واحد أو عدة ملاك على الشيوخ⁽²⁾.
- 3- سجل مسح الأراضي: (La matrice cadastrale) هو عبارة عن سجل خاص تخصص كل ورقة منه لمالك واحد تحدد فيها هويته (اسمه، لقبه، اسم أبيه وجده، اسم ولقب أمه، تاريخ ومكان ميلاده، مهنته) هذا إذا كان شخصا طبيعيا، أما إذا كان شخصا معنويا فيعين تعيينا كاملا كذلك، وتتضمن هذه الورقة جدول به عدة خانات كاسم الولاية، البلدية، رقم الحساب الخاص بالمالك، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، حالة الملكية، المساحة طبيعة شغل العقار، وفيه يتم إحصاء جميع العقارات التي سجلت لحساب نفس المالك على مستوى جميع أقسام البلدية⁽³⁾.

- 4- جدول الحساب: هو عبارة عن بطاقة التعريف لكل مالك يضم خلاصة سجل مسح الأراضي تسجل فيه جميع العقارات التي يملكها المالك المدون اسمه تحت رقم الحساب

(1) نورة أرحمون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2012، ص 158.

(2) جمال بوشنافة ، مرجع سابق، ص 132.

(3) ريم مراحي، مرجع سابق ، ص 71.



الخاص به سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ورقم الحساب يتكون من خمسة أرقام حسب المالك وترتب كما يلي: الدولة رقم حسابها (00001)، البلدية رقم حسابها (00002)، الولاية رقم حسابها (00003)، المجهول رقم حسابها: (00004)، الملك الوقفي رقم حسابها: (00005)، وتعطى الأرقام الأخرى للمالكين من الأشخاص الطبيعية والمعنوية تباعا وترتب ترتيبا أبجديا بحسب الألقاب⁽¹⁾.

5- البطاقة العقارية (T7): (بطاقة التحقيق العقاري) بعد انتهاء التحقيق يقوم المحقق بتحرير هذه الوثيقة لكل وحدة عقارية مهما كانت طبيعة ملكيتها عمومية أم خاصة وتكون في نسخة واحدة وبالدقة والوضوح الكافيين، تتضمن البيانات التالية: تعيين العقار تعيينا دقيقا تعيين المالك أو الحائز الظاهر بما لا يدع مجالا للشك في هويته، الطبيعة القانونية وأصل الملكية، الكيفيات الحالية للتملك أو الحيازة، الملكية لها سند باسم الحائز الحالي، الملكية لها سند ولكن ليس باسم الحائز الحالي، الأعباء والحقوق التي تثقل العقار الملاك أو الحائزين على الشيوع، وأخيرا ترقيم البطاقة وتؤرخ ويذكر اسم العون المحقق وتمضى من طرفه ومن طرف المعني صاحب العقار، ويكون التحقيق العقاري مصدرا لتحرير وثيقة (T10)⁽²⁾.

6- البطاقة العقارية (T10): تشمل هذه الوثيقة كل المعلومات الضرورية التي من خلالها يتم التعرف عن الطبيعة القانونية للعقار (البلدية، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية المساحة، وهوية المالك أو الحائز) ويتبين من خلالها أن هذا العقار مملوك بسند رسمي أو سند غير رسمي لكن معترف به وأن السند كافي للإثبات أم لا وأنه حائز بسند أو يمارس حيازة مادية من دون سند وتتوفر فيها شروط التقادم المكسب أم لا، وهذه الوثيقة ضرورية ومعلوماتها تنتج عن عملية التحقيق العقاري ويستند عليها المحافظ العقاري فيما بعد في ترقيم العقارات إما ترقيما مؤقتا أو نهائيا وذلك حسب نتيجة التحقيق الظاهرة في هذه الوثيقة⁽³⁾.

(1) التعلية رقم (16)، مرجع سابق، الفقرة (1.6.1)، ص 28.

(2) نفس التعلية، الفقرة (7.3.1)، ص 21-23.

(3) نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 159.



المطلب الثاني:

إيداع وثائق المسح بالبلدية.

بعد الانتهاء من إعداد الوثائق المساحية لأجزاء الملكية وتطبيقاً لنص المادة الحادية عشر من المرسوم (62/76) السالف الذكر نجدها تنص على أنه: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها..."⁽¹⁾.

يقوم مدير مسح الأراضي بالولاية بإيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية ويسلمه في المقابل رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل بذلك، وبالموازاة مع ذلك يقوم هذا الأخير بتحرير محضر الإيداع ليتم إعلانه للجمهور ويلصق بلوحة الإعلانات بالبلدية والبلديات المجاورة وفي الأماكن العامة حتى يتمكن المعنيون بالمسح من الإطلاع على هذه الوثائق والنظر فيما إذا كانت حقوقهم قد مستها عملية المسح، أو أنها كانت موضوع مطالبة وتصريحات من طرف أشخاص آخرين أو هناك تداخل في الحدود أو غيرها من الإشكالات، وعندها يمكنهم التقدم بالاحتجاجات والاعتراضات عن عملية المسح بشرط أن تكون في المدة القانونية الممنوحة لتلقي الاعتراضات المحددة بمدة شهر من تاريخ الإعلان عنها ويمكن أن تمتد إلى أكثر من ذلك لأن النص القانوني جاء بلفظ على الأقل شهر ما يعني إمكانية تمديد هذه المدة⁽²⁾.

يقوم الأعوان التقنيون المداومون بمقر البلدية طيلة فترة الإيداع بفتح الوثائق المساحية وتوضيحها للمعنيين المتدخلين ويتلقون شكاويهم واحتجاجاتهم وتدوّن في سجل المخصص لذلك الذي يفتح لهذا الغرض، كما يمكن للمحتجين تقديم شكاويهم واعتراضاتهم كتابياً لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك تطبيقاً لنص الفقرة الثانية من المادة الحادية عشرة السالفة الذكر التي تنص على "... ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور إما كتابة

(1) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.

(2) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 74.



رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجُمهور⁽¹⁾.

يجب أن تسجل الاعتراضات بدقة بتعيين رقم مجموعة الملكية المعنية بالاحتجاج ورقم القسم المساحي وفتح ملف للمعتراض تمسك به وثائق هويته بالكامل والسندات المقدمة المثبتة للملكية أو الحيازة، وعند نهاية فترة الإيداع يحرر محضر نهائي بغلقها يذكر فيه عدد الاحتجاجات والاعتراضات مع حصر جميع الشكاوى المقدمة لرئيس المجلس الشعبي البلدي ويغلق سجل الاعتراضات، ومن ثم يبدأ التحضير لعرض نتائج الأشغال على لجنة المسح.

للإشارة فإنه ليس شرطا أن تتم عملية الإيداع لكل الأقسام المساحية المكونة لإقليم البلدية بل يتم إيداع الأقسام التي إنتهت الأشغال بها أولا بأول⁽²⁾، وذلك حسب نص الفقرة الأخيرة من المادة (11) السالفة الذكر التي تنص على أنه "يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة".

المطلب الثالث:

إجتماع لجنة المسح لدراسة الأشغال المنجزة.

بعد انتهاء فترة الإيداع وضبط سجل الاعتراضات تنعقد لجنة مسح الأراضي باقتراح من المدير الولائي للمسح وبدعوة من رئيسها القاضي، وترسل الدعوات للمعنيين بالأمر مباشرة قبل (15) يوما على الأقل حتى يتسنى لهم الإطلاع على وثائق المسح والشكاوى التي تم تسجيلها في فترة الإيداع بالبلدية ليكون الأعضاء في الصورة يوم الإجتماع هذا من الناحية النظرية، أما عمليا فإنه حسب ما خلصنا إليه من بحث واستقصاء فإن أغلب الأعضاء لا يتعرفون على نقاط جدول الأعمال إلا في جلسة الإجتماع، باستثناء الأعضاء الفاعلين في اللجنة وهم ممثل أملاك الدولة والمحافظ العقاري ويرجع ذلك لدورهما ضمن العمل الميداني لفرق المسح والعلاقة العملية التي تربطهما بمديرية مسح الأراضي، ولكون ممثل مديرية أملاك الدولة

(1) المرسوم (62/76)، مرجع سابق.

(2) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 82.



يمثل جهة مالكة وهي (الدولة) تتواجد ملكياتها في أغلب الأقسام المساحية، والمحافظ العقاري يحكم العلاقة القبلية والبعدية .

خلال الاجتماع تسعى لجنة المسح لدراسة الاعتراضات وفحصها ومن ثم إجراء محاولة الصلح بين الأطراف الذين يتم استدعاؤهم لهذا الغرض، حيث تعمل جاهدة على إقناع الأطراف المتنازعة على رسم الحدود فيما بينها للتوصل إلى صيغة نهائية لوضع الحدود، فإذا أمكن ذلك يتم تعديل الحدود على الوثائق المساحية بعد ذلك، أما إذا لم يتم التوصل إلى الصلح فإن الحدود المأخوذة بمناسبة الأعمال الميدانية تبقى هي الحدود المؤقتة على مخطط المسح، وفي كل الأحوال يتم تحرير محضرا بذلك وتعلم اللجنة الأطراف بالأجل القانوني الذي حددته المادة الرابعة عشرة من المرسوم التنفيذي (134/92)⁽¹⁾ السالف الذكر المحددة بثلاثة أشهر للاتفاق على الحدود أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وتسمى هذه المرحلة بالمرحلة الإدارية لحل نزاعات أشغال المسح⁽²⁾، وللتوضيح أكثر فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناتجة عن أشغال مسح الأراضي العام تختلف باختلاف أطراف النزاع : فإذا كان أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة الناتجة عن أشغال المسح هي جهة القضاء العادي، أما إذا كان أحد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة هي جهة القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي الذي أكدت عليه المادتين (800) و(801) من القانون (09/08)⁽³⁾ السالف الذكر، ونجد ذلك أيضا في اجتهاد المحكمة العليا ضمن القرار رقم (311862) الصادر بتاريخ 2006/01/18 الذي كرّس المبدأ التالي "الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكية خاصة وملكية تابعة للدولة من إختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي"⁽⁴⁾.

(1) المرسوم التنفيذي (134/92)، مرجع سابق.

(2) محمد غليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة محمد خيضر ويسكرة، الجزائر، 2013-2014، ص 106.

(3) القانون (09/08)، مرجع سابق.

(4) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد: (01)، لسنة 2006، ص 397.



لم يحدد المشرع تاريخ بداية سريان مدة الثلاثة أشهر لرفع الدعوى، من تاريخ جلسة لجنة المسح؟ أو من تاريخ مصادقة الوالي عن محضر اللجنة أو من تاريخ التبليغ؟ أو من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية؟، فبالنسبة للتواريخ الأول والثاني والثالث فإنه لا يمكن الاعتماد بها لأن المدة قد تطول بين هذه التواريخ وتاريخ الإيداع ونحن نعلم أن رافع الدعوى ملزم من الناحية الشكلية بشهر دعواه بالمحافظة العقارية وإلا كانت عرضة لرفضها شكلا من طرف الجهات القضائية المختصة وبالتالي إذا أخذنا بأحد هذه التواريخ فإنه في حالة تأخر الإيداع عن مدة ثلاثة أشهر فإن الحق في رفع الدعوى يسقط لفوات الأجل وهذا ما يتنافى وروح العدل والإنصاف، ومن هذا المنطلق فإنه عمليا يأخذ بتاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لسريان أجل رفع الدعوى وهو ما يتيح للأطراف الاتفاق أو التقاضي ضمن الأجل المحدد حيث يمكن لهم قيد عرائضهم لأن السجل العقاري يكون قد مسك وقام المحافظ العقاري بتقييم العقارات فور استلامه وثائق المسح حسب الفقرة الثالثة من المادة الحادية عشر من المرسوم (63/76) السالف الذكر⁽¹⁾، ولكنه من الناحية العملية نجد الرسائل التي توجه للأطراف تتضمن بأن الأجل يسري من تاريخ جلسة لجنة المسح وهو ما يفوت كثيرا من الوقت عن المعترض.

غير أنه واستثناء من شرط المدة فإن المالك الحقيقي الذي يثبت حق الملكية بسندات قاطعة الدلالة والذي لم يكن ظاهرا أثناء تنفيذ عمليات المسح لا يكون مقيدا بمدة ويمكنه في أي وقت أن يكشف عن حقوقه التي يمكن بموجبها تدارك الوضع دون أن يكون لادعائه تأثير على حقوق الغير ماعدا الملاك أو الحائزين المجاورين له مباشرة⁽²⁾، لأن حق الملكية تحكمه القاعدة القائلة " بأن حق الملكية لا يسقط بالتقادم أو عدم الاستعمال".

(1) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(2) فتحي ويس، مرجع سابق، ص 234.



لقد كرس هذا الامر قرار المحكمة العليا (204939) الصادر بتاريخ 2000/11/22 الذي أكد المبدأ التالي: "حق الملكية حق دائم لا يتقادم بعدم الاستعمال أو بعدم المطالبة به، لا يمكن القضاء بسقوط الحقوق الميراثية لمجرد عدم المطالبة بها مدة ثلاثة وثلاثون سنة"⁽¹⁾.

بالرجوع لنص المادة التاسعة من المرسوم السالف الذكر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي عدت مهام لجنة المسح نجد أنها قصرت مهمتها في جمع كل الوثائق والتثبت من إتفاق المعنيين حول الحدود، البت في المنازعات الثائرة بمناسبة المسح .

ونظرنا نلاحظ بأن المشرع قد أغفل دور مهم يمكن أن تقوم به اللجنة وهو مراقبة العمل المنجز من طرف فرق المسح ومدى مطابقتها للوضعية الحقيقية للملكيات ومدى تحقق الهدف الذي من أجله وجدت عملية المسح التي ينتظر منها تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية وهذا الدور عمليا غير موجود، وإذا ما تم إثارته فإن التحجج بعدم قانونية المراقبة تجد لها سنداً قانونياً في نص المادة المذكورة، ولهذا السبب نتجت عدة إشكاليات عديدة ظهرت في الواقع منها على سبيل المثال، كثرة التسجيل لحساب المجهول والذي يغلب في بعض الأحيان على كل التسجيلات مما يوحي بأن عملية التحري والتحقيق لم تكن فعالة بالحد اللازم، وكان يمكن أن يتدخل المشرع وأن يعطي للجنة صلاحية مراقبة الوثائق المساحية ومن ثم إثارة هذه الإشكالات ومراجعتها في أوانها وأن تحدد نسبة معينة لا يمكن تجاوزها لعدد التسجيلات في حساب المجهول بالمقارنة مع عدد أجزاء الملكية.

المطلب الرابع:

إنهاء عملية المسح وإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية

تختتم لجنة مسح الأراضي أعمالها بمحضر جلسة يتم المصادقة عليه من طرف والي الولاية حيث يتم تصحيح وثائق المسح حسب ما ورد فيه من ملاحظات وتعديلات وعندها تكون معدة في ثلاث نسخ رسمية ترسل إحداها إلى البلدية المعنية لإعلام الجمهور بها تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحتفظ مديرية مسح الأراضي بنسخه وتكون في

(1) المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، لسنة 2004، ص 233، نقلا عن جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 337.



متناول أعوان مسح الأراضي والخبراء العقاريين وغيرهم ممن يطلبون معلومات في هذا الخصوص، وتودع وثائق المسح في نسختها الأصلية بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا حيث يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر استلام⁽¹⁾ الوثائق في ظرف (08) أيام من تاريخ الإيداع ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في الجرائد اليومية الوطنية وعن طريق الإرسال إلى الإدارات المعنية كمديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة ومفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف وغيرها ويعلن كذلك عن طريق اللصق بمقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة، وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يقوم بفحص الوثائق من حيث اكتمال الوثائق ومن حيث مطابقة عمل المسح للنصوص التنظيمية بحيث يمكنه رفض الإيداع في الحالات التالية:

- إذا لاحظ أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء القسم المساحي.
- إذا لاحظ أن نسبة التسجيل لحساب المجهول مرتفعة بنسبة تفوق 60% من الملكيات الموجودة على مستوى القسم المساحي أو البلدية في حالة إيداع كل أقسام البلدية⁽²⁾، ولقد جاء ذكر الأستاذ "بريك الطاهر" لهاذين السببين لرفض المحافظ العقاري إستلام وثائق المسح التي يلاحظها من خلال فحص الوثائق بمناسبة الإيداع، غير أن هذين السببين يؤديان إلى إعادة فتح أشغال المسح من جديد وهو ما كان ينبغي أن يلاحظهما أعضاء لجنة المسح عند الجلسة المنعقدة بمناسبة دراسة النزاعات، ومن ثم التحفظ عليها ورفضها حيناً وهذا الطرح يتقاطع مع رأينا في مهام لجنة المسح المنوه إليه سلفاً.
- يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع لغرض تصحيح الأخطاء المادية التي قد تشوب وثائق المسح.

باستلام وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات وتبدأ مرحلة تأسيس السجل العقاري الذي يرتبط ارتباطاً كاملاً مع مسح الأراضي إذ يستلزم التوافق بينهما دائماً.

(1) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(2) الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 63.



الفصل الثانى:

نتائج مسك السجل العقارى وكيفية توافقه مع مسح الأراضي

عندما يقوم المحافظ العقارى بإستلام وثائق المسح بصفة رسمية من خلال إمضائه محضر الاستلام وإعلام الجمهور تبدأ عملية تأسيس السجل العقارى على مستوى إقليم البلدية الممسوحة أو جزء منها، لأن الإجراء الأول الناتج عن إعداد مسح الأراضي العام معفى من الشهر المسبق بناء على نص المادة (88) من المرسوم (63/76) السالف الذكر ، ومن أهم النتائج التى ترتبط بمسك السجل العقارى بمناسبة الإجراء الأول هي :

- التوقيف الرسمي لإجراءات إيداع المحررات الناقلة أو المصرحة أو المعدلة أو الكاشفة التى يودعها محررو العقود باختلافهم والتى تكون معدة فى إطار الشهر الشخصى إذ يتوجب أن تحرر من جديد بما يتوافق مع بطاقات الشهر العيني الذى مسك على مستوى المحافظة العقارية.

- ترقيم العقارات إذ بالرجوع للفقرة الثانية من المادة (11) من المرسوم (63/76) السالف الذكر التى تنص على ما يلى "يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي"⁽¹⁾.

بما أن أحد أهداف الشهر العيني هو إعطاء معلومات دقيقة لحق الملكية ومواكبة كل التغييرات فإن هذا يستوجب التوافق الدائم بين مسح الأراضي والسجل العقارى لاسيما فى حالة انتقال الملكية أو تغيير فى تعيين العقارات وذلك لضمان إنجاح عملية الشهر العيني، وهذا ما سنتناوله .

لا تخلو عملية إعداد مسح الأراضي العام حتى بعد إيداعها بالمحافظة العقارية من نتائج سلبية مختلفة ومثلها الأخطاء المادية الناتجة عن القياسات وإشكالات وضع الحدود، بالإضافة إلى مشكلة حساب المجهول، وسنفصل فى كل ذلك من خلال ما يلى.

(1) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.



المبحث الأول:

ترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري

حسب نص المادة (12) من الأمر (74/75) السالف الذكر⁽¹⁾ التي تعرف السجل العقاري بأنه مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الحالة القانونية للعقارات التي تمسك في كل بلدية وقد عرفه المشرع المصري بالمادة الأولى من قانون السجل العيني بأنه مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به⁽²⁾.

يعتبر ترقيم العقارات أثرا فوريا لعملية استلام وثائق المسح، وبالرجوع لنصوص المواد من (12) إلى (14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر العقاري، فإننا نجد أن الترقيم يأخذ شكلين، ترقيم نهائي وآخر مؤقت وهو ما سنأتي على تفصيله فيما يلي.

المطلب الأول:

الترقيم النهائي.

يجد الترقيم النهائي أساسه القانوني في نص المادة الثانية عشر من المرسوم (63/76) التي تنص على أنه "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"⁽³⁾، وسنأتي على تفصيل أسباب الاستفادة من الترقيم النهائي ونتيجته فيما يلي:

أولا/ أسباب الترقيم النهائي:

يعتمد المحافظ العقاري على وثيقة المسح (T10) لاستخلاص وضعية العقار المفترض فيها أنها تتوافق والوضعية الحقيقية للعقار، ومنه يكون العقار محل ترقيم نهائي في حالات العقارات التي يحوز أصحابها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع

(1) الأمر (74/75)، مرجع سابق.

(2) علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، طبعة 2014، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، ص 15.

(3) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.



المعمول به لإثبات حق الملكية، وذلك حسب ما ورد بالمادة (12) من المرسوم 63/76 السالف

يرقم العقار ترقيما نهائيا عندما تكون نتيجة التحقيق العقاري المذكورة بوثيقة (T10) الخاصة به قد خلصت إلى أن صاحب العقار يحوز سندا من السندات التالية:

1- السندات الرسمية المشهرة: هي السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ومثلها عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار القانون (02/07) وكل العقود الرسمية المشهرة الأخرى باستثناء العقود المشهرة التي لم تتضمن تعيينا دقيقا للعقار من حيث المساحة والحدود لأن هذه الحالة تكون محل ترقيم مؤقت حسب التحقيق وتكون النتيجة على وثيقة (T10).

2- السندات الرسمية غير المشهرة: هي المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق مثل العقود التوثيقية المتعلقة بعقد القسمة المحرر قبل صدور الأمر (74/75) الذي أكد على وجوب الشهر باعتبار أن الشهر كان اختياريا فيما سبق وبالتالي فهي سند رسمي بموجبه يتم ترقيم العقار ترقيما نهائيا⁽¹⁾، وتعتبر الأوراق التي يحررها القاضي الشرعي أوراق تكتسي طابع الرسمية مثلها مثل أي وثيقة يحررها أي موثق⁽²⁾ في إطار أحكام قانون التوثيق الأول الملغى بالقانون الثاني رقم (27/88) المؤرخ في 12/07/1988⁽³⁾ المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.

وفي هذا الشأن صدر قرار المحكمة العليا رقم (40097) المؤرخ في 03/06/1989 الذي أكد على المبدأ التالي "من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه لخرق القانون غير مؤسس"⁽⁴⁾.

(1) ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 130.

(2) مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 41.

(3) القانون (27/88) المؤرخ في 12/07/1988، المتضمن تنظيم التوثيق، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (28)، لسنة 1988.

(4) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 1992، ص 119، نقلا عن مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 42.



2- الأحكام القضائية: هي سندات رسمية يعتمد عليها بمناسبة الترقية النهائي ويشترط أن تكون الحقوق العينية العقارية معينة تعيينا دقيقا وأن تكون هذه الأحكام حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وكل حكم أو قرار قضائي لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليه في الترقية النهائي وإنما يكون العقار محل ترقية مؤقت⁽¹⁾.

يتوج الترقية النهائي بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر سنداً إدارياً يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية وهو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة طبقاً لنص المادة (19) من المرسوم (63/76) السالف الذكر والذي يُسلم إلى مالك العقار المسحوج يجب أن يكون الدفتر العقاري مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية⁽²⁾.

نستنتج من خلال ما سبق بأن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ عدم قابلية الحق المشهر المتعلق بالملكية العقارية للتقادم أي لا يمكن لأي كان أن يتحجج بمدة التقادم المكسب وهي (15) سنة من أجل اكتساب ملكية عقار أصلاً يعود لشخص بموجب دفتر عقاري، بالتالي لا يسقط هذا الحق بعدم الإستعمال.

بينما المشرع المصري أجاز القيام بإشهار السند الصحيح الذي يعتبر تصرف قانوني يستند إليه واضع اليد في حيازته للعقار، كما أجاز اكتساب حق الملكية وحق الانتفاع والاستعمال والارتفاع الظاهر بالتقادم بشرط أن يكون هذا الحق قابلاً للتعامل فيه وقابلاً للحيازة ولكي يتم الاكتساب بالتقادم يجب أن تكون الحيازة صحيحة مستوفية لعناصرها وتستمر لمدة (15) سنة⁽³⁾، نلاحظ بأن هذا المبدأ يختلف تماماً مع مبادئ نظام الشهر العيني ولا يؤدي إلى إرساء قواعد هذا النظام، التي من أهمها تحقيق الائتمان العقاري، بالتالي لا يكف الحصول على وثيقة صادرة عن إدارة الشهر العقاري تثبت أيلولة هذا العقار ولكن يجب استعمال هذا الحق وممارسة السلطات التي يخولها وإلا سقط بالتقادم وعليه يُعاب على المشرع المصري هذا الأمر لأنه ساوى بين الحيازة والملكية في هذا الجانب.

(1) مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 117.

(2) قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 20، لسنة 1977.

(3) خالد أمير عدلي، أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2013، ص 108.



ثانيا/ الدفتر العقاري كنتيجة للترقيم النهائي:

إذا كان الترقيم نهائيا للعقاري سلم للمالك الدفتر العقاري الذي يعتبر سنداً إدارياً قانونياً مثبتاً للملكية العقارية بناء على نص المادة (18) من الأمر (74/75) السالف الذكر⁽¹⁾ التي تنص على أنه " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.."، كما أن المادة (19) من نفس الأمر تنص على أنه " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية ".

يكون الدفتر العقاري في نسخة أصلية ورسمية مطابقة للنموذج المعد من طرف وزارة المالية الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27⁽²⁾ المتضمن تحديد الدفتر العقاري الذي يعتبر سند مثبت للملكية وهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقاري يستمد قوته من وثائق المسح وينشأ استناداً إلى البطاقات العقارية⁽³⁾، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه ويعتبر السند الوحيد المثبت للملكية في إطار الشهر العيني، ويطلق عليه البعض بأنه الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة وهذا لتأمين معلومات دقيقة عن العقار⁽⁴⁾.

يكون الدفتر العقاري تنويجا للترقيم النهائي ويستمد قوته من نص المادة السادسة عشر من المرسوم (63/76) السالف الذكر⁽⁵⁾ التي نصت على ما يلي " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد (12) و(13) و(14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"⁽⁶⁾.

(1) الأمر (74/75)، مرجع سابق.

(2) القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (20)، لسنة 1977.

(3) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 113.

(4) ريم مراحي، مرجع سابق، ص 125.

(5) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(6) المرسوم التنفيذي (123/93)، مرجع سابق.

لقد أقرت المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب المذكرة رقم (5590) المؤرخة في 2013/06/06⁽¹⁾ التسوية الإدارية للترقيمات النهائية المسجلة لحساب الدولة التي قد تعود للبلدية أو للملك الوقفي أو الخواص بموجب سندات رسمية مشهرة أو سندات لها حجية، وذلك بالتكفل بعرائض المحتجين إداريا وتجنب اللجوء للعدالة تفاديا للمنازعات التي هي في غنى عنها.



المطلب الثاني:

الترقيم المؤقت.

حسب نص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76)⁽²⁾ السالف الذكر فإننا نجد أن المشرع نص على نوعين من الترقيم المؤقت وهو الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين، ويجدر التذكير بأنه قبل تعديل المرسوم (63/76) كانت مدة الترقيم المؤقت هي (05) سنوات.

أولا/ الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

تنص المادة (13) المنوه إليها سلفا على أنه " يعتبر الترقيم مؤقتًا لمدة 04 أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقًا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الجانب، ويصبح هذا الترقيم نهائيًا عند انقضاء المدة المحددة في الفترة السابقة فيما إذا لم يُعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد سُجلت.."، ومنه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر هي:

- 1- الحيازة الثابتة بسندات رسمية: إن العقارات التي يحوز أصحابها عقود موثقة وأحكام قضائية معدة قبل صدور المرسوم (63/76) ولم تخضع لعملية الإشهار العقاري

(1) المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 2013، ص 189، 190.

(2) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

الطبيعة الاختيارية له في ذلك الوقت⁽¹⁾، وكذلك الذي يحوز على شهادة حيازة مشهرة تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب⁽²⁾، وهو ما وضحته المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04⁽³⁾ الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة والمسجلة في حساب المجهول.

2- العقود والمحركات التوثيقية المشهورة: هي العقود التي تتضمن معلومات غير دقيقة أو ليست كافية في تعيين العقار وهذا كأن لا يكون هناك تطابق أو فارق كبير في المساحة المذكورة في العقد وتلك المتحصل عليها في الميدان والمدونة في وثائق المسح أو أن تكون هذه العقود تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة وهي الحالات التي وضحتها توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأموال الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح في شهر مارس سنة 2000 والتي اعتبرتها حالات غير دقيقة.

3- الأحكام القضائية التي لم تعين العقار تعيينا دقيقا: وهي الأحكام التي فصلت في المنازعة العقارية دون أن تتطرق لتعيين حق الملكية ويكون تاريخ الحكم قبل مرور لجنة المسح بـ (15) خمسة عشرة سنة أو أكثر وفي هذه الحالة يعتبر كقرينة على أن طالب الترقيم هو الحائز الفعلي لهذا العقار⁽⁴⁾.

4- إثبات الحيازة بسندات عرفية ثابتة التاريخ: يمكن الاعتماد في مسألة الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر على العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق الأمر (91/70) لأن هذه العقود تبين مدة الحيازة القانونية للتقادم المكسب للعقار وهو ما فصلناه سلفا.

في هذه الحالات والتي تكون المعلومات المتعلقة بها مدونة لزوما في وثيقة (T10) يرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة (04) أشهر على أساس أن الحائز للعقار بإحدى هذه السندات يفترض أنه تتوفر فيه شروط التقادم المكسب لكن المشرع أراد أن يبقى على هذه الفترة القصيرة

(1) نورة أورحمون ، مرجع سابق ، ص 100.

(2) ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 125.

(3) المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات ، مذكرات)، لسنة 2004 ، ص 131 - 140.

(4) ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 126.



أربعة أشهر حفاظاً على حقوق المالك الحقيقي إذا ظهرتلتتاح الفرصة لمن أراد الاعتراض على أن يسجل اعتراضه خلال الآجال القانونية فإذا انقضت المدة ولم يسجل أي اعتراض فان الترقيم المؤقت يصبح نهائياً ويستفيد صاحبه من الدفتر العقاري.

ثانياً/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

تنص المادة (14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر⁽¹⁾ على أنه " يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني.." ومنه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين هي:

1- **حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات:** العقار الذي يحوز صاحبه سند غير كاف لإثبات الملكية مثل العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو التبادل أو القسمة والتي يتضمن البعض منها تاريخ ثابت بعد صدور قانون التوثيق والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق يتبين وجود قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها⁽²⁾، وهو ما وضحته المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04⁽³⁾.

2- **حيازة العقار بغير سند:** لقد عالجت المذكرة المشار إليها سلفاً الحالة الأخيرة للحيازة التي تكون دون سند وأكدت على ضرورة بذل أقصى العناية للتكفل بهذه الوضعيات التي يفتقر أصحابها لأي سند يتعلق بحق الملكية باعتباره حائزاً دون سند، ولقد أحالت هذه المذكرة البحث في مدى توفر الشروط القانونية للحيازة إلى أحكام المادة (808) من القانون المدني⁽⁴⁾ للتأكد من أن صاحب العقار يمارس حيازة حقيقية وفعلية قبل الشروع في عملية

(1) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(2) نورة أورحمون ، مرجع سابق، ص 110.

(3) المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات ، مذكرات)، لسنة 2004، ص 131 - 140.

(4) الأمر (58/75)، مرجع سابق.



تجديد العقارات وبالتالي يجب أن تكون الحيازة بأعمال مادية ظاهرة للعيان كشغل حقيقي للعقار أو زراعة الأرض الفلاحية أو وضع سياج على هذه القطعة الأرضية وغيرها من مظاهر الحيازة المادية مع ضرورة توفر شروط الحيازة.

ثالثا/ التقييم في حساب المجهول:

وضع المشرع حساب خاص بالعقارات المجهولة وهي التي لم يتعرف على حائزها أو مالكيها من طرف فرق المسح الميدانية ومنحها الرقم (00004) والتقييم المؤقت في حالة العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرق المسح، ويجب أن ترقم ترقيما مؤقتا لفائدة الدولة ثم يتحول هذا التقييم إلى نهائيا بعد انتهاء مدة السنتين شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي⁽¹⁾ الذي يطالب بتسوية وضعه عقاره خلال هذا الأجل، وهو ما نصت عليه التعليمات رقم (16) المؤرخة في 24/05/1998⁽²⁾ المنوه إليها سلفا، ويبدأ سريان مدة التقييم المؤقت من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

رابعا/ التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها:

نص المشرع الجزائري على هذا الحساب الجديد الذي اسماه حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح، وهذا انطلاقا من قانون المالية لسنة 2018 (11/17)⁽³⁾ المؤرخ في 2017/12/17، وبالتحديد نص المادة (89) منه التي عدلت احكام المادة (23 مكرر) من الامر (74/75) السالف الذكر التي غيرت التسمية بالنسبة للعقارات التي لا يتقدم اصحابها من لجنة المسح واكدت بانه يرقم ترقيم مؤقت لمدة (15) سنة ثم يحول بعد ذلك الى املاك الدولة اذا لم يطالب به اي كان خلال هذه المدة، كما حددت نفس المادة كيفية تسوية وضعه هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب.

خامسا/ تسليم شهادة التقييم المؤقت:

في حالات التقييم المؤقت يمكن لأصحاب الحقوق العقارية أن يستخرجوا من المحافظة العقارية شهادة التقييم المؤقت التي تشهد لهم بالحقوق على عقاراتهم الممسوحة، فهذه

(1) ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 391.

(2) التعليمات (16)، مرجع سابق، ص 31.

(3) القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الصادر بالجريدة الرسمية عدد (76)، لسنة 2017.



الشهادة تسلم بناء على تقديم طلب للمحافظ العقاري⁽¹⁾ وتأخذ القوة القانونية لشهادة الجائزة وهي عبارة عن سند رسمي يثبت واقعة الجائزة وهذا ما أكدته المادة (47) من القانون رقم (22/03) المؤرخ في 2003/12/28⁽²⁾ المتضمن قانون المالية لسنة 2004 وبالتالي يعتبر صاحب شهادة التقييم المؤقت في مركز واطع اليد على العقار بسند.

إن شهادة التقييم المؤقت تمكن صاحبها من التصرف المادي في العقار بعد الحصول على رخصة البناء وله أن يطلب رخصة التجزئة وفقا لقواعد التهيئة والتعمير، كما تخوله أن يرهن العقار من أجل الحصول على قروض بنكية⁽³⁾ وتمنح وفقا لشروط وإجراءات محددة يجب إتباعها.

لقد اعتبر القضاء أن شهادة التقييم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر وذلك بموجب القرار القضائي رقم (367715)⁽⁴⁾ المؤرخ في 2006/11/15 الصادر عن المحكمة العليا الذي اعتمد المبدأ التالي " تعطي شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا".

(1) الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 72.

(2) القانون (22/03) المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد (83)، لسنة 2003.

(3) ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 128.

(4) المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (02)، لسنة 2006، ص 413، نقلا عن جمال سايس، الملكية العقارية في الإجتihad القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014، ص 443.



المبحث الثاني:

كيفية تحقيق التوافق بين مسح الأراضي والسجل العقاري

إن مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار يستوجب توافقه مع مسح الأراضي لذلك فإنه بمجرد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية تنشأ علاقة بين السجل العقاري ومسح الأراضي وهذا من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مديرية مسح الأراضي، وحددت هذه العلاقة بموجب المواد من (72) إلى (84) من المرسوم (63/76)⁽¹⁾ السالف الذكر.

وهذه العلاقة تظل مستمرة لأن الطبيعة القانونية للعقارات تكون محل تغيير مستمر من خلال التصرفات أو بسبب العوامل الطبيعية، وذلك لضمان وحدة المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها كل من هاتين الهيئتين وتكرسا لكل ذلك قام المشرع الجزائري بموجب القانون (07/20) المؤرخ في 2020/06/04⁽²⁾ المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 الذي نص في مادته (39) التي أكدت بانه سيتم دمج إدارتي الحفظ العقاري والمسح في إدارة واحدة تسند لها مهام معينة تركز التكامل والتوافق فإنه تستعمل استمارات تتخذ أشكالا مختلفة تستعمل في اتصال المحافظة العقارية بمسح الأراضي والعكس وهو ما سنتناوله فيما يلي:

المطلب الأول:

الوثائق التي تصدرها المحافظة العقارية إلى مديرية مسح الأراضي.

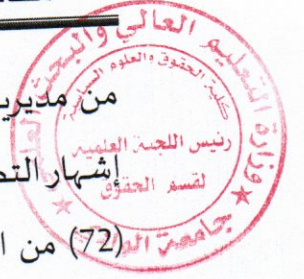
يرسل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي إبتداء من أول كل شهر حتى يوم العاشر منه وبموجب جدول إرسال من نموذج (PR11) الوثائق التالية :

أولا / المستخرج من النموذج (PR4 أو PR4 bis):

التصرفات والتعديلات التي تطرأ على الوضعية القانونية للعقار لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت مرفقة بوثيقة (PR4) أو (PR4 bis) وهي مستخرج ملخص العقد التي تستخرج مسبقا

(1) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(2) القانون (07/20) المؤرخ في 2020/06/04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (33)، لسنة 2020.



من مديرية مسح الأراضي ولا تكون محل إرجاع من المحافظة العقارية إلى هذه الأخيرة إلا بعد إشهار التصرف المتضمن بالعقد أو القرار القضائي في مجموعة البطاقات، طبقاً لنص المادة (72) من المرسوم (63/76)⁽¹⁾ السالف الذكر.

والهدف من ذلك معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار لإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير اسم المالك ورقم الحساب، وكذا إعادة ترقيم مجموعة الملكية في حالة تغيير الحدود، لذلك فإن محرري العقود من موثقين ومديري أملاك الدولة حينما يقومون بتحرير العقود المختلفة ينبغي عليهم أن يقدموا للمحافظ العقاري بمناسبة إيداع الوثائق للإشهار ملخصاً موجزاً للعقد المحرر على مستخرج ملخص العقد الممضي من طرف مدير مسح الأراضي وذلك تحت طائلة رفض الإيداع⁽²⁾.

إن المستخرج نموذج (PR4 bis) خاص بالمناطق المسوحة لونه وردي، ومستخرج (PR4) خاص بالمناطق في طور المسح لونه أبيض، ومؤخراً تم تغيير تسمية (PR4 bis) إلى (CC4 bis)، ويتم طلب هذا المستخرج بواسطة استمارة من نوع (CC4) التي تسلم من طرف مديرية مسح الأراضي كذلك، وهي ملزمة بتسليم المستخرج خلال مدة أقصاها 15 يوماً على الأكثر، بعد تدوين كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بالبلدية، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، مساحة العقار وغيرها من المعلومات اللازمة، ويجب أن يقل تاريخ المستخرج عن ستة (06) أشهر ابتداء من يوم إبرام العقد أو إيداع الأحكام القضائية، ومن يوم التنبيه في حالة الحجز العقاري، ومن يوم إيداع دفتر شروط البيع بالمزاد العلني، وذلك تحت طائلة رفض الإيداع طبقاً لنص المادة (77) من المرسوم (63/76) السالف الذكر⁽³⁾.

يمكن أن نميز بين هذه الحالة وحالة ما إذا كان التصرف يرد على جزء من عقار ما يعني أنه يتضمن تغيير في الحدود، لذلك فإن كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي العام فيها، تتم بموجب محضر التحديد (CC1) والذي يتم إعداده

(1) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(2) مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 111.

(3) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.



قبل تحرير الوثيقة القانونية التي من خلالها يتم تغيير الحدود من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة⁽¹⁾، ويتبع محرر العقد الخطوات التالية:

- طلب مستخرج مسح الأراضي من نوع (PR4 bis) من طرف محرر العقد حسب الطريقة التي سبق ذكرها، كما يتقدم بطلب آخر من أجل الحصول على مستخرج من مخطط المسح في شكل (CC15) أو (CC16) ذلك أن مستخرج المخطط المساحي يعتبر ضروريا طالما أن التصرف القانوني سوف يترتب عنه تغيير في الحدود، ويقوم بذلك مهندس خبير عقاري معتمد الذي حددت مهامه بموجب الأمر (08/95) المؤرخ في 1995/02/01⁽²⁾.

بعد ذلك تقوم مصلحة مسح الأراضي بمراقبة وفحص وثيقة القياس والتأكد من أن هذه الوثيقة قد حررت حسب الشكل المطلوب قانونا، وبصفة خاصة الجزء المعدل الذي يجب أن يشتمل على العناصر الضرورية لنقل الحدود الجديدة على المخطط المساحي، وأن المساحات محددة بشكل دقيق وتخضع وثيقة القياس لتأشيرة مصلحة مسح الأراضي وتعطى أرقام مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة، وتقوم بتحرير محضر تغيير الحدود (PR14)، ويصبح هذا التبرقيم نهائيا بعد إشهار العقد المتضمن تغيير في مجموعة الملكية⁽³⁾، يتم تسليم وثيقة القياس ومستخرج المسح إلى صاحب الطلب وهو محرر العقد بعد إمضاءها من طرف مدير مسح الأراضي.

بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بعملية الإشهار ويشير إلى مراجعه ضمن الخانة المخصصة لذلك في مستخرج ملخص العقد⁽⁴⁾، يرسلها إلى مديرية مسح الأراضي التي تتولى نقل المعلومات الجديدة للوثائق المساحية وذلك بتغيير اسم المالك وأرقام مجموعة الملكية، ورقم الحساب حتى تكون الوثائق المساحية ذات مطابقة، تمكنها من معاينة مختلف التغيرات التي تمس العقار الممسوح⁽⁵⁾.

(1) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(2) الأمر (08/95) المؤرخ في 1995/02/01، المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (20)، لسنة 1995.

(3) التعلية (16)، مرجع سابق، ص 35.

(4) المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

(5) مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 116.



ثانياً/ الجداول الوصفية للتقسيم:

عندما يتم تجزئة العقار دون تغيير في الحدود كالمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة، فإن التصرفات القانونية على جزء من أجزاء العقار (سكن أو محل تجاري في عمارة) يتم بناء على جدول وصفي للتقسيم يتم إشراره مسبقاً بالمحافظة العقارية قبل إعداد العقد موضوع التصرف القانوني.

إن الجدول الوصفي للتقسيم هو وثيقة تتضمن تقسيم العقار يوضح فيه تعيين كل جزء بإعطائه رقماً ووصفاً وتحديد طبيعة استعمال كل جزء وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم متسلسل ونسبة من الملكية المشتركة. يتم التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد على المخطط الذي يكون مرفقاً بالعقد⁽¹⁾، وبعد إشرار الجدول الوصفي للتقسيم يقوم المحافظ العقاري بإرسال نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة مسح الأراضي وذلك لإعلامها بالتقسيم الذي طرأ على العقار.

ثالثاً/ محاضر تغيير الحدود أو الهدم (PR14) و (PR15):

بمناسبة كل تغيير للحدود تقوم مديرية مسح الأراضي بتحرير محضر تغيير الحدود (PR14)، وبمناسبة هدم البنايات تحرر كذلك محضر تغيير طبيعة العقار (PR15) وتقوم بإرسال هذه المحاضر في نسختين إلى المحافظة العقارية لتقوم بشهرها وتحتفظ بنسخة وترجع النسخة الثانية مؤشراً عليها بمراجع الإشهار إلى مديرية مسح الأراضي⁽²⁾ وعندها تقوم هذه الأخيرة بنقل المعلومات الجديدة إلى وثائق المسح.

كما يقوم المحافظ العقاري بتبليغ مديرية مسح الأراضي بكل تغيير في البطاقات العقارية التي تنتج عن عمليات الإشهار التي تخص تغيير في الأشخاص الطبيعية أو المعنوية وذلك بموجب وثيقة (PR12).

(1) المرسوم (63/76)، مرجع سابق، ص 505.

(2) نفس المرجع، ص 507.



المطلب الثاني:

الوثائق التي تصدرها مديرية مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية

تقوم مديرية مسح الأراضي بتحرير المحاضر نموذج (PR14) التي تتعلق بالتعديلات في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغيرات التي تختص بإثباتها وترفق بمستخرج من مخطط المسح المطابق، والمحاضر نموذج (PR15) التي تتعلق بالتغيرات المرتبطة بالبناءات الجديدة والهدم⁽¹⁾، ويكون هذان المحضران في نسختين يتم إرسالهما إلى المحافظة العقارية في المدة الممتدة من 25 إلى 30 من كل شهر في جدول من النموذج (PR13) وهذا ما سنقوم بتوضيحه من خلال ما يلي:

أولاً/ المحاضر نموذج (PR14):

هي محاضر إثبات التغيرات في أرقام مجموعة الملكية تتابعها إدارة مسح الأراضي من خلال معاينة التغيرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية .

تتم المعاينات التي تكون في غالبيتها بمناسبة تغيير حدود العقار نتيجة حوادث طبيعية خارجة عن إرادة الأطراف بمعنى عدم وجود أي تصرف قانوني لذلك فإن إثباتها يكون من طرف مديرية مسح الأراضي التي تقوم بترقيم مجموعات الملكية التي تنتج عن هذا التغيير وبهذه المناسبة تقوم كذلك مديرية مسح الأراضي برسم التغيرات على مخطط المسح نموذج (CC20) بسلم مطابق للمخطط المساحي الذي يتضمن الوضعية القديمة لمجموعات الملكية والوضعية الجديدة التي تمت معاينتها ويكون مرفقا وجوبا بمحاضر النموذج (PR14)، حيث تعلم به المحافظة العقارية⁽²⁾، ويمكن حصر أهم هذه التغيرات التي تتمثل في:

- تغير الحدود ما بين البلديات بموجب قرارات إدارية .

- التغير في القوام المادي للعقارات نتيجة حوادث طبيعية (الطمي، الانجراف، وغيرها).

(1) قرار وزير المالية، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، مرجع سابق.

(2) مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 119.



تجمع أجزاء الملكية .

- بعض التعديلات في الحدود الناتجة عن الأخطاء المادية.

ثانياً/ المحاضر نموذج (PR15):

هي محاضر إثبات الهدم والبنائيات الجديدة، وفي هذه الحالة يتوجب على الملاك تمكين أعوان المسح من الدخول إلى أملاكهم لمعاينة التغيرات من كل نوع⁽¹⁾، وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية، وهذه التغيرات تتعلق بالبناءات التي تم هدمها أو جزء منها والتي هي موضوع مسك بمناسبة الإجراء الأول في البطاقات العقارية⁽²⁾ ويمكن حصر أهم هذه التغيرات فيما يلي :

- التعديل في وضعية العقارات المبنية، كإقامة بنايات جديدة أو هدم بنايات ويكون تغير في حدود مجموعة الملكية.

- تغير أنماط المزروعات فيما يخص العقارات غير المبنية .

- التغير في إتجاه الطرقات وأرقامها التي تظهر على المخطط المساحي .

يتم إبراز كل هذه التعديلات التي تمس العقاردون التأثير على الترقيم المساحي من خلال المخطط المنتظم من نموذج (CC20) الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي مسها التغير الذي يكون مرفوقاً بالمحضر نموذج (PR15).

بمجرد استلام المحاضر (PR14) و (PR15) يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في سجل الإيداع ويعطيها أرقاماً تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشفة مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار وذلك بعد التأشير عليها في السجل العقاري حيث تختلف هذه التأشيريات بحسب طبيعة المعلومات المقدمة، إذ أنه تنتج عن محاضر (PR14) إعادة ترقيم وترتيب البطاقات العقارية المتعلقة بمجموعات الملكية، أما محاضر (PR15) فينتج عنها تغيير محتويات وطبيعة العقار⁽³⁾.

(1) المرسوم (63/76) ، مرجع سابق.

(2) قرار وزير المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري، مرجع سابق.

(3) التعلية رقم (16)، مرجع سابق، 36.

بعد التأشير بكل هذه التغييرات في السجل العقاري يتم إرجاع النسخة الثانية من هذه المحاضر إلى مديرية مسح الأراضي متضمنة مراجع الإشهار والتي بموجبه تتم عملية المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي⁽¹⁾.



(1) مسعود رويصات، مرجع سابق ، ص 120.

الخلاصة:



في نهاية هذه المطبوعة يمكننا أن نخلص في الأخير الى اننا تطرقنا الى فكرة المسح باعتبارها ضاربة في جذور التاريخ وقد قمنا بتحديد الإطار المفاهيمي لعملية المسح العام للأراضي انطلاقاً من تعريف المسح وبيان طبيعته وأنواعه، ثم قمنا بتحديد الأملاك التي تشملها هذه العملية وهي جميع العقارات دون استثناء سواء المبنية أو غير المبنية بالإضافة إلى الحقوق العينية العقارية المترتبة عليها.

كما توصلنا إلى أن فكرة المسح تمتد جذورها إلى 4000 سنة قبل الميلاد، كما سلطنا الضوء على الأجهزة الإدارية والتنظيمية المتدخلة في هذه العملية، محددين في هذا السياق لجنة المسح التي تباشر مهامها بمجرد صدور قرار من الوالي المختص المعلن عن افتتاح عملية المسح العام في إقليم البلدية.

ثم تناولنا إجراءات عملية المسح العام ، بداية بالافتتاح ثم العمليات الميدانية للتحقيق العقاري إلى غاية إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية المعنية، ليفتح أجل قدره شهراً على الأقل لتلقي الاعتراضات، تدوّن جميع الاعتراضات المقدمة خلال الاجل المعلن عنه ليتم الفصل فيها على مستوى لجنة المسح التي يرأسها قاض.

لقد قمنا بالتعليق على هذه اللجنة من حيث تكوينها وكذا الاختصاصات المخولة لها، بحيث انه وبالرغم من كونها مشكلة من قاضي واعضاء مختصين في المجال العقاري إلا أن المشرع قيّد هذه اللجنة من خلال تضيق سلطتها في مسألة تحديد الحدود في حين أن اغلب الاشكالات المثارة تتعلق بالحق العيني العقاري وليس الحدود هذا من جهة ، وتبقى قرارات هذه اللجنة غير نافذة إلا بعد مصادقة الوالي المختص ومن ثمة اعتبرت قراراتها ادارية من جهة اخرى .

كما أبرزنا نقاط الظل التي تكتنف بعض النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية بداية بتشكيلة لجنة المسح التي لم تُدرج ممثلاً عن الأملاك الوقفية رغم تعديل المرسوم (62/76) بعد صدور قانون الأوقاف (10/91)، كذلك الأمر بالنسبة لترتيب أعضاء لجنة المسح فإنه كان الأجدر بالمشرع أن يُرتبهم حسب الأهمية، بالإضافة إلى الصلاحيات المحدودة لهذه



اللجنة التي اعتبرت قراراتها إدارية بالرغم من أن رئيسها قاض، لأن جميع قراراتها لا تكون نافذة إلا بعد مصادقة الوالي المختص إقليمياً.

فهذه اللجنة تنظر في الاعتراضات المتعلقة بالحدود فقط، وهذا يعتبر تقييد لمهامها، لأن أغلب الشكاوى لا تكون متعلقة بالحدود بل تتعلق بالحقوق العيني العقاري في حد ذاته، ففي هذه الحالة يكون دور اللجنة سلبياً لأنها تحاول التقريب بين وجهات نظر الطرفين فقط، وإن لم تفلح فإنها توجه المعارض إلى القضاء للمطالبة بحقوقه المشروعة، وفي هذا إغفال لكاهل القضاء بقضايا يمكن حلها على مستوى اللجنة طالما أن رئيسها قاض، يمكنه الاستعانة بأعضائها المحترفين والمتخصصين في المجال العقاري كالخبراء أو ممثلي إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

إنطلاقاً مما سبق التطرق إليه من خلال هذه الدراسة وما أثراه من نقاط جوهرية خلصنا إلى النتائج التالية:

1. رغم تبني الجزائر لنظام الشهر العيني منذ السبعينات إلا أن عملية المسح العام للأراضي لم تشمل كامل التراب الوطني بحكم الإشكالات القانونية والميدانية التي تعترض سبيل تطبيق هذا النظام.

2. إن تشكيلة لجنة المسح العام للأراضي لم تُدرج ممثلاً عن الأملاك الوقفية رغم تعديل المرسوم (62/76) بعد صدور قانون الأوقاف (10/91).

3. بالرغم من الدور البارز لبعض الأعضاء في لجنة المسح، إلا أن ترتيبهم لم يُدرج حسب الأهمية لإدارة مسح الأراضي بالرغم من الجهود المبذولة من طرفها إلا أن ترتيب ممثلها كان آخر الأعضاء.

4. يتأخر رأس لجنة المسح قاض إلا أن قراراتها إدارية، لكونها لا تكون نافذة إلا بعد مصادقة الوالي المختص إقليمياً، وعلى هذا الأساس تبقى السلطات المخولة لهذه اللجنة محدودة.

على هذا الأساس كان الأولى بالمشرع تدراك هذه المسائل وتصحيحها ليسير في ذلك بعض التشريعات المقارنة كالمشرع اللبناني الذي منح للقاضي المكلف بعمليات التحديد



والتحرير (المسح) حق الفصل في جميع هذه النزاعات بأحكام قضائية، ومن خلال النتائج المتوصل إليها يمكننا ان نقدم بعض التوصيات نلخصها فيما يلي.

1. ضرورة تسخير الوسائل المادية والبشرية الكافية من أجل إتمام عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني في أقرب الآجال.
2. ضرورة انتقاء الأعوان المؤهلين وتحفيزهم قصد بذل العناية والجهد اللازمين في هذه العملية لأن أغلب النزاعات يكون أساسها ما ورد في وثائق المسح، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على تأسيس سجل عقاري الذي يعكس الوضعية الحقيقية للعقارات التي شملتها هذه العملية.
3. تفعيل دور الإعلام المرئي والسمعي والمكتوب في الإعلان عن إفتتاح عملية المسح العام وذلك بالإهتمام بنشر الإعلانات في الأماكن العامة والمساجد والساحات العمومية من أجل التقليل من عدد العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح.
4. تعديل المادة السابعة (07) من المرسوم (62/76) بإضافة ممثل عن الأملاك الوقفية كعضو أساسي في اللجنة حتى يُحافظ على هذه الأملاك من الضياع والإعتداء.
5. ضرورة ترتيب أعضاء لجنة المسح المذكورين في نص المادة السابعة (07) من المرسوم (62/76) وفقاً للأهمية والدور المنوط بكل عضو من أعضائها.
6. توسيع صلاحيات لجنة المسح التي يرأسها قاض، بحيث يصبح لها الحق في إعادة النظر في الحق العيني العقاري ولا يقتصر دورها على مناقشة الحدود فقط، كما يمكنها الفصل في المنازعات والاعتراضات المقدمة في مرحلة الإيداع بالبلدية أو التي تثور أثناء أشغال المسح وذلك بموجب حكم قضائي قابل للاستئناف، لا سيما وأن القاضي له الحق في الاستعانة بأعضاء اللجنة كالخبير العقاري أو أعوان المسح الذين قاموا بالأشغال الميدانية، لكي لا يتم إثقال كاهل القضاء بمنازعات يمكن الفصل فيها من قبل هذه اللجنة.

قائمة المصادر والمراجع

1- قائمة المصادر

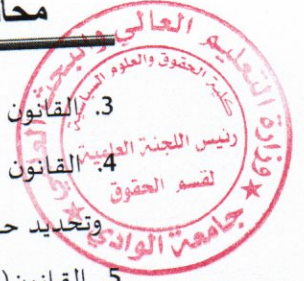
أ- النصوص التشريعية

ا. الأوامر

1. الأمر (20/62) المؤرخ في 24/08/1962، المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (12)، لسنة 1962.
2. الأمر (88/63) المؤرخ في 18/03/1963، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15)، لسنة 1963.
3. الأمر (258/64) المؤرخ في 27/08/1964، المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (29)، لسنة 1964.
4. الأمر (102/66) المؤرخ في 06/05/1966، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (36)، لسنة 1966.
5. الأمر (156/66) المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (48)، لسنة 1966.
6. الأمر (91/70) المؤرخ في 15/12/1970، المتعلق بتنظيم التوثيق، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (107)، لسنة 1970.
7. الأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (97)، لسنة 1971.
8. الأمر (58/75) المؤرخ في 26/09/1975، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (78)، لسنة 1975.
9. الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (52)، لسنة 1975.
10. الأمر (08/95) المؤرخ في 01/02/1995، المتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (20)، لسنة 1995.
11. الأمر (26/95) المؤرخ في 25/09/1995، المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (55)، لسنة 1995.

ا. القوانين

1. القانون (18/83) المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (34)، لسنة 1983.
2. القانون (09/84) المؤرخ في 04/02/1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (06)، لسنة 1984.



3. القانون (12/84) المؤرخ في 1984/06/23، المتعلق بالغابات، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (26)، لسنة 1984.
4. القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (50)، لسنة 1987.
5. القانون (27/88) المؤرخ في 1988/07/12، المتضمن تنظيم التوثيق، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (28)، لسنة 1988.
6. القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم، المتعلق بالتوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (49)، لسنة 1990.
7. القانون (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (52)، لسنة 1990.
8. القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون (07/01) والقانون (10/02)، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (21)، لسنة 1991.
9. القانون (22/03) المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد (83)، لسنة 2003.
10. القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15)، لسنة 2007.
11. القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (21)، لسنة 2008.
12. القانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20، المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (44)، لسنة 2008.
13. القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (46)، لسنة 2010.
14. القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الصادر بالجريدة الرسمية عدد (76)، لسنة 2017.
15. القانون (07/20) المؤرخ في 2020/06/04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (33)، لسنة 2020.

III. النصوص والتنظيمية

(1) المراسيم

1. المرسوم (168/63) المؤرخ في 1963/05/09، المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، لسنة 1963.
2. المرسوم (32/73) المؤرخ في 1973/02/07، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15)، لسنة 1973.



3. المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، لسنة 1976.
4. المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، لسنة 1976.
5. المرسوم (500/82) المؤرخ في 1982/12/22، المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي والنصب والمعالم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (55)، لسنة 1982.
6. المرسوم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (21)، لسنة 1983.
7. المرسوم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (71)، لسنة 1984.
8. المرسوم التنفيذي (234/89) المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (54)، لسنة 1989.
9. المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (36)، لسنة 1991.
10. المرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 1992/02/12، المتضمن تعديل المرسوم (234/89) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (13)، لسنة 1992.
11. المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (26)، لسنة 1992.
12. المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 1993/05/19، المتضمن تعديل المرسوم (63/76) المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (34)، لسنة 1993.
13. المرسوم التنفيذي (54/95) المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تحديد صلاحيات وزير المالية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15)، لسنة 1995.
14. المرسوم التنفيذي (364/07) المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (75)، المؤرخة في: 2007/12/02.
15. المرسوم التنفيذي (427/12) المؤرخ في 2012/12/16، المتضمن شروط وكفايات تسير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد (69)، لسنة 2012.

(2) القرارات الوزارية

1. القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (20)، لسنة 1977.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (37)، لسنة 2002.



الذي يحدد المقر والاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي. الصادر بالجريدة الرسمية. العدد (42)، لسنة 2002.

(3) المناشير والتعليمات

1. المنشور الوزاري المشترك رقم (108) المؤرخ في 2011/02/23، بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية والجماعات المحلية، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (46)، لسنة 2010.
2. التعليمات رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.
3. التعليمات رقم (01) المؤرخة في 2009/05/23، المتعلقة بالمشح السهبي والصحراوي، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأمالك الوطنية، ص 12.
4. المذكرة رقم (3587) المؤرخة في 1999/07/17، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، والمتعلقة بدور المحققين العقاريين في إطار مسح الأراضي العام.
5. المديرية العامة للأمالك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات منشورات، مذكرات)، لسنة 2004.
6. المديرية العامة للأمالك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 2013.

2- قائمة المراجع

أ- المؤلفات

- 1- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- 2- جمال سايس، الإجهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013.
- 3- جمال سايس، الحيابة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014.
- 4- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009-2010.
- 5- خالد أمير عدلي، أحكام واجراءات شهر الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، بدون سنة نشر.
- 6- دوة آسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 7- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، باش جراح، الجزائر، بدون سنة نشر.
- 8- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.



9- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية ، الجزء 9 طبعة 1968، دار النهضة العربية ، القاهرة.

10- عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.

11- عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005.

12- علي بن عزان بن علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، طبعة 2014، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر.

13- عمار بوضياف ، القضاء الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2008 .

14- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة ، الجزائر، 2004.

15- عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر، 2013 .

16- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة ، دار هومة ، الجزائر، 2013 .

17- عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة) ، دار هومة ، الجزائر، 2001 .

18- فاضلي إدريس ، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، طبعة 2010 ، ديوان المطبوعات الجامعية.

19- فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة الجزائر، 2014.

20- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.

21- ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2010.

22- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011 .

23- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة ، الجزائر، 2011.

24- محمد مندي حمزة، المشكلات العملية في نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2013.

25- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

محمودي عبد العزيز وحاج علي سعد ، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، 2011.

ب- الرسائل والمذكرات

1- رضا بوعافية، أنظمة إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة ، الجزائر ، 2008- 2009.

2- صليحة رحال، مذكرة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة ، الجزائر ، 2013.



- 3- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010/2009.
- 4- عماد الدين رحايمية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014.
- 5- ليلى لبيض، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007/2008.
- 6- محمد غليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر وبسكرة، الجزائر، 2013-2014.
- 7- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010.
- 8- نورة أورحمون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

ج- المداخلات العلمية

- 1- ريم مراحي، مداخله بعنوان أثر الوثائق المساحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، جامعة عنابة، ص04، نقلا عن الموقع الإلكتروني، <http://www.univ-medea.dz/Fac>.
- 2- توصيات الدورة التكوينية حول مهمة المحققين العقاريين التابعين لأموال الدولة والحفظ العقاري ضمن لجنة المسح، مارس 2000.

د- المجلات القضائية

- 1- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 1992.
- 2- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (02)، لسنة 1992.
- 3- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (02)، لسنة 1993.
- 4- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 2001.
- 5- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 2004.
- 6- المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، لسنة 2004.
- 7- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد: (01)، لسنة 2006.
- 8- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (02)، لسنة 2006.
- 9- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 2007.
- 10- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد (01)، لسنة 2012.
- 11- المجلة القضائية للمحكمة العليا، الجزء الثاني، العدد (02)، لسنة 2014.



الفهرس

1	مقدمة:
3	المحور الأول: مدخل لعملية مسح الأراضي العام.
3	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية مسح الأراضي العام
3	المبحث الأول: التطور التاريخي لمسح الأراضي العام.
4	المطلب الأول: مسح الأراضي قبل الاحتلال الفرنسي
5	المطلب الثاني: مسح الأراضي في ظل الاحتلال الفرنسي
7	المطلب الثالث: مسح الأراضي بعد الاستقلال
10	المبحث الثاني: مفهوم مسح الأراضي العام
10	المطلب الأول: تعريف مسح الأراضي العام
12	المطلب الثاني: الأساس القانوني لمسح الأراضي العام.
14	المطلب الثالث: طبيعة الأملاك العقارية المعنية بعملية المسح.
16	الفصل الثاني: أنواع مسح الأراضي العام والهيئات المتدخلة في العملية.
16	المبحث الأول: أنواع مسح الأراضي العام وأهدافه.
16	المطلب الأول: أنواع مسح الأراضي.
23	المطلب الثاني: أهداف مسح الأراضي العام.
31	المبحث الثاني: الهيئات المتدخلة في عملية إعداد مسح الأراضي العام.
31	المطلب الأول: المديرية العامة للأملاك الوطنية.
33	المطلب الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
41	المطلب الثالث: لجنة مسح الأراضي.
47	المحور الثاني: إنجاز عملية مسح الأراضي العام والنتائج المترتبة عنه.
48	الفصل الأول: الإجراءات العملية لإعداد مسح الأراضي العام.
48	المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية.
49	المطلب الأول: افتتاح عملية المسح.

50	المطلب الثاني: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي.
54	المطلب الثالث: تحديد حدود البلدية.
55	المطلب الرابع: تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية.
58	المبحث الثاني: مرحلة التطبيق العملي الميداني لإعداد مسح الأراضي العام.
59	المطلب الأول: فرق المسح الميدانية.
61	المطلب الثاني: عملية تحديد العقارات.
65	المطلب الثالث: عملية التحقيق العقاري.
75	المبحث الثالث: المرحلة الختامية لإعداد مسح الأراضي العام.
75	المطلب الأول: إعداد وثائق المسح.
78	المطلب الثاني: إيداع وثائق المسح بالبلدية.
79	المطلب الثالث: إجتماع لجنة المسح لدراسة الأشغال المنجزة.
82	المطلب الرابع: إنتهاء عملية المسح وإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.
84	الفصل الثاني: نتائج مسك السجل العقاري وكيفية توافقه مع مسح الأراضي.
85	المبحث الأول: ترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري.
85	المطلب الأول: الترقيم النهائي.
89	المطلب الثاني: الترقيم المؤقت.
94	المبحث الثاني: كيفية تحقيق التوافق بين مسح الأراضي والسجل العقاري.
94	المطلب الأول: الوثائق التي تصدرها المحافظة العقارية إلى مديرية مسح الأراضي.
98	المطلب الثاني: الوثائق التي تصدرها مديرية مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية.
101	الخاتمة:
104	قائمة المصادر والمراجع
110	الفهرس