الجمهورية الجزائري الديمقراطية الشعبية
وزرة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري

دور المسح في تطهير العقار الفلاحي

من تقديم الطالبتين :
بوخاري حفيظة
حميزي نريمان

تحت إشراف الأستاذ :
د/ قنفود رمضان

لجنـــــة المناقشـــــة

د/ صفاي العيد	أستاذ محاضر قسم "أ"	جامعة المدية	رئيساً
د/ قنفود رمضان	أستاذ محاضر قسم "أ"	جامعة المدية	مشرفاً
أ/ رحال جمال	أستاذ مساعد	جامعة المدية	مناقشاً

السنة الجامعية: 2019 – 2020

شكر وتقدير

نتوجه بخالص الشكر والعرفان إلى الأستاذ الفاضل قنفود رمضان جزاه الله عنا خير

الجزاء، بمنحه لنا شرف الإشراف على مذكرتنا هذه وإلى كل من ساعدنا في

إعدادها من قريب أو بعيد .

كما لا يفوتنا تقديم الشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم مناقشة عملنا هذا

وتصويبهم لنا خلال الملاحظات التي سيبدونها.

الاهداء

أهدي هذا العمل المتواضع راجية من المولى عز وجل أن يجد القبول والنجاح

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء إلى من حالكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها إلى أمي

الغزيزة.

إلى من سعى و شقى في تربيتي وسعادتي في تحقيق طموحاتي إلى أبي العزيز .

إلى من كانت تزرع الأمل في حياتي وتدعمني إلى أمي الثانية التي ربتني إلى جدتي العزيزة.

إلى من حبهم يجري في عروقي ويلهج بذكراهم فؤادي إلى أختي خولة ،و كاميليا الغاليات وبؤبؤ

عيني أخي خير الدين.

إلى من كان سندي في الحياة ومصدر قوتي الذي لم يقف يوما عن دعمي وتشجيعي إلى زوجي الغالي

عبد الرحمان .

إلى من أرى فيه المستقبل والذي من أجله أزيد في العناء إلى فلذة كبدي وحياتي إلى إبني

"أمير".



نريمان

إهداء

أهدي هذا العمل إلى والدتي الكريمة أطال الله عمرها في الصالحات و إلى روح

والدي رحمه الله .

إلى إخوتي، أخواتي، والمخلصتان (صفيـــة و وهيبـــــة)

وإلى كل الأساتذة والزملاء .



بوخاري

مقدمـــــــة

باعتبار العقار ثروة لا تفنى وركيزة فعالة في انعاش اقتصاد الدول أصبح كل من الفرد والجماعة مولع بحب تملكه بل هو ما سارت عليه الشعوب منذ القدم، فقامت لأجل حمايته المعارك والحروب وظهرت المنازعات فيه وحوله حتى اكتظت المحاكم بالقضايا العقارية المتنوعة.

وقد عمدت التشريعات في العالم منذ القدم إلى سن قوانين مختلفة لأجل تنظيم الملكية العقارية بغرض تحقيق استقرار المعاملات فيها كنظام التعداد العام للأراضي الذي يقوم بإحصاء كل الأراضي الخاضعة لإقليم الدولة وتحديد الأوعية العقارية من حيث موقعها، مساحتها ومالكيها، وقد ورثت الجزائر بعد الإستقلال وضعية عقارية معقدة عن فرنسا، تمثلت في غياب سندات الملكية وانعدام الدقة في تحديد أصل الملكية وهوية المالك الحقيقي إلى غير ذلك من المشاكل التي خلفها الإستعمار نتيجة محاولته فرنسة الأملاك العقارية للجزائريين، وتكريسه الملكية الفردية بتجزئته للملكية الجماعية وأراضي العرش.

فبات الأمر يستدعي عملية تطهير فعلي وحقيقي للعقارات المختلفة الطبيعية والمختلفة الوجهة.

وقد تبنت الجزائر كخيار أول نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في شهر الحقوق على هوية المالك ونظرا للعيوب التي لازمته والتي من بينها الحجية النسبية للوثائق المشهرة وازدواجية الشهر وصعوبة البحث في الفهرس الأبجدي وعدم حظر التقادم المكسب مما يجعل حق الملكية مهددا دائما فلكثرة عيوبه ظهر نظام الشهر العيني الذي جعل العقار محل اعتبار في مسك البطاقات العقارية خلافا لنظام الشهر الشخصي، كما اعطى اهتماما كبيرا للعقار وذلك بتدوين كل البيانات المتعلقة به(موقعه، حدوده، مساحته، مالكه، الحقوق العينية الواردة عليه، والتصرفات التي طرأت عليه)على البطاقات العقارية الممسوحة على مستوى السجل العقاري.

والملاحظ أن هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا بعد إعداد مسح الأراضي العام، الذي أصدر المشرع الجزائري لأجله ترسانة من القوانين والمراسيم، كل ذلك محاولة منه لتحقيق أكبر قدر ممكن من الأهداف المنوطة بعمليات المسح سواء أكانت أهداف قانونية تتجلى في ضبط الملكية العقارية من حيث معرفة وتبيان طبيعة الأرض وقوامها المادي إذا كانت فلاحية والقوام المادي للأرض وطبيعة شغلها أو تخصيصها ونمط استعمال البناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، تبيان المالكين الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال مع تحديد الملكيات العمومية والخاصة، كما يجب فرز الوحدة العقارية ورسم حدودها وضبط مساحتها، إضافة إلى هدف حماية مالك العقار وتحقيق استقرار المعاملات العقارية بتسليم

دفتر عقاري للمالك يحميه من أي تهديد لملكيته، كممارسة الحيازة والتقادم المكسب من طرف الغير عليها.

إضافة إلى الأهداف القضائية كتدعيم الجهات القضائية، والأهداف الجبائية، التي تجعل من المالكين مشاركين في المشاريع العمومية ذات الصلة بالملكية العقارية، كتعبيد الطرق وانجاز الأرصفة وغيرها وتجسيد الهدف الإقتصادي والإحصائي والإعلامي من خلال المعلومات التي تسلم من طرف مديرية مسح الأراضي ومن طرف المحافظة العقارية.

وقد عرف المسح العقاري العام دراسات سابقة وألفت لأجله العديد من الكتب والرسائل نذكر على سبيل المثال :

- دراسة الأستاذ جمال بوشنافة ضمن مؤلفه المشهور شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري الصادر عن دار الخلدونية بالجزائر طبعة 2006.

- دراسة الأستاذ مجيد مخلوفي نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري دار هومة الجزائر طبعة 2008.

-دراسة للأستاذ عبد العزيز محمودي ضمن مؤلفة آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات البغدادي سنة 2010.

إلا أن كل هذه الدراسات وغيرها لم تبحث في المسح الريفي بشكل مستقل عن المسح الحضري وذلك لكثرة نقاط التلاقي والتشابه في الإجراءات اللهم بعض الإختلاف البسيط ننبه له في حينه من خلال دراستنا للمسح الفلاحي.

ويستند طرح موضوع البحث الى مجموعة من الأسباب التي تشكل أساس اختياره والتي يمكن ابرازها على النحو التالي:

أسباب ذاتية تتمثل في الرغبة الشخصية لكلانا في جمع وإعداد دراسة فقهية قانونية حول المسح والعراقيل التي حالت دون تطهير العقار الفلاحي والوقوف على جمع شتات هذا الموضوع حتى يسهل على الباحث الرجوع إليه، والمساهمة في إثراء البحث العلمي المتصل بموضوعات القانون العقاري خصوصا.

يضاف إلى ذلك معايشتنا كأفراد في المجتمع للعديد من القضايا والاشكالات المتعلقة بالوضعية المعقدة للعقار الفلاحي خصوصا و التي تتصل بنا من قريب أو بعيد عبر الأنشطة اليومية.

إضافة لأى سبب وجيه آخر يتمثل في كون إحدانا عضو في لجنة المسح الريفي الذي هو من صلب إختصاصها خاصة وأن عمل اللجنة إداري بحث يسعى للتوفيق بين الملاك في الاحتجاجات المتعلقة بالحدود بعد دراسة وتفحص العقود والوثائق والمخططات المقدمة من طرف المتنازعين،

فكان احتكاكها بأعضاء اللجنة الذي يمثل كل واحد منهم إدارة معينة عونا لنا على إنجاز هذا العمل المتواضع.

ولعل الصعوبة الوحيدة التي لاقيناها كثنائي في هذا البحث هي تزامن مذكرتنا هذه مع جائحة كورونا وقيود الحجر المنزلي الذي عزلنا عن المكتبات العامة والخاصة وبعد المسافة بيني وبين زميلتي الطرف الثاني في إعداد هذه المذكرة، ولكن هذا لم يمنعنا من إتمام عملنا بل زادنا عزيمة وإصرارا لأن موضوع تطهير العقار الفلاحي يشغل أهمية كبيرة سواء على الجانب النظري أو العملي وذلك بالنظر لخطورة مساسه بأثمن ما يسعى الفرد إلى الإحتفاظ به وحمايته وهو الملكية العقارية وتتجلى الأهمية النظرية في بحث حقيقة أحكامه الواردة في النصوص والتشريعات ومحاولة التوفيق بينها وتوظفيها أحسن توظيف أما عن أهمية البحث في هذا الموضوع على المستوى العلمي فنعود إلى فيما يثار أمام الجهات القضائية في الكثير من المنازعات وعليه فإن اختيارنا لموضوع البحث راجع لأهميته الكبيرة التي تمس جميع نواحي قطاعات الحياة السياسية والإجتماعية وحتى الإقتصادية من خلال جلب الإستثمارات الوطنية والأجنبية ودعم نظام القروض العقارية والإستفادة من كل التحفيزات التي عادة ما تكون معلقة على شرط الوضعية القانونية للعقارات بالإضافة إلى محاولة الوقوف على أهم الإشكالات القانونية التي برزت بمناسبة عماليات المسح والتصدي لها.

إن كل ما سبق مكننا من طرح الإشكالية التالية: ماهو الدور الذي لعبه المسح في تطهير العقار الفلاحي ،وماهي الأثار المترتبة عليه .

وللإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا خطة بحث مكونة من فصلين:الفصل الأول تطرقنا فيه للإطار المفاهيمي للمسح العقاري في الجزائر.

قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول: ماهية المسح، المبحث الثاني:الأجهزة القائمة على عملية مسح الأراضي والجهات المتدخلة فيها، الفصل الثاني شمل إجراءات المسح الفلاحي وآثار المترتبة عنه يتألف من مبحثين: المبحث الأول: إجراءات مسح العقار الفلاحي، المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عملية المسح.

ولدراسة الموضوع اعتمدنا المنهج التحليلي في تحليل بعض المواد والتعليق عليها والمنهج الوصفي تارة في وصف الصعوبات والعوائق التي واجهت عملية تطهير الملكية العقارية الفلاحية كما استعن تارة أخرى بالمنهج التاريخي في تبيان المراحل التي مر بها المسح في الجزائر.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمسح العقاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسح العقاري

لأجل تنظيم الملكية العقارية، سواء الحضرية منها أو الريفية (الفلاحية)، وتطهيرها من وضعية اللا إستقرار وعدم الرسمية أطلقت الجزائر عمليات المسح على أراضيها سواء أكانت ملكية عامة أم ملكية خاصة .

اذ يعتبر مسح الاراضي العام حجر الأساس ونقطة البداية في التحول من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني وللوقوف على الإطار المفاهيمي للمسح العقاري تطرقنا في المبحث الأول الى ماهية المسح ، أما بالنسبة للمبحث الثاني فتكلمنا فيه عن الاجهزة التي كلفها المشروع للحرص على هذه العملية ونجاحها .

المبحث الأول : ماهـــية المسح

إن ماهية المسح ارتبطت ارتباطا وثيقا كمرحلة أولى بالحاجات التي كان يلبيها، اذ كان مخصصا لخدمة نظام الضرائب.

لكن بعد ذلك تم التوجه نحو فكرة أن المسح يقتصر على التحديد الدقيق للأملاك العقارية، لأهمية المعلومات الخاصة التي توفرها والتي تجعل العقار محل ائتمان .

لذلك تناولنا في مبحثنا هذا التطور التاريخي لنظام المسح في الجزائر كمطلب أول ومفهوم المسح كمطلب ثاني.

المطـــلب الأول :التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر

عرفت الإنسانية في العصور القديمة المسح العقاري وذلك من خلال تنظيم العقارات حسب استغلالها وكان أول نموذج للمسح العـــام هو مسح الأراضي النابليوني لسـنة 1807حيث أعطي نابليون لوزيره للخـزينة ((مـوكيان)) أوامر بإجراء تعداد عام للأراضي في كل بلديات الإمبراطورية بالقياس وتقدير كل جزء للملكية[1].

لكن لم يعرف المسح العقاري بالشكل الذي هو عليه الآن إلا خلال فترة العصر الحديث وبالتحديد في الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني ومثالنا على ذلك المسح العقاري الذي اقترن بالسجل العيني على يد السيد روبرت ريتشارد تورنس مؤسس السجل العقاري والذي ابتكر طريقة سهلة لتسجيل العقارات وذلك بتخصيص كل مدينة أو قرية لتكون مركز للتسجيل العقاري بالسجل العيني وكان هذا نهاية القرن 19 الميلادي وسوف نتطرق إلى **مسح الاراضي قبل لاستعمار**(الفرع الأول)**ثم** مسح الأراضي خلال الحقبة الاستعمارية (الفرع الثاني) فمسح الاراضي بعد الاستقلال (الفرع الثالث).

الفـــرع الأول: مسح الاراضي قبل الاستعمار:

لقد انتشر المسح في العديد من المستعمرات الرومانية الواقعة في اوروبا وشمال افريقيا ومنها الجزائر التي كانت تطبق نظام التعداد الروماني الذي يقوم على تجزئة الاراضي الى مربعات صغيرة بناء على تصريحات المواطنين التي لم تكن صحيحة في أغلبها تهربا من الضرائب لذلك فإن المخططات المنجزة لم تكن لها قيمة[2].

---

[1]- داوي بلقاسم و موساوي عبد القادر، المسح العام وتكوين السجل العقاري، في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة أدرار، الجزائر 2013-2019، ص3.

[2]- قواريش يونس وهناوي موسى، المسح العقاري في الجزائر بين التشريع والتطبيق، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر 2018-2019 ص 11

بينما فكرة الملكية العقارية في العهد العثماني فقد بدأت انطلاقا من نظام الدفاتر الخاقانية التي سجلت فيها جميع الاراضي الزراعية و الغابية والاحراش ثم نظام البوقلمة (التفتيش)والذي سجل عقارات السكن، ثم نظام الطابو وهو التسجيل العام للأراضي والذي يعتمد على حصر الاملاك العقارية وتقسيمها.

وقد كانت الطبيعة القانونية للأراضي في الجزائر تتشكل من عدة أنواع من الاراضي من أهمها "الارضي الأموات وهي الارضي المتروكة دون استغلال وتبدو أنها غير مملوكة لأحد، غير أنها نظريا تؤول ملكيتها للدولة ،والملكية الخاصة ،والملكية المشاعة والتي تعود الى سكان القبيلة. أراضي الدولة وهي تماثل أراضي الخراج التي فتحت عنوة،وأراضي الوقف "وهي التي حبست للأنفاق على الاعمال الخيرية [1] .

وهكذا فإن الجزائر عرفت نظام مسح الاراضي من خلال الملكية العقارية التي تميزت بالاستقرار والتنظيم في العهد العثماني نتيجة تطبيق الشريعة الاسلامية إلى غاية 1830 تاريخ بداية الاحتلال الفرنسي .

الفـــرع الثاني : مسح الارضي خلال الحقبة الاستعمارية

لقد عمل الاحتلال الفرنسي على محاولة تفكيك النظام العقاري الخاضع للشيوع في أغلب الأحيان وللشريعة الإسلامية وتقريبه للنظام العقاري الفرنسي.

ووضع سياسة لتطبيقه في الجزائر، ولهذا عمدت السلطات الفرنسية على إصدار العديد من التشريعات والتي من بينها قانون 22-04-1863 أو قانون أعيان الدولة أو قانون المشيخي والذي يهدف إلى تقسيم الأراضي الجماعية بين الدواوير بعد تحديد حدودها فقد تم تقسيم 372 قبيلة إلى 656 دوار كما حول حق الاستغلال إلى حق ملكية تامة[2]. ثم جاء قانون 26-07-1873 والذي سمي بمشروع warnier، والذي يقضي بان انتقال الملكية يجب ان يكون بمقتضي عقد وأن الاعتراف بالملكية العقارية يكون بإجراء تحقيقات ومعاينة، وتكون هذي التحقيقات جماعية وتنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك الدولة لإصدار قرار الاعتراف بالملكية العقارية.

وبالرغم من هذه الإجراءات والقوانين التي أصدرتها فرنسا آنذاك إلا أن المسح لم تطبقه فرنسا في الجزائر إلا عند اندلاع الثورة التحريرية أي بعد سنة 1954، وذلك من خلال إصدار المرسوم 59-

[1]- ناصرالدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، كلية الجزائر، طبعة 1986، ص 41-42.

[2]- داوي بلقاسم و موساوي عبد القادر المرجع السابق، ص05 .

1190 المؤرخ فـي 21-10-1959 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر، ونظرا لعدم شمولية تطبيق هذا المرسوم على كل المعاملات العقارية التي كان جزء منها يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية قام المشرع الفرنسي بإلغائه وعوضه بالقانـون المـؤرخ في 03-11-1959 والذي كان يرمي إلى تأسيس ومعاينة حقوق الملكية العقارية والحقوق العينية والأعباء وتعيين حدود الملكية وفقا لمنهج مسح الأراضي، والذي لم يطبق بسبب فترة الحرب أو لأسباب أخرى، اللهم على سبيل التجربة فقط طبق المسح في منطقة بوقادير الشلف حاليا[1].

الفـــــرع الثالث: مسح الارضي بعد الاستقلال

بعد سنة 1962 حازت الجزائر على استقلالها فكانت بحاجة إلى القيام بجرد وصفي وتقسيم للأملاك العقارية في أسرع وقت ممكن وخاصة من جانب التهيئة والتوجيه الفلاحي .

ونظرا للعراقيل التي كانت تواجهها ومن بينها نقص اليد العاملة المتخصصة، وقلة الإطارات داخل المصالح الإدارية قامت الجزائـر بتمديد العمل بالقوانين الفرنســية وذلك من خلال القـــانون رقم 62- 157المؤرخ في 1962/12/31ماعدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية [2].

كما تم إصدار قوانين تحافظ على الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين من ورائهم خوفا عليها من الاستيلاء وهذا في ظل النظام الاشتراكي في فترة السبعينيات وكان أول قانون يشير لعملية إثبات الملكية بالمسح هو قانون الثورة الزراعـية بموجب الأمـر 71- 73 المؤرخ في 08- 11- 1971 [3] وذلك من خلال المادة 25 منه، وما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73- 32 المتعلق بحق الملكية الخاصة بقولها "ان دفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي المحدد تتشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في النصوص ألاحقه، المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية [4].

كانت هذه المحطات القانونية في ظل النظام الاشتراكي ثم تبنت الجزائر المسح العام ونظام الشهر العيني من خلال إصدار الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12- 11- 1975[5] المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي شرع في تجسيده قانونيا وتنظيميا بعـــد صـــــدور

---

[1]- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص 44-46

[2]-سعيدة قرارة، أثار المسح العام للأراضي، كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة زبان غاشور، الجلفة، سنة2016- 2017، ص18.

[3]- الأمر 71- 73 المؤرخ في 08- 11- 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد97 المؤرخة في 08- 11- 1971.

[4]-أنظر المادة 33، من المرسوم التنفيذي رقم 73- 32، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد15 المؤرخة في20- 02-1973 .

[5]- الامر(74/75)المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد، 92 المؤرخة في 18-11-1975.

المرسومين التنفيذيين (62/76)[1] و(63/76)[2] المؤرخين في 1976/03/25.

ولتسهيل تطبيق هذه النصوص بادرت الجزائر في عملية إحصاء للممتلكات العقارية ولكن واجهتها جملة من التعقيدات ومنها نقص الإمكانيات المادية والبشرية إذ الأمر يتطلب تضافر كافة الجهود لذلك نجد أن الدولة تسعى لإتمام هذه العملية وتعميميها عبر كامل التراب الوطني رغم كـــل الصعوبات و العراقيل .

المطـــلب الثانـــي :مفهوم المسح العقاري الفلاحي

للإلمام بمفهوم المسح الفلاحي ارتأينا التعريف بالمسح العقاري وتحديد أساسه القانوني مع تبيان طبيعة الأملاك العقارية المعنية بالمسـح ، ثم ذكر أنـــواع المســح التي يعتبر المسح الفلاحي نوعا مهما من بينها من خلال أهدافه التي يبغي الوصول إليها.

الفـرع الأول: تعريف المسح العقاري

سوف نتطرق من خلال هذه النافذة الى التعريف اللغوي للمسح ثم نتطرق إلى التعريف القانوني للمسح.

أولا / التعـريـف اللغوي للمســـــح

ان مصطلح المسح له عدة معاني منها : مسح في الأرض يمسح مسوحا أي مسحها باليد ومررها وقال ابوزيد في كلام العرب يكون مسحا وهو إصابة الماء وتكون غسلا فيقال مسحت يدي بالماء أي غسلتها[3]. وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ وكان يمسح بالماء بيديه ورجليه وهو لها غاسل ومنه قوله تعالى ((**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قُمْتُمْ إِلَى الصَّلَاةِ فَاغْسِلُوا وُجُوهَكُمْ وَأَيْدِيَكُمْ إِلَى الْمَرَافِقِ وَامْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ** ...))[4]

ويقال مسح المساح الأرض أي ذرعها وقاسها بالمقياس ومنه جاء علم المساحة.

ويقابل لفظ المسح في اللغة الاجنبية كلمة cadastre النابعة من لفظ cadastico اليونانية وتعني القائمة، وكلمة اللاتينية القديمة capitistra وهي كلمة في روما تعني السجلات التي تحتوي على

---

[1]- المرسوم (62/76)، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية العدد (30)، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم 84-400، المؤرخ في 24-12-1984 ج.رالعدد71، لسنة 1984، وبالمرسوم التنفيذي 92-134، المؤرخ في 07-04-1992، ج.رالعدد 26، لسنة 1992.

[2]- المرسوم (63/76)، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد (30)، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19-05-1993 ج.رالعدد34، لسنة 1993 .

[3]- بطرس البستاني، محيط المحيط قاموس مطول اللغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان، 1993 ص849.

[4]- الاية 06، من سورة المائدة.

قائمة الاملاك وتتضمن تحديد ملاكها [1]

ثانيا / التعريف القانوني للمسح :

من خلال نص المادة 02 من الأمر 75- 74 " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقار "[2].

فالمشرع الجزائري لم يعــط تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح واكتفى من خلال هذه المادة بتبيان الغاية والهدف من عملية المسح[3].

بالتالي فعملية المسح هي عملية تقنية وقانونية الغرض منها تحديد ملكيات العقارية بواسطة وثائق المسح وهي تهدف الى جرد العقارات في إقليم بلدية ما حسب الحدود الإقليمية الواردة في قانـــون84- 09 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم[4].

بالإضافة إلى أن عملية المسح تحدد الأملاك وتبين بنية العقار الطبيعية والمادية، ضف إلى ذلك تحديد هوية المالكين.

ويقصد بأنه عملية تقنية لاعتماده على الصور الجوية و الرفع الطبوغرافي الذي تعده المصالح المختصة من أجل تحديد وتقسيم الإقليم البلدي في صيغته لتسهل القيام بالعمل الميداني عن طريق قياس كل قطعة أرضية، لتشكل وحدة عقارية لها مالك، بالإضافة الى تحديد نوع استغلالها و ترتيبها.

أما المقصود بان المسح عملية قانونية فانه من خلال عملية المعاينة والتحقيق يمكن معرفة طبيعة الحق المثقل للعقار والوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتفع.

الفرع الثاني: الأساس القانوني لمسح الأراضي

يستمد مسح الاراضي العام أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بحوالي (06) ستة أشهر وهو القرار المؤرخ في 1962/01/12 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح، حيث أشار هذا القرار إلى ضرورة القيام بأعمال مسح الاراضي العام [5] .

وبعد ذلك صدر الامر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نصت في مادته(24) الرابعة والعشرين على وجوب "تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل

---

[1]- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة، تخرج لنيل شهادة الماجستار، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009-2010، ص 03 .

[2]- أنظرالمادة 02، من الأمر57- 74، مرجع سابق.

[3]- سعيدة قرارة، مرجع سابق، ص8.

[4]- القانون رقم 84-09، المؤرخ في 04-02-1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي، المعدل والمتمم بالقانون، رقم 19-12، المؤرخ في 11-12-2019

[5]- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، والقوانين المقارنة، دارهومة الجزائر، طبعة 2014، ص 220.

بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا لشروط وكيفيات تحدد لاحقا"[1].

وهذا المبدأ تم تكريسه بالمرسوم التنفيذي (32/73) المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث نصت المادة (32) الثانية والثلاثون منه على أنه "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة(25) الخامسة والعشرين[2].

كما نصت المادة (33) الثالثة والثلاثون من نفس المرسوم على أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الاراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في الملكية العقارية".[3]

وبعد ذلك صدر الامر(74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تناول في مواده من المادة الاولى إلى المادة الحادية عشر منه لإعداد مسح الاراضي العام وفي المادة الثانية عشر إلى المادة الرابعة والعشرون، تأسيس السجل العقاري[4] وبموجب هذا الامر، تبنت الجزائر صراحة، تطبيق نظام الشهر العيني، ثم صدر المرسومان التنفيذيان اللذان يوضحان كيفية تطبيق هذا الامر وهما المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25[5] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (400/84) المؤرخ في 1984/12/24[6] 1984/12/24[6] والمرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07[7]، والمرسوم التنفيذي الثاني (63/76) المؤرخ في 1974/03/25[8] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (123/93)المؤرخ في 1993/05/19[9] المتضمنان إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالترتيب.

- قرار المؤرخ في 1976/06/23 المتعلق بتنسيق اشغال مسح الارضي و أشغال التحقيقات العقارية الطوبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الاراضي أو التهيئة العقارية [10].

---

[1]- أنظر المادة 24، من الامر(73/71)، المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الصادربالجريدة الرسمية العدد(97)، المؤرخة في 1971/11/30.

[2] أنظر المادة32، من المرسوم (32/73)، مرجع سابق .

[1]- أنظر المادة 33، من المرسوم نفسه .

[4]- أنظر المواد من 01-24، الامر(74/75)، مرجع سابق.

[5]- المرسوم (62/76)، مرجع سابق.

[6]- المرسوم التنفيذي (400/84)، المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن تعديل المرسوم (62/76)، المتضمن إعداد إعداد مسح الاراضي العام.

[7]- المرسوم (134/92)، المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم (62/76)، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام .

[8]- المرسوم (63/76)، مرجع سابق .

[9] -المرسوم التنفيذي، (123/93)المؤرخ في 1993/05/19، المتضمن تعديل المرسوم، (63/76)، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (34)، المؤرخة في 1993/05/23 .

[10]- القرار المؤرخ، في 1976/06/23 المتعلق، بتنسيق أشغال مسح الاراضي و أشغال التحقيقات العقارية الطوبوغرافية، فيما يخص تحديد الريف، وضم الاراضي أو التهيئة العقارية، ج ر، العدد 22، لسنة1976.

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1978/04/09 يتضمن تحديد طرق استعمال التطوير الضوئي لمسح الاراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيه وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الارضي[1].

- قرار وزاري مؤرخ في 1989/07/23 يتضمن تحديد كيفيات إنشاء خلفيات مخططات وضع مسح الاراضي في المناطق الريفية[2].

- التعليمة رقم 16 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الارضي والترقيم العقاري[3] .

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 873 المؤرخة في 1999/02/21 تتعلق بمنازعات التقادم المكسب.

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17 والمتعلقة بدور المحققين التابعين لأملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار اعداد مسح الاراضي العام.

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 2000/05/24 المحدد لقواعد إعداد مسح الارضي العامة الوطنية[4].

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول.

– حالة الملكيات التي يوجد بشأنها عقارات مشهرة .

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 3873 المؤرخة في 2004/07/24 المتعلقة بإعداد مسح الارضي العام ،تسليم الدفاتر العقارية أخطاء في القياس وحساب المجهول.

- المذكرة رقم 514 المؤرخة في 2010/10/20 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة باستلام وثائق المسح من طرف المحافظين العقاريين.

- قانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية 2015،المادة 67 منه[5]

---

[1]- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 1978/04/09، يتضمن تحديد طرق استعمال التطوير الضوئي لمسح الاراضي الاراضي في المناطق الريفية، وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لاشغال تأسيس مسح الارضي، ج .ر، العدد17، لسنة 1978.

[2]- قرار وزاري مؤرخ، في 1989/07/23، يتضمن تحديد كيفيات إنشاء خلفيات مخططات وضع مسح الاراضي في المناطق الريفية، جريدة رسمية، العدد 40، لسنة 1989.

[3]- التعليمة رقم 16 المؤرخة، في 24ماي 1998، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات عمليات مسح الارضي والترقيم العقاري .

[4]- المرسوم التنفيذي، (115/2000)، مؤرخ في 24-05-2000، يتضمن قواعد إعداد مسح الارضي الغابية الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 28-05-2000
الصادر، جريدة رسمية، العدد30، المؤرخة في 28-05-2000 .

[5]- أنظرالمادة 67، من القانون رقم 10/14، المتضمن قانون المالية 2015، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة في في 31-12- 2014.

- قانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 يتضمن قانون المالية 2017،المادة 89 منه[1]
- مذكرة مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04060 المؤرخة في2018/04/05 المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي"
- القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04 يونيو 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

الفرع الثـــــالث: طبيعة الأملاك العقارية المعنية بالمسـح:

حسب نص المادة 04 من الأمر75- 74 المؤرخ في 11/12/ 1975المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على ان عملية المسح : " يتم على مجموع التراب الوطني وتحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي " [2].فانه نلاحظ أن موضوع المسح هو العقار الموجود داخل التراب الوطني وبهذا الصدد فان قانون التوجيه العقاري 90- 25 وبالتحديد المادة 23 منه صنفت لنا أنواع العقارات الموجودة في الجزائر[3] كالنحو الأتي :

- الأملاك الوطنية .
- أملاك الخواص و الأملاك الخاصة .
- الأملاك الوقفية.

أ/ الأملاك الوطـــنية :

نجد هذه الأملاك في مفهوم القانون (30/90)المؤرخ في 1990/12/01[4] المعدل والمتمم بالقانون (14/08) المؤرخ في 2008/07/20[5] مصنفة إلى صنفين أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة ،وتكون هذه الأملاك مملوكة للدولة أو الولاية أو البلدية حسب نص المادة الثانية من هذا القانون، وحسب نص المادة السادسة(06) من المرسوم التنفيذي (62/76)المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام فإن الدولة والولاية والبلدية ملزمة بتقديم جميع التوضيحات اللازمة للجنة مسح الاراضي فيما يخص تحديد ملكيتها[6].

---

[5]- أنظر المادة 89، من القانون 17-11، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية، العدد 76، سنة 2017.

[2]-أنظر المادة 04، من الامر 75- 74، مرجع سابق.

[3]- أنظر المادة 23، من قانون90- 25 المؤرخ في 18- 11- 1990، المعدل والمتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد49 المؤرخة في 21- 11- 1990 .

[4]- القانون (30/90)، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (52)، المؤرخة في 1990/12/02 .

[5]- القانون (14/08)، المؤرخ في 2008/07/20، المتضمن تعديل قانون الاملاك الوطنية، الصادرة بالجريدة الرسمية العدد(44)، المؤرخة في 2008/08/03 .

[6] أنظر المادة 06، من المرسوم التنفيذي(62/76)، مرجع سابق.

ب / الأملاك الخـــاصة :

الأملاك العقارية الخاصة هي كل الأملاك التابعة للخواص والتي تخرج عن الأملاك الوطنية والاملاك الوقفية وحسب المادة 06 من المرسوم 76- 62 وبالتحديد في الفقرة الثانية منها والتي تنص على ان "وضع الحدود والعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"[1]، وبالتـــالي فان الأمـــلاك العقارية الخاصة أيضا تخضع لعملية المسح.

وبتحليل نص المادة 06 من المرسوم السابق نجد ان هذه المادة اغفل فيها المشرع الحائزين الظاهرين حيث تكلمت فقط عن المالكين وسواء كانت هذه الحيازة بسند او بغيره .

بالإضافة إلى إن هذه المادة لم تشر لنا حالة تعدد الملاك أي حالة الشيوع وكذلك بالنسبة الى الملكية المشتركة في حالة العقارات المسيرة من طرف الديوان الترقية والتسيير العقاري و التي تتطلب هذه الأخيرة نظام الأجزاء المشتركة بحسب نصيب كل عقار منها وكذا الوصف للملكية الفردية [2].

ج/ الأملاك الوقـــفية :

الوقف هو حبس عقار ما على وجه التأبيد على أعمال البر والخير ولقد نظمه المشرع الجزائري في قانون الأسرة والقانون المتعلق بالأوقاف 91-10[3] معدل ومتمم بالقانون 07/01 ومعدل متمم بالقانون 10/02 في المادة (03) منه بأنها هي "حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، والوقف ينقسم إلى قسمان وقف خاص ويسمى بالوقف الذري ووقف عام يسمى بالوقف الخيري ، والوقف بنوعيه تشمله عملية المسح وينبغي على الهيئات المشرفة على تسيير الوقف ممثلة في مديريات الشؤون الدينية و الأوقاف على مستوى الولايات التقرب من القائمين على أشغال مسح الاراضي قصد إفادتهم بالأملاك الوقفية وتعيين حدودها[4]وحسب نص المادة الخامسة من قانون الاملاك الوقفية فإن الاملاك الوقفية ليست ملكا ملكا للأشخاص الطبعيين أو الاعتباريين وتتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إدارة الواقف وتنفيذها ، وبالتالي فإن ناظر الشؤون الدينية والاوقاف مسير لهاته الاملاك فقط .

الفـــرع الرابع :أنـــواع المســح و أهدافه

ان المسح يشمل كل أصناف الاراضي على مستوى التراب الوطني لذلك فهو متنوع، كما تتعدد أهدافه هي الأخرى وتصنف بحسب المجال المخصص للدراسة .

---

[1]- أنظر الفقرة الثانية، من المادة 06، من المرسوم التنفيذي 76- 62 مرجع نفسه .

[2]- داوي بلقاسم وموساوي عبد القادر، مرجع سابق، ص20.

[3]- انظر المادة 03، من القانون (10/91)، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الصادرة بالجريدة الرسمية العدد(21)، المؤرخة في 1991/05/08 .

[4]- جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2014-2015، ص3.

أولا/ أنواع المسح :

يتنوع المسح بحسب الزاوية التي ينظر منها إليه فيمكن أن نحدده بالنظر إلى طابعه، إلى مسح إختياري ومسح إلزامي كما يمكن أن نحدد أنواعه بحسب طبيعة الارض محل المسح .

أ/ المسح الاجباري والاختياري:

إن الطابع المكلف لإعداد عملية مسح الاراضي العام يتطلبه من تجنيد طاقات مادية وبشرية كبيرة تعمل لمدة طويلة من أجل مسح إقليم بلدية ما، ولهذا السبب ظهر نموذجان لعملية المسح وهما مسح الاراضي الاجباري وتخضع جميع العقارات إجباريا للمسح قبل تسجيلها في السجل العقاري وتقوم به الدولة بمبادرتها وبإمكانياتها الخاصة مثل الجزائر وتونس ومصر و السودان وغيرها[1]،ومسح الاراضي الإختياري يطلبه كل من له مصلحة في ذلك سواء كان مالكا واحد أو عدة ملاك يتفقون على طلب مسح ملكياتهم ويحملون تكاليف ذلك ومثال ذلك المغرب و أستراليا وبعض المستعمرات الفرنسية التي أخذت بنظام تورانس.

في بعض البلدان الاخرى يتم الاخذ بالنموذجين معا بحيث يكون إجباريا في المناطق التي وصلت إليها عملية المسح ويكون إختياريا في المناطق الاخرى التي مازالت لم تصلها عملية المسح وهو ما أخذت به دولة لبنان[2].

والمشرع الجزائري أخذ بإلزامية المسح لتطبيق نظام الشهر العيني غير أنه ترك المجال لإجراءات الشهر الشخصي إلى غاية الانتهاء من إعداد مسح الاراضي العام ومن هذا المنطق أصدر تشريعات متعددة تعالج تسوية اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب بموجب المرسوم (352/83) المؤرخ في 1983/05/21[3] المتعلق بعقد الشهرة والمرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27[4] المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحيازة إلا أنه لا نجد في إجراءات التسوية في إطار هذين النصين تطبيق النموذج الاختياري للمسح على الاجراءات في إطار القانون (02/07)المؤرخ في 2007/02/27[5] الذي يتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،وإجراءات التحقيق العقاري في ظل هذا القانون وكيفية إعداد مخطط المسح الذي يستوجب على الخبير العقاري الاتصال بمديرية مسح الاراضي

---

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

[2] فتحي ويس، مرجع سابق، ص 214.

[3]- المرسوم التنفيذي (352/83)، المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (21)، المؤرخة في 1983/05/04 .

[4]- المرسوم التنفيذي (254/91)، المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة، وتسليمها الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (36) المؤرخة في1991/07/31.

[5]- القانون(02/07)، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (15)، المؤرخة في 2007/02/28.

لتحديد نطاق ورقم للقسم المساحي الذي يقع فيه العقار وتحديد رقم القطعة محل التحقيق العقاري وفقا للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الاراضي العام وهو مانصت عليه المادة (04) الرابعة من المرسوم التنفيذي (147/08)المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية[1]، وبالتالي فان الاجراءات هذه تتحقق معها بعض مزايا نظام الشهر العيني لا سيما منع إزدواجية الشهر وتكون بذلك نواة لعملية المسح في المستقبل في حالة ما إذا شرع في مسح هذه المنطقة مستقبلا ،ومنه يمكن أن نقول بأن الجزائر بهذه الطريقة أخذت بنظام المسح الاختياري في مجال ضيق منه .

ب/ المسح بحسب طبيعة العقارات :

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

1ــ مسح الاراضي العام :

تتميز عملية المسح العام للأراضي بأنها تتم على مستوى إقليم كل بلدية بحيث يتم تصنيف مساحة البلدية حسب طبيعة العقارات وقوامها فالمنطقة الحضرية يسمى فيها المسح مسحا حضريا والمنطقة الريفية يسمى فيها المسح مسحا ريفيا أو فلاحيا، وبالنسبة للبلديات السهبية والصحراوية فإن عملية المسح في المنطقة السهبية أو الصحراوية يسمى المسح فيها مسحا سهبيـــــا أو صحراويا حسب موقع البلدية ،وهذا ما سنتناوله كما يلي:

أ/ المسح الحضري :

تنص المادة (21) الواحد والعشرين من المرسوم (63/76) على أنه "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة (20) أعلاه،العقارات المبنية أو غي المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات

[6]- أنظر المادة 04، من المرسوم التنفيذي (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (26)، المؤرخة في 2008/05/25 .

[2]- المرسوم التنفيذي (115/2000)، مرجع سابق.

التي يزيد سكانها عن (2000) نسمة، ويتم التعرف عن العقارات في الجدول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الاشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية " [1].

ب/ المسح الريفي أو(الفلاحي):

لقد حدد القانون 90- 25 المتضمن التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، حيث إعتبرت المادة 04[2] منه، الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة بواسطة تدخل الإنسان وموجه للبشر والحيوان والصناعة وبالتالي فان المسح الريفي يكون في الأراضي الفلاحية وتكون في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 2000 نسمة وفقا لمخططات ذات مقياس كبير وتحسب المساحة عادة بالهكتار والذي سوف نتطرق الي إجراءاته في الفصل الثاني.

ج/ المسح الصحراوي :

أضافت التعليمة رقم01 المؤرخة في 23- 05- 2009 نوع جديد وهو المسح الصحراوي وجاء هذا الأخير ليسد الفراغ الكبير الذي كان في المساحات الصحراوية الشاسعة لان النوعين السابقين لا يستطيعان الإلمام بالمساحة الشاسعة التي يتعذر مسحها ميدانيا، وفي هذا المنوال تم إيداع كل الأقسام المسحية الخاصة بالمسح الصحراوي والتي بدورها أسست ترقيم نهائي المباشر لهذه الأراضي الصحراوية بمجرد الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة وهذا خلافا للقواعد العامة في المرسوم 76- 63 التي تصرح بان العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات صحيحة مشهرة لا يستفيدون من الترقيم النهائي إلا بعد مرور سنـــتين من تاريخ الإيداع [3].

2ــ المسـح الغـــابي :

تعرف الأراضي الغابية بانها تلك الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها والجزائر امتلكت قبل الاحتلال الفرنسي مساحات شاسعة وكثيفة كانت تقدر ب حوالي 7 ملايين هكتار ثم تعرضت إلى التناقص المتزايد لعوامل متعددة[4].

حسب المادة 02 من المرسوم رقم 2000-115[5] المتضمن تحديد قواعد وإجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية فان الهدف من المسح الغابي هو التعريف بالاملاك الغابية والتعرف عليها وتحديدها . وهذه العملية لاتختلف عن أي عملية مسح أخرى لكن نظرا لنقص خبرة أعوان الغابات

[1]- أنظر المادة 21، من المرسوم التنفيذي(63/76)، مرجع سابق .
[2]- أنظر المادة 04، من القانون 90-25، مرجع سابق .
[3]- داوي بلقاسم وموساوي عبد القادر، مرجع سابق، ص12.
[4]- سعيدة قرارة، مرجع سابق، ص12.
[5]- أنظر المادة 02، من المرسوم، رقم 2000-115، مرجع سابق.

ونقص الوسائل فإنهم يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام .

ثانيا / اهــداف المسح الفلاحي :

لا يختلف المسح الفلاحي في أهدافه عن المسح العقاري العام الذي يعمل على الإرصاء لسياسة عقارية ناجحة ومنظومة محكمة من خلال تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية قصد التحكم الأفضل في الوعاء العقاري واستخدامه بأفضل الطرق .

أن عمليات المسح هي المنطلق الاساسي لتطبيق نظام الشهر العيني ، وترمي الدولة من خلال إعداد مسح الاراضي العام سواء الريفي أو الحضري أو الصحراوي، إلى تحقيق أهداف جمة يمكن أن نصنفها حسب المجال المخصص للدراسة :

أ/ من حيث تنظيم الملكية العقارية وحماية المالك:

بالنظر للأمر75- 74 والمرسومين 76- 62 و 76ـ 63 نلاحظ أن هدف المسح العقاري هو تحديد الملكية العقارية عن طريق تأسيس السجل العقاري وهذا ما أكدته المادة 02 من الأمر 75- 74 " تهدف عملية المسح الى تحديد النطاق الطبيعي للعقارات مما يساعد على تكوين أساس مادي لتأسيس السجل العقاري "[1] وأيضا المادة 04 من المرسوم 76- 62" المسح يهدف لتحديد القوام المادي للعقارات وطبيعة العقار ونوع المزروعات وتحديد أملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكيفية استغلال العقار، و بالتالي تأسيس حالة مدنية للعقار في بلدية معينة "[2].

إن التنظيم الذي تعطينا إياه عملية المسح يعد ضمانا للمالك نفسه وبالتالي حماية للملكية العقارية. فإنشاء السجل العقاري يؤدي إلى اكتساب كل مالك سند رسمي، مدون عليه كل المعلومات المتعلقة بالعقار ويسمى الدفتر العقاري.

ولقد أحاط المشرع المسح العقاري ككل بإجراءات دقيقة وأعطى للأفراد حق الطعن فيها أمام لجنة المسح أو أمام المحافظ العقاري وهذا إداريا وكذلك الطعن القضائي التي يكون برفع دعوة قضائية في حالة انعدام الحلول الودية، بالإضافة إلى حق المالك في الطعن في الترقيم النهائي حسب المادة 16 من المرسوم 76- 63 [3]،وكل هذه الطرق حماية للمالك.

ب/ من حيث تنظـــيم المعاملات وتحديد الضريبة العقارية:

إن الغاية المنشودة من المسح هو تأسيس السجل العقاري وهذا ما يجعل المعاملات العقارية كلها تحت وصاية الدولة وبالتالي تنظيم المعاملات العقارية والحد من التعامل بالوثائق العرفية والتقليل من

[1]- أنظر المادة 02، من الأمر، رقم 75-74، مرجع سابق.
[2]- أنظر المادة 04، من المرسوم، رقم 76-62، مرجع سابق
[3] - أنظر المادة، رقم 16، من المرسوم التنفيذي 76- 63، مرجع سابق.

الأعمال غير القانونية إذ أن أهم هدف لعملية المسح هو القضاء على الفوضى العقارية التي سببتها ظاهرة المعاملات غير القانونية، فالمسح يؤدي إلى حالة الاستقرار في المعاملات العقارية بتنظيم محكم من خلال تطبيق القوانين المختصة حسب طبيعة العقارات إن حضري آو فلاحي أو صحراوي...الخ، فتتجسد الحماية للملكية العقارية أذ المعروف عن عملية المسح أنها تحدد هوية العقار وصاحبه، والوعاء العقاري له وبالتالي تحديد الوعاء الحقيقي للضريبة [1].

ج/ من حيث الأهداف الاجتماعية والقضائية :

إن غاية المسح هي تحديد هوية العقار، أي تحديد الوعاء العقاري وصفاته ووظيفته أو نوعيته وكذلك تحديد المالكين الحقيقيين له وبالتالي عملية المسح تساعد في التقليل من النزاعات، باعتبارعملية المسح تفصل في حالة العقار.

ومن جهة أخرى يساعد المسح الذي يترتب عنه تأسيس سجل عقاري الدولة في التقسيم العادل للعقارات على مواطنيها وبالتالي تحقيق التوازن الجهوي بين المناطق .

بالإضافة إلى كون مسح العقار الفلاحي له أهمية كبيرة في إستقرار أصحاب الريف على أراضيهم ومنه تنمية المحاصيل الزراعية والحصول على القروض مما يؤدي إلى تحقيق الاستقرارالاجتماعي.

كمـــا أن عملية المسح تساعد القضاء على الفصل في القضايا بتحديد الملاك الأصليين وكذلك الحقوق العينية المترتب عن هذه العقارات [2].

[1] -نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص28.

[2] - داوي بلقاسم وموساوي عبد القادر، مرجع سابق، ص17.

المبحث الثـــاني :الأجهزة القائمة على العملية المسحية والجهات المتدخلة فيها

تكلمنا في المبحث الأول لهذا الفصل عن الجانب النظري لعملية المسح وسوف نتكلم في هذا المبحث عن الجانب التقني له حيث أن المشرع الجزائري أوكل بهذه المهمة هيآت ووكالات أنشئت من أجل هذا الأداء لذا سوف نتطرق في مبحثنا هذا إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح (المطلب الأول) والمحافظة العقارية والمحققون (المطلب الثاني).

المطـــلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح

سوف تتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الوكالة الوطنية وتنظيمها ومهامها (الفرع الأول) ومن جهة أخرى نتكلم عن لجنة المسح تشكيلتها واجتماعاتها ومهامها (الفرع الثاني).

الفـرع الأول: الـوكالة الوطنـية لمسـح الأراضـي

تم إنشاء الوكالة الوطنية بصدور المرسوم التنفيذي رقم 89- 234 المؤرخ في 19دسمبر1989 والذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم[1].

وسوف نتطرق إلى تعريف هذه الوكالة (أولا) وتنظيمها (ثانيا) ومهامها (ثالثا).

أولا / تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

عرفها المشرع في المادة الأولى (01) من المرسوم التنفيذ رقم 89- 234 المؤرخ في 19- 12- 1989 المعدل والمتمم[2] بالمرسوم التنفيذي رقم 92- 63 المؤرخ في 12- 02- 1992 و بالمرسوم التنفيذي رقم 01- 110 المؤرخ في 05- 05- 2001، على إنها (تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية و بالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) ومن هذا التعريف نستنتج أن الوكالة تتصف بالخصائص التالية:

1- المؤسسة العمومية.

2- ذات طابع إداري.

3- تتمتع بالشخصية المعنوية .

4- تتمتع بالذمة المالية المستقلة.

5- نظمها المشرع على شكل وكالة .

[1]- المرسوم التنفيذي، رقم 89- 234، المؤرخ في 19- 12- 1989، المتضمن إنشاء الوكالة وطنية لمسح الأراضي جريدة رسمية، عدد54، المؤرخة في 20- 12- 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92- 63، المؤرخ في 12- 02- 1992، جريدة رسمية، رقم 13، المؤرخة في 19- 02- 1992، و بالمرسوم التنفيذي، 01-110 المؤرخ في 05-05-2001، جريدة رسمية، رقم 26، المؤرخة في 09- 05- 2001.

[2]- أنظر المادة الأولى، من المرسوم التنفيذي، رقم 89- 234، المرسوم نفسه.

6- إن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام المرسوم السابق الذكر.

ثانيا / تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

للوكالة تنظيم مركزي وفروع، فالتنظيم المركزي للوكالة، يتجسد من خلال مجلس الإدارة والمدير العام، والتنظيم الإداري أو ما يسمى بالتنظيم الداخلي، أما الفروع فتتمثل في المديريات الجهوية والولائية للوكالة .وسنبين هذه العناصر والمهام الخاصة بكل منها فيما يلي:

ـ مجلس الإدارة :

يكون مجلس الإدارة تحت رئاسة ممثل وزير المالية وممثلين من الإدارة المركزية .

و يتكون بعد تعديل المادة 13من المرسوم 89- 234 بموجب المادة 04 المرسوم التنفيذي 110/01 المؤرخ في 05- 05- 2001[1] من :

- ممثل عن وزير المالية رئيسا .
- ممثل عن وزير الدفاع الوطني .
- ممثل عن وزير الدولة ،وزير الداخلية والجماعات المحلية .
- ممثل عن وزير الاشغال العمومية .
- ممثل عن وزير الفلاحة.
- ممثل عن وزير السكن والعمران.
- ممثل عن وزير الدولة وزير العدل .

ويعين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من وزير الاقتصاد سابقا وزير المالية حاليا.

وهذا بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها [2] ، ويجتمع مرتين في السنة على الأقل باستدعاء من رئيسه[3]، كما يتداول مجلس الإدارة في الأمور التالية :

إعداد مخطط العمل السنوي - إعداد تقارير الإرادات ونفقات وميزانية الوكالة - الإدلاء برأيه في موضوع الصفاقات والاتفاقات – جرد النشاطات السنوية والشتوية الحسابية والمالية - مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها واقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة الوطنية وعرضها على السلطة الوطنية ـ قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.

ـ المدير العام.

يتولى إدارة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مدير عام يعين بناء على اقتراح وزير المالية، بموجب

[1]- انظر المادة 04، من المرسوم التنفيذي، رقم 01-110، مرجع سابق .
[2]- أنظر المادة17، من المرسوم نفسه.
[3]- أنظر المادة المادة 18، من المرسوم 89- 234، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

مرسوم رئاسي، وتنهى مهامه بنفس الطريقة[1]، يقوم بتسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فيما يلي:

ـ ينفذ مقررات مجلس الإدارة.

ـ يعتبر المسؤول الأول عن السير العام للوكالة ويمثلها أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.

ـ يمارس السلطة السلمية على كافة المستخدمين.

- يبرم جميع الصفقات والعقود في حدود السلطات التي يفوضه إياها مجلس الإدارة[2]

ويمكن للمدير أن يفوض توقيعه للموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود صلاحياته.

ويعتبر الآمر بالصرف لميزانية الوكالة[3]، كما يعد مشروع الميزانية ويلتزم بنفقات تسيير الوكالة وتجهيزها.

ـــ التنظيم الإداري:

يسمى بالتنظيم الداخلي حسب المادة 22 من المرسوم 89-234 المعدلة بالمادة 10 من المرسوم 10-110، يحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيف العمومي، وهو أول تنظيم داخلي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10-03-1990[4] والذي تم إلغاء أحكامه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09-07-1994[5] الذي بدوره تم إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17-04-2002[6]، والذي تم النص فيه على التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بأنه يكون تحت سلطة المدير العام على المستوى: المركزي، والجهوي وعلى مستوى الولاية. بحيث نجدها على المستوى المركزي تتكون من ثلاث مديريات والتي بدورها تتكون من مديريات فرعية والتي تنقسم إلى مكاتب.

ـــ الفروع الجهوية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17-04-2002 الذي ألغى سابقيه فإن هذه الفروع أصبحت تسمى "مديريات جهوية" تحدد بموجب قرار من وزير المالية، وهي ثماني مديريات جهوية: الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار، سطيف، الشلف، بسكرة[7]، وتتكون من أربعة

---

[1]- أنظر المادة 14 من المرسوم 89- 234، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[2]- أنظر المادة 20، من المرسوم نفسه، والمعدلة بالمادة08 من المرسوم01-110، مرجع سابق.

[3]- أنظر المادة 21، من المرسوم نفسه.

[4]- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ، في 10-03-1990، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة، ج.ر، العدد29، المؤرخة، في 18-07-1990.

[5]- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ، في09-07-1994، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة، ج.ر، العدد73، المؤرخة، في 09-11-1994

[6]- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ، في 17-04-2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة، ج.ر، العدد37، المؤرخة، في 26-05-2002

[7]- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 17-04-2002، مرجع سابق.

(04) مصالح وهي: مصلحة البرمجة، مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي، مصلحة الأشغال المختصة، مصلحة الإدارة العامة.

ـ الفروع الولائية:

هناك صنفان من المديريات الولائية حسب حجم العمل ويكون ذلك بقرار من وزير المالية، فالصنف الأول يتكون من مصلحتين، الأولى خاصة بالأشغال والثانية بالوسائل العامة والأرشيف وتنقسم كل مصلحة منهما إلى مكاتب، فمصلحة الأشغال تنقسم إلى[1]:

- مكتب الأشغال والطوبوغرافية.
- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصاءات.
- مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي.

أما مصلحة الوسائل فتنقسم إلى:

- مكتب الأرشيف والوثائق.
- مكتب الوسائل والمحاسبة.

أما مديريات مسح الأراضي المرتبة في صنف الثاني ، فتتكون من أربع مكاتب وهي[2]:

- مكتب الوسائل العامة والمحاسبة.
- مكتب الأرشيف والطوبوغرافية.
- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.
- مكتب الأشغال المسحية والخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي.

ثالثا / مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تقع على عاتق الوكالة الوطنية مهام وذلك بغرض التنفيذ الحسن ونجاح عملية المسح عبر كافة التراب الوطني وعدة مهام هي :

أ- المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

تتداخل هذه المهام بحسب الجانب التقني والفني لعملية المسح والجانب التطبيقي ولقد عددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 89- 234 المعدل والمتمم المهام كالآتي : " تتولى الوكالة الوطنية في مجال إعداد مسح الأراضي العام على الخصوص ماياتي[3] :"

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية او بالتصوير المساحي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

---

[1]- أنظر المادة 01، من الجدول، رقم 02، من القرار نفسه.
[2]- أنظر المادة 08، من القرار نفسه.
[3]- أنظر المادة 05، من المرسوم 89- 234، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء مسح الأراضي العام ورسم الحدود المنصوص عليها في اطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد ت المسح العام ويتولى الكتابة .

- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باسمرار.

- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري .

- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارة الحفظ العقاري .

- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.

- تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية للخواص لحساب الإدارة العمومية .

ب- المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

تتمثل هذه المهام في انجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة للأملاك الوطنية [1] بالإضافة الى :

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

- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة في هذا الجرد وضبطه بانتظام.

- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطوها [2].

بالإضافة الى مهام أخرى أشارت إليها المادتان 08 و09 من المرسوم 89- 234 المعدل والمتمم وهي :

- قيام لحساب المصالح والجمعيات المحلية والهيئات العمومية بأشغال طبوغرافية ورسم حدود الملكيات العقارية وتجزئة الأراضي وقسمة الملكيات وإعادة تثبيت الحدود بين الملكيات العقارية وتجزئة الأراضي وقسمة الملكيات وإعادة تثبيت الحدود بين الملكيات.

- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بالمسح وإنجاز الدراسات والأبحاث المتصلة بميدان النشاط .

[1]- أنظر المادة 04، من المرسوم نفسه.
[2]- أنظر المادة 07، من المرسوم نفسه.

الفـــرع الثـــاني :لجـــنة المـــــسح

قصد وضع الحدود لكل بلدية فانه لا بد من إنشاء لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية وتنشأ هذه الأخيرة بمجرد مباشرت العمليات المسحية فالمادة 07من المرسوم التنفيذي رقم76- 62 المعدلة بمرسوم 92- 134 تنص على إنشاء لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري [1].

أولا / تشكـــيلة لجـــنة المسح :

ولقد حددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم76- 62 السالفة الذكر أعضاء هذه اللجنة والتي تتـكـــــون مـن :

1. قاضي من المحكمة التي توجد ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
2. رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس .
3. ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة .
4. ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية .
5. ممثل لوزارة الدفاع الـوطني .
6. ممثل لمصلحة التعمير في الولاية .
7. موثق تعينه الهيئة المخولة المتمثلة في تنسيقية موثقي الولاية
8. مهندس خبير عقاري تعيينه المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين.
9. المحافظ العقاري المختص إقليميا .
10. المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله
11. ممثل عن مديرية المصالح المحلية الفلاحية .

ـ ممثل المصـالح المحلـــــية للـري بالإضافة إلى أعضاء آخرين بحسب الحالة فإذا كانت عمليات المسح تشغل مناطق محمية فلابد من حضور ممثل عن مديرية الثقافة، و يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الاراضي مهام الكتابة للجنة .

ثانيا / مهـــام لـــجنة المسح.

مهام اللجنة حددتها مواد المرسوم 62/76 المعدل والمتمم [2] ،حيث نجد أن هذه المهام أساسية وكل عنصر منها يتعلق بمرحلة معينة من المسح .

[1]- المادة 07، من الامر 76- 62، مرجع سابق.
[2]- المرسوم 62/76، المعدل والمتمم مرجع سابق.

1- وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح ،ومحاولة القضاء عن النزاعات الحدودية التي قد تنشأ بين البلديات بهذه المناسبة استنادا لنص المادة(07) السابعة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المعدل والمتمم[1].

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

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

4- البث في المنازعات بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية هذه المنازعات التي يمكن أن تثار بمناسبة أشغال المسح ومحاولة تسويتها بالتراضي بين الاطراف وذلك بحسب نص المادة (09)،من المرسوم (62/76)المعدل والمتمم[2].

ان تشكيلة اللجنة المذكورة اعلاه قد اغفلت عضو هام جدا وهو ممثل الاملاك الوقفية بحكم ان الاملاك الوقفية تشكل صنف من الاصناف الملكية العقارية في الجزائر ،وان كان العذر موجود وقت اعداد المرسوم (62/76) لان الاملاك الوقفية وقتها تم تامينها وضمت الى صندوق الثورة الزراعية غير ان هذا العذر انتفى بعد تعديله، بموجب المرسوم التنفيذي (134/92)[3] .

وفي هذا التاريخ كانت احكام القانون (73/71)[4] المتعلق بالثورة الزراعية قد ألغيت وهو ما يفهم ضمنيا من المادة (85) من القانون التوجيه العقاري (25/90)[5] المعدل والمتمم،وفي هذا التاريخ ايضا كان قانون الاوقاف قد صدر تحت رقم (10/91) المؤرخ 1991/04/27[6].

بحيث يستوجب استدراك هذا مستقبلا لأهمية حضور هذا الممثل في عمل اللجنة للإشراف على حماية الاملاك الوقفية.

وما يلاحظ عمليا فإن دور اللجنة في كثير الأحيان يكون فاقدا للفعالية المطلوبة وحسب رأي الممارسين والمتتبعين فإن ذلك يتجلى من خلال مايلي:

- إن أغلب النزاعات المعروضة على اللجنة عادة ما توجه للقضاء للفصل فيها رغم أن من بينها نزاعات بسيطة يمكن حلها على مستوى اللجنة.

- إن مداولات اللجنة عادة ما تنصب على دراسة الشكاوى والاعتراضات فقط، وبالتالي فإن الاقسام المساحية التي لم تسجل بها إعتراضات أو شكاوى لا تفحص على مستوى اللجنة وتمرر مباشرة

[1]- أنظر المادة 07، من المرسوم نفسه.
[2]- أنظر المادة 09، من المرسوم نفسه.
[3]-المرسوم التنفيذي (134/92)، مرجع سابق .
[4]- الامر (73/71)، مرجع سابق.
[5]- القانون (25/90)، مرجع سابق.
[6]- القانون (10/91)، مرجع سابق .

دون أن يبذل الاعضاء جهدا في تفحص أشغال المسح كمخططات وقائمة الملاك المسجلين ،وهذا الامر أدى إلى وجود كثير من الاقسام المساحية أغلب مجموعات الملكية بها مسجلة لحساب المجهول. وهوما يتنافى مع الغرض من عملية إعداد مسح الاراضي العام الرامية إلى تطهير الملكية العقارية.

ثالثا/ اجتماع لجنة المسح :

حسب نص المادة 08 من المرسوم 76- 62 المعدل والمتمم[1] فان اجتماع لجنة المسح يكون كالتالي :

تجتمع اللجنة بناء على طلب الممثل الولائي لمسح الأراضي وبناءا علي دعوى من رئيسها ثم يحرر محضر مفصل عن المداولات تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات ويجب ان يكون ثلثي أعضائها على الأقل حاضرين، و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس .

المطـــلب الثاني : المحافظة العقارية والمحقوق التابعون لأملاك الدولة

تعتبر المحافظة العقارية الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكيات العقارية، والحقوق العينية المتعلقة بها، اضافة الى دعامة أخرى لا تقل أهمية عن سابقتها والمتمثلة في المحققون التابعون لأملاك الدولة، الذين يؤدون دورا مهما يبدأ مع البدايات الأولى لعمليات المسح المحافظة الى غاية نهايتها.

لذلك تناولنا في الفرع الأول المحافظة العقارية أما في الفرع الثاني فتحدثنا عن المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة .

الفرع الأول: المحافظة العقارية

المحافظة تعد من بين أهم الآليات، التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفظ العقاري، وعملها إداري، فهي تقوم بأداء خدمة عمومية. وسنتناول في هذا الفرع عنصرين تعريف المحافظة العقارية (أولا)وتنظيمها (ثانيا) ومهامها (ثالثا).

أولا / تعريف المحافظة العقارية :

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية ويسيرها محافظ عقاري ولقد حددت المادة 20 من الأمر رقم 75- 74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المذكور الوظائف الأساسية للمحافظة العقارية [2] وهي :

[1]- أنظر المادة 08، من المرسوم 76- 62، المعدل والمتمم، مرجع سابق.
[2]- الأمر 75- 74، مرجع سابق.

1-تأسيس السجل العقاري .

2- مسك مجموعة البطاقات العقارية .

3- تسليم الدفاتر العقارية .

4- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري ولتي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري بالإضافة الى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات والعقود الإدارية التي تتناول حقوق شخصية [1].

5-ولقد كلفها المشرع بمهام إعداد وثائق المسح وذلك حسب نص المادة 3 مكرر من الأمر 75- 74 المدرجة بالمادة 39 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 "تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي ....."[2].

وما نتوصل إليه أن المشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وتركه للفقه ولكنه ركز على طبيعتها القانونية باعتبارها مصلحة شهر، تقوم بعملية الإشهار العقاري كما تزود المواطن بمعلومات حول العقارات، وقد أضاف لها المشرع مهمة جديدة بموجب قانون المالية التكميلي تتمثل في إعداد وثائق المسح.

ثانيا / تنظيم المحافظة العقارية.

تقسم المحافظة العقارية إلى مكاتب وذلك حسب المادة 04 من المرسوم 76- 63 المعدل والمتمم.

ومن جهة أخرى فانه قد يمتد اختصاص كل مكتب إلى عدة بلديات .

يحدد وزير المالية، تخصيص قرار الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة ويخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون وتتكون أيضا من أقسام داخلية التي أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91- 65 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم[3]، والمراسيم التنفيذية التالية: 94 - 117، و 15-98

وتتكون المحافظة العقارية من :

ا- مكتب المحافظ العقاري :

هو الذي يتولى تسير المحافظة العقارية باعتباره المسؤول الأول في عملية الحفظ .

ب- أقسام المحافظة :

تتكون المحافظة العقارية من الأقسام التالية :

---

[1]- سعيدة قرارة، مرجع سابق، ص28.

[2]- أنظر المادة 39، من قانون رقم 20- 07، مرجع سابق.

[3]- المرسوم التنفيذي 91- 65، المؤرخ في 02 مارس 1991، المعدل والمتمم، المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة- الرسمية العدد(10)، المؤرخة في 06 مارس 1991.

1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة :

يتولى هذا الأخير مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري وهو المسؤول عن عملية القبول أو الرفض لإيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري حيث يسير هذا القسم من رئيس يختار من الموظفين المؤهلين، المفتش أو المراقبين المنتدبين بهذه الصيغة ذات الأقدمية 05 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة .

يقوم هذا الأخير بفحص العقود والوثائق المودعة والمسجلة ثم يتم دراستها شكليا وموضوعيا كما يتم متابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري ومسك الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين.

2- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات :

يخضع في تعينه لنفس الشروط السابقة ويتولى تنظيم وترتيب مختلف العقود والوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك كي يتولى أيضا مسك السجل العقاري وتحيينه واستفتائه حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا للبحث عن المعلومات المطلوبة من الإدارة بالإضافة لإعداد مستخرجات على الوثائق المشهرة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت [1].

3- قسم ترقيم العقارات الممسوحة :

يتولى هذه القسمة مهمة مسح العقارات وتحديد الملكيات التي ليس لها سند قانوني بالإضافة إلي متابعة عملية إيداع الوثائق المسحية والمساهمة في التحقيقات العقارية ومتابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري وتسليم الدفاتر العقارية [2].

ثالثا / مهام المحافظة العقارية :

من خلال تشكيلة المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي يتبين دورها الذي هو من صلب مهام المحافظ العقاري المحددة بموجب المرسوم رقم 63ـ76 المعدل والمتمم وبالتحديد المادة 03 منه [3].

إذ يكلف المحافظ العقاري علي الخصوص :

1-بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المنحمنت الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى بفحص العقود .

2-بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاصة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار .

3-بالمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

---

[1]- سعيدة قرارة، المرجع السابق، ص30.

[2]- المرجع نفسه، ص 30.

[3]- أنظر المادة 03، من المرسوم رقم 63- 76، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4-بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور.
5-وهو مكلف فضلا عن ذلك بتفتيش ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه والتي أحدثها منصوص عليه في المادة 04من نفس المرسوم.

الفرع الثاني :المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة

المحقوقون هم أعوان تابعين لإدارة أملاك الدولة فهم مكلفون بحفظ نتائج تحقيقاتهم وعليهم أن يلتزموا بالدقة في تسير الأعمال الموكلة إليهم من جهة والتحدث مع الأشخاص لتقديم المساعدة لنجاح التحقيق وذلك بتوضيح أهداف التحقيق والتي تمكـن في جميع العنـــاصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحــقوق العينيــة الأخــرى و الأعباء [1].

إن عملية التحقيق تبدأ من بداية عملية المسح وتسير مع عملية تثبيت الحدود وهذه العملية مرتبطة بالعقارات المحددة تحت عنوان المسح.

يؤدي الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس المسح ويكلفون بحفظ السندات والوثائق المقدمة لهم وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين ومهمتهم هي جمع الآراء والملاحظات التي قد تساعدهم في التحقيق ومقارنة هذه المعلومات ميدانيا بالمعلومات السابقة الموجودة في الأرشيف سواء علي مستوى المحافظة العقارية أو على مستوى إدارة أملاك الدولة ثم يعملون على إعداد بطاقة التحقيق العقاري .

وتسند لهم جملة من المهام خلال القيام بالأعمال التحضرية والمتمثلة في[2] :جمع الوثائق لضمان السير الحسن لعملية المسح اثناء الاعمال الميدانية و الفحص الدقيق لتلك الوثائق من حيث قانونيتها وحداثتها ودقتها.

اما اذا غابت هذه السندات فإن دور المحققين يبرز في التحري من أجل تقدير وقائع الحيازة والتأكد منها ومن شروطها حسب مقتضيات القانون المدني .

تجمع هذه المعلومات ضمن بطاقة تسمى ببطاقة التحقيق العقاري نموذج (T7) في المناطق الريفية.

[1]-قويدري عبد الجليل- ولد الحاج محمد، مرجع سابق، ص40.
[2] -زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، ط 02، سنة 2006، ص363.

الفصل الثاني

إجراءات المسح الفلاحي والآثار المترتبة عنه

الفصل الثاني: إجراءات المسح الفلاحي والآثار المترتبة عنه

لتكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري لا بد لها المرور بجملة من الإجراءات الضرورية، عبرعدة مراحل حتى تقطف ثمارها، ولكن في ظل تعقد وضعية العقار الفلاحي الجزائري والتصرفات المعرقلة لأعمال الأعوان المكلفين بالمسح ميدانيا من طرف بعض المواطنين، ظهرت إشكالات ونزاعات انعكست سلبا على عملية تطهـير الملكية العقارية، ولأجل دراسة تفصيلية أكثر قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين سنتناول في (المبحث الأول) إجراءات مسح العقار الفلاحي (المبحث الثاني) سنتناول فيه الآثار المترتبة عن عملية المسح العقاري.

المبحث الأول: إجراءات مسح العقار الفلاحي

لقد ورد في نص المادة الأولى من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ما يلي"عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية على إقليم بلدية ما فإنه يتم ابتداء من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق لـ 8 نوفمبر سنة 1971 إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري" وعليه العمليات التي انتهت في إقليم بلدية ما بعنوان الثورة الزراعية هي نقطة البداية لتكوين مجموعة البطاقات العقارية، فهي التي تشكل بداية إعداد المسح العقاري[1].

ان عملية مسح العقار الفلاحي شانها شان عملية المسح العام ككل تمر بجملة من الخطوات لزوما[2] اصطلح على تسميتها بالأعمال التحضيرية و الأعمال الميدانية[3] و أخيرا الأعمال الختامية .

المطـــــلب الأول: الأعمال التحضيرية والميدانية

لقد نصت التعليمة التقنية السالفة الذكر[4]على القيام بـــ:

ـ أعمال تحضيرية من شأنها جمع الوثائق الضرورية للسير الحسن للأعمال الميدانية.

ـ أعمال ميدانية تتمثل في تحديد العقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها .

تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من الأعمال تكون كخطوة أولى قبل نزول الأعوان إلى الميدان ومباشرتهم لعملية المسح.

لذلك سنتناول الأعمال التحضيرية كفرع أول والأعمال الميدانية كفرع ثاني.

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية

لتحضير الأرضية الخصبة لمباشر أعمال المسح و كتمهيد لها نص المشرع على إتباع الخطوات التالية:

أولا: صدور قرار من الوالي

الطابع الرسمي الذي تتصف به هذه الأعمال جعلها موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا، وبناءا على اقتراح من طرف المدير الفرعي لمسح الأراضي يحدد الوالي في هذا القرار تاريخ افتتاح عمليات المسح في إقليم البلدية المعنية بالإضافة إلى نوعيته ريفي أو حضري، والذي يباشر بعد شهر

[1]- الأمر رقم 75-74، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[2]- الباب الأول من المرسوم 76/ 62، ، معدل ومتمم، مرجع سابق.

[3]- تعليمة رقم 16، مرجع سابق.

[4] - ليلى زروقي وحمدي باشا، ط 2009، ص 364، مرجع سابق.

على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية وكذا في الجرائد اليومية كما يبلغ القرار أيضا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني [1] .

كما نصت المادة 03 من المرسوم 76/ 62 السابق الذكر على ضرورة إعلام الجمهور قبل 15 يوما من افتتاح هذه العمليات عبر لصق هذه الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية.

ثانيا: لجنة المسح:

السير الحسن والشفاف لهذه العملية يتطلب إحداث هيئة تضم أعضاء من مختلف الإدارات التي تعنى بالمجال العقاري تسمى لجنة المسح والتي كنا تطرقنا إليها في الفصل الأول بالتفصيل وهذه اللجنة لها مهمة جمع الوثائق والمعلومات من أجل تسهيل عمليات المسح وكذا إجراء الصلح قبل اللجوء إلى القضاء في حالة عدم التوفيق بين أطراف الخصومة .

ثالثا: جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء عمليات المسح

وهي الوثائق القديمة الموجودة لدى مصالح أملاك الدولة والضرائب والمحافظات العقارية القديمة والمحاكم والبلديات وتتمثل هذه الوثائق في:

1/ الوثائق القديمة الموجودة والمتعلقة بالبلدية:

وتتمثل في مجموع المخططات التالية [2].

- كمخططات الإقليم
- خريطة على السلم 1/ 25000 أو 1/ 50000
- مخططات التحقيقات الجزئية
- المخططات النموذجية قانون 1873سلم 1/ 4000 .
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا.
- المخططات الخاصة .
- مخططات الغابات .
- مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد .
- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا .
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية .
- الصور الجوية بـــ 1/ 20000 .
- الصور الجوية المكبرة على السلم 1/ 5000 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية .

الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية الخاصة بإقليم البلدية .

---

[1]-أنظر المادة02، من المرسوم التنفيذي 76/ 62، معدل ومتمم، مرجع سابق.

[2]- ليلى زروقي- حمدي باشا، مرجع سابق، ط2009، ص 304.

- كل وثيقة تعتبر مفيدة لسير العمليات.

2/ الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية:

لمعرفة محيط الإقليم البلدي تقوم الهيئة المكلفة بعملية المسح بجمع الوثائق المعدة في إطار تطبيق القانون 84/ 09، المعدل والمتمم، المؤرخ في 04فيفري 1984المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة.

3/ وثائق أخرى:

هناك وثائق لا تقل أهمية عن سابقتها توجد على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي، والمتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات والتي وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية، الأملاك التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية، والمخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل[1].

كما تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهرة، وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية لتكون لهم عونا في تحديد الملاك ومن ثم استدعائهم، وذلك للتمييز بين الأملاك المعروف أصحابها غير أنهم لم يحضروا يوم التحقيق وبين التي لم يتمكن من تحديد أصحابها.

وأيضا لتقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة[2].

رابعا: التصوير الجوي من أجل إعداد المخطط البياني للحدود

يتم التصوير الجوي بواسطة الطائرات والأقمار الصناعية لتوفير البيانات والمعلومات العقارية ويتحصل على المخطط البياني للحدود بعد إعداده على ورق هيلوغرافي للتصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغراميترية.

وبعد ذلك تؤشر عليه الحـــدود الموجودة في الوثائق القـــديمة بعد فحصها ومقارنتها بالتصـاوير الجوية ويتعلق الأمر بـ[3]:

- أسماء البلديات المجاورة وعند الاقتضاء الولايات والدوائر.
- حدود القطع الأرضية التابعة سابقا لأملاك الدولة والبلدية
- حدود الأراضي المعنية أثناء تسوية النزاعات الناتجة في الثورة الزراعية .
- الحدود المعروفة للغابات وكذا ملحقات الملاك العمومية.
- حدود المناطق غير قابلة للمسح (الصعبة والتي يتوجب مسحها فيما بعد).

---

[1]- توجد هذه الوثائق، على مستوى مصالح أملاك الدولة، و الوكلات الجهوية لمسح الأراضي.

[2]- ليلى زروقي و عمر حمدي باشا، ط 2009، مرجع السابق، ص306.

[3]- تعليمة رقم 16، الفقرة 1-1-2-1و1-1-2-2و1-1-2-3، مرجع سابق

- حدود المجموعات ذات طبيعة "عرش".
- إعادة التنظيم الفلاحي للقطاع العام .

خامسا: تجزئة البلدية إلى أقسام

في الوسط الريفي يعتبر جزء من الإقليم البلدي، القسم المسحي والذي بدوره مجزء إلى أماكن مسماة وهذا الأخير يعتبر عدد من مجموعة ملكية التي تداول السكان على إعطائها تسمية معينة.

1/ تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام:

بداية يتشكل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق، المعابر، أو مجاري المياه الراكدة وكذلك القنوات والجدران كما يوصى بعدم تقسيم الإقليم الذي يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع...).

لا تعتبر الأرض الفلاحية المملوكة على الشيوع أو المفرزة مجموع متجانس إذ يمكن تقسيمها.

وترقم الأقسام بالنسبة لكل بلدية انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة ويعطي رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق و إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي، وذلك بإعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين.

2/ تنقل حدود الأقسام على المخطط البياني للحدود في شكل نسختين (نسخة خاصة بالأشغال الميدانية والأخرى للتحقيق).

3/ يتم حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال، حيث تستبعد إدارة المسح المحلية على مستوى البلدية بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي هذه المناطق مؤقتا من عملية المسح إلى أن تعالج في أوانها وبطريقة مناسبة .

4/ ويتـــــم ترتيب الأقســام المراد معالجتها من القسم الأسهل إلى الأصعب (ملكيات صغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير واضحة، صعوبة المسلك ...) .

وبعد ذلك يتم برمجة الأعمال الميدانية.

الفرع الثاني :الأعمال الميدانية

بمعية رئيس فرقة المسح يخرج الأعوان إلى الميدان ويقومون بالأعمال التالية:

أولا/ عمليات تعيين الحدود: بحضور الملاك المجاورين أو ممثليهم تتم عملية تحديد العقارات عن طريق[1]:

1/ وضع حدود الإقليم البلدي: يتم معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود ولمعرفة الحدود الإقليمية للبلدية تتبع ثلاث مراحل هي :

[1]- تعليمة رقم 16، الفقرة 1-2 و1-2-1و1-2-1-1، مرجع سابق.

أ/ القيام بأشغال الاستطلاع :

بهدف التعرف على المكان المراد مسحه وتشخيصه، تقوم الفرقة التقنية لمسح الأراضي بتدوين تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وتقارن بالمخطط البياني للحدود المؤشر عليه والذي تم إنجازه من طرف رئيس الفرقة بموجب الوثائق الرسمية التي بحوزته (كالجرائد الرسمية، مخططات المصلحة، محاضرو مخططات التحديد المبينة للقوام المادي للبلديات).

ويوضع على الخصوص عند ما يكون بصدد حدود طبيعية (محور طريق أو قناة أو مجرى وادي أو نهر).

في حالة التوافق يقوم رئيس الفرقة بتعيين الملاك المجاورين لهذه الملكية، ويبين جميع معالم الحدود وأماكن الأوتاد التي يجب أن يضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية.

ب/ إعداد المخططات المرئية :

قصد التعرف على مجموعة الوحدات العقارية، يتم حصر القسم المعني بالمسح في حيز مكاني مساحي وتحديد مساحته الإجمالية على أرض الواقع كما يجب أن يذكر في هذه المخططات كل المعالم التي هي على مقربة منها مثل: القمم، الصخور الكبيرة، وكل الدلائل أخرى.

جـ/ تحرير محضر تعيين الحدود:

يحـــرره العون التقني المكلف بالمسح العقاري على مطبوع نموذجT12 بواسطة مخططات مرئية وعند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشر عليها.

ويحرر بعبارات واضحة بحضور رئيس البلدية المعينة ورؤساء البلديات المجاورة، ويشمل جميع الاحتجـــــاجات المتعلقة بالحدود خاصة بسبب أراضي العرش[1]، يوقع عليه الحاضرين في عملية التحديد ويرسل إلى الوالي المعني للمصادقة.

- إن تعلق الأمر مابين البلديات فللوالي الإصلاح بين الأطراف أو الفصل في النزاع .

---

[*]- أراضي العرش، لم تعد إلا مفهوم تاريخي بعد أن فصل في طبيعتها القانونية تشريعيا، بموجب قانون التوجيه العقاري، وصنفها ضمن خانة الأملاك الوطنية الخاصة، وكتحديد لمفهوم أرضي العرش، فهي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم، بحيث كل فرد من أفراد القبيلة له حق الانتفاع بالمساحة التي يستطيع استغلالها مع حضر عملية الإيجار أو الرهن أو البيع والقسمة، كما يحق للجماعة استرجاعها ومنحها لمن يستحقها اذا لم يستغلها صاحبها، وهي تنتقل للورثة الذكور دون الإناث، أما بالنسبة للنظام القانوني لهذه الأراضي فإنه لم يجر عليها أحكام الشريعة الإسلامية، و إنما طبقت عليها أحكام خاصة قررها العرف حيث كان في قسنطينة العرف يفرض عليها ضريبة تسمى الحكر وفي الجزائر ووهران معفاة منها، كما أن المنازعات في هذا النوع من الأراضي كان من اختصاص الجماعة أو موظفي البايلك وتصدر فيها أحكام محلية عرفية، وقد شكلت أرضي العرش عقبة بالنسبة للمستعمر حيث كانت تمثل مادة عقارية غير قابلة للتصرف فيها وكانت تتربع على مساحة شاسعة حوالي 500000 هكتار موزعة على رؤساء القبائل بعملات وهران، بلعباس، الأصنام (الشلف حاليا)، سطيف، سيبوس، قسنطينة، تابلاط...إلخ وهو ما جعل فرنسا تلجأ الى سن عدة قوانين تمكنها من السيطرة عليها أنظر نجاح برحومة، آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر كلية الحقوق، جامعة الوادي، سنة 2014-2015.

- إن تعلق الأمر مابين بلديات تقع مابين ولايتين مجاورتين فعلى وزير الداخلية الفصل في النزاع باقتراح من طرف الـــولاة المعنيين[1]، ويفصل فيه إداريا وبصفة نهائية[2].

يعد المحضر في عدة نسخ تحفظ نسختين بالمصلحة وتسلم نسخة لكل من البلدية، الولاية، والبلديات المجاورة.

2/ تحديد الأماكن المسماة:

يجب أن تحدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة مع الاستعانة بالخرائط والمخططات القديمة.

بحيث يجب أن يكون المكان المسمى داخل قسم ونادرا ما يتعذر ذلك بسبب تقسيم مخطط المسح أو شساعة المكان المسمى فيقسم هذا المكان المسمى مع احتفاظ الأقسام الفرعية بالتسمية الأصلية .

3/ وضع حدود مجموعات الملكية:

ـ يشكل المالك الذي يحوز قطعة أرض واحدة أو الملاك في الشياع في نفس المكان المسمى مجموعة ملكية.

ـ الطريق الوطني الذي يعبر داخل ملكية يقسمها إلى حصتين مختلفتين .

ـ إذا كانت قطعة داخل ملكية مثقلة بحق الانتفاع تشكل هذه القطعة حصة متميزة عن باقي الملكية.

إن الأشغال الميدانية أسفرت على ظهور بعض الحالات كعدم التطابق بين الحدود المادية والحدود القانونية ولحل هذه الإشكالية لابد من موافقة المالكين المعنيين وبطريقة تتضمن الإجراءات التالية:

مثل استدعاء الملاك الحائزين على حقوق عينية مجاورة عبر كافة الوسائل[3]في أجل أقصاه 15 يوما قبل انطلاق العمليات، ويكون الحضور شخصيا أو بواسطة موكليهم .

كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بإلزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل لذلك.

يقوم المكلفون، بالتحقق في هوية الملاك، والاستطلاع على كل عقار والتأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود.

4/ تثبيت القطع الممسوحة:

-لا يشكل صف من الأشجار المثمرة لحقل، قطعة مستقلة عندما تكون فلاحة ثانوية .

- إذا كانت هناك فلاحة متنوعة بها صفوف متباعدة من الأشجار المثمرة لا تشكل سوى قطعة واحدة.

---

[1]- نهائلي دلال، صعوبات وعوائق المسح العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجلفة، سنة 2015/ 2016، ص 30.

[2]- المادة 05، من المرسوم 76/ 62، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[*]عن طرق إعلانات، بالدائرة والبلدية المعنية والبلديات، المجاورة وعن طريق الإشعارات الشخصية.

- داخل ملكية ريفية، العمارات، الساحات والحدائق التي تكون مساحتها أقل من 10آرات تشكل قطعة واحدة .

ويشـــار إلى طبيعـــة الشـغل أو تخصـــيص الأرض على ظـــهر البطـــاقة نـــموذج T4[1].

5/ التكفل بالنزاعات:

بالرجوع إلى التعليمة رقم 16[2] في حالة غياب العناصر التقديرية في العقود وشهادات الملكية أو الحيازة يخطر مثبت الحدود لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف، وإذا تعذر الإصلاح بين الأطراف تحدد مجموعة ملكية مفترضة لصالح الحائز في انتظار فصل المحكمة المختصة في مدة ثلاثة أشهر وخلافا لذلك فإن التثبيت المؤقت يصبح نهائيا.

كما يتم تثبيت ملحقات الأملاك العامة وبيان الارتفاقات.

ثانيا/ التحقيق العقاري:

التحقيق العقاري، إجراء تقني وقانوني لتشخيص الوحدات العقارية ولا يتم إلا بالتنقل الميداني لمعاينة الملكيات لأجل تحديد الطبيعة القانونية للعقارات ومعرفة أصل ملكيتها ويتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود من طرف عونين محققين، أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة بمعية عون من البلدية، وهم مكلفون بـــ:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم من الملاك أو موكليهم .

- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين وحتى الجيران.

- تقدير وقائع الحيازة المثارة في حالة عدم وجود السند والتأكد بأن الملك المعني غير مقيد كملك للدولة.

- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق .

- مقارنة المعلومات المتحصل عليها ميدانيا مع تلك المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.

ولأجل إثبات حق الملكية يجد المحققون أنفسهم أمام حالتان:

إما إثبات بوجود سند أو بدون سند، والسند قد يقدم إليهم ويكون رسمي أو غير رسمي[3] وللعون المكلف التعامل مع كل حالة بما يناسبها وحسب خصوصياتها[4]دون الإلقاء بنفسه إلى التهلكة.

---

[1]- تعليمة رقم 16، الفقرة 1-2-4-2، مرجع سابق.

[2]-تعليمة رقم 16، الفقرة 1-2-5، مرجع نفسه.

[*]-غير رسمية، وهي التي لها تاريخ ثابت، طبقا للمادة 328، من القانون المدني، إذ يكتسب العقد تاريخا ثابتا ابتداءا: من يوم تسجيله، من يوم ثبوت مضمونه، في عقد آخر حرره موظف عام، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

[4]- ليلى زروقي - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 366 إلى 369.

أ/ الإثبات بواسطة السند:

إن الإثبات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة فيقوم المحقق بناء على مانصت عليه التعليمة رقم 16[1] بـما يلي:

- التحقق من قانونية هذه الوثيقة التي ينبغي أن تتوفر فيها كل مميزات السند المقبول بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية .

- التأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة .

أحيانا السندات المقدمة تكون غير دقيقة أو نظرا لقدمها فإنها لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات، لا يتطلب في هذه الحالة تحريات إضافية.

- يمكن أن يؤدي فحص أي وثائق من هذا النوع إلى اكتشاف وضعيات متنوعة منها:

1- الوثيقة لها كل مميزات سند قانوني غير أنه لا شيء يوحي بأنه يخص العقار محل التحقيق، هناك إذن نقص في الحجة واثبات حق الملكية في هذه الحالة يكون عن طريق التحري.

2- السند يخص العقار موضوع التحقيق لكن المساحة المذكورة به أقل بكثير من تلك المرفوعة.

وهنا نقص في السندات، واللجوء إلى تحريات إضافية أمر ضروري لتحديد مصدر الزيادة الملحوظ وهذا يمكن أن يرجع إلى:

- إما لحقوق مصدرها الملاك المجاورين وهو ما يتطلب تأكيده من طرف هؤلاء.

- إما ناتجة عن اعتداء على ملكيات الغير، وهنا يجب على المحققين في هذه الحالة إثارة كل الآراء والاحتجاجات ومحاولة الكشف عن حقوق محتملة للدولة على العقار محل التحقيق.

ومهما يكن من أمر إذا لم يتم إبراز نقص في السندات أثناء التحقيق، فإن العقار المعني يكون موضوع ترقيم مؤقت عند الإجراء الأول في السجل العقاري.

3- الشخص الذي مسه التحقيق ولديه مساحة تفوق تلك المرفوعة: يجب في هذه الحالة تفحص السندات المتعلقة بالأملاك المجاورة إذا تبين من خلال هذه الدراسة تطابق بين المساحات المذكورة في العقود والمساحات المرفوعة فإن المحتج لا يمكنه التذرع بالمعلومات المحصلة بسنده، إلا أنه إذا لم يكن هناك تطابق، هنا إذن نزاع في الحدود فيتولى المحققون محاولة تحديده ميدانيا.

كما أن الكشف عن الحالة الحقيقية للعقار وجميع الحقوق العينية الأخرى المرتبطة به تفرض على العون الإحاطة بجميع النصوص التشريعية والتنظيمية التي صدرت غداة الاستقلال والتي أدت إلى أيلولة بعض الأملاك العقارية للدولة و نقصد بها :

[1]- تعليمة رقم، 16، الفقرة 1-3-3-1، مرجع سابق.

ـ المعاملات الممنوعة أو الملغاة، بموجب المرسوم 62/ 03 المؤرخ في 23 أكتوبر1962 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة[1].

ـ الأراضي الفلاحية التي آلت ملكيتها للدولة والتي كانت في الأصل تابعة للأجانب .

ـ الأراضي الخاصة والمؤممة بموجب الأمر71/ 73 المؤرخ في 08 نوفمبر1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية والتي لم يكن يتوفر في ملاكها شروط المستغلين.

ـ الأراضي الفلاحية التي كانت تابعة لمؤسسات عمومية وتم تحويلها إلى صندوق الثورة الزراعية ورغم ذلك بقيت مسجلة على مستوى المحافظات العقارية باسم ملاكها الأصليين.

ـ أراضي العرش والبلدية سابقا والقوانين التي تحكمها وتنظمها...إلخ.

ـ الإلمام بما جاء في التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والتي تم النص فيها بالتفصيل على إجراءات المسح وعلى دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام وكل ما تعلق بصيرورة عمليات المسح.

ب/ الإثبات بدون سند:

عند غياب سند الملكية يصبح المسح منشئ للملكية بشرط توفر جميع عناصر الحيازة والمتمثلة في كونها هادئة وعلنية ومستمرة وغير مشوبة بلبس[2] فيجب على أعوان المسح التحقق من توفر تلك العناصر و أيضا :

- التأكد من عدم وجود سندات مشهرة خاصة بذلك العقار .

- الأخذ بشهادة الشهور والملاك المجاورين.

- الاعتماد على بعض الوثائق التي قد يملكها الحائز مثل الشهادات الجبائية، وثائق الغاز والكهرباء، الشهادات المكتوبة .

- التأكد من عدم وجود حق للدولة في تلك المنطقة التي يدعى المعنيين أنهم حائزين لها والتحقق من كونها ليست لأشخاص سقطت حقوقهم وحولت للدولة وتجدر الإشارة إلى أن الحائز بشهادة حيازة لا يتم التحقق من مدة حيازته بل يعتبر حائز بسند ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم .

وتجدر الإشارة إلى أن التحقيق تترتب عنه نتائج هامة.

---

[*]-هذا المرسوم، منع كل المعاملات، عمليات البيع، إيجارات الأملاك العقارية، والإيجارات الزراعية التي وقعت على أملاك شاغرة، باستثناء العمليات التي تم القيام بها لصالح الجماعات العمومية، أو لجان التسيير التي تم اعتمادها آنا ذاك من طرف الدولة، كما صرح ببطلان :العقود و الإتفاقات التي تم إبرامها منذ أول جويلية 1962 في الجزائر أو خارج الجزائر ماعدا تلك المتعلقة بتجديد إيجارات وقعت قبل 1962، كل العقود المبرمة في الخارج بعد أول جويلية 1962 فإن تبين من التحقيق بأن السند المعتد به مخالف للنصوص السابقة الذكر يتعين الاتصال بالمصالح الولائية المعنية لطلب إلغائه.

[2]-المادة 808، وما بعدها، من الأمر 75-58، مرجع سابق

ـــ النتائــج المترتبة عن التحقيق:

إن التحقيق بمناسبة مسح الأراضي يؤدي إلى التطهير المادي للملكيات العقارية، و تكوين سجل مسح الأراضي مع ضبط الأملاك غير المطالب بها في سجل المسح، وإقامة جدول الحساب ثم إنشاء بطاقات عقارية لكل مجموعة ملكية.

أ/ التطهير المادي للملكيات العقارية :

يتم ضبط البيانات المتحصل عليها عن طريق التحقيق في وثيقة مسح تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج **T7** [1].

وهي بطـــاقة عقارية لكل مجموعة ملكية يقوم بتدوينها المحـــقق ويتم التأشير عليها من طرفه وكـــذلك المـــالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله وتصبح بمثابة مرجع بالنسبة لعملية الترقيم في العقارات الريفية فقط.

وتكون مقسمة إلى عدة جداول تظهر[2] الطبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية بطريقة واضحة ومحددة بحيث يذكر أهي ملك أو ملكية خاصة مفرزة أم شائعة خالية من النزاع أم العكس، أهي ملكية وقف عام أم خاص، وهل مثقلة بأعباء كرهن أم لا، حقوق الارتفاق، إيجار طويل المدى....الخ.

- يسجل المحقق أسماء و ألقاب المستفدين وأهليتهم المدنية في الجدول المخصص لذلك، كما يسجل تاريخ ميلاد أصحاب الحقوق وعناوينهم، طبيعة الملك أهو ميراث أم هبة أم شراء، ومراجع إجراءات الإشهار لدى المحافظة العقارية وهناك إطار في هذه الوثيقة يتم تدوين فيه، الأقوال والملاحظات ثم ترقم وتؤرخ[3]وكما ذكرنا سابقا تمضي من طرف المحقق والمالك أو وكيله ورئيس المجلس البلدي أو ممثله .

ب/ ضبط الأملاك غير المطالب بها في سجل المسح :

هناك أملاك لا يستجيب أصحابها للإشهار بالحضور ولا يتصلون بإدارة المسح قبل إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وحتى تسير أشغال المسح بصفة منتظمة تسجل في حساب العقارات غير المطالب بها[4].

ج/ تكوين سجل مسح الأراضي:

هو سجل يمسك على مستوى كل بلدية تمت فيها عملية المسح العقاري يضم مجموعة من المخططات والبيانات و المعلومات ووثائق تكونت أثناء عملية المسح منها :

---

[1]- تعليمة رقم 16، فقرة 1-3-7، مرجع سابق.

[2]- المادة 24 وما يليها، من المرسوم 76/ 63، مرجع سابق.

[3]- المنازعات العقارية، ليلى زروقي - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص339.

[*]- كانت تسمى في حساب المجهول، وتم تغيير اسمها إلى حساب العقارات غير المطالب بها، أثناء أشغال مسح الأراضي، بموجب قانون 17-11، المؤرخ في 27/ 12/ 2017، المتضمن قانون المالية، 2018 ج ر عدد76، لسنة 2017.

- مخططات مسح الأراضي التي تتضمن أقسام المسح ومجموعة الملكيات العقارية .

- جدول للأقسام ترتب فيه مختلف العقارات أو الوحدات العقارية ترتيبا توبوغرافيا وهو خاص بكل قسم مساحي ويتضمن أرقام أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل قسم مساحي ويعرف كل جزء ملكية من خلال رقم حساب مالكه الموجود في جداول الحسابات، فهو عبارة عن سجل خاص يضم مجموعة من الأوراق، تخصص كل ورقة لمالك واحد يذكر فيها كل ما تم التطرق إليه سابقا والخاص بالمالك الواحد، والتي قد تكون تابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية داخل البلدية الممسوحة.

ترتب حسب الترتيب الأبجدي للمالك ويعطى لكل مالك رقم حساب خاص به [1]، والذي فيه يتم إحصاء عدد العقارات المملوكة للمالك .

- المخطط المساحي (le plan cadastral) الذي هو عبارة عن تمثيل بياني يظهر عليه حدود الأقسام المساحية والبلديات المجاورة، الطرقات، مجاري المياه ...

وتكون المخططات المساحية مطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض[2] .

د/ جدول الحساب:

هو ملخص لسجل مسح الأراضي ويشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة.

هـ/ البطاقات العقارية:

هي وثيقة تشمل رقم مجموعة الملكية ورقم القسم والمنطقة التي يقع فيها العقار الممسوح وطبيعته الريفية و بناءا على المعلومات الموجودة بـ T10 يتم الترقيم العقاري[3].

المطـــلب الثاني: الأعمال الختامية

بانتهاء الأعمال المسحية توضع وثائق المسح حيز الاستعمال بعد أن تعد منها ثلاث نسخ وترسل إلى كل من البلدية والمحافظة العقارية وتبقى الثالثة لتحفظ بمصلحة المسح للمعاينة .

أولا: أيداع وثائق المسح لدى البلدية :

يعتبر كإجراء أولي للتطهير على مستوى البلدية إذ تسمح هذه الخطوة بالاطلاع الواسع للجمهور على نتيجة المسح وتمكنهم من تقديم اعتراضاتهم[4] كما تسمح للمتغيبين عن أملاكهم أثناء مرور فرق

[1]- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادي، بدون سنة، ص 70 .

[2]- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 132.

[3]- تعليمة رقم 16، فقرة2 -2-1، مرجع سابق.

[4]- المادة 11، من المرسوم 76/ 62 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

المسح، من معرفة ما تم تدوينه وذكره والنتائج المتوصل إليها جراء التحقيق وقد حددت مدة الإيداع بشهر واحد على الأقل .

وبهذا يمكن لكل متضرر تقديم اعتراضه الكتابي إلى رئيس البلدية أو الشفوي أمام رئيس فرقة المسح[1] وترفع هذه الاعتراضات إن لم تفض في أوانها، إلى لجنة المسح لإجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة وإن تعذر -ذلك تمنح لهم مهلة ثلاثة أشهر للتصالح أو اللجوء إلى القضاء وبعد انقضاء هذه المدة الممنوحة تصبح الحدود المؤقتة نهائية[2] .

ثانيا: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة :

بعد تسوية كل الوضعيات والتغيرات الناتجة عن الاعتراضات تودع النسخة الثانية المنقحة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك بهدف تأسيس السجل العقاري ويتم هذا التسليم بموجب محضر تسليم خاص[3] يحرره المحافظ العقاري، يكون خلال ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح، محل نشر في الجرائد الوطنية ويعلق بالمحافظة العقارية والبلدية وفي الأماكن السكنية لأجل الإعلام[4].

كما يجب على المحافظ أن يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح[5].

والترقيم العقاري يتم على الأساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية (T10) وقد يكون الترقيم مؤقتا كما قد يكون نهائيا.

1/ الترقيم المؤقت :

إذا لم يكن للعقار سند نكون أما الترقيم المؤقت إذ ليس هناك ما يعضده أو يستند إليه سوى الوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم (الحيازة)، ويمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى 3 حالات:

أ/ الحالة الأولى: هي الوضيعة التي يمكن أن يكون فيها **الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر**[6]يجري سريانها ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وهي خاصة بالمالكين الظاهرين الذين ليست لديهم سندات ملكية قانونية والذين يمارسون الحيازة حسب ما ورد في وثائق المسح إذ يسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب.

---

[1]- يداوم رئيس فرقة المسح، بمقر البلدية يوميا من الساعة 8 صباحا إلى 12، والذي يسجل الأقوال على سجل معد لذلك هذه الوثيقة تقفل وتمضي من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع، يبلغ السجل ورسائل الاحتجاجات إلى لجنة المسح المعدة وتدرس الاحتجاجات وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح، المصادق عليها من طرف الوالي، أنظر التعليمة رقم، الفقرة 1-6-3 .

[2]- لعل هذه النقطة من أسباب شهر الدعاوى، كون أن شهر الدعاوي لا يوقف الإجراءات ولا يبطل المعاملة (رأي خاص).

[3]- أنظر المادة 08، من المرسوم 76/ 63، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[4]- أنظر المادة 09، من المرسوم 76/ 63، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

[5]- أنظر المادة 11، من المرسوم 76/ 63، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

[6]- أنظر المادة 13، من المرسوم 76/ 63، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

ب/ حالة الثانية: الترقيم المؤقت لمدة 02 سنة

يجري سريان السنتان ابتداءً من[1]يوم تسليم وثائق المسح بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية بسبب عدم كفاية عناصر التحقيق المودعة لديه.

بعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائي إلا إذا ظهرت خلال هذه الفترة وقائع قانونية جديدة تزيح الغموض والشك على طبيعة العقار وملكيته .

ج/ الحالة الثالثة: الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة

جاءت به المادة 23 مكرر من الأمر 75/ 74 المعدلة بموجب قانون المالية 2018 وهو خاص بالنسبة للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، فان وضعيتها المجهولة والمبهمة والناتجة عن عدم معرفة ما لكيها تجعل الترقيم بشأنها يكون مؤقتا لمدة خمسة عشر(15) سنـــــــة [2] من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية مع تفصيل تذكرة ضمن العوائق القانونية لعملية المسح لاحقا.

2/ الترقيم النهائي :

نصت عليه المادة 12من المرسوم 76/ 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كمايلي: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به الإثبات حق الملكية ....."

فنوعية السند المقدم وحجيته غير المتنازع فيها هي من تجعله محل ترقيم نهائي.

في هذه الحالة الملكيات العقارية يجب أن تكون بسندات مقبولة قانونا[3]والسندات المثبتة للملكية أربعة أنواع والمتعلقة بالمسح على سبيل الحصر ذكرتها التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/ 05/ 1998.

- السندات التوثيقية :والتي يقوم الضابط العمومي (الموثق) بتحريرها .

- السندات العرفية : وهي التي يحررها الأطراف دون تدخل من الضابط العمومي أو من أي موظف ويكون لها تاريخ ثابت قبل 01جانفي 1971.

ـ السندات الإدارية: وهي مختلف الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيات العقارية لفائدة الغير.

-السندات القضائية: مجمل الأحكام والمحررات الصادرة عن الجهات القضائية والتي تم شهرها لتكون حجة على الغير[4].

---

[1]- أنظر المادة 14، من المرسوم 76/ 63، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

[2]- قانون 17-11، مرجع سابق.

[3]- حاجي نعيمة، المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، عين مليلة، ص 97 .

[*]- مستوفي كل طرف الطعن، بعد تبليغه إلى الأطراف، ما يلاحظ هنا هو أن الحيازة لم يشر إليها، على أنها سند مقبول قانونا، وأكدت نفس التعليمة على ضرورة التحقيق في كل السندات وفي مدى توفر شروط ومدة الحيازة المكسبة للملكية بالتقادم.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عملية المسح

لعل أهم ما يتمخض عن عملية المسح العقاري هي ميلاد دفتر عقاري يجدر بنا إن نوضح ماهيته ومدى قوته القانونية كمطلب أول، أما الأثر الثاني لعملية المسح يتمثل في العوائق والمنازعات التي تطفو على السطح نتناولها في المطلب الثاني.

المطـــلب الأول: الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري نتيجة حتمية لعملية المسح العام إذ تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري.

ونظرا لأهميته سوف نتناول ماهية الدفتر العقاري (الفرع أول)، وحجيته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ماهية الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو سند الملكية في صيغته الجديدة إذ ينشا لكل عقار دفتر خاص به يقدم إلى المالك بمناسبة الإجراء الأول [1]، تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية[2] .

فهو سند إداري تعده المحافظة العقارية وتمنحه بمناسبة الترقيم النهائي لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الانتهاء من عملية المسح، فخلال فترة الترقيم المؤقت لا يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري بل يكتفي بتسليم شهادة ترقيم مؤقت.

إذا كان هناك ملاك على الشيوع فيجب أن يرخص لأحدهم بموجب وكالة لسحبه بدلا عنهم[3]، ونظرا لأهمية الدفتر العقاري فقد نص المشرع في المادة 45 من المرسوم 76ـ 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على الطريقة المتبعة في التأشير عليه، وهي كيفية خاصة إذ استلزمت أن يكون التأشير بطريقة واضحة ومقروءة بالحـــبر الأسود الذي لا يمـــحى و يشطب على البياض بخط.

والجداول مرقمة وموقعة بعد أن تملأ بالبيانات الخاصة بتعين العقار والأطراف، ووضع خط بالحبر بعد كل إجراء تفاديا لإضافات غير مبررة ويكتب عليه تاريخ الإعداد وتاريخ التسليم وفي حالة وجود أي خطا مادي يتعين على الأعـوان التصحيح مـع اجتناب التشطيـــب وذلك عن طريق الإحـــالات، كما أن حال ضياع هذا السند المهم أو إتلافه يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب أن يحصل على دفتـر آخر ويؤشر في البطاقة العقارية على ذلك.

---

[1]- أنظر المادة 19، من الأمر75-74، مرجع سابق.

[2]- هناك خروج عن قاعدة الشهر المسبق، المادة 88 و89 من الأمر 76/ 63، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[3]- أنظر المادة 47، من المرسوم رقم 76/ 63، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

الفرع الثاني : حجية الدفتر العقاري

إن أكثر ما تهدف إليه عملية المسح العام للأراضي هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق.

لذلك نجد كل من التشريع والقضاء قد سارا على نفس الهدي، فبالرجوع إلى النصوص السابقة للأمر 75/ 74 وبالتحديد المرسوم 73/ 32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة نجد المادة 33 منه تنص علـــى مايلي :

" إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية "[1] وقد تأكد ذلك في المادة 19 من الأمر75/ 74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام " تسجل جميع الحقوق الموجود على عقارما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته" .

حيث أن النص الأول اعتبر الدفتر العقاري دليلا وحيدا للإثبات مستقبلا والمادة 19 السابقة الذكر أشارت إلى أن الدفتر هو سند الملكية الحالي بالنسبة للعقار المسموح وقد سارت المحكمة العليا على نفس المنوال فأصدرت عدة قرارات قضائية منها القرار المؤرخ في 28/ 06/ 2000 للقضية رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية الذي جاء فيه : " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة المكية العقارية وفي قضية الحال، لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر لا يعتبر سندا لاثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون، ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لاثبات الملكية العقارية ".

كما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21/ 04/ 2004 : " يؤسس الدفتر على أساس سند الملكية طبقا للأمر75/ 74 والمرسوم 76/ 62 بعد استكماله للإجراءات والشكليات، والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى "، ومع ذلك نجد أن المشرع في الفقرة الأولى من المادة 16 من المرسوم 76/ 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، قد قللت من شأن القوة الثبوتية المطلقـــــة للحقوق المقيدة حيث مكنت الأطراف من اللجوء إلى القضاء حتى بعد الترقيم التهاني وتسليم الدفتر العقـــاري وبناءا على كل ما سبق نقول بأن الدفـــتر العقاري يتمتع بحجية كاملة مالم يطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة[2].

[1]- أنظر المادة 33، من المرسوم 73-32، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[2]- الاختصاص القضائي، يؤول إلى المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرتها العقار.

وهذا مالا يتماشى و استقرار الملكية إذ يبقى المالك دائما مهددا بظهور مالك جديد[1].

المطـــلب الثـاني : الإشكالات الناتجة عن المسح العقاري

عملية المسح باعتبارها عملية تقنية وفنية وميدانية كشفت عن إشكالات تمثلت في عيوب وعوائق مختلفة باتت تطفو على الساحة بل وتسببت في منازعات عديدة، لذلك سنتحدث في عوائـق المسـح العـقاري(الفـرع الأول) كمـا سنسلط الضوء عن منازعات المسح والسجل العقاري (الفرع الثاني).

الفـرع الأول: عوائـــق عملية المسح العقاري

تعترض أعوان المسح عند مباشرتهم لعملية المسح صعوبات متعددة قسمناها إلى نوعين: ميدانية وأخرى قانونية لذلك سنبدأ بالحديث عن العوائق الميدانية أولا ثم نعرج عن النوع الثاني والمتمثل في العوائق القانونية.

أولا / العـوائق الميدانية: تتمثل هذه العوائق في الآتي:

ـ إن تمركز عملية المسح في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية[2] لا يمكن الخواص من طلب مسح الأراضي الخاصة بهم، وهذا قد يؤثر سلبا على الإسراع في عملية المسح .

ـ غياب التكوين المناسب لأعوان المسح وعدم وجود برنامج مسطر من الجهة الوصية يعمل على تحسين مستواهم وتحديث معلوماتهم.

ـ عدم الاستقرار المؤسساتي و السياسي وغياب الأمن خاصة في العشرية السوداء (فترة التسعينات).

ـ عدم اهتمام الحكومات المتعاقبة بعملية المسح وذلك بعدم تخصيص برنامج سنوي لها أو ميزانية سنوية خاصة بها.

ـ عدم وجود التحفيزات المادية والمعنوية للأعوان القائمين على هذه العملية بحيث تجعلهم في منأى عن بعض الانزلاقات وتخفف عنهم بعض الضغوطات.

-غياب التنسيق بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي وعدم الاهتمام والإسراع في التحيين وفق الملخصات (pr4Bis)[3].

-التقاعس عن القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي في ظل الميزانية البخسة المخصصة لهذا الغرض .

- الإهمال و اللامبالات التي يصطدم بها الأعوان من طرف بعض الملاك لانعدام الثقافة الكافية لديهم بأهمية المسح وتغيبهم عن ميدان التحقيق .

---

[*]- معظم الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني، جعلت منه غير قابل للنزاع ولا يحق للمالك الذي أهدرت حقوقه سوى المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز، سيئ النية أو من المحافظ إذا كان مسؤولا عن إهدار حقه.

[2]- أنظر المادة 5، من الأمر 75/ 74، مرجع سابق.

[3]- أنظر المادة 17، من المرسوم 76/ 63، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

- شساعة المساحة والصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات الفلاحية في حد ذاتها مع اعتماد الإدارة على وسائل بسيطة بدائية كونت عائقا أمام أعوان المسح وعرقلت عملهم، خاصة وأنه توجد مديرية ولائية وحيدة على مستوى كل ولاية تشرف على عملية المسح .

- عملية الفصل بين المحافظة العقارية ومديرية المسح التي سادت لعدة سنوات زادت من الطن بلة بحيث أدت إلى قلة التنسيق بين المصلحتين ورداءته، كما أدت أيضا إلى إعداد مجموعة وثائق عقارية ذات نوعية دون المستوى تسببت في وقوع نزاعات عند مباشرة عمليات تسجيل العقارات الممسوحة ونأمل أن يتم القضاء على الهوة بين الإدارتين من خلال الجمع بينهما بموجب قانـون المالية التكميلي لسنة 2020 [1].

- العمليات الظرفية الضخمة والمستعجلة التي تم تكليف مصالح المسح بها من أبرزها :

*عمليات الثورة الزراعية الأمر71/ 73المؤرخ في 11/ 08/ 1971 المتضمن الثورة الزراعية حيث قامت مصالح المسح بوضع مخططات لإنشاء التعاونيات الفلاحية .

* عمليات تكوين الاحتياطات العقارية البلدية [2]

* كما تم تكليف مصالح المسح بإنشاء المستثمرات الفلاحية[3]

ثانيا / العوائق القانونية:

عند قيام الأعوان لعملية المسح تعترضهم عدة عوائق قانونية يمكن أن نلخصها في مجموعة من الإشكالات التالية:

1/ إشكالات حول قانـون المسح :

ــ إن النصوص القانونية التي تضبط الملكية العقارية في بلادنا لم تعرف لا انسجاما ولا تطبيقا، إضافة إلى أن قانون مسح الأراضي لم يعرف تطبيقا فعليا إلا بعد مرور عدة سنوات .

ــ لم يعرف قانون مسح الأراضي أي مراجعة آو تعديلات تتماشى والصعوبات الميدانية والفراغات القانونية منذ صدوره في ظل النظام الاشتراكي بل هناك مسـائل جوهرية تتعارض والمبادئ العـامة في القـانون المدني[4] و كمثـال على ذلك :

*مسألة التقادم المكسب فالامر75/ 74 لم ينص صراحة على حضر التقادم للاكتساب في ظل الأراضي الممسوحة وهذا يتعارض مع مبادئ نظامي السجل والشهر العقاريين.

---

[1]- أنظر المادة رقم39، والمادة 40، من قانون 20- 07، مرجع سابق.

[2]- حسب الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20-02-1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات عبر الوطن، ج.ررقم13، المؤرخة في05-03-1974

[3]- في إطار القانون 87-19، المؤرخ في 08-12-1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، (الملغى).

[4]- القانون المدني، يسمح باكتساب الملكية والحقوق المتفرعة عنها بالحيازة أو عدم الاستعمال في مواده 827، 844، 854، 868.

* أيضا مسألة إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي عن طريق القضاء[1] تؤدي إلى عدم استقرار المعاملات العقارية وتمس بمصداقية السجل العقاري.

ــ عدم تحديد وضبط آجال الفصل في الطعون التي تطرح أمام لجنة المسح على مستوى البلدية والمتعلقة أيضا بالترقيم النهائي وبتسليم الدفتر العقاري .

2/ إشكالية الأراضي غير المطالب بهـــا :

تواجه عملية المسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري في بعض الأحيان، مشكلة معقدة وصعبة وهي عدم معرفة مالك الأرض، حتى بعد استنفاذ جميع طرق التحقيق سواء الميداني أو على مستوى المحافظة، وقد وردت كلمة مجهول كمصطلح قانوني صريح، ضمن نص المادة 180من المرسوم التنفيذي 12- 427 المؤرخ في 16/ 12/ 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسير الأملاك العمومية والخاصة للدولة[2]:" في حالة عقار وعندما يكون المالك مجهولا، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا بفتح التحقيق، وبالموازاة مع هذا التحقيق ينشئ إشعار متعلق بالبحث عن المالك أو الورثة". غير أن المادة 23 مكرر، التي أدرجت ضمن أحكام الأمر 75-74، المؤرخ في 12-11 1795، طبقا للمادة 67 من القانون 14-10، المؤرخ في 30-12-2014، والتي جاء في أحكامها ما يلي :" يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة، وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانونية، فان المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتحقيق المعتاد، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري، والمحافظة العقارية، وأملاك الدولة، ومسح الأراضي، والفلاحة والشؤون الدينية و الأوقاف، والبلدية، يقوم بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه[3].

قد اعتراها (المادة 23 مكرر)، شـيء من الغموض في طريقة التسـوية، ما جـعل المشرع يقـوم بتعد يلها، بنص المادة 89، من القانـون 17-11، المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، و بالمذكرة رقم 4060، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"[4]

---

[1]- أنظرالمادة 16، من المرسوم 76-63، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

[2]- المرسوم التنفيذي 12-427، المؤرخ في 16/ 12/ 2012، يحدد شروط و كيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة الجريدة الرسمية، عدد 69 سنة 2012 .

[3]- أنظر المادة 67، من القانون رقم 14-10، المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد 78، المؤرخة في 31/ 12/ 2014.

[4]- المذكرة، رقم 4060، المؤرخة في 05/ 04/ 2018، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

وعليه إذا لم يقدم أي اعتراض طيلة الأجل القانوني للترقيم المؤقت والمحدد ب 15سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية فإن العقار يرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة.

- أما في حالة وجود الاعتراض فإننا نفرق بين وضعيتين:

أ/ في حالة تقديم المعترض وثائق رسمية خلال الخمسة عشر سنة ولم يكن هناك نزاع قضائي قائم بشأن هذا العقار يرقم العقار ترقيما نهائيا باسم مالكه[1].

ب/ في حالة تقديم المعترض لسند غير مشهر على أساس الحيازة فإننا نكون أمام أجل المطالبة المحدد بـ سنتين (02) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح حيث يتكفل المدير الولائي للحفظ العقاري بطلب في أجل 08 أيام من تاريخ تسلمه طلب التسوية من المحافظ العقاري القيام بالتحريات للتأكد من عدم وجود أي سند مشهر على العقار المطالب به، وفي غياب أي اعتراض يرقم ترقيما مؤقتا لمدة سنتين 02 سنة باسم طالبه يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب الترقيم.

أما إذا أفضت التحقيقات إلى أن العقار تابع لملكية الدولة فإنه يرقم ترقيما نهائيا باسم الهيئة العمومية المالكة.

3/ إشكـالية تغيـــير الحـدود:

ـ لضمان نتائج المسح لا بد أن يكون تعيين الحدود تعيينا دقيقا لكن للأسف يعتبر تغيير الحدود أمر وارد في عمل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، إذ تقوم هذه الأخيرة بواسطة الطائرة بالتصوير الجوي لكافة الإقليم الوطني، وبواسطة أسس تقنية واعتمادا على الإسقاطات تقوم برسم خريطة للمنطقة التي تم تصويرها وفق سلم محدد لتستعمل كأساس بعد ذلك لتحديد و تعيين الوحدات والقطع العقارية فتنطلق الفرق التقنية في عمليات التحقيق العقاري، مصحوبة برسومات وخرائط للقسم المعني بالمسح، لكن أثناء معالجة التصاوير الجوية وإسقاطها للحصول على خرائط الأقسام قد يكون فيها خطأ يؤدي إلى احتجاجات واسعة من طرف الملاك على المساحة المسجلة والتي قد تكون جزء فقط من مساحته الحقيقية التي يملكها .

و لأن الخطأ هنا أمر وارد فإن لجنة المسح تعيد التحقيق في المساحة ميدانيا بإرسال خبير عقاري للمعاينة وهذا أمر يبطئ من عملية المسح وفيه تكلفة إضافية .

ـ كما أن الأسباب الطبيعية أيضا لها دور في تغيير الحدود وهي وضعية متعارف عليها بين سكان الريف كوجود وادي بين قطعتين فلاحيتين لمالكين مختلفين يؤدي إلى تآكل التربة فتزيد مساحة قطعة عن الأخرى مما يستدعي التحقيق الميداني المعمق والقيام بالقياسات الدقيقة حتى لا يهضم حق المالك.

[1]- أنظر القانـون 17-11، المؤرخ في 27-12-2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر، رقم76، المؤرخة في 28-12-2017

ـ قد يجد أعوان المسح أنفسهم أمام وضعية عقار تتقاسم حدوده بلديتين وكقاعدة لا يجوز أن تقييم عقارين لبلديتين مما يستوجب ضمه لإحداهما بتنازل الأخرى عنه بموافقة رئيسي البلديتين وغالبا ما يستشكل الأمر عن فرقة المسح للرفض الصادر من رؤساء البلديات فيتشبثون بالحدود القديمة مما يعرقل سير العمليات المسحية ويؤخرها.

4/ إشكـالية العـقود العرفـية :

غالبا ما يصطدم أعوان المسح بمحررات يقدمها لهم أصحاب الأراضي تكون مكتوبة إما باللغة العربية أو باللغة الأجنبية بخط البد أو بالآلة الكاتبة وتكون موقع عليه من طرف أصحاب الشأن أو مورثهم، إنها العقود العرفية فسرعان ما يتفحصها العون ليرى تاريخها أهي قبل 01جانفي 1971[1] أم بعده فإن كانت قبل 01جانفي 1971وكان لها تاريخ ثابت[2] فسيعتد بها، أما إن كانت بعد هذا التاريخ وغير مصادق عليها من طرف المحكمة [3] فإنها تعتبر باطلة و لايعتد بها من طرف إدارة المسح وأعوانه وعلى المواطن أن يسلك طريق آخر لإثبات أحقيته بملكية الأرض بالطرق المختلفة.

ولعل ما بقي يعيب العقد ويعيق مهمة أعوان المسح العقاري عدم الدقة في المساحة والتعيين فقد يذكر في العقد العرفي مساحة معينة لكن الواقع الميداني يقول بمساحة أصغر أو أكبر مما يستدعي إجراءات أخرى فتطول أو تعرقل عمليات المسح وتأخرها .

وقد يكون فيها التعيين غير دقيق مما يصعب عملية تمييز الملكيات المجاورة، حيث تصبح متداخلة، فيتعذر تعيين الحدود الفاصلة بينها.

وينتج عن ذلك خلافات بين الملاك في بعض الأحيان يتعذر على لجنة المسح العقاري حلها فتحولهم نحو القضاء العقاري الأمر الذي يؤخر أيضا عمليات المسح العقاري .

الفرع الثاني: منازعات مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري

تترتب على عملية المسح و إعداد المخططات المسحية تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكه ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها فتستقر بذلك الأوضاع القانونية لتلك العقارات [4].

---

[1]- اعتبر المشرع كل العقود العرفية، المحررة والثابتة التاريخ، قبل صدور قانون التوثيق، في 15 ديسمبر 1970 أنها صحيحة .

[2]- أنظر المادة 328، من الأمر 75-58، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[*]- بموجب قرار صادر من الغرف المجتمعة، مؤرخ في 18/ 02/ 1997، تم النطق بضرورة احترام الشكل الرسمي، ومراعاة قواعد الشهر العقاري في كل المعاملات العقارية والقضاء بإبطال العقود العرفية، المتضمنة حق عيني عقاري.

[4]- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، شهادة دكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، سنة 2011/ 2012، ص 74.

ولأجل إرساء العدالة وإتاحة الفرص فتح المشرع الجزائري المجال للطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها أمام لجنة المسح أولا ثم أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ثانيا وذلك بموجب إجراءات ووسائل محددة في المرسوم التنفيذي 76/ 62[1]لتصبح في الأخير نهائية وتكتسي بذلك القوة الثبوتية ولا يجوز الرجوع عنها إلا في حالة الغلط المادي المعترف به وفي حالة ظهور المالك الحقيقي .

لأجل ذلك سنتناول بالدراسة المنازعة في وثائق المسح والتي نتطرق فيها إلى المنازعة الإدارية، ثم المنازعة القضائية. كما سنتطرق أيضا إلى المنازعة في الترقيم بنوعيه المؤقت والنهائي.

أولا / المنازعــة في وثائق المسح :

يمكن أن نميز بين نوعين من المنازعة المتعلقة بوثائق المسح، فالنوع الأول يتم أمام هيئة إدارية ممثلة في، كل من البلدية ولجنة المسح، أما النوع الثاني فيتم أمام القضاء، ولكل منهما خصوصيته وشروطه.

أ/ المنازعة الإدارية في وثائق المسح :

يودع مدير مكتب مسح الأراضي جميع وثائق المسح بالبلدية المعنية طيلة شهرعلى الأقل حسب المادة 11 من المرسوم 76 -62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، للاطلاع عليها من قبل الجمهور.

ويقوم رئيس المجلس البلدي بتسليمه شهادة الإيداع ثم بنشر إعلان بالإيداع في الأماكن المخصصة بالمنشورات في البلدية والبلديات المجاورة.

كما يمكنه استغلال وسائل إعلامية أخرى كالجرائد والإذاعات المحلية ويفتح سجل للاعتراضات والشكاوي التي تقدم كتابيا أو شفويا أمام رئيس فرقة المسح الذي يقوم بتسجيل اسم ولقب المعترض ونوع الاعتراض وكذا الوثائق المعتمد عليها في الاعتراض وفي نهاية مدة الإيداع يمضي رئيس الفرقة على السجل.

بعد قيام رئيس فرقة بالدراسة المسبقة لهذه الاعتراضات تعرض الاحتجاجات على لجنة المسح التي يترأسها قاضي كما يستدعى لاجتماع اللجنة الطرفان[2] (المعترض والمعترض عليه) للتوفيق بينهما فإن تم التوفيق بينهما ترسم الحدود بشكل نهائي حسب الاتفاق المبرم بمساعدة خبير أو مهندس عند الاقتضاء ويوقع بينهما محضر صلح وفي حالة عدم الاتفاق تبقى الحدود مؤقتة ويحال الأطراف خلال مدة ثلاثة (03) أشهر أمام الجهة القضائية المختصة وإلا ترسم الحدود على ما كانت عليه بصفة نهائية [3]

---

[1]- أنظر المواد من 11 إلى 14، من المرسوم التنفيذي 76/ 62، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

[2]- المادة 10، من المرسوم 76/ 62 معدل ومتمم، المرسوم نفسه.

[3]- أنظرالمادة14، من المرسوم 76/ 62، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

ب/ المنازعة القضائية في وثائق المسح :

مع الأخذ بعين الاعتبار لواقعة الحيازة ترسم الحدود المؤقتة للعقارات، بحيث تكون وثائق المسح مطابقة للوضعية الحالية للملكيات، باستثناء الأجزاء المتنازع فيها التي يمنح للمالكين بمناسبتها مدة ثلاثة (03) أشهر، لأجل الاتفاق على الحدود، أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا .

1/ الشروط الواجب مراعاتها أثناء رفع الدعـــوى:

رفع الدعوى العقارية يحتكم إلى شروط سنوردها في النقاط التالية :

أ- يجب أن يكون النزاع المطروح أمام القضاء محصورا في نطاق المادة 14 من المرسوم 76/ 62 يتعلق بالحدود بين الجيران ليس إلا.

ب - ترفع الدعوى من طرف احد الجيران ضد الجار الذي ينازعه في حدوده دون أن تكون اللجنة طرفا فيها.

ج - كما يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال مدة الثلاثة أشهر لزوما[1].

د- وجوب رفع الدعوى، أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا[2] وهي محكمة موقع العقار[3] والجهة القضائية المختصة نوعيا هي القسم العقاري(بالقضاء العادي) إذا كان أطراف النزاع خاضعين للقانون الخاص، أما إذا كان أحد طرفي الدعوى شخصا من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري .

مع مرعاه الشروط الشكلية لرفع الدعوى العامة كالصفة والمصلحة والأهلية وغيرها طبقا للمواد 13و 14 من القانون 08-09 المؤرخ في 02/ 05/ 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية[4] إضافة إلى توفر شرط شهر الدعوى العقارية [5] .

2/ القوة الثبوتية لمحاضر المسح و الاستثناءات الواردة عليها :

تجدر الإشارة إلى أن الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم 76/ 62 تؤكد على القوة الثبوتية لمحاضر المسح إذ بعد انتهاء مهلة الثلاثة (03) أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية ولا يمكن إعادة النظر فيها إلا في حالته الغلط المادي، أو ظهور المالك الحقيقي .

---

[*]- المدة الممنوحة، هي مدة قصيرة جدا ويترتب على فواتها آثار خطيرة، تتمثل في سقوط حق المعنيين في التقاضي وتحول الحدود من مؤقتة إلى نهائية، والتساؤل المطروح حول، التزام القاضي بمراقبة مدى احترام الأطراف لأجل قبول الدعوى المرفوعة أمامهه .

[*]- كما أن النص باللغة الفرنسية، لم يحدد طبيعة هذا الاختصاص (إقليمي أو نوعي).

[4]- أنظر المادة 40، من قانون 08-09 مرجع سابق.

[4]- قواريش يونس وهناوي موسى، المسح العقاري في الجزائري بين التشريع والتطبيق، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، سنة 2018/ 2019، ص 55.

[5]- نظر المادة 17، من قانون 08/ 09، المرجع نفسه.

أ/ حالة الغلط المادي:

عملية إعداد السجل العيني رغم دقة إجراءاتها إلا أن ظهر الأخطاء بها أمر وارد وهذا ما تنبه إليه المشرع[1] ونص عليه بموجب المرسوم 76/ 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث أجاز إعادة النظر في محاضر المسح بناءا على وجود غلط مادي فيها.

تنص الفقرة الثالثة من المادة 33 من المرسوم 76/ 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات العقارية يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحـــافظ أو بناء على طلب حائز السجل العقاري أي حائز الدفتر العقاري فقد يكون التصحيـــح تلقائي من المحافظ يبلغ حائز الدفتر العقاري به وينذر بإيداعه بالمحافظة العقارية لأجل ضبطه وقد يكون التصحيح بناء على طاب المالك ففي هذه الحالة يدعوه المحافظ إلى تقديم دفتره خلال 15 يوما تبدأ من تاريخ إيداع الطلب وإلا رفض ذلك[2]

ب/ ظهور المالك الحقيقي :

- وهي الحالة الثانية التي يجوز فيها إجراء تعديل في بيانات السجل العيني حيث أجاز المشرع للمالك الحقيقي بنص المادة 14 من المرسوم 76/ 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الطعن في صحة البيانات في السجل العيني .

ثانيا/ المنازعـــــــــة في الترقيـــم :

بمناسبة إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية تثار عدة منازعات منها ما يتعلق بالترقيم المؤقت ومنها ما يثار حتى بعد الترقيم النهائي.

أ/ المنازعة المتعلقة بالترقيم المؤقت (الإجراء الأول) :

يمكن لأي شخص ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار أي حق لصالح الغير، وقد أكدت ذلك المواد 13 وما يليها من المرسوم 76/ 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وكذا المواد 23- 24 من الأمر75/ 74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

1/ المنازعة الإدارية المتعلقة بالترقيم المؤقت:

أشارت المادة 15 من المرسوم 76/ 63 المؤرخ في 25/ 03/ 1976 المعدل والمتمم على أن الأشخاص الذين لديهم احتجاجات متعلقة بالترقيم المؤقت[3] أن يبلغوا ذلك إلى كل من الطرف الخصم وإلى المحافظ العقاري كتابيا بموجب رسالة موصي عليها ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في

[1]- لبيض ليلى، مرجع سابق، ص 79

[2]- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، 2008، ص 120.

[3]- أنظر المادة 15، من المرسوم 76/ 63، المعدل والمتمم، مرجع سابق .

السـجل المفــتوح لهــذا الغرض لدى المحافظة العقارية مع ضرورة تقديم هذا الاحتجاج في الآجال أي خلال الأربعة (04) أشهر، أو السنتين (02 سنة) حسب مدة الترقيم المؤقت إذ بفوات الأجل يصبح الترقيم نهائي وعلى المعني اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقه أما إذا كانت المطالبة في الآجال ففي هذه الحالة يقوم المحافظ بمحاولة الصلح بين المتنازعين، وقد تؤتي هذه العملية أكلها فيتحقق الصلح لاتفاق الأطراف فيحرر محضر الصلح من طرف المحافظ الذي يقوم بتبليغ نسخة منه لمصالح المسح، إذا كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح .

أما في حالة فشل محاولة الصلح أو في حالة تغيب الأطراف بعد ثلاثة استدعاءات متتالية يحرر المحافظ محضر عدم الصلح ويبلغ للأطراف، ليقوم الطرف المدعي برفع دعوى قضائية.

وخلال هذه الفترة يبقى الترقيم مؤقتا إلى حين صدور حكم أو قرار قضائي بشأنه[1] .

2/ المنازعة القضائية المتعلقة بالترقيم المؤقت:

ذكرت الفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم 76/ 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري :" تكون للطرف المدعي مهلة سنة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليتقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه ".

فخلال الأجل المحدد بستة أشهر والذي يبدأ من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح للأطراف يكون للمدعي الحق في رفع دعوى تحت طائلة رفضها شكلا على أن تشهر هذه الدعاوي لدى المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات المادة 85 من نفس المرسوم إذ يـعتبر شهر عريضة الدعوى قرينة على رفع الدعوى . ترفع الدعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا إذا كان النزاع قائم بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص.

وأمام المحكمة الإدارية إذا كان أحد أطراف الخصومة يحكمه القانون العام كالدولة أو البلدية[2].

وما يلاحظ هو أن المشرع وضع أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني وهم ستة أشهر لكن بالمقابل رفع الدعوى القضائية يوقف الترقيم بحيث يبقى مؤقتا لحين الفصل بحكم أو قرار نهائي يمكن أن يطول وقت صدوره لتعقد الإجراءات أمام القسم العقاري خاصة بوجود خبرة والخبرة المضادة لذلك وجب حصر إجراءات التقاضي بالنسبة للترقيمات العقارية حتى نصل إلى أهداف تأسيس السجل العقاري في الآجال المحددة[3].

---

[1]- داوي بلقاسم و موساوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 94.

[2]- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2018، المرجع السابق، ص49.

[3]- داوي بلقاسم و موساوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 95.

ب/ المنازعة المتعلقة بالترقيم النهائي:

يصبح الترقيم نهائيا عند انتهاء آجال الترقيم المؤقت كما أسلفنا الذكر فيسلم المحافظ الدفتر العقاري للمعني وحينها لا يمكن الطعن في الترقيم النهائي إلا أمام القضاء وقد جاء في قرار رقم 282811 مؤرخ في 23/ 02/ 2005 .

لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائيا[1]

كما نصت المادة 24 من الأمر 75/ 74 على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، ويفهم من هذا أن المحكمة الإدارية هي المختصة لأن المحافظ العقاري هو سلطة إدارية ولائية وهو ما أكده مجلس الدولة في اجتهاده[2] .

وقد ورد في قرار رقم 000117 مؤرخ في 09 / 04/ 2012[3] طلب إبطال دفتر عقاري هو بمثابة طلب إبطال الترقيم النهائي المسجل فيه.

يعد الترقيم النهائي قرارا متخذا من طرف إدارة الحفظ العقاري بعد التحقيق في الوثائق المقدمة من قبل الأطراف وبعد الأجل المحدد في القانون.

فتختص الجهات القضائية الإدارية بإبطال الترقيم النهائي، بينما يتكفل المحافظ العقاري[4] بمتابعة مثل هذه القضايا. وما دام المشرع لم يمنع المالك الذي يظهر بعد القيد الأول على إثر إتمام عمليات المسح من الطعن أمام القضاء في أي وقت يظهر فيه فإن إعادة النظر في الشهر تبقى ممكنة لغاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر(15) سنة كاملة.

كما يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى تعويض على الدولة طبقا لأحكام المادة 23 من الأمر 75/ 74 في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقادم في كل الأحوال بخمسة عشر(15) سنة .

وما يلاحظ بخصوص الطعن القضائي في الترقيم النهائي أن المشرع لم يقيده بأية شروط ولا بمدة زمنية معينة كما فعل مع الإجراء الأول وكان عليه من باب أولى أن يكون أكثر صرامة مع الترقيم النهائي، وأكثر حرصا، بتقييد حق المنازعة في الترقيم النهائي، لما له من أهمية في استقرار الملكية العقارية.

---

[1]- قرار 282811، مؤرخ في 23/ 02/ 2005، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 – 2005.

[2]- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، ط2018، مرجع سابق، ص 47 .

[3]- قرار رقم 000117، مؤرخ في 09/ 04/ 2012، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 - 2012 .

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 91/ 65، المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية، ج ر، رقم 10، المؤرخة في 06-03-1991.

خـــاتمة

خـــــاتمة

لتشخيص جمع الممتلكات العقارية بمختلف أنواعها اعتمدت الجزائر على المسح العقاري الذي له جذور قديمة في التاريخ ترجع الى العهد الروماني، وقد أصدر المشروع الجزائري في سبيل تطهيرالملكية العقارية الفلاحية، والقيام بالجرد الوصفي للشاغرة منها خوفا عليها من الاستلاء، القانون 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 والذي يعتبر أول قانون يشير إلى إثبات الملكية بالمسح وقد تم تأكيده بالمرسوم التنفيذي رقم 73-32 من خلال المادة 33 منه، ثم اتخذ المشروع خطوة أخرى تمثلت في إصداره للأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم ،المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري .

كما أخذ بإلزامه المسح لتطبيق نظام الشهر العيني، إلا أنه احتفظ بإجراءات الشهر الشخصي إلى غاية الانتهاء الكلي من عمليات المسح العام، وبهذه الصفة يكون المشرع قد أخذ بنظام المسح الاختياري في مجال ضيق منه.

وقد حدد القانون 90 -25 المتضمن قانون التوجيه العقاري الارضي الفلاحية والأراضي العامرة حيث اعتبرت المادة رقم 04 منه ،الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة بواسطة تدخل الانسان وموجه للبشر والحيوان والصناعة وبالتالي فإن المسح الريفي يكون في الاراضي الفلاحية وتكون في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 2000 نسمة وفقا لمخططات ذات مقياس كبير، وتحسب المساحة بالهكتار.

يتم مسح العقار الفلاحي عبر هيئةن خول لها القانون هذه الصلاحية، والمتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الارضي التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم 89-234 وذلك بالتعاون مع المحافظة العقارية .

وقد جاء النص في القانون 20-07 المؤرخ في 04 جوان 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 للتأكيد على الجمع بين الهيئتين (هيئة المسح وهيئة الحفظ العقاري).

قصد وضع الحدود لكل بلدية يتم انشاء لجنة المسح على مستوى كل بلدية بموجب قرار ولائي، تعمل هذه اللجنة على جمع الوثائق والمعلومات من أجل تسهيل عمليات المسح وكذا اجراء الصلح قبل اللجوء إلى القضاء حال عدم التوفيق بين الاطراف .

وهكذا فإن عملية مسح العقار الفلاحي شأنها شأن عملية المسح العام ككل، تمر بميكانيزمات تتمثل في أعمال تحضيرية، من شأنها جمع الوثائق الضرورية للسير الحسن للأعمال الميدانية، التي تهدف الى

تحديد العقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها، ولا يتم ذلك إلا بالتنقل الميداني لمعاينة الملكيات والتحقيق العقاري.

وبإنتهاء الاعمال المسحية، توضع وثائق المسح حيز الاستعمال بعد أن ترسل نسخة منها لكل من البلدية والمحافظة العقارية وتسمى هذه المرحلة بالختامية.

بعد ذلك تطرقنا إلى الاثارالمترتبة عن عملية المسح وكان أهم ما تمخض عنها هو ميلاد دفتر عقاري، تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على عقارما، فهو سند الملكية في صيغته الجديدة بعد المسح، تعده المحافظة العقارية وتمنحه بمناسبة الترقيم النهائي لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها.

ويتمتع الدفتر العقاري بحجية كاملة، مالم يطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة، أما خلال فترة الترقيم المؤقت فيكتفي المحافظ العقاري بتسليم شهادة ترقيم مؤقت .

والملاحظ أنه نتجت عن عمليات المسح في العقار الفلاحي إشكالات وعوائق تسببت في منازعات عديدة تطرقنا إلى أهمها .

ومع ذلك فإن المسح قد حقق مزايا استخلصنا منها بعض النتائج المهمة التي لها علاقة بموضوع الدراسة ،كما دعمت هذه النتائج بمجموعة من التوصيات والاقتراحات تهدف للسير الحسن لهذه العملية.

ومن أهم النتائج المتوصل إليها أن:

- المواطنون لهم دور كبير في إنجاح العملية التطهيرية للعقار الفلاحي عن طريق المسح وذلك بمساهمتهم فيها بحضورهم الشخصي أثناء وضع الحدود للملكيات بمناسبة التحقيق العقاري.

- تمكين المواطنين من تقديم اعتراضاتهم على الحدود أمام لجنة المسح، من شأنه أن يجنبهم تعب اللجوء إلى المحاكم .

- العون المكلف بالتحقيق لابد أن يكون على إحاطة واسعة بجميع النصوص التشريعية والتنظيمية التي صدرت غداة الاستقلال والتي أدت إلى أيلولة بعض الاملاك العقارية للدولة والمتمثلة في :

ـ المعاملات الممنوعة أو الملغاة، بموجب المرسوم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر1962 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة.

ـ الأراضي الفلاحية التي آلت ملكيتها للدولة والتي كانت في الأصل تابعة للأجانب .

ـ الأراضي الخاصة والمؤممة بموجب الأمر73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية والتي لم يكن يتوفر في ملاكها شروط المستغلين.

ـ الأراضي الفلاحية التي كانت تابعة لمؤسسات عمومية وتم تحويلها إلى صندوق الثورة الزراعية ورغم ذلك بقيت مسجلة على مستوى المحافظات العقارية باسم ملاكها الأصليين.

ـ أراضي العرش والبلدية سابقا والقوانين التي تحكمها وتنظمها...إلخ.

ـ الإلمام بما جاء في التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والتي تم النص فيها بالتفصيل على إجراءات المسح وعلى دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام وكل ما تعلق بصيرورة عمليات المسح.

- لحفظ حقوق المواطنين مكنهم المشرع من تقديم اعتراضاتهم أيضا أمام المحافظ العقاري بعد تسلمه لوثائق المسح، والذي عليه بعد تسوية كل الاعتراضات، والتغيرات الناتجة عن الاعتراضات، ان يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- الترقيم المؤقت قد يكون لمدة أربعة أشهر، بالنسبة للمالكين الظاهرين الذين ليست لهم سندات ملكية قانونية والذين يمارسون الحيازة، وقد يكون لمدة عامين 02 سنة وهو خاص بالمالكين الظاهرين الذين ليست لديهم سندات إثبات كافية واستحال فيها على المحافظ ابداء رأيه في تحديد الملكية بسبب عدم كفاية عناصر التحقيق المودعة لديه، وبعد هذه المدة يصير الترقيم نهائي.

كما يكون الترقيم مؤقتا أيضا وذلك لمدة 15 سنة، في العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح وبعد إنتهاء هذه المدة تؤول ملكيته للدولة.

ـ حجية الدفتر العقاري مرهونة بعدم الطعن فيه أمام القضاء ،هذا الامر قلل من القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة به.

-عدم تحديد وضبط آجال الفصل في الطعون التي تطرح أمام لجنة المسح، والمتعلقة أيضا بالترقيم النهائي، وبتسليم الدفتر العقاري .

ـ تمركز عمليات المسح في يد الادارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية يحول دون طلب الخواص لمسح عقاراتهم، وهذا من شأنه أن يؤثرعلى عملية الاسراع في تطهير العقار الفلاحي والملكية العقارية ككل.

- غياب التنسيق المحكم بين المحافظة العقارية والوكالة الوطنية لمسح الاراضي أدى بالمشرع الى اصدار القانون 20-07 للجمع بين الهيئتين .

و أخيرا من خلال النتائج المتوصل إليها والنقائص الملحوظة أعلاه، فإننا نقترح توصيات من شأنها أن تكون الحل لهذه النقائص ولمشكلة تطهير الملكية العقارية الفلاحية والتي نلخصها فيمايلي :

- يجب على المواطنين تفعيل دورهم الهام في عملية التطهير للعقار الفلاحي وذلك بالسماح لموظفي مصلحة المسح العقاري الدخول إلى ممتلكاتهم للقيام بالعمليات اللازمة التي لايستهان بها .

- وجوب خضوع الاعوان المحققين الى تكوينات مستمرة ومتواصلة لتحسين معلوماتهم ومدركاتهم القانونية حتى تكون نتائج التحقيق دقيقة .

- توفير الوسائل التقنية الحديثة بتخصيص موارد مالية لها وذلك بإعداد بنك عقاري في أقرب الاجال.

- وجوب سن قوانين من شأنها التسريع في عمليات التطهير للعقاري الفلاحي عن طريق المسح، ورفع الغموض الذي يكتنف بعض النصوص القانونية الجزائرية، وذلك بإنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مجمل القوانين، التي تحكم العقار.

- لاستقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية، وحماية لصاحب الحق، يجب تحديد مدة زمنية معينة بانتهائها يسقط الحق في رفع الدعاوي الرامية إلى إلغاء الدفاتر العقارية، خاصة بمناسبة تصرف المالك في عقاره للغير حسن النية .

- تشجيع عملية إرتباط الهيئتين (مصلحة الحفظ العقاري والمسح) و الاسراع في اصدار النصوص التنظيمية التي تعمل على ذلك .

- إعادة النظر في إحتكار الدولة للقيام بعمليات المسح، وفتح المجال أمام القطاع الخاص للمشاركة فيه عن طريق دفاتر شروط نظامية .

- تفعيل التعامل مع وكالات ومصالح المسح الاجنبية .

- تمكين الخواص الحائزين للأراضي الفلاحية الشاسعة للاستفادة من قروض بدون فائدة لتدعيم عملية المسح.

- تسهيل اقتناء وثائق الحالة المدنية لإعداد الفرائض الخاصة بالأجداد أصحاب العقارات الفلاحية لتطهير الملكية العقارية الفلاحية وإصدار مذكرة من طرف وزارة العدل تسمح بالاستغناء على بعض الوثائق الاخرى طالما أن الفرائض تصريحية تعتمد على تصريحات الشهود وطالبها .

قامة المراجـــع والمصادر

قامة المراجـــع والمصادر

أولا/ القرآن الكريم:

ثانيا/ الكتب و المؤلفات:

أ) الكتب والمؤلفات العامة:

01- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، المجلد الأول، الجزء التاس، طبعة 2011، نهضة مصر، القاهرة.

02- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، المجلد الثاني، الجزء التاسع طبعة 2011، نهضة مصر القاهرة.

03- بطرس البستاني، محيط المحيط، قاموس مطول اللغة العربية، مكتبة لبنان نتشرون، بيروت، لبنان 1993.

04-عمار بـوضياف دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

05- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.

ب) الكتب والمؤلفات المتخصصة:

01- ناصر الدين سعيدوني، درسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، طبعة 1986.

02-جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006.

03- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، سنة 2008.

04- ليلى زروفي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومة الجزائر، سنة 2009.

05- ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الجزائر، بدون سنة نشر .

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

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

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

09- ليلى زروفي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار هومة الجزائر، سنة 2018.

ثالثا/ النصوص القانونية والتنظـيمية:

أ) القوانين:

01- القانون 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 يتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية (الملغى) جريدة رسمية، عدد رقم 02 المؤرخة في 1963/01/11.

02- القانون 83-18، المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 1983/08/16.

03- القانون 84-09، المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 06 المؤرخة في 1984/02/07.

04- القانون 87-19 المؤرخ في 1987/02/06 المتضمن ضبط كيفيات إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وحقوق المنتجين وواجباتهم (الملغى)، جريدة رسمية، عدد 50 مؤرخة في 1987/12/09.

05- القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 49 في 1990/11/21.

06- القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية، الصادرة بالجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02.

07- القانون 91-10 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08.

08- القانون 95-26 المؤرخ في 1995/09/25، المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 55، المؤرخة في 1995/09/27.

09- القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 15، المؤرخة في 2007/02/28.

10- القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 21 مؤرخة في 2008/04/23.

11- القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية الصادرة بالجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.

12- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 78 ، المؤرخة في 2014/12/31.

13- القانون رقم17-11، المؤرخ في 2017/12/27 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر، رقم 76، المؤرخة في 2017/12/28.
14- القانون رقم 20-07 ، المؤرخ في 2020/06/04 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر، رقم 33، المؤرخة في 2020/06/04.

ب) الأوامر:

01- الأمر 62-10 المؤرخ في 1962/08/24، المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 1962/09/07.

02- الأمر 70-91 المؤرخ في 1970/12/15، المتعلق بتنظيم التوثيق، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 107، المؤرخة في 1970/12/25.

03- الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 97 المؤرخة في 1971/11/30.

04- الأمر 74-26 المؤرخ 1974/02/20، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 19 المؤرخة في 1974/03/05.

05- الأمر 75-58 المؤرخ 1975/09/29، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

06- الأمر 75-74 المؤرخ 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

ج) المراسيم:

01- المرسوم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة جريدة رسمية ، رقم 15 المؤرخة في 1973/02/20.

02-المرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم الصادر بالجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

03- المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم الصادر بالجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

04-المرسوم التنفيذي رقم 80-210 المؤرخ في 1980/09/13 يعدل ويتمم المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 ، الصادر بالجريدة رسمية العدد 38، المؤرخة في 1980/09/16.

05-المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المؤرخ في 1984/12/24 يعدل ويتمم المرسوم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 71 المؤرخة في 1984/12/30.

06- المرسوم رقم 89-234 مؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوكنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، جريجة رسمية عدد54 مؤرخة في 1989/12/20.

07-.المرسوم 92-63 المؤرخ في 1992/02/12 ، المتضمن تعديل المرسوم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 13 المؤرخة في 1992/02/19.

08-.المرسوم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 يعدل ويتمم المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 1992/04/08.

09- المرسوم 01-110، المؤرخ في 2001/05/05 ، جريدة رسمية، رقم 26 المؤرخة في 2001/05/09.

10-.المرسوم 02-115 المؤرخ في 2000/05/24، المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية الصادرة بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 2000/05/28.

11-.المرسوم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الصادرة بالجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 2008/05/25.

د) المنشورات والقرارات الوزارية:

01- المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23، بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية والجماعات المحلية، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 2010/08/18.

02- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 1978/04/09، يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية، وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 17، لسنة 1978.

03- القرارا الوزاري المؤرخ في 1989/07/23يتضمن تحديد كيفيات إنشاء خلفيات مخططات وضع مسح الأراضي في المناطق الريفية الجريدة الرسمية، العدد 40 لسنة 1989.

04- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1990/03/10 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة، الجريدة الرسمية، العدد 29 المؤرخة في 1990/07/18.

05- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1994/07/09، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة، الجريدة الرسمية، العدد 73 المؤرخة في 1994/11/09.

06- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد37 المؤرخة في 2002/05/26.

07- القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12، الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي الصادرة بالجريدة الرسمية، العدد 42، المؤرخة في 2002/06/18.

ه)- التعليمات والمذكرات:

01- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عملية المسح والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

02- التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23، المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

03- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية، 4060 المؤرخة في 2018/04/05المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي .

رابعا/ الأطروحات والرسائل الجامعية:

أ) أطـــــروحات:

01- لبيض ليلى "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة الدكتوراه ، في القانون العقاري، جامعة بسكرة سنة 2012.

02- زهودور انجي هند حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ، في القانون العقاري، كلية الحقوق وهران، سنة 2016/2015.

ب) رسائل ماجستير:

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

02-رويصات مسعود نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير قانون عقاري كلية الحقوق باتنة سنة 2009.

03- سيد علي زادي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، فرع المنازعة الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.

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

ج) مذكرات ماستر:

01-عزوزي حازم ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق باتنة، سنة 2010/2009.

02- قويدري عبد الجليل وولد الحاج محمد "دور المسح العقاري في تطهير الملكية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر، القانون العقاري كلية الحقوق جامعة آدرار، سنة 2013/2012.

03- نجاح برحومة آليات تطهير الملكية العقارية الفلاحية "مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الوادي سنة 2015/2014.

04- داوي بلقاسم وموساوي عبد القادر، المسح العام وتكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري كلية الحقوق آدرار، سنة 2014/2013.

05- نهائلي دلائل صعوبات وعوائق المسح العقاري "مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري كلية الحقوق جامعة الجلفة سنة 2016/2015.

06- سعيدة قرارة، أثر المسح العام للأراضي كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة الجلفة، سنة 2017/2016.

07- قواريش يونس وهناوي موسى، المسح العقاري في الجزائر بين التشريع والتطبيق، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة المدية، لسنة 2018-2019.

خامسا/ المجلات والقرارات القضائية:

أ) المجالات القضائية:

01- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2007.

02- المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث ، لسنة 2010.

03- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، الجزء الثاني ، لسنة 2014.

ب) القرارات القضائية:

01- قرار صادر عن الغرف المجتمعة مؤرخ في 1997/02/18.

02- قراررقم 282811، مؤرخ في 2005/02/23 ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 01 - 2005.

03- قرار رقم 000117 ، مؤرخ في 2012/04/09 ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 01- 2012 .

04- قرار مجلس الدولة رقم 81745، الصادر بتاريخ 2014/02/27.

05- قرار مجلس الدولة رقم 87484 الصادر بتاريخ 2014/11/27.

فهرس المحتويـــــات

مقدمـــــة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسح العقاري.....02
المبحث الأول: ماهية المسح العقاري.....03
المطلب الأول: التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر.....03
الفرع الأول: مسح الاراضي قبل الاستعمار.....03
الفرع الثاني: مسح الاراضي خلال الحقبة الاستعمارية.....04
الفرع الثالث: مسح الارضي بعد الاستقلال.....05
المطلب الثاني: مفهوم المسح العقاري الفلاحي.....06
الفرع الاول: تعريف المسح العقاري.....06
الفرع الثاني :الاساس القانوني لمسح الاراضي.....07
الفرع الثالث :طبيعة الاملاك العقارية المعنية بالمسح 10
الفرع الرابع : أنواع المسح و أهدافه.....11
أولا: أنواع المسح.....12
أ/ المسح الاختياري و الاجباري.....12
ب/ المسح بحسب طبيعة العقارات 13
1/ مسح الاراضي العام.....13
أ/ المسح الحضري.....13
ب/ المسح الريفي أو الفلاحي.....14
جـ/ المسح الصحراوي.....14
2/ المسح الغابي.....14
ثانيا: أهداف المسح الفلاحي.....15
المبحث الثاني: الأجهزة القائمة على العملية المسحية والجهات المتدخلة فيها.....17
المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح.....17
الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....17

أولا:تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....17
ثانيا:تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....18
ثالثا:مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....20
الفرع الثاني:لجنة مسح الأراضي.....22
أولا:تشكيلة لجنة المسح.....22
ثانيا:مهام لجنة المسح 22
ثالثا:اجتماع لجنة المسح.....24
المطلب الثاني:المحافظة العقارية والمحققون التابعون لأملاك الدولة.....24
الفرع الأول:المحافظة العقارية.....24
أولا:تعريف المحافظة العقارية.....24
ثانيا:تنظيم المحافظة العقارية.....25
ثالثا:مهام المحافظة العقارية.....26
الفرع الثاني:المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة.....27
الفصل الثاني:إجراءات المسح الفلاحي و الآثار المترتبة عنه.....29
المبحث الاول: اجراءات مسح العقار الفلاحي 29
المطلب الأول:الأعمال التحضيرية والميدانية.....29
الفرع الأول:الأعمال التحضيرية.....30
الفرع الثاني:الأعمال الميدانية.....33
أولا:عماليات تعيين الحدود.....33
ثانيا:التحقيق العقاري.....36
المطلب الثاني:الأعمال الختامية.....40
أولا:إيداع وثائق المسح لدى البلدية.....40
ثانيا:إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.....41
المبحث الثاني: الأثار المترتبة عن عملية المسح.....43
المطلب الأول:الدفتر العقاري.....43

الفرع الأول:ماهية الدفتر العقاري.....43
الفرع الثاني:حجية الدفتر العقاري.....44
المطلب الثاني:الإشكالات الناتجة عن المسح العقاري.....45
الفرع الأول: عوائق عملية المسح العقاري.....45
أولا: العوائق الميدانية.....45
ثانيا:العوائق القانونية: 46
1/إشكالات حول قانون المسح.....46
2/إشكالية الأراضي غير المطالب بها.....47
3/إشكالية تغيير الحدود.....48
4/إشكالية العقود العرفية.....49
الفرع الثاني:منازعات مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.....49
أولا:المنازعة في وثائق المسح.....50
أ/المنازعة الإدارية في وثائق المسح.....50
ب/ المنازعة القضائية في وثائق المسح.....51
ثانيا:المنازعة في الترقيم.....52
أ/المنازعة المتعلقة بالترقيم المؤقت.....52
1/المنازعة الإدارية المتعلقة بالترقيم المؤقت.....52
2/المنازعة القضائية المتعلقة بالترقيم المؤقت.....53
ب/المنازعة المتعلقة بالترقيم النهائي.....54
خاتمة.....56
الملاحق
قائمة المراجع
فهرس المحتويات