

جامعة أدرار



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

نور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف :

الاستاذ: غيتاوي عبد القادر

من إعداد الطالبين :

• قويدري عبد الجليل

• ولد الحاج محمد

لجنة المناقشة:

الاستاذ: عدو عبد القادر أستاذ محاضر جامعة: أدرار رئيساً

الاستاذ: غيتاوي عبد القادر أستاذ مساعد جامعة: أدرار مشرفاً ومقرراً

الاستاذ: حمليل الصالح أستاذ محاضر جامعة: أدرار عضواً مناقشاً

السنة الجامعية 2012-2013

الإهداء

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

(وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا)

إلى روح والدتي الكريمة رحمها الله

إلى الأخوة الأعزاء

إلى الأصدقاء والأحباب

نهدي هذا العمل المتواضع

عبدالجليل قويدري

إلى روح الوالدين الكريمين رحمهم الله

(وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا)

إلى الزوجة الكريمة والأخوة الأعزاء

إلى الأصدقاء والأحباب

نهدي هذا العمل المتواضع

محمد ولد الحاج

شكر وتقدير وعرافان

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير- بعد حمدنا وشكرنا لله عز وجل لاستأذنا الفضل السيد : غيتاوي عبدالقادر الذي قبل الإشراف على هذا البحث رغم انشغالاته الكثيرة، وعلى ما قدمه لي من توجيهات قيمة ورافقنا بتوجيهاته ونصحته طيلة المدة التي استغرقتها لإتمام هذا البحث.

نفعنا الله بعلمه وجزاه عنا خير الجزاء .

كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى كل من ساهم وساعد من قريب أو بعيد لانجاز هذا العمل المتواضع ونخص بالذكر المساعدات التي قدمت لنا من المكتبة الجامعية بادرار ومديرية مسح الأراضي والحظ العقاري ومديرية أملاك الدولة.

كما لا أنسى كل من شجّعنا بالكلمة الطيبة والابتسام و بالدعاء

إلى كل هؤلاء نقول

شكرا

ملكيتهم، إلا أن الإشكال يثور عندما تكون هته السندات غير موجودة رغم توفر الحياة القانونية.

إن الأهمية البالغة للملكية العقارية سواء كانت اقتصادية، اجتماعية، قانونية أو حتى سياسية، جعلت من البديهيّات على كل دولة أن تنتهج سياسة معينة للوصول إلى توزيع عادل لضريبة العقار، و قد وصلت بعض الدول إلى ذلك، إذ نجد العقارات عندها تشكل المصدر الأساسي لإيرادات الخزينة العمومية، و لبلوغ ذلك يتحتم على الدول معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي تشكل منها مساحتها، لتقدير الدخل العائد على إثرها بالنسبة للدولة والخواص وهذا ما يتطلب حالة وصفية وتقديرية للملكيات العقارية - خاصة كانت أم عامة - وذلك لن يتأتى لها إلا بإتباع ما يعرف بنظام الإحصاء العقاري المسمى في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام.

حسب المفاهيم السابقة تبدو الأهمية القانونية الكبيرة لنظام المسح العقاري، ومن ثمة أهمية هذه الدراسة التي تكمن في محاولة الكشف عن الميكانيزمات المستعملة في تطبيق هذا النظام في دولة فتيّة كالجزائر، و مدى تأثيرها بالسياسات المتبعة، كما أن دراسة نظام المسح العقاري يفرز قيمتين: الأولى نظرية تكمن في كونه من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحض بالدراسة الكافية، مما نتج عنه زوايا مظلمة تحث الباحثين على محاولة إنارتها، والقيمة الثانية عملية، تكمن في تقييم المناهج المتبعة في تسيير الأجهزة القائمة على مباشرة العمليات المسحية، وهذا لتمكين الهيئات المعنية من انتقاء الطرق الأنجح منها، سواء من الناحية الكمية أو النوعية خاصة و أن تنظيم العمليات المسحية في الجزائر من خلال النصوص التي تنظمه تطرح جملة من الإشكاليات في ظل الرهانات التي تواجهها البلاد، تصب جميعها في بوتقة مؤداها:

● كيف تساهم عملية المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة؟

إن هذا التساؤل العام يثير جملة من التساؤلات الفرعية يمكن حصرها فيما يلي:

إذا كانت هذه البلاد قد تبنت نظام الشهر العيني منذ 33 سنة بمقتضى

الأمر 74/75 وإذا كانت عملية المسح هي القاعدة الأساسية لإنشاء هوية العقار فكيف تتم

هذه العملية وما هي الأجهزة القائمة عليها، وما دورها في تطهير الملكية العقارية؟ وكيف تطور نظام المسح في الجزائر؟

للإجابة على هذه التساؤلات، سنحاول وضع خطة للإمام بجوانب الموضوع، في ظل غياب الدراسات السابقة، ونقص المادة القانونية وتشتتها، وصعوبة الحصول على المراجع الموجودة والمعلومة الممكنة، معتمدين في ذلك على دراسة الظاهرة وفق ما نصت عليه القوانين والتنظيمات المعمول بها، ووفق المنهج التحليلي لاستخلاص النتائج عن طريق جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بنظام المسح العقاري والتعمق في دراستها والبحث عن الجزئيات والتفاصيل والعوامل المعقدة والعلاقات المختلفة بين جزئياتها والعوامل المؤثرة فيها، وذلك في دراسة تجمع بين الجانبين النظري و العملي وهذا وفق محورين اثنين تعرضنا في الأول إلى نظام المسح العقاري وتطوره الفصل الأول والإجراءات العملية والتقنية لعملية المسح العقاري وآثارها الفصل الثاني .

الفصل الأول

نظام المسح العقاري وتطوره

في الجزائر

الفصل الأول: نظام المسح العقاري وتطوره في الجزائر

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، هذا ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري، عن طريق تأسيس السجل العقاري. ولما كان من الثابت أن عملية المسح العقاري تؤثر بشكل كبير في نظام الحفاظ العقاري، ووجب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية، من خلال الحديث عن ماهيته وأنواعه وأهدافه هذا ما سوف نتطرق إليه بشيء من التفصيل في هذا الفصل في المبحث الأول وأما في المبحث الثاني فسنعرض بعد ذلك أهم الآليات والجهات المتدخلة لإرساء قواعد هذا النظام المبحث الثاني .

المبحث الأول: المسح العقاري

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري، الذي يقوم عليه هذا النظام، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري إسم " مسح الأراضي العام " في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة فيسميها المشرع اللبناني أعمال التحديد والتحرير والمشرع العراقي التحرير التمهيدي والمشرع الليبي تحقيق الملكية، وكل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة.

ولما كانت عملية المسح العقاري ذات أهمية بالغة، لما توفره من تطهير للملكية العقارية وضمان للحقوق واستتاب للائتمان ونمو للاقتصاد، عن طريق إرساء قواعد نظام حفظ عقاري متين، كان من الضروري التعريف بهذه العملية، وتحديد ماهيتها المطلب الأول، أما المطلب الثاني تبيان التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر.

المطلب الأول: ماهية المسح العقاري

تنوزع الملكية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة، تعود للأفراد، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، ومطابقة الوثائق بالمسح

1 الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، ج.ر رقم 92 المؤرخة في 1975/11/18 ، ص1206

والحسابات الميدانية وهذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام، سنحاول تعريفه الفرع الأول، أما الفرع الثاني ندرس أنواعه، ثم الحديث عن الأهداف المرجوة منه في الفرع الثالث .

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى القانوني، من الأجدر بنا معرفته لغويا وما يتضمنه هذا المصطلح من معان، ونسلط الضوء على المعنى الذي يخدم موضوعنا فالمسح في اللغة يحمل عدة معان من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، كذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور على الشيء دون مغادرة قيد أملة منه، فنقول مثلا مسحت يدي على رأس اليتيم، أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها ومن ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحاً ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذاك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها التي نجدنا نابعة من **Cadastre** " ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة و التي تعني قائمة وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على **"Capitestra"** الكلمة اللاتينية القديمة. قائمة الأملاك و تحديد ملاكها¹.

أما المسح العقاري من الناحية القانونية، فإننا نجد له عدة تعاريف تصب كلها في بوتقة واحدة، وهذا بالرجوع إلى الفقه²، كون التشريعات المختلفة لا تعنى بذلك كأصل عام، ومن ذلك التشريع الجزائري، حين نص على عملية المسح في الأمر 74/75 السالف الذكر حيث نص في مادته الثانية على أن " : مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وقد أضافت المادة الرابعة منه على أن يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي إن المتأمل للنصين السالفي الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما تشتمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق

1 مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الجزائر، ديسمبر 2003، ص 55

2 حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، طبعة 2003، ص 60.

المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئتها¹.

وبالرجوع إلى المادة الرابعة من المرسوم رقم 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام²، والمعدلة بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24³ نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي 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، من جهة ثانية لا بد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

يتضح من النصوص السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان وجه فني، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية⁴، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات (وديان أو جبال أو غيرها من العلامات الطبيعية) ووجه قانوني، ويتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم من التشريع السابق يمكننا القول بأن عملية المسح العقاري هي: " تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع

1 عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995، ص 47

2 قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 2001، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1999، ص 34

3 المرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، ج.ر رقم 71، المؤرخة في 1984/12/30، ص 2518

4 حدد المشرع الجزائري وحدة ثابتة للمسح هي البلدية أي أن عملية المسح تكون على مستوى كل بلدية لا تتجاوزها حتى تنتهي منها وهذا ما جاء في المادة 8 من الأمر 75/74 السالف الذكر على أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية، أي أن وحدة العمل المسحي الأساسية هي البلدية.

العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق".

لقد جاء الأمر 74/75 كما قلنا لتكريس وتأسيس الملكية العقارية في الجزائر وقد اختار له المشرع عنوان مسح الأراضي العام إن هذه التسمية تثير من الوهلة الأولى أمرين، الأمر الأول يتعلق بطبيعة الأشياء الخاضعة لعملية المسح أو بتعبير أدق نوع العقارات التي تمسها العمليات المسحية فهل الأراضي فقط هي المعنية؟ وبذلك تشمل عملية المسح الأملاك العقارية التي تشمل كل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية.

أم أن المشرع كان يقصد العقار بمفهومه العام، ذلك حسب المادة 683 من القانون المدني والتي تنص على أن العقار هو كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف وبذلك يشمل العقار مظهره الطبيعي والإصطناعي بإعداد مسح الأراضي العام¹ وكون المشرع نص في العنوان على الأراضي فقط لأن العقارات الأخرى تتصل بها على وجه الاستقرار والثبات.

أما الأمر الثاني الذي يثيره العنوان والذي لا يقل أهمية عن الأمر الأول، فيتعلق بصنف العقارات الخاضعة لعملية المسح العقاري، فإن كانت العقارات الخاصة تشملها هذه العملية فهل الأمر كذلك بالنسبة للعقارات المملوكة للمجموعة الوطنية؟

إن الأملاك الوطنية هي تلك الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية، التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكيات عمومية أو خاصة وقد عرفت المادة 12 من القانون رقم 30/90 الأملاك الوطنية العامة على أنها تلك الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة كشواطئ البحر وإما بواسطة مرفق عام كالمطارات، وكذا حسب مفهوم المادة 17 من الدستور ومن خصائص هذه الأملاك أنها غير قابلة لتمليك خاص أو موضوع حقوق تمليلية² ويقول الأستاذ أحمد جمال الدين كذلك أن المال العام هو: "ما إشتراك الأفراد في حق الاستفادة منه دون إختصاص أو

1 قدوج بشير، المرجع السابق، ص 34

2 المادة 2 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن الأملاك الوطنية، ج. ر. رقم 52 / 1990 المؤرخة في 1990/12/02 ص 1661

إمتياز، فمنهم من يرى أنه مال مشترك لكل فرد فيه نصيب شائع ومنهم من يرى أنه حق الجماعة بمجموعها وليس للأفراد فيه نصيب معين¹.

أما الأملاك الوطنية الخاصة في مفهوم المادة² من القانون السالف الذكر، هي تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة تمليلية ومالية، وتعتبر آخر هي كل الأملاك غير المصنفة أملاكا عامة، وعكس هذه الأخيرة فإن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للتصرف فيها³ من خلال ما سبق يرى البعض أن الأملاك الوطنية العمومية لا تخضع لعمليات المسح على غرار الأملاك الوطنية الخاصة⁴ كونها لا تشكل وحدة عقارية لذا يشار إليها فقط على وقد برر البعض الآخر حضور ممثلين عن، (Domaine Public) خرائط المساحة بحرفي إدارة الأملاك الوطنية هدفه منع إدراج أي ملك عام ضمن الأملاك الخاصة ولو على سبيل الخطأ كما يسهل عمل لجان المسح⁵ حقيقة المشرع لم ينص صراحة في التشريعات المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على إدراج هذه الأملاك أو إستثنائها من عمليات المسح العقاري، فلم يشر إلى وجوب قيدها في السجل العقاري أو أفراد صحيفة عينية لها، لكن جرى العرف على أن الأملاك الوطنية كغيرها من الأملاك الأخرى تخضع لعمليات المسح وذلك لعدة إعتبارات، بداية من إضفاء المشرع طابع الشمولية والعمومية على المسح إذ قال : مسح الأراضي العام كذلك المادة الرابعة من الأمر 74/75 تحدثت عن تنظيم وتحديد الملكيات ولم تفرق بين الملك العام والملك الخاص والقول بأن المشرع قد أخضع هذه الأملاك إلى قوانين وهيئات وإجراءات خاصة تغنيها عن عمليات المسح فألزم بضرورة جرد هذه الأملاك مثلا، هو قول مردود كونه أراد إصباغ نوع من الحماية الخاصة بسبب الطابع العمومي لهذه الأملاك والوظيفة التي تؤديها ألا وهي خدمة الصالح العام من جهة أخرى لقد أشار المشرع الجزائري عبر نصوص قانونية متفرقة إلى وجوب خضوعها للقيود الذي والتحديد ومن ذلك المادة 30 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل

1 يحيوي أعمار، نظرية المال العام، الجزائر، دار هومة، ط 2002 ، ص 94 وراجع المادة 689 من القانون المدني الجزائري.

2 جمال الدين أحمد ، نزع الملكية في أحكام الشريعة ونصوص القانون، المكتبة العصرية صيدا، بيروت، 1966 ، ص 13 .

3 يحيوي أعمار، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر ، 2001 ، ص

4 حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري ، مرجع سابق، ص 9 .

عيد إدوار ، الأنظمة العقارية _ التحديد والتحرير، السجل العقاري، طبعة 02 ، مطبعة المتني، بيروت، سنة 1996 ، ص 36 .

5 طوايبي حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001 - 2002 ، ص 26

المنفعة العامة حيث نصت على أن القرار الإداري الخاص بنزع الملكية يجب أن يخضع للشكليات المطلوبة في مجال التحويل العقاري¹ إلى جانب المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغايبية الوطنية. مما سبق يمكننا القول أن عملية المسح العقاري، تخضع لها جميع العقارات الواقعة في المناطق التي افتتحت فيها العملية وبغض النظر عن نوعها أو صنفها وأيا كان مالكوها وهذا الحديث يوجب علينا معرفة كيفية سيرها والأسس التي تعتمد عليها، هذا ما سنتطرق إليه لاحقا بعد محاولة التعرف على أنواعها.

الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية، الأمر الذي دفع بالأستاذ عمار علوي للقول بأن تنفيذ المسح العام للأراضي أصبح حديث الساعة، لا مناسباتيا أو وقتيا² حيث أن هذه العملية حسب المادة 2 من الأمر 74/75 السالفة الذكر هي التي تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف، كالأخذ بنظام الشهر العيني، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، لأن الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة. و التي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح العقاري من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية، ففي ظل إقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي، أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية³، على إعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير الرأسماليين الأولين مصدر كل ثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق إستقرارا في المعاملات العقارية لأنه أساس كل إستثمار.

1 قدوج بشير، مرجع سابق، ص 328 .

2 علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 28 .

3 في هذا الإطار تقول الاستاذة ليلي زروقي: "نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم 1/3 البلديات، فإن معضلة العقار ووسائل إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية الإنتهاء من مسح العقارية يبقى إشكال مطروح ويتسبب في منازعات كثيرة ومعقدة تعرض على القضاء .

من ذلك يبدو جليا أن عملية المسح تعطي الوجه الإقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر، إلى التأكيد على التعجيل في تنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية، بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع آجال محددة لإنهاء هذه العمليات من جهة ثالثة يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري¹ لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتطهير الملكية والإعتراف بها، ومن ثمة الدخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن والصناعة، وميدان الفلاحة بشكل أهم إن النص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الثورة الزراعية يعكس بصورة أكيدة ضرورة التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره يتضح ذلك من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الأهداف المسطرة في مجال إجراء مسح الأراضي العام في آجالها المحددة، فحسب المصالح المختصة يلزم 15 سنة لمسح 11 مليون هكتار في المناطق الريفية².

و أخيرا فإن المسح يهدف إلى إعلام الغير³، فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع لقانون العرض والطلب وتتطلب ميكانيزمات تسييرها ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق الإئتمان ويشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية من دخول هذه السوق.

هذه بعض أهداف عملية المسح العقاري إلى جانب أهداف أخرى منها إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كالإحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني إلى جانب أن هناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع العقار في إطاره القانوني وتطهير الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات

1 علوي عمار، مرجع سابق ، ص 82 .

2 المجلس الوطني الإقتصادي والاجتماعي، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14 ، نوفمبر 1999. ص 20 .

3 شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 116 .

وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دور جبائي¹ وعموما سواء كان هذا أو ذاك يمكن إجمالها في ما صدر عن المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي²، في دورته الرابعة عشر بقوله: "من المسلم به عموما أن إنجاز المسح العام للأراضي يعتبر وسيلة أساسية من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها".

الفرع الثالث: أنواع المسح العقاري

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين مهمين، نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما، الأم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له وكذا المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 مؤرخ في 24 ماي 2000 والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغائية.

فيكون حديثنا حسب هذين التقنينين على المسح العام وتركز فيه على القسم الحضري والقسم الريفي. ثم المسح الغايي .

لكن من غير الممكن إجراء عملية المسح دون معرفة الإطار المكاني الذي تتم في بوتقته فبالرجوع إلى المادة 8 من الأمر 74/ 75 السالفة الذكر والمادة 1 من المرسوم 62/76 نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية لذا كان من الأجدر بنا أن نتطرق إلى هذا الكيان وكيفية ضبط حدوده³ لقد نصت المادة 5 من المرسوم رقم 62/76 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها.

ويتم رسم الحدود بناء على الوثائق الرسمية الموجودة وترجمتها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود، يلحق به مخطط بياني للحدود يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي، بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة وبحضور الملاك الخواص للإدلاء بملاحظاتهم وشهاداتهم.

بعد تحرير المحضر وذكر الاحتجاجات والملاحظات، يوقع من طرف الأشخاص المؤهلين ثم يقدم إلى السيد الوالي المختص إقليميا للموافقة عليه، وإذا كانت حدود هذه البلدية

1 شامة سماعين ، مرجع سابق، ص116 .

2 المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، مرجع سابق، ص19 .

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

بجواررة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى وحب تقديم هذا المحضر للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة عليه¹ قد يتبادر إلى الذهن سؤال حول ما مدى إمكانية اعتبار هذه العملية كنوع من أنواع المسح العقاري؟!

إنه وبالنظر إلى الغرض من هذا التحديد يتضح أنه مجرد ضبط الإطار الإقليمي والقانوني الذي تتم بداخله عمليات المسح العقاري، فمن غير الممكن القيام بهذه العمليات دون حصرها في محيط يسهل إجراءها لكن من جهة أخرى يمكن اعتبار هذه العملية الأساس القاعدي لميلاد عملية المسح العقاري بكل أنواعه.

أولاً: المسح العام للأراضي

يتضح مما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني، إلى قسمين ريفي وحضري وقد نص المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر في مادته الواحدة والعشرين على أنه: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU² والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة³ فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة إلى جانب الذي ينظم

1 التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، وزارة المالية، المديرية العامة للملاك الوطنية.

2 القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 سنة 1990 .

3 التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1997، ص 25 .

استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي، POS مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير، ومن مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها. كما حدد القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فاعتبرت المادة الرابعة منه الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة، على أن يكون هذا الإنتاج حاصل بتدخل الإنسان، ووجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة.

واعتبرت المادتين 20، 21 منه الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة، أرض يشغلها تجمع بنايات، في مجالاتها الفضائية ومجالاتها التجهيزية، وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو ساحات خضراء أو حدائق أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

هذا وتجب الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثمان المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.

إن هذا لا يمنع من القول بأن العقار الفلاحي هو أيضا له أهمية كبيرة بل الأكثر من ذلك نجد أن الأمر 73/71 المؤرخ في 1973/11/08، المتضمن الثورة الزراعية¹، هو الذي نص على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد في مادته 24 وهذا يعكس بكل تأكيد الضرورة الملحة لقاعدة تقنية وقانونية ثابتة من أجل التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره، الأمر الذي تؤكد المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 254 المتضمن كفاءات تنظيم شهادة الحياة وتسليمها².

ثانياً: المسح الغابي

إن الغابة حسب المادة 3 من المرسوم 115/ 2000 السالف الذكر، هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار

1 رئاسة مجلس الوزراء، الثورة الزراعية، الجزائر، المطبعة الرسمية، ص 55 .

الأمر 73/71 المؤرخ في 1973/11/08، ج.ر. رقم 97 لسنة 1971، ص 1642 .

2 زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، طبعة 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 31 .

الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة، و 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة¹ أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها. تتفرع عن تدهور الغابات كما تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المحشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية² إلى جانب ذلك نجد أن التكوينات الغابية الأخرى هي كل النباتات في شكل أشجار تشكل تجمعا وشرائط ومصدات الرياح وحواجز مهما تكن حالتها.

وقد لازمت الغابة الإنسان منذ الأزل، ونظرا لما توفره من حاجات غذائية ووظيفية اقتصادية، اجتماعية، إيكولوجية، حرية، فقد كان استعمالها متروك للجميع وبصفة مشتركة والإقليم الجزائري كغيره من الأقاليم، امتلك قبل الاحتلال الفرنسي مساحات غابية شاسعة وكثيفة، تركزت في شمال البلاد، أدى ببعض المؤرخين إلى تقديرها بنحو 7 ملايين هكتار، ونظرا لعوامل متعددة تعرضت هذه الثروة إلى تناقص رهيب لتصل عام 2001. إلى حدود 3,5 مليون هكتار³ وقد عاشت الملكية الغابية في الجزائر عدة مراحل، فلو انطلقنا من الشريعة الإسلامية لوجدناها قد أولت هذا المجال الحيوي أهمية خاصة، رغم البيئة الصحراوية التي نشأت فيها إذ كانت ملكية الغابات في تلك الفترة ملكية مشتركة للأمة لقول النبي (صلى الله عليه وسلم) في الحديث الذي رواه أحمد وأبو داود "الناس شركاء في ثلاث: الماء والكأ والنار" وبحلول الحكم العثماني أصبحت ملكية الغابات تابعة للبايلك إلا التي كانت واقعة بالمناطق الداخلية فقد كانت مشاعة بين القبائل - لبعدها عن نفوذ السلطان - وهي ما عرف بأراضي العرش⁴ لكن لما قدم الإستعمار الفرنسي عام 1830 أحلّ قواعد جديدة لنظام الملكية فحول الغابات والمتسمة بالطابع الاجتماعي إلى ملكية للدولة الفرنسية، وذلك من خلال قانون الغابات لسنة 1827، وبصدور قانون 16 جوان 1851 المؤسس للملكية العقارية في الجزائر أدمجت الغابات ضمن الأملاك الوطنية الخاصة لتحقيق أغراض استعمارية ولكن نظرا لطبيعة وخصوصية المجتمع الجزائري، فقد إستوجب عليه الأمر إصدار قانون غابات خاص

1 المادة 13 من القانون رقم 25 /90 المتضمن التوجيه العقاري .

2 المادة 14 من القانون رقم 25 /90 المتضمن التوجيه العقاري .

3 هنوبي نصر الدين، تطور نظام الملكية الغابية في الجزائر، المجلة الوطنية للإدارة، عدد 21، سنة 2001، ص 25 .

4 وهي تلك الأراضي التي منحت للقبائل والعروش للإنتفاع بها على وجه جماعي .

بالإقليم الجزائري، وذلك في 21 فبراير 1903 إستمر بموجبه إعتبار الغابات أملاكاً خاصة تابعة للدولة.

ولما إستقلت البلاد، صدرت عدة تشريعات تنظم الطبيعة القانونية للغابات، منها دستور 1976 الذي اعتبرها ملكية تابعة للدولة ، ليصدر القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات والذي إعتبر الأملاك الغابية الوطنية جزء من الأملاك الإقتصادية التابعة للدولة والجماعات المحلية وقد أكد على ذلك القانون رقم 16/ 84 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ثم جاء دستور 1989 ليحمل في طياته إزدواجية الملكية الوطنية وليكرسه القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية و يتم تصنيف الأملاك الغابية ضمن الأملاك الوطنية العامة¹ لقيمتها الكبيرة ومن هنا باتت الضرورة ملحة من أجل إيجاد وسائل وقواعد لتسييرها وحمايتها، وقبل ذلك ضبط حدودها لأنه بعد الإستقلال قامت الدولة بحملات تشجير واسعة وفي مناطق متفرقة، الأمر الذي أدى إلى تكون غابات دون معرفة سعتها، مما إستوجب معه تحديد الملك الغابي²، و لأجل ذلك تم إصدار المرسوم رقم 115/2000 المؤرخ في 24 مايو 2000، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية.

وإن الهدف من المسح الغابي حسب المادة 2 من المرسوم رقم 115/2000 هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها.

المطلب الثاني: المراحل التاريخية للمسح العقاري في الجزائر

تمتد جذور مسح الأراضي أطناب التاريخ السحيق، فبداياته ترجع حسب بعض المراجع إلى 4000 سنة قبل الميلاد حيث وجدت في هذا التاريخ لوحة كلدانية في الصحراء العربية ببابل تعطي مخطط قياس الأضلاع لمساحة إحدى المدن³ وقد عرف المصريون القدماء أيضاً مسح الأراضي وذلك لأجل فرض الضريبة العقارية وتوزيعها بشكل متساوي ، حسب سعة وطبيعة أملاك كل واحد ومقدار الدخل الذي تدره هذه الأملاك هذا من جهة، ومن

1 التعليم رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري بتاريخ 11/11/1957 والمتضمنة تسجيل الأراضي العامة الغابية وتأسيس الأملاك الغابية الوطنية.

2 المواد 15 ، 37 من القانون رقم 30 / 90 المتضمن الأملاك الوطنية .

3 علوي عمار ، مرجع سابق، ص 7 وما بعدها.

جهة ثانية محاولة منهم تثبيت الملكية العقارية بعد الفيضانات الدورية لنهر النيل¹ ويؤكد بعض المؤرخين أن اليونانيين كان لهم أيضا نظام خاص لمسح الأراضي، فقد قيس المساحون كل التراب اليوناني وأنشؤوا لذلك مخططات تم نقلها على ألواح من الرخام والنحاس. أما الرومان فقد إستعملوا نظام التعداد الذي يقوم على أساس تصريجات المواطنين، ويكمن العصر الذهبي لمسح الأراضي في هذه الفترة لما أنشأ الرومان مدنا عديدة في المقاطعات المحتلة مثلا مقاطعة الأورنج، الغال - فرنسا. وقد كان مسح الأراضي الروماني أداة رائعة لتهيئة الإقليم وفرض الضريبة على الأراضي الفلاحية، معتمدا في قياسه على وحدات مئوية إفتراضية²، وذلك حسب خصوبة الأرض وبخصوص الإقليم الجزائري فقد عرف عمليات المسح إبتداء من سقوط قرطاجنة عام 146 ق.م حيث بدأ الإحتلال الروماني لمنطقة شمال إفريقيا، فقام الرومان بقيادة ملكهم "سبيون إميليان" بضم الأراضي الجديدة وتحويلها إلى مقاطعات رومانية، وممارسة الرقابة على الأراضي الجديدة وتقسيم الأراضي على الطبقات الرومانية المرموقة، وعلى البربر الذين أصبحوا رومانين وقد إكتشفت في مدينة تبسة آثار فسيفساء وألواح من خشب تمثل مشهدا طبيعيا للأملاك ناشئ عن مسح الأراضي الروماني³ هذا وستتناول في مطلبنا هذا، ثلاثة مراحل تاريخية للجزائر في مجال مسح الأراضي هي مرحلة الحكم الإسلامي الفرع الأول، ومرحلة الإستيطان الفرنسي الفرع الثاني، ومرحلة ما بعد الإستقلال الوطني الفرع الثالث.

الفرع الأول: إبان الحكم الإسلامي

لقد عرف الإقليم الجزائري خلال مرحلة النظام الإسلامي عدة دول، قامت على ترابه، فكانت الواحدة منها تقوم على أنقاض الأخرى، والقاسم المشترك بين جميعها هو إتباعها لنظام الشريعة الإسلامية في تنظيم الملكية العقارية. ومما تجدر الإشارة إليه هو أن النظام الإسلامي قد عرف عملية مسح الأراضي والتي كانت تهدف في مجملها إلى تحصيل الجباية

1 محمود الزريقي جمعة، نظام الشهر العقاري في الشريعة، دراسة مقارنة مع السجل العيني، ط1، دار الآفاق الجديدة، بيروت، سنة 1988، ص28.

2 الوحدة المئوية 100 حصة للملكية خاصة = juger200 = 50 هكتار.

Le juger : يعرف بأنه المساحة العادية التي يدوسها محراث يجره ثوران يمكنه حرث 2500 م² تقريبا كل يوم.

3 علوي عمار، مرجع سابق، ص19.

العقارية لكن قبل الحديث عن هذا الأمر يجب معرفة أنواع الأملاك العقارية التي كانت موجودة آنذاك وذلك بشيء من التوضيح.

لقد قسم الفقهاء العقارات في النظام الإسلامي إلى خمسة أقسام أساسية¹ ، أولها المباني والدور والعرضات² ، وهي تلك الأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة نشاطا معيناً ، إلى جانب ملحقاتها من أفنية وحدائق. وثانيها الأراضي وقد أخضعت إلى عدة أصناف منها الأراضي التي أسلم أهلها عليها ، حيث تبقى هذه الأراضي على ملكيتهم ، وتعتبر أرضهم عشرية³ وكذا الأراضي التي تم فتحها صلحا فإن رفض أهل هذه الأرض الدخول في الإسلام فعليهم أن يدفعوا الجزية. إلى جانب الأراضي التي أخذت عنوة ، وهذه الأخيرة تؤول ملكيتها لعامة المسلمين ، فلا تمتلك ولا تستملك ولا تورث ولا تباع ، ولا يتصرف فيها تصرف حيازة أو استثمار إلا بإذن من بيت المال⁴ ، وقد برز هذا المبدأ في عهد عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - أين كثرت الفتوحات وازدادت الغنائم وتنوعت⁵ ثم الأرض الموات ، وهي تلك التي لا يوجد بها أثر بناء أو زرع فهي تخضع لقوله (صلى الله عليه وسلم) : " من أحيأ أرضاً ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حقا " ⁶ أما القسم الثالث للعقارات فهي الصوافي وعقارات بيت المال ، والصوافي تعني إقطاع عقارات من طرف الإمام لمن يستطيع خدمتها مقابل رسم معين يصرف لصالح المسلمين والإقطاع هنا لا يكون إقطاع تملك بل يكون في المنفعة فقط وهذا النظام يختلف عن بيت المال الذي يعتبر خزينة عامة للمسلمين ، وبالتالي فهو يضم جميع الأموال التي ترد من الخراج ، الجزية ، الزكاة ، الخمس ، الفئ ، الغنيم ، التركة⁷ أما القسم الرابع فهي الحمى و الأرفاق ، ونعني بذلك تخصيص قطعة من الأرض ليكون كلؤها عاما ومشاركة لكافة الناس ، إلى جانب الإنتفاع بالمرافق العامة وآخر قسم هي العقارات الموقوفة والوقف يقصد

1 محمود الزريقي جمعة ، مرجع سابق ، ص 138 وما بعدها.

2 العرصة :هي الفناء أو قطعة الأرض التابعة للبناء.

3 أي مملوكة لصاحبها مقابل العشر المفروض وهو الزكاة.

4 بيت مال المسلمين في الاصطلاح العصري هو خزينة الدولة وفي ميدان العقار هو أملاك الدولة.

5 بورويس زيدان ، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية ، يوم دراسي ، الغرفة الجهوية للموثقين ، ناحية الشرق غير منشور ، ص 3 .

6 الترمذي كتاب الأحكام عن رسول الله (ص) ، ص 664 .

7 جمال الدين أحمد ، مرجع سابق ، ص 15 .

به في اللغة الحبس والمنع أما في الاصطلاح فهو حبس العين عن التمليك والتصرف بريعها على جهة من جهات الخير، وهو من الأعمال المرغب فيها وهذا ما نصح به الرسول(ص) عمر بن الخطاب حينما أصاب أرضا من خيبر وقد عرفت الجزائر نظام الأوقاف قبل الاحتلال الفرنسي فقد نشرت الإدارة الفرنسية تقريرا عن مجموع العقارات الموقوفة التي استولت عليها عبر مختلف جهات القطر فقدرتها ب 3697 عقارا مع إشارتهم إلى أنهم لم يتمكنوا من إحصائها جميعا لضياح معظم السجلات¹.

كانت هذه أصناف الملكية التي عرفتھا الدويلات الإسلامية التي تعاقبت على حكم الإقليم الجزائري منذ القرن السابع الميلادي (حوالي سنة 682 م) تاريخ قيام عقبة بن نافع بحملته الثانية وفتح شمال إفريقيا إلى الحكم العثماني والذي ترك بصماته على الملكية العقارية في الجزائر فسمى أملاك الدولة "بالباي ليك" عوض بيت المال، وسمى أملاك الداى أو الباى بالعزل عوض الصوافي.

كما أن الملكية الفردية كانت إما عائلية أو في شكل قبيلة والتي أصبحت تسمى في عهد الإستعمار الفرنسي بأراضي الملك بالنسبة للأملاك العائلية وأملاك العرش بالنسبة للأملاك القبيلة.

هذا وبالرجوع إلى كتب التاريخ نجد أن موضوعنا المتعلق بالمسح العقاري، متغلغل في النظام الإسلامي فقد كانت مثلا وظيفة القاسم موجودة لتوثيق العقارات، إذ من بين الأطراف الموجودة في عملية توثيق العقارات نجد القاسم أو الماسح أو القياس أو الذراع والقاسم هو من يقوم بتحديد العقار.

فقد روى ابن قتيبة عن ابن الكلبي أنه قال " : أخبرني غير واحد من قريش قالو: أراد عبد الله وعبيد الله إبننا العباس أن يقسما ميراثهما من أبيهما بمكة فدعي القاسم ليقسم فلما مد الحبل قال له عبيد الله : أقم المطمر - يعني الحبل الذي يمد - فقال له عبد الله : يا أخي الدار دارك، ولا يمد والله فيها مطمر " ².

1 عابد مصطفى ، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية و اجتهاد المحكمة العليا، وزارة العدل، نشرة القضاء، عدد 59 ، ص 105 .

2 محمود الزريقي جمعة ، مرجع سابق، ص 107 .

وإلى جانب وظيفة القاسم توجد وظيفة المساح وقد عرفه القلقشندي بأنه "الذي يتصدى لقياس أرض الزراعة وهو فاعل من مسح الأرض، تسميحها مساحة إذا ذرعها"¹. من هذا التعريف يتضح أن المسح كان يشمل الأراضي الزراعية بغرض تنظيم مالية الدولة وقد أنشئت الدواوين التي تحصى فيها أموال الدولة في عهد عمر بن الخطاب سنة 20هـ ومن بينها الديوان الذي كانت تسجل فيه الأراضي وأول أرض مسحت وسجلت في هذا الديوان هي "سواد العراق" كان ذلك تمهيدا لوضع الخراج عليها² وتجدد الإشارة إلى أن لكل ولاية ديوان تسجل وتحصى فيه الأراضي ويحفظ في دار الإمارة ولم يكن هناك ديوان عام يجمعها يحفظ في دار الخلافة مما جعلها عرضة للتلف من جراء الفتن الكثيرة التي ظهرت آنذاك. كذلك يخبرنا المؤرخون بأن الدولة الموحدية عرفت هذه العملية إذ قامت بضبط المساحة وإعداد سجل المساحات والدخل المنتظم للضرائب وكان هذا من بين العوامل الهامة التي سمحت بتوفير إقتصادي هام³ لأن الضرائب أصبحت لا تحدد بشكل عشوائي من قبل الولاة بل أصبح توزيعها بشكل عادل بين كل السكان وفي ذلك يقول الأستاذ ناصر الدين سعيدوني: "بادر عبد المؤمن بن علي الكومي أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد إفريقية وإسترجاعه المهديّة من يد النرمان عام 554 هـ 1159 م إلى إجراء مسح عام لأراضي بلاد المغرب كلها لتحديد أصنافها وضبط ما يتوجب عليها من ضرائب ومغارم"⁴ وقد تدرجت الدولة العثمانية في تسجيل الأراضي وبرز ذلك أكثر في آخر عهدها حيث فكرت في إيجاد نظام لضبط الملكية العقارية فكان نظام الدفاتر "الخاقانية" الذي سجل جميع الأراضي الزراعية والغابات 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

1 محمود الزريقي جمعة، نفس المرجع، ص108 .

2 جمال الدين أحمد، مرجع سابق، ص18 .

3 الجيلالي عبد الرحمان بن محمد، تاريخ الجزائر العام، الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ص41 .

حاجيات عبد الحميد، الجزائر في التاريخ، العهد الإسلامي من الفتح إلى بداية العهد العثماني، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص334 .

4 سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص17.

العلمية لحصر الأملاك العقارية وتقسيمها ، وقد عملت هذه اللجنة مدة نصف قرن لتضع نتيجة أعمالها في 970 دفترًا وقد كان ذلك سنة 955 هـ¹.

مما سبق يتضح إجمالاً أن الإقليم الجزائري قد عرف نظام مسح الأراضي خلال مرحلة الحكم الإسلامي والتي إنطلقت منذ إستقرار الفتح الإسلامي إلى غاية سنة 1830 تاريخ بداية الإحتلال الفرنسي وهي المرحلة الثانية التي سنتناولها بنوع من الدراسة.

الفرع الثاني: خلال الإحتلال الفرنسي

من بين الأسباب التي أدت بالأوروبيين إلى استعمار الدول، هو التوسع الجغرافي بحثاً عن أقاليم جديدة لنهب خيراتها وذلك ما هدف إليه الإحتلال الفرنسي منذ وطئت أقدامه الأراضي الجزائرية عام 1830 ، فقد عجل باغتصاب الأقاليم لتكوين ذمة عقارية للدولة، وتوفير أراضي صالحة للمعمرين.

ومن أجل ذلك كان لابد من تحطيم وكسر استقرار الملكيات التي كانت تتسم في عمومها بالجماعية - منها نظام العرش - الشيء الذي يحد من حرية المعاملات ويضيق من مجالها وهذا ما يتعارض مع النظام الفرنسي.

ولأجل هذا السبب صادرت السلطات العسكرية الفرنسية كل أملاك الدايات والبايات وأراضي الباي ليك² لكن مع التدفق الهائل للعدد الكبير للمعمرين، إختل الميزان بين العرض والطلب وأدى ذلك إلى عدم كفاية هذه الأراضي، هذا ما دفع السلطات الفرنسية إلى محاولة الاستيلاء على الأراضي الخاصة للجزائريين، فقسمت القبيلة إلى أعراش وقسمت الأعراش إلى دواوير وقسم كل دوار إلى مشاتي.

ولإضفاء الشرعية الدستورية على التشريعات التي تبيح نزع الملكية العقارية عن الجزائريين نص الفصل 109 من الدستور الفرنسي الجديد سنة 1848 على أن: "الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانوناً يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل"³ وهذا تسوية للنصوص السابقة وتمهيدا للنصوص اللاحقة.

1 محمود الزريقي جمعة ، مرجع سابق، ص165 .

2 بالرغم من الإتفاقية المبرمة مع الداوي حسين الحاكم الجزائري بعدم مصادرة هذه الأراضي.

3 بورويس زيدان، مرجع سابق، ص6

و قبل التطرق إلى إمكانية تبني النظام الفرنسي لعملية مسح الأراضي في الجزائر، نتطرق أولاً إلى مجموعة من القوانين التي تضمنتها الترسانة التشريعية الاستعمارية والتي تهدف أساساً للظفر بالمحافظة العقارية من منطلق أن المنتصر عسكرياً يصبح منتصراً اقتصادياً وقد عبر عنه أحد القادة المحتلين وهو "بوجو" بالقول أن احتلال الجزائر بالسيف، والحراث¹ ومن ذلك قانون 1844/10/01 الذي عمل على تصحيح البيوع التي أبرمها الجزائريون لفائدة المعمرين بمجرد مصادقة القاضي الشرعي عليها والأمر المؤرخ في 1846/07/21، الهادف في مجمله إلى تسهيل الاعتراف بالملكية الخاصة بواسطة جهاز إداري نصب على مستوى كل عمالة يدعى بمجلس المنازعات *le conseil de contentieux*² إلى جانب قانون 1851/06/16 الملغي للأمرين السالفي الذكر، وأهم ما جاء فيه هو تقسيم الأموال العقارية إلى عامة وخاصة وأخضع المعاملات التي يكون أحد أطرافها أوروبياً للقانون المدني الفرنسي وأخضع باقي المعاملات بين الأهالي للشريعة الإسلامية³ بعده جاء قانون 1863/04/22 والمعروف بقانون « *Senatus consult* » أو قانون أعيان الدولة أو القانون المشيخي، إذ نظراً لتدمير السكان من القوانين السالفة، قام الإمبراطور نابليون بإرسال رسالة إلى المارشال « *Duc de Malakoff* » بتاريخ 1863/02/06 تتعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر، فكانت هذه الرسالة بمثابة الرحم الذي ولد منه تشريع "سيناتوس كونسيلت" والذي يقضي بتوزيع الأراضي الجماعية بين الدواوير بعد تحديد الحدود فقد تم تقسيم 372 قبيلة إلى 656 دوار⁴ كما حول هذا القانون حق الاستغلال المنضوي على الأراضي إلى حق ملكية تامة.

ومما كان يقصده هذا القانون هو الاستحواذ على أراضي جديدة وتكسير تماسك المجتمعات الريفية والتي كانت تعتبر القبيلة النواة الأساسية في تكوينها أو بتعبير آخر كان هذا

1 فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 1994، ص203.

2 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص64.

3 علوي عمار، مرجع سابق، ص45.

4 علوي عمار، نفس المرجع، ص57.

القانون يرمي إلى تحقيق هدفين¹، هدف مادي عن طريق تسهيل عملية إنتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين، وهدف إجتماعي سياسي، يتمثل في تفكيك النسيج الاجتماعي والترابط العائلي من منطلق " فرق تسد" .

ومن أجل فرنسة الأملاك الجزائرية وإعتبار جميع التشريعات الأخرى والأعراف ملغاة في حضور التشريع الفرنسي، جاء قانون 1873/07/26 مشروع -Warnier- والقاضي في عمومته بأن إن تقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أن الاعتراف بالملكية العقارية Le commissaire يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع enquêteur وأملاك الدولة لإصدار قرار الإعتراف بالملكية، وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق تبدأ من تاريخ الإعلان عن نتائج التحقيق² وقد لحق بهذا القانون، قانون 1897/02/16 وأهم ما حث عليه هذا الأخير هو القيام بتحقيقات جزئية حول الملكيات تتوج عند إكتمالها وبعد الفرض من النزاعات إن وجدت بتسليم سندات ملكية ومن أجل ذلك كان على المشتري الإلتزام بالبقاء مؤقتا على إتصال مع الإدارة لغاية تسلمه عقد الملكية وعلى القاضي الذي يعرض عليه عقد من هذا القبيل التأكد مما إذا كانت نتائج التحقيق الجزئي قد إكتملت وصدر قرار الإعتماد من طرف الحاكم العام. و لغرض المحافظة على السلم الإجتماعي حسب زعم المحتلين عن طريق ترك الحد الأدنى من الأراضي للفلاحين، حل قانون 1926/08/04 وفيه أخذت عملية إنتزاع 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 الإستيلاء على أخصب الأراضي وبسط نفوذهم³ ليسعوا بعدها إلى تأسيس نظام جديد للملكية العقارية، يقوم على قواعد وطرق هندسية تبنى عن طريق معاينة حقوق الملكية والحقوق العينية

1 بغدادي محمد، المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة والخواص، الندوة الوطنية للقضاء العقاري مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، 1995، ص 106 .

2 فاضلي إدريس، مرجع سابق، ص 207 .

3 بورويس زيدان، مرجع سابق، ص 09 .

وإقامة مخططات لها من خلال الأمر المؤرخ في 1959/01/03 و الرامي كذلك لإجراء عمليات القسمة للحد من الملكية الشائعة.

كانت هذه بعض الأطوار والنظم التشريعية والقانونية التي سلطت على الملكية العقارية ببلادنا تحت وطأة الاحتلال، فكما عانى صاحب العقار عانت الحياة العقارية باستخدام كل الوسائل المتاحة لتجريدتها من هويتها وتغييرها عن وظيفتها وأخذها من أصحابها ويمكن القول أن الحياة العقارية إبان الاحتلال الفرنسي سايرت مرحلتين:

المرحلة الأولى : هي تكوين المحفظة العقارية للدولة الفرنسية لتوفير الأراضي لها

وللوافدين من المعمرين فاغتصبت الأراضي، وبشكل أولي تلك التي تتمتع بجودة تربتها، كما صودرت أملاك الثوار وأراضي الفارين من ويلات الاحتلال¹.

المرحلة الثانية : تنطلق مع بداية القرن العشرين حيث أصبحت تتطلع الإدارة

الفرنسية إلى ضبط المجال العقاري على أسس هندسية، فصدرت عدة نصوص، منها القانون المؤرخ في 1955/01/04² كبداية حقيقية لمسح الأراضي الذي شرع في تطبيق عملياته على سبيل التجربة في منطقة (ملاكوف) بوقادير حاليا وذلك بمقتضى الأمر المؤرخ في 1959/01/03

فبالرغم من أن الدولة الفرنسية قد تبنت مسح الأراضي النابوليوني عام 1807

وتم تجديده بالقانون المؤرخ في 1930/04/16 إلا أن هذه العملية لم تشمل المجال الجزائري إلا في فترة متأخرة وذلك لاصطدام الحكومة الفرنسية كما قلنا بنظام عقاري معقد يحمل في طياته إيديولوجيات تختلف عن إيديولوجيتها، الأمر الذي أجبرها أولا على محاولة تكييف الملكية العقارية بصفة تدريجية حسب منظومتها القانونية، ليسهل فيما بعد توفيرها للمعمرين وتأطيرها وفق أطر سياسية، اقتصادية واجتماعية لخدمة مصالحها لذلك لم تشمل المخططات الجزئية والوثائق الأصلية المحفوظة لدى مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة كل أراضي القطر الجزائري لعدم تعميم عملية المسح إذ أمكن القول أن ثلاثة أرباع من الأملاك العقارية تفتقد إلى

1 نورالدين، الحياة العقارية في الجزائر، مجلة الموثق، عدد 7، سنة 2002.

2 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 70.

سندات ملكية ومخططات¹ لتترك ذلك حتى تنال البلاد حريتها وتباشر عمليات المسح من جديد وهو ما سنتعرض إليه في الفرع التالي.

الفرع الثالث: بعد الإستقلال الوطني

لقد عرفت الجزائر في ظل الإستقلال الوطني تشريعات عقارية عديدة كانت تهدف في مجملها لحماية العقار وتوجيهه توجيهها سليما من جهة، وإستغلاله إستغلالا عقلانيا من جهة ثانية وذلك بعد أن عاشت في بداية عهدنا فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة الفرنسية إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدا، الأمر الذي دفع بالسلطات آنذاك لإصدار القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31² الذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية، ماعدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية، لكن عند إنتهاج الدولة للنظام الإشتراكي قامت بسن ترسانة من القوانين، عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستظل بمظلة الإشتراكية، ومن بين تلك النصوص ، الأمرين المؤرخين في 2 أوت 1962³ ، و 06 ماي 1966 ، فالأمر الأول يتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، أما الأمر الثاني فيتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، كذلك الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق والذي نص في مادته 12 على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية لطابع الرسمية، ومن أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمتضمن الثورة الزراعية ويعتبر هذا القانون من أهم التشريعات الصادرة آنذاك، وقد نص ميثاق الثورة الزراعية على أن هذه الأخيرة تهدف إلى توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الفلاحي، وأولى هذه الوسائل هي الأرض، وذلك عن طريق تحديد الملكية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية، فهذا القانون حاول أولا توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية، ثم توزيعها على الأفراد.

1 بغداددي محمد، مرجع سابق، ص 109 .

2 صدافي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 1994 ص 17 .

3 قدوج بشير ، مرجع سابق، ص 204 .

كذلك من القوانين الصادرة في هذه الفترة القانون رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والمتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية، والتنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد لغرض بناء السكنات، والقانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 والمتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية وتمليك الأراضي الصحراوية المستصلحة والذي ألغى المادة 168 من قانون الثورة الزراعية¹ والقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 والمتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة والذي تسبب في إستنزاف الأملاك بأثمان زهيدة، مما ترتب إلغاؤه بموجب قانون المالية لسنة 2001².

إلى جانب القانون رقم 325/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن كيفية إعداد عقود الشهرة³ والقانون رقم 11/84 المتعلق بالنظام العام للغابات والقانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/07/30 المتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية والقانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08⁴، والذي يضبط كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ومن تلك الحقوق تملك المباني والأغراس التي آلت إليهم مع الأراضي التي شيدها بأنفسهم مع إحتفاظ الدولة بملكية رقبة الأرض.

كانت هذه محطات قانونية وترسانة النصوص القانونية، في كنف النظام الإشتراكي قبل الإنتقال إلى مرحلة إقتصاد السوق والذي يعتبر العقار فيه من الشروط الأساسية التي يرتكز عليها، إذ لا يمكن لأي دولة أن تحقق دفعا إقتصاديا إلا إذا كانت قادرة على التحكم في المجال العقاري من هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بإصدار تشريعات هامة، إبتدءها بدستور 1989 والذي إنتقل فيه لمرحلة ثانية من التسيير، وكان تمهيدا لصدور القوانين اللاحقة والتي نذكر منها، القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25⁵ والذي جاء بتحديد أوسع وأحسن لمختلف الأصناف التقنية للعقارات وحدد كيفيات التدخل في الميدان العقاري فقد تم بموجبه إعادة

1 تشير المادة 168 من قانون الثورة الزراعية إلى وقف كل إنتقال للملكية بين الأحياء ضمن أي بلدية داخلية في منطقة تطبق فيها الثورة الزراعية في الفترة الممتدة من نشر القانون في الجريدة الرسمية إلى غاية القفل الرسمي لعمليات الثورة الزراعية.

2 بورويس زيدان، مرجع سابق، ص 9.

3 كمين مسعود، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مجلة الموثق عدد 10 سنة 2003، ص 17.

4 بوركي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق عدد 2، مارس 1998 ص 39.

5 للإطلاع على مضمون هذا القانون، راجع سماعين شامة، مرجع سابق.

الأراضي المؤممة لأصحابها وذلك بإلغاء قانون الثورة الزراعية، كما ألغت المادة 88 منه قانون الإحتياطات العقارية، والقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إذ يعتبر هذا القانون أداة للتخطيط المحلي وضبط توقعات التعمير¹ بالإضافة إلى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والذي أعاد تصنيف الأملاك الوطنية².

إن الملاحظة المبدئية للتشريعات العقارية المتبعة منذ إستعادة السيادة الوطنية هو تأثرها بالسياسات العامة للبلاد، ففي المرحلة الأولى والمتمثلة في النظام الإشتراكي نجد بروز القوانين التي تنظم العقار غير المبني وبالأخص العقار الفلاحي، وما صدور قانون الإحتياطات العقارية البلدية إلا محاولة للتوفيق بين نمو المدن وتطور العمران من جهة والمحافظة على المقومات الطبيعية للوسط الريفي من جهة ثانية أما المرحلة الثانية والمتمثلة في إنتهاج الجزائر لسياسة إقتصاد السوق فقد كانت التشريعات توحى بإستحداث سوق عقاري حر في إطار ما يسمى بالترقية العقارية، إذ نظرا للقيمة المادية والمعنوية التي أصبح العقار يتمتع بها بإعتباره المجال العملي لتحقيق أي مشروع إستثماري، أصبحت الدولة تعطي إهتماما كبيرا له وفقا لقواعد وأسس تستمدتها من القوانين لمواجهة موجة التطور الإقتصادي الحديث خاصة ما تعلق منها بالتهيئة العمرانية في خضم هذا التزاحم التشريعي والتصارع الإيديولوجي ما هو موقع عملية مسح الأراضي من الإعراب؟! بداية لقد ورثت الجزائر نظام الشهر الشخصي عن الإدارة الفرنسية، وما زال العمل به إلى وقتنا الحاضر عبر البلديات التي لم تشملها عملية المسح لكن من أجل التحكم الفعال في المجال العقاري، إتجهت الإدارة الجزائرية لإرساء قواعد نظام الشهر العيني، والذي تمتد جذوره إلى القوانين الصادرة غداة الإستقلال، إذ بالرجوع إلى تلك النصوص، نجد رغبة المشرع الجاحمة في الأخذ بهذا النظام وذلك من خلال التعابير المستقاة منها فقد نصت المادة 25 من قانون الثورة الزراعية مثلا على أنه: "عند الإنتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموعة البطاقات العقارية وبوضع السجل المساحي لعام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد"³.

1 التجاني بشير، مرجع سابق، ص 67.

2 قدوج بشير، مرجع سابق، ص 240.

3 قدوج بشير، نفس المرجع، ص 222.

كذلك نجد المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ينص في مادته 32 على أنه: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71...".

يتضح من هذه المادة أن المقوم الأساسي والعنصر الفعال لإقامة نظام الشهر العيني هو التكفل التام بمسح وإحصاء الأراضي، وما صدور القانون رقم 74/75 والمتعلق بتأسيس مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم اللاحقة له، إلا تأكيداً على ذلك وفي نفس المعنى تنص المادة 12 من القانون السالف الذكر، على أن السجل العقاري يتم إعداداه أول بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

ومن أجل ذلك شرعت الجزائر في عملية إحصاء للممتلكات العقارية غير أن هذه العملية تتسم بدرجة معينة من التعقيد كونها تتطلب إمكانات كبيرة مادية، بشرية وزمنية نفقات كبيرة، أيدي فنية متخصصة، ووقت كافي لذلك نجد أن هذه العملية قد شهدت بطءاً كبيراً في إتمامها، حيث وبعد أكثر من 20 سنة من صدور الأمر لم تشمل عمليات المسح سوى 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية تشكل مساحة القطر الوطني¹.

وما يؤكد ذلك هو إقرار السيد بن ميرادي المدير العام لأملاك الدولة سابقاً بأن مسح الأراضي شكل نقطة ضعف بالنسبة للجزائر، حيث أنه بالرغم من الاستفادة بالقرض الممنوح من قبل البنك العالمي والمقدرة قيمته بـ 16 مليون دولار، للقيام بعمليات المسح لـ 12 مليون هكتار، وإبتداء العملية سنة 1993 على أمل مسح 500 ألف هكتار سنوياً، إلا أنه لحد الآن لم تمسح سوى 6 ملايين هكتار وأن 6 ملايين هكتار الباقية يستلزمها 15 سنة أخرى وهذا أمر غير مقبول الأمر الذي جعل تطبيق نظام الشهر العيني يتم بصفة تدريجية حسب قدرات كل بلدية، إذ تبقى المناطق التي لم تشملها عمليات المسح خاضعة لنظام الشهر الشخصي، وهذا ما أشارت إليه المادة 27 من الأمر 74/75 السالف الذكر هذا بالرغم من إنعاش المشروع خاصة مع بروز القيمة الحقيقية للعقار، ورغبة الدولة في بعث مجال التوثيق العقاري العام، إذ قلصت من دور السلطات المركزية في مجال التسيير المباشر

1 حمدي باشا عمر ، مرجع سابق، ص 81 .

للمشاريع ومن ذلك مشروع مسح الأراضي¹ وأنشأت آليات جديدة تساهم في عملية المسح.

المبحث الثاني: الآليات والجهات المتدخلة في عملية المسح العقاري

بمان عملية المسح تتصف بطابع تقني دقيق، لذلك إرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات، وإقامة بنك لذلك تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية، والجزائر على غرار بعض الدول كفرنسا وليبيا تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية والسبب في ذلك يعود أساسا إلى ثلاثة مراجع أساسية²، المرجع التاريخي، وذلك أن إدارة الرهون قبل 1962 كانت تابعة للمصالح المالية فأستمر العمل على هذا الحال بعد الإستقلال والمرجع الثاني هو مرجع عملي، كون وزارة المالية هي أكثر الوزارات دراية ومعرفة بخبايا الثروة العقارية أما المرجع الثالث فهو جبائي ونراه أهم المراجع، حيث أن العمليات العقارية تكتسي جانبا مهما من الجانب المالي أو الجبائي، فحتى عملية المسح يرى البعض كما قلنا أنها تهدف على المدى البعيد إلى توخي هذا الطابع وبالرجوع إلى عملية مسح الأراضي، نجدتها تدخل ضمن مهام المديرية العامة للأموال الوطنية، هذه الأخيرة تضم مديرتين، إحداهما خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية، والثانية خاصة بإدارة الوسائل وتشمل المديرية الأولى أربع مديريات فرعية الأولى تختص بعمليات أملاك الدولة والمنازعات، والثانية تختص بالخبرات والعمليات العقارية، والثالثة تهتم بملكيات أملاك الدولة والتخليص، أما المديرية الفرعية الرابعة فتختص بالحفظ العقاري ومسح الأراضي والمديرية الفرعية الأخيرة هي أعلى هيئة إدارية مركزية تتكفل بالقيام ومتابعة ومراقبة عمليات المسح العقاري وإعداد المخطط العام له وتتجلى مهامها في اقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها، ومتابعة وتفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوى المواطنين، والتقارير التي تصلها من المتعاملين، إلى جانب متابعة عمليات مسح الأراضي ومراقبتها ومراعاة مدى تطابقها مع القانون والتنسيق مع مختلف الوزارات التي تدخل ضمن إختصاصاتها بعض الأنشطة العقارية كوزارة العدل والفلاحة.

1 شامة سماعين، مرجع سابق، ص 105 .

2 طوايبية أحسن، مرجع سابق، ص 32 .

وتبدأ عملية المسح بإستنفاد كافة الإجراءات التقنية الميدانية والتي تحتتم بالتسجيل والقيد النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، ومن ذلك سنحاول دراسة الأجهزة القائمة على تلك الإجراءات إلى حين صدور الدفتر العقاري السند الرسمي والقانوني المثبت للملكية العقارية، فنبده الحديث عن لجنة مسح الأراضي و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في المطلب الأول، ثم الحديث عن المحققين التابعين لإدارة املاك الدولة و الحفظ العقاري المطلب الثاني، لنصل للحديث عن المحافظة العقارية، القلب النابض في عملية الحفظ العقاري.

المطلب الأول:الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح العقاري

إن أهم جهازين قاعديين يحتكان مباشرة بعملية المسح هما لجنة المسح العقاري البلدية المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 الفرع الأول، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 384/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي الفرع الثاني

الفرع الأول :الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام مسح الأراضي، هي من إختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وأستمر العمل بهذه القاعدة إلى حين إنتقال البلاد إلى نمط تسيير جديد، حيث كان لا بد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة الجديدة ومن أجل ذلك تم التنازل عن تسيير وتأطير هذه العملية، من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19¹، وكان من الأجر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لا مرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال² والوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب هذا المرسوم هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية والإستقلال المالي تخضع لوزارة المالية³ وهي بدل مكاتب المسح الموزعة عبر الولايات، وتناط بها

1 قدوج بشير، مرجع سابق، ص 39 .

2 شامة سماعيل، مرجع سابق، ص 108 .

3 المادتان 1، 2، من المرسوم 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي .

جميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة أملاك الدولة¹ وقبل التغلغل في مهام الوكالة تعمل على دراستها من حيث التسيير والتنظيم.

أما من حيث التسيير والإدارة، فيشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة ويديرها مدير يتكون مجلس الإدارة² هذا، من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (الدفاع، الداخلية، التجهيز، الفلاحة، النقل، المحافظة السامية للبحث العلمي، مندوبية التخطيط) وتسلم مقاليد الرئاسة لممثل وزير المالية.

يتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على إقتراح من السلطة التي يتمون إليها، وللظفر بالمنصب لابد من أن تتوافر في المعني بعض الشروط كأن يكون العضو حائز على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية، وضياع هذه الصفة ينجر عنه ضياع صفة العضوية، ويتم تعويضه بآخر حسب الأشكال السابقة في أجل أقصاه شهر ويجتمع مجلس الإدارة هذا مرتين في السنة على الأقل بناء على إستدعاء من رئيسه كما يمكنه أن ينعقد بصفة إستثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو بدعوة من المدير على أن ترسل إستدعاءات الإجتماع مصحوبة بجدول الأعمال الذي يعده الرئيس بناء على إقتراح مدير الوكالة قبل 15 يوما من تاريخ الإنعقاد ويشارك المدير والعون المحاسب للوكالة في الإجتماعات وتكون المشاركة لإبداء الرأي لا غير هذا وللمجلس أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطروحة للنقاش ومما تجدر الإشارة إليه أن أعضاء مجلس الإدارة يمارسون نشاطهم بصفة مجانية إذ لا يعوضون إلا عن تلك المصاريف التي أنفقوها في التنقل والإقامة وذلك حسب التنظيم المعمول به، أما المسائل التي يتداولون فيها فهي تتعلق على وجه الخصوص بدراسة مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات، ووضع النظام الداخلي للوكالة، وتحضير الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة، إلى جانب تقديم حصيلة النشاطات السنوية والتقرير المالي والمحاسبي، كما يمكنه أن يدلي برأيه في موضوع الصفقات والإتفاقيات.

وكذا التداول في مسائل أخرى كمشاريع بناء عمارات وإكتسابها وبيعها ومبادلتها وقبول الهبات والوصايا وتخصيصها وأخيرا يمكنه أن يقترح على السلطة الوصية كل التدابير التي

1 المادتان 30، 31 من المرسوم 234/89 .

2 تؤطره المواد من 12 إلى 18 من المرسوم السابق.

يراها ضرورة لحسن سير أعماله من جهة ثانية فإن المديرية¹ يديرها مديرا يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح وزير المالية يضطلع هذا المدير بعدة مهام فهو الذي يسهر على تنفيذ قرارات مجلس الإدارة، وعلى التسيير الإداري لأعمال الوكالة، ويمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة، كما يمكنه أن يأمر بصرف ميزانية الوكالة، وإبرام جميع الصفقات والعقود في حدود السلطة التي يفوضه إياها مجلس الإدارة، وأخيرا فهو الممثل القانوني للوكالة أمام القضاء و في جميع أعمال الحياة المدنية.

أما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد أشار المرسوم رقم 234/89 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مادته 22 إلى أن التنظيم الداخلي للوكالة يحدد بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد (المالية) والسلطة المكلفة بالتوظيف العمومي وقد كان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990 جريدة رسمية رقم 29 لسنة 1990².

في حين أن التنظيم الحالي هو الموافق للقرار الوزاري المشترك بين السيد وزير المالية والسيد المدير العام للتوظيف العمومي مفوضا عن السيد رئيس الحكومة والمؤرخ في 17 أبريل سنة 2002³، والذي ألغى القرار الصادر في 9 جويلية 1994 ويضم التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، على المستوى المركزي ثلاث مديريات، تعمل تحت سلطة المدير العام الذي يساعده مدير دراسات مكلف بالبحث والمناهج ورئيسا مشروع، تضم هذه المديريات ثماني مديريات فرعية والتي يعمل تحت إمرتها 18 مكتبا⁴ أما على المستوى الجهوي⁵ والولائي فيحدد عدد المديريات الجهوية لمسح الأراضي بثماني مديريات، ويحدد حجمها، ويتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير المالية أما على المستوى الولائي فتصنف حسب أهمية مهامها إلى صنفين⁶ ومن أجل تحقيق أهداف الوكالة تقوم الدولة بتزويدها بالوسائل المادية والبشرية والهيكيلية اللازمة لأداء مهمتها في إطار السياسة العقارية للبلاد ومن المهام التي تتولاها الوكالة

1 المواد 19 وما بعدها من المرسوم 234/89 السابق الذكر.

2 شامة سماعين، مرجع سابق، ص 110.

3 وزارة المالية، نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، 2006، ص 87.

4 الملحق رقم 01

5 الملحق رقم 02

6 الملحق رقم 03

في مجال إعداد مسح الأراضي العام¹، تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، والسهر على ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري إذ تعمل على المساعدة لإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري وتبادل المعلومات بينها وبين إدارة المحافظة العقارية، وكذا تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي، إلى جانب تولي الكتابة داخل لجان المسح التي تنشأ بمناسبة إجراء المسح في بلدية ما، و تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار، كما تعمل الوكالة على مراقبة الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص لفائدة الإدارات العمومية، و تنظيم الأرشيف وتقديم الاستشارات حول الأسئلة المقدمة من قبل الجمهور مع العمل على نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بالمسح، وأخيراً يمكن أن تكلف الغير وفق قانون الصفقات العمومية، من ذوي الخبرات للقيام بعمليات المسح لحسابها هذا وقد تكلف الوكالة هذه، بصفة إستثنائية من طرف وزير المالية للقيام لحساب الدولة بعملية الجرد العام للعقارات التابعة لأملاك الدولة سواء كانت خاصة أو عمومية وفي هذا الإطار تقوم بإعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام، وإنتاج بيانات إحصائية وبصفة دورية تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية، وتنظيم المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.

كانت هذه مجمل المهام الموكلة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي من حيث الجانب الفني أما من حيث الجانب المعلوماتي والإعلامي فإنها تعمل على تسليم الغير نسخاً من وثائق المسح ومستخرجاتها، مقابل دفع أتاوى وذلك طبقاً للنظام الذي يتم إعداده من طرف وزير الوصاية².

لكن عموم المهام التي تقوم بها الوكالة تستند إلى عامل أساسي لبنائها يتمثل في التحقيق العقاري.

1 المادة 5 من المرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

2 المادتين 27 و28 من المرسوم رقم 62/76 السالف الذكر .

الفرع الثاني :لجنة مسح الأراضي

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد إفتتاح العمليات المسحية تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالإنتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها.

وقد حدد المشرع الجزائري أعضاء هذه اللجنة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 134/ 92 إذ نجدها تضم إلى جانب رئيسها رقم الذي يحمل صفة قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي يتبعه، من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة إختصاصها، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله نائبا للرئيس، وممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، وكذا ممثل عن المصالح المحلية للأموال الوطنية، وممثل عن وزارة الدفاع الوطني، ثم أيضا ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية، و موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها، ومهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين، ويشترط كذلك أن تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بأعضاء آخرين، فإذا كانت العمليات سوف تنجز في مناطق تشمل مساحات ومناطق محمية، لا بد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية أما إن كانت العمليات ستجرى خارج المناطق الحضرية فلا بد من حضور ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.

إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية¹ ويجتمعون بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبدعوة من رئيسها، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وهي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويتولى فيها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة وتحرير محاضر مفصلة عن المداولات.

1 عازب فرحات، مرجع سابق، ص55 .

كما يتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي المادة 8 من المرسوم 62/76 أما من حيث المهام المنوطة بهذه اللجنة فقد حددتها المادة 9 من المرسوم السابق الذكر، حيث نجدها تنحصر في ثلاثة عناصر أساسية، وكل عنصر يتعلق بمرحلة معينة للمسح، وبذلك تتجلى مهمة اللجنة في المرحلة الأولى، في جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، إذ قبل الشروع في عمليات التحديد تقدم اللجنة للفني المكلف بالعمليات المسحية جميع الوثائق والمعلومات التي من شأنها تسهيل عمليتي البحث والتحقيق في الأملاك الظاهرة وحدود الملكية، أما مهام المرحلة الثانية فتتمثل في التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود إتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكن ذلك، وأخيرا فإنها تحاول البث بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

إن جملة المهام السابقة تجعلنا نبدي بعض الملاحظات الجوهرية فلو نظرنا إلى تلك المهام من جهة لوجدناها قضائية أكثر منها فنية أو إدارية فهي التي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبث في ذاك النزاع الذي لم يسو بالتراضي وما إسناد الرئاسة لقاض وترجيح صوته في حالة تساوي الأصوات إلا دليلا على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة.

لكن من جهة أخرى نجد السلطة القضائية هذه، تضحل أمام الصبغة الإدارية التي تصطبغ بها هذه اللجنة وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر من الوالي المختص إقليميا وفي هذا إهدار لسلطة القضاء.

كذلك لقد نص المشرع في المادة 12 من المرسوم السالف الذكر، على أن الشكاوى التي تودع بمقر البلدية المعنية في أجل شهر من إيداع مخططات ووثائق المسح يتم تقديمها إلى لجنة مسح الأراضي لتفحصها وتقديم رأيها، محاولة في ذلك التوفيق بين الأطراف، وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، توضع الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة.

من هنا يتبين أن قرارات هذه اللجنة لا تتمتع بالإلزامية تجاه الأطراف، وما وجودها إلا لإبداء الرأي والقيام بمحاولات للتوفيق بينهم، كثيرا ما تبوء بالفشل لتثبت أصحاب الأرض بأرضهم من هذا الأساس يجزنا الحديث عن فعالية هذه اللجنة وضرورتها؟! حقيقة أن هذه اللجنة تسهل عمل فرق المسح عن طريق جمع الوثائق ودراستها، لكن فعالية هذه اللجنة كان يمكن أن تكون أقوى لو إلتمز المعنيون بالحضور شخصا، دون إرسال ممثلين عنهم، الأمر الذي يجنبنا الدخول في غياهب القضاء ومن ثمة تعطيل عملية المسح وإشغال القضاء بأمور كان من الممكن اجتنابها من باب تهمين وقت القضاء إلى جانب ضرورة النص على الطعن في قرارات تلك اللجنة كمرحلة أولى قبل اللجوء إلى القضاء المشار إليه في المادة 14 من المرسوم السابق الذكر.

أما لو نعود إلى ميلاد قرارات اللجنة لوجدناها تصدر عن طريق التصويت مما يجعلها عرضة للأهواء وتصارع المصالح، فأعضاؤها مزيج من مختلف الأطياف قضائيون، إداريون، فنيون، عسكريون ومع ذلك يجتمعون على أمر واحد، فكيف ينتحل الفني عمل القاضي، وينتحل القاضي عمل الإداري. لذا كان من الأولى أن ينص المشرع على أن قرارات اللجنة يصدرها الرئيس بعد إستشارة الأعضاء وإحاطتها بالقوة القانونية اللازمة.

المطلب الثاني: المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية

إن للتحقيق العقاري دور كبير فيما يخص الإعراف بالحقوق العقارية بل يمكننا القول من أن التنظيم القانوني الجديد يأخذ مصدره من التحقيق العقاري، ذلك للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسة السندات والعقود¹، الأمر الذي قد يعفي المحافظ العقاري من دراستها مجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي والناجمة عن هذا التحقيق سندرس بالتفصيل في الفرع الأول دور المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة وكذا دور المحافظة العقارية في هذه العملية الفرع الثاني .

1 زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 324 .

الفرع الاول :المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة

ينبغي على الأعوان المحققين أن لا تفلت منهم نتائج تحقيقاتهم للآثار القانونية المترتبة عنها ومن أجل ذلك عليهم أن يلتزموا بالدقة في سير الأعمال الموكله لهم من جهة وحث الأشخاص على تقديم مساعداتهم لتوفير التحقيق عن طريق توضيح الأهداف المستتقة من هذا التحري، والمتمثلة في جمع كل العناصر الضرورية، لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، والأعباء التي تثقل كاهل العقار، وكذا جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق من جهة ثانية.

إن هذا التحقيق ينشأ في ظل عمليات المسح ويسير بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، ولو نظرنا إلى طبيعة العقارات الخاضعة له، نجدها كل العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي، ومهما كانت الطبيعة القانونية لها والقانون الخاص بملاكها أما لو نظرنا إلى الأعضاء القائمين عليه لوجدناهم عونين واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية للبلدية.

يؤدي الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وهنا عليهم إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تثير التحقيق، لتقدير وقائع الحياة المثارة، والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، ثم مقارنة المعلومات المستتقة ميدانيا، بتلك الموجودة بأرشفيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية، ليعمل المحققون بعد كل ذلك على إعداد بطاقة التحقيق العقاري.

هذا وقد حددت المذكرة المؤرخة في 17/07/1999¹ دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام، وأشارت إلى المهام الموكله لهم سواء أثناء القيام بالأعمال التحضيرية والمتمثلة عموما في جمع الوثائق لضمان السير الحسن لعميلة المسح أو أثناء الأعمال الميدانية والمتمثلة في عمليات

1 زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص363 .

التحديد للعقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها والتحقق يتم سواء وجدت السندات أم لم توجد، فتقديم السند لا يمنع من القيام بالتحريات بل يجب من الفحص الدقيق لتلك الوثائق المقدمة ومن أجل ذلك يعمل المحقق على التأكد من قانونية هذه الوثيقة التي ينبغي أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وحادثة المعلومات التي تحتويها إلى جانب دقة السند المقدم، فقد لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

وإذا لم يتم إبراز نقص في السندات أثناء التحقيق، فإن العقار المعني يكون موضوع ترقيم نهائي، عند الإجراء الأول في السجل العقاري أما إن أدى تقديم الوثائق إلى بعض الوضعيات المشوبة واعتراها بعض الغموض تطلب الأمر إجراء تحريات إضافية و من تلك الأمور التي تنقص من قيمة السند نذكر حالة أن تكون الوثيقة لها كل مميزات السند القانوني، غير أنه لا شيء يوحى بأنها تخص العقار محل التحقيق وفي هذا نقص في الحجة ولا يكون إثبات الملكية إلا عن طريق التحري.

أو حالة أن يكون السند يخص العقار محل التحقيق، لكن المساحة المذكورة به أقل بكثير من تلك المرفوعة وفي هذا أيضا نقص في الحجة ولذلك يكون البحث والتقصي ضروري لمعرفة مصدر تلك الزيادة الملحوظة والتي يمكن أن تعود لأمرين مهمين فقد يكون مصدرها حقوق إكتسبت من الملاك المجاورين وعلى هؤلاء أن يؤكدوا ذلك، وقد يكون مصدر الزيادة الإعتداء على ملكيات الغير، وهنا يعمل المحققون على إثارة كل الآراء والإحتجاجات، ومحاولة الكشف عن حقوق محتملة للدولة.

من جهة أخرى يمكن أن يثير السند حالة أخرى، هي إمكانية أن تكون المساحة المذكورة به تفوق تلك المساحة المرفوعة وفي هذه الحالة يتعين على الأعوان تفحص السندات المتعلقة بالأملاك المجاورة فإذا تبين من خلال دراسة تلك السندات تطابقا بين المساحات المذكورة، في العقود والمساحات المرفوعة فإن المحتج لا يمكنه التذرع بالمعلومات المحصلة بسنده أما إذا لم يكن هناك تطابق فالأمر يعود للمحققين لتحديد هذا النزاع القائم حول الحدود ميدانيا.

كانت هذه أهم الإشكاليات التي يمكن أن تثيرها السندات المقدمة لإثبات حق الملكية، أما إذا غابت هذه السندات فإن دور المحققين يبرز أكثر إذ يضاعفون جهودهم في

التحري ومن أجل ذلك يقومون بجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة فيتأكدون فيما إذا كان الشخص المعني يمارس هذه الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني هادئة، علنية، مستمرة غير منقطعة، وعلى من يدعي بحق الملكية تقديم الشهادات المكتوبة، الشهادات الجبائية وكل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها ليتم فحصها ودراستها ومحاولة التوفيق بينها وبين شهادات الملاك المجاورين أو أي شخص أمكنه تقديم معلومات قصد التعريف بمالك العقار، ومن أجل تنوير التحقيق أيضا سمح القانون للمحققين إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة أشخاص آخرين، والذي من شأنه أن يعارض وقائع الحيازة المثارة.

هذا ويهدف التحقيق كذلك إلى ترسيم عدة نقاط أساسية كعدم إدراج أي ملك للدولة أو البلدية ضمن الملك الخاص، ومن أجل ذلك يحق لمصالح أملاك الدولة على غرار الملاك الآخرين تقديم ملاحظاتهم و احتجاجاتهم ، وتدوينها في السجل المعد لذلك خلال فترة الإيداع بمقر البلدية والمقدرة بشهر وكالعمل على إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء التي تثقل كاهل العقار المعني، ويقصد بالحقوق العينية الأخرى تلك المتفرعة عن حق الملكية والتي تشمل حق الانتفاع، الارتفاق والتصرف¹ أما الأعباء التي تثقل كاهل العقار هي كل التأمينات العينية من رهن وحقوق إمتياز... إلخ . كما يسهر التحقيق على إبراز وتعريف ذوي الحقوق سواء كانوا مالكين أو حائزين أشخاص طبيعيين أو معنويين.

وإثر جمع كل المعلومات السابقة يتم وضعها في بطاقة تسمى ببساطة التحقيق العقاري نموذج (T7) هذا في المناطق الريفية، أما في المناطق العمرانية فتسمى : بالبطاقة الوصفية للعقار المبني نموذج (T8) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وبطاقة مجموعة الملكية نموذج (T4) بالنسبة للملكيات المثبتة حدودها وبطاقة الأشخاص الطبيعية والمعنوية . نموذج (T5) بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق.

ولعل الملاحظة الجوهرية التي يمكن الإشارة إليها هو أن التحقيق العقاري هذا والذي يجاري عملية المسح يختلف عن ذلك الذي تضمنه القانون الرامي لإحداث إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري فالتحقيق بمقتضى هذا

1 فرج توفيق حسن، الحقوق العينية الأصلية، ط1، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1993 ، ص273 وما بعدها.

القانون يطبق في المناطق التي لم تشملها عملية المسح مع إستثناء الأملاك العقارية الوطنية والأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية¹، وطبقا للمادة "4" من هذا القانون يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو له سند ملكية فقد حدثته - أي لم يعد يعكس الوضعية الحقيقية الحالية للعقار - أن يطلب من مسؤول الحفظ العقاري الولائي فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكيته.

هذا ويباشر عمليات التحقيق في إطار هذا القانون محقق عقاري يعين من قبل مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يكون من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته والمنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة.

وبالرجوع إلى الأسباب التي أدت إلى بروز مشروع هذا القانون يتضح الاختلاف بينه وبين التحقيق العقاري المدرج في إطار عمليات المسح العقاري، ذلك كونه نشأ لتغطية النقص الناشئ في سير عمليات المسح، حيث أنه يتم بالموازاة وبصفة متباعدة عن عمليات مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري، كما أنه يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية مما يجعل هذا الإجراء يكتسب الطابع الإختياري والحزئي، كونه لا يشمل كل إقليم البلدية ولا يشمل كل الأفراد بل يعنى بالذين يقدمون طلبا بذلك فقط.

كما يعتبر أصحاب هذا المشروع أنه سوف يسمح بإقتصاد معتبر في الوقت عند سير عمليات المسح، التي سوف تتم حتما بأكثر سهولة كونهم يعتبرونه عملية تمهيدية لمسح الأراضي العام لكن هذا يجعلنا نتساءل عن قيمة التحقيق العقاري الذي يتم في باطن عملية المسح، فهل يمكن الإستغناء عنه أم لا؟.

الفرع الثاني: المحافظة العقارية

إن المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري Conservation des hypothèques حيث كلفت أساسا

1 المادة 3 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر عدد 15 الصادرة بتاريخ 2007/02/28 ص 11.

بإستقبال إعتراضات ، الدائنين وبما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد أرسّت قوانينها على هذا الإقليم، ومن ذلك النصوص التشريعية المنظمة للعقار - التي إستمر العمل بها غداة الإستقلال ، بموجب القانون المؤرخ في 1962 /12/31 لحدثة الدولة الجزائرية من جهة، وعدم تنافيا مع مبادئ السيادة الوطنية من جهة ثانية- كأحكام الشهر العقاري الخاصة بالرهون العقارية لا سيما القانون رقم 41/59 المعدل والمتمم بالقانون رقم 1436/59 المؤرخ في 1959/03/01¹، الذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في مناطق التطوير العقاري، حيث ألزم محافظي الرهون بموجبه بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف يغير من العقارات المتصرف فيها سواء كانت هذه التصرفات معدلة أو ناقلة أو مجزئة لحق الملكية².

لقد إستمر العمل بهذه التشريعات لفترة زمنية قد نعتبرها قصيرة، قبل أن تبدأ بوادر التغيير بالظهور جليا في الأمر 73 /71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الذي إستحدث صندوق وطني مقسم على مستوى كل بلدية إلى فروع تسمى الصناديق البلدية للثورة الزراعية.

إن الأمر 73/71 السالف الذكر لم يؤسس محافظات عقارية بقدر ما كان حجر الأساس لبناء ذلك خصوصا بعد صدور المرسوم التطبيقي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الذي نص في مادته الثالثة على عملية الإشهار الخاص بالرهن العقاري، والتي تتولاها مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري طبقا للمادة 25 منه.

هذا قبل أن يخرج المشرع عن صمته ويصدر الأمر 74 /75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حينها كان عليه لزوما إستحداث هيئات تتولى الإشهار العقاري الجديد المستحدث بموجب هذا الأمر.

حيث أقر في مادته العشرين على إحداث محافظات عقارية، يسيرها محافظون عقاريون، مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وأحالت

1 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 72 .

2 رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصرالكتاب، الجزائر، ط 2001 ، ص 28 .

المادة 21 منه كيفية تنظيم هذه المحافظات وقواعد سيرها وكذا الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى التنظيم، وفي هذا المنحى سار المرسوم 63/76 حيث نص في مادته الأولى على إحداث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، على أن تقسم هذه الأخيرة إلى مكاتب محافظة في كل بلدية بصفة إنتقالية مع إمكانية تمديد إختصاص مكتب إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة والإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية¹.

واستنادا إلى المرسوم رقم 87/ 212 المؤرخ في 1987/09/29 ، والمحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها على مستوى كل ولاية²، فقد أوكلت مهمة التنسيق والمراقبة إلى مفتش منسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية، يعمل تحت وصاية الوالي في إطار الإختصاص الإقليمي المحدد له³ غير أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁴ أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأملاك الدولة والحفظ العقاري من خلال كل ذلك يتضح أن المحافظة العقارية مصلحة عمومية، موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية يسيرها محافظ عقاري، تكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري.

هذا وقد بلغ عددها عبر كامل التراب الوطني 183 محافظة، تمارس جملة من المهام لدراستها لابد من إستقراء المرسوم التنفيذي رقم 65 /91 السالف الذكر، وفيه يتضح أن هذا الشخص المعنوي العام يضطلع بعدة مهام، تتمحور عموما في إجراءات الشهر العقاري، حيث أسند للمحافظة العقارية العمل على شهر مختلف العقود التي إستوفت الشروط

1 المادة 4 من المرسوم 63 /76 والمستحدث تطبيقا للمادة 21 من الأمر 74 /75.

2 المرسوم رقم 87/ 212 المؤرخ في 1987/09/29 ، ج.ر عدد 40 مؤرخة في 1987/09/30 ، ص 1508.

3 على إعتبار المحافظات العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

4 المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 ، ج.ر عدد 10 مؤرخة في 1991/03/06 .

الشكلية والموضوعية، وإعداد ومسك السجل العقاري، وكذا التأشير على الدفاتر العقارية، بالإضافة إلى حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري، وتبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها، ثم تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.

ومن أجل السير الحسن لهذا المرفق، فقد أتخذت بعض التدابير بداية بتحويل بعض المهام للجهة الإدارية المشرفة على أعمال المحافظة العقارية¹ ومن هذه المهام، تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام، والسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري، وكذا الأمر بضممان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق الموجهة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها. كذلك من جهة ثانية تم وضع المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية² والتي تضع تحت أجنحتها عدة مديريات فرعية منها : مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي، والتي تعمل على اقتراح النصوص التشريعية وتحضير النصوص التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري، وتوحيد طرق العمل في مجال الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني، إلى جانب التعاون مع القطاعات الأخرى التي لها علاقة بمجالات الحفظ العقاري؛ مثل الإجراءات التي من شأنها إستدراك النقائص وتقييم مسار العمل داخل المحافظات العقارية؛ بناء على التقارير المعدة من طرف مديريات الحفظ العقاري على المستوى الولائي أو المفتشيات الجهوية لأموال الدولة والحفظ العقاري في إطار عمليات التفتيش، وأخيراً مراقبة عمليات المسح عبر البلديات التي شملتها الإجراءات المستحدثة بموجب الأمر 74/75.

من جهة ثالثة عمد المشرع إلى وضع تنظيم داخلي للمحافظات العقارية يتلاءم والمهام المنوطة بها، حيث نصت المادة 2 من المرسوم 63/76 كما أسلفنا الذكر ، على أن تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري، وقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 كذلك على أن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية يبين في شكل أقسام، وتحدد

1 المادة 105 من المرسوم 65/91 السالف الذكر.

2 المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 المحدد لصلاحيات وزير المالية، ج ر عدد 15 المؤرخة في

1995/03/19 ص 7 .

شروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية وتنفيذا لذلك فقد صدر القرار الوزاري بتاريخ 1991/06/04 والمتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري¹ وحسب المادة 4 من هذا القرار فإن المحافظة العقارية تنقسم إلى ثلاثة أقسام هي قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، و قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، ثم قسم ترقيم العقارات المسووحة وقبل الخوض في غمار هذه الأقسام، من الواجب علينا التعريف بالمحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول داخل هذه المصلحة المهنية.

بقراءة المادة 20 من الأمر 74/75 والمادة 4 من المرسوم 63/76 يتضح أن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول في المحافظة العقارية، ولأجل ذلك أوكلت إليه مهمة تسييرها ولتثبت هذه الصفة للفرد لا بد من توفر جملة من الشروط القانونية في شخصه كون هذا المنصب يصنف ضمن المناصب العليا طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 المحدد لقائمة شروط القبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري² ، وكذا لنوعية المهام الموكلة إليه و المحددة بموجب المادة الثالثة من المرسوم 76/63 ومن بين الشروط الواجب توفرها في المترشح لهذا المنصب يجب أن يكون من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة وحامل لأقدمية 5 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة، وأن يكون من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدمية 5 سنوات على الأقل بمصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة، وعلى كفاءة عالية وروح مسؤولية كبيرة وحتى يباشر المحافظ العقاري ورؤساء مكاتب المحافظة العقارية الوظائف الموكلة إليهم، يجب عليهم تأدية اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة إختصاصه المحافظة العقارية بعد التسجيل بقلم كتاب المجلس³ هذا وفي حالة حصول مانع للمحافظ العقاري ينوبه أحد المحافظين العقاريين التابعين لنفس المديرية الولائية وذلك في إطار الإختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ⁴.

1 قرار الوزاري بتاريخ 1991/06/04 ، ج.ر عدد 38 بتاريخ 1991 /08/14 .

2 المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 ، ج.ر عدد 92 بتاريخ 1992 /12/21 ص 2375 .

3 المادة 5 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

4 رامول خالد ، مرجع سابق، ص 92 .

و بالرجوع إلى أقسام المحافظة العقارية نجد قسم الإيداع والعمليات المحاسبية الذي يهتم بتحريك عملية الإشهار، فهو الذي يعمل على فرز الوثائق المودعة لغرض الإشهار، وهو الذي يمسك سجل الإيداع ويسلم الوصولات بعد تسليم الوثائق.

فإذا استوفت المحررات كامل الشروط المتطلبة قانوناً، فإن الإيداع يقبل وإذا وجد خلل فإن الإيداع يرفض كما أن هذا القسم مكلف بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري في إطار ما يعرف بعمليات المحاسبة، التي تعتمد على تقنيات المحاسبة العمومية، ومن أجل ذلك يتم مسك السجلات والوثائق المحاسبية الشهرية والسنوية ومن تلك السجلات يمكن أن نذكر السجل العام للتحصيل وهو سجل رسمي نموذجي تسجل فيه جميع المبالغ المحصلة، بمناسبة عمليات الإشهار وإعطاء المعلومات وكل المبالغ المحولة للخرينة والسجل الخاص بالإيصالات وفيه تسجل إيرادات اليوم مقابل تسليم وصل يبين عملية التحصيل، والذي يستند عليه في حساب الإيرادات الشهرية والسنوية ثم دفتر الصندوق الذي تدون فيه جميع العمليات المحاسبية خلال اليوم، أي جميع الإيرادات ومجموع النفقات وكذا إستخراج الأرصدة الخاصة لكل يوم.

وحسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 فإن هذا القسم يشرف عليه رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية، ومن ذلك الحياة على لقب مفتش أو مراقب مثبت بهذه الصفة، له أقدمية 5 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لكون هذا المنصب يحتاج للدراسة الكافية بالأمر القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم.

أما القسم الثاني فهو قسم مسك السجل العقاري، البحث وتقديم المعلومات ويشرف عليه رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط السالفة والمحددة بالمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 يكلف هذا القسم بعدة مهام فهو الذي يعمل على مسك مجموعة البطاقات العقارية وضبطها باستمرار¹، والتي تعد الناطق الطبيعي عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات²، وهو الذي يعمل على ترتيب الوثائق المشهورة والسهر على حفظها، و القيام

1 المادة 13 من الأمر 75/74 السالف الذكر.

2 المادة 19 فقرة 1 من الأمر 63/76 السالف الذكر.

بالبحوث المتعلقة بطلبات تسليم المعلومات وإنجاز البيانات والمستخرجات، و ترتيب طلبات تسليم المعلومات.

و آخر قسم هو قسم ترقيم العقارات المسووحة و نعتبره من أهم الأقسام، كونه قسما خاصا يرتبط إرتباطا وثيقا بمصلحة مسح الأراضي، فهو يختص بالشكليات المتعلقة بالإجراء الأول لشهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، أي يعمل على متابعة عمليات المسح العام للأراضي في إقليم البلديات الداخلة في دائرة إختصاص المحافظة العقارية وعلى ضوء تلك العمليات يقوم بالتنسيق مع مصلحة مسح الأراضي، للعمل على ترقيم العقارات الخاضعة لعملية المسح وذلك بمسكه جميع وثائق المسح والمخططات المتعلقة بالعقار موضوع الإشهار بالمحافظة العقارية بحيث أن المخطط المساحي مكون من أقسام مرقمة وكل قسم مقسم إلى قطع مساحية إلى جانب مسكه للسجل المساحي أو المصفوفة أو الدفتر الأم *La matrice* الذي ترتب فيه أسماء الملاك أبجديا حيث يخص لكل مالك رقم حساب، هذا ويهتم كذلك بالمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد المسح العام، و متابعة إيداع الوثائق المساحية مقابل محضر تسلّم يثبت كل إيداع، كما يهتم بمتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات التقييم العقارية للعقارات المسووحة، ويعمل على إعداد وتسليم الدفاتر العقارية بعد الانتهاء من عمليات المسح.

كانت هذه المحافظة العقارية بأقسامها والتي لا تقل أهمية عن الآيتين السابقتين، إن لم نقل أنها القلب النابض في هذه الحركية التي تنطلق من عمليات المسح؛ إلى حين تسليم الدفاتر العقارية، فالمحافظة العقارية لها تأثير كبير على عملية المسح، يتجلى ذلك في كون المحافظ العقاري أحد الأعضاء الفاعلين في لجنة مسح الأراضي، والذي يعمل على ترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري مباشرة بعد إستلامه وثائق المسح، ذلك بعد الإنتهاء من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام للبلدية المعنية¹، ليتم شهرها وفقا للنظام الجديد.

1 التشريعات العقارية، وزارة العدل الجزائرية، مرجع سابق، ص225.

الفصل الثاني

الإجراءات العملية والتقنية لعملية

المسح العقاري وآثارها

الفصل الثاني: الاجراءات العملية والتقنية لعملية المسح العقاري وآثارها

من الدراسة السابقة، عرفنا أن المسح العقاري يقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية وهي تتم عبر عدة مراحل، ومن خلال عدة قنوات لتنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، ولعل أهم آثارها هو إنشاء السجل العيني، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح.

هذه العمليات التي سنتطرق إليها من خلال هذا الفصل بمبحثيه الأساسيين، فنتناول أولاً كيف يعد المسح العقاري أساساً مادياً للسجل العقاري المبحث الأول، ثم ندرس الآثار اللاحقة لتلك العمليات وكذا بعض النزاعات التي يمكن أن تثور بمناسبة هذه الإجراءات المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإجراءات العملية للمسح العقاري

لا تكفي الأعمال المادية وحدها لتأسيس السجل العقاري، بل لا بد من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك القيام بجملة من الأعمال القانونية بدءاً بالإجراءات الأولية المتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات المسوحة، ثم إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري، ولذلك سنتناول هذا المبحث من خلال، الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري في المطلب الأول، ثم مسك مجموعة البطاقات العقارية وضبط السجل العقاري، في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المراحل التطبيقية للمسح العقاري

إن تأسيس السجل المساحي للبلاد يتطلب عدة إجراءات متداخلة، تضمنتها مجموعة من النصوص، أهمها المرسوم رقم 76/62 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الذي من خلاله يمكن إستبيان عدة مراحل يجب المرور عليها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة و يمكن تقسيمها إلى مرحلة تحضيرية الفرع الاول، ومرحلة ميدانية الفرع الثاني .

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

تتطلب هذه المرحلة جملة من الأعمال التمهيديّة، الواجب القيام بها لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح، ولعل أبرزها القرار الصادر عن الوالي أولاً، وكذا تأسيس لجنة مسح الأراضي ثانياً، إلى جانب ضبط حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح ثالثاً.

أولاً: صدور قرار الوالي الرامي لافتتاح عمليات المسح

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليمياً، يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل 15 خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العمليات، وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين لتقديم تصريحاتهم التي تسهل من سير عملية المسح، كما يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة.

وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الإستيلاء¹.

ثانياً: لجنة مسح الأراضي

إن إحداث هذه اللجنة على مستوى كل بلدية أمر ضروري، للسير الحسن والفعال لهذه العملية وهي تضم حسب المادة 7 من المرسوم الآنف الذكر، عدة أعضاء من مختلف القطاعات التي تعنى بالمجال العقاري، كما تضطلع بعدة مهام كنا قد أشرنا إليها سابقاً.

1 انظر: المادة 9 من الأمر 75/ 74 السالف الذكر

ثالثاً: تحديد محيط إقليم البلدية المعنية

لقد قلنا سابقاً - عند حديثنا على أنواع المسح العقاري - أن أول خطوة تعتبر الأساس القاعدي لميلاد عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية¹ ومن أجل ذلك يتعين جمع كل الوثائق الخاصة بتعيين هذه الحدود، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة في إطار القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة.

إن وضع حدود البلدية يتم عملياً وفق ثلاث فترات أساسية الأولى وتمثل في أشغال الاستطلاع، التي يعتمد فيها رئيس الفرقة على الوثائق الرسمية التي بحوزته كالجرائد الرسمية، مخططات المصلحة... إلخ لأجل إنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه، وهنا تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقارن بالمخطط المؤشر عليه كما يعين فيه الملاك المجاورين إن وجدوا لهذه الملكية، وتوضح جميع النصب ومعالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب وضعها مؤقتاً في حالة غياب المعالم الطبيعية أما الثانية ففيها يتم إعداد المخططات المرئية، إذ بعد الانتهاء من الأشغال الاستطلاعية ينجز رئيس الفرقة المخططات المرئية وفق المعلومات المستقاة ميدانياً ووفق السلم المحدد فإذا كانت حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافي قار ومعلوم كطريق معبد أو وادي كبير فإنه يمكن إنجاز المخطط المرئي انطلاقاً من مستخرج هذه الخريطة أما في غياب ذلك فالمخطط ينجز وفق نسخة من التصاویر الجوية وفق تقنيات محددة وهذا كله من أجل الحصول على مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة، في حين الفترة الثالثة، فتشتمل على تحرير محضر تثبيت الحدود على نموذج T12 يحتوي على وصف دقيق ومفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها وترفق جميع الوثائق المادية بكل نسخة من المحضر الذي يجب أن يحرر بعبارات دقيقة وواضحة، ليقدم هذا المحضر رفقة الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية حتى تقيد فيه جميع الإشكالات المثارة كرفض أحد المعنيين الإمضاء ويكون للوالي هنا حق مصالحة الأطراف أو الفصل في النزاع إن كان مختصاً وإن لم يكن كذلك فللوزير صلاحية الفصل في النزاع باقتراح

1 إن وضع حدود البلدية لا يتم عند القيام بكل عملية مسح، كون تلك الحدود موجودة ضمن الوثائق الموضوعة في إطار القانون 9/84 فما على فرقة المسح إلا الاطلاع على تلك الوثائق لمعرفة الحدود الإقليمية للبلدية المعنية.

من طرف الولاية المعنيين ومن أجل تثبيت حدود البلدية يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الإحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسلم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية المسوحة، البلديات المجاورة) إلى جانب الأعمال التحضيرية السابقة الذكر، تتطلب الأشغال التحضيرية كذلك أعمال جبارة يجب القيام بها داخل مكاتب المسح، من هذه الأعمال جمع كل الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح، ويتعلق الأمر مثلا بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة وصور جوية¹، كتلك المستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية وهذا وفق سلما معينا وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية كما يجب على مصالح الحفظ العقاري أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

إن جمع هذه الوثائق يعتبر من صميم عمل لجنة مسح الأراضي، أما عملية الفحص والتدقيق والمقارنة فيقوم بها موظف وكالة المسح²، ويتمثل الغرض الأساسي من ذلك في تسهيل عملية تحديد الملاك، ومن ثمة عملية إستدعائهم في المراحل اللاحقة، إلى جانب أن معالجتها تمكن المعنيين من وضع مخطط بياني للحدود، يتحصل عليه بعد إعداده على ورق هيليوغرافي للتصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغراممترية هذا ما يمكن من تجزئة البلدية إلى أقسام، إذ نصت المادة 15 من المرسوم 62/76 على أن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزيئاته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأرض وكذا المادة 6 من الأمر 74/ 75 التي نصت على أن مخطط مسح الأراضي مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها، وتعد أقسام مسح الأراضي في نسختين تستعمل الواحدة في الأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق والتحسين.

على أن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي³، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود

1 إن التصوير الجوي له وكالة خاصة به هي الوكالة الوطنية للخرائط، والتي تتواجد بالجزائر العاصمة وتعمل بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للمسح والمديريات الفرعية.

2 المادة 9 الفقرة 1 من المرسوم 62/76 .

3 ورقة مخطط المسح ذات شكل 76 سم × 51 سم.

التي لها طابع الثبات الكافي ويتم التقسيم بإحترام جملة من المبادئ كتشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق وعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من الإقليم الذي يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع، مجموعة بنايات حضرية...) ¹

ويتم ترقيم الأقسام هذه بصفة تصاعديّة ومستمرة على أن يعطى الرقم 1 إلى القسم الواقع في شمال غرب البلدية، ويستمر الترقيم أفقياً تجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية في شكل حلزوني تعرجي ويجب أن يعطى رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين بعد ترقيم الأقسام تنقل حدودها المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود، وتمثل بواسطة خط أحمر زنجفري سمكه 2/10 مم مضاعف بشريط أصفر سمكه 3 مم بقلم ألوان فاتح لإظهار تفاصيل التصاوير الجوية أو الإسترجاعات الفوتوغرامترية.

إن الإجراءات السابقة قد تصطدم ببعض المناطق التي يمكن أن تشكل بعض الصعوبات والعراقيل أمام سير عملية المسح وتقدم الأشغال، لذا يعمل على حصر هذه المناطق وإبعادها مؤقتاً وذلك بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي ويطلق على تسميتها - غير قابلة للمسح - وهذه التسمية لا تعني أن هذه المناطق تستثنى من عملية المسح وإنما تستبعد لتعالج في أوانها، فعمليات المسح العام تقتضي ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي تفرضها الملكيات خلال الأشغال الميدانية (ملكيات صغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية، التغيّب...) ² ومن ثمة تبدء الأشغال في الأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك للأقسام الأخرى حسب تصاعد درجة الصعوبة.

أما إن تعلق الأمر بالمسح في المنطقة العمرانية، فإن الأمر لا يختلف كثيراً من حيث جمع الوثائق الضرورية والمخططات القديمة والوثائق الموجودة بمصالح أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة لأملاك الدولة أو مصالح التسيير العقاري أو المرقيين العقاريين وكذا مصلحة الأشغال العمومية (CNEP، OPGI، EPLF) بالنسبة للمساكن الواقعة تحت إدارتهم إلى PUD، PUP، PDAU ومصالح المياه، مصلحة التعمير والبناء الولائية بالنسبة للمخططات جانب نظارات الشؤون الدينية فيما يخص الأملاك الوقفية وبناء على ما سبق يتم

1 المكان المسمى حسب المادة 15 فقرة 2 من المرسوم 62 /76 هو تجمعا من أجزاء ملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة تسمية معينة.

2 يضاف إلى ذلك الوضع الأمني السائد في المنطقة.

تقسيم البلدية إلى أقسام حيث يمثل قسم المسح فيها جزء من منطقة البلدية الواقعة داخل محيط عمراني يحتوي على عدد كامل من مجموعات ملكية بحيث يمكن إدراجها في ورقة مخطط المسح¹ على سلم 5000/1 إلى 10000/1 وتقسيم البلدية إلى أقسام حضرية لتقسم هذه الأخيرة إلى قطاعات على أن يتم ترقيمها بإستعمال الأحرف الرومانية، ثم تقطيعها إلى أقسام حسب الطرق المتبعة في المناطق الريفية، وتمثل الأقسام التي تمت بها الأشغال على المخطط الشامل للبلدية وفق المعلم المحدد، وتنقل حدودها بعلامة متفق عليها بالحبر الصيني الأسود.

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

يتم خلال هذه المرحلة إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن ذلك يمكن دراسة هذه الفترة من خلال التطرق إلى عمليات تعيين الحدود أولاً، ثم عمليات التحقيق العقاري ثانياً.

أولاً: تعيين الحدود

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية وهذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63/76 في فقرتها الثانية على أن: "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء" ويقابل مفهوم الملكية حسب ومفهوم القطعة الأرضية هذا التعريف، جزء الملكية حسب المادة 15 من المرسوم 62/76 حسب المادة 06 من الأمر 74/75 .

كما تتطلب أعمال التحديد إستدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعلمون بإفتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات، في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوماً قبل إفتتاح هذه العمليات، وهو ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم 62/76.

¹ ورقة مخطط المسح من حجم 83 سم × 60 سم.

هذا وقد أوجبت المادة العاشرة من نفس المرسوم على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء لمعرفة الجيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية فالأمر إذا يحتم على الجميع الحضور لهذه العمليات من إدارة ومالكين وجيران لدرء إهدار الحقوق¹.

وإن إستدعاء هؤلاء المعنيين يتم بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك برسالة من نوع T3 لإستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالإتفاق مع الجيران كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالإلزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك.

هذا وفي حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث مرات متتاليات مرحلية على امتداد 15 يوما² مع استمرار تغييرهم فإن الحدود تثبت وتسجل في السجل المساحي تحت إسم "مجهول"، أما في حالة عدم حضور الملاك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحيازة والإستغلال وتثبت عندها القطع المسوحة فيشار إلى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض على بطاقة نموذج T4، كما يتم تثبيت الحدود ملحقات الأملاك العامة سواء بحضور ممثلي المصالح التقنية وبناء على إيداعهم أو عن طريق المخططات المرسله وسواء كان هذا أو ذاك فإن القائم بالتثبيت يلجأ إلى التحديد بناء على حدود الإنتفاع للأماكن المجاورة، إلا إذا تعلق الأمر بشاطئ البحر، الطرق الوطنية، الطرق الولائية، مجاري المياه الدائمة والتي يتطلب تحديده تدخل المصالح التقنية المعنية.

إن نقل الحدود وجميع البيانات الأخرى على المخطط البياني للتحديد يتطلب إستعمال مجموعة من الإجراءات المحددة، إذ تمثل حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية بقلم وبالخبير الذي لا يمحي، وحدود مجموعات الملكية بخط أحمر زنجفر بسمك «Rotring» 0,2 مم وعندما تشكل هي الأخرى حدود مكان مسمى تضاعف بشرط

1 المادة 6 من المرسوم 62/76 السالف الذكر والمادة 9 من الأمر 74 / 75 السالف الذكر.

2 قد يطرح التساؤل حول هذه المدة الكبيرة الممنوحة للملاك و المقدرة ب 45 يوما من أجل تلبية الدعوة للحضور إلى عمليات المسح العقاري، فمن غير الممكن مطالبة أجهزة المسح بالإسراع في عملياتها و من جهة ثانية تمنح للملاك فترة طويلة لا تتناسب مع الأهداف، لذا كان من الأولى النظر في هذه المدة و تقليصها.

بنفسجي سمك³ مم، والقطع المسحية تكون ممثلة بخط أخضر سمكه 0,2 مم، أما حدود المساحات التي لا تشكل قطعاً مسحية فتكون ممثلة بخط متقطع أخضر.

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك¹ إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال والإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية كذلك إن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك والأعوان القائمين عليها، إتباع جملة من الإلتزامات، نص عليها المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/22 والمتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم²، فبالنسبة للملاك عليهم الإلتزام بعدم المعارضة على تنفيذ أشغال التثليث والمسح أو التسوية أو إقامة النصب والمعالم والإشارات على أرضهم وكل ضرر تلحقه هذه الأشغال بالأماكن والحقول والمحاصيل، يمكن صاحب الأرض من المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء، ما لم يحصل إتفاق ودي، من جهة أخرى عليهم أن لا يغيرو الهندسة المعمارية للمبنى أو جزء منه، إذا كان يشكل نقطة تثليث دائمة، إلا بعد إخطار المعهد الوطني لرسم الخرائط ومصالح مسح الأراضي، برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام قبل شهر من ذلك وعدم إلتزام الأفراد بهذه الواجبات أو مخالفتها، كهدم الإشارات أو النصب، أو المعالم، أو إتلافها أو نقلها من أماكنها، يرتب تطبيق العقوبات المقررة في القانون³ والتي يعاينها الأفراد المؤهلون لذلك، كضباط شرطة العمران ورؤساء المجالس الشعبية البلدية.

أما الأعوان القائمين على العمليات المسحية فإن القانون يلزمهم كذلك بإحترام جملة من الشروط إذ لا يمكنهم أن يدخلوا إلى الملكيات الخاصة للقيام بأعمالهم، إلا إذا رخص لهم ذلك بقرار من الوالي، يحدد فيه البلديات التي يجب أن تنفذ الأشغال على ترابها والأماكن والمواقع المعنية بهذا الغرض، كما أنه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم، لبعض الإشارات أو النصب أو المعالم المقامة أثناء الأشغال، فإنها تبلغ قرارها للملاك المعنيين، و أخيراً

1 إن التركيز على العون المكلف بعمليات المسح مفاده أن فرقة المسح المختلطة تتشكل كما قلنا من عون المحافظة العقارية و عون أملاك الدولة و ممثل عن البلدية المعنية إلى جانب المساح في حين أننا نجد في الحياة العملية غياب العناصر الثلاثة الأولى و مباشرة العمليات من طرف أعوان الوكالة لوحدهم.

2 المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/22 ج. ر رقم 55 ، لسنة 1982 ، ص 2527 .

3 تنص المادة 25 من المرسوم 62 /76 على : "كل من يغير عن طريق الغش مكان الإشارة المستعملة من قبل موظفي لجنة مسح الأراضي تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في المادة 147 من قانون العقوبات".

فإن إبقاء المنشآت التي تنوي الإدارة إعطاءها صفة الديمومة، والشاغلة لحيز يتجاوز مترا مربعا واحدا في الممتلكات المبنية وفي الساحات والحدائق التابعة، يجب أن يتم بموجب إتفاق مع المالك.

ثانياً: التحقيق العقاري

لقد أشرنا فيما سبق إلى أن هذا التحقيق يقوم به عونين، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة، هذا طبعاً بحضور ممثل عن البلدية المعنية يعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح، ونظراً للأهمية القصوى المترتبة عن هذا الإجراء ينبغي على الأعوان القيام بأعمالهم وإثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة والتفاني كما يقوم المحققان على دراسة الوثائق والسندات المثبتة للحقوق العينية والوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق¹ والسندات الواجب دراستها، كما أشرنا إليها سابقاً، قد تكون رسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص مكلف قانوناً ما تم لديه، وقد تكون غير رسمية وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971².

أما في غياب السند فالتحقيق يسعى إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة والعمل على تلقي الشهادات، التي يمكن أن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحيازة وهذا لن يتأتى إلا عن طريق التحري، والحيازة حسب الدكتور عبد المنعم فرج الصدة هي:

"سلطة فعلية واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر"³ وعلى هذا الأساس يعمل التحقيق على إبراز إن كانت هذه الحيازة مستمرة، هادئة وعلنية ومن أجل ذلك يستوجب على الحائزين تقديم كل وثيقة من شأنها تنوير المحققين، كالشهادات الجبائية والتوقيع بمعية الشهود الذين يثبتون حيازتهم على وثيقة التحقيق ويتم تسجيلهم مؤقتاً، وهذا ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم رقم 62/76 في قولها: "تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة".

1 زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 363 .

2 حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 328 ق مدني.

3 فرج الصدة عبد المنعم ، الملكية في قوانين البلاد العربية، دار الفكر، دون تاريخ طبع، فقرة 300 ص 6 وما بعدها.

ولمعرفة إن كان الملك تابعا للدولة يفحص المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة السجلات على مستوى المحافظة العقارية لأن أي ملك لم يعرف صاحبه أو لم يطالب به أثناء التحقيق يعتبر تابعا للدولة حتى يثبت عكس ذلك. لذا من واجب المحققين تعيين ذوي الحقوق سواء كانوا ملاكا أصليين أو ملاكا مفترضين أو ظاهرين وسواء كانوا شخصا واحدا أو مجموعة أشخاص طبيعية إذا كان العقار في حالة الشيوخ أو ملكية مشتركة أو كان شخصا معنويا.

هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن التحقيق في المنطقة العمرانية يجري على شاكلة التحقيق في المنطقة الريفية، غير أن الاختلاف يكمن في كون التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T 7 والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالطبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية ، على أن ترقم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله.

أما في المنطقة العمرانية فإن التحقيق ينجر عنه مجموعة من البطاقات ،هي بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج T5 بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق ،أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج T4 لمجموعات الملكية المثبتة حدودها ،أوالبطاقات الوصفية للعقارات المبنية نموذج T 8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ويجب أن تحتوي البطاقة هذه على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدول وصفيا، إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T 9.

كانت هذه مجمل البطاقات التي تنجم عن التحقيق والذي يجب أن يركز على ثلاثة عناصر أساسية هي المالك والملك والعلاقة بينهما وتجب الإشارة في الأخير أنه من أجل الحصول على نتائج سليمة، وتشكيل وثائق صحيحة بعد إنتهاء المرحلة الميدانية، يجب أن تكون أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية متناسقتين ومتكاملتين، حتى و لو كانت تلك التحقيقات تتعلق بأعمال أخرى، كتلك التي تخص تجديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العمرانية، المنصوص عليها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 23 جوان 1976 المتعلق

بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية، فيما يخص تحديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية¹.

المطلب الثاني: تكريس وتنفيذ إجراءات الشهر العقاري

بما أن مسح الأراضي العام يهدف إلى تأسيس السجل العقاري، كان من الضروري معرفة الإجراءات العملية التي يجب إتباعها من أجل إتمام إجراءات الشهر العقاري، والإطلاع على مختلف المراحل التي يجب الوقوف عليها لإنشاء السجل العقاري، بغية تمكين الغير من العلم بمختلف التصرفات الواقعة على الحقوق المشهورة لذا سنخصص هذا المطلب للحديث عن السجل العقاري في التشريع الجزائري وذلك من حيث تعريفه الفرع الأول، وإنشائه الفرع الثاني، وكيفية التأشير على البطاقات العقارية الفرع الثالث.

الفرع الأول: ماهية السجل العقاري

لقد أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، وذلك بناء على التشريعات المقارنة، كانت تصب كلها في بوتقة واحدة، فحواها أن السجل العقاري هو عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية، وهو بهذا التعريف بخلاف ما يوحي به ظاهر اسمه لا يتكون من سجل واحد بل هو مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار².

وعلى عكس هذه التشريعات فإن المشرع الجزائري لم ينص على تعريفا معينا للسجل العقاري، واكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه ذلك ما نجده في الأمر 74/75 السالف الذكر حيث نصت المادة 3 منه على أنه: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية" أما المادة 12 منه فقد قررت بأن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

1 القرار الوزاري المؤرخ في 23 جوان 1976 ج.ر عدد 22 لسنة 1977، المؤرخة بتاريخ 16/03/1977 ص 407.

2 حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، مرجع سابق، ص 259.

حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية، بيروت، دون تاريخ طبع، ص 187.

من خلال المادتين السابقتين يتضح أن السجل العقاري في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية¹ لكن هذا المفهوم الضيق للسجل العقاري، يمكننا من القول أن مصطلح البطاقات العقارية والسجل العقاري ليسا تعبيراً عن مفهوم واحد، ذلك أن البطاقات العقارية هي أداة مستحدثة للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة² لذا سنعمد في تعريفنا للسجل العقاري على المفهوم الواسع له من خلال ما يتضمنه من وثائق أصلية أولاً، وأخرى متممة ثانياً.

أولاً: الوثائق الأصلية للسجل العقاري

تشكل هذه الوثائق أساساً من دفتر الملكية وهو في الحقيقة ما نسميه بالسجل العقاري نفسه، ولكون هذا الدفتر لم يستحدث في التشريع الجزائري، فإن مجموعة البطاقات العقارية المرتبة تحل محله، وتكون بمثابة هذا السجل، فتكون بذلك كل بطاقة تعبر عن الصحيفة العقارية المخصصة لكل وحدة عقارية في الدفتر، على أن تدون فيها الحقوق العينية العقارية، بدءاً برقم العقار وأوصافه ونوعه وأسماء المالك أو المالكين على الشيوع ونصيبهم فيه، وما يترتب له أو عليه من حقوق والوحدة العقارية المقيدة في كل بطاقة هي كما قلنا سابقاً قطعة من سطح الأرض ذات نوع شرعي معين، واقعة ضمن خط مغلق بما عليها من بنايات وأجزاء معتبرة جزءاً متمماً لها مملوكة لشخص واحد أو على الشيوع إن هذا السجل - مجموعة البطاقات العقارية - وبالرغم من المعلومات التي يتضمنها يمكن اعتبارها معلومات وجيزة، رغم دقتها والسبب في ذلك قد يعود لتفادي امتلاء البطاقة ببيانات تفصيلية، قد تشوش على من يرغب في الإطلاع عليها، كأن يكون مثلاً شخصاً يريد أن يتأكد فقط من وجود حق أو عدمه على عقار معين، فالهدف الأساسي هنا تحقيق مبدأ العلنية، ولكل من أراد أن يستزيد من المعلومات اللجوء إلى الوثائق المتممة والتي تؤلف الجزء الثاني من هذا السجل العقاري وقبل التطرق إلى هذه الوثائق يجب علينا التطرق إلى بعض الأمور التي تخص هذه البطاقات.

1 صدقي عمر ، مرجع سابق، ص78

2 خلفوني مجيد ، مرجع سابق، ص114

بداية يمكن الإشارة إلى أن مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل في مجموعها السجل العقاري، تمسك على مستوى كل بلدية وتعبير آخر يمكن القول بأن كل إقليم بلدية يخصص له سجل عقاري، وهذا ما يفهم من خلال الفقرة الثانية من المادة 12 من الأمر 4/75¹ كذلك يمكن أن نتساءل عن إمكانية إبطال بطاقة عقارية بسبب ضم عقار إلى عقار آخر كأن يتم إدخاله في ملك آخر ومثال ذلك أن يشتري شخصا عقارا مجاورا لملكه؟! أو إمكانية المحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية إن وجدت في فحوى هذه البطاقات في الحالة الأولى المشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة لذا يفهم أن البطاقة العقارية تبقى مع إدخال التحويلات الجديدة عليها.

أما في الحالة الثانية فقد نصت المادة 33 من المرسوم 63 /76 على أن الأخطاء التي يتم معابنتها على محتوى البطاقات العقارية يمكن تصحيحها، إما بمبادرة من المحافظ العقاري، وإما بناء على طلب من حائز الدفتر العقاري.

كذلك قد نستنتج من بعض النصوص أن المشرع الجزائري أوجد البطاقات العقارية كمرحلة أولى قبل استحداث الدفاتر الأم، أو ما يعرف بالسجلات العقارية أو دفاتر الأملاك من ذلك المادة الأولى من الأمر 74 /75 ، والتي أشارت إلى أنه " ... يتم ابتداء من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق ل 8 نوفمبر 1971 إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وكذا المادة 115 من المرسوم 63 /76 التي نصت على أن : "السجل العقاري المعد طبقا لأحكام هذا المرسوم تحل محله مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي العام " .

ثانياً : الوثائق المتممة للسجل العقاري

إن السجل العقاري بمفهومه الواسع يتعدى مجموعة البطاقات العقارية ليشمل مجمل الوثائق الأخرى المتممة له، والمتمثلة عموماً في سجل الإيداع الذي تقيد فيه طلبات التسجيل حسب ورودها، وذلك ما نصت عليه المواد من 41 إلى 44 من المرسوم 63/76،

1 تنص الفقرة الثانية من المادة 12 من الامر 74 / 75 على: " ... يتم إعداد السجل العقاري ، أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما".

ومحاضر التحديد وهي تلك الأوراق التي يمسكها المساح ليدون فيها البيانات التي تلقاها من قبل ذوي الشأن أي المالكين الظاهرين ومن المعترضين إلى جانب خرائط المساحة والرسوم والصور الجوية التي تبين حالة العقار الطبيعية والأوراق المثبتة وهي تلك المستندات التي يقدمها ذوو الشأن من أجل توضيح أصل الحق وفحواه إضافة إلى الفهرس الهجائي¹ وهو مجموعة البطاقات الشخصية، المنظمة حسب ترتيب الحروف الهجائية، وفيها يفرد لكل مالك بطاقة خاصة تبين الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود القسم المساحي وبيانات هذا الفهرس تدون من واقع البيانات المثبتة في البطاقات العينية.

إن فائدة هذا الفهرس تتجلى في تسهيل معرفة الحالة العقارية للمالك، بدلا من الإطلاع على البطاقات المتعددة، الخاصة بكل الوحدات العقارية التي يملكها وهنا يمكن الإشارة إلى أمر مهم، يتمثل في أن هذا الإثبات للحق في الفهرس الهجائي، لا يعتبر شهرا للحق ولا تكون له أية قيمة إذا كان الحق لم يثبت في البطاقة العينية (سجل الملكية) من خلال ما تقدم يمكن تعريف السجل العقاري بأنه: "محمل الوثائق التي تبين حالة العقار المادية والقانونية، أساسه مسح الأراضي العام وشكله مجموعة البطاقات العقارية".

الفرع الثاني: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بعد أن تعرفنا على ماهية السجل العقاري واتضح لنا بأنه عبارة عن مجموعة من الصحائف المتحركة، التي تمثل البطاقات العقارية، وجب علينا الآن تشريح هذه الصحائف لمعرفة كيفية إنشائها وطريقة ترتيبها.

لقد قسم المشرع الجزائري العقار عدة تقسيمات وذلك بالإعتماد على عدة معايير، والتقسيم الذي يهمنا في بحثنا هذا هو ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم 63/76 والتي أشارت إلى 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.

1 المادة 44 من المرسوم 63/76 السالف الذكر

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

بداية يمكننا القول أن اعتماد المشرع على معيار الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة هو معيار غير دقيق، خاصة إذا تعلق الأمر بعدد السكان.

إن تقسيم إقليم البلدية إلى عقار حضري وآخر ريفي، يجعل البطاقات العقارية تختلف باختلاف موقع العقار، حيث تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية، وهذا الأمر يفرض على المحافظ العقاري مراعاته أثناء عملية ترتيب هذه البطاقات وفي ذات الشأن نصت المادة 20 من المرسوم السابق على أن: "بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية: بطاقات قطع الأراضي، و بطاقات العقارات الحضرية".

ورغم هذا التقسيم يمكن القول أن البطاقات العقارية هي نفسها، سواء إذا ما تعلق بعقار حضري أو عقار ريفي فهي تقسم إلى عدة جداول بحيث يقيد أو يسجل في كل جدول نوع من الحقوق أو التصرفات الخاضعة للشهر¹ تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، يذكر فيها المحافظ العقاري علاوة عن البلدية التي يقع بها العقار، وبيان مسح الأراضي ومحتوى مسح الأراضي، داخل مجموعة جداول مجموعة من البيانات²، إذ يتضمن الجدول الأول نطاق الوحدة العقارية ونوعها، أما الجدول الثاني فيحتوي على الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين بشروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65 من المرسوم نفسه في حين يضم الجدول الثالث الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية أما الجدول الرابع فيتعلق بالإجراءات الخاصة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات، غير الشكليات المشار إليها في الجدول الثاني والثالث والخامس. و يخصص الجدول الخامس للإمتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

1 عيد إدوار ، مرجع سابق، ص 227 .
2 المادة 24 من المرسوم 63 /76 السالف الذكر.

أما في حالة تغيير الحدود لوحدة عقارية ما، فإن ذلك يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة، ذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة والتأشير على البطاقات الأصلية والجديدة وتكون كل واحدة كمرجع بالنسبة للأخرى¹ هذا والمحافظ العقاري ملزم بترتيب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط المسح المقسم إلى وحدات عقارية².

أما العقارات الحضرية فتنشئ بها بطاقات العقارات الحضرية حيث نص المشرع في مادته 27 من المرسوم 63/76، على أن تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21 من ذات المرسوم، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار بالإستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى إسم الشارع والرقم 1 وعندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي تحدث بطاقة تسمى البطاقة العامة للعقار، يذكر فيها علاوة عن البلدية التي يوجد بها العقار وإسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه، تعيين مجموع العقار وتعيين القطع عند الإقتضاء والإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة إن وجدت الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل للملكية المقسمة أو المنشئ لها، وهوية الشخص الإعتباري صاحب مجموع العقارات وشروطه الشخصية أو تسميته وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة وقت المسح الأول للملك المقسم إلى جانب الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من 12 سنة ثم الإمتيازات والرهن وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق وهذا كله في ستة (6) جداول منظمة .

أما في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص كالملكية المشتركة، تحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، بطاقة تسمى البطاقة الخاصة للملكية المشتركة تكتب عليها المعلومات السابقة، ويكمن الإختلاف في الجدول الثاني إذ في البطاقة العامة تعين مجموع القطع أما في البطاقة الخاصة فتعين القطعة المعنية فقط³ وكل تعديل فيما

1 المادة 25 من المرسوم السابق.

2 المادة 26 من المرسوم السابق.

3 المواد 28 / 29 من المرسوم السابق .

تحتوي عليه قطعة معينة، يكون موضوع إعداد بطاقة خاصة مطابقة، وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، على أن يؤشر على البطاقة الأصلية والجديدة وتكون كل واحدة مرجعا للأخرى. هذا ولو نظرنا من ناحية ترتيب البطاقات، لوجدنا أن البطاقات العامة ترتب في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة، حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الإقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي، حسب القسم ورقم مخطط المسح، أما البطاقات الخاصة فترتب تبعا للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

وعموما يمكن القول أن البطاقات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية نجدها تضم جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، سواء من الناحية الوصفية له المنصوص عليها في المادة 2 من الأمر 74/75، أم من الناحية القانونية المنصوص عليها في المادة 3 من نفس الأمر .

الفرع الثالث: ضبط السجل العقاري

يعد مسح الأراضي العام الأساس المادي للسجل العقاري، هذا الأخير الذي وصفته المادة 3 من الأمر 74/75 من حيث الوظيفة بأنه يعمل على ضبط الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق عليها أما من حيث تشكيلته فهو حسب المادة 12 من الأمر السابق يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية وقد استحدث هذا السجل من أجل إعادة تنظيم الملكية العقارية وإستقرارها، وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، فأصبح بمثابة المرآة العاكسة لكل عقار، بمختلف التغيرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها، ومن ذلك أمكن تعريف هذا السجل على أنه مجموعة البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية والمتعلقة بكل بلدية، والذي يتم إنشاؤه وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي.

من هذا التعريف سنحاول دراسة هذا السجل، إنطلاقا من عملية إيداع وثائق المسح ثم ما يترتب عنها من ترقيمات مؤقتة ونهائية .

أولاً: إيداع وثائق المسح

بعد تحديد العقارات تحديدا دقيقا ومعرفة مالكيها، بناء على العمليات التقنية للمسح العام للأراضي، الخاصة بكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، يتم إفراغ ذلك في

مجموعة من الوثائق المسجلة التي تودع في البلدية لمدة معينة، لتصبح بعد إنتهاؤها جاهزة للإنتقال من أجل إيداعها على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية، وهو الإجراء الذي نصت عليه المادة 8 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 حيث جاء فيها: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية".

إن الإيداع هذا هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري وهو بذلك يختلف عن الإيداع المنصوص عليه في المادة 11 من المرسوم 62/76 السالفة الذكر¹، كون هذا الأخير يتم على مستوى البلدية، ويغلب عليه الطابع الشكلي لأن أقصى ما يفيدته هو ضبط البيانات المستقاة من الميدان لأجل تعيين الحدود، وإعداد الوثائق المسحية المعبرة عن الكم العقاري داخل الإطار الإقليمي لمجال المسح (البلدية) في حين نجد أن الإيداع على مستوى المحافظة العقارية يهدف في أوسع نطاقه إلى المطابقة بين الجانب الطبيعي والجانب القانوني ذلك أن المحافظ العقاري بما لديه من سلطة، يعمل على فحص الوثائق المساحية من الناحية القانونية، من أجل تحديد الحقوق العقارية والحقوق العينية الأخرى لشهرها في السجل العقاري وفي هذا الإطار نصت المادة 11 من الأمر 74/75 على أن يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه.

ولكي يعمل المحافظ العقاري على تسليم الدفاتر العقارية يجب أن يودع الملاك لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً على نسختين، بجانب إيداع وثائق المسح مقابل تسلم محضراً بالاستلام من طرف المحافظ العقاري ولما كان الأمر كذلك سنقدم إجراءات إيداع وثائق المسح، ثم نتعرف على إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول .

1 نقصد به إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية لمدة شهر على الأقل.

1. إجراءات إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية

يعمل المحافظ العقاري بمجرد تسلمه وثائق المسح على تحرير محضر تسلم لهذه الوثائق يكون وسيلة لإثبات هذا الإيداع¹، و يشترط القانون أن يتضمن هذا المحضر تاريخ الإيداع، لما لهذا التاريخ من أهمية بالغة في نفاذ التقييمات العقارية.

كما يجب أن يشتمل عليه المحضر كذلك هو تعيين أقسام وإسم البلدية والأماكن التي تم مسحها²، كونه سيكون موضوع إشهار بكل الوسائل التي يمكن أن تشكل قناة للإعلان من جرائد يومية وطنية واللصق في لوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية والمحافظة العقارية ويكون ذلك خلال 8 أيام من تاريخ تسلم الوثائق³ على أن يجدد المحضر كل 15 يوما لمدة 4 أشهر كاملة، والسبب في ذلك هو تمكين الملاك وأصحاب الحقوق العينية من الحضور للمحافظة العقارية وتسلم حسب الحالة إما الدفتر العقاري أو شهادة التقييم العقاري المؤقتة، كما يمكن شهر محضر الإيداع، للغير من تقديم أي وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسووحة إن هذا الأمر إستوجب فتح فهرسا متسلسلا زمنيا، لتسهيل تدوين التواريخ المشار إليها في الوثائق ومتابعتها كما يجب.

وهذا الإلتزام من طرف الإدارة والمتمثل في تحرير محضر الإيداع ونشره وقبل ذلك إستنساخه في 4 نسخ، حيث ترسل الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجري فيها المسح، والثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي والثالثة لمدير أملاك الدولة والرابعة يحتفظ بها في المحافظة العقارية، يقابله إلتزام آخر من طرف الملاك يتمثل في إيداع جدولاً وصفياً للعقار تسلمه الإدارة.

2. إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول

لقد أوجبت المادة 13 من الأمر 74 /75 السالف الذكر والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين.

1 بوشنافة جمال مرجع سابق ص133

2 طوابية أحسن ، مرجع سابق، ص46

3 المادة 9 من المرسوم 63 /76 السالف الذكر

إن هذا الجدول الذي تسلمه الإدارة طبقاً للمادة 10 من المرسوم 63/76 يتم تحريره على نسختين خلال شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، ويتم إعداده من قبل موثق إذا كانت الحقوق مكتسبة بموجب عقود معدة من قبلهم، ويحرره محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، ويحرره كتاب الضبط إن كانت هذه الحقوق محل أحكام جديدة، كما يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقدم المالك المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيتها، على أن يتم التأشير على هذا الجدول من طرف محرره بعد ضبطه ومكثه بمجموعة من المعلومات كالوصف الدقيق للعقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي، وهوية وأهلية أصحاب الحقوق من اسم وتاريخ ميلاد ومهنة وموطن الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

إن إلزام الملاك بإيداع هذا الجدول مرفقا بالسندات والعقود التي تبين أصل الملكية يجعل سير الإجراءات صعبا وعسيرا، لأنه يقف كحجرة عثرة أمام المعنيين، لما يسببه لهم من تحمل أعباء جديدة، هم في غنى عنها هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المعلومات التي توضع في الجدول عمومها موجودة ومدونة في وثائق مسح الأراضي والمحافظة العقاري يعتمد على هذه الأخيرة للمباشرة في الإجراء الأول لإعداد السجل العقاري دون إنتظار تسلمه الجدول، ففي ظل النظام الجديد العناصر الموجودة في وثائق المسح هي التي تبنى عليها التقييمات العقارية لذا كان من الأجدر تجنّب الملاك هذا الإجراء ربحا للوقت وتقليلا للتكاليف والحديث عن التقييم العقاري يوجب علينا ولوج عالمه ومعرفة سيرورته.

ثانياً: التقييم المؤقت والنهائي

إن المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح، بمجرد تسلمه الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية، حيث يشرع في التقييمات العقارية منذ إتصاله بهذه الوثائق وهذا ما تنص عليه المادة 11 من المرسوم 63/76 حيث تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري، بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي ولدرء أي احتمال فقد إعتبر المشرع بأن التأخير في التقييم العقاري ينسحب إلى يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس

وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية.

إذا وحسب هذه المادة فإن ترقيم العقارات، يتم بأثر رجعي إبتداء من تاريخ الإمضاء على محضر التسليم، وتتجلى الحكمة في ذلك من كون الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في الترخيم على السجل العيني، لهذا السبب وكفي تكون وثائق المسح عملية وذات مصداقية لا بد أن تكون الترخيمات فورية ومن أجل ذلك حث المشرع الجزائري المحافظ العقاري على السهر لتوفير كل الشروط اللازمة لإنجاح العملية منذ افتتاح أعمال المسح، ومن ذلك توفير البطاقات العقارية بالقدر اللازم وتنوير الأعوان المكلفون بعمليات الترخيم العقاري بالأحكام التنظيمية، وهذا لجعل فرع الترخيمات أكثر فعالية.

هذا وإن الترخيم العقاري، يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية، نموذج T10 والتي تحوي كل المعلومات الضرورية للعقار المعني، ودراسة هذه الوثيقة يبين حالة معينة فقد يكون العقار بسند، كما قد يكون العقار بدون سند لكنه محل حيازة من طرف المالك المفترض، من خلال مدتها تمكن هذا الأخير من حق الملكية بالتقادم المكسب، أو بدون سند ولا يوجد ما يفيد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، وأخيرا قد تكون هناك عقارات لم تكن محل مطالبة من أي شخص. وبناء على هذه الحالات تتم عملية الترخيم والتي إما أن تكون مؤقتة أو نهائية .

1. الترخيم المؤقت

يكون الترخيم مؤقتا في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيازة، والمستقاة من وثائق المسح المشار إليها في الفقرة الثالثة من المادة السابقة، واستنادا على ذلك يمكن تقسيم الترخيم المؤقت إلى حالتين.

*** الحالة الأولى :** بالنسبة للمالكين الظاهرين و الذين لا يملكون سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حيازة حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح، يسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب¹، يعتبر الترخيم مؤقتاً في هذه الحالة و لمدة 04 أشهر يجري سريانها

1 المادة 827 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

من يوم التقييم، و يصبح التقييم نهائياً بعد إنقضاء هذه المدة إذا لم يكن هناك إعتراض، أو إذا سحب أو رفض الإعتراض.

*** الحالة الثانية:** ويعتبر التقييم مؤقتاً لمدة 02 سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية، و يصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند إنقضاء مدة سنتين، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري، بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني¹.

وفي حالة وجود أي إحتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في الآجال المحددة أي في خلال أربعة أشهر أو سنتين، و يكون هذا الإحتجاج إما بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم، أو بقيد الإحتجاج في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، و تكون للمحافظ العقاري في حالة الإحتجاج سلطة المصالحة بين الأطراف، و تحرير محضر بذلك و يتمتع هذا المحضر بقوة الإلزام الخاص، و في حالة ما إذا كانت محاولة الصلح بين الأطراف فاشلة يجرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للإطراف، و تكون للطرف المدعي 06 ستة أشهر ابتداءً من تاريخ هذا التبليغ ليقدّم كل إعتراض أمام الجهات القضائية المختصة، و تكون عريضة إفتتاح هذه الدعوى محل شهر²، و يلاحظ هنا أن هذه المدة هي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى، أما في حالة التقييم النهائي فإن المشرع لم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى، أي أنه يمكن الطعن بإلغاء التقييم النهائي في أي وقت الأمر الذي يؤدي بالإحلال بمبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر التي يتميز بها نظام السجل العقاري، و يخول التقييم النهائي للمالك الحق في طلب الدفتر العقاري، والذي يعتبر بمثابة السند الوحيد. لملكه والذي يسجل عليه كل الحقوق و الأعباء المترتبة على هذا العقار³.

1 المادتين 14، 13 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2 سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر 1999، ص 47_46.

3 المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

2. التقييم النهائي

يكون التقييم نهائيا في حالة ما إذا كان قد تمخض عن التقييم المؤقت كما لاحظنا سابقا، بإنهاء المدد التي وضعها المشرع وعند غياب الإحتجاجات، أو عند ظهور دلائل قوية لا تدع مجالا للشك في أحقية الشخص للملك المعني بعملية المسح أو حالة ما إذا كان نهائيا منذ النشأة أو الميلاد، ونعني بذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 حيث إعتبرت التقييم نهائيا، بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

ففي حالة ما إذا كان السند ثابتا لا يترك مجالا للشك كأن يكون عقدا صحيحا مشهرا أو حكما مشهرا معينا للملكية العقارية، فإن العقار يكون محل ترقيم نهائي سيسلم عنده الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا. كما ينقل المحافظ العقاري حسب الفقرة 2 من المادة السابقة بمناسبة هذا التقييم وإن اقتضت الضرورة ذلك إجباريا في السجل العقاري قيود الإمتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها. هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن التقييم سواء كان مؤقتا أو نهائيا يمكن أن يثير بعض الإعتراضات والإحتجاجات التي حاول المشرع إيجاد بعض الحلول لها حتى لا تشكل عقبة أمام نجاح العملية.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عملية المسح العقاري

إن قيام مسح الأراضي العام وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن المالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية كونها تعتبر بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه، هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري وإن دراستنا للوثائق التي تمسكها الإدارة يجبرنا للحديث عن هذه الوثيقة « Livret foncier » التي يحتفظ بها المالك والتي تشكل أهم شيء نتج عن عملية المسح بالنسبة له وعن مدى قوتها القانونية المطلب الأول أما الأثر الثاني لعملية المسح فيمكن الإشارة إليه من خلال الحديث عن جل العوائق والنزاعات الناتجة عن أعمال المسح العقاري المطلب الثاني.

المطلب الأول: الدفتر العقاري

لقد إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 ، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹ والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 02/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، إذ نصت على أنه بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام للأراضي ووضع مختلف الوثائق كما هي منصوص عليها في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية.

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يرتبط إرتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فهو يشكل أهم منتجاتها، كونه مستنسخ من البطاقات العقارية المنشأة عن تلك العمليات كما يعتبر من الأهداف الأساسية التي يرمي إليها المشرع من خلال سنه للأمر 74/75 بالإضافة إلى كونه سند إداري، فهو يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري، و يشترط أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية والمؤرخ في 1976/05/27.

على ضوء ما سبق يمكننا القول أن الدفتر العقاري هو: " ذاك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره والمعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار".

الفرع الأول: ماهية الدفتر العقاري

لقد نصت المادة 18 من الأمر 74/75 في فقرتها الأولى على أن الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار، الذي حقه قائم بمناسبة الإجراء الأول، وتنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية وكون عملية الشهر تتطلب مراعاة الأشكال، والأوضاع القانونية التي يتطلبها هذا الإجراء، ومن أهم هذه القواعد والشروط، قاعدة الرسمية والعقد الرسمي حسب المادة 324 من القانون المدني ، هو عقد يثبت فيه ضابط عمومي أو كاتب عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه وقد نصت على هذه القاعدة نصوص كثيرة من ذلك المادة 61 من المرسوم 63/76 وقاعدة الأثر النسبي، ومعنى ذلك أنه لا يمكن إشهار أي سند، يتضمن

1 قدوج بشير ، مرجع سابق، ص 169 .

تصرف وارد على عقار، ما لم يكن هناك إشهار مسبق أو مقارن ومتزامن للسند الذي كان سببا في إكتساب العقار المتصرف فيه ¹ .

إن قاعدة الشهر المسبق تعتبر صمام الأمان بالنسبة للمعاملات العقارية، وبالرغم من ذلك قد توضع أحيانا سندات للإشهار ، تعفى من هذه القاعدة باعتبارها أول إجراء، أو لكونها حالات تطلبها عمليات التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، كالإستثناء المنصوص عليه بموجب المادة 89 من المرسوم 63/76 والخاصة بالعقود المحررة قبل تاريخ 1971/01/01 ، وكذلك عندما يتعلق الأمر بالإجراء الأول، الناتج عن عمليات المسح العام للأراضي إلى جانب هاتان القاعدتان لا بد من توفر مجموعة من الشروط، تخص الأطراف من جهة والعقارات من جهة ثانية، إذ يجب تحديد هوية الأطراف تحديدا دقيقا، حسب ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 74/75 والمادتان 62، 65 من المرسوم 63/76، كما يجب تعيين العقارات والتعريف بالحالة المادية والطبيعة القانونية لها وذلك حسب المواد 21، 66، 67، 114 من المرسوم 63/76 إلى جانب هذه الشروط فقد أشارت الفقرة الثانية من المادة 18 السابقة الذكر إلى أن تقدم العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني كما هي موضحة في المادة 16 من الأمر ذاته يتطلب إلزاما تقديم الدفتر العقاري والعبارة من ذلك أن العون المكلف بمسك السجل العقاري يشير في هذا الدفتر إلى تلك العقود المذكورة حسب طبيعة كل عقد، ويسجل عليه جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار.

إن المادة 50 من المرسوم 63/76 في فقرتها الأولى تؤكد على ضرورة تقديم الدفتر العقاري عند كل عملية شهر لكن لما كانت للضرورة أحكام وللقاعدة إستثناء فقد إستثنى المشرع في الفقرة الثانية من المادة عينها بعض طلبات الإشهار من تقديم هذا السند ومن ذلك إذا كانت الوثائق المقدمة للإشهار لأول مرة أي ناتجة عن وثائق المسح حسب المادة 13 من الأمر 74/75 كون الغرض منها أصلا هو تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لتسليم الدفتر العقاري وفاقده الشيء لا يعطيه، وإذا كانت العقود المحررة أو القرارات الصادرة دون مساعدة المالك أو ضده ، أو في حالة تسجيل حق امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

1 المادة 88 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

وفي الحالتين الأخيرتين يكون المحافظ العقاري ملزماً بعد إجرائه لعملية الشهر بتبليغ ذلك إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موسى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذاره لإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية، في أجل 15 يوماً من تاريخ الإشعار بالإستلام للرسالة الموصى عليها، والقصد من هذا الإجراء هو ضبط الدفتر العقاري وفق التحولات الجديدة. وهذا ما قد يثير إشكالا لأن المعني قد يستجيب لهذا الإنذار ويودع السند وقد لا يستجيب ويعمل على الإحتفاظ به.!

فإن إستجاب مكن المحافظ العقاري من العمل على المطابقة بين السجل العقاري وهذا الدفتر المقدم أما إن لم يستجب واحتفظ هذا المالك القديم بالدفتر العقاري عند نقل الملكية العقارية فيإمكان المحافظ العقاري أن يسلم للمالك الجديد دفترا عقاريا آخر مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم.

و من الحالات الكثيرة المتعلقة بالدفتر العقاري المعد بمناسبة الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، حالة الملكية العقارية المشاعة والمسلم على سبيل الحياة لأحد المالكين بناء على وكالة خاصة، و الذي يرفض لسبب أو لآخر تسليمه للمالكين معه على الشيوخ أو لورثتهم عندما يرغب أحدهم التصرف في حصته، و لمعالجة ذلك صدرت المذكرة رقم 4144 عن المديرية العامة لأملاك الدولة والحفظ العقاري، بتاريخ 3 جوان 2007 تمنع المحافظين العقاريين من رفض تنفيذ إجراء الإشهار، لعقد يتضمن التصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري، بسبب إمتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوخ أو لخلفه العام ويتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة، أن يتأكد فقط من وجود فقرة واضحة تفيد بأن المتصرف صرح أمام الموثق، أنه حاول الحصول على الدفتر العقاري من حائزه لكنه لم يتمكن من ذلك بسبب تعسف هذا الأخير.

هذا وقد منح المشرع للشخص المعني إمكانية اللجوء للقضاء من أجل الحصول على إيداع الدفتر للمحافظة ولم يقيد بمدة معينة بل ترك ذلك لرغبته.

من النصوص السابقة يظهر أن الدفتر العقاري يبين تأشيرات البطاقة العينية ويظهر بالنسبة للأشخاص الحقوق العينية الموجودة على عقار معين أو في فائدته، كما يبرز الأعباء التي يتحملها العقار المعني بالأمر. فهو بذلك يمثل عنوان الحقيقة بالنسبة للملكية، لذا نص

المشروع على كيفية خاصة للتأشير عليه، ومن ذلك المادة 45 من المرسوم 63/76 التي أشارت إلى الطريقة المتبعة في ذلك فقد استلزمت أن يكون التأشير بطريقة واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما البياض فيشطب عليه بخط، والجداول مرقمة وموقعة ولأجل وضوح عملية التأشير إستوجب المشروع أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة في الخانة المخصصة لها، وتكون الجداول مرقمة وموقعة بعد أن تملأ بالبيانات الخاصة بتعيين الأطراف أو العقار، ووضع خط بالحبر بعد كل إجراء تفاديا لإضافات غير مبررة والتزوير، كما يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، وفي حالة وجود خطأ مادي يتعين على الأعدان، إجتناّب الكشط والتشطيب كما يمكن القيام بعملية التصحيح، عن طريق الإحالات التي تستوجب على المحافظ العقاري، أن يعاينها ويشهد بصحتها.

ولا يعتبر الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق، يوقع عليها المحافظ في الإطار رقم 6 المخصص لذلك حينها يمنع على الأطراف كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو نزع المخطط الملحق به وإلا تعرض للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير إن جاهزية الدفتر العقاري وتماهه يجزنا للحدّث عن طريقة تسليمه، كون هذه العملية تطرح جملة من المسائل التي يجب الوقوف عندها، خاصة إذا تعدد الأشخاص أصحاب الحقوق كحالة الشيوخ أو حالة القسمة توجب القاعدة العامة أن يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إعداد بطاقة عقارية مطابقة، ومن هذا المنطلق مثلا لو أن مالك العقار الحامل للدفتر العقاري، إذا نقل ملكية هذا العقار لشخص آخر ولم يتم إستحداث بطاقة عقارية جديدة، فإن المحافظ العقاري ملزم بضبط الدفتر القديم الذي أودع لديه وتسليمه للمالك الجديد¹.

هذا في حالة المالك الفرد أما لو تعدد المالكين للعقار كحالة الشيوخ وحالة

القسمة فكيف سيتصرف المحافظ العقاري يا ترى ؟

1 المادة 46 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

حسب نص المادة 47 من المرسوم السالف الذكر فإنه عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيعاء فالمحافظ العقاري يعد دفترًا واحدًا ويودعه لدى المحافظة العقارية، يعمل على ضبطه كلما وجب ذلك، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر حينها يشير على البطاقة العقارية المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.

يتضح مما سبق أن المشرع الجزائري تصدى لهذه الحالة بأن سمح لهؤلاء المالكين على الشيعاء من تعيين وكيلا من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري، وإلا فإن هذا الأخير يبقى بين يدي المحافظ العقاري تجنبًا لضياعه، أو إن كان يشكل عقبة في استمرار إنتقال الملكية العقارية.

من جهة أخرى قد يعمد الملاك على الشيعاء إلى إجراء عملية القسمة على العقار المملوك، رغبة منهم في الخروج من حالة الشيعاء، حتى يستقل كل ذو ملك بملكه، وفي هذه الحالة مكن المشرع الجزائري المحافظ العقاري، من إحداث دفاتر عقارية جديدة لكل قطعة، مع العمل على إتلاف الدفتر السابق، والإشارة إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة وهذا ما تضمنته مقتضيات المادة 49 من المرسوم 63/76 الآنف الذكر.

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري ونظرا لما يحتويه من معلومات تشكل حالة مدنية للعقار، له أهمية بالغة في إثبات الملكية العقارية ومن هذا المنطلق وقبل الحديث عن حجية هذا السند في الفرع الموالي يتبادر إلى الذهن سؤال حول الحالة التي يضيع فيها هذا الدفتر؟! فقد يفقد المالك الحائز للدفتر العقاري هذا الأخير، لأي سبب كان وفي هذه الحالة، عالج المشرع هذا المشكل في المادتين 53/52 من السالف الذكر بأن مكن المالك من المطالبة قصد الحصول على دفتر جديد بدل الدفتر الضائع، وعلى المحافظ العقاري أن يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية المالك والبطاقة العقارية الخاصة بذات العقار، كما أنه يتعين عليه أن يشير إلى ذلك في البطاقة الخاصة.

هذا ويمكن إعداد الدفتر العقاري إنطلاقا من الصور الموجودة للبطاقات في حالة الإقتضاء والضرورة بموجب قرار من وزير المالية يحدد فيه كيفية الإستنساخ المسموح بها والشروط التي بموجبها ستكتب التأشيرات.

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري

إن رغبة المشرع في إستحداث السجل العقاري، عن طريق مسح الأراضي العام، جعلته يوجد ترسانة من النصوص القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية وإحداث سندات لإثباتها منها الدفاتر العقارية التي تمثل سندات ملكية حقيقية لأصحابها، وقد أفصح المشرع، عن هذه الرغبة حتى في النصوص السابقة للأمر 74/75 من ذلك المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصت المادة 33 منه، 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 شأن الملكية العقارية من هذا النص يتضح أن الدفتر العقاري في يد مالكة يعد عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية، وما صدور الأمر 74/75 إلا تأكيداً على ذلك، فقد نصت المادة 19 منه على أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري على الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته.

وتبرز نية المشرع أكثر من خلال إحاطة هذا الدفتر العقاري بمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم مسكه والتأشير عليه وضبط كيفيات تسليمه.

فهو لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني، تقوم به لجان المسح العام للأراضي، للتحري والإستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار، وهي ما تشكل في عمومها أعمال المسح لتحديد تلك العقارات تحديداً نافياً للجهالة، وتطهير تلك العقارات مما قد يثقلها من أعباء وحقوق، لسد الطريق أمام أي شخص، يمكنه أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيداً بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إنتهاء عملية المسح العام للأراضي.

هذا ولو نظرنا إلى حقيقة المسح العقاري، لوجدناه أكثر ما يهدف إليه، هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، من أجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها وبعث الإئتمان العقاري، وهذا لن يتأتى إلا عن طريق لمس ثمار هذه العملية، ولعل أهم ثمارها هو الدفتر العقاري، الذي يعتبر القلب النابض للملكية العقارية كونه يستمد روحه أساساً من وثائق المسح وعلى هدى المادة 19 السابقة الذكر سارت المحكمة العليا وأصدرت عدة قرارات

قضائية، منها القرار المؤرخ في 28/06/2000 للقضية رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه :ملكية-دفتر عقاري-سند لإثباتها-نعم-القضاء بخلاف ذلك-لا- نقض المرجع المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975

إن الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن دفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون ومن الثابت قانوناً كذلك أن دفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون¹.

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار نجد أن قضاة المجلس القضائي، ذهبوا إلى حد القول بأن دفتر العقاري المستظهر به في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، ويكون بذلك قرارهم قد جانب الصواب، لأن هذا الدفتر في الحقيقة يشكل المرآة التي تعكس حالة العقار المادية والقانونية إستناداً إلى مبادئ الشهر العيني وبذلك يكون السند القوي والوحيد في إثبات الملكية العقارية.

يرى البعض أن قرار المحكمة العليا هذا، تشوبه بعض العيوب من ذلك تأسيسه على أحكام المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة والصادر تنفيذاً للأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ذلك أن هذا القانون قد ألغي بموجب المادة 75 من الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري².

كذلك يعاب على هذا القرار أنه إعتبر دفتر العقاري سيكون مستقبلاً الدليل الوحيد للإثبات، في حين أن المادة 19 السابقة الذكر قد أشارت إلى أنه سند الملكية الحالي بالنسبة للعقار الممسوح.

1 المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2001 ، ص 249 .

2 خلفوني مجيد ، مرجع سابق، ص 116 .

لكن رغم هذه الحجية الكبيرة للدفتر العقاري، نجد من جهة أخرى أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، وهذا ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، إذ يمكن الأطراف من اللجوء إلى القضاء حتى بعد الترقيم النهائي وتسليم الدفاتر العقارية، لإعادة النظر في الحقوق الثابتة وذلك ما نصت عليه الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وأكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، ومن ذلك القرار الصادر عن غرفتها المدنية المؤرخ في 16/03/1994 للقضية رقم 108200 والذي جاء فيه: "إشهار الحقوق - الحصول على الدفتر العقاري - لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة.

وحتى تكون الدعوى القضائية مقبولة يجب أن تشهر العريضة وفقاً لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 63/76 لأن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها¹.
ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطلهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده فإنهم أسأؤوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض².
بناءً على ما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يتمتع بحجية كاملة ما لم يطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة هذا ما يجرنا للحديث عن الجهة المختصة في إلغاء هذه الدفاتر العقارية.

1 و هو ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 17 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، التي تنص على أنه " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينأدى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار.

2 المجلة القضائية العدد 2 سنة 1995 ص 80.

المطلب الثاني: المنازعات والعوائق المتعلقة بسير عملية المسح العقاري

إن إنتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، الذي يعتمد على عملية جرد شامل للعقارات، وإنشاء أطلس لذلك، أدى إلى ظهور عدة نزاعات، صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات القائمة، سواء أثناء سير عملية المسح أو أثناء تأسيس السجل العقاري أم بعد الإنتهاء من ذلك، و يمكن عموما أن يتعلق فحوى المنازعات التي تنور بتسجيل العقارات في حساب مجهول، أو النزاع حول الحدود، أو إثبات الملكية العقارية، إلى جانب إلغاء أو تصحيح الدفاتر العقارية.

فبالرغم من وجود مجموعة من الأدوات القانونية التي تهدف لحل هذه المشاكل من جهة وحماية حقوق الأشخاص من الإعتداءات التي قد تطولها من جهة ثانية ، كالأمر 74/75 والمرسومين التنفيذييين له رقمي 62/76 و 63/76.

إلا أن المسألة وإن كانت تبدو بسيطة عند الوهلة الأولى، إلا أن عدم وضوح هذا التشريع تارة وغيابه في حالات أخرى كما قلنا، خلق عدة إشكاليات كشف عنها الواقع وتضاربت بشأنها الآراء، ولم يستطع النشاط القضائي الكثيف من وضع قواعد إجتهادية من شأنها توضيح أو سد هذا الفراغ التشريعي، لذا سنحاول في هذا المطلب من خلال فروعين التاليين.

الفرع الأول: منازعات عملية المسح العقاري

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي، لا بد من مراعاة بعض القواعد الضرورية لذلك، لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان، من ذلك إحترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات وانطلاق هذه الأخيرة، إذ يجب أن تقدر بشهر إبتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية والجرائد اليومية كذلك تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وأخيرا تبليغ أصحاب العقارات بانطلاق العمليات عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها.

أولاً : المنازعات المتعلقة بسير عملية المسح

إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها، يؤدي إلى قيام عدة نزاعات قد تتسبب فيها الإدارة باعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح وتحديد العقارات، نتيجة إرتكاب بعض الأخطاء، ولعل أهم النزاعات التي يمكن أن تثور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء في القياس وحساب المساحات ،أو تسجيل عقارات في حساب مجهول ، كما قد تقوم بمناسبة إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي.

1:أخطاء في القياس وحساب المساحات

قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين، عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم.

لهذا تفتنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا العيب من خلال التعلية الصادرة عن مديرها العام، الحاملة للرقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004¹ إذ لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشتكون من الفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة في مصفوفة المسح، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة ب 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية هذا الأمر أشار إليه أيضا بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة رقم 2000/265 والمعدة من قبل الخبير خير بناء على أحكام قضائية، من ذلك مثلا الخبرة الدين عبادة والمودعة لدى كتابة ضبط محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب.ش) وفريق (ز) حيث أشار في صفحتها السادسة إلى أنه خلال المسح الطبوغرافي وعند الأخذ بعين الاعتبار مخطط لمصلحة مسح الأراضي لولاية قسنطينة وجدناه بعيدا عن الحقيقة خلافا للمخطط المنجز من طرف الخبير فرانسوان لفيلاط الذي ينطبق إلى حد بعيد . مع الواقع الميداني " 2

1 نشرة أملاك الدولة ، مرجع سابق، ص 129 .

2 قد نتهم في كثير من الأحيان أعوان المسح بالتقصير في مهامهم، في حين أن الواقع غير ذلك، إذ أن دورهم منحصر في القيام بأعمالهم داخل حدود ما يفرضه عليهم الواقع الميداني، و هذا ما يتطلبه المسح العقاري الآني فكيف نزيد إحداث مسح عقاري يعبر عن الوضعية الحقيقية و الآنية للعقار ثم نعتد بصفة كلية على الأعمال المنجزة خلال عقود من الزمن؟ .

و عموماً فإن كان فرق المساحة زيادة أو نقصاناً لا يتعدى نسبة 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى، فيمكن إشهارة طبقاً للقانون لدى المحافظة العقارية¹، أما إن تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها ومن أجل ذلك قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها وعليه فإن الطرف المعني يجب أن يقدم العريضة المتضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي، ويكون ذلك إما كتابياً أو شفويًا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل، أما إن إتصل المعني بالمحافظ العقاري فعلى هذا الأخير أن يرسل كتابياً مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني، وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقق وبالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوماً، من تاريخ الإتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل إنقضاء مدة 15 يوماً المحددة؛ بعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة هذا وتجب الإشارة إلى أنه قد يكتشف المعني هذا العيب، بعد أن يصير الترقيم نهائيًا، ويسلم الدفتر العقاري، وهنا لم يبق له إلا اللجوء للقضاء من أجل إستصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية، كون الترقيمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة.

2: تسجيل عقارات في حساب مجهول

من النزاعات التي قد تثار أيضاً أثناء عمليات المسح، تسجيل عقار ما في حساب مجهول وهذه الحالات كثيرة الشيع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية المسوحة فعلياً، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح، السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي

1 بن ميريدي محمد، مجموعة النصوص، مذكرات، منشورات، مذكرات خاصة بأموال الدولة، والحفظ العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، سنة 2006.

فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04¹، تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات، وتقديم مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها تبتدئ بتوجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري، الذي يقيده في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلاً بذلك، على أن يرسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي، خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه الطلب، كي يبدي كل من مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار، على أن يكون ردهما خلال 45 يوماً من تاريخ مراسلتها، بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجبارياً، لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وللمحافظ العقاري الرد، بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة التقييم المؤقت، حسب الحالة، عندما يكون الطلب مؤسس خلال 15 يوماً، من تاريخ إستلام مدير الحفظ العقاري المعلومات، من طرف مصلحة أملاك الدولة ومسح الأراضي كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري للقيام بالتقييم النهائي عندما يحوز العارض سند له حجية كاملة.

3: إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي

كذلك من المشاكل التي قد تحدث أثناء القيام بعملية المسح هي إقدام الموثقين على إعداد عقود شهرة، بالرغم من أن المادة الأولى من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21² المسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية² تشير صراحة إلى ضرورة التوقف عن إعداد هذا النوع من العقود، بمجرد صدور القرار الولائي، المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، ماعدا ما شرع فيه الموثق قبل هذا التاريخ وذلك عكس شهادة الحيازة التي يمكن إعدادها في المناطق، أو جزء من البلدية التي لم يتم مسح الأراضي فيها بعد، وهذا ما أشارت إليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي

1 نشرة أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 131 .

2 المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 ج.ر عدد 21 لسنة 1983 ، بتاريخ 1983/05/24 ص 1483.

رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991. المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها¹

إن الملاحظة الجوهرية التي يمكن الإشارة إليها في الأخير، حول النزاعات الناشئة بمناسبة إجراء عملية المسح، هو القول بأن دراستها ومحاولة حلها تتكفل بها اللجنة المنشأة خصيصا بمناسبة إجراء هذه العمليات، وما اللجوء إلى هذين الحلين إلا رغبة في الإسراع في وتيرة المسح، والحد من هذه النزاعات وتجنّب العمليات المسحّية العراقية التي قد تواجهها، خصوصا لما كان دور اللجنة السابقة الذكر بمثابة الدور الاستشاري فقط.

ثانياً: المنازعات المتعلقة بالقيّد الأول في البطاقات العقارية

لقد أوجب المرسوم 63/76 على لجنة مسح الأراضي العام بمجرد انتهائها من العملية، على مستوى كل بلدية، أن تودع الوثائق الناتجة عن عملياتها التقنية والقانونية لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري، إذ يقوم المحافظ العقاري بترقيم تلك العقارات المسحّية.

وقد لاحظنا أن هذا الترتيم قد يأخذ إحدى الأوجه الآتية :

فإما أن يكون ترقيما نهائيا طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 ، وذلك بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانونا لإثبات حق ملكيتهم؛ وإما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر، بالنسبة للعقارات التي يمتلك أصحابها سندات ولكنها غير كافية لإثبات ملكيتهم وذلك طبقا للمادة 13 من المرسوم ذاته؛ وإما ترقيما مؤقتا لمدة سنتين طبقا لنص المادة 14 من المرسوم نفسه، وذلك فيما يخص العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين، سندات ملكية قانونية، غير أنه قد يثبت من خلال التحقيق الذي تجريه لجنة المسح، بأنهم حائزون لمدة تكفي لإكتساب الملكية عن طريق التقادم.

إن ما يقوم به المحافظ العقاري، أثناء هذا القيد الأول قد يحدث أثارا قانونية، تلحق بالأشخاص، يمكنها أن تتسبب لهم في إهدار حقوقهم العينية، التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء سير عمليات المسح، لهذا السبب ومن أجل درء النزاعات المحتملة، وضع المشرع الجزائري

1 المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 ج.ر عدد 36 لسنة 1991 المؤرخة بتاريخ 1991/07/31 ص 1365.

عن طريق المرسوم 63/76 السالف الذكر، مجموعة من القواعد الموضوعية الواجب اعتمادها من طرف الشخص، الذي يرى أنه تضرر من التقييم الأول، الذي قام به المحافظ العقاري، ومنحه الحق في طلب مراجعتها وفق قواعد إجرائية خاصة.

لقد نصت المادة 15 من المرسوم السابق، على أن النزاع في التقييم المؤقت، يكون أمام المحافظ العقاري، خلال مدة (04) أشهر أو سنتين حسب الحالة، تبعا لاختلاف التقييم المعترض عليه أمام المحافظ العقاري، عن طريق احتجاج يأخذ شكل رسالة موصى عليها، يبلغ بها المستفيد من التقييم إن قيام هذا الإحتجاج يجبر المحافظ العقاري، بمجرد اتصاله به على العمل جاهدا من أجل استدعاء الأطراف، ومحاولة الصلح بينهم، فإن توصل إلى ذلك حرر محضرا بهذه المصالحة، تكون له القوة الإلزامية الكاملة أما إن فشل في مسعاه، فإنه يجرر أيضا محضرا بعدم المصالحة، يعمل على تبليغه للأطراف حينها تمنح لهم مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ هذا، لإتباع إجراءات الخصومة القضائية، إن رغبوا في ذلك. وهذه الإجراءات الأخيرة يمكن إتباعها أيضا في حالة التقييم النهائي، والذي لا يمكن مراجعته إلا عن طريق القضاء كما أسلفنا سابقا. وعليه فإن المشرع قد منح للشخص، الذي يرى بأنه قد تم حرمانه من قيد حق عيني له في السجل العقاري، أن يباشر إجراءات الخصومة القضائية، برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وتختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع، باختلاف أطرافه، فإذا كانا شخصان طبيعيين، عاد الإختصاص لجهات القضاء العقاري، أما إذا كان أحدهما شخصا إداريا حسب مفهوم المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية فإن جهات القضاء الإداري وحدها مختصة بالفصل في هذا النزاع¹ أما الإختصاص المحلي فيبقى في كل الحالات يعود للجهة القضائية الواقع داخل نطاق إختصاصها العقار محل النزاع.

هذا و تجب الإشارة إلى أن الدعوى القضائية المرفوعة يجب أن توجه ضد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت طائلة الرفض ، كون المديرات الولائية و الجهوية لمسح الأراضي ما هي سوى مصالح محلية تابعة لها ، لا تتمتع بالشخصية المعنوية و ذلك حسب المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، هذه الأخيرة التي تعمل تحت سلطة المدير العام لها

1. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 51 .

والذي أهله القانون لوحده لتمثيلها أمام الجهات القضائية ، حيث أشارت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 2001/05/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، إلى أن المدير العام ينفذ قرارات مجلس الإدارة وهو المسؤول عن السير العام للوكالة التي يمثلها أمام القضاء حيث يمكنه أن يفوض توقيعه تحت مسؤوليته للموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود صلاحياته.

و الحديث عن النزاعات القائمة خلال هذه الفترة يجبرنا للإشارة إلى بعض النقاط أهمها أن سير الإجراءات القضائية، يؤدي بالترقيم المؤقت للمحافظة على طابعه إلى غاية صدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه من جهة ثانية لم تضع المادة 16 من المرسوم 63/76 أجلا للمعتزض على الترتيم النهائي لرفع دعواه، مما يجعلنا نستنتج أن هذا الأجل يبقى مفتوحا، وذلك يوجب علينا الإحتكام إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق والمحددة ب 15 سنة وهذا الأمر يجعل حق المستفيد من هذا الترتيم مهددا طيلة هذه المدة كذلك في الحقيقة كان من الأولى على الطرف المتضرر من هذا الترتيم أن ينازع المستفيد لا المحافظ العقاري، وذلك بأن يثبت عدم أحقية خصمه في هذا الترتيم، كأن ينفي عنه واقعة الحيازة، التي أكسبته الترتيم المؤقت، أو يطعن بالبطلان أو التزوير ضد مستندات الملكية التي إعتد عليها المحافظ العقاري في منحه الترتيم النهائي لأن عدم مخاصمة المحافظ العقاري، فيما يقوم به عند الترتيم الأول مرده إلى أنه عمل فقط على نقل وقائع مادية، وقفت عليها لجنة المسح في الميدان واعتمد هو عليها في تأسيس السجل العقاري، عكس الدور المنوط به بعد عملية الترتيم الأول وتأسيس السجل العقاري، التي يكتسب عندها صلاحيات أوسع عما هي عليه خلال المرحلة الأولى، عندها تثار مسؤولياته وفق ما سنراه في الفرع التالي.

ثالثاً: المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الأول

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يبرز الدور الكبير للمحافظ العقاري، هو الذي يتأكد من قانونية تلك الوثائق وهو الذي يلزمه القانون بتسليم الدفاتر العقارية التي تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار للملاك المكترسة حقوقهم بمناسبة عمليات المسح، ثم هو الذي يسهر على مسك السجل العقاري وضبطه إذ يعمل على قيد كل ما يطرأ من

تغييرات حول أصحاب الحقوق العينية إثر التصرفات القانونية أو الوقائع المادية التي تحدث فيما بعد.

فالتشريع منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري، بعد تأسيس السجل العقاري بالمقارنة على ما هي عليه أثناء تأسيسه لذا نجد بعض الدول، قد أناطت بهذه المهمة قضاة متخصصين في المجال العقاري للتقليل من الأخطاء وتجنب النزاعات المحتملة فتصرفات المحافظ العقاري من شأنها أن تثير إشكاليات عديدة، لا يمكن صرف النظر عنها وتكون الجهات القضائية وحدها المختصة للفصل فيها هذه النزاعات خلقها التشريع بعدم وضوحه وأكدها العمل القضائي حين عجز عن وضع قواعد إجتهادية تحل محل الإرادة التشريعية، من ذلك مثلاً ما تناولناه عند حديثنا عن إلغاء الدفاتر العقارية إن أهم الأعمال التي يقوم بها المحافظ العقاري يمكن أن تنحصر في أمرين مهمين فإما قبول إجراء الشهر والعمل على ذلك، وإما إتخاذ جملة من التدابير تهدف في مجملها للحيلولة دون إتمام إجراء الإشهار والمتمثلة في رفض الإيداع أولاً ، أو رفض الإشهار ثانياً وهذا كله في حدود السلطة التي حولها إياه المشرع، من خلال المواد 100-110 المحتواة في القسم الثالث من الباب الخامس للمرسوم 63/76 السالف الذكر.

1: رفض الإيداع

قد يعتمد المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع للسند المقدم له إذا تبين نقص في إحدى الوثائق المقدمة له، والمحددة بموجب المادة 100 من المرسوم السابق والتي قد تكون الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار ممسوحاً، أو مستخرج مسح الأراضي طبقاً للمادة 73 من المرسوم الآنف الذكر أو وثائق القياس في حالة تغيير الحدود طبقاً للمادة 74 من المرسوم نفسه.

ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج المسح، السهو على متن هذا الأخير، ذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر ولأي سبب كان قرار رفض الإيداع فإنه يعتبر إجراءً خطيراً¹، لما يفرزه من آثار سواء

1 لذا يلجأ بعض المحافظين العقاريين في الحياة العملية وعندما يتعلق الأمر بأخطاء بسيطة كوجود سهو في أحد الشروط المطلوبة، إلى تأجيل الإيداع وإعادة السند إلى محرره من أجل تعديله، وهي وسيلة غير محرجة لا لمحرر العقد ولا للمحافظ العقاري.

على محرري العقود أو الأطراف أو حتى المحافظ العقاري، كونه قرارا إداريا يخضع للطعن القضائي، لذا إستوجب القانون بأن تكون قرارات المحافظ العقاري الرامية إلى رفض الإيداع مسببة تسببا كافيا، ويبلغ هذا القرار مباشرة إلى محرر العقد الذي يمضي إعترافا بذلك، وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل الرفض، ولذي الصفة والمصلحة أن يباشر برفع الدعوى، خلال الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ وإلا سقط حقه في الطعن¹.

2: رفض الإشهار

قد يقبل المحافظ العقاري الإيداع، ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، لكن بعد تمحيصه وتدقيقه في الوثائق يوقف تنفيذ إجراءات الشهر، و في هذا الإطار نصت المادة 101 من المرسوم 63/76 على أن للمحافظ العقاري أن يرفض إجراء الإشهار، في عدة حالات كعدم توافق الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها، أو أن يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم السابق، أو أن يكشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم السالف الذكر بأن الحق غير قابل للتصرف فيه، كما قد يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

والمحافظ العقاري ملزم برفض الإشهار خلال 15 يوما من تاريخ إيداع السند² هذا الرفض الذي يكون كذلك قابلا للطعن أما الجهات القضائية المختصة طبقا لنص المادة 24 من الأمر 74/75. ومن هذا المنطلق يمكن أن نتساءل عن طبيعة قرارات المحافظ العقاري القابلة للطعن؟!!

لقد ذهب بعض الأساتذة للقول بأن كل قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية³، وهذا ما أكدته المادة 24 من المرسوم 63/76 حيث أشارت إلى أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية دون التمييز بين قرار وآخر. لكن بالنظر إلى روح الأمر 74/75 والمراسيم التابعة له، يمكننا أن نستنتج خلاف ذلك، مما يمكننا من القول معه بأن الشخص المتضرر له أن يطعن فقط في قرار رفض

1 المادة 110 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

2 في الحياة العملية ثبت عدم إمكانية الإلتزام بالمواعيد سواء بالنسبة لمحرري السندات أو للمحافظين العقاريين.

3 خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 62 .

الشهر الصادر عن المحافظ العقاري دون غيره من القرارات والقول بعدم إمكانية الطعن ضد ما يقوم به هذا الأخير من شهر لحقوق عينية من أجل طلب إلغاء هذا الشهر يركز على عدة أسباب فمن جهة نجد أن الشهر العيني يبنى على أساس وثائق المسح، وعليه فإن المحافظ العقاري يكون ملزماً بعد إنقضاء الآجال، وصيرورة التقييم نهائياً بإعداد الدفاتر العقارية ورغم أن المحافظ العقاري ملزم بدراسة الوثائق المقدمة له فقد يقع في أخطاء تخرج عن إرادته، والأحرى هنا أن يطالب المتضرر بإلغاء التقييم، وكل ما بني عليه من أعمال مصالح المسح، ولا يكتفي بالمطالبة بإلغاء الدفاتر العقاري الناتج عن قرار الشهر فمثلاً لو ادعى شخص وجود غلط مادي في عملية المسح كأن قيد عقاره بإسم مالك آخر فما عليه إلا اللجوء للقضاء، من أجل إصدار قرارا يقضي بإعادة مسح القطعة الأرضية التابعة له على ضوء عقد ملكيته.

ومن جهة ثانية نقر بأنه من بين خصائص نظام الشهر العيني مبدأ القوة الثبوتية له، فأى تصرف يقيد في نظام هذا الشهر يعتبر قرينة قاطعة على الملكية، ويصبح التصرف مطهراً من كل العيوب مهما كان مصدرها ولا يمكن الرجوع عليه وهذا ما يدعم استقرار المعاملات ويعطي للعقار دوراً أكبر للمساهمة في التنمية الاقتصادية لارتباط العقار بمجال القروض و الرهون، فإذا فتح المجال لمراجعة الحقوق المشهورة، كان الأمر مخالفاً ومناقضاً لأحد مبادئ نظام الشهر العيني كذلك بالقراءة المتأنية للمواد من 106-112 من المرسوم 63/76 والتي تحكم منازعات الشهر يفهم منها ضمناً بأنها تتعلق فقط بحالة رفض المحافظ العقاري شهر الحقوق العينية ولا تشير إلى إمكانية المنازعة في حالة قبول الشهر هذا إلى جانب المادة 23 من الأمر 74/75 التي نصت فقط على التعويض، فمنحت للطرف المتضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى تعويض في أجل سنة من تاريخ إكتشافه الفعل الضار لمطالبة الدولة بالتعويض وعليه فإن أخطأ المحافظ العقاري وقام بشهر تصرف قانوني ما، كان القانون يسمح بشهره، وأهدر هذا الشهر حق ملكية شخص آخر فلهذا الأخير المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر دون إمكانية طلب إلغاء هذا الشهر.

أما من ناحية التمثيل القضائي فهي كما أشرنا سابقاً عند حديثنا عن إلغاء الدفاتر العقارية تمثل جدلاً كبيراً، فالمادة 111 من المرسوم 63/76 تمنح ذلك للوالي بمساعدة مدير أملاك الدولة، أما المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح

الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري¹.

الفرع الثاني: عوائق عملية للمسح العقاري

إن إنجاز مسح الأراضي العام لهو أكثر من ضرورة، في بلاد تواجه وضعية عقارية جد حساسة، يكمن حلها الوحيد في التعرف على الملكيات، قصد منح ملاكها الحقيقيين سندات إثبات كافية بناء على قواعد متينة والجزائر اليوم بحاجة ماسة إلى هذه الضرورة التي يفرضها الدخول لاقتصاد سوق حقيقي وفعال، ومن أجل كسب الرهان على دولة فتيحة كالجزائر والذي يفوق واقعها الحالي في ظل غياب فعالية القائمين عليه من جهة ووجود عدة ضغوطات وعراقيل من جهة ثانية لا بد من تطوير المحيط المادي والمؤسسي الذي يمس العقار كما وكيفا، وتذليل المشاكل التي تواجه العملية وما أكثرها، لذا سنركز على بعضها، ونقسمها إلى قسمين، قسم يضم المشاكل المباشرة والظاهرة للعيان الفرع الأول، و قسم نخصه للمشاكل الغير مباشرة الفرع الثاني، ثم نحاول تقدير مدى تأثيرها الفرع الثالث.

أولاً: المشاكل الظاهرة المعيقة لعملية المسح العقاري

لقد نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظه عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

يشير هذا النص إلى أن عملية إعداد مسح الأراضي العام، تتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبالتالي لا يمكن للخواص طلب مسح أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك وهذا الإحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدوا ظاهرة للعيان، ذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها وساهمت في تعطيل تعميم عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، ويمكن أن نحمل هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساسا بإدارة المسح في نقاط عديدة منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى، إذ كانت هذه المصالح محتشدة للقيام بعمليات ظرفية واسعة النطاق، وهذا التشتيت إنعكس سلبا على تقدم أشغال المسح ومن تلك العمليات الثورة الزراعية، إستصلاح الأراضي،

1 المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 ، ج.ر عدد 10 لسنة 1991 ، المؤرخة في 1991/03/06 ، ص 379

تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها، إرجاع الأراضي المؤتممة...إلخ.

إن هذا التجنيد كان على حساب تقدم أشغال مسح الأراضي العام، حيث يشير السيد "عمار علوي" إلى أن 30% من الوسائل بقيت إلى يومنا هذا محتشدة، لتنفيذ أشغال غير تلك التي يأملها مسح الأراضي¹ ولم تعرف العملية إنتعاشا إلا منذ 1993 مع مشروع البنك العالمي و الحديث عن هذا الإحتشاد، يدفعنا بالمقابل للحديث عن كفاءة الأعوان القائمين على العمليات المسحية، فهذه الأخيرة تعاني من نقص التأطير لدى أعوان المسح لأن أغلبهم ينقصهم التأطير و يفتقر إلى الثقافة في المجال العقاري، ومما زاد الأمر تعقيدا غياب التكوين المناسب لهم، وقد تفتنت الجهات الوصية إلى ذلك إذ قامت بتسطير برنامج، يهدف إلى تحسين المستوى، يمس هذا البرنامج السلك التقني برمته، فيما يخص تحديث المعلومات وتحسين التقنيات الجديدة، التي أدخلت وطريقة تسيير الإدارة بالنسبة للمسؤولين، إذ هناك برنامج في قيد الإعداد لتكوين الفرق المختلطة (مسح الأراضي، المحافظة العقارية)، كما تم إبرام اتفاقيات مع مؤسسات التكوين في الخارج².

هذا وتتطلب عملية المسح قبل الشروع في التحقيق الميداني، القيام بأعمال تحضيرية ترمي إلى حصر الطبيعة القانونية الأصلية لمجموع الأراضي المعنية بالعملية، كتلك التابعة للبلدية، أو أملاك الدولة أو مديرية الشؤون الدينية فهذه المصالح وغيرها، عليها أن تقدم للفرق المكلفة بالتحقيق كل المعلومات الخاصة بأملاكها، حتى تتضح الفكرة حول الحقوق العينية لمختلف الأقسام المعنية بالدراسة، ومدى خضوع كل منها لفكرة التقادم، وبالتالي قابليتها لتكون محل حقوق للغير وتجاهل مساهمة جميع هذه الجهات في الأعمال التحضيرية من شأنه أن يصعب حصر عناصر التحقيق، ويجبر المصالح المكلفة بإجراء التحقيقات الميدانية القيام بذلك دون فكرة مسبقة على الأقسام محل التحقيق، وهذا ما ينعكس سلبا على نتيجة التحقيقات، التي قد تكون من بين نتائجها قيد الأملاك العمومية باسم الخواص أما لو نظرنا إلى الأعمال الميدانية لوجدنا أن الفريق الميداني للمسح يتشكل من عون ينتمي لإدارة المسح،

1 علوي عمار، نشرة المهن العقارية المشتركة، الفوج المهني العقاري المشترك، سنة 2003 ص 05 .

2 علوي عمار ، نفس المرجع ، ص 6 .

وعون من المحافظة العقارية إلى جانب عون من إدارة أملاك الدولة وآخر من البلدية، وقد تتجاهل في بعض الأحيان هذه الجهات الإدارية المعنية، المشاركة في هذه الفرقة و يتغيب عناصرها، خصوصاً منها البلدية ومديرية أملاك الدولة، ويعود ذلك أساساً إلى عدم إكتراث الولايات بعمليات المسح، فهي لا تعطىها القيمة الحقيقية ولا تضعها ضمن الأولويات، فمثلاً لا يتم إدراجها ضمن جدول أشغال مجالسها¹، هذا ما يؤدي إلى إستغلال عملية المسح لأغراض أخرى غير تلك التي خصصت لها، هذا من جهة، ومن جهة ثانية قد يؤدي هذا التقصير إلى إرجاع المالكين في بعض الأحيان إلى حالة الشروع، بعدما كانوا قد أنهوا بوثائق رسمية، رغم أن عملية المسح، هدفها تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس السجل العقاري كما قد يؤدي إلى تسليم دفاتر عقارية، تتجاهل كما سبق الذكر الطبيعة القانونية لأملاك الدولة والخواص، ومثل هذه السندات تمكن حاملها من القيام بمعاملات رسمية على مستوى مكاتب التوثيق رغم أنها معرضة للإبطال، من طرف القضاء في أي وقت كان، مما يؤدي إلى انعدام الاستقرار الذي تنشده عملية المسح وتشرطه المعاملات الرسمية في المجال العقاري.

هذا ويمكن الإشارة كذلك أنه من بين المشاكل التي تنخر عملية المسح العقاري، صعوبة اجتماع عناصر اللجنة فحسب المادة 07 من المرسوم 62/76 يجب أن تنشأ لجنة مسح الأراضي قبل افتتاح عمليات المسح، يكون من بين مهامها حل المشاكل والنزاعات التي تعترض سير العمليات، على أن تتألف هذه اللجنة من خليط لممثلين عن جهات إدارية مختلفة، وهذا المزج بين هذه الإدارات، صعب من اجتماع عناصرها لاختلاف رؤاهم وتوجهاتهم وعدم اهتمامهم، مما جعلهم في غالب الأحيان يرسلون ممثلين عنهم لا يملكون سلطة القرار.

ثانياً: المشاكل الخفية المعيقة لعمليات المسح

إلى جانب العوائق الظاهرة السابق ذكرها في الفرع الأول، والمتعلقة في عمومها بالإدارة القائمة على عمليات المسح، هناك جملة من المشاكل الأخرى التي تساهم ولو من بعيد في تعطيل السير الحسن للعمليات، بل قد نعتبرها الدافع والسبب الرئيسي في ظهور تلك

1 لقد نادى الكثير إلى ضرورة إدراج العمليات المسحية في جدول أعمال الولاية و إعطائها الأهمية مثل قضايا المياه و البناء والطرق.

المشاكل السابقة، ولعل أبرز هذه المشاكل الخفية على سبيل المثال لا الحصر، عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية وقد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، منذ الإجراء الأول، مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيدا عن كل الضغوطات، وبمناى عن كل الشبهات فمثلا كيف يعقل أن يتقاضى عون المسح 60 دج تمثل مختلف تكاليف تنقله للقيام بعملية واحدة، و مما زاد في تأجج فتيل النزاع وإحساس أعوان المسح بالتهميش، هو لجوء الإدارة إلى منح الإمتياز للخبراء العقاريين الخواص، من أجل الظفر بمشاريع مسح مقاطعات هامة مقابل اعتمادات مالية ضخمة عن طريق المناقصات التي تمنحها لهم ، و ذلك باستغلال إطارات الوكالة و مخططاتها، وتجاهل هذه الوضعية يؤدي إلى كثرة الاحتجاجات وهجرة الإطارات إلى القطاع الخاص، مما جعل النقابة الوطنية لمسح الأراضي تدق ناقوس الخطر لمواجهة النزيف الحاد الذي تواجهه القاعدة العمالية، إذ بعد أن كان التعداد الإجمالي للأفراد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 3025 عاملا، منهم 277 مهندسا و 1560 عوننا تقنيا لمسح الأراضي، و 1198 عمال آخرون¹ تقلص هذا العدد إلى 2611 مستخدما منهم 1052 إطارا يعملون ميدانيا في أشغال عمليات المسح الجارية، بينما النسبة المتبقية تشكل عدد المستخدمين في المجال الإداري.

من جهة ثانية فإن عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية، خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كون العلاقة بينهما تكتسي نوعا من الخصوصية والأهمية، فهي علاقة تكامل حيث الأولى تختص بتأسيس السجل العقاري والثانية تختص بمسح الأراضي ولتحقيق هذا التكامل قد أوجب المشرع على المحافظة العقارية، أن تبلغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحويلات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح، وذلك بواسطة مستخرج المسح المنصوص عليه في المادة 17 من المرسوم 63/76 كما ألزمهما أيضا بالتنسيق في حالة تغيير حدود الملكية بعد إغلاق عمليات المسح و استكمال عمليات الشهر العقاري، للقيام بإجراءات ضبط الوضعية الجديدة

1 الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، مارس 2005 ، ص 31 .

للعقار، ولكن قبل ذلك فقد ألزم المشرع المحافظة العقارية بالإسراع في إعداد وتسليم الدفاتر العقارية، هذه الحالة التي تسيل كثيرا من الحبر فبالرغم من أن إطرارات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، قد تمكنوا من مسح زهاء، السبع ملايين هكتار من أصل 11 مليون هكتار مبرمجة إلى غاية 2010 ، كآخر أجل بالنسبة للقرض الممنوح من قبل البنك العالمي، وعلى الرغم من اقتراب المهلة من نهايتها فإن المحافظات العقارية لم تحتهد، من أجل تسليم الدفاتر العقارية الخاصة بالعقارات محل المسح، وكذا إجراء التقييم المطلوب ومعالجة الملفات في الوقت المناسب، وقد يكون مرد ذلك إلى إهمال المحافظات العقارية لهذا المشروع الإستراتيجي وتفرغها لاستصدار عقود الموثقين ونقل الملكية، وهذا ما قد يؤدي بالسلطات الوصية لإعادة المسح الذي تم إنجازه من جديد، لطول المدة بين تاريخ المسح وتاريخ إعداد الدفاتر العقارية.

إلى جانب المشاكل السابقة والمتعلقة في مجملها بالإدارة، هناك مشكل جلي يتعلق بالملاك، ساهم بشكل كبير في إعاقه تقدم سير العمليات يتمثل في عدم استجابة هؤلاء الملاك دوما إلى الدعوة للحضور أثناء القيام بأعمال المسح، رغم أن القانون يجبرهم على ذلك وهذا الغياب مرده إلى جهل الملاك لأهداف العملية وانعدام الثقافة الكافية حول أبعادها ، نتيجة تقصير القائمين عليها في تحسيسهم وتوعيتهم، فأول ما يفكر فيه المالك هو الخوف من أن العملية تهدف مباشرة إلى فرض الضرائب، إذ أصبح مع هذا الوضع، الخروج المتكرر لأعوان المسح إلى الميدان يتم دون جدوى، حيث بلغت نسبة الغياب من 10 إلى 50 % .حسب الولايات¹.

كذلك قد خلق الملاك عدة وضعيات صعبت من السير الحسن لعمليات المسح، من ذلك إقدامهم على استغلال قطع أرضية تابعة للغير عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها من الناحية العملية فعمليات المسح العام للأراضي تعاني كذلك من مشكل ليس باليسير، يتمثل أساسا في عدم الاحترام الدقيق للقوانين الموضوعة، خاصة تلك المتعلقة بالتهيئة والتعمير فغياب المراقبة الإدارية للعمران أدى إلى عدم احترام قوانين العمران وانتشار البنائيات الفوضوية

1 عمار علوي، مجلة الموثق عدد 6 سنة 2002 ، ص 28 .

بشكل رهيب، وفي أحسن الأحوال فإن الأفراد يعملون على إقامة بنايات غير متجانسة، ولا تخضع للمخططات الموضوعية.

إلى جانب المشاكل السابقة، يمكن الإشارة إلى مشكلين آخرين يواجهان العمليات المسحية في الحياة العملية الأولى يتعلق بالوضعية الأمنية السائدة، فلقد ألفت الوضعية الأمنية التي تعيشها البلاد منذ فترة ليست بالقصيرة، ظلالتها على السير الحسن لأشغال المسح العام للأراضي، فكما تتأثر هذه العملية بالسياسات المنتهجة في البلاد، فإنها تتأثر كذلك بالظروف الأمنية السائدة فيها، والتي أثرت على الملاك فجعلتهم يهاجرون أراضيهم خوفاً على حياتهم من جهة وكذلك منع مصالح المسح من التنقل إلى الأماكن الخطيرة، وقد بقي هذا التردد بالرغم من تحسن الأوضاع، فجعل الأعوان لا يباشرون مهامهم بكل إرتياح والثاني سببه نظام الشهر الشخصي الذي لا يحقق كما أسلفنا الائتمان العقاري، لغياب التدقيق و التمحيص في الوثائق المقدمة للإشهار، من ذلك مثلاً قد نجد قطعة أرض مشهورة مرتين لمالكين مختلفين، فقد تنزع الملكية للمنفعة العامة، ثم يقوم الورثة باستصدار حكم قضائي لتثبيت القسمة الودية.

ثالثاً: تقدير العوائق التي تواجه عمليات المسح

إن سير عمليات المسح العام للأراضي، كما رأينا سابقاً تتكالب عليها جملة من المشاكل، ترد من جهات عديدة (إدارة، ملاك، متعاملين...) ورغم ملاحظة هذه المشاكل من طرف الجهات الإدارية عند مباشرتها لأعمال المسح بالنسبة للأقسام الأولى، فإنها لم تحاول استدراك الأمر بالنسبة للأقسام التي لا زالت قيد الإجراء، وذلك عن طريق التزامها بتطبيق النصوص التنظيمية، إذ ما زالت إلى يومنا هذا مختلف الجهات القائمة على العملية تتبادل التهم فيما بينها ومحاوله كل جهة إصاق تلك التهم بجهة أخرى لتحميلها المسؤولية.

خاتمة

لقد أحسن المشرع الجزائري صنعا ، عندما تبنى في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، لنظام السجل العقاري، متأثرا في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة ، ولم يتأثر بنظام الشهر الشخصي الذي كان معمولاً به أثناء الإستعمار الفرنسي هذا النظام الذي أثبت قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في إستقرار الملكية العقارية وتدعيم الإئتمان العقاري.

هذا وقد رأينا ، الأعمال المادية والقانونية التي من خلالها يتم تجسيد وتأسيس نظام السجل العقاري ، والتي تؤكد مدى نجاعته ، ومحاولته لتفادي الإنتقادات الموجهة لنظام الشهر الشخصي، بداية بعملية المسح العام للأراضي ، والذي يعد ويشكل القاعدة المادية للسجل العقاري ، ثم تأسيس السجل العقاري من خلال إنشاء وتكوين مجموعة البطاقات العقارية والتي بموجبها يعد ويسلم الدفتر العقاري.

وباعتبار أن إعداد مسح الأراضي العام، هدف إستراتيجي وأداة لتطهير الملكية العقارية، فهو يعد القوام المادي لنظام السجل العقاري ، فلا يمكن تصور وجود لهذا النظام بدون القيام بعملية المسح، وتعميمها عبر كامل التراب الوطني، ولأن هذه العملية تتطلب تجنيد إمكانيات ووسائل مادية وبشرية هامة، والتي لم يتم إنجازها كلية لحد الآن، وذلك بالرغم من تدخل البنك العالمي لمساعدة الجزائر في تمويل هذه العملية بموجب إتفاقية قرض رقم 3488 مؤرخة في 1992/08/05، بمبلغ قيمته 33 مليون دولار ، قصد تعميم وتجسيد عملية المسح على كافة التراب الوطني، وتأسيس السجل العقاري الذي يتم إعداده تبعا لتأسيس مسح الأراضي على إقليم كل بلدية ، و في خلال مدة 15 سنة القادمة 2008/1993 ، إلا أنه لم يتم مسح سوى 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية في الوطن ، وهذا مايدل على عدم تأسيس القاعدة المادية للسجل العقاري بصفة كاملة ، مما أثر سلبا على تأسيس وتجسيد نظام السجل العقاري.

ولهذا نقترح إنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مجمل القوانين التي تحكم العقار، مهمتها إعادة النظر في روح القوانين حتى تساير التطورات الجارية ، وتعمل على تحقيق

الإسجام بين مختلف القوانين خاصة القانون المدني ، ومن ثم المساهمة في إيجاد القوانين التي تساعد على عملية التطهير العقاري.

أما بالنسبة لتجسيد عملية المسح التي تعد الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري ، فإنه يجب توفير الآليات التقنية والمالية اللازمة لذلك ، بهدف الوصول لإستقرار الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري، وبالتالي نمو الإقتصاد الوطني، وفي هذا الإطار يمكن لنا أن نقترح:

1- إعادة تفعيل وتنشيط عملية المسح ، وتحديد آجال ثابتة وصارمة لإتمامها ، وذلك من خلال توفير الوسائل المادية ، وبتكوين وتأطير العنصر البشري المشرف على هذه العملية.

2- إعادة النظر ومراجعة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول ، لاسيما في تشكيل لجنة مسح الأراضي يجعلها أكثر فعالية ومنحها صلاحيات حسم المنازعات.

3- التعريف بأهمية عملية المسح عن طريق حملات التوعية ، لعدم إدراك مضمونه من طرف أغلبية المجتمع الجزائري.

4- بإعتبار أن هناك إتصال وتنسيق دائم بين مصلحة مسح الأراضي والمحافظة العقارية نقترح توحيد و دمج الهيئتين مع بعضهما ضمن مديرية واحدة ، كما هو معمول به في أغلب الدول وذلك من أجل ضمان موافقة السجل العقاري ووثائق المسح.

5- يجب تخلي الدولة عن إحتكارها للقيام بعمليات المسح ، وفتح هذ القطاع على المتعاملين الخواص ، خاصة المهندسين الخبراء العقاريين وذلك عن طريق إبرام عقود ثانوية (Contrat de sous traitance)

6 - فتح وسائل الإعلام الثقيلة أمام هذه العمليات لتنوير الرأي العام بأهميتها.

7 - إنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في بعض الدول الأجنبية من أهم أسباب تعثر عملية المسح ، القرارات السياسية غير الرشيدة ، لقد صرفت أموال معتبرة ليس فقط في عملية المسح، بل في إعادة هذه العملية عدة مرات في نفس المناطق خاصة العقارات الفلاحية ، وذلك لكثرة الأنظمة القانونية التي خضعت لها هذه العقارات خلال ربع قرن فقط ، فقد تم الإنتقال من نظام التعاوانيات الفلاحية المطبق بموجب قانون الثورة الزراعية إلى تبني نظام المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية بموجب القانون 19/87 فضلاً

عن القوانين التي تبعت ذلك كقانون التوجيه العقاري ، وقد طبقت هذه النظم القانونية المختلفة إستجابة للقرارات السياسية المختلفة بإختلاف الحكومات المتعاقبة ، الأمر الذي عرقل كثيرا تقدم عملية المسح ، وتجدر الإشارة إلى أنه صدر حديثاً قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 والذي منع في المادة 21 منه كل المعاملات والتصرفات المنصبة على العقارات الفلاحية تحت طائلة البطلان ، وذلك إلى حين إعداد فهرس عقاري يشمل كل العقارات الفلاحية، وإلى غاية إعداد هذا الفهرس الذي يتطلب وقت طويل ، سوف يلجأ الأفراد للمعاملات العرفية ، التي بلا شك سوف تزيد من تعقيد مشكلة تطهير الملكية العقارية.

ورغم أن عملية المسح تهدف إلى تطهير المجال العقاري وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت وتسهيل الفصل فيها، فإن مشروعها لم يتقدم كثيرا وتكاليف العملية باهظة إلا أن ،صحيح أن مساحة البلاد تقدر ب 2.381.741 كم هذا يجب أن لا يجعل الدولة تخسر الرهان، خاصة بعد أن قطعت فيه أشواطاً وأنفقت عليه الكثير بداية بالقرض الممنوح من طرف صندوق النقد الدولي سنة 1992 لمسح كل الشمال الجزائري في مدة 15 سنة وتمديد المدة إلى 2011 وخاصة أن تأسيس السجل العقاري لا يبني إلا على وثائق المسح.

إن عمليات المسح تسير ببطء وحتى تلك المجرأة قد عقدت الإشكاليات العقارية أكثر مما ساهمت في حلها، لهذا رأت الدولة أنه من الضروري مراجعة أمورها عن طريق الإسراع في وتيرة الأشغال في ظل تماطل الإدارة وتجنيد الوسائل والكفاءات المحلية المتمثلة في المساحين والمهندسين الطبوغرافيين العقاريين، و ما يؤكد عدم كفاية الطرق المتبعة للقيام بالعمليات المسحية، و عدم ملاءمتها لتطلعات و متطلبات الدولة هو قيام هذه الأخيرة باتباع المنهج الثاني، و المطبق في كثير من الدول، و على رأسها تونس و سوريا، و ذلك باللجوء إلى تطبيق نظام السجل العيني وجوبا في المناطق التي شملتها عمليات المسح، و على سبيل الاختيار في المناطق التي لم تتم فيها العمليات بعد ،حينها تترك للأفراد حرية تطبيق هذا النظام، و قد عكس القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 هذا الاتجاه الجديد.

إن تعدد أوجه المسح لا يمكن التكفل بها كلية إلا بتآزر مختلف المؤسسات واتباع منهجيتي التحسين والجودة من خلال إنشاء لجان مهامها معاينة مديريات المسح عن طريق تفتيش وطني وجهوي، وتلقين أعوان المسح جملة من المبادئ الأساسية لتفعيل مردوديتهم، وإثراء ثقافتهم، تدور أساسا حول كيفية مسك وملء بطاقة التحقيق وكيفية تعيين الحدود بطريقة سليمة، إلى جانب كيفية إعداد مخطط مسحي ملائم، والأهم كيفية التعامل مع الملاك هذا لن يكون إلا بإعطاء هذه العمليات القيمة الحقيقية، وذلك عن طريق التخطيط السليم ومتابعة الأشغال باستمرار، واتباع طرق أكثر واقعية .

وفي الأخير يمكن القول أن :عملية المسح هي عملية شاقة ذات طابع وطني تشكل الدعامة الأساسية لتطهير الملكية العقارية كونها تشكل المضغة الأساسية في هذا النظام، إذا صلحت صلح النظام كله وإذا فسدت فسدت فسد النظام كله.

فإن المشرع الجزائري وبإعتناقه لنظام السجل العقاري بالأمر 74/75 قد سلك الطريق السليم ، وماعليه إلا أن يأخذ بعين الإعتبار كل ما من شأنه الإخلال بمبادئ هذا النظام وتوافقه مع القانون المدني ، وأن يعمل على إعادة تنشيط آليات عمليات المسح العام والإسراع بتطهير الملكية العقارية تطهيرا شاملاً، قصد تحقيق إستقرار الملكية العقارية ، ودعم الإئتمان العقاري وإلا فإن خطر تعطيل وتيرة الإصلاح الإقتصادي وما يترتب عنه من نتائج وخيمة.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1- المؤلفات العامة

- الجيلالي عبد الرحمان بن محمد ، تاريخ الجزائر العام، الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1982 .
- حاجيات عبد الحميد ، الجزائر في التاريخ، العهد الإسلامي من الفتح إلى بداية العهد العثماني 1984، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ج 3 .
- يجياوي اممر ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2001 .
- فرج توفيق حسن ، الحقوق العينية الأصلية، الإسكندرية، الدار الجامعية للطباعة 1993، والنشر، ط 1 .

2- المؤلفات المتخصصة

- جمال الدين أحمد، نزع الملكية في أحكام الشريعة ونصوص القانون، المكتبة العصرية صيدا ، بيروت، 1966
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002
- زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، طبعة 2، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001
- حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية ، بيروت، لبنان ، دون تاريخ طبع.
- حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، طبعة 2003.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002 .
- سعيدوني ناصر الدين ، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 198.
- عيد إدوار ، الأنظمة العقارية _ التحديد والتحرير، السجل العقاري، طبعة 02 ، بيروت .
- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومة، الجزائر، 2004

- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة .
1962 إلى 1999 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1 ، سنة 2001
- رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب،
الجزائر ، طبعة 2001
- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر ، 2003
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 01 ، ديوان و.أ.ت ،
الجزائر ، 2003
- المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14 ، نوفمبر،
1999.

ثانياً:المجلات والدوريات.

- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم 7 ، مارس 2005
- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم 8 ، افريل 2006
- وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية ،م، نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ
العقاري، سنة 2006

ثالثاً:الرسائل الجامعية

- طوابية أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،
سنة 2001-2002
- فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير،
جامعة الجزائر 1994
- صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق،
جامعة الجزائر، 1984

رابعاً:المقالات

- بورويس زيدان، دور مكاتب التوثيق في تنظيم المعاملات العقارية، يوم دراسي ،الغرفة
الجهوية للموثقين ناحية الشرق، غير منشور .
- بوركوي محمد، المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الموثق عدد2 ، مارس 1998

- بغداددي محمد، المنازعات العقارية المتعلقة بأملاك الدولة والخواص، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، سنة 1995
- هنوني نصر الدين، تطور نظام الملكية الغائية في الجزائر، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 21، سنة 2001
- مقران شايب الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003.
- عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995
- عابد مصطفى، وقف العقار في القانون الجزائري على ضوء الشريعة الإسلامية و اجتهاد المحكمة العليا، وزارة العدل، نشرة القضاء عدد 59
- رجيمي نورالدين، الحياة العقارية في الجزائر، مجلة الموثق، عدد 7، سنة 2002
- خامساً: النصوص القانونية
- أ : الأوامر و القوانين
- الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية المؤرخ في 1971/11/08 ج ر عدد 97 لسنة 1971
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر رقم 92 سنة 1975.
- قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر 49 لسنة 1990
- قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 52 لسنة 1990
- قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر 52 لسنة 1990
- قانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر 15 لسنة 2007

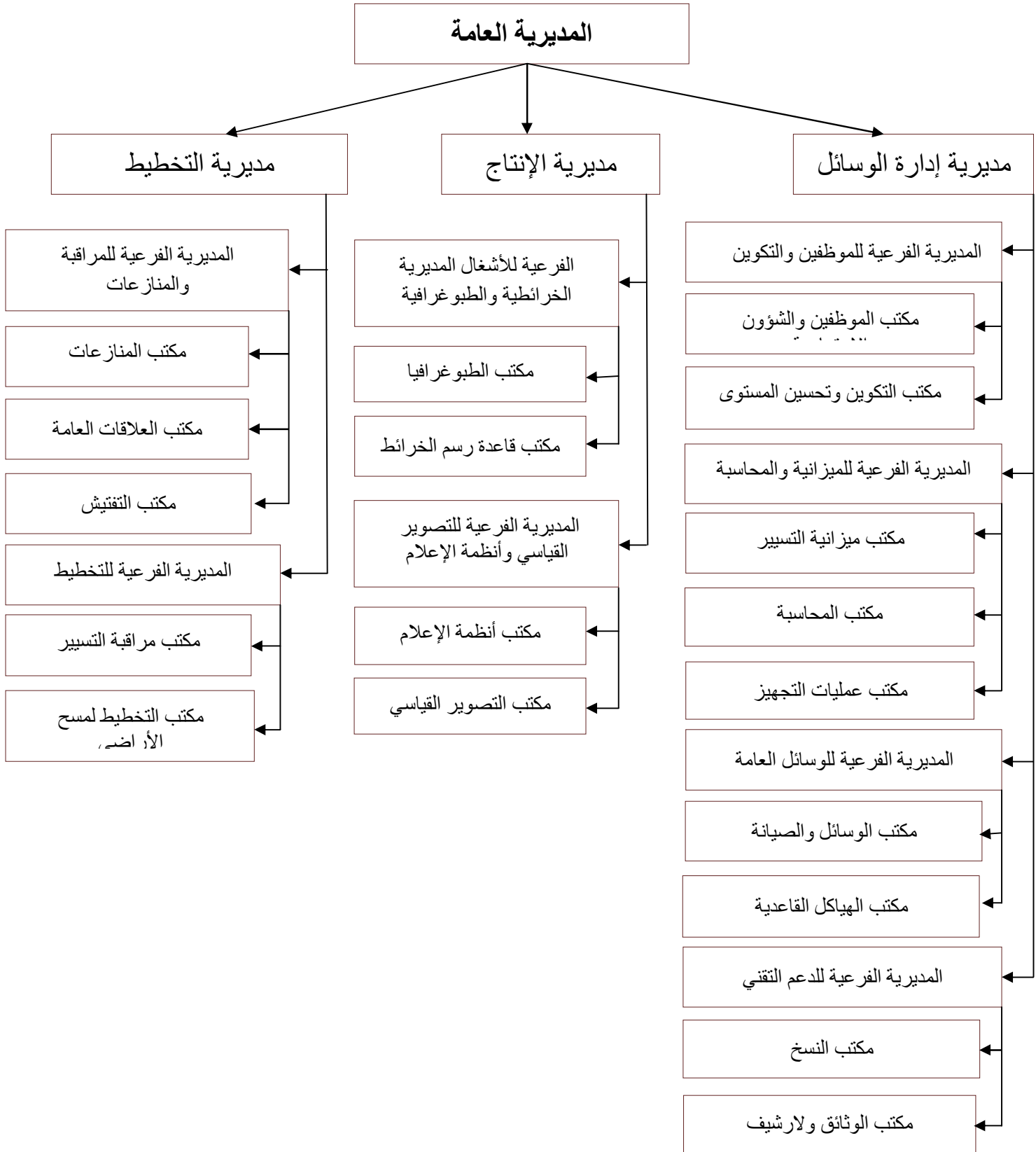
- قانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد المؤرخ في 2008/02/25 ، ج ر عدد 21
- ب : المراسيم والقرارات
- مرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/15 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر 30 لسنة 1976
- مرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر 30 لسنة 1976
- مرسوم 210-80 المؤرخ في 1980/09/13 يعدل و يتمم المواد ،15،18،89 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، و المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر 38 لسنة 1980 .
- مرسوم رقم 82-500 المؤرخ في 1982/12/25 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي ، و حماية الإشارات و النصب و المعالم، ج ر 55 لسنة 1982 .
- مرسوم 400-84 المؤرخ في 1984/12/24 يعدل و يتمم المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر 71 لسنة 1984 .
- مرسوم 65-91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، ج ر 10 لسنة 1991 .
- مرسوم تنفيذي رقم 134-92 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62-76 المعدل و المتمم و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر 26 لسنة 1992 .
- مرسوم تنفيذي 123-93 المؤرخ في 1993/05/19 يعدل و يتمم المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج ر 34 لسنة 1993 .
- مرسوم تنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 المحدد لصلاحيات وزير المالية ، ج ر 15 لسنة 1995 .
- مرسوم تنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 2000/05/24 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغايبية الوطنية، ج ر 30 لسنة 2000

-
- القرار المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر 20 لسنة 1977.
 - القرار المؤرخ في 09/03/1978 يتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الاشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 74-75 ، ج ر 13 لسنة 1978.
 - القرار المؤرخ في 09/03/1978 المتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي و شكل وثائق مسح الأراضي، و شروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها، و كذلك تحديد التعريف السارية المفعول، ج ر 13 لسنة 1978
 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر 37 لسنة 2002

الملاحق

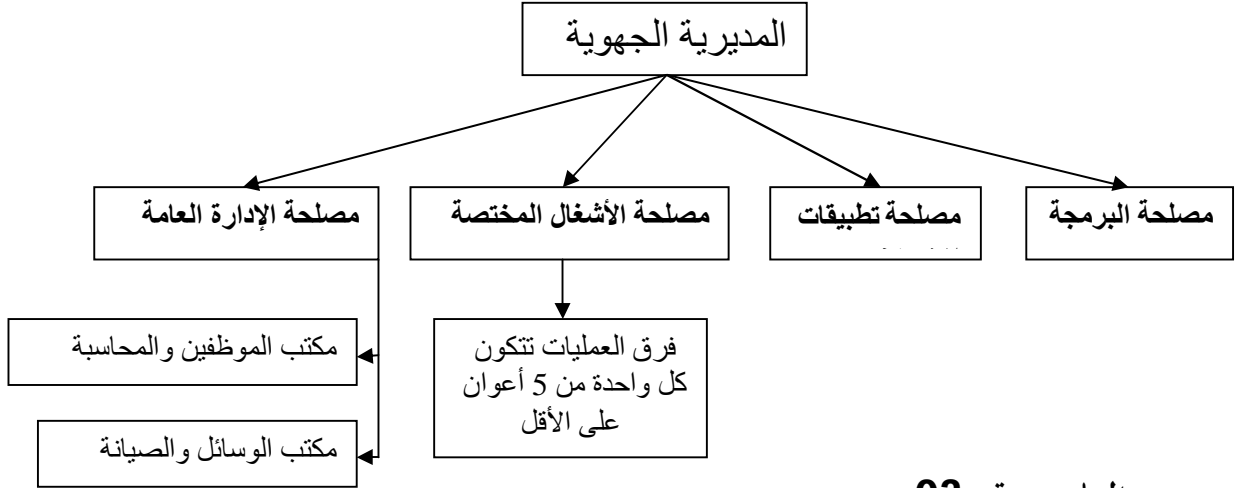
الملحق رقم 1

أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي



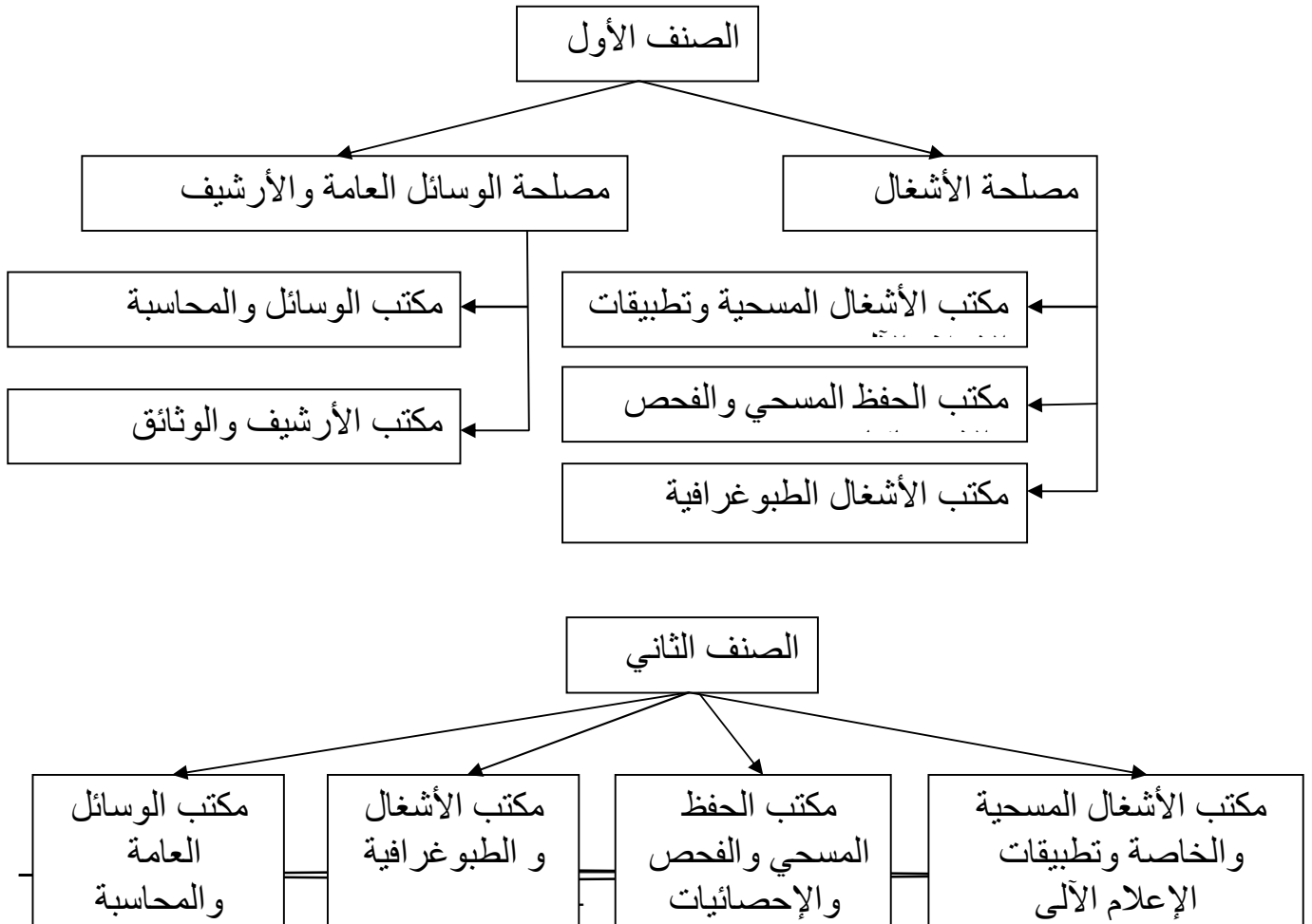
الملحق رقم 02

أقسام وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي والولائي
- على المستوى الجهوي



الملحق رقم 03

- على المستوى الولائي



المقر و الاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية و الولائية لمسح الأراضي

الجدول رقم 1

المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي

المقر	الإختصاص الإقليمي
الجزائر العاصمة	الجزائر - البليدة - بومرداس - تيبازة - البويرة - المدية - تيزيوزو
وهران	وهران - مستغانم - تلمسان - عين تموشنت - معسكر - سعيدة - سيدي بلعباس
قسنطينة	قسنطينة - قالمة - عنابة - سكيكدة - الطارف - سوق أهراس - أم البواقي - خنشلة - تبسة
الشلف	الشلف - تيارت - تسمسيلت - غليزان - عين الدفلى
سطيف	سطيف - باتنة - جيجل - بجاية - ميله - برج بوعريبيج
ورقلة	ورقلة - غرداية - إيليزي - الوادي - تامنغاست
بشار	بشار - أدرار - النعامة - تندوف - البيض
بسكرة	بسكرة - الجلفة - مسيلة - الأغواط

الجدول رقم 2

تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي إلى صنفين

التصنيف	الولايات المعنية
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الأول	أم البواقي - باتنة - بجاية - البليدة - البويرة - تبسة - تلمسان - تيارت - تيزيوزو - الجزائر - سيدي بلعباس - عنابة - قسنطينة - المدية - مستغانم - معسكر - وهران - خنشلة - غليزان
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الثاني	أدرار - شلف - الأغواط - بسكرة - بشار - تامنغاست - الجلفة - جيجل - سطيف - سعيدة - سكيكدة - قالمة - مسيلة - ورقلة - البيض - إيليزي - برج بوعريبيج - بومرداس - الطارف - تندوف - تسمسيلت - الوادي - سوق أهراس - تيبازة - ميله - عين الدفلى - النعامة - عين تموشنت - غرداية.

أ	.....	مقدمة
01	.....	الفصل الأول : نظام المسح العقاري وتطوره في الجزائر
01	.....	المبحث الأول : المسح العقاري
01	.....	المطلب الأول : ماهية المسح العقاري
02	.....	الفرع الأول : تعريف المسح العقاري
06	.....	الفرع الثاني : أهداف المسح العقاري
08	.....	الفرع الثالث : أنواع المسح العقاري
12	.....	المطلب الثاني : التطور التاريخي لنظام المسح العقاري في الجزائر
13	.....	الفرع الأول : إبان الحكم الإسلامي
17	.....	الفرع الثاني : خلال الاحتلال الفرنسي
21	.....	الفرع الثالث : بعد الإستقلال الوطني
25	.....	المبحث الثاني : الآليات والجهات المتدخلة في عملية المسح العقاري
26	.....	المطلب الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح
26	.....	الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
30	.....	الفرع الثاني : لجنة مسح الاراضي
32	.....	المطلب الثاني : المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية
33	.....	الفرع الاول : محققون التابعون لإدارة أملاك الدولة
36	.....	الفرع الثاني : المحافظة العقارية
43	.....	الفصل الثاني : الاجراءات العملية والتقنية لعملية المسح العقاري وآثارها
43	.....	المبحث الأول : إجراءات عملية المسح العقاري
43	.....	المطلب الأول : المراحل التطبيقية للمسح العقاري
44	.....	الفرع الأول : المرحلة التحضيرية
48	.....	الفرع الثاني : المرحلة الميدانية
53	.....	المطلب الثاني : تكريس وتنفيذ إجراءات الشهر العقاري

53	..... الفرع الأول : ماهية السجل العقاري
56	..... الفرع الثاني : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية
59	..... الفرع الثالث: ضبط السجل العقاري
65	..... المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن عملية المسح العقاري
66	..... المطلب الأول : الدفتر العقاري
66	..... الفرع الأول : ماهية الدفتر العقاري
71	..... الفرع الثاني : حجية الدفتر العقاري
74	..... المطلب الثاني : المنازعات والعوائق المتعلقة بسير عملية المسح العقاري
74	..... الفرع الأول : منازعات عملية المسح العقاري
84	..... الفرع الثاني : عوائق عملية المسح العقاري
90	..... خاتمة
94	..... قائمة المراجع
99	..... الملاحق