

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون الأعمال

الموسومة بـ:

دور المسح العقاري في تثقيف الملكية العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

-أمين نجار

إعداد الطالبتين:

- أحلام زيرق

- آية درش

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	رتبه	مؤسسته	صفته
د. عبد الحفيظ بكيس	أستاذ محاضر "ب"	جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج	رئيسا
أ. أمين نجار	أستاذ مساعد "أ"	جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج	مشرفا ومقررا
د. عثمانى حمزة	أستاذ محاضر "ب"	جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج	ممتحنا

الموسم الجامعي: 2023/2022

ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 صفر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

دؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أد بقله،

السيد(ة): أحمد زيارتي الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 0013440004 والصادرة بتاريخ 2021/08/18
المسجل(ة) بكلية / معهد العلوم السياسية قسم العلوم السياسية
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخريج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: « دور أطروحة الدكتوراه في تنمية التفكير النقدي لدى الباحثين »

أصريح بشرقي أني، ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2023/08/18

توقيع المعني (ة)

ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 صفر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

دؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المعني أذ سفله،
السيد(ة):
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم:
المسجل(ة) بكلية / معهد
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها:

أصريح بشرقي الي، ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ:

توقيع المعني (ة)

شكر وعرفان

الحمد لله أولاً وآخراً وما توفيقنا إلا بالله، والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء
والمرسلين سيدنا محمد عليه الصلاة وأتم التسليم وبعد؛

إن شكر العباد هو من تمام شكر ربّ العباد ولأنّ لكل نجاح شكر وامتنان،

نتقدم بجزيل الشكر للأستاذ "أمين نجار" على تكريمه بالإشراف على هذا
البحث

كما نتقدم بالشكر المكلل بالتقدير والاحترام

لجميع أساتذتنا بكلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة محمد البشير

الإبراهيمي

نهدي لهم عملنا هذا ولهم منا جزيل الشكر والامتنان.

إهداء

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون لم يكن العلم قريبا ولا الطريق كان
محذوفنا بالتسميلات لكنني فعلتها.

أهدي تخرجي إلي من أحمل اسمه بكل فخر إلي من صد الأشواق عن دربي
ليحمد لي العلم إلي أبي الغالي

بعد فضل الله ما أنا فيه يعود إلي أبي الرجل الذي لم ينم ولو جزء بسيط مما حصلنا
عليه والرجل الذي سعى طوال حياته لكي نكون أفضل منه.

إلي اليد الخفية التي زالت عن طريق الأشواق، ومن تحملت كل لحظة ألم مررت
بها، ساندتني عن ضعف وهزل أمي الحبيبة.

لإخوتي: حواء، وأدم، وسارة، ورفاق السنين،

ولكل من كان عوانا في هذا الطريق

ممتنة لكم جميعا،

ما كنت لأصل لولا فضلكم من بعد الله.

أحلام

إهداء

أهدي ثمرة جهدي وتخرجي إلى من هو جزء من القلب والفؤاد،

إلى أجمل وأروع إنسان، إلى قدوتي وخير مثال،

إلى من أحمل اسمه بكل فخر وعزة وشرف،

إلى أبي العزيز *رحمة الله عليه*،

يا حب أهواه يا شمساً تشرق في أفقي،

يا ورداً في العمر شذاً،

يا زهرة تفتحت لتروينا بعطر صفائها الزاكي،

يا نبع الحنان، يا هبة الرحمن، يا فيض الإيمان،

إلى أمي حبيبة قلبي،

التي لا طالما كانت بجانبتي،

أتمنى وجودك معي إلى آخر العمر، وأتمنى من الله أن يرزقك الصحة والعافية
وطول العمر.

وإلى أختي العظيمة: عليّة، وأخي: أمير، مدنان، أتمنى من الله أن يحفظهم أن
يكونوا رين لوادهم.

آية

قائمة المختصرات

- ج. ر: جريدة رسمية

- ص: صفحة

- ط: طبعة

- ع: عدد

- م.ج: مجلد

مقدمة

يتميز العقار بأهمية اقتصادية وقيمة مالية واجتماعية والعقار يعتبر ثورة أساسية كانت ولا تزال سببا في الخلافات، حيث أولت التشريعات في العالم أهمية بالغة لحمايته، لهذا الإنسان اهتماما كبيرا بالأرض بازدياد تطور الحياة وتشعبها واستغلال الأراضي ومعرفة قيمتها الظاهرة والباطنة.

فبما أن المسح العقاري عملية قانونية تتجلى في وضع هوية العقار لتحديد وثبيت العقارات وأوصافها الكاملة، إلى أن مسح الأراضي العام وتسجيل السجل العقاري يعتبر آلية بطيئة تعطي نتائجها على الأمد البعيد نظرا لقلّة الإمكانيات المادية والبشرية المتطلبة لإنجاح العملية في انتظار عملية المسح التي تمر بموجبها توسيع دائرة التطبيق نظام الشهر العيني، فإنه أصبح من الضروري أن يتواصل العمل بصفة مؤقتة بنظام الشهر الشخصي المورث عن العهد الفرنسي إلى غاية الانتهاء من العمليات المسح على جموع التراب الوطني

لقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتبعة التي ورثتها البلاد بعد الاستقلال ومن أهم تلك الوسائل الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى جانب المراسيم اللاحقة لها والتي كانت تهدف لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية وحسب المادة 2 من الأمر السالف الذكر، هدفها تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري.

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان مدى فعالية المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية تطبيقا لما كرسه المشرع الجزائري ومحاولة الكشف عن الميكانيزمات المستعملة في تطبيق هذا النظام في الجزائر.

تكمن أهمية الدراسة من خلال الاهتمام الكبير الذي حظي به المسح العقاري من قبل مختلف التشريعات، من خلال انتهاجهم سياسة معينة قصد الوصول إلى توزيع عادل لضريبة العقار.

ويعود سبب اختيارنا لهذه الدراسة إلى أسباب موضوعية وأخرى ذاتية، والمتمثلة فيما يلي:

- الأسباب الذاتية: الرغبة الملحة في دراستنا لمثل هذه المواضيع المتعلقة بالمسح العقاري.

- الأسباب الموضوعية: ترجع إلى الرغبة في دراسة الموضوع من الجانب القانوني في التشريع الجزائري، باعتبار هذا الموضوع من المواضيع التي لها أهمية بالغة في جميع الدول.

وبالرغم من معالجة موضوع المسح العقاري من طرف العديد من الباحثين، إلا أن جل الدراسات الأكاديمية في القانون الجزائري تناولت هذا الموضوع من زوايا مختلفة؛ نذكر منها: مذكرة الماستر الموسومة بـ: "دور المسح العقاري في تظهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، من إعداد الطالب قويدري عبد الجليل وولد الحاج محمد، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار.

من خلال ما تقدم يمكننا صياغة الإشكالية الجوهرية للدراسة كالاتي:

- ما مدى فعالية مساهمة المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟

ولمعالجة هذه الدراسة اتبعنا المنهج الوصفي؛ من خلال وصف وتعريف وتبيان مفهوم المسح العقاري، وكذا أنواعها والأسس وصولاً إلى وظائفها التي تحكم فيها بهدف استخلاص النتائج وتعميمها. أما المنهج الاستقرائي والتحليلي؛ يظهر من خلال استقراء وتحليل النصوص القانونية التي سنها المشرع الجزائري المتضمنة الأحكام القانونية التي تحكم المسح العقاري لثبوت الملكية العقارية.

ونحن بصدد إعداد هذا البحث واجهتنا جملة من الصعوبات أهمها ما يلي:

- صعوبة حصولنا على بعض المعلومات، وهذا لا ينفي استفادتنا من المعلومات المتوفرة.

- تضارب بعض المعلومات باختلاف مصادرها.

- نقص المؤلفات المتخصصة وخاصة الجزائرية منها.

وللإجابة على إشكالية الدراسة، قمنا بتقسيم هذا البحث إلى فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول: نظام المسح العقاري؛ أما الفصل الثاني: قد تناولنا فيه الإجراءات الأولية لعمليات السجل العقاري وأثاره، وفي الأخير ارتأينا وضع خاتمة تشمل أهم العناصر التي تم الطرح إليهم في بحثنا هذا ومن ثم استخلاص جملة من النتائج وتقديم التوصيات المتعلقة بالموضوع.

الفصل الأول

نظام المسح العقاري

تمهيد:

عرفت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة، وهذا ما دفعها إلى إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية من أجل تنظيم الملكية العقارية، وذلك من خلال سن القواعد القانونية لتنظيم التصرفات الواردة عليها من بينها الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية للدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري، عن طريق تأسيس السجل العقاري.

وبالتالي إن عملية المسح العقاري لها تأثير كبير في نظام الحفاظ العقاري، لذا وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من خلال دراسة نظام المسح العقاري في هذا الفصل، حيث ارتأينا ماهية المسح العقاري في المبحث الأول؛ والذي ينقسم بدوره إلى مفهوم المسح العقاري، والنظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري. أما المبحث الثاني تطرقنا إلى مديرية أملاك الدولة والمحافظات العقارية.

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري ذات أهمية بالغة، كما أنها عملية شديدة التعقيد والتدرج والدقة لذلك فهي تخضع للعديد من الأسس العينية والقانونية وتنصب على العقارات باختلاف أنواعها سواء كانت أملاك خاصة أو تابعة للدولة، بنوعها العامة والخاصة، أو ريفية وحضرية. وبالتالي عملية تأسيس السجل العقاري يحتاج إلى عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري الذي يقوم عليه هذا النظام، والذي أطلق عليها المشرع الجزائري اسم "مسح الأراضي العام".

لذا كان من الضروري التعريف بهذه العملية من خلال هذا المبحث؛ الذي ارتأينا فيه ماهية المسح العقاري، أما المبحث الثاني خصصناه لدراسة مديرية أملاك الدولة والمحافظة العقارية.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

إن المسح العقاري يمثل مجموع العمليات التي تسمح بتوفير جميع المعلومات الخاصة بتحفيظ الملكية العقارية عبر تدقيق حدودها ومحتوياتها وموقعها الجغرافي وأرقامها وتسمياتها مما يتيح وضع تصميم وخريطة المسح العقاري لها.

ومن خلال ما سبق يستوجب علينا التعريف بالمسح العقاري، وتبيان أهم أنواعه، وكذلك الأسس التي يقوم عليها، بالإضافة أهدافه.

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

يعتبر المسح العقاري ركيزة قانونية في مجال تطهير الأملاك العقارية، لذا سنحاول تقديم تعريفا لغوي له، التعريف الفقهي والقانوني.

أولاً: التعريف اللغوي للمسح العقاري

فالمسح في اللغة يحمل عدة معانٍ من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال بنا قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح.

كلمة تعود (مَسَح) إلى أصل الاسم (مَسَحٌ) في صورة مفرد مذكر وجذره (مَسَح) وجذعها (مَسَح) انظر معنى مَسَحٌ.¹

يقصد بـمسح الأرض؛ قاسها ورسمها، أما لفظ المساحة فيقصد به علم المساحة؛ وهو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام.²

¹ تم الاطلاع على الموقع: <https://www.almaany.com/ar/analyse/ar-ar/%D9%85%D8%B3%D8%AD>

بتاريخ: 2023/05/01 على الساعة 16:00.

² فؤاد إفزام البستاني: منجد الطالب، ط 33، دار المشرق، بيروت، 1978، ص ص 727-728.

يطلق على المسح العقاري في اللغة الفرنسية كلمة "Cadastre" التي نجدها مشتقة من لفظ "Catastico" اليونانية "Catastikhon" والتي تعني القائمة، كما أنها مستمدة أيضا من الكلمة اللاتينية القديمة "Capitestra" وهي تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد مالكيها لإحصاء الأملاك "CAPITASTRA".¹

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

اختلف الفقه في إعطاء تعريف للمسح العقاري، ويظهر جليا من خلال التعاريف التالية: عرفها البعض على أنها عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والتي تكون ذات صلة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكيه، وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، وهذا يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي.²

كما جاء في تعريف آخر على أنها: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق".³

وجاء في تعريف الدكتور "قرنان فضيلة" على أن: "المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية

¹ سلامي لامية: عبد الرحمان محمد: نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، شعبة قانون الأعمال، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية، الجزائر، 2015-2016، ص 8.

² المرجع نفسه، ص 8.

³ عمار بوضياف: المسح العقاري وأشكاله القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي العربي التنسي، جامعة تبسة، 2006، ص 41.

والمادية، فضال عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة".¹

ويستشف من خلال التعاريف الفقهية السابقة على أن المسح العقاري هو عملية فنية وقانونية من أجل التأكد من الوضعية القانونية للعقارات وتثبيت الملكية العقارية بمختلف أنواعها.

ثالثا: التعريف القانوني للمسح العقاري

المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريفا واضحا لعملية المسح واكتفى فقط بتبيان الغاية والهدف من استحداث هذه الآلية آخذا نفس مسار المشرع الفرنسي الذي بدوره لم يحاول تعريف المسح العقاري.²

وفي إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛ الذي نص في مادته الثانية بالقول: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"³، أما المادة 4 منه أكدت على أن: "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي"⁴. ومن خلال النصين السابق ذكرهما نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، تحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنىات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية،

¹ شملي أحمد: المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون خاص معمم، كلية الحقوق والعلوم السياسية بودوار، قسم الحقوق، جامعة محمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2019-2020، ص 4.

² المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

³ المادة 2 من الأمر رقم 75 - 74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع: 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975، معدل بالقانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر، ع: 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

⁴ المادة 4 عن المصدر نفسه.

ومن جهة ثانية لابد من عملية المسح أن تبين الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال.

كما نص الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1973 المتضمن الثورة الزراعية في مادته 25 على الوجود القانوني للمسح العقاري، التي نصت على أن: "عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية لبلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية وبوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد".¹

ومن خلال النصوص القانونية السابقة يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا لعملية المسح العقاري، بل اكتفى بإعطاء أهداف العملية والمتمثلة في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات مختلف أنواعها وتحديد أصحابها.

الفرع الثاني: أنواع وأسس المسح العقاري

أولاً: أنواع المسح العقاري

نبرز من خلال الأمر 75-74 الصادر في 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث يجب معرفة الإطار المكاني الذي يتم فيه المسح العقاري. فبالرجوع إلى نص المادة 8 منه²، وكذلك المادة 1 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية. وكذا

¹ المادة 25 من الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1973 المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر، ع: 97، صادر في 30 نوفمبر 1971. (ملغى)

² المادة 8 من الأمر رقم 75 - 74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 ماي 2000¹، الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية؛ والذي جاء ليحدد النوع الثاني من المسح العقاري.

1. المسح العام للأراضي:

عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية²، حيث جاء في نص المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن: "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 ريفية³. ونستشف من خلال استقراء نص المادة هذه أن المسح العام للأراضي ينقسم إلى نوعين، كالآتي:

1.1. المسح الحضري:

عرفها المشرع الجزائري حسب المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 على أنها العقارات الحضرية التي تكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص

¹ نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية بموجب المادة 1 من المرسوم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، ع: 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتم بالمرسوم رقم 84-400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج.ر، ع: 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، وبالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، ج.ر، ع: 26، صادر في 8 أبريل 1992.

² بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009-2010، ص 9.

³ المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع: 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتم بالمرسوم رقم 80-210، مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج.ر، ع: 3، صادر في 16 سبتمبر 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-12، مؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر، ع: 34، صادر في 23 ماي 1993.

عليها في المادة 20 من نفس المرسوم؛ والعقارات 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.¹

وبعد الانتهاء من عملية المسح العقاري يتم إعداد بطاقات خاصة لهذه العقارات؛ تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية: بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية.²

كما يتم تقسيم الإقليم إلى منطقة حضرية من طرف مديرية البناء والتعمير داخل الولاية وفق لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³، ويعتبر هذا الأخير أداة للتخطيط والتسيير الحضري من خلال تحديد التوجهات الأساسية والعمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، وهذا ما أكدته المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.⁴

وكذلك وثيقة مهمة تتمثل في مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يعطي صورة كاملة للبنىات المسموح بها في تراب البلدية والمعبر عنه بالمتر المربع من الأحجام، المنظر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية

¹ المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

² المادة 20 عن المصدر نفسه.

³ المرسوم رقم 91-77 المؤرخ في 28 ماي 1991، والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/25 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر، مؤرخة في 11 سبتمبر 2005، والمعدل والمتم من المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر، ع: 19، المؤرخة في 1 أبريل 2012.

⁴ القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، ع: 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 ج.ر، ع: 51، مؤرخة في 15 أوت 2004.

والخضراء والارتفاعات، الشوارع والنصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

2.1. المسح الريفي:

العقارات الريفية هي كل العقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري، وهذا ما تؤكدته المادة 21 الفقرة الثالثة على أن: "جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية"²، حيث أن وظيفة المسح في المناطق الريفية تتمثل فيما يلي:

- المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات؛
 - المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الاستغلال.³
- إن عملية المسح في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، غير 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.⁴

2. المسح الغابي

جاء في تعريف نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 مؤرخ في 24 ماي 2000، والذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية على أن: "يقصد بالأماكن الغابية الوطنية، في مفهوم هذا المرسوم، يأتي:

- الغابات؛
- الأراضي ذات الوجهة الغابية؛

¹ سلامي لامية، عبد الرحمن محمد، المرجع السابق، ص 14.

² المادة 21 الفقرة الثالثة من المرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

³ المرسوم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، العدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴ بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 10.

- التكوينات الغابية الأخرى".¹

يقصد بالغابات حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 على أنها: "كل أرض تغطيها أحراج تتشكل من غابة أو أكثر إما حالتها الطبيعية وإما بفعل تشجير أشجار أو إعادة تشجير على مساحة 10 هكتارات متصلة، وتشتمل على الأقل على ما يأتي:

- مائة(100) شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة؛

- ثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد؛ في حالة نضج في المنطقة الرطبة.

- بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة، و300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة".²

أما الأراضي ذات الوجهة الغابية يقصد بها كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي. كما تشمل هذه الأراضي الأحراش والخمائل.³

ثانياً: أسس المسح العقاري

يقصد بأسس عملية المسح العقاري، الوثائق والسندات وجميع الوسائل القانونية التي على أساسها يتم تسجيل الحقوق العينية العقارية لأول مرة في السجل العيني؛ أي في مجموع البطاقات العقارية.

وباستقراء نصوص الأمر 74-75 والمرسومين ورقم 62-76 والمرسوم رقم 63-76؛ ونجد أن المشرع من أجل القيام بعملية المسح، لم يستثن أية وثيقة معترف بها يمكن أن تساعد وتساهم في معرفة أصحاب الحقوق العينية، فقد تكون الوثائق عرفية وقد تكون رسمية، فلجنة

¹المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، المصدر السابق.

²المادة 4 عن المصدر نفسه.

³المادة 4 الفقرة 5 عن المصدر نفسه.

المسح من مهامها حسب نص المادة 9 من المرسوم 62-76 التي بالاستناد إلى "جميع الوثائق" العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية الممتعة في نطاق الثروة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

فعبارة جميع الوثائق لا تحصر الوثائق في نوع معين، ولو كانت الوثائق يشترط فيها شكلا خاصا لإثبات الحقوق لمنع القانون على اللجنة الاستناد إليه، كما أن المشرع رتب الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حيازة طبقا للقانون، كما رتب الترقيم المؤقت لمدة سنتين 02 بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية.¹

الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري

يهدف المسح العقاري الى تحديد المساحة المادية والموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة، وإلى إنشاء دفتر عقاريا مضبط على شكل ملف عقاري لتحسين بصفة معتبرة نظام الإشهار العقاري.

ويمكن حصر أهم الأهداف التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ عملية المسح العقاري من خلال ما يلي:

أولا: الأهداف القانونية

يرجع الهدف الرئيسي للمسح العقاري في التعريف بالنطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 02 من الأمر 75-74؛ كما هناك أهداف لا تقل أهمية عنها:

- يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالكاها، فبفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا

¹ المرسوم 76-72، والمتعلق يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المصدر السابق.

المنتفع منها كما يساهم في الكشف عن الحقوق ويكون سببا في إقرارها فضال عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية فيحدد أصحاب الحقوق سواء كان شخصا طبيعيا بمفرده أو ضمن مجموعة من الأشخاص الطبيعيين تبعا لكون الملكية مفردة أو على الشيوع وقد يكون شخصا معنويا كالدولة أو أحد المؤسسات التابعة لها ... إلخ.

- يمكن صاحب العقار من سند يثبت حيازته للعقار الممسوح سواء كان شخصا طبيعيا ي أو معنويا، كما اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد للإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة وينتج عن حيازة المالك لهذا السند إمكانية التصرف في عقاره بحرية كما له أن يستثمر فيه بنفسه أي بصفة شخصه أو بواسطة غيره.

- يساعد المسح العقاري في استقرار المعاملات القانونية العقارية؛¹

- يسهل المسح العقاري على الجهات القضائية المعروضة أمامها نزاعات عقارية في رفع جزء من اللبس الذي يسود هذه النزاعات من خلال تعيين خبراء في المجال العقاري خاصة لتعيين الحدود وإظهار الوثائق اللازمة إن وجدت لإثبات الملكية ما يساعد القاضي على حل النزاع.²

فارتفاع نسبة النزاعات العقارية يعود أساس إلى الفوضى العقارية الموروثة في الحقبة الاستعمارية، والتي حاول المشرع الجزائري التخفيف منها، وذلك بالقضاء على الخلافات والخصومات بين الجيران والأقارب منها ينتج عنه التقليل تدريجيا من القضايا والمنازعات العقارية، وبذلك تتفرع المحاكم والمجالس (الجهات القضائية) لمسائل أخرى أكثر أهمية.³

¹ بوقرة العمرية: إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص: علوم قانونية، قسم: عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2015-2016، ص 156.

² المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

³ نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 32.

ثانيا: الأهداف الجبائية

إن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي يعد الدور الأصلي لها، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها) وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها.¹

إن المهمة الضريبية تعد المهمة الأصلية والأساسية للمسح، وذلك خلال المعلومات التي يتم توفيرها، فإنه يمكن تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن تحديد الضريبة يختلف بحسب طبيعة العقار وكذا مساحته، الأمر الذي يتطلب إحصاء كل العقارات الخاضعة للضريبة سواء كانت مبنية أم لا، لتحديد المكلف بدفع الضريبة ليصبح من السهل تقدير قيمة العقار ومن ثم تقدير الضريبة.²

وتعتبر الجبائية العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية الصفقات العامة للدولة وتعد مصدرا مهما من مصادر الدعم للخرينة العامة بهدف تفعيل التنمية على الصعيدين المحلي والمركزي من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون مدعمة من خزينة الدولة.

لكن إذا كان المسح في أغلب الدول يضطلع بالمهمة (الضريبة) فإن المسح في الجزائر حاليا لا يمكن أن يخدم قطاع الضرائب بشكل فعال باعتبار أن عملية المسح لم تنته بعد كما أن أغلب المناطق العمرانية هي في طور المسح رغم أنها تعد المجال الخصب لفرض الضريبة نظرا لحجم البناءات والاستعمالات التجارية، مع ذلك فإن المسح في الجزائر سيتمكن من تحقيق هذه المهمة من دون شك حالما تنتهي الدولة من مسح كل العقارات.³

¹ سماعيل شامة: النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وضعية وتحليله)، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 116.
² قرنان فضيلة: المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001، ص 69

³ قرنان فضيلة، قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 70.

ثالثا: الأهداف العقارية

إن المشرع الجزائري يؤكد من خلال إصداره للأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري؛ على ضرورة اضطلاع عملية المسح بمهمة ضبط الملكية العقارية وإنجاح السياسة العقارية من خلال التحديد والتعريف بالنظام الطبيعي للعقارات، ويظهر ذلك بموجب نص المادة 02 من الأمر السالف ذكره التي جاء فيها "إن مسح الأراضي العام يحدد النطاق الطبيعي للعقارات يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".¹

كما أن المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المعدل والمتمم للمادة الرابعة من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام تنص على أن: "تشمل عملية إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

- القوام المادي لطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجر فيما يخص العقارات الريفية
- القوام المادي وطبيعة الشغل أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية
- المالك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة".²

المطلب الثاني: النظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري

عرف الإقليم الجزائري بعمليات المسح ابتداء من سقوط قرطاج عام 14 ق.م، كما خضعت كغيرها من دول العالم للغزو الخارجي بدأ من الاسبان، ثم العثمانيين الذين تركوا أثرا كبيرا وواضحا على النظام العقاري في الجزائر، والذين وضعوا تصنيفا خاصا للأراضي وهو ما صعب

¹المادة 2 من الأمر رقم 75-74 معدل ومتمم، المصدر السابق.

²مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 سبتمبر 1984، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج.ر، عدد 71، مؤرخة في 30 ديسمبر 1984.

الأمر على المستعمر الفرنسي الذي حاول جاهدا إدخال تعديلات على هذا النظام من خلال عدة مراسيم وقوانين بهدف إزالة كل العوائق، وهذا ما جعل الملكية العقارية في الجزائر تتشابه مع الملكية العقارية في فرنسا.

حيث أصبح الملكية العقارية في حالة فوضى على الإقليم الجزائري نتيجة التغييرات التي مرت بها، وخصوصا الآثار السلبية للسياسة العقارية للاستعمار الفرنسي، ومن خلال ما سبق تطرقنا إلى المسح الأراضي على الإقليم الجزائري إبان الاحتلال الفرنسي وبعد الاستقلال الوطني، وأخيرا خلال الحكم الإسلامي.

الفرع الأول: مسح الأراضي أثناء الاحتلال الفرنسي

قبل الاحتلال الفرنسي مرت الجزائر بعدة حقبة زمنية صنعت موروثها وبتاريخها العريق الثقافي والحضاري والعقاري الحالي، وإبان قيام دولة الموحدين حاول الخليفة عبد المؤمن تطبيق نظام المسح في الجزائر بهدف تحصيل الضرائب، ومن ثم تعرض الجزائر بعد ذلك إلى الغزو الإسباني سنة 1514 إلى غاية قدوم الإخوة بربروس عام 1516، حيث جعلوا من الجزائر عاصمة لهم، ورغبة من الدولة العثمانية في توسيع رقعتها فقد قسمت الجزائر إلى أربعة مناطق وكان النظام العقاري في الفترة مستندا من الشريعة الإسلامية وعليه فقد كانت العقارات مقسمة إلى عدة أصناف¹. وسنتطرق إليها كآتي:

أولا: أراضي الملك

هي الأراضي التي يستغلها أصحابها مباشرة، ويمارسون فيها السلطات التي يمنحها القانون من حق استعمال، استغلال وتصرف، وبالتالي كانت محل شهر في نظام الطابو حيث كانت هذه الملكيات منتشرة داخل المدن الكبرى، أو على حواشها وكذا في المناطق الجبلية².

¹ قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 157

² فشيث محمد: إثبات الملكية لعقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص: قانون عقاري جامعة سعد دحلب بالبلدية 2012-2013، ص 20.

وقد كان هذا النوع من الأراضي يسود معظم التل الجزائري وبالأخص في أعالي الجبال كالقبائل الكبرى، والونشريس، كما تتواجد أيضا بعض المناطق المنخفضة مثل الشلف.

وتعتبر أراضي الملك من الخصائص الأصلية لملكية الفرد الجزائري يعكس أراضي العرش والتي تم استحداثها كنظام قانوني للملكية من قبل الأتراك. والغالبية العظمى من هذه الأراضي تعد ملكا للقبائل البربرية والتي أصبح أصحابها يدفعون ضريبة العشور بعد الفتح الإسلامي.¹

ثانيا: أراضي العرش

هي الأراضي الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه صحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ زمن على أن يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل القسمة ولا البيع ولا الإرث، ويتم الانتفاع بها إما بالرعي وإما تركها بورا لتحديد خصوبتها، وفي حالة تغييب أحد الأفراد أو إهماله لحصته من الأرض المشاعة فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يقوم بخدمتها.²

وتعتبر الأراضي العرشية، إحدى أصناف الملكيات الشائعة وتتغير تسميتها حسب الأقاليم والمناطق، عرف ببلاد الجماعة بالمغرب الأقصى، وبأراضي العرش في الوسط والشرق في الجزائري.³

وكانت هذه الأراضي بمثابة مساحات واسعة يعود حق التصرف فيها إلى الحاكم، أما حق الانتفاع فيعود إلى القبيلة، وعليه فإن كل فرد من القبيلة له الانتفاع بالأرض من وسائله الخاصة ويؤول حق الانتفاع بالأرض إلى ورثته الذكور دون الإناث ولا يمكن إجراء أي بيع على هذه الأراضي.⁴

¹قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 21

²سمايين شامة، المرجع السابق، ص 11.

³فشييت محمد، المرجع السابق، ص 21.

⁴قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 158.

ثالثاً: أراضي الوقف

تسمى كذلك بأراضي الحبوس، وتتص المادة 3 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف الوقف بأنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".¹

كما تقسمه المادة 06 من نفس القانون إلى نوعان:

الوقف العام:

ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائها ويخصص ريعه من أجل المساهمة وتقديم العون لأبناء السبيل أو لرعاية المؤسسات الدينية.

الوقف الخاص:

يختلف عن الوقف العام في الجهة التي يؤول إليها إذ أن الواقف يحبس ماله على عقبة من الذكور والإناث أو إلى أشخاص معينين ليؤول بعد انقطاع الموقوف عليهم إلى جهة معينة يمكن أن تكون إحدى الهيئات التابعة للدولة وقد يتسم بالطابع غير الديني، غير أنه في غالب الأحيان إرادة الواقف تتجه إلى المؤسسات ذات الطابع الديني.²

رابعاً: أراضي البايلك

وهي الأملاك الخاضعة للإدارة المركزية، الممثلة لسلطة الداي وهي تمثل أخصب الأراضي، وهي تتواجد بأهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم الطرق والمواصلات، بالإضافة إلى ذلك فإنها تمثل أراضي بعض القبائل التي استولت الإدارة المركزية عليها والتي رفضت الاعتراف بالسلطة المركزية فتقوم هاته الأخيرة بضمها، وتماتل هذه الأراضي، الأراضي الخارجية التي

¹ المادة 3 من القانون رقم 91/10، المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف، ج.ر، ع: 27، 1991، المؤرخة في 08/05/1991، المعدل والمتم بالقانون 01/07، المؤرخ في 22/05/2001، ج.ر، ع: 29، مؤرخة في 23 ماي 2001.

² المادة 6 من القانون رقم 91/10، المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف، المصدر السابق.

فتحت عنوة، وأصبحت في بيت المال وتحت تصرف أمير المؤمنين¹، وبالتالي هي الأراضي التابعة للأملاك العمومية وهي تتكون من الأراضي التي استحوذ عليها الحكام منذ القرن 16 إلى بداية القرن 19 عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور وانتفاء الورثة، كما أن الحكام كانوا يحولون أراضي القبائل الخاضعة لهم إلى ملكية تابعة للدولة ووضعها تحت تصرفهم مباشرة ألن المفهوم التركي للملكية كان يخول للحكام حق ملكية ما في حوزة الرعية الخاضعة له من أراضي ومتاع.

وتستغل أراضي البايلك بصفة مباشرة من طرف الحكام وذلك عن طريق استخدام العمال المستأجرين أو ما يسمى بالخماسين أو أنهم يلجؤون إلى تسخير القبائل الخاضعة للرعية للقيام بالأعمال التطوعية أثناء عملية الحرث والحصاد وتسمى هذه العملية بالتويزة.

وقد تستغل استغلالاً غير مباشر وذلك ثلاثة صور:

- يمنح حق الانتفاع إلى كبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات أو كسب تأييدهم مثل ضباط الجيش أو شيوخ الزوايا المعروفين بالمرابطين.
- أو تمنح لبعض القبائل المعروفة بالغزل مقابل تربية مواشي الباي ودفع جزء من المنتج له، وإما للأفراد مقابل دفع ضريبة على المحصول، ومصدر حق الانتفاع هو الوقف إما على الداوي أو الباي بحبس هذه الأرض على الأشخاص المذكورين سلفاً وتسمى في هذه الحالة بأراضي العزل.

في بعض الأحيان كانت أراضي البايلك تسلم إلى القبائل الحليفة والعشائر المتعاملة مع موظفي البايلك أو السلطة المركزية تستعملها لفائدتها مقابل خدمات عسكرية ومهام إدارة وسميت هذه الأراضي بأراضي المخزن².

¹سماعين شامة، المرجع السابق، ص 10.

²قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص ص 22-23.

خامسا: أراضي الصحراء

الأراضي الحية، الموجودة بالواحات وتسمى أو تعرف بأراضي الملك التي تم إحيائها وهي روى بصفة غير بذلك ملكية خاصة، فضال عن أراضي الحلف والضيعات المسقية، وهي منتظمة، وفي أوقات متقطعة، يختلف موضع المساحات القابلة للزرع في سعتها وفي موقعها حسب كمية الماء التي تسقط سنويا، وهناك أراضي الجرف وهي تلك الموجودة في المنخفضات العميقة فهي ليست ملكية للأشخاص الذين يزرعونها وإنما لكل القبيلة التي ينتمون إليها، ويحدد رؤساء أو وجهاء هذه القبيلة كل عام وحسب كمية المياه التي يجرفها الوادي المناطق التي ستزرع بين العائلات وبهذه الصفة يطمئن هؤلاء على جزء يحرثونه وجزء يختلف حسب الموقع ووفرة الأمطار، وهذا النوع من الأراضي كان ال يخضع ألي نوع من التصرفات فهي كانت معفاة من القيد في سجلات الطابو أثناء العهد التركي.¹

الفرع الثاني: مسح الأراضي إبان الاحتلال الفرنسي

وجد المستعمر غداة احتلال للجزائر وضعية عقارية مختلفة تماما عن القانون الفرنسي، نتيجة لتطبيق نظم مستمدة من الشريعة الإسلامية وبعض الأعراف المحلية دفعته إلى بحث آليات لدمج أمالك الأهالي ضمن الدومين العام للدولة على حساب ملكيات الخواص عبر مراحل تاريخية متميزة، فقد تمثل الوضع العقاري في الجزائر سنة 1830 حسب الأرشيف في 40 مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعية موزعة بين التل وبين الواحات وأراضي و26 مليون هكتار موزعة حسب أصناف الملكية إلى 4.500.000 هكتار أراضي تتضمن ملكيات خاصة لنظام الملك وحبوس، 5.000.000 هكتار عرشية أو سبقيه، 26.000.000 هكتار أراضي صحراوية نظم ثلاثة ملايين هكتار ملكيات خاصة بفعل الشريعة الإسلامية بصفة أراضي موات تم إحيائها، 23

¹ فشييت محمد، المرجع السابق، ص 21.

مليون هكتار أراضي مرور الماشية ومناطق الحلفاء 5.1 مليون هكتار أمالك الدولة "البايك أو المخزن" 3 مالبين هكتار غابات وأراضي مهملة وصخرية.¹

ونظرا لهذه الوضعية العقارية المتشعبة وبسبب هجرة الفرنسيين والأوربيين إلى الجزائر اضطر المستعمر إلى إيجاد حلول لدعم القوانين المحلية من خلال إصداره لعدة مراسيم وقوانين تخدمه بصفة مباشرة وذلك للتعجيل باغتصاب وتوفير أراضي صالحة للمعمر ونذكر منها:²

1-الأمر المؤرخ في 1844/10/01:

لقد تم إصدار هذا الأمر خصيصا من أجل ضم أكبر قدر ممكن من الأراضي لتكوين دومين الاستعمار الفرنسي، وذلك من خلال تقويم حقيقة الأملاك التي كانت تابعة للدولة الجزائرية (أراضي البايك، أراضي الوقف) فضال عن تحديد مختلف الأسباب التي تؤدي إلى إلغاء كل عمليات نقل الملكية التي تمت ابتداء من سنة 1830 وذلك بهدف توفير أكبر قدر ممكن من الأراضي من أجل توزيعها على المعمرين.³

2-الأمر المؤرخ في 1846/07/21

يهدف هذا الأمر إلى الإحصاء العام لأراضي الأهالي الخاصة وأراضي العرش لاسيما في المناطق الريفية من خلال عمليات تحقيق في سندات الملكية، بحيث اشترط على الجزائريين تقديم سندات ملكية لتبرير ملكيتهم للأراضي في خلال ثلاثة أشهر تسري ابتداء من نشر هذا الأمر تحت طائلة إلحاقها ضمن أمالك الدومين العام عند العجز عن تقديم السند.⁴

¹ أعمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 45.

² قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 24.

³ شملي أحمد: المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو، قسم الحقوق، جامعة محمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2019-2020، ص 21.

⁴ شملي أحمد، المرجع السابق، ص 21.

3- القانون المؤرخ في 22/04/1863:

هو نص تشريعي يخصص على وجه التحديد أراضي العرش بحيث يحول حق الانتفاع على جزء الأراضي العرشية إلى حق ملكية تامة، وفي مرحلة الحقبة هذه الملكية الجماعية الشائعة ت إلى ملكيات صغيرة فردية وتتبع المراحل التالية:

- تحديد الإقليم الخاص بالقبائل والعروش؛
- تقسيم إقليم العرش إلى دواوير؛
- تأسيس الملكية الفردية داخل كل دوار.

4- القانون الصادر في 26/07/1873:

والذي قضى بفرنسة كل الأملاك الجزائرية، وألغى بذلك القوانين التي كانت مستمدة من الشريعة الإسلامية، وكان الهدف من هذا القانون إنشاء بالجزائر مكاتب محافظات الرهون العقارية، بالإضافة إلى تسليم سندات الملكية للأهالي، وهذا من أجل إخضاع أمالكهم العقارية للقانون الفرنسي دون النظر للأحكام القانونية والأعراف المحلية السائدة، لتصبح مادة تجارية تباع وتشتري ومن ثم إلى سلطة القاضي الفرنسي للنظر في النزعات المتعلقة بها وهذا لتمكين المعمرين من شرائها من الأهالي، حيث حقق المستعمر غرضه من خلال القانون ضمن سياسة العامة للاستيطان، باستبدال المالك الأهالي بمالك من أصل أوروبي وعانت أراضي العرش من التصنيف القانوني للملكيات بحيث أدخلت ضمن الملكيات الخاصة أو الملكيات الجماعية للدوار.¹

وقد تم تدعيم مبدأ فرنسة الملكية العقارية في الجزائر بالقانون الصادر في 17/02/1897 والقانون الصادر في 04/08/1926 والذي مفاده السماح للمعمرين بالتعامل في أراضي العرش وكذا تنظيم إجراءات خاصة سميت بإجراءات البحث قصد تمليك الأراضي لحائزها وكانت تسمى آنذاك بالتحقيقات الجزئية.

¹ فشييت محمد، المرجع السابق، ص 24.

وكان آخر ما صدر من قوانين في مجال تنظيم الملكية العقارية في الجزائر المرسوم الصادر في 26 مارس 1956 حول التنظيم العقاري، والأمر الصادر في 03/01/1959 حول أساليب التطوير العقارية، وقد ركز هذا القانون على ضرورة إتباع طريقة دقيقة في تحديد الأملاك وذلك بتبني مسح قائم على مخطط منظم.

ويبدو واضحا تعمد المستعمر التأخر في إدخال القواعد الصحيحة للمسح في الجزائر، لأنه ركز كل جهوده في البداية من أجل السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي لاسيما الخصبة منها، وتوفير الأراضي اللازمة للمعمرين.

الفرع الثالث: مسح الأراضي بعد الاستقلال الوطني

ورثت الجزائر غداة الاستقلال ميراثا ثقيلا مكونا من مزيج من القوانين تظم القانون الفرنسي القوانين المشتقة من الشريعة والأعراف المحلية.

بالإضافة إلى ذلك الوضعية السياسية التي عاشتها الجزائر خلال سنتي 1962-1963 والتي دفعت بالسلطة السياسية حماية الأملاك الشاغرة المتروكة من المعمرين من جهة، وتقييد حرية المعاملات من جهة أخرى.¹

يقصد بأملاك الدولة الشاغرة تلك المؤسسات ذات الطابع الصناعي، الحرفي، المالي، المنجمي، أو الاستثمارات الفلاحية التي توقفت عن ممارسة نشاطها أو استغلالها دون سبب مشروع ويتم إعلان الشغور بالرحيل النهائي للمعمر، ويهدف حماية وتسيير هذه الأملاك الشاغرة ويهدف تفادي الاستيلاء العشوائي على هذه الأراضي، فقد تم اتخاذ عدة مبادرات وإصدار عدة أوامر ومراسيم.

¹ ولد الشيخ شريفة: إشكالية المنازعات العقارية - العقار الخاص، مجلة المحاماة، منطقة تيزي وزو، ع: 4، جوان 2006، ص

1- الوضعية القانونية لمسح الأراضي قبل صدور الأمر 75-74

تميزت بصدور عدة مراسيم:

- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24/06/1962 المتعلق بعملية وتسيير الأملاك الشاغرة الذي أعطى مهلة شهر واحد للولاية لجرد هذه الأملاك واتخاذ إجراءات الطرد ضد كل مشاعل غير شرعي، ومنحها بطريقة قانونية للمواطنين المحتاجين.
- المرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23/10/1962 والذي نظم المعاملات التي وقعت في الفترة ما بين 01/07/1962 وصدور الأمر رقم 62-20، فقد قصد هذا المرسوم حماية الأموال بعد رحيل الأجانب وكل الموالين للاستعمار الفرنسي وبالتالي نص هذا المرسوم على إبطال كل العقود التي تمت في الخارج بعد تاريخ 01/07/1962 وتضمنت أموال موجودة في الجزائر.
- المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة والخاصة بالمؤسسات الصناعية، التجارية، البحرية، المالية، المنجمية، الفلاحية، المحلات، العقارات وأجزاء منها.
- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09/05/1963 المتعلق بوضع بعض المنقولات والعقارات تحت حماية الدولة بسبب أن طريقة اقتنائها واستغلالها يؤدي إلى الإخلال النظام العام والأمن العمومي.
- المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 الذي نص على نقل ملكية المزارع الفلاحية التابعة للأجانب وجعلها أملاكاً للدولة.
- المرسوم رقم 64-24 المؤرخ في 19/08/1964 المتضمن تأميم المحلات التجارية المعدة للعروض السينمائية.
- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة.¹

¹ ولد الشيخ شريفة، المرجع السابق، ص 127.

- في سنة 1971 صدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية؛ حيث يعتبر 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 أولاً توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية ثم توزيعها على الأفراد.¹

كما صدر سنة 1974 الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

2-الوضعية القانونية بعد صدور الأمر رقم 74/75:

على غرار عمليات المسح الريفي التي انطلقت أثناء تطبيق الأمر 71-73 ونتيجة لمظاهر القومية العقارية وما نتج عنها من أضرار للفرد والدولة، لجأت الحكومة الجزائرية إلى تبني نظام المسح العقاري سنة 1975 بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، بحيث أعتبر الأداة الفعالة وأساس السياسة العقارية المرجو تحقيقها في المستقبل أو هو الأداة التي تخلص الساحة العقارية من الفوضى، وقد تم التطرق للمسح في المواد من 01 إلى 12 منه مبينا أن إعداد مسح الأراضي يكون عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية بناءات على مجموعة البطاقات العقارية البلدية.

¹ بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 25.

² مراحي ريم: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي الجزائر 2009، ص

وقد تم التأكيد في هذا الأمر على الهدف من عملية المسح كونها عملية يَأْزْمَنُهَا فرز سائر الملكيات والتصرفات الواردة على العقار لتأسيس السجل العقاري¹، وقد تبع صدور هذا الأمر عدة مراسيم تطبيقية له لعل أهمها:

- المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/05/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 63-92 المؤرخ في 1992/02/12 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 89-234.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19-05-1993 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63.

وإلى جانب الأمر 74-75 صدرت عدة مراسيم وأوامر أخرى منها المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية²، والقانون رقم 84-12 يتضمن قانون المتعلق بالنظام العام للغابات³، والقانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 يتضمن قانون الأملاك الوطنية والقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁴.

¹ بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 25.

² مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر، ع: 21، مؤرخة في 24 ماي 1983، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر، ع: 26، مؤرخة في 25 ماي 2008.

³ قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1948، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر، ع: 26، مؤرخة في 26 جوان 1984، المعدل بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 1991/12/02، ج.ر، ع: 62 مؤرخة في 04 ديسمبر 1991.

⁴ قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر، ع: 50، صادر في 09 ديسمبر 1987، ملغى بالقانون رقم 10-03 مؤرخ 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للمالك الخاصة للدولة، ج.ر، عدد 46 صادر في 18 أوت 2010.

بالإضافة إلى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995.

وعليه اتضح لنا أن المشرع سعى جاهدا في سبيل سن ترسانة من القوانين لاحتواء المنظومة القانونية العقارية في الجزائر وكان أبرزها الأمر رقم 74/75 الذي يعد أول قانون ينظم عملية المسح في الجزائر، قد كان هذا الأمر متبوعا بعدة مراسيم تطبيقية له وكذا قرارات وزارية مشتركة، كما تم على المستوى الهيكلي إعداد مشروع المسح العقاري وإنشاء هيئة مستقلة على المستوى المركزي تسمى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لها فروعها على المستويين الجهوي والمحلي، حيث تلعب هذه الهيئة الدور الأساسي في سير عمليات المسح العقاري على مستوى كافة التراب الوطني بالاشتراك مع العديد من الهيئات الإدارية العامة والخاصة.¹

بما أن عملية مسح الأراضي تنسم بدرجة من التعقيد كونها تتطلب إمكانيات مادية كبيرة، وبشرية وزمنية هائلة، لذلك تجد أن هذه العملية قد شهدت بطئ كبير في إتمامها حيث ورغم مرور مدة طويلة على صدور الأمر الخاص بمسح الأراضي، فلم تشمل عمليات المسح سوى نسبة من البلديات على مستوى القطر الوطني.²

¹ قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 141.

² سلامي لامية: عبد الرحمان محمد، المرجع السابق، ص 30.

المبحث الثاني: مديرية أملاك الدولة والمحافظة العقارية

لقد أورد المشرع الجزائري المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري بصفة عامة ولتأسيس السجل العقاري بصفة خاصة، وتعتبر كأداة لضمان حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى.

كما تحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، محل الإدارة المركزية لوزارة المالية بناء على المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 6 فيفري، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، من خلال مادته الأولى.

المطلب الأول: مديرية أملاك الدولة

بناء على المادة الأولى السالفة الذكر، فإن محل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تنتج تحويل مجموع أملاكها، وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية.¹
ومن خلال المادتين السالف ذكرهما؛ سننتقل إلى كيفية تنظيم المشرع الجزائري لإدارة أملاك الدولة، ومهامها.

الفرع الأول: تنظيم إدارة أملاك الدولة

يقصد بأملاك الدولة في نظر المشرع من خلال دستور 1996 وبالتحديد المادة 17 التي تنص على أن: "الملكية العامة هي ملكية المجموعة الوطنية وتشمل باطن الارض والمناجم والمقالع، والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والموصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك اخرى محدد في القانون"².

فالأملاك الوطنية يتم تحديدها بواسطة القانون؛ والتي تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تعود ملكيتها لكل من الدولة والولاية والبلدية.³

كما عرفها المشرع في القانون الخاص بالأملاك الوطنية بنص المادة 02 على أنها: "تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شك ملكية عامة أو خاصة.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 6 فيفري، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية.

² المادة 17 من دستور 1996،

³ المادة 22 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442، الصادر في 30 ديسمبر 2023، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ج.ر،

وتتكون هذه الأملاك من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة؛
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية؛
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية".¹

الفرع الثاني: هيكل إدارة أملاك الدولة

تتواجد على مستوى البلديات المشتركة في الولاية مفتشية أملاك الدولة، وقد سبق وان عرفنا هذا المرفق، ومن خلال هذا الفرع سوف نوضح الأقسام التي تتكون منها مفتشيه أملاك الدولة، فإنها تتكون من أربعة أقسام:

أولاً: مديرية أملاك الدولة

وتتكون من أربع مديريات فرعية، وهي:

1. المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة.
2. المديرية الفرعية للأملاك العمومية.
3. المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة.
4. المديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة.

ثانياً: مديرية ترمين الأملاك التابعة للدولة

وتكون من أربع مديريات فرعية، وهي:

1. المديرية الفرعية لعمليات العقارية.
2. المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.
3. المديرية الفرعية للعقار الفلاحي.

¹ المادة 02 من القانون رقم 90-30، مؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، ع 52، المعدل بموجب القانون 1 رقم 08-04، مؤرخ في 20/05/2008، ج.ر، ع 69، لسنة 2008.

4. المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات.

ثالثاً: مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي

وتتكون من ثلاث مديريات فرعية، وهي:

1. المديرية الفرعية للإشهار العقاري.
2. المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري.
3. المديرية الفرعية لمنازعات العقارية ومسح الأراضي.

رابعاً: مديرية إدارة الوسائل والمالية:

وتتكون من أربع مديريات فرعية، وهي:

1. المديرية الفرعية للمستخدمين.
2. المديرية الفرعية للوسائل والميزانية.
3. المديرية الفرعية للتكوين.
4. المديرية الفرعية للتنظيم والإعلام الآلي.

الفرع الثالث: مهام إدارة أملاك الدولة

الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأملاك الوطنية ومهام مصالحها المركزية منجز طبقاً لما ورد في المادة 08 من: المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06/06/2021 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية:¹ "المديرية العامة للأملاك الوطنية، وتكلف على الخصوص بما يأتي:

- إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، والسهر على حسن تطبيقها؛

¹ المادة 08 من: المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06/06/2021 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية: ج، ع، 47، لسنة 2021

- اتخاذ كل التدابير التي ترمي إلى تثمين وحماية الأملاك العمومية ومراقبة شروط استعمالها؛
- إنجاز العمليات التقنية ومباشرة الأنشطة الرامية لإنجاز مسح الأراضي العام وتأسيس ومسك السجل العقاري وحفظ الوثائق المسحية والعقارية؛
- وضع سياسة إدارة الأملاك الوطنية في مجال رقمته أنشطة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، والسهر على تنفيذها بالتنسيق مع القطاعات المعنية؛
- توجيه نشاطات المصالح غير المركزية وتنشيطها وتنسيقها.

المطلب الثاني: المحافظة العقارية

اعتمد المشرع الجزائري في الحفظ العقاري على آلية من الآليات القانونية؛ ألا وهي المحافظة* العقارية؛ باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق.

ومن خلال ما سبق سنتطرق إلى التعريف بالمحافظة العقارية، بالإضافة إلى تنظيمها والدور الذي تلعبه.

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

بالرجوع إلى نص المادة 20 من الأمر رقم 74-75 السالف ذكره؛ نجد أن المحافظات العقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإظهار العقاري، قصد الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس.¹

* **المحافظة:** هي من أصل حفظ الشيء بمعنى صانته وحرّسه، فالمحافظة بمعنى الصيانة، الأمانة بيت الأمين. أنظر : إدريس سهيل: قاموس عربي-فرنسي، دار الآداب، بيروت، لبنان، ص 291.

¹ المادة 20 من الأمر 74-75 المتضمن بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل لعقاري، المصدر السابق.

فالمحافظة العقارية تعتبر هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري، وكل ذلك من أجل أداء الوظائف الأساسية الآتية:

- تأسيس السجل العقاري.
- مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تسليم الدفاتر العقارية.
- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل وتصريح أو انقضاء حق عيني عقاري.
- شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتناول حقوقا شخصية.¹

وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون، فهي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، ويتم ذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون.²

الفرع الثاني: تنظيم المحافظة العقارية

إن تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين بموجب مرسوم طبقا لنص المادة 21 من الأمر رقم 74-75 السالف ذكره.³

بالنسبة إلى تنظيمها تنقسم حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المتعلق

¹ مجيد مخلوفي: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص ص 70-75.

² سلامي لامية، عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 39.

³ المادة 21 من الأمر رقم 74-75 المتضمن بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل لعقاري، المصدر السابق.

بتأسيس السجل العقاري؛ ويظهر ذلك جليا في المادة الأولى منه، على أن تقسم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة في كل بلدية وبصفته انتقالية، فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد وزير المالية بمقتضى قرار الاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية، ويسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب المحافظة ويخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريين.¹

أما الأقسام الداخلية المحافظة العقارية، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91/65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري بقولها: "يبين التنظيم الداخلي لمتنشيات أمالك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط تسييرها، بقرار من الوزير المكلف بالمالية".²

كما تنص المادة 12 من نفس المرسوم أن مديرية الحفظ العقاري في الولاية تضم مصلحتين اثنتين، ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المضلع بها أن تضم من مكنتين إلى ثلاثة مكاتب يحدد تنظيمها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية.

الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية

تباشر المحافظة العقارية مجموعة من المهام؛ التي تسعى من خلالها توفير الحماية القانونية للملكية العقارية، والمعاملات الواردة عليها، وذلك عن طريق مسك السجل العقاري وحفظ

¹ عثمانى محمد، سعدي عبد الكريم: المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم: الحقوق، جامعة أدرار، 2013-2014، ص 13.

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، ع: 10، مؤرخة في 6 مارس 1991.

الوثائق العقارية، بالإضافة إلى إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي، والمهمة الأساسية المنوطة بهذه المصلحة هي مهمة الإشهار العقاري.¹

فإن الدور الرئيسي الذي تلعبه المحافظات العقارية يتمثل في التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات عن طريق الإشهار العقاري²، وهذا ما أكدته المادة 793 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم³.

لذا أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية وباعتباره صاحب الصفة والاختصاص لتوافره على كل الشروط القانونية الواجبة.⁴

وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63؛ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فهي تقوم بالمهام التالية⁵:

- إعداد ومسك البطاقات العقاري.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.
- فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها

¹ حامدي أمين: دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم: الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2015-2016، ص 31.

² المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

³ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005.

⁴ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

⁵ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

خلاصة الفصل:

في الختام هذا الفصل يمكن استخلاص أن المشرع الجزائري قد تناول موضوع دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، بالنظر لأهمية عملية المسح العقاري باعتباره أداة لتجسيد حق الملكية العقارية، فتاريخ مسح الأراضي يعود إلى عصور غابرة بدأ بالحضارة الفروعونية ثم الرومانية التي ما استقرت في شمال إفريقيا حتى شرع في قياس الأراضي ورسم حصص مربعة الشكل عنها، كما أن الاحتلال الفرنسي للجزائر استعمل التشريعات العقارية لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر، من أجل خدمة لمصالحه الشخصية التي كانت تتركز حول السيطرة على أكبر عدد ممكن من الأراضي، وبعد الاستقلال تصدت الدولة إلى تنظيم الساحة العقارية بمجموعة من القوانين للتعهد قرار تبني عملية المسح من خلال إصدارها الأمر 75-74، وهذا ما استدعى إشراك عدة هيئات عمومية أوجدت خصيصا لهذا المجال.

الفصل الثاني

الإجراءات الأولية لعمليات السجل

العقاري وأثاره

تمهيد:

إن المسح العقاري يخضع لمجموعة الإجراءات القانونية والإدارية والفنية بغرض إنتاج آثارا هامة، والمتمثلة في إنشاء السجل العيني، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح.

وبالتالي فإن تسيير عملية العقاري عملية شاقة وذات نطاق وطني تكل الدعامة الأساسية العقارية، كما أن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، سيبدأ عند انتهاء عملية الثورة الزراعية.

لذا حرص المشرع على اتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو عند إعدادها وضبطها، وعلى غرار الأموال والنفقات التي رصدتها الدولة لإنجاز هذه العملية، وذلك ما سنتناوله في هذا الفصل، ذلك أن عملية المسح العقاري تمر بمجموعة المراحل الأولية، والمتمثلة في المراحل التطبيقية مع تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، وتبيان آثار عملية المسح العقاري والعوائق والمنازعات الناشئة عنها.

المبحث الأول: إجراءات الأولية لعملية المسح العقاري

تتسم عملية المسح العقاري بالتعقيد وذلك بالنظر إلى المراحل التي تمر بها بدءاً من الأعمال التحضيرية التي تنصب على جمع أكبر عدد من الوثائق والمخطوطات، تليها الأعمال الميدانية التي تضم بدورها خطوتين في غاية الأهمية تتمثل الأولى في عملية التحديد وهي ذات طابع تقني بحت، في حين تعد الثانية عملية قانونية تتجسد في عملية التحقق العقاري، التي تتولى ضبط المواصفات العقارية بكل دقة من حيث تحديد هوية المالك أو صاحب الحق، بالإضافة إلى معاينة كل الحقوق الواردة على العقار.

المطلب الأول: المراحل التطبيقية للمسح العقاري

إن تأسيس السجل المساحي للبلاد يتطلب عدة إجراءات متداخلة، تضمنتها مجموعة من النصوص أهمها المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام حيث أن هناك عدة مراحل يجب اتباعها من أجل تحديد الملكيات العامة والخاصة.

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

تتمثل الأعمال التحضيرية في جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح، المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة مدير المسح الولائي، وبالتالي التحضير الجيد يسمح بتسيير حسن لعملية المسح وتنصب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية واستعمال تقنية التصوير الجوي من أجل الإلمام بحدود الإقليم البلدي ومختلف الحدود الظاهرة ومن ثمة تقسيم رتب حسب درجة صعوبة مسحها.¹

أولاً: جمع الوثائق

تبدأ عملية التحري والتحقق تبدأ من بطاقة الوضعية العقارية عن طريق إعدادها انطلاقاً من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط²، حيث يتولى مدير مكتب المسح كخطوة أولية إلى جمع كل المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح مع تنسيق الجهود قصد جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها والمتمثلة في:

- البطاقات ذات السلم 1/50. 000 أو 1/52000 الخاصة بالمناطق الريفية.
- البطاقات ذات السلم 1/5000 أو 1/250 الخاصة بالمناطق الحضرية.

¹ قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص ص 97-98.

² مراحي ريم، المرجع السابق، ص 39.

- المخططات التي تم إعدادها بموجب قانون وراثي بسلم 1/400.
 - المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي.
 - المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية.¹
- إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي يمكن إجمالها في:
- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية
 - الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية .
 - الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل
 - الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح العمومية.²
- وفي إطار عملية جمع الوثائق فإن المدير الولائي للمسح يتصل بمتفشية أمالك الدولة تم هذه ليطلب قائمة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية والتي كانت موجودة قبل عملية التأميم والقائمة بالمعلومات المقدمة من المحافظ العقاري بخصوص العقارات التي أشهرتها البلدية، كما أن قائمة المالك المتواجدين في البلدية والمشهرة حقوقهم ضرورية أيضا إذ تتولى المحافظة العقارية إعدادها، بالإضافة إلى السجل الضريبي المتواجد على مستوى المصالح الضريبية³، وتلعب هذه الوثائق المجموعة دورا هاما أثناء عملية المسح العقاري حيث تساهم في:
- عدم وجود صعوبة في تحديد المالك مما يترتب عليه سهولة استدعائهم أثناء التحقيقات العقارية.
 - التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها لوجودها في القوائم رغم عدم حضورهم يوم التحقيق وبين تلك التي لم يتم التمكن من تحديد أصحابها.

¹ قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 98.

² مراحي ريم، المرجع السابق، ص 40.

³ قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 99.

- معرفة حدود العقارات سواء تعلق الأمر بحدود الأراضي المعنية أثناء عملية تسوية النزاعات الناتجة عن الثورة الزراعية أو حدود الغابات وكذا ملحقات الأملاك.
- حدود الأراضي التي كانت موضوع تحقيقات طبقا للقوانين العقارية السابقة.
- حدود الأراضي والمناطق الغير قابلة للمسح.
- تحديد الأملاك العقارية التابعة للدولة ومؤسساتها بدقة ومن ثم الحفاظ عليها.
- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيقات الميدانية من المعلومات المتحصل عليها من الوثائق المجمعة، وبالتالي ضبط مختلف التغيرات الحاصلة بخصوص حدود الملكيات العقارية وكذا مالكيها.¹

ثانيا: التصوير الجوي

يقوم المعهد الوطني للخرائط بعملية التصوير الجوي، ويعد هذا الأخير بمثابة منظور مخروطي للأرض، التي تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور، وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات وأقبي بحيث يكون محور التقاط الصور الجوية عمودي، وبالانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم البلدية موضوع المسح، تسلم هذه الصورة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بغرض إعداد وثيقتين.²

1. الصورة الجوية المعالجة:

تعتبر بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم خاص لها مواصفات مميزة، حيث تظهر مرأى الصورة الجوية وبذلك عبارة عن ذلك عبارة عن صورة جوية واضحة يتم إعدادها من خلال الصورة الجوية الملتقطة، لكن بعد تصحيحها بفضل استعمال تقنية خاصة للحصول في الأخير على صورة ذات رؤية أوضح من الصورة الملتقطة كما أن الورقة المجسدة عليها أرفع من الورق الخاص بالصورة

¹ -نعيمية حاجي، المرجع السابق، ص 6.

² التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسيلا عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

الجوية المنقطة، ولها سلم خاص قد يكون 1/5000 وذلك في المناطق المنخفضة المتواجدة في الأرياف، أو سلم 1/2500 بالنسبة للمناطق الحضرية، ويتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها، بحيث يستعمل هذا الأخير في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به.

2. المخطط البياني:

يعتبر المخطط البياني وثيقة تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي، وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية، كما يلجأ إلى هذا المخطط عند اعتراض عملية المسح صعوبات تقنية، ذلك أنه يتوفر على كل المعلومات الواردة في الصور الجوية كونه يتضمن مختلف العناصر البيانية للأرض كالطرق، الوديان، حدود قطع الأرض، كما أنه يتمتع بمواصفات مترية أكبر من الصورة الجوية المعالجة.

أما فيما يخص المناطق الحضرية يتم إعداد المخطط البياني إضافة إلى (disquette)، بحيث تستعمل هذه الأخيرة لسحب مخططات تستعمل أثناء عملية المسح أما المخطط الأصلي فيحتفظ به.¹

ثالثاً: تقسيم الإقليم البلدي وإعداد مخطط الحدود

1. تقسيم الإقليم البلدي:

يتعين الاطلاع على الخريطة الخاصة للبلدية موضوع المسح والمعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، ويسمى هذا بالمخطط المساحي لإقليم البلدية، حيث توضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقاً من المخططات المنجزة بمناسبة التحديد الكارطوغرافي* كونها تتميز بدقة أكبر من الخرائط، ويعتمد التقنيون المختصون لدى إدارة مسح الأراضي في التقييم على معايير تقنية فنية بحتة، فالقسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع

¹ مراحي ريم، المرجع السابق، ص 42.

* الكارطوغرافي: يعرف أنه المجال الذي يتعامل مع تصور الخرائط وإنتاجها ونشرها ودراستها. أنظر: الموقع: <https://www.syr-res.com>، تاريخ الاطلاع: 2023-05-25، على الساعة: 16:45.

تفصيلاته تجزئته إلى أجزاء الملكية وقطع الأراضي، فمحيط هذا الإقليم مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي، وتتمثل في الغالب في حدود طبيعية مجاري مائية، جبال، أو غير طبيعية تتمثل في العمارات، الطرقات ... إلخ.¹

2. إعداد مخطط الحدود:

يتم الاستعانة بالمخطط الذي يضم أرقام الصور الجوية والمسمى فمن خلال هذا المخطط يمكن معرفة أرقام الصور الجوية الخاصة بكل قسم مساحي فتجمع لكن في نسختها الثانية وليس الأصلية وتخضع لعملية السحب لتصبح مجسدة على مخطط يدعى وتتم هذه العملية بالنسبة لكافة الأقسام المساحية.

وعليه يمكن القول أن مح ضر التحديد هو عبارة عن مخطط يتم إعداده استنادا إلى الصور الجوية المعالجة على ورق خاص، ويعد هذا المحضر على نسختين أحدهما مخصص للعمل الميداني والآخر يحتفظ.

وفي الأخير تجسد مختلف الحدود الواردة في الوثائق القديمة وتتم مقارنتها بالصور الجوية ويتعلق الأمر بـ:

- حدود الأراضي التي تم تحديدها تطبيقا لقانون السيناتوسكونسيلت.
- حدود الأراضي التي خضعت لعملية التأميم.
- الحدود المعروفة للغابات، وكذا ملحقات الأملاك العمومية.
- حدد أراضي العرش.
- حدود الأراضي التي خضعت لعملية التحقيق بموجب تطبيق قوانين عقارية سابقة.
- حدود الأراضي غير قابلة للمسح.²

¹ المرسوم 62-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المصدر السابق.

² التعلية رقم 16، المصدر السابق.

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

يتم الشروع في الأعمال الميدانية بعد جمع كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة فبعد تحديد إقليم البلدية، ووضع الحدود، تأتي أهم مرحلة وهي مرحلة التحقيق العقاري، والتي من خلالها يتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة به ليتم وبناء عليه تجسيد الحدود.

أولاً: عملية التحديد

1. تحديد الإقليم البلدي:

حسب ما جاء في نص المادة 1/5 من المرسوم رقم 62-76 المعدل والمتمم على أنه: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها". فتعتبر معرفة حدود إقليم البلدية أول عملية في التجسيد الميداني لعملية المسح¹.

المقصود بعملية التحديد هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية استناداً إلى الوثائق الرسمية لدى مكتب المسح، وتنتقل تلك الحدود على محضر تعيين الحدود ليتم إظهارها على مخطط بياني للحدود يكون مرفقاً بمحضر تعيين الحدود (التحديد)، ويحرر المحضر تقني مكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة، وفي حالة وجود اعتراض أو اقتراح تعديل طفيف في الحدود فإن التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد ويتم التوقيع على هذا المحضر من طرف كل من حضر عملية التحديد بموافقة الوالي أو السيد وزير الداخلية إذا كانت الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى، أو حدود دولة أخرى².

¹ مراحي ريم، المرجع السابق، ص 127.

² التعلية رقم 16، المصدر السابق، ص 7.

2. تحديد الأماكن المعلومة:

المكان المعلوم هو المكان الذي يطابق تجمعا من أجزاء الملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسمية.¹

تتم عملية تحديد هذه الأماكن استنادا إلى الوثائق المتوفرة والمقدمة من طرف المالكين وفي حالة غموض الحدود فإن إبرازها يتم بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن دون الإضرار بحدود الملكيات، ويستعان في هذا المجال بالتحديد الكارتوغرافي للبلديات المنجز على البطاقات ذات السلم $1/25000$ أو إلى $1/50000$ وكذا المخططات القديمة الخاصة بتطبيق قانون السيناتوس كونسيلت.

ويجب أن يراعي في عملية تحديد المكان المعلوم ضرورة وقوعه داخل قسم مساحي واحد، وإذا تعذر ذلك نظرا لشساعة المكان يتم تقسيم المكان المعلوم مع احتفاظ كل قسم بالاسم الأصلي للمكان المعلوم مع إضافة توضيح مستخلص من الوضعية الجغرافية مثل شمال المعدن باعتبار المعدن هو اسم المكان المعلوم.

أما إذا كان عدد الأماكن المعلومة كبير فإنه يمكن الاستغناء عن بعضها كما هو الحال في المدن الكبرى وذلك بغرض الحصول على مخطط مساحي واضح.

3. تحديد أجزاء الملكية:

جزء الملكية هو جزء من المكان المعلوم، ويتكون جزء الملكية من قطع الأراضي المتجاورة الخاضعة لنفس الأعباء والحقوق، تؤول إلى مالك واحد أو أنها في شيوخ واحد، وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، لها حدود واضحة، فلو تم إنشاء طريق وطني

¹ المرسوم 62-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المصدر السابق.

على ملكية ما فانه يقسمها إلى جزئين للملكية كلاهما يحمل رقم خاص رغم أنهما لنفس المالك ويهدف تحديد الملكية إلى التعريف بقوامها بالاستناد إلى حق الملكية أو حق الانتفاع.¹

ثانيا: عملية التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري هي عملية تلي المرحلة التحضيرية، ويتم خلالها جرد وتحقيق للحال العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف إلى جمع والنقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق عينية الأخرى أو أي أعباء تثقل العقار، وجمع المعلومات المتعلقة بالتعريف بهوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات.

1. معاينة أصحاب الحقوق:

المالك أو المالك المفترض قد يكون شخصا أو مجموعة أشخاص طبيعيين في حالة شيوع، أو مالكي ملكية مشتركة أو قد يكون شخصا معنويا ونفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الأخرى.

تحدد هوية الشخص الطبيعي بذكر اسمه ولقبه واسم الأب والجد، اسم ولقب الأم تاريخ ميلاده ومكانه، جنسيته، وضعيته العائلية وعندما يكون العقار مملوكا علي الشيوع أو فيه شركاء فان تحديد هوية أحد الشركاء في الشيوع تعد كافية، أما في حالة عدم وجود فريضة فان الشخص الشريك في الشيوع والذي يضمن تسير العقار يتم ذكر هويته مع إضافة (فريقه) أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فتحدد هويتها بذكر تسميتها ومقرها الاجتماعي، كما يشترط في بعضها كالجمعيات ذكر تاريخ ومكان إيداعها وقانونها الأساسي، أما فيما يخص الشركات فإنه زيادة على ما سبق يتعين ذكر طبيعتها القانونية.

¹ مراحي ريم، المرجع السابق، ص 53.

2. معاينة الحقوق:

يتم بالتنقل إلى مختلف العقارات المعنية بالمسح، أين تتولى الفرقة التقنية معاينة الملكية والحقوق العينية الأخرى من خلال السندات التي يحوزها المالكين والاستدلال بتصريحات المالك المجاورين في حالة غياب السند الذي يثبت واقعة الحيازة.

- معاينة حق الملكية استناد إلى الوثائق.
- معاينة حق الملكية في غياب الوثائق.
- معاينة الحقوق العينية الأخرى.

ثالثا: إعداد الوثائق المساحية

يتم إعداد الوثائق المساحية المتمثلة في سجل مسح الأراضي الذي يعد بمثابة سجل يتضمن مجموعة من الاستثمارات من نوع (M4) مخصصة لكل مالك، أما الوثيقة الأخرى فتتمثل في جدول الأقسام.

بمجرد الانتهاء من الأعمال التقنية تودع الوثائق المساحية لدى مقر البلدية لمدة شهر، أين يمكن للمعنيين بالاطلاع على الوثائق، وتتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب المسح الذي يسلم هذه الوثائق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بدوره بتحرير محضر إيداع يتم إشهارة ضمن الأماكن المعدة لذلك في البلدية الممسوحة والبلديات المجاورة وكذا باستعمال وسائل الاتصال المكتوبة والمسموعة، ويمكن للمعنيين تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي، في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور، ويمكن أن يتم الإيداع عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام، إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة.¹

¹ قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 115.

المطلب الثاني: تكريس وتنفيذ إجراءات الشهر العقاري

الفرع الأول: ماهية السجل العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري، بل اكتفى ببيان الهدف منه بقوله في نص المادة 36 من الأمر 74-75 على أن: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية"، ويبين في المادة 12 من نفس الأمر على كيفية مسكه، والتي تكون في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تكون أساسا للسجل العقاري، ويتمثل الهدف من إنشائها في أنها تمثل النطاق الطبيعي، وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.¹

إن مجموع البطاقات العقارية التي تكون السجل العقاري، تتكون من المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات، ومن بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية للأماكن.

يرتكز نظام السجل العقاري أو نظام السجل العيني، على مجموعة مبادئ أساسية ينبغي مراعاتها عند القيد في هذا السجل وتتمثل في:

- مبدأ التخصيص.
- مبدأ الشرعية.
- مبدأ القوة الثبوتية.
- مبدأ القيد المطلق.
- مبدأ الأثر الإضافي للقيد.
- مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المشهورة.²

¹ المادة الأمر رقم 75 - 74، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

² مروان لمام: تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم: القانون الخاص، 2021-2022، ص ص 8-9.

الفرع الثاني: قوة قيود السجل العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 16 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، نلاحظ أن المشرع الجزائري قلل من القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، ذلك أنه خرج نسبيا عن القواعد العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، بحيث خول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية.

أما عن محتوى المادة فهو كما يلي: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد و 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".¹

وفي إطار تطبيق نص المادة 16 المشار إليها صدرت عدة أحكام قضائية عن المحكمة العليا تكريسا لمحتواها نذكر منها القرار الصادر عن الغرفة المدنية المؤرخ في 16-03-1994، ملف رقم 108200، المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1995، ص 80، والذي جاء فيه ما يلي:

"إشهار الحقوق - الحصول على الدفتر العقاري - لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة.

المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.²

¹ المادة 1/16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

² المادة 85 عن المصدر نفسه.

من المقرر قانوناً أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها، ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم 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 للنقض.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري جعل القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية، إذ يمكن الطعن فيه قضائياً طبقاً لنص المادة 16 المذكورة سابقاً.

إلا أن هناك بعض الآراء تدعو إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري مبررين رأيهم بأن الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في سبيل عمليات المسح لتكريس نظام الشهر العيني، تقتضي أن ينتج عنها بالمقابل الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة، وبناء عليه إذا حدث وأن أصيب شخص بأضرار نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني، فما عليه سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للاحتماء بالقواعد العامة التي لا تخوله إلا الحق بالمطالبة بالتعويض جبراً لما لحقه من ضرر، دون أن يخوله القانون الحق في التماس أي تعديل في الحقوق المقيدة.

المبحث الثاني: آثار عملية المسح العقاري

إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبعد قيام المحافظ العقاري بالتأكد من شرعية وقانونية الإجراءات السابقة، يقوم هذا الأخير بإصدار دفتر العقاري وتسليمه إلى المالك الذي يثبت حقه في التمتع بالمال الذي بحوزته بموجب إجراءات المسح التي تم النص عليها في الباب السابق، والتي تهدف أساساً إلى الكشف الدقيق عن الملكات الموجودة على أرض الواقع والتعرف على أصحابها سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، وبالنتيجة تقديم دفتر العقاري لمستحقيه لكي يكون لهم السند القانوني الذي يمكنهم فيما بعد الاستثمار في عقاراتهم وحمايتهم من التعدي من طرف الغير.¹

فالدفتري العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، وهو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وهو محدد بنموذج خاص وفق القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 مايو 1977.

¹ شملي أحمد، المرجع السابق، ص ص 71-72.

المطلب الأول: الدفتر العقاري

الفرع الأول: ماهية الدفتر العقاري

يمثل الدفتر العقاري الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية المسوَّحة، يتم إعداده بإتباع إجراءات قانونية صحيحة تؤمن معرفة دقيقة للعقارات، وبذلك يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي يثبت حقه بعد تسديده لرسوم خاصة محددة قانوناً، فهو محرر على أساس البطاقات المنجزة بناء وثائق مسح الأراضي.

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف واضح وصريح للدفتر العقاري وهو ما دفعنا للجوء إلى الفقه الذي تباين في تعريفاته، والتي كانت تنصب في قالب واحد

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تنص أن الدفتر العقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية¹، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976 المتضمن الدفتر العقاري المتكون من الطابع وستة جداول فهو مؤشر عليه بكيفية واضحة مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة².

تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

يمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو وتصحح عن طريق الإحالات، كما أن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري.

سطر بخط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحي افظ العقاري تاريخ التسليم و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

¹ المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

² القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976 المتضمن الدفتر العقاري، المصدر السابق.

يشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ختم المحافظة.¹

يتكون الدفتر العقاري من ديباجة تحدد المحافظة العقارية التي استخرج منها الدفتر العقاري ورقم الدفتر والبلدية الواقع في نطاقها العقار، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم، القسم رقم المجموعة العقارية، سعة المسح بالمتر المربع ورقم القطعة.

أما بالنسبة للجداول فالأول تعين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي الموقع المساحة عدد القطع المكونة.

أما الثاني يتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية، وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار فيتم تعيين المالك من حيث بيان هويته وحالته الشخصية. والجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل مع الارتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية والتي تحتوي على مراجع إشارتها (تاريخ، حجم، تربية) كما تؤشر فيه جميع التغييرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة. الجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات والأعباء مثل حالة التجزئة إلى قسمين تؤشر فيه كل التغييرات والتشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة.

الجدول الخامس تؤشر فيه الامتيازات والرهن على مجموعة الملكية ويحتوي على:

- 5أ/التسجيلات: وذلك بيان الرهن أو الامتياز الواقع على العقار والجهة المستفيدة منه.
- 5ب/ التغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة: المسجلة في الامتياز أو الرهن الواقع للعقار.

الجدول السادس يخص إظهار تأشيرة التصديق والتي يصادق من خلالها المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين:

- تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه.

¹ ريم مراحي، المرجع السابق السابق، ص 135.

- التصديق على تطابق التأشيرتين المتباينتين في هذا الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة العقارية وتوقع المحافظ.¹

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري

إن رغبة المشرع في استحداث السجل العقاري عن طريق مسح الأراضي العام، جعلته يوجد ترسانة من النصوص القانونية لتثبت 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 وكذلك المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث تنص المادة 33 منه على أن الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص الحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية. وما صدور الأمر 74-75 إلا تأكيد على ذلك فقد نصت المادة 19 منه²؛ على أن تسج يل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري على الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته³.

وهكذا قطع المشرع الجزائري بشكل واضح معلن وصريح بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية مما يغني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه رسمية أو عرفية إدارية أو قضائية⁴.

كما أخذ القضاء بهذا الاتجاه وذلك اعتمادا على القرار الصادر في الملف رقم 197920 بتاريخ 28 جوان 2006 من المحكمة العليا الغرفة العقارية جاء فيه "الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية وكما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر

¹ رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 60.

² المادة 19 من الأمر 74-75، المصدر السابق.

³ بوزيتون عبد الغاني، المرجع السابق، ص 136.

⁴ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 143

العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونوا قد خالفوا القانون" وقد أسس قضاة المحكمة العليا قرارهم على نصوص المواد 33 من المرسوم التنفيذي 73-32 والمادة 19 من الأمر رقم 74-75 السابق الذكر معرضين بذلك القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو في ذات القضية للنقض والذي أسسوه على انعدام وجود دليل إثبات بالرغم من استظهار الدفتر العقاري والذي لم يعتدوا به كسند لإثبات الملكية.¹

إذن فالدفتر العقاري يعتبر المنطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي، تتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم.

ونظرا للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني فإنه لا يمكن ألي شخص أن يدعي خالف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة على كل عقار بعد إحداث عملية المسح ألن الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق.²

لكن إن كان الدفتر العقاري يشكل حقيقة السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، فإن المشرع الجزائري سمح بالطعن فيه أمام القضاء استنادا لنص المادة 16 و 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم مما يجعل حجيته نسبية.

وبالمقابل نجد أن المشرع الجزائري سمح أيضا ومن خلال المادة 23 من الأمر رقم 74/75 بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري، وبذلك فقد اعتبر الكثير من الباحثين أن هناك تناقضا بين فكرة جواز الطعن في القيد الأول وفكرة تقرير مسؤولية الدولة عن الأضرار

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 144

² أحمد ضيف: الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، ع 06، 2009، ص 230.

التي تلحق بالغير نتيجة أخطاء المحافظ العقاري، على أساس أن الدول التي أخذت بالأثر المطهر هي التي أقرت بهذه المسؤولية لامتناع رفع الدعوى العينية بل دعوى التعويض فقط والتي تتحمل فيها الدولة نتائج الحكم وتحل محل المحافظ العقاري ولها حق الرجوع عليه في حالة الخطأ الجسيم.

وعلى هذا الأساس هناك من طالب بضرورة تعديل المادة 16 من المرسوم 76-63، في حين أن هناك من دعى إلى إلغائها بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة بالسجل العقاري.

لكن وإن كان لهذا الاتجاه ما يبرره نظرا للجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في عملية المسح، فإنه وبالمقابل يرى الكثير من الباحثين أن موقف المشرع الجزائري كان سليما على أساس أن الطعن القضائي يعد سبيلا منصفا وعادلا لاستعادة حقوق بعض الأفراد، ذلك أن صفة النقص تستولي على عامة البشر ولقد أحسن المشرع حينما رخص بإمكانية الطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء، ألن ذلك يعتبر فرصة من أجل تقويم الأخطاء الإدارية المحتملة الوقوع أثناء مراحل عملية المسح إلى غاية منح الدفتر العقاري.¹

أما مجموعة أخرى من الباحثين فقد أرت عدم وجود تناقض أصال بين نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 ونص المادة 16 و85 من المرسوم 76-63، لأنه في الحقيقة ال يمكن من الناحية القانونية أن نلزم المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري أن يسلك أحد الطريقتين فقط، إذ يمكن فتح الطريقتين معا وال يكون عندئذ أي تناقض في الأمر، فمن تضرر من أخطاء المحافظ العقاري يمكنه السعي إلى محو آثار هذا الخطأ عبر الطعن في قرار المحافظ العقاري أو الطعن

¹ نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 123.

في التصرف المشهر، كما يمكنه أن يطالب الدولة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه والذي قد ال يكفي مجرد إبطال الضرر لجبره.¹

المطلب الثاني: العوائق والمنازعات الناشئة عن المسح العقاري

إن انجاز مسح الأراضي العام هو أكثر من ضرورة، في بالد تواجه وضعية عقارية جد حساسة، يكمن حلها الوحيد في التعرف على الملكيات قصد منح مالكا الحقيقين سندات إثبات كافية بناء على قواعد متينة من أجل كسب الرهان لتكوين دولة قوية ولتطوير المحيط المادي والمؤسساتي الذي يمس العقار كما وكيفا وتذليل المشاكل التي تواجه عملية المسح التي تعددت وكثرت في ظل غياب فعالية القائمين من جهة ووجود ضغوطات وعراقيل من جهة أخرى، لذا سنركز على أهم المعوقات التي تترىص بهذه العملية من خلال دراستنا لبعض العوائق التاريخية كفرع أول بعدها سنتطرق إلى العراقيل الإدارية في الفرع الثاني وأخيرا العراقيل البشرية كفرع ثالث.

الفرع الأول: منازعات عملية المسح العقاري

إن ترقيم العقارات هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 63-76. والترقيم في السجل العقاري يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، فقد أجاز قانون الشهر لكل ذي مصلحة أن يعترض على الترقيم العقاري سواء كان مؤقتا أو نهائيا، ويشكل هذا الاعتراض نزاعا يؤثر على تسليم الدفاتر العقاري.

أولا: الترقيم النهائي

نصت المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 على الترقيم النهائي والذي يكون في حالة العقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق

¹ قرنان فضيلة ، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 437.

الملكية العقارية، أو العقود المقبولة قانونا كالعقود غير المنتازع فيها والتي توضح بدقة البيانات المتعلقة بالعقار، وهنا يجب على المحافظ العقاري أن يسلم لصاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري¹.

إن شهادات الملكية المسلمة بعد إتمام عمليات الثورة الزراعية تعتبر سندات رسمية معترف بها في إثبات الملكية العقارية، فترقم العقارات التي يحوز أصحابها مثل هذه الشهادات ترقيمًا نهائيًا، تطبيقًا لما أكد عليه المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، بحيث نص في العديد من مواده على أن شهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات الثورة الزراعية تستغل في تكوين السجل العقاري وتستبدل بعد إجراء المسح العقاري بالدفاتر العقارية². وإذا تم ترقيم العقار ترقيمًا نهائيًا فإنه لا يمكن مراجعته أو الطعن فيه أو إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

إن الترقيم النهائي للعقارات يترتب عليه منح الدفتر العقاري الذي هو سند للملكية، ولكن بالرغم من هذا الأثر الهام لنظام الشهر العيني، إلا أن المشرع أجاز للأشخاص إعادة النظر فيه، وذلك أمام القضاء المختص دون أن يقيد به بأجل محدد ومقسط، وهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، والذي قد يظهر ربما بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائيًا وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري وهو ما يؤثر سلبًا على استقرار الملكية العقارية وضعف الائتمان العقاري، حيث أن مركز المالك يبقى مهددًا بظهور المالك الجديد، مع العلم أن تشريعات الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي

¹ المادة 12 المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

² المادة 16 عن المصدر نفسه.

غير قابل للمنازعة، وللمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي ألحق به.

ثانيا: الترقيم المؤقت

الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر؛ نصت عليه في المادة 13 من المرسوم رقم 63-76، حيث يرقم المحافظ العقاري ترقيميا مؤقتا العقارات المسووحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة من السندات التي يعتد بها في إثبات الملكية العقارية¹، كأن يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحياة والاستغلال دون منازع، لكنهم يمارسون حياة هادئة ومستمرة وعلنية لا لبس فيها، تسمح لهم مدتها باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء أجل أربعة أشهر إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بأي اعتراض على حق الملكية، أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المقدمة.²

كما نصت المادة 14 من المرسوم رقم 63-76، على الترقيم المؤقت لمدة سنتين، والذي ويتعلق الأمر بالعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات معترف بها تثبت ملكيتهم أو حيازتهم وفقا لقواعد التقادم المكسب، ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، فيقوم بإعطاء الترقيم المؤقت لمدة سنتين، على أن يتحول إلى ترقيم نهائي بعد مرور هذه المدة ودون أن يسجل أي اعتراض.

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسووحة ترقيميا مؤقتا قد يحصل احتجاج أو اعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم للعقار، وفي ذلك، يشترط

¹ المادة 13 من المرسوم رقم 63-76، المصدر السابق.

² Latrous Bachir : **la publicité foncière en droit algérien**, jurisprudence de la chambre foncière cour suprême, 2004, tome 1, p : 47-48.

نص المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 أن كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين يجب أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح باسمه، وتدون كل هذه الاحتجاجات والاعتراضات في سجل خاص بالمحافظة العقارية يفتح لهذا الغرض. وللمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين، وفي حالة توفيقه يحرر محضر المصالحة يتسم بقوة ثبوتية يكون حجة على الجميع، وإذا فشلت محاولة الصلح يحرر محضر عدم المصالحة يبلغه إلى المعنيين بالأمر، ويبقى بيد المحتج أو المعارض مهلة 06 أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغه برفض اعتراضه لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة. ويبقى الترقيم المؤقت كذلك إلى حين صدور حكم قضائي نهائي بشأنه. أما في حالة ما إذا انقضت المهلة القانونية ولم ينازع في الترقيم المؤقت، يسقط الحق في رفع الدعوى القضائية¹.

الفرع الثاني: العوائق العملية للمسح العقاري

أولاً: العوائق التاريخية والإدارية

1- عوائق تاريخية:

لقد ساهمت هذه العوائق التاريخية في تقدم عملية المسح العقاري في الجزائر، ابتداء بمرحلة الاستعمار، فالقوانين والوثائق العقارية التي أعدها الاحتلال الفرنسي أثناء تواجده بالجزائر أثناء تواجده بالسلب على واقع العقار في الجزائر لأنها مبنية على قاعدة غير سليمة لأن المستعمر كان يهدف من ورائها إلى تقسيم الأراضي بغرض الاستيلاء على أكبر مساحات ممكنة منها و منحها للمعمرين.

¹ هناء وافي: إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، الجزائر، 2012-2013، ص 78.

لقد كانت النتيجة المترتبة عن السياسة العقارية الفرنسية كارثية وذلك لوجود 75% من الأراضي غير ممسوحة، كما أن المخططات المتوفرة مبهمة بالإضافة إلى أن 1/3 الملكية العقارية الخاصة تفتقر إلى سندات.¹

إلى جانب ذلك فالوضع الأمني الذي عاشته البلاد إبان التسعينات قد أثر على سير عملية المسح، فالقرض المالي الذي استفادت منه الجزائر من البنك العالمي سنة 1992 والذي كان موجها للإسراع في عملية المسح، جاء في مرحلة صعبة ويستحيل معها العمل في الميدان فنظرا للوضع الأمني الصعب وأعمال العنف التي سادت سنة 1993.

كذلك يظهر جليا مشكل التأخر في معالجة إشكالية البناءات المشيدة من قبل الخواص الحظ أن على أراضي الدولة والبلدية، فهو مشكل تعاني منه العديد من الولايات، حيث هذه البناءات تم تشيدها من طرف الخواص على أراضي ملك للدولة والبلدية و قد روعي في بناءها مقاييس البناء المتعارف عليها أي لا تعتبر بنايات فوضوية، لذلك فإن أعوان المسح في تحقيقاتهم الميدانية يجدون أن شاغلي هذه البناءات هم الخواص لكن الأرض ملك للدولة أو البلدية، فيتم تسجيل الشاغلين لهذه البناءات مما يدفع بالدولة أو البلدية إلى المطالبة بإلغاء هذا التسجيل وتحويله باسم الدولة أو البلدية.

لكن يتعين في هذه الحالة أن تقوم الدولة أو البلدية بتسوية وضعية الشاغلين لهذه العقارات إلا أنه ظلت كل من البلدية وإدارة أمالك الدولة تحتجان بعدم وجود قانون صريح يسمح بتسوية وضعية هؤلاء الشاغلين، فقدم المشرع الحل بإصداره للقانون رقم 08-15 المؤرخ 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة للبناءات وإتمام انجازها واتبعه بمراسيم وتعليمات تبين كيفية تطبيقه.

¹ عمار علوي ، مرجع سابق، ص 58.

ورغم أن هذا القانون جاء متأخر نوعاً ما إلا أن التعليمات التي تبين كيفية تطبيقه مازالت تصدر، حيث صدرت تعليمة رقم 3476 بتاريخ 8 أبريل 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تبين مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ورغم ذلك فإن هذا القانون لم يضع حداً نهائياً لهذا المشكل ففي كل مرة تتم عملية مسح العديد من هذه البناءات وتسجيل الشاغلين لها تعترض كل من البلدية والدولة على هذا التسجيل وبالتالي يتم إفراغ عملية المسح من محتواه.¹

2- العرائل الإدارية:

لقد كانت المادة 5 من الأمر 74-75 تنص على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافطة عليها هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.

يشير هذا النص إلى إن عملية إعداد مسح الأراضي العام، تتمركز في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وبالتالي لا يمكن للخوادم طلب مسح أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك.

وهذا الاحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدو ظاهرة للعيان ذات التأثير المباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها، وتسييرها وساهمت في تعطيل تعميم عملية مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، ويمكن أن نجمل هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساساً بإدارة المسح في نقاط عديدة منها:

- تتكلف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى إذا كانت هذه المصالح المحتشدة للقيام بعمليات ظرفية واسعة النطاق، وهذا التثبيت انعكس سلباً على تقدم أشغال المسح، من تلك العمليات، الثورة الزراعية، استصلاح الأراضي، تعيين حدود البلديات، تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها، إرجاع الأراضي المؤممة.

¹ لزهارى القبزي، المرجع نفسه، ص 124.

- إن هذا التجنيد كان على حساب تقدم أشغال المسح الأراضي العام حيث يشير السيد عمار علوي إلى أن 30% من الوسائل بقيت إلى يومنا هذا محتشدة لتنفيذ أشغال غير تلك التي يهدف إليها مسح الأراضي ولم تعرف العملية انتعاشا إلا منذ سنة 1993 مع مشروع البنك العالمي.

- زيادة على ما سبق يظهر عائق الفصل بين المحفظات العقارية ووكالة مسح الأراضي حيث تعد المحافظة العقارية بمثابة مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويشرف عليها محافظ عقاري و تتبع مديرية العقاري على مستوى الولاية.¹ وقد أوكلت إلى هذه الهيئة مهمة أساسية تتمثل في إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار وعليه يبدو واضحا التقارب الكبير في المهام المنوطة بكل من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية ومع ذلك فإن هناك فصال تاما بين الهيئتين، باعتبار إن وكالة مسح الأراضي تعد مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، بينما تعد المحافظة بمثابة مصلحة عمومية تخضع لوصاية المديرية العامة للأموال الوطنية، فقد أدى الفصل بين الهيئتين خالفا لما هو معمول به بكل الأنظمة العالمية إلى مشاكل عدة أدت إلى عرقلة وتعطيل عملية المسح العقاري.²

فعدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية، خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كون العالقة بينهما تكتسب نوعا من الخصوصية والأهمية فهي عالقة تكامل حيث الأولى تختص بتأسيس السجل العقاري والثانية تختص بمسح الأراضي ولتحقيق هذا التكامل قد أوجب المشرع على المحافظة العقارية أن تبلغ

¹ المادة 02 من المرسوم رقم 91-65، المصدر السابق.

² قرنان فضيلة، المرجع السابق ص 136.

مصلحة مسح الأراضي بكل التحويلات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح، وذلك بواسطة مستخرج المسح المنصوص عليه في المادة 17 من 76/63 المرسوم.¹

ثانياً: العوائق المادية والبشرية

إن المسح باعتباره بجمع بين العمل الإداري والتقني فهو يتطلب مصاريف مالية ضخمة، فكل أعمال المسح تقوم على المهمات الميدانية اليومية وهي تتطلب تجهيزات طبوغرافية ومعدات إلكترونية متطورة، لكن هذه الوسائل غير متوفرة.

وباعتبار أن كل من المحافظة العقارية و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لا تعاملن في إطار واحد فان ذلك يشكل إهدارا كبيرا للمال نظرا لأن كمال الهيئتين تقومان بالسهل على تطبيق عملية المسح ومن ثم فان جهودهما في إطار واحد سيوفر الكثير، ذلك أنه في ظل نظام واحد يمكن الاستفادة من الدعم المالي بشكل أكبر من خلال الاقتصاد في عدد الموظفين و المقرات والإدارات المسيرة، ومادام أن عملية المسح هي عملية باهظة الثمن فإننا سنتضرر لا محالة من هذه الوضعية إذ أنها في حاجة إلى كل دينار صرف في غير محله.²

زيادة على ذلك فمن بين المشاكل التي تنقل عملية المسح العقاري، صعوبة اجتماع عناصر اللجنة حسب المادة أحكاما لمرسوم 62/76 التي أكدت على إنشاء لجنة مسح الأراضي قبل افتتاح عملية المسح يكون من بين مهامها حل للمشاكل والنزاعات التي تعترض سير العمليات، على أن تتألف هذه اللجنة من خليط لممثلين من جهات إدارية مختلفة وهذا المزج بين هذه الإدارات صعب من اجتماع عناصرها لاختلاف رؤاهم وتوجيهاتهم وعدم اهتمامهم مما جعلهم في غالب الأحيان يرسلون ممثلين عنهم لا يملكون سلطة القرار.

¹ بوزيتون عبد الغاني: المرجع السابق، ص 160.

² قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 138.

ثالثاً: العوائق المرتبطة بالمنظومة القانونية للقطاع العقاري

إن المنتبغ للنصوص القانونية المنظمة لعملية المسح العقاري بشكل خاص والقطاع العقاري بشكل عام يمكنه إبداء ملاحظتين في غاية الأهمية كان لهما السبب الكبير في تأخير عملية المسح:

1- عدم فعالية الإعلام والإشهار الخاص بعملية المسح

لقد أقر المشرع الجزائري إجراءات عديدة لضمان الإشهار الكافي لهذه العملية حتى يصل صداها إلى كل المعنيين بها، بدءاً بالنشر في الجريدة الرسمية، والتعليق لدى الجهات الإدارية والنشر في الجرائد اليومية الوطنية والمناداة بالأسواق استدعاء المعنيين.¹

2- هشاشة المنظومة القانونية الخاصة بالمسح العقاري

ويرجع السبب في ذلك إلى عدم احترام التدرج القانوني في تطبيق القوانين، إذ أن هناك العديد من التعليمات التي تتناقض بالنصوص القانونية مما يؤدي إلى خرق قاعدة توازي الأشكال، وللأسف فإن الأجهزة الإدارية تطبق التعليمات دون النص القانوني، وبعد المثال الأبرز لذلك طريقة معالجة العقارات مجهولة المالك.²

¹ المواد 2 و3 من المرسوم 62-76 المعدل والمتمم وكذا التعليمات رقم 16، المصدر السابق.

² قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 285.

خلاصة الفصل:

تتسم عملية المسح العقاري بالتعقيد وذلك بالنظر إلى المراحل التي تمر بها بدءاً من الأعمال التحضيرية التي تنصب على جمع أكبر عدد من الوثائق والمخطوطات، تليها الأعمال الميدانية التي تضم بدورها خطوتين في غاية الأهمية تتمثل الأولى في عملية التحديد وهي ذات طابع تقني بحت، في حين تعد الثانية عملية قانونية تتجسد في عملية التحقيق العقاري التي تتولى ضبط المواصفات القانونية للعقار بكل دقة من حيث تحديد هوية المالك أو صاحب الحق بالإضافة إلى معاينة كل الحقوق الواردة على العقار وبإلنتهاء من هذه العملية يتم إعداد الوثائق المساحية لتودع على مستوى المحافظة العقارية للانطلاق في شهر الحقوق وتسليم الدفتر العقاري.

إلا أن القيام بهذه العملية على أكمل وجه ليس بالأمر الهين بسبب العراقيل الكثيرة التي تعترض هذه العملية، مما يستدعي ضرورة التصدي لها للوصول إلى تطهير شامل للملكية العقارية.

الخاتمة

موضوع دراستنا يتضح أن المشرع الجزائري قد أحاط عملية مسح الأراضي بترسانة من الوسائل القانونية وسخر كما هائلا من الموارد البشرية والقانونية لإنجاح هذه العملية وتطهير الملكية العقارية في الجزائر.

من أهم نتائج عاتة الدراسة:

- المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف المسح العقاري، وإنما اكتفى بتبيان أهداف العملية المتمثلة في النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها وتحديد أصحابها تطبيقا لما في نص المادة 2 من الأمر رقم 74-75.
- يتميز المسح العقاري بمجموعة من الخصائص من بينها أنه وسيلة لتحديد وتعريف الوضعية الحقيقية للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي، وكذلك التعرف على المالكين أصحاب الحقوق العينية العقارية.
- تطرق المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.
- تتمثل أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة من أهداف اجتماعية واقتصادية وقانونية وتقنية.
- حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في جوان 2021، وتحويل أملاكها وحقوقها ومستخدميها إلى وزارة المالية على ضوء النتائج المتوصل إليها، يمكن طرح التوصيات التالية:
- القيام بحملات توعية وتحسين عبر كل وسائل الإعلام السمعية والبصرية والمكتوبة من أجل تنوير الرأي العام بأهمية عملية المسح العقاري.

- ضرورة إعادة صياغة النصوص القانونية التي تنص على القوة الثبوتية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة بتكريس القوة الثبوتية المطلقة.
- التنسيق بين مختلف الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري في الجزائر.
- تدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة بالمساهمة من الانتهاء من عملية المسح العقاري لنكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبني على مبادئ الثقة والائتمان العقاريين.

قائمة المصادر والمراجع

1. باللغة العربية:

أولاً: المصادر

أ- القوانين:

➤ القوانين والأوامر:

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005.
2. الأمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع: 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975، معدل بالقانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر، ع: 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.
3. قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر، ع: 26، مؤرخة في 26 جوان 1984، المعدل بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 02/12/1991، ج.ر، ع: 62 مؤرخة في 04 ديسمبر 1991.
4. قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج-ر، ع: 50، صادر في 09 ديسمبر 1987، ملغى بالقانون رقم 10-03 مؤرخ 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج-ر، عدد 46 صادر في 18 أوت 2010.
5. القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، ع: 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 ج ر، ع51، مؤرخة في 15 أوت 2004.
6. القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف، ج.ر، ع: 27، 1991، المؤرخة في 08/05/1991، المعدل والمتمم بالقانون 01/07، المؤرخ في 22/05/2001، ج.ر، ع: 29، مؤرخة في 23 ماي 2001.

➤ النصوص التنظيمية:

7. مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983 يسن جراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر، ع: 21، مؤرخة في 24 ماي 1983، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر، ع: 26، مؤرخة في 25 ماي 2008.
8. المرسوم رقم 91-77 المؤرخ في 28 ماي 1991، والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر، مؤرخة في 11 سبتمبر 2005، والمعدل والمتمم من المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر، ع: 19، المؤرخة في 1 أبريل 2012.
9. التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسيلا عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.
10. المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر، ع: ، صادر في 30 ماي 2000.
11. رقم 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1973، المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر، ع: 97، صادر في 30 نوفمبر 1971. (ملغى)
12. المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، ع: 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج.ر، ع: 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، وبالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، ج.ر، ع: 26، صادر في 8 أبريل 1992.
13. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع: 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 80-210، مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج.ر، ع: 3، صادر

- في 16 سبتمبر 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-12، مؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر، ع: 34، ع: 34، صادر في 23 ماي 1993.
14. مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 سبتمبر 1984، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج.ر، عدد 71، مؤرخة في 30 ديسمبر 1984.
15. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، ع: 10، مؤرخة في 6 مارس 1991.

ثانيا: المراجع

أ- الكتب:

16. سماعين شامة: النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وضعية وتحليله)، دار هومة، الجزائر، 2003.
17. فؤاد إفرام البستاني: منجد الطالب، ط 33، دار المشرق، بيروت 1978.
18. مجيد مخلوفي: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
19. مراحي ريم: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغادي الجزائر 2009.
20. نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيسي السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- ب- المجلات العلمية:

21. عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، 2006.
22. ولد الشيخ شريفة: إشكالية المنازعات العقارية - العقار الخاص، مجلة المحاماة، منطقة تيزي وزو، ع: 4، جوان 2006.

23. بوزيتون عبد الغني: **المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009-2010.
24. بوقرة العمرية: **إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص: علوم قانونية، قسم: عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2015-2016.
25. سلامي لامية: **عبد الرحمان محمد: نظام المسح العقاري في الجزائر**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، شعبة قانون الأعمال، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية، الجزائر، 2015-2016.
26. شملي أحمد: **المسح العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو، قسم الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2019-2020.
27. عثمانى محمد، سعیدی عبد الكريم: **المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم: الحقوق، جامعة أدرار، 2013-2014.
28. فثيت محمد: **إثبات الملكية لعقارية عن طريق التحقيق العقاري**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص: قانون عقاري جامعة سعد دحلب بالبلدية 2012-2013.
29. قرنان فضيلة: **المسح في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2001.
30. مروان لام: **تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم: القانون الخاص، 2021-2022.
31. هناء وافي: **إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، الجزائر، 2012-2013.

ث- المواقع الإلكترونية:

32. تم الاطلاع على الموقع: <https://www.almaany.com/ar/analyse/ar->

[/ar/%D9%85%D8%B3%D8%AD](https://www.almaany.com/ar/analyse/ar-%D9%85%D8%B3%D8%AD) بتاريخ: 2023/05/01 على الساعة

.16:00

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
-	الإهداء
-	شكر وعرفان
-	قائمة المختصرات
أ-ج	مقدمة
05	الفصل الأول: نظام المسح العقاري
06	تمهيد
07	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري
08	المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري
08	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري
11	الفرع الثاني: أنواع وأسس المسح العقاري
16	الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري
19	المطلب الثاني: النظام القانوني للمسح العام للأراضي في التشريع الجزائري
20	الفرع الأول: مسح الأراضي أثناء الاحتلال الفرنسي
24	الفرع الثاني: مسح الأراضي إبان الاحتلال الفرنسي
24	الفرع الثالث: مسح الأراضي بعد الاستقلال الوطني
32	المبحث الثاني: مديرية أملاك الدولة والمحافظة العقارية
33	المطلب الأول: مديرية أملاك الدولة
33	الفرع الأول: تنظيم إدارة أملاك الدولة
34	الفرع الثاني: هيكلية إدارة أملاك الدولة
35	الفرع الثالث: مهام إدارة أملاك الدولة
36	المطلب الثاني: المحافظة العقارية
36	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية
37	الفرع الثاني: تنظيم المحافظة العقارية
40	خلاصة الفصل

41	الفصل الثاني: الإجراءات الأولية لعمليات السجل العقاري وأثاره
42	تمهيد
43	المبحث الأول: إجراءات أولية لعملية المسح العقاري
44	المطلب الأول: المراحل التطبيقية للمسح العقاري
44	الفرع الأول: المرحلة التحضيرية
49	الفرع الثاني: المرحلة الميدانية
53	المطلب الثاني: تكريس وتنفيذ إجراءات الشهر العقاري
53	الفرع الأول: ماهية السجل العقاري
54	الفرع الثاني: قوة قيود السجل العقاري
56	المبحث الثاني: آثار عملية المسح العقاري
57	المطلب الأول: الدفتر العقاري
57	الفرع الأول: ماهية الدفتر العقاري
59	الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري
62	المطلب الثاني: العوائق والمنازعات الناشئة عن المسح العقاري
62	الفرع الأول: منازعات عملية المسح العقاري
65	الفرع الثاني: العوائق العملية للمسح العقاري
71	خلاصة الفصل
72	الخاتمة
75	قائمة المصادر والمراجع
81	فهرس الموضوعات
-	ملخص

الملخص:

إن المشرع الجزائري تناول دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، وذلك نظرا لأهمية عملية المسح العقاري لأنها تعد الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري الذي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات على مستوى التراب الوطني بغرض تطهير العقارات، فالمشرع الجزائري لم يقدم تعريفا دقيقا وواضحا للمسح العقاري بل اكتفى بتحديد نطاقه الطبيعي وذلك من خلال نص المادة 02 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كما قام بتجنيد أشخاص وهيئات إدارية مكلفة بإنجاح هذه العملية، منها الوكالة الوطنية ولجنة مسح الأراضي بالإضافة إلى المحافظة العقارية قصد الوصول إلى نظام الشهر العقاري.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري - الملكية العقارية - المحافظة العقارية - نظام الشهر العقاري.

Abstract:

The Algerian legislator dealt with the role of real estate survey in consolidating real estate ownership, due to the importance of the real estate survey process because it is considered the main pillar in the establishment of the real estate registry, which defines and defines the natural scope of real estate at the level of the national territory for the purpose of real estate purification. The Algerian legislator did not provide an accurate and clear definition of real estate survey, but rather He was satisfied with defining his natural scope, through the text of Article 02 of Ordinance 75-74, which includes the preparation of the general land survey and the establishment of the land registry, and he also recruited people and administrative bodies charged with making this process a success, including the National Agency and the Land Survey Committee in addition to the real estate governorate in order to reach the month system real estate.

Keywords: Real estate survey - real estate ownership - real estate governorate - real estate registration system.