الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري

بعنوان :

المسح العقاري في الجزائر بين التشريع و التطبيق

من اعداد الطالبين :

- قواريش يونس

تحت اشراف الاستاذة :

- جديلي نوال

- هنـاوي موسى

امام الجنة المشكلة من :

- د/ جيدل كريمة	استاذ محاضر "أ"	جامعة المدية	رئيسا
- د/ جديلي نوال	استاذ محاضر "أ"	جامعة المدية	مقررا
- د/ الواشني مريم	استاذ محاضر "أ"	جامعة المدية	مناقشا

السنة الجامعية : 2018/2019

شكر و تقدير

روى الترمذي عن أبي هريرة رضي الله عنه أنه قال:

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم " من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

و تطبيقا لهذا الحديث الشريف و هذا الأدب الرفيع

نتوجه بخالص الشكر و التقدير و الإمتنان إلى الأستاذة الفاضلة

السيدة " جديلي نوال" التي تفضلت بقبولها الإشراف على هذا العمل

و التي لم تبخل علينا بنصائحها و دعمها و توجيهاتها القيمة لقاء هذا العمل

كما لا يفوتنا تقديم الشكرالجزيل لأعضاء اللجنة لتفضلهم

مناقشة هذه المذكرة كما نود شكر أساتذة القانون العقاري ، الزملاء

و الزميلات كل بإسمه، و إلى كل من أسهم في بناء هذا العمل من قريب أو من

بعيد و إلى كل من شجعونا طوال هذا المشوار الصعب و كانوا

السبب الدافع لمواصلة البحث بقوة وعزيمة .

إهـــداء

أهدي ثمرة جهدي إلى الوالدين

الكريمين حفظهما الله

إلى زوجتي و ابنتي نورهان و ابني علي

و أختي و إخوتي و كل العائلة الكريمة

كل بإسمه و الى صديقي موسى هناوي

و إلى كل الأساتذة و الزملاء و كل من يسهر

في طلب العلم و يؤمن بأن العلم لن

ينال إلا بالتضحيات ، التضحيات الجسام

و إلى كل من يؤمن بأن أزهار الغد متواجدة في بذور اليوم

وكل نتائج الغد متواجدة في أفكار اليوم .

" يونس "

إهـــــداء

الحمد الله الذي بنعمـــــــــــته تـــــتم الصالحـــــــات
وبعونه وفضله يحقق الطالب النجاحـــــــــــات
أهـــــــــــدي ثمرة جهدي إلى روح أمي الطاهـــــــرة سائلا الله عز وجل أن يتغمدها برحمته
والى والدي حفظه الله ورعاه

وإلـــــــى من تطلعوا لنجاحـــــــي :زوجـــــــتي وأولادي أنـــــس ، هشـام ، ريحانـة ، إكـرام
وإلـــــى أصدقـــــــــــائي وزملائي وأخص بالذكر :
قواريش يونس ،ميموني جمال ،محمد بلحمزي .
الـــــــى كل الأساتـــــــذة والموظفين في كلية الحقوق
إلى كل من ساعدني ومد يد العون لي

** موسى **

مقدمة

ان للعقار أهمية بالغة في تطور الدول وتحسين الظروف المعيشية للشعوب ما جعل الجميع

يسعى لاكتسابه ، لأنه مقياس للثروة ومصدر لها .

والتاريخ القديم والمعاصر يشهد على الحروب التي قامت والتي مازالت قائمة من أجل الاستيلاء على الأراضي نظرا لأهميتها الاقتصادية والسياسية و الاجتماعية، و بلادنا خير شاهد على ذلك حيث ان و من أجل العقار قام الإستعمار بتجريد الجزائريين من أراضيهم خاصة الأراضي الخصبة قصد نهب خيرات البلاد و الاستيلاء على ثرواتها .

حيث انتهج المستعمر سياسة تشريعية في المجال العقاري تهدف الى تمكين المستوطنين الفرنسيين من الاستيلاء على أراضي الجزائريين ، و هو ما ورثته الجزائر من اشكالات قانونية أثرت سلبا على تأمين استقرار المعاملات العقارية في الجزائر ، و التي لا نزال نعاني منها الى غاية يومنا هذا .

و نظرا للوضعية السياسية والاقتصادية التي ألت اليها الجزائر بعد الاستقلال، قام المشرع الجزائري باصدار جملة من قوانين سعيا منه الى تدارك الفراغ القانوني في المجال العقاري و حماية للاملاك العقارية للدولة من الفوضى والاستيلاء ، و اهم خطوة قام بها تمثلت في إصدار قوانين تمدد العمل بالقوانين الفرنسية الموروثة عن الإدارة ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية من جهة ، ومن جهة اخرى سن قوانين عبر فترات من الزمن تعكس التوجه الاستراتيجي للدولة في إطار خيار النظام الاشتراكي الذي يكرس مبدأ الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية .

ولعل اهتمام المشرع بسن القوانين في المجال العقاري لحماية الملكية الجماعية (الاملاك الشاغرة) وضبط سيرها و أيلولتها جعله يغفل عن تنظيم المعاملات العقارية بين الاشخاص مما ساهم في انتشار ظاهرة المعاملات العقارية بواسطة العقود العرفية التي كانت عائقا وإشكالا قانونيا حال دون ضبط وتدقيق نتائج وثائق المسح العقاري الذي انتهجته الدولة لاحقا .

وكما سبق وذكرنا أن العقار لا يقتصر على أنه ثروة يكسب صاحبه ثراء و ذمة مالية عالية بل هو أيضا مرتبط بتحول سياسة الدولة في نظامها السياسي والاقتصادي والاجتماعي ، حيث أن المشرع الجزائري بعد فترة من الزمن كان يسعى للتخلص من الموروث القانوني الاستعماري في المجال العقاري المبني على نظام الشهر الشخصي المشوب بالقصور في تحقيق الاستقرار والائتمان العقاري حيث تبنى المشرع نظام الشهر العيني الذي يقوم على جملة من المبادئ والأسس التي تضمن استقرار الملكية العقارية وذلك بإصدار الامر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل و المتمم ، المتضمن اعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري [1] والمرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وكذا المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. ومتابعة تنفيذه بالتعليمات ومذكرات العمل كل ذلك كان غاية المشرع

[1] - الامر 75-74المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، ج .ر ج العدد 99 ،المعدل بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ،ج ر .ج 2014

الجزائري تجسيد هذا النظام الذي يتسم بالصرامة من حيث المبادئ والتطبيقات ، والهدف منه هو تطهير الملكية العقارية و تعريفها وتثبيتها بسندات ملكية مشهرة مما يضمن الائتمان والاستقرار في المعاملات العقارية وخلق بيئة عقارية ملائمة للنمو الاقتصادي للدولة وتحسين وترقية المستوى المعيشي للمواطن ، وتحقيقا لهذا الغاية فإن الدولة الجزائرية رصدت مبالغ ضخمة وسخرت وسائل كبرى لتجسيد هذا النظام المتمثل في عملية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تدريجيا على كافة التراب الوطني .

إلا أنه ونظرا لوجود عدة اشكاليات قانونية وعوائق ميدانية حالت دون تطبيق هذا النظام بالصورة التي رسمها المشرع مما تسبب في إثارة منازعات عقارية بين المواطنين من جهة أو بين المواطن والدولة من جهة أخرى ، كما أن هذه الاشكالات عطلت وتيرة عملية المسح على مستوى التراب الوطني .

ورغم ان المشرع الجزائري حاول تدارك هذه النقائص والتصدي لهذه الإشكالات بإصدار تشريعات ونصوص تنظيمية تدريجية وآنية حسب الاشكالات المطروحة عن طريق التعليمات ومذكرات العمل ، - وهذا ما سنتطرق اليه في هذه الدراسة - .إلا أنه ونظرا لتضارب النصوص وتغييرها من حين لآخر وإختلاف تفسيرها بين الجهات الإدارية والجهات القضائية أبقى على هذه الاشكالات المطروحة في ميدان المسح العقاري بالجزائر وزاد من حدة النزاعات .

ورغم ان هذه الدراسة سبق وأن تم البحث فيها من زوايا متعددة ، إلا أنه نظرا لأهمية هذا الموضوع من الناحية العلمية والقانونية والميدانية لان عملية المسح االعقاري ونتائجها هي مسألة حيوية للدولة في نموها الاقتصادي من جهة و استقرار لحياة المواطن و معيشته من جهة اخرى ، مما يجعل دراسة هذا الموضوع ذو اهمية بالغة .

واختيارنا لهذا الموضوع نابع أولا من طبيعة التكوين والعمل و ثانيا من علاقته بحياة عامة الناس وتطور ورقي الوطن ، ولعل هذه الدراسة من جانبنا لم تلقى الاحاطة الكاملة لكل جوانبها وهذا نظرا لقلة الوقت وصعوبة إختيار المراجع وعدم تجاوب بعض المصالح في تزويدنا بالإحصائيات والمعلومات التي تفيدنا في هذا الدراسة .

وللإلمام بجوانب هذا الموضوع ارتأينا طرح الاشكالية التالي : **ما هو النظام القانوني للمسح العقاري وما هي الإشكاليات التي تعترضه ؟**

وللاجابة على هذا الاشكالية اتبعنا في ذلك المنهج الوصفي التحليلي بسرد الإجراءات وتحليل النصوص ، وقد قسمنا دراستنا إلى فصلين ، وكل فصل تضمن ثلاث مباحث على النحو التالي :

الفصل الأول :كان عنوانه النظام القانوني للمسح العقاري في الجزائر .

حيث تم تقسيمه إلى ثلاث مباحث :

المبحث اللأول : مفهوم المسح العقاري .

المبحث الثاني : آليات المسح العقاري .

المبحث الثالث : إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

أما الفصل الثاني : كان عنوانه الإشكالات القانونية والميدانية و المنازعات المثارة بشان عملية المسح العقاري في الجزائر .

والذي احتوى على ثلاث مباحث :

المبحث الأول : الإشكالات القانونية للمسح العقاري في الجزائر .

المبحث الثاني :المنازعات المثارة حول اعداد اراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

المبحث الثالث : العوائق الميدانية التي تحول دون تحقيق مهام المسح العقاري في الجزائر .

الفصل الأول

النظام القانوني للمسح العقاري

في الجزائر

الفصل الأول: النظام القانوني لمسح العقاري في الجزائر.

يعتبر المسح العقاري الاساس الاول و الاخير لتاسيس السجل العقاري وهو يخضع لاسس قانونية و فنية تشرف عليها هيئات مختصة ، و لتفصيل هذا سنتناول مفهوم المسح العقاري في (المبحث الأول) ، و اليات المسح العقاري (المبحث الثاني) و اجراءات مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري (المبحث الثالث) .

المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري

في محاولة للالمام بمفهوم المسح العقاري و تطور التاريخي في الجزائر ، ارتئينا ان نتناول المقصود بالمسح العقاري (المطلب الاول) و التطور التاريخي (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: مقصود المسح العقاري.

نظرا لاهمية العقارو طريقة استغلاله و مكانته في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للوطن و الشعوب ، و من هذا المنطلق وجب تعريف عملية المسح العقاري و موضوعه (الفرع اللأول) و اساسه القانوني (الفرع الثاني) و اهدافه (الفرع الثالث) .

الفرع لأول: تعريف المسح العقاري وموضوعه.

أولا: تعريف المسح العقاري .

1- التعريف القانوني :

المسح العقاري عملية فنية و قانونية تنصب على العقارات بإختلاف أنواعها سواء عقارات الخواص أو العقارات التابعة للدولة كما تنصب العملية أيضا على الحقوق العينية العقارية ، ولقد وردت العديد من التعريفات المتعلقة بالمسح العقاري سواء على مستوى التشريع أو الفقه .

حيث عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة الثانية من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، حيث ورد نصها على النحو التالي : " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسها ماديا للسجل العقاري " . [1]

وما يلاحظ من خلال نص المادة المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري لم يعرف المسح في حد ذاته بل إكتفى بذكر أهدافه بإعتباره عملية فنية يحدد ويعرف الوضعية المادية و القانونية للعقارات بغرض تأسيس السجل العقاري .

2- التعريف الفقهي :

كما ذهب الكثير من الباحثين والفقهاء إلى تعريف المسح انطلاقا من أهدافه واجراءاته .

فالأستاذ خالد رامول عرف المسح كما يلي: " أداة لحصر جميع الممتلكات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية "

---

[1]- امر رقم 75-74 ، يتضمن اعداد مسح الاراضي و تاسيس السجل العقاري ، معدل و متمم ، المرجع السابق .

كما عرفت الأستاذة ليلى زروقي المسح العقاري من خلال اجراءاته حيث ورد تعريفها كما يلي " المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها

أما الأستاذ بو ضياف فقد عرف المسح بصورة أشمل وأدق من التعريفات السابقة حيث ورد تعريفه على النحو التالي: " المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق "

وذهب في نفس السياق الأستاذ جمال بوشنافة في تعريفه للمسح العقاري حيث عرفه على أنه " عملية تقنية محضة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم ، فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني " [1].

واستنادا لما سبق من التعريفات فان المسح العقاري هو عملية فنية دقيقة باعتباره يقوم على أسس تقنية وفنية (ميدانية) لا يمكن القيام بها الا بتدخل المهندسين وخبراء عقاريين كما أنه عملية إدارية يفتح في كل بلدية بناء على قرار إداري الصادر عن سلطة إدارية المتمثلة في والي الولاية المعنية وتشرف عليها هيئة إدارية مختصة المتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، إضافة إلى ذلك فهو عملية قانونية على اعتبار أنه في جميع مراحله وإجراءاته يستند إلى أسس قانونية أقرها المشرع الجزائري في العديد من التشريعات والتنظيمات كما تنتج عنه العديد من الآثار القانونية التي تمس المراكز القانونية .

ثانيا : موضوع المسح العقاري

إن عملية المسح تنصب أساسا على العقار لذلك يسمى بالمسح العقاري وبالرجوع إلى المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام نجد أن المشرع الجزائري من خلال بعض نصوصه حدد أنواع العقارات موضوع المسح ، بحيث يشمل هذا الأخير الأملاك العقارية التابعة للدولة (الأملاك الوطنية العامة والخاصة) والأملاك العقارية التابعة للخواص إضافة إلى الحقوق العينية العقارية :

- 1 - الأملاك العقارية الوطنية العامة والخاصة : حيث جاء في نص المادة 06 الفقرة 1 من المرسوم رقم 76/ 62 مايلي : " تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها " ، إذ أن عملية المسح العقاري تشمل جميع العقارات بما فيها الأملاك العقارية التابعة للدولة والولايات والبلديات والمؤسسات ذات الطابع العمومي .

- 2 - الأملاك العقارية الخاصة : وذلك استناد للنص المادة 06 الفقرة 2 من نفس المرسوم حيث ورد حسب النص " إن وضع الحدود العقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين " .

باستثناء الأملاك التابعة للدومين العام والخاص فان الاملاك العقارية التي هي ملك لاشخاص طبيعية الخاصة

محل عملية المسح وهذا استنادا على حق الملكية .

- 3 - الحقوق العينة العقارية عدا حق الملكية : حسب ما جاء في نص المادة 22 من المرسوم 62/76 سالف الذكر فيما يخص من الحقوق العينية التبعية على النحو التالي " ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة لمسح الأراضي " ومن خلال هذا النص فالمشرع أشار إلى "حائز العقار" مما يؤكد ان بقية الحقوق العينية العقارية كذا حق الملكية تكون هي الأخرى محلا مسح العقاري مثل حق الانتفاع ، حق الارتفاق....إلخ .

الفرع الثاني : الأساس القانوني للمسح العقاري في الجزائر.

لقد أحاط المشرع الجزائري عملية المسح العقاري بعديد من التشريعات والتنظيمات والتعليمات التي تعالجه بصورة مباشرة ودقيقة ، و ساير هذه العملية بتطوير النصوص التشريعية لتفادي النقائص الموجودة في النصوص القديمة .

من أهم التشريعات والنصوص التنظيمية مايلي : الامر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري [1] ويعتبر أول قانون بعد الاستقلال نظم العملية ، حيث حدد المشرع الإطار العام للعملية من بدايتها إلى نهايتها ، ثم جاء بالعديد من القوانين والنصوص التنظيمية والتعليمات وتمثلت فيما يلي :

- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، ج. ر، ج.ج،العدد 30 ، سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 ،ا لعدد 71 لسنة 1984 و بالمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 ،العدد 26 ، لسنة 1992

- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتاسيس السجل العقاري ،العدد 30 سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 ، العدد 38 لسنة 1980 و بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 ، العدد 34 ، لسنة 1993 .[3]

- قرار المؤرخ في 23/06/1976 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية

الطبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية. [4]

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09/04/1978 بتضمين تحديد طرق استعمال التطوير الضوئي لمسح

الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح

---

[1]- الامر رقم 75-74 ، يتضمن اعداد مسح الاراضي و تاسيس السجل العقاري ، معدل و متمم ، المرجع السابق .

[2]- االمرسوم رقم 76-63 ، المتعلق بتاسيس السجل العقاري ، معدل و متمم ، المرجع السابق .

[4]- قرار المؤرخ في 23/06/1976 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية الطبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية ، ج.ج ، العدد 22 ، لسنة 1976.

لأراضي.

- المرسوم التنفيذي رقم 83-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1983 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-63 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

- قرار وزاري مؤرخ في23/07/1989 يتضمن تحديد كيفيات إنشاء خلفيات مخططات وضع مسح الأراضي في المناطق الريفية. [1]

- التعليمة رقم 16 المؤرخ في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

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

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية 3587 المؤرخة في17/07/1999 والمتعلقة بدور المحققين التابعين لأملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار اعداد مسح الأراضي العام.

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ: 24/05/2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي العامة الوطنية. [2]

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 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 24/07/2004 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، تسليم الدفاتر العقارية أخطاء في القياس وحساب المجهول.

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

- قانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية 2015 ،المادة67 . [3]

- قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، المادة 89 . [4]

---

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

[2] - المرسوم التنفيذي 2000-115المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي العامة الوطنية ،جريدة رسمية العدد 30 سنة 2000.

[3]- قانون رقم 14-10 يتضمن قانون المالية 2015 ، جريدة رسمية ، العدد 78 ، سنة 2014 .

- مذكرة المديرية العامة للاملاك الوطنية 04060 المؤرخ في 05/04/2018 المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي " .

الفرع الثالث : أهداف المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري تعتبر أساس السياسة العقارية وهي الأداة التي تسعى بها الدولة لأن تخلص الساحة العقارية من الفوضى التي عكستها لذلك فقد خصصت لها الدولة الجزائرية جهودا وإمكانات مادية وبشرية ضخمة وذلك بفرض جملة من الأهداف يمكن الإشارة إليها كما يلي :

أولا: الهدف الجبائي .

المقصود من تبني عملية المسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها ، مساحتها ، وكذا طبيعتها) وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها لأن العقار كان ولا يزال يمثل مصدرا مهما وحيويا في تدعيم الخزينة العامة ، فالعقارات في كل الدول تدخل أموالا ضخمة للخزينة العامة عن طريق الضرا

والدولة الجزائرية عندما تحملت عملية المسح العام وتكلفته الباهظة كانت تهدف من وراء ذلك إلى تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة ، الأمر الذي يسهل عليها فرض الضريبة على كل مالك ، مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار المتمثلة في الدفتر العقاري ، فرغم أن الجزائر دولة نفطية إلا أنها تريد تنويع مصادر تمويل الخزينة بموارد أخرى و منها العقار . [1]

ثانيا: تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية .

المسح العقاري هو الوسيلة الوحيدة من أجل الوصول الى التطهير العقاري وتثبيت الملكية واستقرار المعاملات العقارية والذي من خلاله يتم القضاء على الفوضى واستئصال ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في الميدان العقاري مستقبلا وأثناء إبرام العقود الواردة على العقارات والتي لا محال ستكون موثقة ومشهرة وفق الإجراءات الشكلية القانونية المطلوبة في المعاملات العقارية وهذا يضمن استقرار المعاملات[2]

كما أن عملية المسح العقاري التي تفضي إلى تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية لجميع مالكي العقارات من شأنه أن يحقق حماية بالغة للمالك ، حيث أضفى المشرع حجية كاملة على الدفتر العقاري وذلك من خلال المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، حيث ورد نصها على النحو التالي: " لدى الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة

---

[4]- قانون 17-11 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ، جريدة رسمية ، العدد 76 ، سنة 2017

[1] - حاجي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 26 .

[2] - حاجي نعيمة ، المرجع نفسه ، ص 29 .

المنطق الجديد والوحيد لإقامة آلية في شأن الملكية العقارية " [3] .

ثالثا: الهدف الاجتماعي .

يعتبر المسح العقاري ذا بعد اجتماعي يتجسد من خلال العديد من الأهداف غير المباشرة التي لا تقل أهمية عن الأهداف السابقة من بينها :

- القضاء على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات .
- الضبط الدقيق للعقارات ومساحتها ومواقعها يفيد في تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية ذات البعد الوطني والتي تعد أساسا للرقي الاجتماعي من خلال القضاء على المعضلات الاجتماعية

المسح العام يسهل الاستفادة بقدركبيرة من القروض والتي أصبحت ضرورية في سبيل تطوير المشاريع الفلاحية والصناعية والسياحية مما يساهم في خلق مناصب شغل والقضاء على البطالة و يعطي ضمانا اكبر للبنوك .

<u>المطلب الثاني</u> :التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر

ان المسح العقاري في الجزائر لم يكن حديث النشاة ، بل مر بعدة مراحل تاريخية ، و سنتطرق اليها كما يلي ، مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي (الفرع الاول) مرحلة الاحتلال الفرنسي (الفرع الثاني) مرحلة ما بعد الاستقلال (الفرع الثالث).

<u>الفرع الاول</u> :مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي

لقد أدى توسع الاستيطان الروماني على انتشار المسح في العديد من المستعمرات الواقعة في أوروبا وشمال إفريقيا ومنها الجزائر وهذا سعيا من الرومان إلى السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي حيث لجأ إلى تطبيق نظام التعداد الروماني وهو عبارة عن عملية مسح تقوم على تجزئة الأراضي إلى مربعات صغيرة ، لكن هذا النظام لم يكن يعتمد على تجزئة جيدة للأراضي لأنه كان يتخذ من تصريحات المواطنين كأساس لذلك ، فهذه التصريحات في اغلبها لم تكن صحيحة للتهرب من الضرائب ومن ثم فإن المخططات المنجزة لم تكن لها قيمة ، ثم يتبعهم الأتراك الذين عرفوا أصنافا للأراضي وهي أراضي البايلك ، أراضي العرش، أراضي الوقف، أراضي الملك، وتعتبر أراضي البايلك وأراضي العرش من المفاهيم الجديدة في الملكية العقارية التي ادخلها الأتراك [1].

وقد تميزت الملكية العقارية في الجزائر في عهد الأتراك بالاستقرار والتنظيم الناجمين عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، فالحكام الأتراك لم يدخلوا تغييرات جذرية على الملكية بل اقتصر تنظيمهم للأراضي

---

[3] - مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05/01/1973 المتعلق باثبات الملكية الخاصة ، متمم بالمرسوم 73-86 المؤرخ في 24/07/1973 ، الجريدة الرسمية ، العدد 59 ، سنة 1973 .

[1] - لزهاري القيزي ، علاقة مسح الأراضي بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، سنة 2013 ، ص 7 .

من جانب مراجعة النظام الجبائي وتطويره.

الفرع الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي

بعد احتلال الجزائر من قبل الاستعمار الفرنسي وجد هذا الأخير إرثا عقاريا ضخما ومتنوعا نتج عن تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم كل نوع ، الأمر الذي صعب كثيرا على الاستعمار الفرنسي إحداث تغيير في النظام العقاري في الجزائر بما يخدم سياسة الحكومة الفرنسية وتحقيقا لهاته السياسة اتبع طريقة تدريجية بسن العديد من القوانين المتوالية التي تعمل كلها لتفكيك الملكية الجماعية وتمليكها للأفراد خاصة أراضي العرش ليسهل بعد ذلك التنازل عنها والتصرف فيها لصالح المعمرين وأهم هذه القوانين :

- **قانون** سيناتوس كوونسلت (senatus consult) المؤرخ في 22/04/1863 ، وكذلك قانون الأهالي سنة 1881م إضافة إلى القانون المؤرخ في 09/02/1947 الذي نص على نظام الشهر في منطقتي القبائل الكبرى والصغرى . [1]

ومن أجل فرنسة قانون الأملاك العقارية في الجزائر واعتبار جميع التشريعات الأخرى والأعراف ملغاة في حضور التشريع الفرنسي، جاء قانون 23/07/1873 مشروع wermer والقاضي في عمومه بأن انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد ، كما أن الاعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات ، تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك لإصدار قرار الاعتراف بالملكية وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق ، تبدأ بتاريخ إعلان عن نتائج التحقيق.

كما شرعت الإدارة الفرنسية في التطبيق قانون تحقيق الجزئي المؤرخ في 16/02/1897 المتضمن القيام بتحقيق تجزئة حول الملكية العقارية تتوج عند اكتمالها بتسليم سندات الملكية.

كما صدرت عدة نصوص قانونية أخرى جسدت هيمنة الاستعمار على أراضي الجزائر بين التحايل والاستيلاء على أخصب الأراضي وبسط نفوذهم ليسعوا بعدها إلى تأسيس نظام جديد للملكية العقارية منها القانون 04/03/1926 والأمر 03/01/1959 ومن خلال ما سبق فإن الوضعية العقارية أثناء الاستعمار مرت بمرحلتين :

المرحلة الأولى : وهي تكوين المحافظة العقارية للدولة الفرنسية في الجزائر .

المرحلة الثـانية :_ تطلع الإدارة الفرنسية إلى ضبط المجال العقاري على أسس هندسية .

وعلى هذا صدرت عدة قوانين منها القانون المؤرخ في 04/01/1955 ويعتبر كبداية لمسح الأراضي . [2]

الفرع الثالث: مرحلة ما بعد الإستقلال

بعد الاستقلال سنة 1962 حاولت السلطات الجزائرية تغيير ما وضعه الاستعمار من أنظمة

---

[1] - نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص 12 .

[2] - ناصر بوسهوة - احمد منصوري، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، سنة 2013. ، ص 13 .

عقارية وتسوية وضعية الملكيات الشاغرة وذلك من خلال سن العديد من القوانين التي جاءت بعضها متناقضة وبعضها غير قابل للتطبيق ، إضافة إلى إهمال جوانب أخرى جعلت دائرة الفراغ القانوني تتسع معها الأزمة وفوضى السوق العقارية خاصة بانتشار ظاهرة التعاقد العرفي في مجال التصرفات العقارية فتشكل كم هائل من العقارات التي لا يحوز شاغلوها على سندات إثبات رسمية ، نجم عنها تشويه المحيط الحضري ببناءات فوضوية لا تخضع للمقاييس العمرانية ، هذا المزيج من المشاكل جعل تبني المسح العقاري ضرورة ملحة بإعتباره أداة تطهيرية وإصلاحية للساحة العقارية الملغمة بالنزاعات والفوضى بالرغم من تكلفتها الضخمة التي أدت بدولة الجزائرية إلى الاقتراض من صندوق النقد الدولي بهدف تغطية نفقات العملية المسحية . [1]

ولقد عرفت الجزائر في بداية عهد استقلالها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة الفرنسية لذا كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير، الأمر الذي دفع الحكومة الجزائرية لإصدار القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31[2]/12/1962 والذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية ولكن عند انتهاج الدولة للنظام الاشتراكي قامت بسن قوانين عبر فترات زمنية متلاحقة كانت تهدف للتوجه الإستراتيجي للدولة في اطار النظام الاشتراكي.[3]

ومن بين هذه النصوص :

- المرسوم 62-03 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة.[4]
- المرسوم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.[5]
- المرسوم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة. [1]
- الأمر 02/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة.[2]

ومن أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية من أجل التحكم في القطاع الفلاحي وخلق آليات لتطويره.

وكذلك القوانين الصادرة في هذه الفترة ذات الصلة بإعادة تنظيم العقار حسب التوجه الإستراتيجي للنظام ونذكر

---

[1]- نعيمة حاجي- جلول سعدود ، ملخص المسح العقاري بين التشريع و التطبيق ، قسم الحقوق ،جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي. ، ص 240 .

[2] - قانون رقم 62-157 مؤرخ في 31 ديسمبر 1962، يتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ، ج.ر ، ج ج ، عدد 02 صادر في 11/01/1963 ملغى بالامر رقم 73-29 مؤرخ في 05/07/1973 ح ر ، ج ج ، عدد 62 صادر في 03/08/1973 .

[3] - سلامي لامية ، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة بجاية ، 2015-2016 .

[4] - المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23/10/1962 يتضمن منع التصرف في الملاك الشاغرة، ج.ر ، العدد 14، سنة 1962. ملغى .

[5] - المرسوم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 يتعلق بتسيير وجملة الملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد 02 الصادرة في 25 أوت 1962. ملغى

[1] -المرسوم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة ، ج ج ، عدد 15 ، ملغى

[2] - الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة ، ج ج، عدد36 ،

منها :

الأمر 74-76 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية القانون 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 [3] المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة إلى جانب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة.[4]

ووفقا لما سبق فإن القوانين الصادرة بعد الإستقلال كانت تهدف إلى سد الفراغ الذي تركه الاستعمار وإعادة تنظيم الوعاء العقاري للدولة وتوجه به نحو إستراتيجية مسطرة وفقا النظام الاشتراكي المتبع في هذه المرحلة .

وجاءت مرحلة انتقال الدولة من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق الذي تطلب من المشرع الجزائري سن قوانين تتماشى مع هذا التوجه الجديد ابتداء من الدستور 1989 إلى نصوص تشريعية أخرى ، على غرار القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري وتشريعات أخرى ذات الصلة بالنظام العقاري الذي يعتبر الركيزة الأساسية للنمو الاقتصادي في ظل نظام اقتصاد السوق .

المبحث الثاني : آليات المسح العقاري في الجزائر

إن عملية المسح العقاري في الجزائر قبل سنة 1989 كانت من اختصاص الدولة مباشرة ولكن بتغير الأوضاع السياسية والاقتصادية وتقدم عمليات المسح واتساعها اقتضى الأمر ضرورة انشاء هيئة مستقلة لتسهر على القيام بهذه العملية و عليه انشات " الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC " و اسندت لها مهام المسح العقاري بالتعاون مع المحافظة العقارية ، بهذا سوف نتناول الوكالة الوطنية لمسح الاراضي (المطلب الاول) و المحافظة العقارية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي " ANC " .

تم إنشاء الوكالة الوطنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 13 ديسمبر 1989.المعدل و المتمم [1] ، و سنتطرق من خلال هذا المطلب الى تعريفها (الفرع الاول) و تنظيمها (الفرع الثاني) ثم مهامها (الفرع الثالث) .

الفرع الاول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الاراضي

أولا : التعريف القانوني

عرفها المشرع الجزائري من خلال المادة الأولى من المرسوم التنفيذي المذكور سالفا والذي ورد على

---

[3] - قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 يتضمن التنازل عن أملاك ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الرقي التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية ، عدد 06 ، سنة 1981

[4] - مرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق باجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة الجريدة الرسمية، العدد 26 ، سنة 1983.

[1]- المرسوم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ، الجريدة الرسمية العدد 54 ، لسنة 1989 ، المعدل و المتمم ، بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992 ، الجريدة الرسمية ، العدد 13 ، لسنة 1992 .

النحو التالي " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار و.و.م.أ وتدعى في صلب النص الوكالة."

ومما يلاحظ على تعريف المشرع لهذه الهيئة أنه اقتصر الوصف القانوني الذي ينطبق على اي هيئة عمومية إدارية في حين كان لا بد أن ينطوى هذا التعريف على المميزات والخصوصيات التي تتميز بها هذه الهيئة وخاصة المهام المنوطة بها .

ثانيا : التعريف الفقهي

وقد عرفت الأستاذة نعيمة حاجي تعريفا شاملا للهيئة على النحو التالي :" الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تخضع لوصاية وزير الاقتصاد مهمتها إنجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة ولايات الوطن وتكتب باختصار و.و.م.أ . وتدعى في صلب النص الوكالة . [2]

الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أولا: هيئات التسيير والإدارة .

يخضع التنظيم الداخلي للوكالة بقرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العامة وهذا طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي السابق، حيث ورد النص كما يلي، "يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية "

و تتمثل حسب المادة 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي في :

-1- مجلس الادارة : وهو عبارة عن هيئة يترأسها وزير المالية او من يمثله ويظم عددا من الممثلين من الإدارات المركزية يعينون بقرارات من وزير المالية ويجب أن يكون لهم على الاقل صفة نائب في الإدارة المركزية ، وحسب المادة13 من المرسوم التنفيذي رقم 89 /234 تم تحديد الممثلين في مجلس الإدارة على سبيل الحصر كمايلي :

* ممثل عن وزارة الإقتصاد رئيسا
* ممثل عن وزارة الدفاع
* ممثل عن وزارة الداخلية، ممثل عن وزارة التجهيز
*ممثل عن وزارة الفلاحة
* ممثل عن وزارة النقل
* ممثل عن المحافظة السامية للبحث العلمي

[2] - نعيمة حاجي،المسح العقاري و تاسيس السجل العقاري ، دار الهدى ، عين مليلة ، ص 38 .

*ممثل عن مندوب التخطيط

و يجتمع مجلس الادارة حسب نص المادة 18 من نفس المرسوم السابق الذكر مرتين في السنة على الأقل وكلما اقتضت الضرورة إلى ذلك ، بموجب طلب من الرئيس أو ثلثا أعضائه أو المدير وترسل هذه الطلبات قبل 15 يوما على الأقل من الاجتماع ويمكن أن تخفض المهلة إلى 08 أيام في حالة الاستعجال.

وللمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها بهدف الإثراء وتقديم المشورة التي من شأنها المساهمة في حل المشاكل طبقا للنص المادة 15 من نفس المرسوم السالف الذكرو الذي جاء في نصه ما يلي : " يمكن للمجلس الإدارة أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنه أن يفيد في مداولاته " [1]

و طبقا لما جاء في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر فإن صلاحيات مجلس الإدارة تتمثل فيما يلي:

يكلف مجلس الإدارة بدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وأعمالها والتداول فيها وتحريرها ولهذا الغرض يتداول في المسائل التالية :

- مخطط العمل السنوي و المتعدد السنوات .
- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها .
- الجداول التقريرية والإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة .
- النشاط السنوي والتسوية المحاسبية والمالية .
- يدلي برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات .

كما يتداول المجلس في الحدود المنصوص عليها والتشريع المعمول به فيما يلي:

- مشاريع بناء العمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها .
- قبول الهبات والوصاية وتخصيصها.

- 2 - المديـــر : يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي السابق مديرا يتم تعينه بموجب مرسوم تنفيذي بعد اقتراحه من قبل وزير المالية ويشرف المدير على الوكالة وتوكل له المهام المنصوص عليها في المادتين 20 و 21 من المرسوم السالف الذكر وهي محددة على سبيل الحصر كمايلي:

- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
- المسير الإداري لأعمال الوكالة.
- الممثل القانوني للوكالة .

---

[1] - المرسوم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ، الجريدة الرسمية العدد 54 ، لسنة 1989 ، المعدل و المتمم ، بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992 ، الجريدة الرسمية العدد 13 ، لسنة 1992 .

- الأمر بالصرف في الميزانية.
- صاحب السلطة الرئاسية على المستخدمين.

ويمكن للمدير أن يفوض توقيعه تحت مسؤوليته إلى الموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود اختصاصاته ، كما يمكن أن يفوض اعتمادات إلى مسؤولي الفروع الجهوية والمحلية والذين يعملون بصفتهم آمرين ثانويين بالصرف.[1]

ثـــانيـــا : التنظيم الداخلي .

اضافة الى ما تم الاشارة اليه في نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي السابق، حيث ورد النص كما يلي "يحدد التنظيم الداخلي ..... ، يمكن ان يقرر انشاء فروع جهوية او محلية لتحقيق المهام المسندة الى الوكالة .

يعين مسؤولو الفر وع الجهوية او المحلية بقرار من وزير الاقتصاد بناءا على اقتراح مدير الوكالة

و بناءا على القرار الوزاري المشترك الصادر في 17 افريل 2002 الذي فيه على التنظيم الداخلي لوكالة مسح الاراضي على المستوى المركزي ، الجهوي ، الولائي و سنتناولها كما يلي :

- 1 - على المستوى المركزي : يمكن تجسيدها في المخطط الهيكلي التالي [1]

[1] - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 43.

[1]- سلامي لامية ،المرجع السابق ، ص 35 .

- 2 - على المستوى الجهوي :

حدد القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 12 ماي 2002 المقر للتصنيف والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي [1] وتتواجد المديرية الجهوية بكل من : الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة.

وتتشكل وكالة مسح الاراضي على المستوى الجهوي من المصالح التالية :

- مصلحة الادارة العامة : و تتكون من مكتبين

/ - مكتب الموظفين و المحاسبة

/ - مكتب الوسائل و الصيانة

- مصلحة الاشغال المختصة : و تتضمن فرقة العمليات و تتكون كل واحدة من 05 اعوان على الاقل .

- مصلحة تطبيقات الاعلام الالي .

- مصلحة البرمجة .

- 3 - على المستوى الولائي : و تتكون من

- مصلحة الوسائل العامة و الارشيف : -و تتكون من مكتبين

-/ مكتب الوسائل و المحاسبة

-/ مكتب الارشيف و الوثائق .

- مصلحة الاشغال : و تتكون من

-/ مكتب الاشغال المسحية و تطبيقات الاعلام الالي .

-/ مكتب الحفظ المسحي و الفحص و الاحصائيات .

-/ مكتب الاشغال الطبوغرافية .

الفرع الثالث : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بفروعها المختلفة في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة وطبقا للمرسوم التنفيذي 89-234 المعدل و المتمم ، العديد من المهام والوظائف سواء التي توكل إليها بصفة رسمية أو التي تكلف بها بصفة استثنائية ويمكن تميزها كما يلي :

أولا : المهام الأساسية للوكالة

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية أو بالتصوير المساحي الضوئي.

- تجيب على استشارات الجمهور من الملاك وذوي الحقوق وكل من له مصلحة بخصوص العقارات.

---

[1] - سلامي لامية ،المرجع السابق ، ص 36 .

- تحضير وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان المسح للأراضي والحدود .
- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف.
- السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي مع السجل العقاري وهذا عن طريق تبادل المعلومات بينها وبين المحافظة العقارية .
- تنظيم الأرشيف وسير وتسليم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي.
- مراقبة الأشغال المنجزة من قبل المساهمين ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص المنجزة لفائدة الإدارات العمومية .
- تكلف بتطوير التصميم والدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات ذات الصلة بمهامها .

ثـــانيـا : المهام الإستثنائية للوكـالــة

تقوم الوكالة بصفة استثنائية بجرد العقارات التابعة للدولة وذلك طبقا لنص المادة 04 الفقرة 02 من المرسوم 89-234 حيث نص على مايلي: " يمكن أن يكلفها وزير الإقتصاد لحسابه بإيجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد مهام للعقارات التابعة للدولة وفقا للتنظيم المعمول به وظبطه باستمرار" [1]

في هذا الإطار تقوم الوكالة بعملية الجرد وقد نص عليها المشرع في المادة 07 من نفس الرسوم ما يلي :

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين حر وعام لعقارات الدولة ومعالجتها.
- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة تسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- إنتاج بيانات إحصائية وظيفية بصفة دورية تعكس قوام الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية العامة والخاصة. [2]
- وإضافة لما تقوم به الوكالة في مهامها الأساسية فهي تقوم ايضا بأشغال استثنائية لصالح المصالح والجماعات المحلية (الولاية والبلدية) والهيئات العمومية وهذا طبقا لنص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي السابق التي حددتها على سبيل الحصر كما يلي :

- أشغال الطبوغرافيا:
- رسم حدود الملكيات.
- تجزئة الأراضي.
- قسمة الملكيات.
- إعادة تثبيت الحدود بين الملكيات.

---

[1]- المرسوم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ، الجريدة الرسمية العدد 54 ، لسنة 1989 ، المعدل و المتمم ، بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992 ، الجريدة الرسمية ، العدد 13 ، لسنة 1992 .

[2]- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 47 و48 .

المطلب الثاني : المحافظة العقارية .

تلعب المحافظة العقارية دورا مهما في اتمام تاسيس السجل العقاري و لمعرفة هذا الدور سنتناول تعريفها (الفرع الاول) تنظيمها (الفرع الثاني) و المهام موكلة لها (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : تعريف المحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي هيئة إجرائية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري وهي شخص عام له وجود قانوني مستحدث بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري [1] لها دائرة اختصاص إقليمي محد د، مكلفة بمسك السجل العقاري و ايضا الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك طبقا لنص المادة 20 من الأمر السالف الذكر حيث جاء في النص " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري واتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر" [2]

كما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية ، يسيرها محافظ عقاري " [3] .

الفرع الثاني : تنظيم المحافظة العقارية

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 03 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري [4] حيث جاء نص المادة 17 على أن المحافظة العقارية تشكل من الأقسام التالية:

- قسم الايداع والمحاسبة
- قسم قيد السجل العقاري وتسليم المعلومات .
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي .

ووفقا لنص المرسوم 91-65 فإن الأقسام المذكورة يتولى الإشراف عليها وتسييرها موظفون من بين المفتشين الرسميين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في الإدارة مدة خمس سنوات على الأقل .

أولا: قسم الإيداع والمحاسبة

---

[1] - الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، ج .ر ج العدد 99 ،المعدل بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ،ج ر .ج 2014

[2] - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 88.

[3] - مرسوم رقم 76-63 ، المتعلق بتاسيس السجل العقاري ، معدل و متمم ، المرجع السابق .

[4] - مرسوم التنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 10 ، سنة 1991 .

يتم في قسم الإيداع الإجراء الأول للشهر العقاري والمتمثل في ايداع الوثائق والعقود المطلوب شهرها، حيت يتولى رئيس القسم قبول أو رفض الإيداع تحت رئاسة المحافظ العقاري وتعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري بحيث لا يمكن القيام بإجراء شهر محرر بالمحافظة العقارية دون أن يكون مسجلا مسبقا بقسم الإيداع ، كما يتولى قسم الإيداع تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار.

ثانيا: قسم السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات .

على مستوى كل محافظة عقارية يوجد سجل عقاري لتسجيل نوعين من البيانات الأول يتمثل في الحالة المادية العقارية (مساحته وطبيعته) و الثاني يتضمن الحالة القانونية للعقار .

وعلى أساس ذلك تولى هذا القسم ترتيب وتنظيم مختلف العقود والسندات المتعلقة بالملكية العقارية ثم شهرها و يسجل كل المعاملات والتصرفات والتغيرات التي تطرأ على الملكية العقارية كما يتولى مهمة تسليم المعلومات للمواطنين في صورة شهادة عقارية بناءا على طلب منهم ويتولى أيضا إعداد مستخرجات العقود والوثائق الموجودة لدى المصلحة وتقديمها للأشخاص المعنيين بناءا على طلبهم مقابل رسم ثابت محدد قانونا .

ثالثا: قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي .

في إطار تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 يعتبر هذا القسم من اهم أقسام المحافظة العقارية حيث يرتكز على مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات سواء التي يحوز أفرادها على سندات ملكية أو دون سند قانوني كما يساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي ويمكن تلخيص هذه المهام فيما يلي:

- متابعة إيداع الوثائق مقابل محضر استلام
- إعداد وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح .
- متابعة المنازاعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري. [1]

الفرع الثالث : مهام المحافظة العقارية .

من خلال تشكيلة المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي يتبين دورها بصفة عامة من خلال العناصر التالية :

1- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري.

2 - شهر بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتناول حقوق شخصية.

[1] - سلامي لامية وعبد الرحمن محمد ، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة بجاية ، سنة 2016/2015.

3 - مسك مجموعة البطاقات العقارية.

4 - تأسيس السجل العقاري.

5 - تسليم الدفاتر العقارية للمالكين بناءا على طلبهم.

6 - تسليم المعلومات للمواطنين بناءا على طلبهم.

7 - اعداد مستخرجات للعقود والوثائق العقارية الموجودة بالمصلحة عن طريق نسخها وتسليمها للأشخاص بناءا على طلبهم وتحصيل الرسوم مقابل ذلك. [1]

المبحث الثالث : إجراءات المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

سوف نتطرق في هذا المبحث الى اجراءات المسح الاراضي العام (المطلب الأول) و تاسيس السجل العقاري (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : إجراءات مسح الأراضي العام .

يعد مسح الاراضي العام الأساس المادي لنظام الشهر العيني. و لهذه العملية اهمية كبيرة في تحديد الملكية العقارية تحديدا دقيقا ، و قد كرست لها الدولة تكاليف ونفقات باهضة من أجل انجاحها وفي نفس السياق حرص المشرع على ضمان حسن سير هذه العملية، وذلك باتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو عند إعدادها وضبطها وعلى هذا يمكن دراسة الإجراءات من خلال الاجراءات الادارية (الفرع الاول) و الاجراءات التحضيرية (الفرع الثاني) و اختتام عملية المسح (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : الإجراءات الاولية .

أولا : الاجراءات الادارية و تتمثل الإجراءات الادارية في إجراءين أساسيين وهما :

-1- صدور القرار من الوالي .

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه على الخصوص تاريخ أقسام عمليات المسح والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية ، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، طبقا لنص المادة 112 من المرسوم التنفيذي 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام . [1]

- 2 - إنشاء لجنة المسح .

تعد لجنة المسح الخطوة الثانية في الإجراءات الإدارية في إعداد عملية المسح للأراضي العام ،وهذا طبقا لنص المادة 07 من المرسوم رقم 76-62 السالف الذكر، حيث نصت المادة الأولى من

---

[1] - سلامي لامية وعبد الرحمن محمد ، المرجع السابق ، ص 43 .

[1] - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، المعدل و المتمم، السالف الذكر.

المرسوم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام. [2] والتي تتمم المادة 07 من المرسوم السابق الذكر على أنه " تنشأ لجنة المسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية ، تتكون هذه اللجنة من الّأعضاء الآتي بيانهم :

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين القاضي رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ، نائب للرئيس.
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة
- ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية .
- ممثل وزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير للولاية .
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية .
- مهندس خبير عقاري تعينة الهيئة المخولة في المنظمة المهنية
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو من يمثله .
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .

تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم:

- أ - بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية :
  - ممثل عن مديرية الثقافة للولاية.
- ب - بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية :
  - ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة .

يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة .

[2] - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، ج. ر، ج.ج،العدد 30 ، سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 ، ج. ر، ج.ج،العدد 71 ، لسنة 1984 و بالمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 ، ج. ر، ج.ج،العدد 26 ، لسنة 1992 .

- **مهام اللجنة وطريقة عملها :**

حسب نص المادة 09 من المرسوم 62/76 المعدل و المتمم السابق الذكر تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

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

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

- البث في النزاعات بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية حيث تسعى اللجنة لتسويتها بالتراضي ومحاولة الصلح والتوفيق بين الأطراف وفي حالة عدم التوصل إلى حل تحيل أطراف النزاع إلى القضاء .

و تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداولات هذه اللجنة وهي التي تنفذ قراراتها بأغلبية التصويت ويجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس ، وتتخذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.[1]

ثـانيـا : الاجراءات التحضيرية

-1- جمع الوثائق

حيث تقوم اللجنة المسحية بجمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل العملية المسحية والتعرف على الملكيات العمومية والوقفية في إطار عملية المسح العقاري .

- ا- أنواع الوثائق :

وتتمثل هذه الوثائق في كل السندات المثبتة للملكية العقارية أو الحيازة الممارسة على العقارات التابعة للدولة.أو الخواص أو الأملاك الوقفية والتي من شأنها تسهيل العملية المسحية وتوفير المعلومات الكافية بشأن العقارات وحدودها وهوية مالكيها أو حائزيها أو المنتفعين بها، ويقصد جمع كل الوثائق والمخططات الممكنة الموجودة على مستوى جميع المصالح المعنية.ومن أهم هذه الوثائق [2] :

أ - 1-.الوثائق الخاصة بتعيين حدود البلدية المعنية بالمسح وبأملاكها سواء بقرارات تحويل الملكية العقارية في إطار الإحتياطات العقارية أو العقود الرسمية التي اشترت بموجبها عقارات من الخواص .

أ -2 - الوثائق القديمة المتوفرة والمتعلقة بحدود الأملاك العقارية الخاصة داخل البلدية المعنية بالمسح والمتمثلة فيما يلي:

- مخططات التحقيقات الإجمالية أو الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها.

---

[1] - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 129.

[2] - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 64 .

- مخططات المستثمرات الفلاحية القديمة المسيرة ذاتيا.

- المخططات المبينة لحدود الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية المسترجعة فيما بعد.

- قائمة الأشخاص الذين لهم حقوق مشهرة على مستوى المحافظة العقارية.

- السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية .

أ -3 - الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة والبلدية المتواجدة على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي مثل :

- الوثائق المثبتة للملكيات العقارية التي كانت موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على مستوى البلدية.

- المخططات المتعلقة بالتنازل – التخصيص - التحويل -وهي متواجدة على مستوى مصالح الدولة ومصالح مسح الأراضي.

- المخططات المبينة لحدود الغابات في إقليم البلدية المعنية بعملية المسح .

- ب - دور الوثائق :

تلعب الوثائق التي يتم جمعها في المرحلة التحضيرية دورا أساسيا في عملية المسح لا سيما في :

- تسهيل تحديد الملاك مما يترتب عليه سهولة استدعائهم أثناء التحقيقات العقارية .

- معرفة حدود العقارات التابعة لمختلف مؤسسات القطاع العمومي (الغابات، أملاك الدولة ، المؤسسات الهيئات العمومية) لتحديدها والمحافظة عليها.

- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيقات الميدانية من المعلومات المتحصل عليها من الوثائق المجمعة .[1]

-2- التزود بالتصاوير الجوية و الاسترجاعات الفوتوغراميترية :

- أ - التصاوير الجوية :

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة التقاط صور لسطح الأرض على كافة التراب الوطني وذلك بواسطة طائرات خاصة بذلك ، كما ستقدم آلات وأجهزة جد متطورة خاصة آلة الإسترجاع التي تستعمل أساسا للتقاط هذه الصور، ثم تقوم بمعالجة هذه الصور بواسطة تقنية معالجة العناصر السطحية والتي يتمكن من خلالها من تحويل الإسقاط التعرجي إلى إسقاط أفقي وفق سلم مناسب ، حيث يمكن استعمالها وتمرير معالم الحدود عليها وتقسيم المحيط البلدي إلى أقسام مرقمة ببساطة ، ثم تزود بها الفروع المحلية الموزعة على مستوى كافة التراب الوطني بحيث ترسل إلى كل فرع التصاوير الجوية الخاصة بمجال اختصاصه الجغرافي ، ليتولى بعد ذلك عمليات التحديد والتقسيم التي تعد من صميم اختصاصه .

- ب – الاسترجاع الفوتوغراميتري :

هو عبارة عن وثيقة فوتوغراميترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الإسترجاع الذي يسمح بتموقع الصور المجمعة كما

[1] - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 65.

كانت عليه أثناء التقاط الصور ، وبعدها يقوم موظف وكالة المسح بعملية فحص الوثائق والتدقيق فيها لجعلها مرجع خاص لتسهيل عملية تحديد الملاك .[1]

- 3- تقسيم البلدية

حتى يتمكن المكلفون بعملية المسح من مسح البلدية لابد من خطة تقنية لتقسيمها حيث لا يمكن مسحها دفعة واحدة ، ومن أجل اجراء عملية تقسيم البلدية يتم اتباع طريقة الانتقال من الجزء الى الكل لتعميم المسح على مستوى إقليم البلدية بكامله وضمان دقة العملية وتغطية عملية المسح على كافة العقارات على مستوى البلدية المعنية ، ويتم التقسيم عبر مراحل حيث تقسم البلدية الى مجموعة أقسام اعتمادا على مجموعة من المقاييس ، ثم ترقم هذه الأقسام بطريقة تقنية وفق ترتيب علمي ، ويقصد بالأقسام وحدة جغرافية كجزء من البلدية تكون حدودها عبارة عن فواصل طبيعية وهذا ما أشارت عليه المادة 15 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام [2] حيث جاء في النص "إن القسم المساحي هو جزء من الاقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة مخطط مسح الأراضي ، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا على الحدود التي لها الطابع الثابت " فالقسم المساحي عبارة عن جزء من الاقليم البلدي محيطه مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي ، وتتمثل في الغالب حدود طبيعية ،مجاري مائية وجبال .أو غير طبيعية مثل العمارات ،الطرق .....الخ ، يتم التقسيم انطلاقا من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة ،ويعطى رقم واحد للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه للشرق والى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي ،كما يجب اعطاء رقمين متسلسليين متجاورين كما تنقل حدود الاقسام بعد ترقيمها على المخطط البياني الميداني وتعلم بشكل دقيق وفق طريقة نصت عليها التعليمة 16 المؤرخة في 24/05/1996 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري .[3]

وأثناء عملية التقسيم يتم تحديد الاماكن المعلومة المعروفة لدى السكان بتسمية معينة وهذا تطبيقا لنص المادة 15 الفقرة 3 من المرسوم رقم 76-62 السابق الذكر المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام .التي نصت على ما يلي : "المكان المعلوم يطابق تجمعا من أجزاء الملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسمية " وعملية تقسيم البلدية تشكل خريطة لأقسام البلدية معدة في نسختين تستعمل واحدة لأشغال ميدانية و أخرى للتحقيق .

- 4 - تحديد المناطق الصعوبة .

من أجل وضع خطة محكمة لإجراء عملية المسح في ظروف ملائمة وفي آجال محددة تقوم المصلحة

---

[1] - لامية سلامي وعبد الرحمن محمد ، المرجع السابق ، ص 65 .

[2] - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، ج. ر، ج.ج،العدد 30 ، سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 ، ج. ر، ج.ج،العدد 71 ، لسنة 1984 و بالمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 ، ج. ر، ج.ج،العدد 26 ، لسنة 1992 .

[3] و- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 16 ماي 1998 المتعلقة بسير عملية مسح الاراضي و الترقيم العقاري، الصادرة عن المدير العام للاملاك الوطنية .

المكلفة بالمسح بدراسة تقنية تحدد من خلالها بواسطة مخطط منظم المناطق التي من شأنها أن تثير الصعوبات التي تعرقل تقدم العمليات المسحية ويطلق عليها مؤقتا "غير قابلة للمسح " وتستثنى مؤقتا من مجال الاشغال المسحية بعد موافقة المصلحة الجهرية لمسح الاراضي ليتم مسحها في وقتها المناسب وبالطريقة المناسبة ، ومن اهم صعوبات عمليات المسح العقاري :

أ - الحدود غير واضحة : بعض الملكيات حدودها غير واضحة خاصة غير المبنية والفلاحية .مما يؤدي الي اثارة نزاعات بين الملاك المتجاورين وذوي الحقوق مما يعرقل السير الحسن لعملية المسح .

ب - التغيبات : تتطلب هذه العملية الحضور شخصيا أو بواسطة ممثليهم الى عملية التمديد والإدلاء بشهاداتهم ،وترسل استدعاءات شخصية الى هؤلاء تدعوهم الى الحضورشخصيا او بواسطة وكيل لعملية التحديد ووضع الشارات والعلامات وفي حالة تغيب الشخص أو وكيله عن حضور عملية التحديد وبعد ثلاث استدعاءات متتابعة يفصلها 15 يوم تنجز عملية التحديد تلقائيا .

ج - صعوبة تنقل فرقة التحقيق الميداني : بعض المناطق يصعب الوصول اليها بسبب التضاريس الطبيعية المختلفة وانعدام المسالك المؤدية اليها.مما يصعب تنقل فرقة المسح الى هذه المناطق ،لذا فإن هذه المناطق تؤجل ويتم مسحها لاحقا .

د - الملكيات المصغرة : يتم تحديد الاماكن المتميزة والملكيات المصغرة يتم تركها في آخر عملية مسح كل قسم وهذا من أجل التقدم في الأشغال في المناطق الأكثر سهولة

و - المناطق المشوهة : بعض الاراضي تتعرض للتشوه خاص في فصل الشتاء أين تكثر الامطار وذلك بسبب العوامل الطبيعية المختلفة ، كالفيضانات وانجراف التربة الامر الذي يصعب على اعوان المسح معرفة وضبط الحدود أو التمييز بينها لذلك يفضل تأجيل معاينة هذه المناطق في الظروف الملائمة .[1]

الفرع الثاني : الاجراءات الميدانية .

تعتبر الأعمال الميدانية من أهم مراحل المسح العقاري ،وتأتي هذه المرحلة بعد تحضير الوثائق والبيانات الخرائط التي تم التحصل عليها من البلدية او البلديات المعنية أو المحافظة او المحافظات العقارية المعنية وتتمثل هذه الأعمال في تعيين الحدود والتحقيق الميداني .

أولا : تعيين الحدود .

1- تحديد إقليم البلدية

إن اول عملية في مسح الاراضي تتمثل في معرفة حدود البلدية ، ولقد نصت المادة 05 من المرسوم 76-62 المذكور سابقا عل ما يلي "ينبغي على البلديات ان تحدد محيط أقاليمها " وقبل الشروع في عملية التحديد تقدم الدولة والبلدية والمؤسسات والهيئات العمومية التوضيحات والمعلومات اللازمة والكافية فيما

[1] - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 69 .

يخص حدود ملكياتهم ، وكذلك تقدم التوضيحات اللازمة من المالكين والخواص [1].

وبعد تقديم المعلومات الضرورية لهذه العملية يقوم الموظف التقني المكلف بعملية مسح الاراضي التابع للوكالة الوطنية لمسح الاراضي على المستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات اخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية .ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ، وبوضع الحدود يقوم الموظف التقني المكلف بالعملية بتحرير محضر يصادق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة والجهات المعنية الاخرى كما يصادق عليه المكلف بالعملية و والي الولاية التي تقع في حدود إقليم البلدية المعنية أما بخصوص البلدية أو البلديات الواقعة على اطراف الولايات والتي لها حدود مع بلديات اخرى موجودة في ولايات اخرى وكذا البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية فإن محضر الحدود يصادق عليه وزير الداخلية الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية .

-2 - تحديد العقارات الموجودة في اقليم البلدية

بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصور الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الاقليم البلدي الى اقسام مساحته تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل اقليم البلدية المعنية ، ويتضمن هذا العمل اشغال تتصف بأعمال تقنية تتم بمساعدة المالكين وهذا ما نصت عليه المادة 6 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 62/76 السابق الذكر .بقولها " ان وضع الحدود للعقارات الاخرى يتم بمساعدة المالكين " وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة يجب اتباع الاجراءات التالية :

- استدعاء الأشخاص المعنيين " المالكين أو الحائزين ".

- التأكد من هوية المالكين أو الحائزين او الممثلين لهم وذلك عن طريق استظهار بطاقات تعريفهم أو كل وثيقة تبين ذلك .

–التعرف على كل عقار محل مسح .

ثانيــا : التحقيق الميداني

ان عملية التحقيق الميداني من أهم مراحل الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري ويقصد به خروج الفرق التقنية إلى اقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية بحيث تقسم مهام التحقيق على الاعوان المشرفين على المسح للوصول في الاخير الى ضبط دقيق للحقوق العينية "حق الملكية و الحقوق العينية الاخرى المتعلق بها" وتحديد أصحابها .، ويتم التحقيق العقاري بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية والاخر من ادارة أملاك الدولة إضافة الى حضور عون من البلدية ممثلا عنها فيما يخص

---

[1]- جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 130 .

أملاك البلدية ، وهؤلاء الاعوان يؤدون مهامهم تحت اشراف رئيس فرقة المسح .[1] ويمكن تقسيم عملية التحقيق الميداني الى جزئين :

-1 - سير التحقيق الميداني .

يتم التحقيق الميداني بخروج الفرق التقنية الى الميدان وتولي مهمة معاينة حق الملكية من خلال سندات اثبات الملكية التي بحوزة المالكين او من خلال أقوال وتصريحات الملاك والملاك المجاورين وبالتالي فإن معاينة حق الملكية يتم بطريقتين :

إما بواسطة سند في حالة وجوده ، وفي حالة غيابه أو عدم توفره يتم بواسطة البحث والاستقصاء .

أ - معاينة حق الملكية بواسطة سند :

يجب أن يتوفر السند على جميع الشروط وعناصر اثبات حق الملكية وفي حالة تكون الوثيقة المقدمة عبارة عن عقد رسمي مسجل ومشهر يقوم المحقق بتحرير بطاقة الملكية اعتمادا على

العقد،وقد تكون الوثيقة المقدمة تتوفر على شروط المطلوبة قانونيا ، ولكنها لا تتعلق بالعقار المعني لان هناك عدم كفاية الادلة ، فيتطلب ضرورة القيام ببحث ميداني لإثبات حق الملكية [2] أو البحث والاستقصاء للتأكد من توفر عناصر الحيازة القانونية لتكملة النقص مع توفر شرطيين أساسيين :

-عدم وجود اعتراضات .

- اقدمية السند يحسب لصالح الحائز مدة 15 سنة كاملة

ا -1 - الحالات الواردة على السند أثناء التحقيق : المساحة الموجودة على السند أقل من المساحة الموجودة في الميدان والحل لابد من البحث التكميلي لمعرفة مصدر المساحة الزائدة ،الذي يرجع الى أحد الاسباب : - حقوق متأتية من الملاك المجاورين والإثبات يكون على عاتقهم .

- امتداد وتطاول على ملكيات الغير و الحل وجوب المعاينة لإبراز حقوق هؤلاء الغير والتقصي للتأكد ما إذا كانت هناك حقوق للدولة على هذه المساحة الزائدة .

ا -2 - االسندات الرسمية المعترف بها : يقصد بها تلك السندات التي تحمل طابع الرسمية والتي يعترف بها كسند اثبات الملكية العقارية عندما يقدمها المالك للفرقة التقنية اثناء عملية التحقيق الميداني ،لكن هذا الطابع الرسمي لا يمنع في بعض الحالات من البحث والتحري من صلا حياته، ويمكن حصر هذه السندات في الاصناف التالية :

- سندات الملكية المعدة من طرف ادارة املاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة .

- العقود الادارية المنشئة او الناقلة او المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية او الحقوق العينية العقارية الأخرى

---

[1]- التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عملية مسح الاراضي و الترقيمات العقارية ، الفقرة 1 – 3 – 2 . المرجع السابق .

[2]- لامية سلامي وعبد الرحمن محمد ، المرجع السابق ، ص 75 .

المعدة من طرف الولاة ورؤساء البلديات .

- العقود المنشئة او الناقلة او المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى المعدة من طرف الموثقين القدامى والكتاب الموثقين والتي تم اشهارها .

- العقود المنشئة او الناقلة او المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية او بالحقوق العينية العقارية الاخرى المعدة من طرف القضاة القدامى الموثقين طبقا لقواعد الشريعة الاسلامية والتي تستعمل خاصة في المناطق الريفية .

- القرارات القضائية النهائية المنشئة أو الناقلة او المصرحة او المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية او الحقوق العينية الاخرى الصادرة عن القضاة وهي سندات كاملة الاثبات لأنها تتمتع بقوة الشيء المقضي فيه .

ا - 3 - السندات غير الرسمية المعترف بها :

ويقصد بها كل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي سنة 1971.، حسب المادة328 من القانون المدني [1] يكون العقد العرفي عقد ثابت التاريخ في الحالات التالية :

- من يوم تسجيله

- ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عمومي .

- يوم التأشير عليه من طرف ضابط عمومي مختص .

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط او امضاء .

اما تلك التي ليس لها تاريخ لا يمكن اثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء ، ولا يمكن الاعتماد عليها في المعاينة حق الملكية اثناء التحقيق الميداني .

- ب - المعاينة في حالة غياب السند :

ويقصد في هذه الحالة بالحيازة .فالقانون يحميها كما يحمي الملكية بواسطة احكام خاصة ذللك أن القانون يفترض مبدئيا ان الحائز هو المالك, اي ان الحيازة قرينة الملكية الى غاية اثبات العكس ، ويأتي الدور على الفرقة التقنية المكلفة بمسح الأراضي اثناء التحقيق في الحيازة الممارسة على العقار المراد مسحه مراعاة الجوانب التالية :

- التأكد من الحيازة السليمة مطابقة لشروط القانون المدني "مستمرة ،غير منقطعة ، علنية ، ليس متنازع عليها ليست مشوبة بلبس " وفي هذا الاطار يجب على الحائز تقديم وثائقه التي من طبيعتها توضيح و تأكيد توفر الحيازة من خلال شروطها المذكورة اعلاه .

- مقارنة ادعاءات الحائز مع شهادات الملاك المجاورين وكا من له معلومات تخص العقار الممسوح محل الحيازة .

---

[1]- قانون المدني الجزائري ، المادة 328 .

- البحث في ارشيف المحافظة العقارية عما اذا كان هناك حق مشهر يخص القطعة الممسوحة يتعارض مع الحيازة المستنتجة والمصرح بها في التحقيق .

- يجب ان يضمن التحقيق انه لا وجود لحق يعود الى الدولة او البلدية على تلك القطعة .

- 2 - نتائج التحقيق الميداني.

إن انتهاء عملية التحقيق الميداني وتعيين الحدود وتكييفها ينتج عنها وثائق مسحية كاملة وسليمة وآنية (أي تعبر عن الوضع الحالي للعقارات الممسوحة) والتي يمكن اعتبارها.من الناحية القانونية والفنية الدعامة الأساسية لتأسيس السجل العقاري بعد حسم النزاعات المتعلقة بها المثارة أثناء عملية المسح العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للعقارات الموجودة ضمن حدود البلدية المعنية مع التفصيل لكل تجزئتها .[1]

وقد نصت المادة 08 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري [1]على مايلي "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد و في كل بلدية ، جدول الأقسام وسجل لقطع الأراضي التي يترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي"

وتمر عملية التحقيق الميداني قبل إنتاج وثائق مسحية كاملة بعدة اجراءات نذكرها كما يلي:

أ - تحرير بطاقة التحقيق العقاري

بطاقة التحرير العقاري هي بطاقة خاصة بكل وحدة عقارية تعد فور الانتهاء من التحقيق سواء كانت طبيعة الملكية خاصة أو عامة فتكون في نسخة واحدة ومستوفاة للشروط التي استوحتها التعليمة رقم 16 من أهمها:

1. الكتابة بخط واضح وبعناية كبيرة ودقة شديدة.
2. الكشط والتحرير والكتابة بين الأسطر غير مقبول.
3. لا بد من كتابة المعلومات في الأسطر والمساحات المخصصة لها.
4. ملء الوثيقة (بطاقة التحقيق حسب النموذج 17 يحيث يقوم المحقق بملء الفراغات التي تتضمنها بطاقة التحقيق العقاري بالمعلومات والبيانات المناسبة التي تم الحصول عليها خلال التحقيق الميداني. [2]

ب - تسليم جداول الإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية :

خلال إجراء التحقيقات العقارية يتولى أعوان الفرقة التقنية تسليم جداول الإجراء الأول لأصحاب

---

[1] - ناصر بوسهوة و أحمد منصوري، المسح العام للاراضي و التحقيق العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة يحيى فارس المدية ، السنة الجامعية 2012-2013 ، ص 39 .

[1]- الامر 75-74 ، المرجع السابق ، الجريدة الرسمية ، العدد 99 ، سنة 1975 .

[2] - التعليمة رقم 16، المؤرخة 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق .

العقارات بهدف ملأ البيانات اللازمة، وقد كانت عملية تسليم الجداول من اختصاص المحافظة العقارية سابقا ونظرا لمواجهة بعض الصعوبات في الطريقة أسندت مهمة تسليمها لأعوان المسح أثناء إجراء التحقيقات العقارية وهذا طبقا لما جاءت به التعليمة رقم (16) ، تسلم جداول الإجراء الأول وثيقة (نموذج **PR10**) إلى الملاك من طرف اعوان المسح و يطلب إعادة الجداول المسلمة بعد ملئها قبل انتهاء مدة إيداع وثائق المسح بمقر البلدية والمحددة بشهر.

ج - التكفل بالمبادلات العقارية المتعلقة بالعقار الممسوح :

وجب على المحققين متابعة التغييرات التي قد تطرأ أثناء عملية المسح التي تجرى في البلدية المعنية بالمسح عن طريق التنسيق بين مصالح إدارة المسح والمحافظة العقارية ، إذ يشترط لإيداع وثائق المسح بمقر البلدية أن يتم مسح البلدية بأكملها، وهو أمر يتطلب وقتا طويلا ويحتمل خلال هذا الوقت ورود معاملات على العقارات الممسوحة الأمر الذي يستلزم متابعة هذه المعاملات وتسجيلها أولا بأول حفاظا على المراكز القانونية ، للوصول في الأخير إلى وثائق مسحية تعكس فعلا وضعية العقار الممسوح.

-3- تصنيف نتائج :

في آخر المرحلة الميدانية من عملية المسح العقاري نتحصل على بلدية ممسوحة بحيث يخصص لكل وحدة عقارية فيها وثيقة عقارية تعكس وضعيتها القانونية حسب الحالات التالية:

1. عقار له سندات ملكية قانونية.
2. عقار ليس له سندات ملكية لكنه محوز بالتقادم.
3. عقار ليس له سندات ملكية قانونية وليس موضوع حيازة قانونية.
4. عقار مسجل لحساب المجهول (لم يكون موضوع تصريح ولم يدع أي شخص يملكه بالحيازة).[1]

الفرع الثالث: إختتام عملية المسح .

أولا: إيداع نتائج المسح بمقر البلدية

تودع جميع وثائق المسح بمقر البلدية من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي في مقابل تسليمه شهادة ايداع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، إذ يودع مخطط المسح و الوثائق الملحقة به طيلة شهر بمقر البلدية بهدف تمكين الجمهور من الإطلاع عليها [2] ، وتتمثل هذه الوثائق المسحية المودعة بمقر البلدية فيما يلي:

- **.دفتر مسح الأراضي :** الذي يسجل فيه العقارات المتجمعة من قبيل كل مالك أو مستغل .
- **.جدول الأقسام :** عبارة عن جدول يضم خانات تكون في أعلاه إلى اليسار اسم الولاية أما إلى اليمين فنجد رقم القسم المساحي أما الخانات فيتم ذكر المعلومات المتعلقة بالعقار مثل رقم أجزاء الملكية المجاورة ، ذكر

---

[1] - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 81.

[2] - االتعليمة رقم 16،المؤرخة 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق .

الحاسب بالمالك الذي تعددت أملاكه الموجودة بنفس القسم المساحي أو أقسام مساحية مختلفة . [3]

- **.سجل مسح الأراضي :** عبارة عن وثيقة تضم مختلف الأملاك العائدة إلى مالك واحد ضمن حدود بلدية ما ويتم فيها ترتيب العقارات ترتيبا أبجديا حسب أصحابها.

- **المخطط المساحي :** يقدم الرسم التخطيطي لمنطقة معينة بتفصيل تجزئتها إلى أقسام وأماكن مسماة مجموعة أملاك وقطع ويتمثل في المخططات النهائية سواء تعلق الأمر بالمناطق الريفية أو الحضرية التي تم انجازها أثناء تجسيد الحدود.[1]

وتكمن أهمية هذا المخطط في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها.

- **.جدول الحساب :** وهو عبارة عن خلاصة لسجل مسح الأراضي فهو يشمل على رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة ، فهو يعتبر بمثابة بطاقة تعريف لكل عقار .

- **البطاقة العقارية" نموذج (T 10) " :** تشتمل على كل المعلومات الأساسية كتحديد الطبيعة القانونية للعقار المهني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز.

بعد عملية تسلم رئيس المجلس البلدي لوثائق المسح ينشر هذا الأخير اشهارا ممضي من طرفه في الأماكن المخصصة لمناشير البلدية وكذا بالبلديات المجاورة ، كما يتم الإعلان من خلال الوسائل الإعلامية سواء المكتوبة أو الشفوية بحيث يتم التنويه من خلالها بضرورة الإطلاع على الوثائق المسحية المودعة بالمقر وتقديم الإحتجاجات إذ اتضح للمطلع من خلالها أن هناك اعتداء على حق من حقوقه أو التباس في وضع الحدود وما إلى ذلك من أسباب تستدعي ضرورة تقديم الإحتجاج . [2]

و خلال مهلة الشهر يمكن لكل شخص الإطلاع على وثائق المسح المودعة بمقر البلدية وفي حالة المساس بحقوقه يمكن له تقديم احتجاج يذكر فيه دوافع شكواه وموضوع الطلب ويرفقه بالإثباتات الكافية لتأكيد احتجاجه ويتخذ هذا الإحتجاج المقدم شكلين إما كتابيا و أما شفويا بحيث :

- يكون كتابيا موجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي .
- يكون شفويا بحيث يطرح المعني احتجاجاته لفظا أمام رئيس الفرقة التقنية لمسح الأراضي الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم عمل (من التاسعة صباحا إلى غاية منتصف النهار) بحيث يقوم هذا الأخير بتسجيل الأقوال والشكاوي التي يتلقاها من المحتجين على سجل معد لذلك يطلق عليه سجل الإحتجاجات بحيث تمضى هذه الوثيقة (سجل الاحتجاجات) من طرف رئيس الفرقة التقنية لمسح الأراضي في آخر الإيداع ويجب أن تتوفر على العناصر والشروط التالية :
- تدوين الأسماء وألقاب المعنيين (المحتجين) وعناوينهم الكاملة بالمطابقة مع بطاقة الهوية المعتمدة.
- تعيين العقار محل الشكوى بشكل دقيق وواضح .

---

[3] - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادي للنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2009 ، ص 70 .

[1] - ناصر بوسهوة وأحمد منصوري ، المرجع السابق ، ص 40 .

[2] - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 82.

- موضوع الشكوى يحرربطريقة واضحة مرفقة بالوثائق المدعمة لإثبات الحقوق التي يدعونها.

ثانيا : معالجة الاحتجاجات أمام لجنة المسح

يوضع سجل الاحتجاجات أمام لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بناءا على طلب مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي او بدعوة من رئيسها حسب مقتضيات المادة 07 من المرسوم[1] رقم 76-62 بحيث تتولى هذه اللجنة دراسة الشكوى حالة بحالة مستندة في ذلك إلى الوثائق والإثباتات المرفقة بكل واحدة منها ، وتعمل من خلال ما توصلت إليه إلى شرح الوضع لأطراف النزاع بعد استدعائهم ومحاولة التوفيق بينهم ساعية إلى الوصول إلى حل مناسب ويتولى ممثل إدارة مسح الأراضي تدوين المداولات والمنافسات والقرارات المتخذة سواء كانت نتيجتها إيجابية أو سلبية على محضر المداولات.

وفي حالة عدم الاتفاق بين الأطراف تمنح لهم مدة ثلاثة أشهر من أجل التصالح ، أو اللجوء إلى قضاء وهذا ما أقرته المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم 76-62. السالف الذكر .

وفي حالة ما إذا انقضت مهلة ثلاثة أشهر ولم يتخذ الأطراف أيا من الخيارين السابقين (الصلح أو اللجوء إلى القضاء) فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية.

وبعد الانتهاء من معالجة الاحتجاجات يتم تحضير ثلاث نسخ من وثائق المسح من طرف إدارة مسح الأراضي وترسل بالشكل الموالي :

- تودع النسخة الأولى بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعاينة و الاطلاع تحت مسؤولية رئيس المجلس البلدي
- تودع النسخة الثانية بالمحافظة العقارية بهدف تأسيس السجل العقاري.
- تحفظ النسخة الثالثة بمصلحة المسح للمعاينة ، لتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية والخواص.[2]

المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري

لقد أنشئ المسح العقاري أساسا بهدف تأسيس السجل العيني وتعتبر وثائق مسح الأراضي العام كقاعدة لتأسيس السجل العيني ، حيث تقوم المصلحة التقنية المكلفة بعملية المسح العام بتحديد العقارات ومعرفة مالكيها ، وتوضع ذلك في الوثائق المسحية التي تودع لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام

---

[1]- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، ج. ر، ج.ج،العدد 30 ، سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 ، ج. ر، ج.ج،العدد 71 ، لسنة 1984 و بالمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 ، ج. ر، ج.ج،العدد 26 ، لسنة 1992 .

[2] - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 83 .

يحرره المحافظ العقاري والذي تم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري (العيني
وكذلك لكي يودعوا الجدول الوصفي المتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العيني ثم يتم بعد ذلك ترقيم العقارات من طرف المحافظ العقاري من أجل تحديد الحقوق المتعلقة بها ليتم بعد ذلك تسليم الدفاتر العقارية للمالكين بناءا على طلبهم ، وهذا ما تتطرق إليه من خلال إتباع المراحل التالية :
إيداع وثائق المسح (الفرع الأول) ترقيم العقارات (الفرع الثاني) تسليم الدفاتر (الفرع الثالث).

الفرع الأول : إيداع وثائق المسح

بمجرد الانتهاء من عملية المسح تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ، ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي العام لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية و يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها وهذا طبقا لنص المادة 08 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 13/05/1993 [1]
ويكون هذا المحضر محل اشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ الإيداع ولمدة 04 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة حيث ينشر هذا المحضر عن طريق إعلان في الجرائد اليومية الوطنية وكذا في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية ومقرالمجلس البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيه العقارات. [2]

أولا : استلام وثائق المسح .

إن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري يقوم بتفحصها وذلك من حيث الكمية ومن حيث النوعية بحيث يمكن أن يعيد بعض الوثائق إن لاحظ النقص فيها من أجل تصحيحها وتكون ذلك بموجب مراسلة .

- 1 - التحقق من حيث الكمية :

يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من وجود الوثائق التالية ضمن الوثائق المودعة :

- المخططات المساحية.
- سجل مسح الأراضي.

[1] - مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتاسيس السجل العقاري ، ج. ر، ج.ج،العدد 30 ، سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 ، ج. ر، ج.ج،العدد 38 ، لسنة 1980 و بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 ، ج. ر، ج.ج،العدد 34 ، لسنة 1993 . العدد 34 لسنة 1993
[2] - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 134 .

- جدول الحسابات.
- جدول الأقسام.
- بطاقات العقارية نموذج (T10).

وهي الوثائق الأساسية الواجبة الإيداع في المحافظة العقارية طبقا للتعليمة 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقارات الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

- 2 - التحقق من حيث النوعية :

ويقصد بذلك أن تكون هذه الوثائق مؤشرة بصفة واضحة ومقروءة ، ولا يكثر عليها الكشط والتحوير وتكون محررة بدقة وفقا للشروط المنصوص عليها.

ثانيا: معالجة وثائق المسح العقاري .

بعد قبول المحافظ العقاري إيداع وثائق المسح وذلك بتحريره لمحضر التسليم وشهره يقوم بعملية معالجة الوثائق المودعة بمساعدة الأعوان وذلك بمباشرة عمليات البحوث اللازمة داخل المحافظة العقارية لجميع المعلومات المتوفرة ويكون ذلك انطلاقا من سجل مسح الأراضي المتضمن الترتيب الأبجدي للملاك وذلك لتحضير كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم.

الفرع الثـانـي : تـرقيم العـقـارات

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه وثاق مسح الأراضي بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري وهذا ما ينص عليه المرسوم 76-63 في المادة 11 منه [1] ، حيث **ان** الترقيم العقاري يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10). والتي تحوي كل المعلومات الضرورية للعقار المعني ، ودراسة هذه الوثيقة يبين حالة معينة فقد يكون العقار لسند كما قد يكون العقار بدون سند لكنه محل حيازة من طرف المالك المفترض من خلال مدتها تمكن هذا الأخير من صف الملكية بالتقادم المكسب ، أو بدون سند ، ولا يوجد حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، كما قد تكون هناك عقارات لم تكن محل مطالبة من أي شخص ، وبناءا على هذه الحالات تتم عملية الترقيم والتي أما أن تكون نهائية أو مؤقتة.

أولا : الترقيم النهائي .

وقد نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 76-63 كما يلي: " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته فإذا كان السند ثابت لا يترك أي مجال للشك في

---

[1] - مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتاسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية ،العدد 30 ، سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 ، جريدة رسمية ،العدد 38 ، لسنة 1980 و بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 ، جريدة رسمية ،العدد 34 ، لسنة 1993 . العدد 34 لسنة 1993

ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الترقيم يكون محل ترقيم نهائي .

ثانيا : الترقيم المؤقت .

يكون الترقيم مؤقتا في الحالة التي يكون فيها العقار بدون سند ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم كما في الحيازة ، واستنادا لذلك يمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى حالتين:

- 1 - الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:

نصت أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم كما يلي " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر يجري سريانها إبتداءا من يوم الترقيم بالنسبة لعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال " .

والمحافظ العقاري يعطي هذا النوع من الترقيم بتوافر الشروط التالية :

- أن لا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة بين تاريخ بداية الحيازة (المدون في بطاقة العقار (T10).

وبين تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح .

- ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية وقد أكدت الفقرة 2 من المادة 13 من نفس المرسوم على أن يصبح هذا الترقيم نهائيا بعد انقضاء مدة 04 أشهر إذ لم يقدم أي اعتراض أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها .

- 2 - الترقيم المؤقت لمدة سنتين :

تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 76-63 [1] "يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين يجري سريانها إبتداءا من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية وبعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته " .

أما بالنسبة لوضعية الملكية المجهولة المالك وهي التي يثبت التحقيق العقاري أثناء مروره على القطعة بأن مالكها مجهول فقد وردت نوعية ترقيمها في التعليمة رقم 16 [1] وذلك في الفقرة 2 و4 و5 والتي أوجبت على المحافظ العقاري في حالة عدم مطالبة ملكية العقار الممسوح باسم الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها.

---

[1] - مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتاسيس السجل العقاري ، ج. ر، ج.ج،العدد 30 ، سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 ، ج. ر، ج.ج،العدد 38 ، لسنة 1980 و بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 ، ج. ر، ج.ج،العدد 34 ، لسنة 1993 . العدد 34 لسنة 1993

[1] - التعليمة رقم 16،المؤرخة 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق .

ثالثا : الاحتجاجات الناشئة عن عمليتي الترقيم.

إن الترقيمات المشار إليها سواء كانت مؤقتة أو نهائية قد تثير جملة من الاحتجاجات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ ومن قبل أعوان المسح ، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار ، ومحاولة لغلق هذا الباب وتجنيب القضاء هذه القضايا قام المشرع بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها ومن ذلك ما نصت عليه المادة 15 الفقرة 01 من المرسوم 76-63 حيث أشارت إلى أنه يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم ، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري.

وهذا و ان تحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي خلال الميعاد ، فان الاحتجاج يكون مرفوضا لأنه قدم خارج الآجال و على المعني أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بحقوقه .

و للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية ومحاولة الصلح بين الأطراف لفظ النزاع حيث ان محاولة الصلح هذه قد تسفر عن إحدى الاحتمالين :

- أ .- التوفيق في الصلح بين الطرفين حينها يحرر المحافظ محضرا عن هذه المصالحة ، ويكون لمحتوى هذا المحضر قوة إلزام للأطراف ، وعليه يقوم المحافظ بتبليغ نسخة من المحضر لمصالح مسح الأراضي إذا كانت النتائج تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح .

-ب - إن فشلت مبادرة الصلح يعمل المحافظ على تحرير محضر بعدم المصالحة ، ويبلغ للأطراف وحيتها للطرف المدعي مصلحة 06 أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية للجهات القضائية المختصة على أن تشهر هذه الدعاوي لدى المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 76-63 وتبليغها للمحافظ العقاري طبقا للمادة 15 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم..

الفرع الثالث : تسليم الدفتر العقاري

أولا : تعريف الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سند قانوني ذو حجة قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات في المناطق الممسوحة وهو يسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية ، كما يعتبر سند قانوني تفيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء. [1]
كما يعرف أيضا على أنه سند للملكية وللحقوق العينية العقارية الأخرى يضمن لها الحماية الكافية ويكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير.، حيث تم تجسيد الدفتر العقاري بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في 27/06/1976 طبقا للمادة 45 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم . [2]

ثانيا: بيانات الدفتر العقاري

باعتبار الدفتر العقاري سند رسمي فقد راعى المشرع في مسألة ضبطه قواعد و بيانات أساسية الواجب

---

[1] - ناصر بوسهوة وأحمد منصوري ، المرجع السابق ، ص 49.
[2]- سلامي لامية، عبد لرحمن محمد، المرجع السابق، ص 89.

مراعاتها أثناء إعداده فبالرجوع لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم والتي تنص أن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 75-74 السابق الذكر يكون مطابقا لنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية و يتضمن البيانات التالية :

- 1.- ديباجة : تحديد المحافظة العقارية التي يتم استخراج الدفتر العقاري منها.

- رقم الدفتر العقاري. ، البلدية الواقع في نطاقها العقار ، المنطقة ، الحي ، المكان المذكور، الشارع و الرقم

- القسم

- رقم مجموعة الملكية.، سعة المسح بالمتر المربع ، رقم القطعة .

- 2 - .تعيين العقار: من حيث بيان مساحته ، حالته ، محتواه ، خانة الملاحظات .

- 3 -.الملكية :- الإشهارات : تتضمن تبيان التاريخ ، الحجم ، التربيعة.

- 4 -.إجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية، أو متعلقة بالحالة الشخصية وتتضمن : بيان أصل الملكية من حيث تاريخ التصرف في العقار، إسم المالك الأصلي ، السعر إن وجد ، تعيين المالك من حيث هويته حالته الشخصية ، خانة الملاحظات.

- 5 - .اشتراك بالفاصل : إن ارتفاقات إيجابية وسلبية تحتوي على ما يلي:

- اشهارات (تاريخ ، حجم ، تربيعة)

- حقوق مشهرة : تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهرة .

-6 - تجزيئات وأعباء : وتتضمن الإشارة إلى حقوق مشهرة ، تغيرات ، تشطيبات للحقوق المشهرة .

- 7 - الامتيازات والرهون : ويحتوي على ما يلي

- تسجيلات وذلك لتبيان الرهن والامتياز الواقع على العقار والجهة المستفيدة منه.

- التغييرات أو شطبات الحقوق المشهرة المسجلة في الامتياز أو الرهن الواقع على العقار. [1]

- 8 - إظهار تأشيرة و التصديق :المحافظ العقاري المختص بالتسليم (إمضاء ، ختم) لتبيان تاريخ تسلم الدفتر العقاري

ثالثا : تسلم الدفتر العقاري

تسليم الدفتر العقاري هو المرحلة الأخيرة من مرحلة المسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري بحيث يسلم لمالكي العقارات الممسوحة والمرقمة ترقيما نهائيا بناءا على طلبهم ، ليصبح الدفتر العقاري السند الرسمي والوحيد المثبت للملكية العقارية بالنسبة لكل عقار ممسوح ،حيث يشمل الدفتر العقاري جميع البيانات المتعلقة بالعقار الممسوح ويحرر بطريقة واضحة ومقررة بالحبر الأسود الذي لا يمحى تطبيقا لنص المادة 45

[1] ريم مراحي ، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،دار البغدادي ليشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2009 ، ص 137 .

من المرسوم التنفيذي 76-63 [2] " يسلم الدفتر العقاري للمالك او بموجب وكالة لممثله وذلك بمناسبة الإجراء الأول للشهر بناءا على طلبه " .

[2] - مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتاسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية،العدد 30 ، سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 ، جريدة رسمية،العدد 38 ، لسنة 1980 و بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 ، جريدة رسمية ،العدد 34 ، لسنة 1993 . العدد 34 لسنة 1993

الفصل الثاني

الإشكالات القانونية والميدانية والمنازعات المثارة بشأن عملية المسح العقاري في الجزائر.

الفصل الثاني :الاشكالات القانونية والميدانية والمنازعات المثارة بشأن عملية المسح العقاري في الجزائر.

ان غاية المشرع الجزائري باخذ بنظام الشهر العقاري وفقا لنظام الشهر العيني هو تدعيم الثقة و الائتمان و الاستقرار في المعاملات العقارية ، الا ان هذا الاخير تتخلله العديد من الاشكالات القانونية اثناء عملية المسح العقاري (المبحث الاول) التي ادت الى تفاقم المنازعات العقارية (المبحث الثاني) و ظهور عوائق ميدانية حالت دون تحقيق اهداف المسح (المبحث الثالث) .

المبحث الأول : الاشكالات القانونية للمسح العقاري في الجزائر.

تعد عملية المسح العقاري في الجزائر عملية ميدانية وتقنية وقانونية تتطلب بذل مجهودات جبارة على كافة المستويات سواء من طرف الدولة وهيئاتها من جهة او من طرف المواطنين المعنيين بهذه العملية من جهة اخرى ، وذلك من اجل انجاحها وتحقيق الاهداف المسطرة من اجلها سواء لصالح الدولة او المواطن كما اراده المشرع والمتمثلة في حفظ الحقوق وتأمين الاستقرار في المعاملات العقارية وتحسين النمو الاقتصادي ، الا انه نظرا للمسافات الشاسعة للتراب الوطني و وجود بعض الظروف التاريخية والامنية والاجتماعية وغياب المالكين او الحائزين الظاهرين عن اراضيهم وكذا انتشار التصرفات بواسطة العقود العرفية أدى الى ظهور عدة اشكالات قانونية وتقنية صادفت عملية المسح العقاري وهذا ما سنتعرض له من خلال التطرق الى اشكالية العقارات غير مطالب بها اثناء عملية المسح (المطلب الاول) و اشكالية العقود العرفية (المطلب الثاني) .

المطلب الاول: اشكالية العقارات غير مطالب بها اثناء عملية المسح

تعتبر العقارات مجهولة المالك من اهم المشاكل التي تواجه عملية المسح العقاري حيث هذا الاشكال طرح عدة تساؤلات حول عدم تطور الاحكام القانونية و تغييرها على مستوى مختلف التشريعات سواء كانت عن طريق القانون او التعليمات او المذكرات معالجة هذه الاشكالية .ونظرا لانتشارها بصورة شاسعة يطرح الاشكال ايضا من ناحية مستوى الدقة في التحري والتحقيق الميداني .[1]

سنتناول العقارات المجهولة المالك من حيث تعريفها (الفرع الاول) و اساسها قانوني للوضعية (الفرع الثاني) و طريقة تسويتها (الفرع الثالث) .

الفرع الاول :تعريف العقارات مجهولة المالك

تعتبر الاراضي مجهولة المالك من اهم المشاكل التي تواجه عملية المسح العام و تاسيس السجل العقاري ، و هي من اكثر الامور غموضا و اشكالا ، و يقصد بالاراضي مجهولة المالك تلك العقارات

---

[1]- نعيمة حاجي و جلول زغدود ، ملخص المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر ، جامعة العربي بن مهيدي قسم الحقوق ، ام بواقي، البريد الالكتروني .ZDJAGHLOUL@gmail FR

المبنية والغير المبنية التي اثبتت التحقيقات العقارية اثناء عملية المسح ان مالكها غير معروف او مجهول وذلك باستنفاذ جميع طرق التحقيق الميداني وتقصي عنها من طرف الملاك المجاورين .

و تشتد حدة الاشكالية خاصة و ان الاراضي مجهولة المالك مرتفعة كثيرا و هذا ما اثبتته عمليات مسح العام على مستوى كافة التراب الوطني .

الفرع الثاني: الاساس القانوني لوضع المجهول

ان عمليات مسح الاراضي العام وتاسيس السجل العقاري افرزت بشكل كبير وضع المجهول هذا ، غير ان المشرع الجزائري لم يطرح كلمة مجهول ضمن احكام السجل العقاري اطلاقا سواء في اطار الاحكام الامر 75-74 المعدل والمتمم او الاحكام المتعلقة به الواردة في المرسومين التنفذيين 76-62 / 76-63 و النصوص المتممة و المعدلة لهما ، غير انه بالمقابل ظهرت كلمة مجهول كمصطلح قانوني صريح ضمن نص المادة 180من المرسوم التنفيذي رقم12-427 المؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط و كيفيات ادارة و تسيير املاك العمومية و الخاصة للدولة ، [1]حيث جاء في نص المادة مايلي : " في حالة عقار وعندما يكون المالك مجهولا يباشر مدير املاك الدولة المؤهل اقليميا فتح التحقيق وبالموازاة مع هذا التحقيق ينشىء اشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل او الورثة "

وبالقياس اننا اعتبرنا ان الاموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك الاشخاص الذين يموتون وليس لهم وارث او الذين تهمل تركتهم ضمن الاراضي المجهولة المالك فيمكن اعتبار كل من احكام المادتين 41 - 45 من قانون الاملاك الوطنية وكذا المادة 773 من القانون المدني اساسا قانونيا لهذه الوضعية .[2]

بالاضافة الى المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 والذي جاء فيه على وجه التحديد مايلي : " تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الامر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق باعداد مسح الاراضي و تاسيس السجل العقاري ، مادة 23 مكرر كما يلي:

" يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الاراضي ترقيما نهائيا بإسم الدولة وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانونية ، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب اي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح املاك الدولة والتحقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية و املاك الدولة ومسح الاراضي والفلاحة والشؤون الدينية والاوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكه " [1]

---

[1]- مرسوم التنفيذي رقم12-427 المؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط و كيفيات ادارة و تسيير املاك العمومية و الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية ، عدد 69 ، سنة 2012 .

[2]- عيساوي عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 190 .

[1]- قانون رقم 14-10 يتضمن قانون المالية 2015 ، ج. ج ، العدد 78 ، سنة 2014 .

و ما يلاحظ على هذه المادة انها ذكرت عبارة لم يطالب بها اثناء عملية المسح و هذا الوضع تجتمع فيه العقارات التي يكون لها مالك او شاغل و لم يطالب بها ، حيث استندا الى ان عدم المطالبة بالعقارات يعتبر قرينة على عدم وجود مالك و بالتالي قد ادخلها في وضع مجهول ، و ما يلاحظ من غموض على هذه المادة في طريقة التسوية استدركه بتعديل المادة 23 مكرر تماما بنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 [2] ، و اتبعه بنص تنظيمي المتمثل في المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018 المتعلقة بتسوية الادارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي " ، صادر عن المدير العام للاملاك الوطنية [3].

الفرع الثالث : تسوية اشكالية العقارات غير مطالب بها اثناء عملية المسح

حيث امام الصعوبات التي تتلقاها مصالح مسح الاراضي بسبب غياب اصحاب الحقوق العينية العقارية أثناء أشغال المسح في الميدان ، مما يحول دون التعرف على الاملاك او الحائزين وتحديدهم بصفة دقيقة ، مما أدى بالمشرع الجزائري الى سن نص تشريعي بموجب المادة 23 مكرر التي ادرجت ضمن احكام الامر رقم 75-74 المؤرخ في 02 نوفمبر 1975 طبقا للمادة 67 من القانون 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 و معدلة بموجب المادة 89 من قانون 17 -11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية 2018 ، والتي جاء في نصها مايلي "يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به من خلال عمليات مسح الاراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه او حائزه في حساب يسمى حساب العقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال مسح الاراضي " ويرقم ترقيما مؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح العقارية ومن خلال هذه الفترة المؤقتة المحددة بخمسة عشر سنة نحن امام احتمالين :

أولا : تقديم اعتراض

وبإطلاع المحافظ العقاري على هذا الاعتراض فإنه يسعى بالطرق القانونية للبث وابداء رايه بشأن الاثباتات المقدمة سواء بشأن واقعة الحيازة او بشان الملكية ،ويقتضي الامر هنا التمييز بين وضعيتين :

- 1 - تقديم المعترض لوثائق رسمية اي على أساس سند مشهر :

اذا تقدم المعترض بطلب الترقيم لصالحه على اساس وثائق رسمية مشهرة تثبت ملكيته للعقار محل الترقيم ، ونقصد بالمستندات الرسمية العقد الرسمي المشهر ،العقد او السند الاداري ،الحكم القضائي النهائي او العقد العرفي ثابت التاريخ قبل الفاتح من فاتح من جانفي 1971 حيث على اثر ذلك يقوم المحافظ العقاري بضبط الطلب في السجل الخاص المفتوح للعملية ومنه التاكد من تاريخ استلام وثائق المسح التي ينتمي اليها العقار محل طلب التسوية والتحقق من الطلب بانه لم يتعد اجل خمسة عشر (15) سنة من تاريخ ايداع وثائق

---

[2]- قانون17-11 المؤرخ 27/12/2017 ، المتضمن قانون المالية 2018 ، الجريدة الرسمية عدد76 ، لسنة 2017

[3]- المذكرة الصادرة عن المدير العام للاملاك الوطنية ،رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018 .

المسح والتاكد بعدم وجود نزاع قضائي قائم بشان هذا العقار وطلب تحقيق عقاري واضح من مصالح املاك الدولة حول طبيعة العقار وأصل ملكيته والتي ينبغي ان يكون ردها في اجل شهرين (02)من تاريخ استلامها للطلب،يطلب المحافظ العقاري من مصالح الاراضي تحديد العقار و مشتملاته ومطابقتها مع التعيين الوارد بالمشهد المقدم حيث تقدم مصالح المسح جوابها خلال شهر (1)من تاريخ استلامها للطلب وفي حالة غياب أي اعتراف وبالنظر للنتائج التحقيق المتوصل اليها يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه [1]

- 2 - تقديم المعترض لسند غير مشهر على اساس الحيازة :

اذا تقدم المعترض بطلب لترقيم العقار الغير مطالب به اثناء عمليات مسح الاراضي مستندا الى سند غير مشهر او على اساس الحيازة المنتجة لاثارها القانونية حسب التشريع المعمول به وبمراعاة اجل المطالبة المحدد بسنتين (02) من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية حيث يتكفل المدير الولائي للحفظ العقاري يطلب في اجل 08 ايام من تاريخ تسلمه طلب التسوية من المحافظ العقاري ، للقيام بالتحريات المعهودة على مستوى المحافظة العقارية للتاكد من عدم وجود سند مشهر على العقار المطالب به ،وان السند المقدم غير مستعمل في ترقيم مجموعة ملكية اخرى ويتم طلب تحقيقا عقاريا حول العقار المطالب به بنفس الاجال السابقة على مستوى مصالح املاك الدولة ومسح الاراضي ، ويتم الرد في نفس الاجال وفي غياب أي اعتراض يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) بإسم الطالب يبدا سريان مدته من تاريخ ايداع طلب الترقيم .

أما اذا أفضت التحقيقات العقارية التي تقوم بها مصالح املاك الدولة ومسح الاراضي الى تبعية العقارالمطالب به الى ملكية الدولة او الجماعات المحلية ، فإن هذا العقار يرقم بصفة فورية ونهائية بإسم الهيئة العمومية المالكة حسب نتائج التحقيق المتوصل اليها .

ثانيا :عدم تقديم اعتراض

في حالة استنفاذ الاجل القانوني لترقيم مؤقت والمحدد بـخمسة عشر(15) سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية و لم يقدم اي اعتراض فهذا يؤدي الى ترقيم العقار ترقيما نهائيا باسم الدولة ، وهذا طبقا لنص المادة 23 مكرر المدرجة ضمن احكام الامر 75-74 المذكور سابقا .

المطلب الثاني : اشكالية العقود العرفية

تعتبر ظاهرة التعاقد العرفي ظاهرة تتأصل في المجتمع الجزائر بحيث وجد فيها المخرج للهروب من التكاليف التي تقتضيها التصرفات العقارية المتمثلة في مصاريف التوثيق ورسوم الشهر والتسجيل ، وتعتبر هذه الظاهرة اشكالية قانونية تصادف الفرق التقنية اثناء التحقيقات الميدانية حيث يتقدم الملاك او الحائزين

[1]- عيساوي عبد القادر ، اشكالات القانونية المتعلقة بالشهر العيني الجزائري و طرق تسويتها ، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية ، سنة 2018 ، ص 193.

لعقود عرفية منها ما هي ثابتة التاريخ و اخرى غير ثابتة التاريخ .مما يطرح الاشكالات القانونية في التعامل مع هذه العقود سواء من حيث حجيتها او من حيث محتواها .

وهذا ما نحاول التطرق اليه من خلال تعريف العقود العرفية (الفرع الاول) و حجية العقود العرفية (الفرع الثاني) و كذا اشكالية العقود العرفية من حيث القوة الثبوتية (الفرع الثالث) .

الفرع الاول : تعريف العقود العرفية

العقود العرفية يقصد بها تلك المحررات التي تحرر بمعرفة افراد عاديين لا يتدخل اي موظف او مكلف بخدمة عامة او ضابط عمومي(موثق) في تحريرها [1]

والمشرع لا يطلب اي شرط شكلي في تحريرها وجعل شروط صحتها ان تكون موقعة من طرف اطراف العقد ، وان يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير [2]

ومن خلال ما سبق يمكن حصر شرطين اساسيين يجب ان يتوفرا في العقد العرفي ليكون دليلا لاثبات تصرف قانوني وتكون له حجية قانونية وهما :

أولا : الكتابة

يشترط في المحرر العرفي المعد للاثبات ان يتضمن كتابة تدل على الغرض المقصود من تحريره بحيث تعبر الكتابة عن واقعة قانونية ما ، ويستوي في الكتابة ان تكون باللغة العربية او بغيرها ويستوي ان تكون الكتابة بخط اليد او بألة كاتبة ، ولا يشترط بشخص كاتبها فقد يكون الدائن أو المدين وقد يكون شخصا اجنبيا عن العقد ويستوي ان يكون اهل للتصرف او غير اهل للتصرف .

ثانيا : التوقيع

هو الشرط الجوهري في المحرر العرفي المعد للإثبات فالمحرر العرفي لا يكون حجة على من ينسب اليه الا اذا كان يحمل توقيعه ويقصد بالتوقيع في هذا الشأن بتوقيع صاحب الشأن الذي نسب اليه المحرر قولا او التزاما ، فإذا كان العقد ملزما لجانبين وجب ان يوقعه طرفان اما إذا كان العقد ملزما لجانب واحد فلا يلزم سوى توقيع الطرف الذي يلتزم [1]

الفرع الثاني :حجية العقد العرفي و اثباته في العقارات

يكون العقد العرفي حجة على الاطراف المتعاقدة فيه إلا اذا أنكر احدهم التوقيع صراحة ويكون العقد العرفي حجة على الغير اذا كان له تاريخ ثابت ، وهو ما نصت عليه المادة 328 من قانون الاجراءات

---

[1] - محمد الزهدور ، الوحيد في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق اخر التعديلات ، سنة 1991، ص33 .

[2] - حاجي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 142 .

[1] - حاجي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 143

المدنية و الادارية الذي يقتضي بان العقد العرفي حجة على الغير إلا منذ ان يكون له تاريخ ثابت .

أولا : العقارات التي تقبل الاثبات بالعقود العرفية

يكون العقد العرفي دليل اثبات في العقارات المصنفة في العهد العثماني (الاسلامي) بالأراضي التي يمتلكها الجزائريون فردا او جماعة بدون عقود رسمية حيث كانت تخضع للشريعة والعرف .

ثانيا :العقارات التي لا تقبل الاثبات بالعقود العرفية .

1- العقارات المفرنسة التي تم اكتسابها بموجب عقود رسمية سواء ادارية او توثيقية او احكام وقرارات قضائية مشهرة .

2- العقارات التي كان يمتلكها الاوربيون في الجزائر حتى لو انتقلت ملكيتها فيما بعد الى الجزائريين .

3- العقارات التي تم مسحها عملا بالمادتين 15 و16 من الامر75-76 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الاراضي و تاسيس السجل العقاري حيث نصت على ما يلي " ان العقود الادارية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء او نقل او تصريح او التعديل او إنقضاء حق عيني لا يكون لها اثر حتى بين الاطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية " [2]

4 - العقارات التي لا يمكن التصرف فيها طبقا للمادة 17 من الدستور[1] و المادة 4 من قانون الاملاك الوطنية [2] ، وهي الاملاك الوطنية العمومية غير قابل للتصرف .

ثالثا :انواع العقود العرفية المثبتة للملكية العقارية في الجزائر

1- العقود المشهرة وفقا لمرسوم 11/03/1936 الذي يقضي بتطبيق مقتضيات المرسوم المؤرخ في 30/10/1935 بالجزائر المتعلق بتعديل نظام تسجيل الرهون العقارية بحيث كان يسمح للأشخاص بشهر عقودهم العرفية لدى المحافظة العقارية. [3]

2-العقود العرفية المحررة ثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق في 15/12/1970 باستثناء التصرفات الواقعة بين سنتي 1956 و 1970يجب على أطراف العقد تقديم الرخصة الادارية المسلمة لهم من طرف الوالي عملا بالمرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20/01/1964 .

الفرع الثالث : اشكالية العقود العرفية من حيث القوة الثبوتية

إن السياسة العقارية بعد الاستقلال عانت فراغا تشريعيا أدى الى انتشار العقود العرفية في المعاملات العقارية إلان المشرع الجزائري بدخوله مرحلة جديدة المتمثلة في انتقاله من النظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الى نظام الشهر العيني مما اوجب عليه معالجة ظاهرة التعاقد العرفي حيث

---

[2] - الامر 75-74المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، ج .ر ج العدد 99 ،المعدل بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ،ج ر .ج 2014

[1]- دستور 1996 ، جريدة الرسمية ، عدد 76 ، المؤرخ 08/12/1996 .

[2]-القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 متضمن قانون الاملاك الوطنية ، المعدل و المتمم ، جريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 02/12/1990 .

[3]- نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 146 .

اصدر بشأن ذلك قانون التوثيق الذي بدأ تاريخ سريانه من فاتح جانفي 1971 والذي بموجبه منع التعامل بالعقود العرفية .وفي نفس الوقت عمل المشرع على اعطاء العقود العرفية ثابتة التاريخ المحرر قبل 1971 صيغتها الرسمية وإعفاءها من الشهر المسبق وذلك بإصدار المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي 93-126 المؤرخ في 05/03/1993 .

واستكمالا لنهج القضاء عل ظاهرة التعامل بالعقود العرفية جاء قرار المحكمة العليا رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997 وليؤكد أن كل بيع اختياري او وعد بالبيع وبصفة امر كل تنازل ضمن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط او صادر بموجب عقد من نوع اخر يجب اثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلا وزياد ة على العقود التي أمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية او محلات تجارية او صناعية او كل عنصر من عناصرها " [1]

ورغم محاولة المشرع في تدخلاته عبر النصوص التشريعية معالجة ظاهرة التعامل بالعقود العرفية في المعاملات العقارية الا انه ولعدة اعتبارات بقيت هذه الظاهرة منتشرة حيث بقيت تطرح اشكالا قانونيا يعرقل عملية المسح العقاري ، مما جعل المشرع يتدخل ويقرر ان العقارات التي حررت بشانها عقود عرفية بعد 1976 واخضعها للترقيمات المؤقتة لمدة سنتين وفقا لاحكام الامر 75-74 المرسومين التنفيذيين :76-62 و 76-63 المذكورين سالفا المتضمنة اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل .، وفي حالة مرور مدة سنتين دون تقديم اعتراضات فإنه يصبح الترقيم نهائيا يمرر بشانه المحافظ العقاري دفاتر عقارية تسلم لمالكيها ،حيث حلت إشكالية العقود العرفية من ناحية الشكلية وبقيت مطروحا بالنسبة لمحتوى العقود العرفية ودقتها من حيث دقة المساحة وتعيين الحقوق مما يطرح اشكالا لدى اعوان المسح العقاري أثناء التحقيق الميداني الذين يبذلون دورا إضافيا في البحث والتحري للوصول الى الحقيقة ومحاولة إيجاد توافق بين الاطرا ف فيما يخص تعيين الحدود إذا استعصى الأمر فتحيلهم لجنة المسح العقاري نحو القضاء للفصل في النزاع مما يعني إجراءات مطولة تعرقل عملية المسح العقاري .

المبحث الثاني :المنازعات المثارة حول اعداد المسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري

نظرا لأهمية العقار ودوره في تحقيق النمو الإقتصادي و الإزدهار في المجتمع وارتباطه الوثيق بحياة الإنسان المعيشية لكونه يعد ثروة ثمينة يحرص مالكها او حائزها على حمايتها من التعدي بكل الطرق القانونية مما يجعل كثرة المنازعات حوله خاصة اذا كان التشريع العقاري او الاحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة وغير واضحة وفي بعض الاحيان متناقضة في بعض نصوصها ،لما هو الحال بالنسبة للمشرع الجزائري الذي كان متذبذبا في توجهاته التشريعية حسب التغيرات و التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد مما افرز الكثير من المنازعات التي عطلت عملية المسح العقاري وأرهقت الجهات القضائية في الجزائر بالقضايا المدرجة في المحاكم .

---

[1]- المجلة القضائية لسنة 1997 ، العدد الاول ، ص 10 .

إن المنازعات في المسح العقاري تبدأ بالاعتراض على الوثائق المسحية منذ تحريرها الى غاية إيداعها وكذا في عمليات الترقيم المؤقت والترقيم النهائي على مستوى مصالح الحفظ العقاري و تمتد الى الطعن في الحقوق المشهرة وتسليم الدفاتر العقارية والمطالبة بإبطالها و إلغائها، وهذا ما نتناوله في المبحث من حيث التطرق الى المنازعات المثارة اثناء اعداد عملية المسح العقاري في(المطلب الأول) والمنازعات المثارة اثناء الترقيم و التسليم الدفتر العقاري في (المطلب الثاني) .

المطلب الاول : المنازعات المثارة اثناء اعداد عملية المسح العقاري

عندما تنتهي أعمال المسح العام في كل منطقة عقارية تثار منزاعات ادارية (الفرع الاول) و منازعات قضائية (الفرع الثاني) .

الفرع الاول : المنازعات الادارية في اعداد عملية المسح العقاري

تودع الوثائق المسحية لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يسمح الأشخاص المعنيين الإطلاع عليها وتقديم الأعتراضات والشكاوي من طرف الاشخاص الذين يرون أن هناك إعتداء على حقوقهم او إلتباس في وضع الحدود .حيث تقوم لجنة المسح بدراسة هذه الشكاوي والتثبت من الوثائق الملحقة بها حيث تحاول الصلح بين الأطراف المتنازعة بشانها قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة .[1]

حسب نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 76-62 [2] التي مكنت المالكين والحائزين من الحضور إلي عين المكان أثناء عملية المسح العقاري والإدلاء بملاحظاتهم عند اللزوم ،غير أنه لظروف قد لا يتمكن أصحاب الحقوق العينية من الحضور لتسجيل ملاحظاتهم لدى اعوان المسح المكلفين بإجراء عملية المسح في الميدان ،لذلك ومن أجل حماية حقوق المالكين أو الحائزين فإن المشرع مكن الأشخاص الذين رأو أن هناك اعتداء على حقوقهم أو إلتباس في وضع الحدود لملكياتهم أن يقدموا إعتراضاتهم لا حقا بعد إيداع وثائق المسح بمقر البلدية

فبعد ايداع الوثائق المسحية بمقر البلدية يمكن للمعنيين (المالكين أو الحائزين)الاطلاع عليها لمدة شهر من تاريخ ايداعها وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 المتضمن مسح الاراضي العام المعدل والمتمم للمرسوم 76-62 المذكور سابقا .

اولا : تلقي الاعتراضات وأجلها .

بعد ايداع الوثائق المسحية بمقر البلدية يمكن للمالكين او الجائزين تقديم شكواهم واعتراضاتهم في الأجل المذكور اما كتابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي او شفويا امام ممثل إدارة المسح الذي يكون مداوما بمقر البلدية طيلة أيام العمل إبتداءا من الساعة الثامنة صباحا الى غاية منتصف النهار طبقا لنص المادة 11

---

[1]- عمر حمدي باشا .ليلى زروقي ،.المنازعات العقارية ،دار هومة ، الجزائر ، المرجع السابق ، ص 11

[2] - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، ج. ر، ج.ج،العدد 30 ، سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984 ، ج. ر، ج.ج،العدد 71 ، لسنة 1984 و بالمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 ، ج. ر، ج.ج،العدد 26 ، لسنة 1992 .

الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 92/ 134 المذكور سابقا ، و لقد حدد المشرع مدة الإعتراض على الوثائق المسحية المودعة بمقر البلدية مدة شهر من تاريخ إيداعها تحت طائلة عدم قبولها .

ثانيا : كيفية معالجة الاعتراضات من طرف لجنة المسح .

إن من مهام لجنة المسح طبقا للمادة 07 من المرسوم 76-62 السالف الذكر دراسة الاحتجاجات و البث في جميع المنازعات التي يتم تسويتها بالتراضي وفقا لنص المادة 09 من المرسوم السابق الذكر [1]

حيث تعمل اللجنة على فحص محتوى الشكاوي المقدمة و وثائق الإثبات المرفقة لها ،مع محاولة التوفيق بين الأطراف المتنازعة وفقا لنص المادة 12 من المرسوم 76-62 وفي حالة عدم التوصل الى التوفيق بينهما تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب ان تكون عليه في المخطط وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات بإستثناء الأجزاء المتنازع عليها وهذا طبقا لنص المادتين 12 الفقرة 2 و المادة 13 من المرسوم 76-62 السابق الذكر .

أما إذا فشلت لجنة المسح في إجراء مصالحة بين الأطرف المتنازعة والوصول الى إتفاق بينهم فإنها تمنح الاطراف مدة ثلاثة اشهر (03) من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وعند انقضاء هذا الأجل فالحدود المؤقتة تصبح نهائية ماعدا الخطأ المادي أو ظهور المالك الحقيقي وفقا لنص المادة 14 من المرسوم رقم 76-62 المذكور سابقا ، بعد الفصل في الشكاوي المعروضة أمام لجنة المسح ، تقوم هذه الأخيرة بوضع الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار لواقعة الحيازة .[2]

الفرع الثاني : المنازعة القضائية في وثائق المسح العام .

طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 تمنح مدة ثلاثة أشهر للمالكين من أجل الإتفاق على الحدود المتنازع عليها أو من اجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ،غير أنه ومن خلال إستقرائنا لنص المادة 14 من المرسوم 76-62 يتبين لنا أن مجال إختصاص الجهة القضائية يتعلق بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله والذي يتعلق بالفصل في الحدود المتنازع عليها بين الاطراف .ومن هذا المنطلق يمكن القول ان اللجوء الى الجهات القضائية المختصة يتطلب الخضوع لثلاث قواعد أساسية :

أولا : مجال اختصاص الجهة القضائية

حيث حددت المادة 14 من المرسوم 62/76 المذكور سابقا أن الجهة القضائية التي رفعت إليها الدعوى تختص حصريا في الفصل في الحدود المتنازع عليها بين الاطراف التي لم يتم التوافق عليها بعد

---

[1]- بلخير أمير.حديم حميدة ،.المنازعات المثارة بشان اعداد السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة ما ستر ، .كلية الحقوق ،جامعة المدية ، سنة 2014-2015

[2]- ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوره في حقوق ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2012/2011

عرضها على لجنة المسح ، حيث لا يمتد مجال اختصاص المحكمة الى الفصل في النزاع الذي يدور بين المتنازعين في المطالبة بنفس الحق على العقار بسندات مختلفة القيمة القانونية ، و لا بين المالك الحقيقي ومن سجل بإسمه بناء على إجراءات المسح العام وهذا حسب مفهوم المادة 14 المذكورة سلفا .

وعليه فإن النزاع المطروح على القضاء يتطلب ان يكون محصورا في نطاق أحكام المادة 14 المذكورة سلفا ولا سيما أن قانون الإجراءات المدنية و الادارية لم يحدد اختصاصا نوعيا للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح العام ضمن أحكام المواد من 511 الى 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .[1]

للإشارة فإن الدعوى المرفوعة تكون بين الأطراف المتنازعة على الحدود دون أن تكون اللجنة طرفا في هذا النزاع ويجب أن ترفع الدعوى خلال ثلاثة أشهر طبقا للاجال المحددة في المادة 14من المرسوم 76-62 .

ثانيا : محكمة موقع العقار .

طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 فإنه يجب رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا .، وبما ان المشرع الجزائري تبنى إزدواجية القضاء،فيكون القضاء العادي مختص إذا كان أطراف النزاع أشخاص عاديين خاضعين للقانون الخاص ،ويكون القضاء الاداري مختصا إذا كان احد أطراف النزاع إدارة أو شخص عام خاضع للقانون العام ،فبحكم المعيار الشكلي أو العضوي المنصوص عليه في المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية فإن كل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه يكون من اختصاص القاضي الإداري إلا ما استثني بنص خاص .[1]

لقد جاء القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقا لنص المادة 800 على النحو التالي " المحاكم الإدارية هي الجهات الولائية العامة في المنازعات الإدارية ،تختص بالفصل في أول درجة حكم قابل للإستئناء في جميع القضايا التي تكون الدولة او الولاية أو البلدية او احدى المؤسسات ذات الطبيعة الادارية طرفا فيها " وهذا أكدته المادة 801 من نفس القانون .[2]

أما إذا تعلق الأمر بنزاع بين أطراف خاضعين للقانون الخاص ، ففي هذه الحالة يكون القضاء العادي مختصا نوعيا ،وبما أن العقار محل نزاع فإن القسم العقاري هو المختص على مستوى المحاكم الإبتدائية .بالإضافة يجب توفر شروط لرفع الدعوى حتى يتم قبولها شكلا ،والمتمثلة في الشروط العامة الصفة والمصلحة والإذن والأهلية بالإضافة الى إحترام الآجال القانونية وغيرها طبقا للمواد 13 و14 من القانون 08-09 المؤرخ في 02/25 /2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية [3]

---

[1] - ليلى لبيض ، المرجع السابق ، ص 71

[1] - عمر حمدي باشا .ليلى زروقي .المنازعات العقارية .دار هومة.ص 14 .

[2]- بلخير أمير وخديم حميدة ،.المرجع السابق ، .ص15 .

[3] - القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية . الجريدة الرسمية لسنة 2008

بالإضافة إلى توفر شرط خاص برفع الدعوى العقارية والمتمثل في شهر الدعوى العقارية لدى المحافظة العقارية تحت طائلة الرفض شكلا وهذا طبقا لنص المادة 17 من قانون 08-09 [1] التي نصت على ما يلي " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في اول جلسة ينادى فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها الإشهار " .

وكذلك نص المادة 85 من المرسوم 76-62 بوجوب شهر الدعاوى سواء تعلق الامر بفسح أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق ثم شهرها والى تعرض لعدم القبول. ، ويتم إثبات هذا الإشهار امام القضاء بوسيلتين:

- إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المختص إقليميا .
- أو بالتأشير في أسفل العريضة الإفتتاحية على قيامه بالإشهار.

وكما سبق ذكره وبالرجوع الى محتوى المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 نجد ان المشرع حصر مجال إختصاص القضاء عندما يتعلق النزاع بالحدود بين الجيران فقط ، دون أن يتعداه إلى نزاع آخر و إلا رفضت الدعوى لعدم الإختصاص النوعي .

كما أنه وطبقا لقانون 08-09 نجد أنه عندما يتعلق الأمر بنزاع حول العقار فإن المحكمة المختصة هي المحكمة التي يتواجد فيها العقار محل النزاع وهذا حسب ما جاء في نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ثالثا : القوة الثبوتية لمحاضر المسح .

بالرجوع الى المادة 14 من المرسوم التنفيذي 76-62 السابق الذكر " انه بعد انقضاء مدة ثلاثة أشهر (03) ، تصبح الحدود المؤقتة نهائية ولا يتم الرجوع فيها إلا في حالتين هما :

-1- الغلط المادي.

-2- ظهور المالك الحقيقي .

وعليه يلاحظ أنه لمجرد فوات الأجل (ثلاثة أشهر) ، تصبح النتائج التي توصلت إليها لجنة المسح نهائية ومنه تكتسي قوة ثبوتية لا يجوز التراجع عنها إلا في الحالتين المذكورتين سابقا .

أ /الغلط المادي : إن إجراءات المسح رغم دقتها في إعداد السجل العقاري ،إلا أنه لا يخلو من الأخطاء ،وهو الأمر الذي تنبه له المشرع بجواز إعادة النظر في محاضر المسح ،بناء على وجود غلط مادي فيها .

للإشارة فإنه لم يرد بشأن الغلط المادي أي تعريف ضمن أحكام الأمر رقم :75-74 ولا مراسيمه التنفيذية ولم

[1] - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية . الجريدة الرسمية لسنة 2008

يرد أيضا بشأنه كيفية تصحيح هذه الاخطاء بمعنى هل يقوم بها المحافظ العقاري من تلقاء نفسه أم بناء على طلب الأطراف ؟ وهل يتم تصحيح هذه الاخطاء مباشرة في بيانات السجل ؟

ام يجب اللجوء الى القضاء من أجل تصحيحها للإجابة على هذا التساؤلات ، و امام قصور النصوص الواردة في قانون الشهر العقاري الجزائري في هذا الشأن فإنه يتعين الرجوع والبحث في القانون المقارن .

وبالرجوع للقانون اللبناني فإنه يقصد بالخطأ المادي حسب المادة 15 من القرار رقم :188 الاغلاط الكتابية الحاصلة في قيود السجل العقاري ،كما اعتبرت محكمة التمييز اللبنانية من قبيل الأغلاط الكتابية القيود المخالفة للأصول أو الساقطة سهوا والقيود المغلوطة نتيجة التباين الحاصل في الوثائق والخرائط المستند إليها .

لقد اعتبرت الفقرة الرابعة من المادة 15 من القرار رقم 188 من قبيل الخطأ المادي الغلط الحاصل في خريطة المساحة نتيجة السهو او التناقض بين مداولات الخريطة و وثائق السجل العقاري ، واجازت المادة 15 المذكورة أعلاه لأمين السجل العقاري أن يتولى تصحيح هذه الأخطاء مالم يعترض على هذا التصحيح ذو العلاقة .

ففي حال حصول مثل هذا الإعتراض يتوجب على أمين السجل العقاري ان يطلب التصحيح من القاضي العقاري الإضافي بإعتباره المرجع الصالح لتصحيح الأخطاء المادية .[1]

ب/ ظهور المالك الحقيقي :

يقوم السجل العيني على مبدأ قوة الإثبات لصحة البيانات الواردة فيه وأنه لا يقبل في إثبات أصل الملكية او الحق العيني إلا ما ورد في بطاقة الوحدة العقارية او الشهادات المستخرجة من السجل العقاري ،إلا أن هناك حالات يجوز فيها إجراء تعديل في بيانات السجل العقاري منها الغلط المادي ومنها ظهور المالك الحقيقي أو صاحب المركز القانوني،وصاحب المركز القانوني أجاز له المشرع بموجب المادة 14المرسوم التنفيذي 76-62 المذكور سابقا الطعن في صحة البيانات الواردة في السجل العيني .[2]

المطلب الثاني : المنازعات المثارة بشأن الترقيم و تسليم الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من عملية مسح الاراضي و تاسيس السجل العقاري قد تثار منازعات في عملية الترقيم (الفرع الاول) و في تسليم الدفتر العقاري (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :المنازعات الإدارية المثارة بشأن الترقيم .

أولا : منازعات الترقيم المؤقت .

بموجب أحكام المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وفي نص المادة 15 الفقرة 1 التي أشارت الى انه يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري

[1] - لبيض ليلى ، المرجع السابق ، ص 79 .
[2] - لبيض ليلى ، المرجع نفسه ، ص 80.

والذي يثار خلال المدة المحددة في احكام المادتين 13 و14 من نفس المرسوم بموجب رسالة موصى عليها الى المحافظ العقاري والطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون الاحتجاج في السجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية ، و في حالة انقضى الاجل المحدد للإحتجاج فإ ن الترقيم المؤقت يتحول إلى ترقيم نهائي وعلى المعني أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بحقوقه ، وفي حالة قدم المعنيون الاحتجاج في آجاله المحددة وحافظ الترقيم المؤقت على طابعه فإن المحافظ العقاري له السلطة في دراسة الاعتراضات المقدمة ومحاولة المصالحة بين الاطراف وديا لفض النزاع ، ومحاولة الصلح هذه تسفر عن إحتمالين :

1/- التوفيق في الصلح بين الطرفين حينها يحرر المحافظ محضرا عن هذه المصالحة وعليه يقوم هذا الأخير بتبليغ نسخة من المحضر لمصالح المسح اذا كانت النتائج تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح .

2- اذا فشلت مبادرة الصلح يقوم المحافظ على تحرير محضر بعدم المصالحة ، ويبلغ الأطراف وحينها يكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر يبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة على أن يشهر الدعوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 76-63 وتبليغها للمحافظ العقاري طبقا للمادة 15 الفقرة الاخيرة من نفس المرسوم[1].

ثانيا : منازعات الترقيم النهائي .

يعتبر الترقيم نهائيا إذا كان المالك يحوز على سند او عقد مقبول طبقا للتشريع ، و عند انتهاء آجال الترقيم المؤقت بأربعة أشهر أو سنتين يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمعني ، وفي هذه الحالة لا يوجد حل أمام أي شخص يرغب في الطعن في الترقيم النهائي سوى اللجوء للقضاء . وهذا طبقا للمادة 16من المرسوم التنفيذي رقم 63/76السابق الذكر.

الفرع الثاني :المنازعات المثارة بشأن تسليم الدفتر العقاري .

اولا : حجية الدفتر العقاري .

عند الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري الذي نصت عليه المادة 19 من الامر رقم :75-74 والتي جاء فيها " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية " يعد الدفتر العقاري شهادة ميلاد العقار ولقد كرست المحكمة العليا ذلك في عدة اجتهادات منها القرار رقم :197920 المؤرخ في :08/06/2000 .

والذي جاء فيه " أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية ومسح الاراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأ الملكية العقارية ،وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لايعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون " وكذا القرار رقم :259635 المؤرخ في :21/04/2004 الذي جاء فيه " يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند

[1] - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتاسيس السجل العقاري ، ج. ر، ج.ج،العدد 30 ، سنة 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 ، ج. ر، ج.ج،العدد 38 ، لسنة 1980 و بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 ، ج. ر، ج.ج،العدد 34 ، لسنة 1993

الملكية طبقا للامر 75-74 والمرسوم رقم :76-62 بعد استكماله اجراءات و الشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية ،فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى .

ثانيا : الغاء الدفتر العقاري .

طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفذي رقم 63/76 السالف الذكر بأن اعادة النظر في الترقيم النهائي يكون عن طريق القضاء ،والترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي هو سند اداري ولا يجوز الطعن في صحته الا أمام القضاء الإداري .[1]

ولهذا اقتصر تفسير اعادة النظر في الترقيم العقاري النهائي من طرف القضاء الاداري على الغاء الدفتر العقاري ،حيث من القرارات الصادرة عن مجلس الدولة في هذا الشأن يعتبر أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صيغة ادارية قابلة للالغاء وأنها تأخذ محل القرارات الإدارية الصادرة عن الوالي . وعلى نحو هذا التفسير طبقت الغرف الادارية لمجلس قضاء الجزائر وأصدرت قرارا ت بالغاء دفاتر عقارية.[1]

ثالثا: الجهة القضائية المختصة .

يعد الدفتر العقاري قرارا إداريا والمحافظ الاداري هو المسؤول عن تسليمه وبالتالي يكون طرفا في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري سواء كان طرفا اصليا او طرفا منظما او مدخلا في الخصام ، حيث نصت المادة 23 من الامر 75-74 السالف الذكر على ما يلي " تكون الدولة مسؤولة بسبب الاضرار المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسة مهامه ، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و الا سقطت الدعوى ".

وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداءا من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير .

واستنادا الى ما يتبناه المشرع من خلال نص المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية والمادة 40 منه ،ولذلك استنادا الى نص المادة 24 من الامر 75-74 التي تنص على أنه " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ، وعليه فإن الاختصاص القضائي يؤول الى المحكمة الادارية التي توجد بدائرتها العقار" .[2]

المبحث الثالث : عوائق تحول دون تحقيق مهام مسح الاراضي .

ان البعد المستقبلي الذي كان يرمي اليه المشرع الجزائري من خلا ل تبنيه نظام المسح العقاري هو استقرار الملكية العقارية ومعاملاتها التي تؤدي الى تحقيق نمو اقتصادي وتحسين المستوى اجتماعي لكنه اصطدم ببعض العوائق التي حالت دون تحقيق الاهداف المسطرة رغم التكاليف الباهضة التي ارصدتها الدولة

[1] - سلامي لامية وعبد الرحمان محمد .المرجع السابق .ص 96.
[1] - ليلى لبيض. المرجع السابق. ص 134 .
[2] - سلامي لامية وعبد الرحمان محمد .المرجع السابق .ص 98 .

الجزائرية لانجاح هذه العملية

ولقد ارتأينا في دراسة هذه العوائق من خلال تقسيمها الى عوائق تاريخية (المطلب الاول) وعوائق إدارية (المطلب الثاني) .

المطلب الاول : العوائق التاريخية .

تشمل العوائق التاريخية عدم ملائمة القوانين والوثائق الموروثة عن الاحتلال مع واقع العقار في الجزائر (الفرع الاول) و كذا تكليف مصالح المسح للقيام بعمليات ظرفية على حساب مهمتها الاصلية (الفرع الثاني) .

الفرع الاول :عدم ملائمة القوانين والوثائق الموروثة عن الاحتلال مع واقع العقار في الجزائر.

إن القوانين والوثائق التي أعدها الاحتلال الفرنسي أثناء تواجده بالجزائر أثرت بالسلب على واقع العقار في الجزائر لأنها بنيت على نوايا غير سليمة كان يهدف الاحتلال من خلالها الى تقسيم الاراضي بغرض الاستيلاء على اكبر مساحات ممكنة ومنحها للمعمرين ،ورغم ذلك فالكثير من الوثائق والمخططات التي خلفها المستعمر يتم العمل بها الى غاية يومنا هذا ،لانها تمثل أرشيف العقار في الجزائر ، ويستعان بها في عمليات المسح . [1]

الفرع الثاني : تكليف مصالح المسح للقيام بعمليات ظرفية على حساب مهمتها الاصلية .

بما أن العقار يمثل ثروة إقتصادية تعتمد عليها الدولة في التوجهات الاستراتيجية ،السياسية الاقتصادية وفق النظام المتبع وعليه فإن مصالح المسح تم تعبئتها للقيام بعمليات ظرفية ضخمة ومستعجلة منذ الاستقلال وذلك بناءا على التوجهات السياسية والاقتصادية للنظام الجزائري السائد بعد الاستقلال الى يومنا هذا وابرز هذه العمليات :

- عمليات الثورة الزراعية الامر 71-73 المؤرخ في 11/08 1971. المتضمن الثورة الزراعية حيث قامت مصالح المسح بوضع مخططات لإنشاء التعاونيات الفلاحية

- عمليات تكوين الاحتياطات العقارية البلدية حسب الامر رقم :74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات عبر الوطن .

- وضع حدود البلديات طبقا للقانون 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد.

- انشاء المستثمرات الفلاحية في اطار القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الاراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم

حيث أن هذه العمليات تتطلب جهد كبيرا يتمثل في تسخير كافة الطاقات البشرية و المادية لمصالح المسح مما يؤثر على سير وتيرة مهمتها الاصلية المتمثلة في عملية المسح العقاري ، الى جانب ذلك فإن مصالح المسح تقوم بأعمال أخرى باستمرار المتمثلة في إنجاز المخططات الطبوغرافية لفائدة مختلف

---

[1]- لزهاري القيزي ، المرجع السابق ، ص 40 .

المؤسسات والهيئات العمومية وهذا يتطلب تكليف موظفين و أعوان تقنيين للقيام بهذه المهمات على حساب مهمة عملية مسح الاراضي العام .

المطلب الثاني : العوائق الادارية والمادية سنتطرق في هذا المطلب الى العوائق الادارية (الفرع الاول) و العوائق المادية و البشرية (الفرع الثاني) .

الفرع الاول : العوائق الادارية

أولا : غياب دور البلدية في اعلام المواطنين.

إن عملية المسح تتطلب تكاتف الجهود بين الاطراف الفعالة والمعنية لانجاحها ، فمصالح المسح لايمكن بمفردها أن تؤدي مهامها على أحسن وجه اذا لم تجد المساعدة الكافية من طرف البلدية المعنية حيث أن دور البلدية يعد دورا أساسيا وهاما في اعلام المواطنين وتحسيسهم بأهمية العملية مما يسهل على أعوان المسح القيام بمهامهم بدون عوائق

ثانيا :مركزية مصالح المسح على مستوى مقر الولاية

توجد على مستوى كل ولاية مديرية ولائية وحيدة تشرف على عملية المسح ، والجزائر شاسعة بمساحتها حيث أغلب الولايات تضم أكثر من 30 بلدية بعضها يبعد عن مقر الولاية على مسافة تتطلب ساعات للوصول اليها ، مما يؤثر على وتيرة العمل وحسن سيره ، حيث يتطلب تفرع المديرية على فروع على مستوى الدوائر على غرار املاك الدولة والحفظ العقاري الذي يساعد في تحسين العمل وسرعة آداء [1].

ثالثا : الفصل بين المحافظة العقارية و مديرية المسح .

لقد أوكل المشرع الجزائري المحافظة العقارية مهام واسعة في مجال المسح منها استلام وثائق المسح و ترقيم العقارات الممسوحة ،وتبليغ مصلحة المسح بالتغيرات و التحويلات العقارية المشهرة خلال عمليات المسح ،حيث هناك ارتباط وثيق بين المصلحتين ،والفصل بينهما أثر بشكل سيء على سير عمليات المسح والاسراع في انجازها .

رابعا :عدم نجاح فرقة التحقيق العقاري المختلطة في مهامها .

معلوم أن مباشرة عملية المسح ميدانيا كانت تقوم بها فرق تتشكل من أعوان المسح فقط وبعد صدور التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي العام والترقيم العقاري[1] ،اصبحت تتشكل فرق المسح والمسماة بفرق التحقيق العقاري المختلطة من عونين يمثلان ادارة المسح ، ومكلفان بالتحديد وعونين مكلفين بالتحقيق أحدهما يمثل المحافظة العقارية و الاخر ادارة املاك الدولة وعون من البلدية ، لكن واقعيا ثبت عدم نجاح الفرق للقيام بمهامها في الكثير من الولايات نظرا لصعوبة العملية .

---

[1]- لزهاري القيزي ، المرجع السابق ، ص 43 .

[1]-التعليمة رقم 16،المؤرخة 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق .

حيث **ان** أعوان المسح هم تقنيون وليس لهم التكوين الكافي في تفحص ودراسة العقود وسندات الملكية خاصة عندما يكون اصل المستندات منذ العهد الاستعماري ، و توكل لهم مهمة التحقيق العقاري وهذا من شانه أن يؤثر سلبا على وتيرة المسح ودقة نتائجها .

الفرع الثاني :العوائق البشرية و المادية .

أولا : ظاهرة غياب الملاك عن أراضيهم .

إن ظاهرة غياب الملاك عن أراضيهم أثناء عمليات المسح واصحاب الحقوق يعتبر من أهم المشاكل التي تواجه عملية المسح العقاري وهذا نتيجة لنقص الاعلام وقلة التحسيس والتوعية بأهمية العملية مما يجعل بعض الملاك يمتنعون عن التصريح بممتلكاتهم و عن الادلاء بأي معلومات ظنا منهم أنها عملية جرد بغرض فرض الضريبة عنهم فقط [2].

ثانيا : قلة الموارد المالية والبشرية .

إن المسح باعتباره عملية ادارية وتقنية تتطلب مصاريف ضخمة فكل أعمال المسح تقوم على المهمات الميدانية وهي تتطلب تجهيزات طوبوغرافية و الكترونية متطورة و سيارات نقل و في بعض المناطق اماكن للإيواء و الاطعام ، وهذا غير متوفر بالقدر الكافي .بالإضافة الى ذلك ونظرا لشساعة مساحة الجزائر فإن عمليات المسح تتطلب مصاريف أكبر وزيادة في اعوان المسح المتكونين بالقدر الكافي للقيام بمهامهم على أحسن وجه و هذا غالبا ما يكون ناقصا مما يؤثر سلبا و يعتبر عائقا في انجاح عملية المسح العقاري و تنفيذها في اجالها [1].

---

[2]- لزهاري القيزي ، المرجع السابق ، ص 44 .

[1] لزهاري القيزي ، المرجع السابق ، ص 45 .

خـاتمــة

لقد حاول المشرع الجزائري غداة الاستقلال التكيف مع الوضعية الصعبة في المجال العقاري بتمديد للعمل بالقانون الفرنسي ماعدا ما يتعارض مع السيادة الوطنية .وضمن الوقت سن قوانين تتماشى مع التوجه السياسي والاقتصادي للدولة الجزائرية وهذا تفاديا للفراغ القانوني ، وفي نفس الوقت حماية الاملاك العامة من التعدي والفوضى .

لكن العمل بالموروث القانوني للاستعماري في المجال العقاري المبني على أساس النظام الشخصي لم يكن ليساعد المشرع الجزائري الذي كان يهدف الى تحقيق الائتمان العقاري والاستقرارفي المعاملات العقارية ، حيث كان خيار المشرع الجزائري تبني نظام الشهر العيني الذي يقوم على جملة من المبادئ والأسس التي تضمن استقرار الملكية العقارية وتدعم الثقة في المعاملات العقارية ،وذلك باصداره للأمر75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد المسح العام للاراضي وتاسيس السجل العقاري ما صاحبه من مراسيم تنفيذية ولا سيما المرسوم التنفيذي 76-62 والمرسوم التنفيذي رقم 76-63 بهدف تحقيق الاستقرار في المجال العقاري وايجاد حلول جذرية للمشكلة العقارية والقضاء على المنازعات أو التقليل منها . الا أن تجسيد هذا نظام المسح العقاري وتأسيس السجل العيني يتطلب تجنيد امكانيات ووسائل مادية وبشرية هامة ، وبالاضافة الى تكتيف المجهودات وتنسيقها بين مختلف الهيئات والاطراف الفاعلة في إنجاح هذه العملية . لكن رغم تسخير الدولة لإمكانياتها ورصد مبالغ مالية معتبرة لتمويل هذه العملية وذلك عن طريق تدخل البنك العالمي لمساعدة الجزائر في تمويل هذه العملية ،بموجب اتفاقية قرض رقم 3488 مؤرخة في 05/08/1992 قصد تعميم وتجسيد عملية المسح وتاسيس السجل العقاري على كافة التراب الوطني .

الا أنه ونظرا لاتساع إقليم التراب الوطني وتنوع تضاريسها ،و التحولات التي عرفتها الجزائر في خيارات النظام السياسي والاقتصادي و الإجتماعي وانتقال الدولة من خيار النظام الاشتراكي لنظام اقتصاد السوق .بوتيرة متسارعة افقدت المشرع المرحلية والتدرج في مواكبة المستجدات مما جعلت النصوص التشريعية السابقة لا تتماشى مع هذه التغيرات لا سيما بعد ظهور عدة اشكالات قانونية ومنازعات عقارية عجت بها أدراج الجهات القضائية المختلفة في الجزائر .

ورغم أن المشرع حاول تدارك ذلك عن طريق التنظيم بإصدار التعليمات ومذكرات عمل بهدف ايجاد الحلول لكل الاشكالات المطروحة سواء خلال اعداد عملية مسح الاراضي العام أو المثارة أثناء اعداد السجل العقاري ، وذلك بإصدار التعليمة رقم16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام لاملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري .

الا أن بعض الاشكالات القانونية بقية تصاحب عملية المسح العقاري وتزداد انتشارا وتؤثر سلبا على وتيرة الاسراع في إنجاز العملية في آجالها وتؤثر في دقة النتائج التي تتضمنها الوثائق المسحية ،مما يفاقم التنازع بين

الاطراف المتعددة.

ومن خلال هذه الدراسة تطرقنا الى أهم الاشكالات المطروحة كعائق لانجاح عملية المسح وتاسيس السجل العقاري ولا سيما اشكالية غياب المالكين او الحائزين ضمن أراضيهم و اشكالية التعامل بالعقود العرفية ومما يترتب عليها من نزاعات ادارية وقضائية في عمليتي الترقيم و اصدار الدفتر العقاري .حيث تعرضنا الى كافة النصوص التشريعية والتنظيمية التي حاولت الادارة من خلالها حلحلت هذه الاشكالات و ايجاد حلول قانونية لها لضمان حق الملكية الفردية وحقوق الدولة حيث استعرضنا المستجدات القانونية المتمثلة في المادة 23 مكرر الصادرة في قانون المالية سنة 2015 والمادة 89 الصادرة في قانون المالية لسنة 2018 بالضافة الى مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018 المتعلقة بالتشريعات الادارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات الغير مطالب بها أثناءأشغال مسح الاراضي .

واستنتاجا من خلال دراستنا فإن عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العيني تسير بوتيرة بطيئة على المستوى الوطني والاشكالات القانونية لا تزال مطروحة والمنازعات العقارية تتفاقم لدى الجهات القضائية هذا ما يؤثر على استقرارالمعاملات العقارية وعليه ومن خلال دراستنا فإننا نقترح ما يلي :

1 - إنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مجمل قوانين التي تحكم العقار ،مهمتها اعادة النظر في روح القوانين حتى تساير التطورات الجارية وتعمل لتحقيق انسجام القوانين وايجاد الاحكام القانونية التي تساعد على عملية التطهير العقاري .

2 - اعادة تفعيل وتنشيط عملية المسح وتحديد آجال ثابتة وصارمة لإتمامها وذلك من خلال توفير وسائل مادية وتكوين وتأطير العنصر البشري المشرف على هذه العملية .

3 - اعادة النظر في النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول لا سيما المتعلقة بتشكيل لجنة مسح الاراضي وتسيير عملها وصلا حياتها في حسم المنازعات.

4 - التعريف بعملية المسح عن طريق حملات توعية عن طريق الاعلام المسموع و المرئي وتنظيم ندوات في قنوات محلية

5 - اعادة النظر في العلاقة بين مصلحة مسح الاراضي والحفظ العقاري وارتباط الهيئتين مع بعضها .

6 - إعادة النظر في احتكار الدولة للقيام بعملية المسح وفتح القطاع على المتعاملين الخواص المختصين في هذا المجال عن طريق ابرام العقود .

7 - من اهم أسباب تاخر عملية المسح القرارات السياسية غير المدروسة والتي أنهكت مصالح المسح في القيام بأعمال مسحية مكررة في نفس المناطق خاصة العقارات الفلاحية و ذلك لكثرة الأنظمة القانونية المتغيرة التي خضعت لها هذه العملية وتسبب في اهدار أموال طائلة وتعطيل وتيرة عملية المسح .مما يتطلب استقرار سياسي واقتصادي ومنظومة قانونية تتماشى مع مبادئ نظام المسح العقاري واعادة تنشيط آليات عمليات المسح العقاري .

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا : الكتـب و المؤلفـات :

01 - ليلى زروقي وعمر حمدي باشا " المنازعات العقارية " دار هومة الجزائر، سنة 2004 .

02- حمدي باشا عمر " نقل الملكية العقارية على ضوء أخر التعديلات و أحدث الاحكام " دار هومة الجزائر ، طبعة 2004 .

03- جمال بوشنافة " شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري" دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر ، سنة 2006 .

04- ريم مراحي " دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري " دار البغدادي للنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2009 .

05- نعيمة حاجي " المسح العام وتاسيس السجل اللعقاري في الجزائر " دار الهدى للطباعة والنشر عين مليلة الجزائر ، سنة 2009 .

06- خالد رامول " المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري – قصر الكتاب الجزائر .

ثانيا : المذكرات والرسائل الجامعية :

01- لزهاري القيزي " علاقة مسح الاراضي بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري " مذكرة ماجستر في الحقوق – كلية الحقوق – جامعة الجزائر 1 ، سنة 2013 .

02- بوسهوة ناصر و احمد منصوري " المسح العام للاراضي و التحقيق العقاري في التشريع الجزائري " مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، سنة 2013 .

03- ليلي لبيض " منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري " رسالة الدكتوراه في الحقوق جامعة محمد خيثر بسكرة ، سنة 2012 .

04- بلخير اعمر و خديم حميدة " المنازعات المثارة بشان اعداد السجل العقاري " مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، سنة 2015.

05- سلامي لامية و محمد عبد الرحمان " نظام المسح العقاري في الجزائر " مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، جامعة بجاية ، سنة 2016 .

06-عيساوي عبد القادر" الاشكالات القانونية المتعلقة بالشهر الجزائري وطرق تسويتها " اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية ، سنة 2018 .

ثالثا : المقـالات

01- حاجي نعيمة- و جلول زغدود " ملخص المسح العقاري بين التشريع والتطبيق " جامعة العربي بن مهيدي ، ام البواقي .

02- بوضياف عمار " المسح العقاري و اشكالاته القانونية في الجزائر " مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية ، مجلة سياسية متخصصة تصدر عن المركز الجامعي ، الشيخ العربي التبسي تبسة ، العدد التجريبي ، سنة 2006 .

03- المجلة القضائية لسنة 1997 العدد الأول .

رابعا : قـــائمة النصوص التشريعية

01- الدستور الجزائري لسنة 1996 – جريدة رسمية عدد 76 مؤرخة في : 08/12/1976 .

02- القانون رقم 62 – 157 المؤرخ في :31/12/1962 يتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية جريدة الرسمية عدد رقم 02 مؤرخة في : 11/01/1963 (ملغى) .

03- الامر رقم 74- 26 المؤرخ في :20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات جريدة رسمية عدد 13 ، مؤرخة في : 05/03/1974 .

04- الامر 75-74 المؤرخ في : 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتاسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 92 ، مؤرخة في :

.18/11/1975
05- القانون رقم 81-01 المؤرخة في : 07/02/1981 المتضمن التنازل عن املاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية و دواوين الترقية والتسيير العقاري جريدة رسمية عدد 06 المؤرخة في : 10/02/1981 .
06- القانون رقم 87-19 المؤرخ في : 06/02/1987 المتضمن ضبط كيفيات استغلال الاراضي التابعة لأملاك الوطنية و حقوق المنتجين و واجباتهم ، جريدة رسمية عدد 50 ، مؤرخة في : 09/12/1987.
07- القانون 90-25 المؤرخ في : 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم
جريدة رسمية عدد 49 ، المؤرخة في : 18/11/1990.
08- القانون 90-30 المؤرخ في : 02/12/1990 المتضمن قانون املاك الوطنية المعدل و المتمم جريدة رسمية عدد 52 ، مؤرخة في : 02/02/1980 .
09- القانون رقم 08/09 المؤرخ في : 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية جريدة رسمية عدد 21 ، مؤرخة في : 23/04/2008 .
10- القانون رقم 14-10 المؤرخ في : 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 جريدة رسمية عدد 78 ، مؤرخة 31/12/2014 .
11- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2013 جريدة رسمية رقم 97 ، مؤرخة في 28/12/2017

خامسا : النصوص التنظيمية :

01- المرسوم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق باثبات الملكية العقارية الخاصة جريدة رسمية رقم 15 ، المؤرخة في 20/02/1973 .
02- المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية 30 ، المؤرخة في 13/04/1976 .
03- المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتاسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، جريدة رسمية رقم 30 ، مؤرخة في 13/04/1976 .
04- المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بسن اجراء للاثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، جريدة رسمية 21 ، مؤرخة في 24/05/1983 05- المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في

24/12/1984 يعدل و يتمم المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، جريدة رسمية رقم 71 ، مؤرخة في 30/12/1984 .

06- المرسوم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 يعدل و يتمم المرسوم 76-62 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد26 ، مؤرخة في 08/04/1992 .

07-المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 يعدل و يتمم المرسوم 76-63 المتعلق بتاسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية رقم 34 ،مؤرخة في 23/05/1993 .

08- المرسوم رقم 89-234 مؤرخ في 19/12/1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 54 ، مؤرخة في 20/12/1989 .

09- المرسوم 91-65 مؤرخ في 02/03/1991 المتضمن المصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري ، جريدة رسمية عدد10 مؤرخة في 06/03/1991 .

10- المرسوم التنفيدي 93-123 مؤرخ في 19/05/1993 يعدل و يتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتاسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، جريدة رسمية غدد 34 مؤرخة في23/05/1994 .

11- المرسوم التنفيذي 12-427 مؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط و كيفيات ادارة تسيير الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، جريدة رسمية عدد 69 مؤرخة في 13/12/2012 .

12- قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي ، جريدة رسمية عدد 37 مؤرخة في 26/05/2002 .

13- قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976 يتضمن نموذج الدفتر العقاري ، جريدة رسمية عدد 20 ، مؤرخة في 09/03/1977 .

سادسا : التعليمات و المذكرات :

01- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح

الاراضي و الترقيم العقاري ، الصادرة عن المدير العام للاملاك الوطنية .

02- مذكرة المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 04060 المؤرخة في 05/04/2018 المتعلقة بالتسوية الادارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي "

فهرس المحتويات

مقدمـــة 1
الفصل الأول: النظام القانوني لمسح العقاري في الجزائر. 4
المبحث الاول :مفهوم المسح العقاري 5

المطلب الأول: مقصود المسح العقاري. 5
الفرع لأول: تعريف المسح العقاري وموضوعه. 5
أولا: تعريف المسح العقاري. 5
ثانيا : موضوع المسح العقاري 7
الفرع الثاني : الأساس القانوني للمسح العقاري في الجزائر. 7
الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري.. 01
اولا : الهدف الجبائي 10
ثانيا : تنظيم الوعاء العقاري و المعاملات العقارية 10
ثالثا : الهدف الاجتماعي 11
المطلب الثاني :التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر.....11
الفرع الأول :مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي.....11
الفرع الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي 21
الفرع الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال 31
المبحث الثاني : آليات المسح العقاري في الجزائر 51
المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي " . " ANC 51
الفرع الاول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الاراضي.....51
اولا : التعريف القانوني 15

ثانيا : التعريف الفقهي 15
الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 61
أولا: هيئات التسيير والإدارة 61
ثـانيــا : التنظيم الداخلي 81
الفرع الثالث : المهام الوكالة الوطنية لمسح الاراضي 19
اولا : المهام الأساسية للوكالة 19
ثــانيـا: المهام الإستثنائية للوكـالــة.....19
المطلب الثاني : المحافظة العقارية 12
الفرع الأول : تعريف المحافظة العقارية 12
الفرع الثاني : تنظيم المحافظة العقارية 21
أولا: قسم الإيداع والمحاسبة 22
ثانيا: قسم السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات 22
ثالثا: قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي 22
الفرع الثالث : مهام المحافظة العقارية 32
المبحث الثالث: إجراءات المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. 23
المطلب الأول : إجراءات مسح الأراضي العام 23
الفرع الأول : الإجراءات الأولية 23
أولا : الإجراءات الإدارية 23
ثــانيــا : الإجراءات التحضيرية 25
الفرع الثاني : الاجراءات الميدانية 92
اولا : تعيين الحدود 29
ثانيا: التحقيق الميداني. 03
الفرع الثالث: اختتام عملية المسح. 43
أولا: إيداع نتائج المسح بمقر البلدية 43

ثانيا : معالجة الاحتجاجات أمام لجنة المسح 63
المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري 63
الفرع الأول : إيداع وثائق المسح 73
أولا : استلام وثائق المسح 73
ثانيا : معالجة وثائق المسح 38
الفرع الثـانـي: تـرقيم العـقـارات 83
أولا : الترقيم النهائي 93
ثانيا : الترقيم المؤقت 93
ثالثا : الاحتجاجات الناشئة عن عمليتي الترقيم.....04
الفرع الثالث : تسليم الدفتر العقاري 14
أولا : تعريف الدفتر العقاري 14
ثانيا: بيانات الدفتر العقاري 14
ثالثا : تسلم الدفتر العقاري 24
الفصل الثاني : الإشكالات القانونية والميدانية والمنازعات المثارة بشأن عملية المسح العقاري في الجزائر. 34
المبحث الأول : الإشكالات القانونية للمسح العقاري في الجزائر. 44
المطلب الأول: إشكالية العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح.....44
الفرع الأول :تعريف العقارات مجهولة المالك.....54
الفرع الثاني:الأساس القانوني لوضع المجهول 54
الفرع الثالث : تسوية إشكالية العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح 64
أولا : تقديم اعتراض 74
ثانيا :عدم تقديم اعتراض 84
المطلب الثاني : اشكالية العقود العرفية 84
الفرع الاول : تعريف العقود العرفية 84
اولا : الكتابة 49
ثانيا : التوقيع 49
الفرع الثاني :حجية العقد العرفي و اثباته في العقارات 94
اولا : العقارات التي تقبل الاثبات بالعقود العرفية 49
ثانيا : العقارات التي لا تقبل الاثبات بالعقود العرفية 49
ثالثا : انواع العقود العرفية المثبتة للملكية العقارية في الجزائر 50

الفرع الثالث :اشكالية العقود العرفية من حيث القوة الثبوتية 05
المبحث الثاني : المنازعات المثارة حول اعداد المسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري 15
المطلب الاول : المنازعات المثارة اثناء اعداد عملية المسح العقاري 25
الفرع الاول : المنازعات الادارية في اعداد عملية المسح العقاري 25
اولا : تلقي الاعتراضات و اجلها 53
ثانيا : كيفية معالجة الاعتراضات من طرف لجنة المسح 53
الفرع الثاني : المنازعة القضائية في وثائق المسح العام 45
اولا : مجال اختصاص الجهة القضائية 54
ثانيا : محكمة موقع العقار 55
ثالثا : القوة الثبوتية لمحاضر المسح 56
المطلب الثاني : المنازعات المثارة بشأن الترقيم و تسليم الدفتر العقاري.....85
الفرع الأول :المنازعات الإدارية المثارة بشأن الترقيم 85
أولا : منازعات الترقيم المؤقت 85
ثانيا : منازعات الترقيم النهائي 59
الفرع الثاني : المنازعات المثارة بشان تسليم الدفتر العقاري 59
اولا : حجية الدفتر العقاري 59
ثانيا : الغاء الدفتر العقاري 59
ثالثا : الجهة القضائية المختصة 60
المبحث الثالث : عوائق تحول دون تحقيق مهام مسح الاراضي 06
المطلب الاول : العوائق التاريخية 16
الفرع الاول :عدم ملائمة القوانين والوثائق الموروثة عن الاحتلال مع واقع العقار في الجزائر 16
الفرع الثاني :تكليف مصالح المسح للقيام بعمليات ظرفية على حساب مهمتها الاصلية 16
المطلب الثاني :العوائق الادارية والمادية 26
الفرع الاول :العوائق الادارية 26

اولا : غياب دور البلدية في اعلام المواطنين 62
ثانيا : مركزية مصالح المسح على مستوى مقر الولاية 62
ثالثا : الفصل بين المحافظة العقارية و مديرية المسح 63
رابعا : عدم نجاح فرقة التحقيق العقاري المختلطة في مهامها 63
الفرع الثاني : العوائق البشرية و المادية 63
اولا : ظاهرة غياب الملاك عن اراضيهم 63
ثانيا : قلة الموارد المالية و البشرية 64
خاتمة.....56
قائمة المراجع 69
فهرس المحتويات 37