

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عمار ثليجي - الاغواط -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة بعنوان:

دور عملية المسح في التطهير العقاري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري

إشراف الاستاذ الدكتور:

- النوعي احمد

إعداد الطالبين

- ثامري محمد الحبيب

- بن طيرش مخلوف

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بن صالح لحاج عيسى	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
طهاري حنان	استاذة محاضرة	مناقشا
النوعي احمد	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكرو عرفان

أتوجه بخالص شكري وتقديري, وعظيم عرفاني وامتناني الى استاذي الذي كرمني بشرف قبوله

الاشراف على المذكرة الأستاذ الدكتور/ النوعي احمد, أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق جامعة عمار

الثليجي الاغواط. ولايسعني في هذا المقام امام عجزني عن وفائه حقه الا ان ادعو الله عز وجل ان يحفظه

ويرعاه وان يقيه للعلم ذخرا ولطلبة العلم عوناً.

واتوجه أيضا بخالص الشكر والتقدير للأستاذ الدكتور/ بن صالح الحاج عيسى, أستاذ التعليم

العالي بكلية الحقوق جامعة عمار ثليجي لتفضله بالموافقة على المشاركة في لجنة المناقشة والحكم على

المذكرة.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير للدكتورة/ طهاري حنان, أستاذة محاضرة بكلية الحقوق

جامعة عمار ثليجي لتفضلها بالموافقة على المشاركة في لجنة المناقشة والحكم على المذكرة.

إهداء

الى الوالدين الكريمين, زوجتي وولدي احمد اهدي ثمره هذا الجهد والعمل.

محمد الحبيب



قائمة المختصرات:

ج.ر : جريدة رسمية

ط: طبعة

ص: صفحة

ص،ص : من صفحة الى صفحة

و،و،م،أ: الوكالة الوطنية لمسح الاراضي

Abréviations :

PR : publicité réelle

CC : conservation cadastrale

D G D N: Direction Générale du Domaine National

ANC: Agence Nationale Du Cadastre

مقدمة

اتخذت السلطات العمومية في الجزائر منذ 1975 جملة من التدابير التشريعية والتنظيمية لتزويد البلاد بنظام عقاري عصري يستند إلى داعم مادي هو سجل مسح الأراضي. وترمي التدابير المتخذة، من خلال إعداد سجل عام لمسح الأراضي إلى توضيح القوام المادي والتموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية وتأسيس سجل عقاري، إلى تحسين نظام الشهر العقاري إلى حد كبير عن طريق استبدال نظام الشهر الشخصي المعمول به قديما بالنظام المسمى "بالشهر العيني" تشكل مجموعات الملكية أساسا ماديا له، وذلك بصورة تدريجية مع تحديدها وتشخيصها في سجل مسح الأراضي.

حرصا على تدارك الأوضاع العقارية الموروثة من العهد الاستعماري والمتسمة بانعدام مسح للأراضي وبمنظومة شهر عقاري مختلة، فإن السلطات العمومية في الجزائر، اتخذت منذ 1975 جملة من التدابير التشريعية والتنظيمية لتزويد البلاد بنظام عقاري عصري يستند إلى داعم هو سجل مسح الأراضي وبعد انطلاقة شاقة وبطيئة للعمليات بسبب نقص الوسائل البشرية والمادية، والمالية على الخصوص، أولت السلطات التي كانت تدرك أن مسح الأراضي والسجل العقاري يمثلان ضرورة مطلقة، اهتماما خاصا بهذا الملف وعملت في أواخر الثمانينات على إعطاء انطلاقة جديدة لأنشطة مسح الأراضي على أسس أفضل خصوصا مع المساعدة التي قدمها البنك العالمي إذ مكنت من تشخيص الوسائل وتمويلها.

ومما تقدم يتضح أن المشكلة البحثية تدور حول الاتي:

ماهو تأثير إجراءات عملية المسح في التطهير العقاري؟

- تتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية التي سنحاول الإجابة عليها

من خلال دراسة وتحليل عناصر الموضوع وهي:

- ما هي الإشكالات المطروحة أثناء وبعد عمليات المسح وما هي عناصرها؟

- ما هي النتائج المتوصل إليها في التطهير العقاري من خلال عملية المسح؟

تكمن أهمية هذه الدراسة من الناحية العلمية بصفة عامة في لم شتات هذا الموضوع في عمل موحد، أما بالنسبة للقيمة العملية المتوقعة للبحث من خلال النتائج التي يفترض الوصول إليها، فهي وجود كفاءات في هذا المجال من شأنها إعطاء المزيد من الناحية البشرية والكفاءة اللازمة للمساهمة في الميدان العملي، وكذلك النظري.

أما عن الأسباب والدوافع التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع فكانت ذاتية وأخرى موضوعية.

فالدوافع الشخصية تتمثل في الميل إلى دراسة مواضيع العقار وكل ما يتصل به نظرا لما يحمله من غموض وتشويق.

أما عن الدوافع الموضوعية فترجع إلى ميدان الشغل الذي هو مسح الأراضي مما يجعلني أتعامل بشكل مباشر مع عناصر هذا الموضوع وبشكل مستمر ودائم.

من الأهداف الأساسية لهذا البحث محاولة الوصول إلى نتائج عملية التطهير بواسطة عملية مسح الأراضي من خلال استعراض عدة محاور على النحو التالي:

- تحديد أهمية مسح الأراضي كأداة لعملية التطهير.

- محاولة إيجاد انسب الحلول للمحافظة على المكاسب التي توصلت إليها عملية المسح والتطهير.

- محاولة الإحاطة بالموضوع وإعطائه أكثر أهمية من الناحية النظرية.

تبنت الدراسة المنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالمسح العقاري والمنهج الوصفي من خلال عرض مختلف جزئيات الموضوع وتحليلها.

تمت الاستعانة بمواضيع سابقة تدخل ضمن البحث في مجال التطهير العقاري مثل:

- أطروحة الدكتوراه لخليفة الذهبي حول إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار

الملكية العقارية وغيرها لا يسعنا المجال لذكرها

يبقى أهم عامل ينبغي الإشارة إليه كعائق من شأنه التأثير بشكل كبير على هذا البحث هو

الوقت الضيق وغير كافي لإظهار هذا العمل في صورة أفضل.

قصد الإجابة على الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة تم تقسيم الدراسة إلى فصلين،

تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي والهيئة المكلفة بالمسح، أما

الفصل الثاني الإطار الإجرائي لعملية مسح الأراضي العام، وخلصنا في الأخير إلى خاتمة

لخصنا فيها بعض النتائج و التوصيات المتوصل إليها بعد إنجاز هذه الدراسة.

الفصل الأول:

الاطار المفاهيمي والهيئة

المكلفة بالمسح

تمهيد:

حرصا على تدارك الأوضاع العقارية الموروثة من العهد الاستعماري، والمتسمة بانعدام مسح للأراضي وبمنظومة شهر عقاري مختلة، فإن السلطات العمومية في الجزائر، اتخذت منذ 1975 جملة من التدابير التشريعية والتنظيمية لتزويد البلاد بنظام عقاري عصري يستند إلى داعم مادي هو سجل مسح الأراضي.

وترمي التدابير المتخذة، من خلال إعداد سجل عام لمسح الأراضي إلى توضيح القوام المادي والتموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية، وتأسيس سجل عقاري، إلى تحيين نظام الشهر العقاري إلى حد كبير عن طريق استبدال نظام الشهر الشخصي المعمول به قديما بالنظام المسمى بالشهر العيني وتشكل مجموعات الملكية أساسا ماديا له، وذلك بصورة تدريجية مع تحديدها وتشخيصها في سجل مسح الأراضي.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي

إن عملية إعداد مسح الأراضي العام هي بداية حتمية وضرورية لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ الذي يهدف إلى تنظيم الملكية العقارية وتطهيرها من الوضعية التي هي عليها وما يميزها من عدم استقرار.

المطلب الأول: مفهوم مسح الأراضي

من أجل تحديد مفهوم مسح الأراضي العام وجب علينا أن نضع له تعريفا دقيقا في الفرع الأول بالإضافة إلى تحديد أساسه القانوني والأهداف الكبرى التي يهدف إليها مع إبراز أنواع عملية المسح العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام

من أجل توضيح المعنى العام لمسح الأراضي العام سنحاول تعريف معناه من الناحية اللغوية، من الناحية القانونية وكذلك من الناحية الاصطلاحية.

¹ - الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

أولاً: تعريف المسح من الناحية اللغوية

من بين المعاني التي يتخذها المسح في اللغة الغسل، تقول العرب مسحت يدي بالماء أي غسلتها، ويقول المولى عز وجل في كتابه الكريم (يا أيها الذين آمنوا إذا قمتم إلى الصلاة فاغسلوا وجوهكم وأيديكم إلى المرافق وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم إلى الكعبين)¹، والمسح في هذه الآية هو المسح بالماء، كما أن معنى المسح هو المرور على الشيء دون مغادرة أي جزء منه ومسح المساح الأرض أي قاسها بالمقياس ومنه جاء علم المساحة، ولفظ المسح في اللغة الأجنبية هو كلمة cadastre أصلها لفظ cadastico اليونانية التي تعني القائمة، الكلمة اللاتينية القديمة capitestra وهي كلمة في روما تعني السجلات التي على قائمة الأملاك وتتضمن تحديد ملاكها².

ثانياً: التعريف القانوني للمسح

لا يوجد في أغلب التشريعات تعريف دقيق لمسح الأراضي ولكنه من خلال استقراء النصوص القانونية نجد أن المادة الثانية من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تنص على أن "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري، وتنص المادة الرابعة منه على أنه (عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي العام).

وبالرجوع لنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25³ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم

¹ - المائدة 6.

² - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009/2010، ص3.

³ - المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

(400/84) المؤرخ في 1984/12/24¹ والمرسوم التنفيذي رقم (134/92) المؤرخ في 1992/04/07² التي تنص على أن (عمليات مسح الأراضي تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأرض وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها لبنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية).

فمن خلال هذه النصوص وغيرها يتضح جليا أن عملية المسح هي عملية ذات طابع مزدوج لها وجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات وتبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة عقارية هي بمثابة الهوية تبين تعيينه وحدوده ومساحته واسم مالكة والحقوق العينية المترتبة له أو عليه.

يمكننا إذن أن نعرف المسح على أنه "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده ومساحته وطبيعته القانونية واسم مالكة، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية على نحو ثابت ونهائي، وعلى مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري"³

ثالثا: التعريف الفقهي للمسح

يعتبر المسح عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات المتعلقة بموقع العقار وحدوده وقوامه ونوعه واسم مالكة وأسباب تملك الحقوق العينية المترتبة له وعليه وتدون

¹ - المرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن تعديل المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 71 المؤرخة في 1984/12/30.

² - المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 1992/04/08.

³ - جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2014-2015، ص 19.

ضمن مجموعة الوثائق التي تودع على مستوى المحافظة العقارية من أجل قيدها في السجل العقاري لتثبيت الملكية العقارية والحقوق المترتبة عليها بشكل ثابت ونهائي¹.
اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري بحسب الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، وقوامه ونوعه واسم مالكة وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي²".

الفرع الثاني: أنواع عملية المسح العقاري

بالنظر إلى التشريعات المختلفة التي تتعلق بالعقار يبرز لنا نوعين من المسح العقاري الأول الأمر 75 / 74³ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له والثاني المرسوم التنفيذي رقم 115 / 2000⁴ والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية فيكون الحديث في هذا الفرع على المسح العام بقسميه الحضري والريفي، ثم المسح الغابي، وعليه فإن المسح العقاري يمكن تقسيمه إلى صنفين، فأما الأول فيخص أنواع المسح العقاري بالنظر لطبيعة الأرض، وأما الثاني فيخص أنواع المسح بالنظر للجهة التي تقوم بعملية المسح.

أولاً: المسح العقاري بالنظر لطبيعة الأرض

قسم المشرع الجزائري المسح العقاري إلى نوعين وفقاً للنطاق الإقليمي للأراضي محل عملية المسح، فإما أن يكون المسح عاماً أو غابياً.

¹ - سعيد قرارة، أثر المسح العام للأراضي كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2016 / 2017، ص 09.

² - براهيم هدي، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 2، 2023، ص 164.

³ - أمر رقم 75 / 74 مؤرخ في 12 / 11 / 1975 مرجع سابق.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 115 / 2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي، ممضى في 24 ماي 2000، ج ر رقم 30، مؤرخة في 28 ماي 2000.

1 المسح العام للأراضي:

تتم عملية المسح على مستوى كل بلدية، ومن ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني إلى قسمين ريفي وحضري.

أ- المسح الحضري:

يشمل العقارات الحضرية التي عرفها المشرع بأنها العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجدول أو المستخرجات أو المسح أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية. وعند انتهاء عملية المسح يتم إعداد بطاقات خاصة بهذه العقارات¹.

يتم تقسيم الإقليم إلى منطقة حضرية من طرف مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفقا لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، الذي يعتبر أداة للتخطيط والتسيير الحضري من خلال تحديد التوجهات الأساسية والعمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي مع مراعاة تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، حسب ما جاء في المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم³، بالإضافة إلى مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يعطي

¹ - المادة 20، 21 من المرسوم رقم 76 / 62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976 معدل ومتمم بالمرسوم رقم 210 - 80 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج ر، عدد 38 في 16 سبتمبر 1980، والمرسوم التنفيذي رقم 93 / 123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر، عدد 34 مؤرخة في 23 ماي 1993.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91 / 77 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه، ج. ر عدد 26 بتاريخ 1 جوان 1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05 / 317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

³ - القانون 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير. المعدل والمتمم . جريدة رسمية عدد 52. 1990.

صورة كاملة للبيانات المسموح بها في تراب البلدية والمعبر عنه بالمتري المربع من الأحجام، المنظر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء والارتفاعات، الشوارع والنصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

ب- المسح الريفي:

نصت المادة 20 من المرسوم 76 - 62² على أن العقارات التي ينطبق عليها وصف العقار الحضري تعد عقارا ريفيا، حيث أن وظيفة المسح في المناطق الريفية تنصب على ما يلي:

- المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات.
 - المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الإستغلال.
- تتم عملية المسح في كل من المنطقة الريفية والحضرية بنفس الكيفية إلا أن المسح داخل هذه الأخيرة يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر.

2- المسح الغابي:

جاء المرسوم رقم 115 / 2000 المؤرخ في 24 ماي 2000³، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية، وكان هذا المرسوم ثمرة عمل دؤوب لموظفي قطاع الغابات الذين قاموا باجتماعات عديدة وملتقيات بدافع الخوف من تشتت الأملاك الغابية، فصدرت التعليمات رقم 1132 عن المديرية العامة للغابات التي تحث على ضرورة المسح الغابي، حسب المادة 2 من المرسوم رقم 115/2000 هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها

¹ - برايج هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 2، 2023، ص 167.

² - المرسوم 76 / 62 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 115/2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية، ممضي في 24 ماي 2000، ج. ر رقم 30 مؤرخة في 28 ماي 2000.

وتحديدها. هذا وتجدر الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون للإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.

ثانيا: أنواع المسح العقاري بالنظر إلى الجهة التي تقوم بالمسح

يقسم المسح العقاري بالنظر إلى الجهة التي تقوم بعملية المسح على مسح عقاري إجباري ومسح عقاري اختياري.

1 - المسح العقاري الإجباري:

مفاده أن تبادر الدولة ومن دون أي طلب من أصحاب الحقوق إلى إحصاء ووضع حدود الأراضي الواقعة في منطقة معينة بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها بهدف إخضاعها لنظام السجل العقاري المعروف بنظام الشهر العيني ، حيث تسهر على هذه العملية السلطات المكلفة بذلك ولأنه يتم في نطاق واسع فإن القيام به يحتاج إلى جهد أكبر ووقت أطول¹.

إن الأخذ بنظام المسح الإجباري يتطلب مراعاة وضعية البلد من الناحية الاقتصادية بحيث تسمح ميزانيتها بتغطية نفقات المسح لذلك قد يشمل المسح الإجباري كل إقليم الدولة. إن المسح الإجباري لا يختلف عن المسح الاختياري من حيث النتيجة إلا أنه يمتاز عنه بمجانية الإجراءات وبساطتها وسرعة وسائله الفنية، فليس على المواطن في ظل المسح الإجباري أن يتكبد المصاريف الباهظة بل الدولة هي التي تتحمل كامل المصاريف².

2 - المسح العقاري الاختياري:

إن المسح الاختياري هو نظام يمكن أصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الاجباري من مسح عقاراتهم و بهذا يحاول المشروع أن يوفق بين العمل في حدود إمكانيات

¹ - جورج شدراوي ، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، نشرات المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، ط 3 ، 2010 ، ص27

² - المرجع السابق .

الدولة بشريا وماليا وحماية المتعامل الحريص الذي يريد صون حقوقه في غير الأماكن الخاضعة للمسح الإجمالي ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فضلت بعض الدول التخلي عن مبدأ اختيارية المسح وذلك نظرا لضعف النتائج المسجلة حيث لم يشمل إلا قليلا من المساحة ، فالعقار لا يتم مسحه إلا إذا أراد صاحبه مما يؤدي إلى تضييع الوقت ، لذلك اتجهت إرادة تلك الدول إلى تعميمه و جعله إجباريا ¹.

إن المسح الاختياري يتم بناء على طلب صاحب حق معين سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وهذا الطلب هو الذي يعطي الإنطلاقة الأولى في الشروع في أعمال المسح في المناطق التي لم تشملها عملية المسح الإجمالي، وعندئذ تطل العقار موضوع الحق المذكور فقط، حيث يمكن لأصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الإجمالي مسح عقاراتهم على نفقتهم الخاصة وبذلك يستفيدون من المزايا التي يوفرها لهم نظام السجل العقاري ².

الفرع الثالث: موضوع عملية المسح العقاري

ترمي عملية المسح العقارية إلى التحكم في العقارات من خلال معرفة المساحة والحد والطبيعة القانونية لهذه العقارات، بالنظر لنص المادة 04 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، سنحاول الوقوف من خلال موضوع عملية المسح العقاري إلى الأملاك الوطنية والوقفية وكذلك الأملاك الخاصة.

أولا: الأملاك الوطنية

تعد الأملاك الوطنية صنفا من أصناف الملكية العقارية إلى جانب الملكية الخاصة والملكية الوقفية المجسدة بموجب الدستور وبعض النصوص القانونية أهمها قانون التوجيه العقاري ، وثار جدل كبير بين الفقهاء في تصنيف الأموال العامة ، فمنهم من صنفها وفقا للشخص العام المالك للمال ومنهم من صنفها على أساس نوع المال ، بينما البعض الآخر فصنفها

¹ - أسعد دياب والقاضي طارق زيادة ، أبحاث في التحديد والتحرير و السجل العقاري ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، ط2 ، لبنان ، 1994، ص23

² - أسعد دياب والقاضي طارق زياد ، المرجع السابق ، ص 23 .

تبعاً للغرض الذي أعدت له وأكثر التصنيفات تعاملاً هو التقسيم التقليدي الذي يقسمها إلى دومين عام ودومين خاص¹ وقد تبني المشرع الجزائري ازدواجية الأملاك الوطنية و قسمها إلى عامة و خاصة.

بالرجوع إلى القانون رقم 30/90 الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية² في المادة 02 منه الأملاك الوطنية، تشمل الأملاك الوطنية على كل الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة، تكون في شكل ملكية عمومية أو خاصة تتكون هذه الأملاك الوطنية من:

✓ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

✓ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

✓ الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وحسب ما جاء في نص المادة 04 من الأمر 74/75 ، ونص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام بالدولة ، الولايات والبلديات ، ومختلف الإدارات العمومية هي غير معفية من الأحكام المقررة بالأمر رقم 74/75.

ولم يغفل المشرع عن التركات الشاغرة إذ جاء المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها (في المواد 88 إلى 92) التي تتكلم عن إجراءات الحاق التركة بملكية الدولة³.

¹ أنظر : نوفل علي عبد الله صفو الديلمي ، الحماية الجزائرية للمال العام (دراسة مقارنة) ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2005 ، ص 94 .

² - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52 ، المؤرخ في 1990/12/02 .

³ أنظر: حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، 2004، ص 12.

ثانيا: الأملاك الوقفية

يعد الوقف احد الأنظمة المالية الإسلامية الخاصة، ذلك ان الأصل في المال قابليته للتداول و التصرف كالبيع و الهبة، غير ان هذا النوع من المال لا يجوز التصرف في اصله، ويضل موقوفا على جهة ما ، تستفيد منه وتنتفع من ريعه، ولا يجوز لها التصرف فيه مطلقا¹.

وقد حدد المشرع الجزائري الوقف في قانون الاسرة في الفصل الثالث في المواد 213 الى 220، ولقد جاء في المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف ان الوقف هو رد حبس العين عن التملك على وجه التأيد و التصديق بالمنفعة على الفقراء او على وجه من وجوه البر و الخير، كما صنفّت المادة 06 الوقف الى صنفين هما الوقف العام و يطلق عليه في الفقه الوقف الخيري، و كذلك الوقف الخاص و يسمى الوقف الأهلي او الذري.

ثالثا: الأملاك الخاصة

جعل المشرع الجزائري حق الملكية الخاصة مضمون ينص الدستور في المادة 52 من تعديل الدستور 1996 على ان (الملكية الخاصة مضمونة) وكذلك تناول حق الملكية في القانون المدني في المادة 674 بقولها (الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط الا يستعمل استعمال تحرمه القوانين و الأنظمة). كما نصت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري على ان (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها او غرضها)².

¹أنظر: عمار نكاع، نظام الوقف في التشريع الجزائري، جامعة منتوري "قسنطينة" 1، مطبوعة، 2023/2022، ص3

¹ أنظر: المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المتضمن التوجيه العقاري.

المطلب الثاني: ضبط الملكية العقارية و تنظيم الوعاء العقاري

المسح هو عملية تقنية و قانونية تهدف الى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية واسم المالك وأسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له او عليه، بما يؤدي الى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي بغرض ضبط الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري و حماية مالك العقار و كذا جعله مصدراً للضريبة و تخفيف العبء على القضاء.

الفرع الأول : ضبط الملكية العقارية و تنظيم الوعاء العقاري

ان ضبط الملكية العقارية و تنظيم الوعاء العقاري يتحقق عن طريق انشاء السجل العقاري العام، الذي يعد انشاءه أساس من خلال مشروع التوثيق العقاري العام ملازم لعملية المسح الذي يستند أساسا على وضع مخططات طبوغرافية جزئية و بطاقة للملكية العقارية، وكذا تحديد أسماء مالكيها بدقة، و بالتالي تسجيل كل عقار بالسجل العقاري على نحو واضح وسليم على ان يسلم في نهاية العملية دفتر عقاري يكون بمثابة سند ملكية للعقار¹. لان الهدف من هذه العملية هو فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات برسم وتبيان الحدود ما يمهّد لتنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية و اقسام يتم بعدها وضع وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي و الجرد العقاري، للأراضي المتواجدة في حدود كل بلدية وهذا باختصار القاعدة الأساسية لانشاء السجل العقاري الذي سيتم تسليمه في نهاية الامر على شكل دفتر عقاري الذي يعتبر سند الملكية، ويتم ضبط الوعاء العقاري من خلال تعميم التوثيق و التعامل بالعقود الموثقة و المشهرة و استئصال ظاهرة العقود العرفية التي تفتح الأبواب امام المعاملات المشبوهة و الخطيرة².

¹ بوشنافة جمال، شهر التعريفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص107.

² أناس قائد، صابرين قريد، التنظيم القانوني لوثائق مسح الأراضي في الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة العربي التبسي، الجزائر 2020/2021، ص21.

الفرع الثاني: حماية مالك العقار

نصت المادة 08 الثامنة من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و التتم على انه (تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية و ذلك من اجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند إتمام عملية مسح الأراضي لكل قسم او مجموعة اقسام البلدية المعنية) وكذلك نص المادة 46 من نفس المرسوم التي تنص على انه (يسلم الدفتر العقاري الى المالك الذي يكون حقة قائم بمناسبة انشاء بطاقة عقارية مطابقة).

فالهدف الذي يلي ضبط الملكية العقارية هو تحديد المالكين ملكيتهم بهذا العقار الممسوح، سواء كان هذا المالك شخصا طبيعيا او شخصا معنويا¹.

و لقد سابر القضاء هذه الحماية وهو ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا الذي صدر في القرار المؤرخ في 2000/06/18 بملف القضية(20/1979) والذي قضى بالمبدأ المتضمن ما يلي(الدفتر العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية و مسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، ولما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتر العقاري المستظهر به سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون)².

الفرع الثالث: المسح مصدر للضريبة العقارية

لما كانت الضريبة العقارية من اقدم الضرائب المباشرة التي تمارسها الدول على ملاك الأراضي لتحقيق موارد مالية هامة لخزينة الدولة، فان عملية المسح توفر المعلومات الدقيقة عن الوضعية العقارية في كل بلدية ممسوحة ومن خلال البطاقة العقارية يتم التعرف بكل

¹ انظر: المرجع السابق، ص15.

² محددة جلول، دور اعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنسبل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، 2015، ص 12-19.

سهولة على العقارات المبنية و الغير مبنية و التعرف على مالكيها و من ثم تحديد الضريبة المتمثلة في الرسم العقاري السنوي.

هناك من اعتبر الدور الجبائي لعملية المسح العقاري دور اصلي، لان المقصود من تبني المسح العام للأراضي هو معرفة الملكيات العقارية، أنواعها حدودها و مساحتها و كذلك طبيعتها القانونية و تحديد هوية مالكيها من اجل إعطاء قيمة للضريبة العقارية المتعلقة بها، و لعل الهدف الأساسي من فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرقات التي تعود عليهم بالمنفعة هم بالدرجة الأولى بما يعود على ملكيتهم من تامين و ارتفاع في أسعارها¹.

قبل صدور قانون المالية 1990 كانت الضرائب تخصص لفائدة الدولة، اما بعد صدور قانون المالية 1990 أصبحت تقسم بين الدولة نسبة 60% و صندوق البلدية 20% و الصندوق الوطني للسكن 20%².

الفرع الرابع : تخفيف العبء على القضاء.

من الناحية العملية نجد أن القضايا المطروحة في المجال العقاري تتطلب توضيح واقعة مادية تقنة أو عملية محضة للقاضي، وهو ما بت فيه المشرع بإمكانية تعيين خبير مختص الذي من صلاحياته الاتصال بإدارة مسح الأراضي لتقديم معلومات حول العقار موضوع النزاع أو طلب وثائق مسحية أو مخطط مسحي يتم من خلاله ملاحظة جميع اجزاء الملكية³ إن المعلومات المقدمة من طرف الهيئة التي تستخرج منها الوثائق المسحية التي تساعد وتمكن الجهات القضائية من الفصل في القضايا المطروحة أمامها كما جاء في المادة 386

¹ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية ووصفية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ط 2004، الجزائر، ص 116.

² فرج الله كيلاني، النظام القانوني للمسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة غرداية، 2014/2015، ص 27.

³ بوضياف عمار ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المصدر الجامعي العربي التبسي ، تبسة ، 2006، ص 46.

من قانون العقوبات والتي نصت على عقوبات تتمثل في الحبس والغرامات المالية ، على كل من تعدى على أملاك عقارية مملوكة للغير¹.

و يجدر القول أيضا أن العديد من المنازعات في هذا المجال، يتم تسويته أثناء عملية المسح العقاري إما عن طريق لجنة المسح بعد عملية الإيداع في البلدية ودراسة الطعون المقدمة في فترة الإيداع ، وكذلك على مستوى إدارة مسح الأراضي بالنسبة للنزاعات التي تتعلق بالحدود و المساحات وأحيانا بالتراضي في الكثير من الأحيان بواسطة وثيقة PR14 في حالة صدور الدفتر العقاري ، وبهذا الشكل تكون عملية المسح العقاري قد ساهمت بشكل كبير في التخفيف على القضاء من بعض المنازعات التي تثار في المجال العقاري.

¹ فرج الله كيلاني . مرجع سابق ، ص 27-28.

المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بمسح الأراضي

تتوزع الهيئات المكلفة بمسح الأراضي من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية ، وبالرجوع إلى عملية مسح الأراضي ، نجدها تدخل ضمن مهام المديرية العامة للأموال الوطنية، سنتناول الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في المطلب الأول ولجنة مسح الأراضي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

جاء في المادة 05 من الأمر 75 / 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري أن الإشراف على عملية المسح العقاري يتم عن طريق مكتب يتواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع مباشر لوزارة الاقتصاد (وزارة المالية حاليا) لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم ، ونظرا لسياسة الإصلاحات الاقتصادية بعد سنة 1989 و النهج الجديد المعتمد في تسير الشؤون العمومية ، والمتمثل في تحقيق الأعباء العامة وكذا تقليص دور السلطات المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع أصبحت ، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تضطلع بجميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية و بما أن الوكالة هي الركيزة الأساسية لتجسيد عمليات المسح الأراضي سنتناوله في الفرع الأول ثم تنظيمها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم¹ على أنها (تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار و . و ، م ، أ).

¹ المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 45، المؤرخ 89/12/20.

أما عن التنظيم الإداري فهي عبارة عن تنظيم هرمي بداية من المستوى المركزي الذي يتضمن هيئات التسيير و الإدارة ، ثم المستوى الجهوي المتمثل في المديريات الولائية لمسح الأراضي¹.

أولا : التنظيم الإداري للوكالة على المستوى المركزي

تتكون الوكالة على المستوى المركزي من هيئات للتسيير الإداري وتنقسم إلى مديريات مركزية تتولى كل واحدة منها المهام المنوطة بها².

1 - هيئات التسيير و الإدارة: تنص المادة الحادية عشر 11 من المرسوم التنفيذي 234/89 الملغى المذكور سلفا على أنه (يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير).

أ- مجلس الإدارة: يعتبر مجلس الإدارة هيئة تضم ما يلي: (ممثل عن وزير المالية، ممثل عن وزير الدفاع الوطني، ممثل وزير الداخلية، ممثل الأشغال العمومية والنقل، ممثل وزير الفلاحة، ممثل وزير السكن والعمران والمدينة، ممثل وزير العدل، ويتم تعيين الممثلين سالفي الذكر بموجب قرار صادر عن وزير المالية من بين الذي يكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية ويرأس هذا لمجلس ممثل عن وزير المالية³.

يجتمع المجلس مرتين في السنة وكلما اقتضت الضرورة ذلك بموجب طلب من رئيس اللجنة أو ثلث الأعضاء أو بناء على طلب من المدير العام للوكالة⁴.

على الأعضاء الاجتماع على الأقل خمسة عشر 15 يوما قبل تاريخ الاجتماع وتقلص الى ثمانية 08 ايام في حالة الاستعجال، كما يمكن للمجلس الاستعانة باهل الاختصاص في المسائل المطلوب التداول فيها، و تتعلق هذه المداولات بعدة مجالات من بينها برنامج العمل

¹ خليفة الذهبي، إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة لمتطلبات شهادة دكتوراه، الطور الثالث، الحقوق وعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2012/2020 ، ص 37.

² عبد العزيز حمودي، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية منشورات البغدادي، باش جراح، الجزائر، 2010، ص78.

³ خليفة الذهبي، مرجع سابق، ص37.

⁴ خليفة الذهبي، مرجع سابق، ص37.

السنوي للوكالة، دراسة الجداول التقريرية للإيرادات و النفقات و ميزانية الوكالة، النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة و سيرها، حصيلة النشاط السنوي و تسوية المحاسبة و المالية، الادلاء برأي الوكالة في موضوع الصفقات و الاتفاقيات اضافة الى اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة و عرضها على السلطة الوصية¹.

ب - المدير : يعين مدير الوكالة بمرسوم تنفيذي بعد اقتراحه من قبل وزير المالية وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها ويعتبر بمثابة المسؤول عن السير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي².

2 _ التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

حسب القرار الوزيري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 الذي يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي والجهوي والمحلي³.

أ - مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات : تضم المديرية ، الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام وكذلك المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية و الطبوغرافية.

ب - مديرية الإنتاج: تضم المديرية الفرعية للتخطيط والمديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات.

ج - مديرية إدارة الوسائل: تنقسم إلى اربع مديريات

✓ المديرية الفرعية للموظفين والتكوين

✓ المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة

✓ المديرية الفرعية للوسائل العامة

✓ المديرية الفرعية للدعم التقني

¹ ريم مراحي، مرجع سابق، ص30.

² المواد: 12-16-18-19-20 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد (54) المؤرخ في 1989/12/20.

³ القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 2002/04/17 الذي يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 37، لسنة 2002.

ثانيا : التنظيم الإداري للوكالة الجهوية

تنقسم إلى ثمانية مديريات جهوية وهي الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، ويسكرة، حسب القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12، الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية¹، ونجد في كل مديرية جهوية أربع مصالح هي:

➤ مصلحة البرمجة

➤ مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي

➤ مصلحة الأشغال المتخصصة

➤ مصلحة الإدارة العامة التي تضم بدورها مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الموظفين والمحاسبة.

ثالثا: التنظيم الإداري للوكالة ولائيا

هي المديريات الولائية لمسح الأراضي حسب القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12² الذي صنفها إلى صنفين:

1 - المديريات المرتبة في الصنف الأول : تضم مصلحة الأشغال التي تتكون بدورها من ثلاث مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والاحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية، أما المصلحة الثانية فهي مصلحة الوسائل العامة والأرشفة الذي يضم مكتب الوسائل والمحاسبة ومكتب الأرشفة والوثائق.

2 - المديريات المرتبة في الصنف الثاني: تضم مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي و مكتب الحفظ المسحي والفحص والاحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية ومكتب الوسائل العامة.

¹القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12، المتضمن تحديد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 42، لسنة 2002.

² القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12، مرجع سابق.

وإنه من المهم أن نشير بالذكر إلى أنه قد تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها و حقوقها وواجباتها و مستخدميها الى وزارة المالية و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 21/252 المؤرخ في 2021/06/06¹.

و يترتب عن هذا الاجراء اعداد جرد كمي و نوعي و تقديري لمجموع املاك الوكالة تضبطه، طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها لجنة يعين اعضائها من طرف وزير المالية، يوافق على الجرد بموجب قرار من وزير المالية، حصيلة ختامية تعد طبقا للتشريع المعمول به، و تتضمن الوسائل و تبين قيمة عناصر الذمة المالية موضوع التحويل. وفيها يخص حقوق المستخدمين المحولين وواجباتهم ستبقى خاضعة للأحكام القانونية التي كانت مطبقة عليهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، و تم ايضا في اطار هذا النص القانوني الغاء احكام المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 21 جمادى الاول عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 و المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي.

الفرع الثاني: المحافظة العقارية

بعد ان تبني المشرع نظام الشهر العيني بموجب الامر 74/75 تم النص صراحة عن انشاء المحافظة العقارية باعتبارها هيئة ادارية تعهد اليها عمليات الشهر و تأسيس السجل العقاري ثم صدر المرسوم 63/76 الذي نص في مادته الاولى على انه (تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون املاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري) بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي 54-95 المؤرخ في 15/02/1995² الذي اعتبر بان المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية و يشرف عليها

¹مرسوم تنفيذي رقم 251/21 مؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق 2021/06/06 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي و تحويل املاكها و حقوقها وواجباتها و مستخدميها الى وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47 مؤرخة في 2021/06/15، انظر الملحق.

²المرسوم التنفيذي 54-95 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد صلاحيات وزير المالية.

محافظ عقاري و هي تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية ينسق اعمالها مفتشون جهويون لأمالك الدولة و الحفظ العقاري¹.

المحافظة العقارية مؤسسة عمومية ذات طابع اداري يقوم بتسييرها موظف عام يسمى المحافظ العقاري تحت اشراف مديرية الحفظ العقاري الولائية خاضعة في السلطة الرئاسية لوزير المالية².

يصل عدد المحافظات العقارية الى 233 محافظة عبر الوطن حسب ما جاء في القرار الوزاري في 2013/03/12 المتضمن تعيين المحافظات العقارية و تحديد دوائر اختصاصها³.

أولاً: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

احالت المادة 21 من الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 كيفية تنظيم المحافظات و قواعد سيرها و الصلاحيات و الشروط الخاصة بتعيين المحافظين العقاريين للتنظيم، وفي هذا الاطار سار المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 الذي يتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة الاولى على احداث لدى المديرية الفرعية الولائية لشؤون املاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري على ان تقسم هذه الاخيرة الى مكاتب محافظة في كل بلدية و بصفة انتقالية مع امكانيات تمديد اختصاص كل مكتب الى عدة بلديات و في هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الاقامة و الاختصاص الاقليمي لكل

¹ خليفة الذهبي، مرجع سابق، ص 40.

² عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 208.

³ القرار الوزاري المؤرخ في 2013/03/12، المحدد لعدد المحافظات العقارية و تحديد دوائر اختصاصها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 472، لسنة 2013.

مكتب محافظة عقارية، و يسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب محافظ يخضع لنفس الواجبات و المسؤوليات التي يخضع لها المحافظ العقاري¹.

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري على الاقسام الداخلية للمحافظات بقولها (يبين التنظيم الداخلي لمفتشات املك الدولة الحفظ العقاري في شكل اقسام و شروط يسيرها بقرار عن الوزير المكلف بالمالية).

1-مصالح مديريات املك الدولة و الحفظ العقاري ولائيا:

حسب القرار الصادر عن وزير المكلف بالمالية بتاريخ 1991/07/04 يتضمن تحديد مصالح و مكاتب مديريات أملك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات و تنص المواد من 09 الى 11 على ان مديرية الحفظ العقاري في الولايات تتكون من:

-مصلحة عمليات الاشهار العقاري

-مصلحة التنسيق و الرقابة

كما تتكون مصلحة عمليات الاشهار العقاري حسب المادة 10 من المرسوم 65/91 من:

-مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري و المنازعات و الوثائق

-مكتب تكوين الدفتر العقاري و التوافق مع مسح الاراضي.

و حسب نص المادة 11 من المرسوم 65/91 تتكون مصلحة التنسيق و الرقابة من:

-مكتب تطبيقات الاعلام الآلي و المناهج.

-مكتب الرقابة و الاحصائيات.

¹ انظر المادة 04 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تاسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2- اقسام المحافظات العقارية

جاء في المادة الرابعة 4 من القرار الوزاري لوزير المالية بتاريخ 1991/06/04، الذي تم بموجبه تعديل التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية تتكون من ثلاثة أقسام.

أ - قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة

يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظات العقارية حيث جاء في نص المادة الرابعة (4) من القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، أنه يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري للعقود والمحركات المودعة، كما تتم به عمليات المراقبة والفحص لهذه الوثائق، فإما أن يتم قبولها وتسجيلها في سجل الإيداع، وإما أن تكون محل رفض إيداع أو رد إجراء بعد الدراسة المعمقة¹.

يشير المرسوم رقم 116/92 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية للأملاك الدولية والحفظ العقاري² إلى أن هذا القسم يسير من طرف المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة الذين لهم أقدمية لمدة خمس سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري، لأن هذا المنصب يتطلب دراية كاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم.

وتعتبر الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولية لعملية حفظ الوثائق العقارية فهو إذن مكلف بفحص العقود والوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل خاص، ثم بعد ذلك تدرس من الناحية الشكلية فإذا استوفت كامل الشروط فإن الإيداع محل قبول، ليشرع بعد ذلك في الدراسة الموضوعية³.

¹ عثمانى محمد، سعيد عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكر لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013/2014، ص 15.

² انظر المادة 8 من المرسوم 116/92 مؤرخ في 1992/03/04 المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية للأملاك الدولية والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها. ج ر، عدد 92.

³ انظر: عثمانى محمد، سعيد عبد الكريم، مرجع سابق، ص 13.

ب - قسم مسك السجل العقاري والبحث وتسليم المعلومات

يشرف على هذا القسم رئيس يعين حسب الشروط القانونية الواردة في المادة 08 من المرسوم رقم 116/92، ومن مهام هذا القسم التكفل بترتيب وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تم شهورها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، كما يقوم بمسك السجل العقاري وتحسينه وضبطه من خلال التأشير على مجموعة البطاقات العقارية سواء كان ذلك بمناسبة تأسيس السجل العقاري أو إجراءات الأشهار اللاحقة له ، كما يقوم بتنظيم وترتيب المحررات المشهورة والحفاظ عليها وكذلك بالنسبة للبطاقات العقارية ويقوم بإعداد مستخرجات ونسخ عن الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت¹.

ج - قسم ترقيم العقارات المسووحة

يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية المذكورة سابقا ويقوم هذا القسم بالمهام التالية:

- المساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عملية إعداد مسح الأراضي العام.
- متابعة إيداع الوثائق المسحية من خلال مراقبتها و فحصها وتصحيحها بالتنسيق مع محافظة المسح على مستوى مديرية مسح الاراضي.
- إعداد محضر الاستلام لوثائق المسح من أجل إمضائه من طرف المحافظ العقاري والذي يعتبر الإنطلاقة الفعلية لعمليات الترقيم.
- دراسة الشكاوي والاحتجاجات المقدمة بصدد عمليات الترقيم بعد إمضاء المحضر تطبيقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، إضافة إلى إعداد الدفتر العقاري وتسليمه لملاكه بعد عمليات التحقيق التي يقوم بها أثناء فترة الترقيم والاحتجاجات² أما بالنسبة للسلطة الوصية للمديرية العامة للمحافظة العقارية فهي تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، وذلك

¹المادة 8 من المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 1992/03/14.

²انظر: عثمانى محمد، سعدي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 16

من أجل مراقبة أعمالها في مجال الحفظ، وتجدر الإشارة في هذا الشأن أن المحافظات العقارية سابقا كانت تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد، هذا إلى غاية التسعينيات من القرن الماضي لتوضع بعد ذلك تحت وصاية المديرية العامة لأملاك الدولة والشؤون العقارية لتستقر أخيرا بموجب المرسوم التنفيذي 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تضم بدورها عدة مديريات فرعية، من بينها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التي تراقب أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني.

المطلب الثاني: لجنة مسح الأراضي

نصت المادة السابعة 7 من المرسوم التنفيذي 62/76 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري¹، مع تحديد الأعضاء المشكلين لها و أيضا بيان المهام المنوطة بها سنتناول تشكيلة لجنة مسح الاراضي في الفرع الاول واجتماع لجنة مسح الاراضي في الفرع الثاني.

الفرع الأول : تشكيلة لجنة مسح الأراضي

يتم الاعلان عن انطلاق عملية المسح في البلدية المعنية بالمسح بموجب قرار صادر عن الوالي بناء على طلب عن المدير الولائي لمسح الأراضي، حيث يتضمن خصوصا تحديد تاريخ افتتاح العمليات المسحية، والتي تنطلق بعد شهر على أقصى تقدير من تاريخ نشر القرار².

¹ انظر: عبد الغاني بوزيتون، مرجع سابق، ص 94.

² مشطر ليلي، الهيئات المتدخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 7/ العدد2، سنة 2022، ص 264.

يتم نشر قرار انطلاق عملية المسح في الجريدة الرسمية، وفي الجرائد اليومية، كما يتم تبليغه إلى رئيس المجلس البلدي¹، في حين يتم إعلام الجمهور من خلال ملصقات اعلانية في مقر الدائرة والبلدية وحتى البلديات المجاورة في أجل 15 يوما قبل افتتاح العمليات الخاصة بالمسح² عملية اعلام الجمهور وحتى الهيئات والادارات المعنية بعملية المسح ليست حkra على هذه الوسائل بل يمكن تعديها إلى كل وسيلة من شأنها إيصال المعلومة مثل الاذاعة المحلية والوسائط الإلكترونية ، وهذا الحرص من السلطات راجع إلى خطورة الآثار المترتبة عن العملية في حالة غياب الملاك أو الحائزين للعقار الموجود في المناطق المراد مسحها، وما ينتج عنه من نزاعات ومشاكل، كما أنه يتنافى مع مبدأ التطهير العقاري الذي تنتهجه الدولة وهو الغاية الكبرى من عملية المسح برمتها.

يعتبر قرار الوالي المختص اقليميا رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح، وبهذا يحرص المدراء الولائيون تحت اشراف المدراء الجهويين لمسح الاراضي على اعطاء اولوية و اهمية خاصة لتطبيق القرار و في هذا الصدد يعدون تقريرا يتضمن:

- التاريخ المقترح على الوالي لاتخاذ قرار افتتاح عمليات المسح.
- تاريخ اتخاذ القرار من طرف الوالي.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- المراجع الخاصة بإشهار القرار في الجريدة الرسمية و المدونات الادارية الولائية و الجرائد اليومية، وكذا تاريخ الصاق الاعلانات.
- الصعوبات التي تمت مواجهتها³.

¹انظر: المادة الثانية من المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 400 /84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 7 أبريل 1992.

²انظر: المادة الثالثة من المرسوم رقم 62/76.

³انظر، مشطر ليلي، مرجع سابق، ص264.

و بناء على ذلك تنشأ لجنة مسح الاراضي مشكلة من اعضاء اساسيين و اخرين اضافيين، يعينون من قبل الوالي و بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية و شؤون املاك الدولة في الولاية.

نصت المادة السابعة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 7 افريل سنة 1992 على انه (تنشأ لجنة لمسح الاراضي من اجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية). تتكون هذه اللجنة من الاعضاء الآتي بيانهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، و يعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله نائبا للرئيس.

- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص اقليميا او ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي او ممثله.

تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم:

أ- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات و مواقع محمية.

- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

ب- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.

- ممثل عن المصالح المحلية للري.

- يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الاراضي مهام الكتابة للجنة.
- اذا قارننا بين تشكيل اللجنة في المرسوم رقم 62/76 و المرسوم التنفيذي رقم 134/192 المعدل و المتمم له نلاحظ مايلي:
- من ناحية العدد تم التوسيع في عدد اعضاء اللجنة الذي اصبح يضم اعضاء اضافيين اضافة الى العشر اعضاء الدائمين فيها.
 - صفة الاعضاء تم التنويع في الفئات المشكلة للجنة بما يتناسب مع مهام الموكلة اليها في اطار عملية المسح و يتلائم مع النظام الاقتصادي للدولة.
 - نيابة رئاسة اللجنة يتولاها رئيس المجلس الشعبي البلدي او من ينوب عنه باعتباره ممثلا عن السلطة الادارية و الشعبية المنتخبة و كذلك عملية المسح تجري في اقليم البلدية التي يتراسها.
 - ممثل ادارة املاك الدولة حتى لا يتم الاعتداء على املاك الدولة فيتولى الممثل بعضويته الدفاع عنها.
 - ممثل مصلحة التعمير بعرض الحفاظ على المخطط العمراني على مستوى البلدية و حماية مواردها الطبيعية.
 - المحافظ العقاري يتولى تسليم الدفتر العقاري بعد انتهاء عملية المسح و استنفاد كل الاجراءات اللازمة بناء على الملف المقدم له من ادارة المسح.
 - ممثل وزارة الدفاع الوطني: يتمثل في رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية او ممثل عنه بغرض المحافظة على الممتلكات التابعة للقطاع العسكري.
 - مهندس خبير عقاري: لكون العملية المسحية ذات طابع فني و تقني تستلزم اهل الخبرة.
 - ممثل ادارة الضرائب: يتولى تعيينه مدير الضرائب بالولاية بالنظر الى الدور الجبائي للعملية.
 - المدير الولائي لمسح الاراضي: بصفته ممثل محلي لوكالة الوطنية لمسح الاراضي قبل حلها الذي يقدم للجنة تقريراً تفصيلياً عن المسح على مستوى البلدية.

- كون رئيس اللجنة قاضي من المحكمة التي توجد البلدية المعنية في دائرة اختصاصها ذلك من اجل المحافظة على الصبغة القضائية للجنة¹.

الملاحظ في هذه اللجنة ان المشرع لم يمنح للمحافظة العقارية و مديريات مسح الاراضي مكانا بارزا بالرغم من كونهما المعنيان بصفة مباشرة بالعملية، لذلك يرى البعض امكانية الاستغناء عن ممثل مصلحة التعمير و الضرائب مثلا لفائدة عدد اكبر من ممثلي المحافظة العقارية و مديرية مسح الاراضي، وذلك بالنظر الى كون المحافظ العقاري المختص اقليميا هو من يكلف بإعداد مخطط مسح الاراضي، و يرسم سورة شاملة عن كل العقارات الممسوحة في اقليم البلدية، ليودعها بعد ذلك للمحافظة العقارية التي تمسك سجلا عقاريا على اساس وثائق المسح التي تستلمها بعد اعطاء كل عقار ممسوح رقما خاصا².

مهام لجنة مسح الاراضي:

مهمة لجنة مسح الاراضي ما يلي:

- جمع كل الوثائق و البيانات من اجل تسهيل اعداد الوثائق المساحية.
- التنشيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيها بينهم اذا امكن ذلك.
- البت بالاستناد الى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات و شهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي³.

¹ انظر، مشطر ليلي، مرجع سابق، ص266.

² انظر، حامدي امين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص24-25.

³ المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92.

الفرع الثاني: اجتماع لجنة مسح الأراضي

تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي و بناء على دعوة من رئيسها. و يحضر محضر مفصل عن المداولات و تتخذ قراراتها بأغلبية الاصوات و يجب ان يكون على الاقل ثلثا اعضائها حاضرين و في حالة تساوي الاصوات يرجح صوت الرئيس و تنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي¹.

رئيس اللجنة يتمتع بحرية اختيار طريقة استدعائه للأعضاء من اجل الاجتماع باعتبار ان القانون لم يلزمه بآلية معينة، لذلك فقد يكون الاستدعاء وفقا للإجراءات الرسمية و مثاله عن طريق محضر قضائي.

او حتى بطرق غير رسمية كالاتصال الشخصي من الرئيس بكل عضو ودعوتهم للاجتماع، فالأصل في النهاية و العبرة لوصول المعلومة الى الاطراف المعنيين بها و بحالة عدم اكتمال النصاب المحدد قانونا لإمكانية اتخاذ القرارات و جب على الرئيس الدعوة من جديد لاجتماع جديد و ذلك تفاديا لعدم تنفيذ قراراتها من طرف الوالي².

ملاحظة: ان فرقة المسح كلما شرعت في العملية بمنطقة ما فإنها تقوم باستدعاء كل سكان تلك المنطقة للتنسيق معهم و نظرا لكون مصالح البريد في بعض المناطق فيها اهمال من موزعي البريد فقد لا يصل الاستدعاء الى صاحب العقار و ربما يضيع الاستدعاء بإلقائه امام البيت و بالتالي فقد تعتبر فرقة المسح غائبا و ربما لا تكلف نفسها عناء البحث عنك و قد تسجل عقارك في حساب المجهول، لذلك بات من الضروري ان تتفقد مكتب مسح الأراضي الموجود في مقر البلدية من حين لآخر لتتبين فيما اذا كان قد تم استدعائك ام لا او التنسيق من اجل موعد لالتقاء معهم.

¹ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92.

² انظر رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2014، ص199.

فبعد انطلاق عملية المسح في بلدية ما يحق للمواطن التقرب من مكتب مسح الاراضي المفتوح في البلدية المعنية مصحوبا بكل وثيقة تثبت ملكيته او حيازته للعقار الذي يستغله و يمكنه الاطلاع على وثائق تحقيق الفرقة و مضمونها و يكمن ان يستعلم من الفرقة ما هي المناطق التي تم مسحها و التي هي قيد المسح و متى ستتطلق العملية بالمناطق المتبقية و طبقا للمادتين 10-11 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 حيث تنص العاشرة 10 على انه (يجب على المالكين والحائزين الاخرين على الحقوق العينية ان يحضروا في عين المكان و ان يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء).

كما نصت المادة الحادية عشر 11 على انه (عند الانتهاء من الاشغال التقنية فإن مخطط مسح الاراضي و الوثائق الملحقة تودع طيلة شهر على الاقل بمقر البلدية حيث للمواطن الحق في الاطلاع عليها و يمكن تقديم الشكاوى ضمن الاجل المذكور اما كتابة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية و اما شفاهة الى ممثل الادارة يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي في الايام و الساعات المعلن عنها الى الجمهور).

خلاصة الفصل:

تعد عملية المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة مسح الأراضي والمحافظة العقارية. ومن أجل تطهير الملكية العقارية وتثبيتها لابد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية والحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت ألا وهو الدفتر العقاري.

الفصل الثاني:

الاطار الاجرائي لعملية مسح

الاراضي العام

تمهيد

اهتمت أغلب تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية وحاولت سن قوانين لغرض تحقيق استقرار المعاملات العقارية بين المتعاملين لأن استقرار الملكية يبعث على ازدهار سوق المعاملات العقارية، ومن هنا بدأ نظام التعداد العام للأراضي الذي عملت النظم القانونية القديمة على القيام به، وذلك بإحصاء كل أراضي أقاليمها وتحديد الأوعية العقارية من حيث موقعها ومساحتها ومالكها، ليتسنى لها بعد ذلك تحديد الوعاء الضريبي على هذه الأملاك من جهة ولإضفاء علنية التملك وعلنية التعامل في حق الملكية، سواء أكانت هذه التعاملات ناقلة للملكية أم مرتبة تأمينات عينية عليها، ويتم ذلك من خلال مسك سجلات يقيد فيها كل ما يتعلق بالوعاء العقاري الذي تم إحصاؤه وتسجيله، وهذا ما أصطلح على تسميته فيما بعد بنظام الشهر العقاري الذي تبنته معظم تشريعات العالم، ولا يمكن تطبيق هذا النظام إلا بعد إعداد مسح الأراضي العام.

المبحث الأول: كفيات سير عملية مسح الأراضي

تعد عملية المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد اوكلت المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

المطلب الأول: الأشغال التحضيرية والتحقيق العقاري

ان سير عملية المسح العقاري يمر حتما بعدة مراحل ضرورية منها الاشغال التحضيرية من جمع للوثائق اللازمة والتصاوير الجوية، الفرع الاول وعملية التحقيق العقاري ومالها من اهمية الفرع الثاني.

الفرع الأول: الأشغال التحضيرية

تشمل الأعمال التحضيرية جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح، المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة مدير المسح الولائي، ذلك أن التحضير الجيد يسمح بتسيير حسن لعملية المسح، وتنصب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية واستعمال تقنية التصوير الجوي من أجل الإلمام بحدود الإقليم البلدي ومختلف الحدود الظاهرة ومن ثمة تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ترتب حسب درجة صعوبة مسحها¹.

¹فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة2، 2018/2019، ص. 97-98.

عليه تنقسم الأعمال التحضيرية الى جمع الوثائق، التصوير الجوي، وتقسيم الإقليم البلدي واعداد مخطط الحدود.

أولاً: جمع الوثائق

إن انطلاق عملية التحري والتحقيق تبدأ من بطاقة الوضعية العقارية، والتي يتم اعدادها انطلاقاً من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط حيث يتولى مدير مكتب المسح البحث كخطوة أولية بجمع كل المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح، ويتم تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها. إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي يمكن إجمالها في¹:

- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية.

- الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.

- الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل.

- الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح العمومية.

كما توجد وثائق أخرى هامة خاصة بتعين حدود إقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84/09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد،

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي الجزائر 2009، ص. ص 39-40.

وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة حيث تعتبر هذه الوثائق ضرورية لمعرفة الحدود ومحيط الإقليم البلدي¹.

وفي إطار عملية جمع الوثائق فإن المدير الولائي للمسح يتصل بمتقشية أملاك الدولة ليطلب قائمة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية والتي كانت موجودة قبل عملية التأميم، وتتم هذه القائمة بالمعلومات المقدمة من المحافظ العقاري بخصوص العقارات التي أشهرتها البلدية، كما أن قائمة الملاك المتواجدين في البلدية والمشهرة حقوقهم ضرورية أيضا إذ تتولى المحافظة العقارية إعادها، بالإضافة إلى السجل الضريبي المتواجد على مستوى المصالح الضريبية².

بالانتهاء من عملية جمع الوثائق يتم تخصيص عناية لها وذلك بفحصها وترتيبها وجعل لكل منها مرجع خاص يسمح باستعمالها بسهولة كلما دعت الضرورة إلى ذلك، كما يتم الاستغناء عن تلك التي لا يمكن استعمالها أثناء العمل الميداني وذلك للحفاظ عليها³.

ثانيا: التصوير الجوي

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي كما تسلم الصور الملتقطة الى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك لأجل إعداد وثيقتين، وعلى أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي.

¹التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر ص99.

²فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق ص99.

³نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009، ص 65.

- تجزئة الإقليم البلدي: لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة وإنما يجب اعداد خطة لقسمتها بعد اعداد جميع المخططات للمنطقة المقرر مسحها، لتأتي عملية التقسيم إلى عدة أقسام اعتمادا على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم قسمتها مراعاة بعض الشروط المتمثلة في¹:

- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة قد تكون طبيعية أو غير طبيعية.
- عدم تقسيم الأماكن المسماة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة.

تتبع تقنية خاصة من أجل الحصول على الأقسام المساحية، ذلك أنه بعد الالمام بحدود الإقليم البلدي، يقوم العون المكلف بالعمل باستعمال مقياس خاص يجسد على ورق شفاف، ليطبقه على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي، بحيث تختلف ابعاده باختلاف المخطط الذي يتم عليه تقسيم الإقليم البلدي².

كما يؤخذ بعين الاعتبار أيضا سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب كون المنطقة حضرية أو ريفية، ويجسد المخطط المساحي للقسم المساحي على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة ومحددة³.

¹التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 سألقة الذكر،

²المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة امالك الدولة في التحقيقات المندرجة في إطار اعداد مسح الأراضي، المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية.

³قرنان فضيلة، مرجع سابق، ص 101.

بعد تقسيم الإقليم البلدي الى أقسام مساحية، يشرع في ترقيم هذه الأقسام، انطلاقا من ترتيب تصاعدي غير متقطع، فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم 01، ويستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي بطريقة منتظمة ذهابا وإيابا، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم¹.

بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفا، يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي، حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76² المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على أنه (إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني).

باستقراء نص هذه المادة نجد أن عمليات مسح الأراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن

¹ المرجع السابق، ص . ص 101-102.

² المرسوم التنفيذي رقم 62-76- المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، رقم 30 الصادرة في 13 أفريل 1976.

طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، ويكون ذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات¹.

يعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، بإعدادهم تقريرا يوجهونه إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والذي يتضمن البيانات التالية²:

- تحديد البلدية التي ستنتقل فيها عملية المسح
- تاريخ تبليغ المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية وتاريخ الصاق الإعلانات وإعلانها للجمهور.
- الصعوبات التي تمت مواجهتها.
- تاريخ اتخاذ القرار من الوالي والتاريخ المحدد لعمليات المسح.

¹ ريم مراحي، آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27 أبريل 2011 كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية، الجزائر، ص 06.

² عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2009/2010، ص 116.

الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري

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

يشرف على هذه العملية محققان، الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفته ممثلاً لها فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح¹.

تستند عملية التحقيق العقاري أساساً على التحقق من عدة نقاط أهمها معاينة أصحاب الحقوق، معاينة الحقوق استناداً على الوثائق وحتى في غياب هاته الوثائق، فضلاً عن معاينة كل الحقوق العينية الأخرى².

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في اعداد السجل العقاري

بمجرد إمضاء المحافظ العقاري على محضر استلام وثائق المسح العام للأراضي، تتم عملية إعداد سجلات خاصة، وهي سجل ترقيم العقارات المسوحة في الفرع الأول وسجل تسجيل جدول الإجراءات المتبعة في الإشهار العقاري في الفرع الثاني.

¹ محمد فشتيت، إثبات الملكية لعقارية عن طريق التحقيق العقاري مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2012-2013، ص 64 55

² نفس المرجع السابق، ص 65.

الفرع الاول: إعداد سجل ترقيم العقارات المسوحة

لكل بلدية سجل خاص يسلم للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً يسلم من المديرية الولائية للحفظ العقاري بعد التوقيع والتأشير عليه من طرف المدير، العون المكلف بالسجل مهمته تسجيل المعلومات الموجودة في مصفوفة المسح، كما يلي:

1- في العمود الأول يسجل رقم ترتيب الملاك في السجل يمنح أول مالك مسجل الرقم 0001 ويمنح الملاك المتتاليين الأرقام المتتالية، والترتيب هنا يخص الأشخاص أي الملاك وليس القطع.

2- في العمود الثاني يسجل اسم ولقب عنوان الملاك و الحائزين المسجلين في سجل مسح الأراضي.

3- في الأعمدة من 03 إلى 05 يسجل رقم القسم و رقم القطعة و رقم المساحة¹.

إعداد سجل الاعتراضات

يفتح سجل الاعتراضات داخل المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يسلم هذا السجل من المديرية الولائية للحفظ المسحي، يكلف عون بمسك هذا السجل يتولى تسجيل فيه الاعتراضات التي يقدمها الملاكين، ويتم التسجيل فيه على النحو التالي.

1- في العمود الأول : ترتيب الاعتراضات في السجل

2- في العمود الثاني: تسجل فيه تاريخ تسجيل الاعتراض

3- في العمود الثالث : تسجل فيه إسم ولقب وعنوان وصلة صاحب الاعتراض

¹ ريم مراحي، مرجع سابق ص، 114.

4- في الأعمدة من 04 إلى 07 تحديد العقار موضوع الاعتراض (البلدية و القسم و رقم القطعة و المساحة).

5 - في العمود الثامن: تسجل نوع وطبيعة الاعتراضات, ونوعية الوثائق المقدمة.

6- في العمود التاسع : تسجل فيه التوجيهات والردود المتعلقة بالاعتراضات, المسجلة بالسجل¹.

الفرع الثاني: إعداد سجل جداول الإجراءات المتبعة في الإشهار العقاري

سجل تسجيل إيداعات جدول الإجراءات المتبعة في الإشهار، يفتح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، و يسلم هذا السجل من طرف المدير الولائي للحفظ المسحي بعد التأشير و التوقيع عليه من طرف المدير الولائي.

الجدول الخاص بالإجراءات المتبعة في الإشهار هو أداة استدراكية الهدف منها استدراك النقائص التي تحدث أثناء عملية التحقيق ويظهر دورها بصفة رئيسية بالنسبة للعقارات الخاضعة للترقيعات المؤقتة حيث قد يظهر بعض النقص في المعلومات في وثائق المسح المودعة، مثل النقص في وصف العقار وصفاً دقيقاً أو النقص في تعيين الأطراف أي الملاك في بعض تكون ناقصة مثل حالة فلان ومن معه².

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذييين رقم 80/210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 و رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري, ج ر, العدد 30, الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1975.

² المادة 13 من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري, السابق الذكر.

هذا الجدول يودعه المعني لدي المحافظة العقارية ويحرر هذا الجدول على وثيقة تسلمها الإدارة وتحرر من طرف المعني بمساعدة مختص مثل موثق وهذا من الوصول إلى الدقة في المعلومات كما يمكن أن يحرر هذا الجدول بمساعدة أعوان مصالح المحافظة العقارية, يرفق الجدول بالوثائق بالأوراق الثبوتية الخاصة بتعيين المالك والعقار, يمضي الجدول من طرف المعني بالأمر مع المصادقة على توقيعه و في بعض الحالات تأشير السلطة التي شاركت في تحرير الجدول.

عند استلام هذه الجداول من طرف المحافظ العقاري تسجل في سجل تسجيل الإجراء الأول للإشهار في الحين على الشكل التالي:

1- في العمود الأول: ترتيب الجدول في السجل.

2 في العمود الثاني: تاريخ الإيداع.

3- في العمود الثالث : إسم ولقب وموطن وصفة المعني و إن كانت ملكية مشتركة يذكر عناصر تعريف ممثلهم مع الإشارة للبقية بصفة (ورثة فلان أو فلان ومن معه أو فلان وفريقه).

4- في الأعمدة من 04 إلى 07 معلومات تتعلق بالعقار (البلدية و القسم و القطعة والمساحة).

5- في العمود الأخير ملاحظات مخصص للمحافظ العقاري لتدوين الملاحظات التي يراها ضرورية¹.

ملاحظة حسب ما جاءت المادة 66 به من قانون المالية لسنة 2015 تم إلغاء العمل بجدول الإجراء الأول للإشهار، و أصبح يقدم مكانه طلب خطي بخط اليد من طرف المالك للمحافظ العقاري، إلا أنه في الواقع هذا الجدول ساري العمل به.

المبحث الثاني: الدفتر العقاري كأثر مطهر للملكية

الدفتر العقاري سند ملكية قوي ويعتبر كالية لضبط الملكية العقارية يقدم للملاك في المناطق التي مستها عملية المسح طبقا للامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، سنتناول الدفتر العقاري كحجية للتطهير والاثبات في المطلب الاول والاشكالات الواردة على المسح العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الاول: الدفتر العقاري كحجية للتطهير والاثبات

بعد ان نتطرق الى مفهوم الدفتر العقاري في الفرع الاول اختلفت الآراء بشأن حجية الدفتر العقاري في الإثبات فهناك فريق يرى بأنه سند ذو حجية مطلقة هذا ما سنتناوله في الفرع الثاني بينما يرى فريق آخر بأنه سند غير قطعي أي ذو حجية نسبية في الإثبات في الفرع الثالث.

¹ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 119.

الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري

مصطلح الدفتر العقاري يتكون من كلمتين، وهما كلمة دفتر وكلمة عقار، وحتى نصل إلى تعريف دقيق لابد من شرح كل كلمة على إنفراد، وكذلك تعرف هذا المصطلح لغوياً وفقهياً، من خلال هذا.

أولاً: **التعريف اللغوي للدفتر العقاري** المصطلح يتكون من كلمتين دفتر وعقار كلمة دفتر هو مجموعة أوراق مضمومة، لها نفس الطول والعرض، ذات غلاف يحكمها تستعمل للكتابة وتسجيل المعلومات والملاحظات وأصل كلمة دفتر يوناني ومعناها جلد الحيوان لأنه يستعمل للكتابة¹.

والعقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار، وبمعنى آخر هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف أي الأرض والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض².

ثانياً: **التعريف الفقهي والقانوني للدفتر العقاري** بالرجوع إلى القوانين والمراسيم المنظمة للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، لا نجد تعريفاً واضحاً وصريحاً ومباشراً للدفتر العقاري الذي جعل الفقه يتباين في تعريفه لهذه الوثيقة.

¹ لسان العرب للإمام العلامة ابن منظور 711/630هـ، نسقه وعلق عليه و وضع فهارسه علي شيري، المجلد التاسع طبعة جديدة محققة الطبعة الأولى سنة 1408هـ الموافق 1988م، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص84.

² منجد الطلاب، نظر فيه ووقف على ضبطه فؤاد افرام البستاني رئيس الجامعة اللبنانية، الطبعة الثالثة والعشرون، دار المشرق بيروت لبنان، ص202.

حيث عرفه البعض على أنه سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية، وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائم بمناسبة البطاقات العقارية¹.

كما عرفه البعض الآخر على أنه وثيقة كاملة ومضبوطة، ترسم الوضعية القانونية للعقار الممسوح، حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية².

كما عرفه آخرون على أنه سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوق على عقار معين، وبين من خلاله الأعباء التي تثقل هذا العقار، ولا يسلم الدفتر إلى المالك إلا بعد الترتيم النهائي³.

وهناك من عرفه بأنه الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني⁴.

من التعريفات السابقة نجد أنها اتفقت على أن الدفتر العقاري، سند مثبت للملكية العقارية. وانطلاقا مما سبق يمكن القول بأن الدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمدّها من عملية المسح العام، استنادا على البطاقات العقارية يسلم من طرف المحافظ العقاري للمالك، وهو السند الرئيسي لإثبات الملكية، وهو يوضح هوية العقار كما

¹ حشود نسيمه، الشكلية في البيع العقاري دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر كلية الحقوق، سنة 2003 م، ص150.

² تموج منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة 2004 ص75

³ محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق البلدية، 2005 ص 53

⁴ مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال بمجلة الموثق، مجلة دورية داخلية متخصصة الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08، 2002، ص 15

نستطيع القول بأنه يمثل الحالة المدنية الصحيحة للعقار. حدد القرار الوزاري لوزير المالية، المؤرخ 28 ماي 1976 مضمون الدفتر العقاري حيث يحتوي الدفتر العقاري على أربعة وعشرون صفحة تحتوي هذه الصفحات على معلومات وبيانات حول العقار ومالك العقار.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية

هناك جانب من الفقه يؤكد على أن الدفتر العقاري له حجية مطلقة وأنه سند قطعي في إثبات الملكية العقارية ولا يجوز الطعن فيه، نظرا لما يمتاز به نظام الشهر العيني عن الشهر الشخصي في مسائل عدة، وعلى وجه الخصوص استحالة وجود أكثر من سند ملكية للوحدة العقارية الواحدة في نفس الفترة الزمنية، وأن البيانات التي تم تسجيلها في البطاقة العقارية تكون لها قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة كافة الناس¹.

ونظيرا لهذا فقد نص التشريع المغربي في ذات الخصوص أن رسم الملكية يكون نهائيا لا يصح الطعن فيه وهو المبدأ الوحيد في ثبوت الحقوق العينية والأداءات المالية المترتبة على العقار حين تقييده في الكناش العقاري ولا تعتبر سائر الحقوق التي لم تقيده²، وقد نصت المادة 33 من المرسوم رقم 32/73³ ان (الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة

¹ لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق جامعة الجزائر، 2012-2013، ص 89، 90.

² عبد العلي بن محمد العبودي، نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية، المركز الثقافي العربي الدار البيضاء - المغرب، الطبعة الأولى 2003، ص 229.

³ المادة 33 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 / 01 / 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر العدد 15، المؤرخة في 20 / 02 / 1973.

البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية).

فالدفتر العقاري يعتبر سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية عند إتمام عملية المسح العقاري فبالنسبة للمناطق المسوحة يصبح الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية إعمالا بنص المادة 19 من الأمر 74/75¹.

وبهذه المادة يكون المشرع الجزائري قد قطع بشكل واضح معن وصريح بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية بما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إلى إصداره سواء كانت عقودا رسمية أو عقودا عرفية².

لذلك يعتبر من الثابت أن القانون يعتبر الدفتر العقاري بأنه الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية من خلال المواد 32 و 33 من المرسوم 73/32 السالف الذكر³ وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قراراتها⁴.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضل أحدث التعديلات وآخر الأحكام دار هومة، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014، ص 58، 59.

² مراحي ريم، المرجع السابق، ص 143.

³ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، 2003، ص 34.

⁴ المحكمة العليا، الغرفة العقارية القرار رقم 20/1979، بتاريخ 2000/06/28، المجلة القضائية، العدد 01، 2001.

الفرع الثالث: دفتر العقاري ذو حجية نسبية في إثبات الملكية العقارية

إن المبدأ هو أن إشهارة السجل العقاري تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة لا يمكن إثبات عكسها فمن يشتري عقارا استنادا إلى تلك الإشهارات يعتبر أنه اشترى من المالك الحقيقي حتى ولو كان عقد شرائه قد صدر عن غير مالك، إذ يكفي أن يكون البائع مقيدا في دفتر الملكية كمالك للعقار حتى تعتبر ملكيته ثابتة بالاستناد إلى ذلك الشهر.

وقد عبر مشروع المذكرة الإيضاحية لقانون السجل العيني المصري بوضوح عن هذا المبدأ بقوله: "يقضي مبدأ القوة المطلقة وهو من المبادئ الأساسية في نظام السجل العيني بأنه إذا اكتسب شخص حقا على عقار تأسيسا على قيود وتأشيرات في السجل العيني فان هذه القيود تعتبر دليلا على مشروعية الحق الذي اكتسبه في مواجهة الغير ويعتبر انه قد اكتسب الحق من المالك الحقيقي ويبقى له ما اكتسب حتى ولو كان اكتسابه من غير المالك¹.

فمبدأ القوة الثبوتية المطلقة يعني بأن الإشهارات صحيحة بمعنى أن صحتها هي نتيجة قرينة مطلقة لا يمكن فيها ويترتب على الشهر في السجل العقاري إنشاء الحقوق ابتداء وتطهيرها مما قد يلحق بها من عيوب² ولما كانت بيانات دفتر العقاري منسوخة من مجموعة

¹ تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى 2009، ص181.

² تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012 - 2013، ص.ص123، 124.

البطاقات العقارية¹ وجب أن تكون لهذه البيانات الحجة المطلقة في الإثبات وهي الحجة التي يتم الأخذ بها في التشريعات التي تعتمد النظام العيني في الشهر العقاري².

ويكون الرسم العقاري هو الحجة الوحيدة على صحة الحقوق كلها المدونة به، ولا تقبل حجته تلك أي طعن حول ما يمكن أن يدعى به من حقوق عينية أخرى أصلية كانت أو تبعية على العقار الذي أنجزه الرسم³.

والتطهير الكلي للحقوق المسجلة على الرسم يمنع من أن يكتسب أيا كان غيرها من الحقوق بالتقادم، ومن أجل هذا يعطي هذا النظام العقاري القيمة المهمة والقوة القاطعة لكل نزاع أو إدعاء بحق كان موجودا ولو يسجل عند التقييد أو التحفيظ.

لكن المشرع الجزائري لم يأخذ بهذه الحجة على إطلاقها، بل أعطى للدفتر العقاري حجة نسبية، بأنه يمكن للمتضرر من الترقيم النهائي اللجوء إلى القضاء لطلب إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي العقاري⁴.

وعليه فإن عدم الأخذ بالأثر التطهيري بصفة مطلقة نتيجة منطقية لعدم إهدار حقوق أصحاب الحقوق الأصلية، فمهما كانت رقابة المحافظ ودقة عمليات المسح فإنه في حالات معينة وخاصة يستعصي التحري فيها، وأن الهدف من إقامة السجل العيني يكمن في استقرار المعاملات والثقة في البيانات الواردة في السجل العيني، وهذا ما يتطلب حماية الغير الذي

¹ المادة 01 / 18 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر.

² تيسير عبد الله المكيد العساف، مرجع سابق، ص 181.

³ عبد العلي بن محمد العبودي المرجع السابق، ص 133.

⁴ المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر.

استند إلى السجل العيني وإلى الوضع الظاهر وليست حماية صاحب الحق المشهر، وبالتالي لا تأخذ غالبية الدول التي تعتمد على السجل العيني بالأثر التطهيري بصفة مطلقة بل تدخل عليه استثناءات إلى جانب تقبلها الطعن في التصرفات اللاحقة للقيد الأول كالقانون الليبي¹. وبالتالي الدفتر العقاري ليس له حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية ودليل ذلك أن المشرع الجزائري في هذا الاتجاه فمن خلال المادة 16 من المرسوم 76/63 ، قلل المشرع من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة ذلك أنه خرج نسبيا عن القواعد المقررة في ظل نظام الشهر العيني بحيث خول للأشخاص إمكانية النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى ولو بعد الترقيم النهائي للعقارات وبالتالي الطعن في الدفتر العقاري²، وتجدر الإشارة أن المشرع المغربي لم يجر الطعن في الدفتر العقاري في حين جسد مبدأ عدم تقادم الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري حيث أن هذه الحقوق المسجلة بالرسم العقاري تصير ذات قوة ومناعة يجابه بها كافة بسبب اعلان تحفيظ الملك وتقطع كل ادعاء حول أي حق لم يسجل بالرسم العقاري فالعقار المحفظ والمقيد في اسم مالك معين يبقى دائما ملكا خاصا لمن هو مسجل لصالحه في الرسم العقاري بإدارة المحافظة ولا يتأثر هذا الملك بأي استيلاء بوسيلة أو بأخرى.

وقد تترتب عقوبة جنائية تلحق المستولي دون حق، ويحكم بها على المعتدي ولا يستحق هذا المعتدي شيئا من الحقوق ولا يكتسب المستولي أي حق كيفما كان ذلك على

¹لزهارى القيزي، المرجع السابق، ص93.

²المادة 16 من المرسوم 63/76.

العقار المعتدى عليه ولو تقادم ذلك الاستيلاء وطال أمده ولو تصرف المستولي فيه بأي تصرف كان فتصرفه باطلا واستيلاؤه لاغ، ولا يعتد به قانونا خاصة وأن الفصل الثالث والستين من ظهير التقييد والتسجيل للحفاظ العقاري ينص على ان (التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المسجل برسم الملك)¹.

وبالرجوع إلى أحكام القانون المغربي، وعلى فرض أنه وقع إهمال لعدة سنين من المالك القانوني في حيازة عقاره المحفظ باسمه ووقع أن حاز غيره ذلك العقار واستولى عليه أو تصرف فيه وادعى تملكه بسبب من الأسباب ثم قام صاحب المالك الحقيقي المحفظ في اسمه طبقا للقانون بالمطالبة بحقه على ذلك العقار المقيد والمسجل في اسمه دون وجود أي تقييد أو تسجيل تحفظي بشأنه لغيره، فإنه يسمع لقوله وتقبل دعواه ويستجاب لطلبه التخلي عن ملكه ولا يجابه أبدا بالتقادم، ولا تقبل دعوى المستولي على العقار بحيازته له المدة الطويلة. وعليه فإن موقف المشرع الجزائري يتماشى مع الواقع، ذلك أن نتائج مسح الأراضي العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح للدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة خاصة وأنها تعتمد على تصريحات الأفراد لذلك فالطعن القضائي يعد سبيلا منصفا وعادلا لاستعادة حقوق بعض الأفراد².

في حين خالفت آراء أخرى هذا الاتجاه التي دعت إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وهذا ما نص عليه الفصل الثالث والستون على ان (الحيازة بموجب مرور

¹ عبد العلي بن محمد العبودي المرجع السابق، ص 136.

² تومي بلقاسم، المرجع السابق، ص 125.

الزمان لا تجري على أي حق من الحقوق العينية الموظفة على العقار المقيد بحيث لا يسقط حق الملاك ولا يمكن تضييع أي حق من الحقوق العينية المضمنة في رسم الملكية).

ومن خلال عرض الرأيين السابقين حول حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية فيبدو أن الرأي القائل بأن الدفتر العقاري سند غير قطعي وأن له حجية نسبية، له ما يبرره من خلال إجازة المشرع الجزائري الطعن في الترقيم النهائي بموجب المادة 16 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، فهناك حالات تبرر الطعن فقد يثار الغياب المبرر للحائزين أو المالكين الحقيقيين عن عمليات المسح وخاصة الذين لديهم سندات ملكية مشهورة أو غير مشهورة، وأيضاً نأخذ بعين الاعتبار الأخطاء المرتكبة في تحديد العقارات بسبب اعتماد عمليات المسح في الجزائر على الوثائق والمخططات المنشأة منذ عهد الاستعمار الفرنسي.

ما نخلص إليه أنه تم لمس أفكار المشرع والسياسة التشريعية المنتهجة من طرفه في تنظيم العقار بصفة عامة والمعاملات العقارية بصفة خاصة، وذلك بتوجيهه إلى نظام الشهر العيني حيث تم استحداث ما يعرف بالدفتر العقاري، والذي أجمع عليه أغلب الفقهاء في تعريفه وهو نفس المصطلح الذي اختلفوا في طبيعته سواء كقرار إداري أو كعقد إداري، بحيث احتج أصحاب نظرية الدفتر العقاري كقرار إداري إلى إسقاط خصائص القرار الإداري على الدفتر العقاري، أم في الجهة الأخرى فقد أشاد أصحاب نظرية الدفتر العقاري كعقد

إداري لكون الإدارة محل إصدار الدفتر العقاري المتمثلة في المحافظة العقارية طرفا في العقد¹.

إضافة على أن المشرع الجزائري قطع بشكل واضح ومعلن بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري وذلك راجع لكونه الأداة القانونية الوحيدة مستقبلا في إثبات الملكية العقارية، وأضاف في ذلك إمكانية اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب، في حين أن أغلبية التشريعات العربية المقارنة لو تأخذ بهذا المبدأ لكونها تركز ضمانات حماية وعدم المساس بالملكيات العقارية للأفراد.

المطلب الثاني: الإشكالات الواردة على المسح العقاري

تبرز العديد من الصعوبات والإشكالات منها مايتعلق باعوان المسح والملاك واطفاء مادية ترتكب وتتعلق بمعلومات أصحاب الحقوق العينية وهي إشكالات واردة أثناء عملية المسح الفرع الأول وكذلك إشكالات تتعلق بتصفية حساب المجهول الفرع الثاني والدعاوى المتعلقة بإلغاء الترقيمات المؤقتة والنهائية في الفرع الثالث.

الفرع الاول: الإشكالات الواردة أثناء عملية المسح

لقد سخر المشرع الجزائري عدة جهود وآليات قانونية من أجل ضمان الوصول إلى الأهداف المتوخاة من عملية المسح العقاري، إلا أنها تبقى غير كافية لضمان الفعالية المنتظرة من الناحية الواقعية، لا سيما في ظل ظهور العديد من الإشكالات أثناء عملية المسح، وهو الأمر الذي انعكس سلبا عن تقدم عملية المسح التي سطرت أهدافها منذ السبعينيات ولا يزال

¹ عبد العلي بن محمد العبودي، المرجع السابق، ص 229.

تحقيقها حديث الساعة، وعليه يجب إيجاد حلول أكثر نجاعة للقضاء عن هذه الإشكالات والوصول إلى الهدف المقصود¹.

أولاً: الاشكالات المتعلقة بأعوان المسح والملاك

لا شك أنه عند تطبيق قانون المسح العام للأراضي في الواقع الميداني تظهر عدة إشكالات قد تحول دون تحقيق الأهداف المرجوة والمسطرة من طرف المشرع منها ما يتعلق بالقائمين بعملية المسح العقاري في حد ذاتهم، أي أعوان المسح. ومنها ما يتعلق بالأشخاص المطبق عليهم هذا القانون، أي الملاك.

1- الإشكالات المتعلقة بالأعوان المكلفون بالمسح

إن عملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم بها أعوان مكلفون بهذه المهمة طبقاً للقانون، وهو ما يدفعنا للحديث عن كفاءة هؤلاء الأعوان، فالملاحظ أن لجنة المسح العقاري تعاني من نقص في التأطير لدى الأعوان القائمين على العمليات المسحية، مما يتعين التفتن من طرف الجهات الوصية إلى تسطير برنامج يهدف إلى تحسين مستواهم في هذا المجال.

كما يمكن الإشارة كذلك إلى أن لجنة المسح تتألف من عدة ممثلين لجهات إدارية مختلفة وهذا المزج بين الإدارات، يُصعب من اجتماع وتوافق أعضائها لاختلاف رؤاهم و توجهاتهم مما يتعين إعادة النظر في إنشاء هذه اللجنة على نحو متخصص يتحمل فيه كل عون مسؤولية العمل الملقى على عاتقه، ولا مانع من وضع تحفيزات لهؤلاء الأعوان تتعلق بوضعيتهم الاجتماعية والمهنية، في ظل ما يشعر به هؤلاء الأعوان اليوم من تهميش، الأمر الذي دفع ببعضهم إلى التحايل وسوء استغلالهم لوظائفهم كتسجيل عقارات تعود ملكيتها

¹ د. الذهبي خليفة، د. بلواضح الطيب، أثر اشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،

مجلة افاق علمية ،المجلد 12 العدد 01 سنة 2020 ص 464-483

للدولة بأسماء أقربائهم وذويهم وغير ذلك من الطرق غير المشروعة التي تشكل في حد ذاتها إشكالا ينعكس على عمليتي المسح وإعداد السجل العقاري¹.

2- الإشكالات المتعلقة بالملاك

بالإضافة إلى الإشكالات المثارة أعلاه والمتعلقة في مجملها بالإدارة، هناك إشكاليات تتعلق بالملاك ساهمت بشكل مباشر في عرقلة تقدم عملية المسح ، وتتمثل أساسا في عدم استجابة هؤلاء الملاك إلى الدعوة للحضور أثناء قيام أعمال المسح، ويرجع ذلك إلى عاملين الأول يتعلق بنقص الإشهار والإعلان للعملية في حد ذاتها الذي ينبغي أن يكون شاملا وعاما بكافة الطرق والأساليب حسب طبيعة كل منطقة؛ أما العامل الثاني فمرده إلى جهل الملاك لأهداف عملية المسح وعدم وعيهم بأهميتها إذ أن أول ما يفكرون فيه هو الخوف من أن العملية تهدف إلى فرض الضرائب وهذا خطأ كبير يؤثر سلبا على سير العملية ، الأمر الذي يتعين معه توعية الملاك بهذا الشأن².

ثانيا: الأخطاء المادية المرتكبة أثناء عملية المسح

رغم اجتهاد وتدقيق الأعوان المكلفون بالأشغال الميدانية لعملية المسح إلا أن عملهم لا يتصف بالكمال باعتبارهم بشر، لذلك فكثيرا ما يقع هؤلاء في أخطاء.

ثالثا: الأخطاء المتعلقة بمعلومات أصحاب الحقوق العينية

من الأخطاء الشائعة والتي يقع فيها أعوان المسح العقاري والتي تعتبر إشكالا يهدد استقرار الملكية العقارية، تلك الأخطاء المادية المتعلقة بنقل معلومات أصحاب العقارات الممسوحة، إذ غالبا ما تخطأ لجنة المسح في هوية الملاك، أو أن ينسب الحق العيني العقاري لغير صاحبه كالجار مثلا، أو أن يسقط اسما لوارث أو شريك من البطاقة، وغيرها من الأخطاء

¹ انظر المادة 5 من الأمر (74/75) المؤرخ في: 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 52.

² .الذهبي خليفة، بلواضح الطيب، مرجع سابق 471.

التي تتعكس بالسلب على الأهداف المسطرة من طرف المشرع قصد إعداد وتأسيس السجل العقاري.

إن عدم التفطن لمثل هذه الأخطاء من قبل المعنيين لا سيما بعد فوات آجال الاعتراض واكتمال عملية الترقيم تثير صعوبة وإشكالا عويصا قد يتطلب حله اللجوء إلى القضاء، في مسائل كان يمكن تجنبها بالتزام الدقة أثناء عملية المسح؛ من الإشكالات العملية في هذا الصدد والتي تصادفنا في الواقع العملي في إطار القضايا التي تطرح أمام الجهات القضائية، تلك العقارات التي تسجل بإسم عدة شركاء وورثة مختلطون لا تربطهم أي رابطة بينهم، إلا أن لجنة المسح جمعتهم في بطاقة واحدة دون أن تقرر نصيب كل واحد منهم أو أن تخصص لكل مالك منهم بطاقة عقارية.

الفرع الثاني: إشكالات تصفية حساب المجهول.

تشكل العقارات المسجلة في حساب المجهول عائقا يعترض عملية تأسيس السجل العقاري، ويقصد بالعقار مجهول المالك تلك الأرض التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكا غير معروف أي مجهول. إن هذه الوضعية تنتج على عدة أسباب وتشكل في حد ذاتها إشكالا عويصا ينعكس على استقرار الملكية العقارية وعلى عملية تأسيس وإعداد السجل العقاري في الجزائر، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إدخال عدة إصلاحات وتعديلات في هذا المجال، وسيتم تفصيل ذلك من خلال التالي:

أولا: أسباب التسجيل في حساب المجهول

إن مرد هذه الوضعية يرجع إلى عدة أسباب من ذلك عدم كفاية وسائل الإعلان والإشهار المتعلقة بانطلاق عملية المسح في المنطقة، لا سيما وأن الأمر يتم عن طريق اللصق في لوحة الإعلانات الذي تأكد عدم كفايته الإعلام كل الملاك. كما يمكن رد السبب لعدم تقرب

الحائز نفسه من اللجنة والمطالبة بتسجيل عقاره أو قد يرجع السبب لعدم تحلي فرقة المسح في حد ذاتها بالجدية اللازمة وروح المسؤولية أثناء تأدية مهامها¹.

ثانيا: الإصلاحات المتعلقة بإشكالات العقارات المجهولة

لا زال حساب المجهول لحد الساعة يحدث إشكالات جدية سواء خلال أجل السنتين للترقيم المؤقت أو بعد انتهاء هذه المدة وتحويله إلى ترقيم نهائي الفائدة الدولة، وظهور المالك الحقيقي بعد ذلك. ونتيجة لكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية من خلال عدة مذكرات وتعليمات تهدف من ورائها الى تسوية وضعية هذه العقارات، كما أن المشرع ما لبث يتدخل لإصلاح هذا الإشكال العويص.

ولعل صدور القانون (17/11) المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018² يعتبر أحدث تدخل للمشرع في هذا الصدد وذلك من خلال المادة 89 منه، والتي عدلت أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015، وأصبحت تنص على ما يلي: (يُسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يُسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويُرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية).

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة؛ وفي

¹ الذهبي خليفة، د بلواضح الطيب. المرجع السابق، ص476.

² القانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 2017 .

حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق. بعد استنفاد أجل خمس عشرة 15 سنة المذكور أعلاه يرقم العقار نهائياً باسم الدولة. مما سبق نخلص إلى أن المشرع ومن خلال هذا التعديل أطلق على حساب المجهول تسمية " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " إلا أن الجديد في هذا النص أن هذه العقارات ترقم ترقيميا مؤقتاً لمدة خمس عشرة 15 سنة تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وبذلك جاء المشرع بنوع جديد من الترقيمات المؤقتة، وهو الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة، الأمر الذي يستدعي من باب أولى تعديل النصوص القانونية الواردة في المرسوم (76/63) المتعلقة بأنواع الترقيم العقاري، تجنباً للتعارض وعدم التوافق بين النصوص القانونية السارية المفعول، ويمكن خلال هذه المدة في حالة غياب النزاع التقدم بطلب للمحافظ العقاري الذي يقوم بالتحريات والتحقيقات اللازمة بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، ثم ترقيم هذا العقار باسم مالكه.

وللإشارة أنه في حالة وجود سند مشهر يتعلق بهذا العقار يرقم العقار ترقيميا نهائياً، أما في حالة عدم وجود هذا السند أي في حالة وجود سندات عرفية فقط يرقم العقار ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ إيداع طلب التسوية؛ أما إذا تبين للمحافظ العقاري أثناء التحقيق بأن هذا العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية فإنه يرقم فوراً بصفة نهائية بناءً على ما أسفر عليه التحقيق، كما أكدت هذه المادة أنه بعد استنفاد خمس عشرة (15) سنة كاملة يُرقم العقار نهائياً باسم الدولة. ومما سبق يمكن أن نقول بأن المشرع وحفاظاً على

حماية الملكية الخاصة مدد في الأجل لإعطاء الفرصة للملاك الذين منعوا من تسجيل عقاراتهم لظرف أو لآخر ومن جهة أخرى أقر بالتقادم المكسب للدولة بعد 15 سنة من عدم المطالبة بالعقار، إلا أن الحجة لهذه الملكية تبقى نسبية، إذ يجوز الطعن فيها أمام القضاء، لا سيما إذا كان المالك الغائب الذي لم يتسنى له طلب التسوية طيلة هذه المدة، يمتلك سندات مشهورة تتعلق بالعقار نفسه 15؛ وما يلاحظ أيضا على هذا النص أنه أثقل كاهل المحافظ العقاري من خلال تكليفه بالتحقيقات والتحريات التي تحتاج في حد ذاتها التوضيح والكيفية هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن طول الأجل ينعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية التي تبقى معلقة للتسوية.

الفرع الثالث: الدعاوى المتعلقة بإلغاء الترقيمات المؤقتة والنهائية

لا شك أنها تنتج عن الإشكالات التي سبق ذكرها، كثرة الدعاوى والنزاعات المتعلقة بإلغاء الترقيمات والدفاتر العقارية، فنظرا لعدة أسباب كخطأ ينسب لفرقة المسح أثناء التحقيق أو عدم الدقة في ضبط الحدود والمساحات أو عدم الجدية والانضباط في العمل لا سيما فيما يتعلق بالإعلان والشهر العملية المسح، يتم الطعن في نتيجة هذا العمل 10 ، وقد يكون هذا الطعن في مرحلة الترقيم المؤقت أو 16 النهائي وهو ما سنفصله من خلال ما يتقدم من نقاط.¹

أولا: الطعن في الترقيم المؤقت

إن عدم الدقة في إنجاز عملية المسح العقاري تتجر عليها عدة طعون لا سيما في بداية الترقيم العقاري وذلك من خلال تسجيل الاعتراضات حول هذه الترقيمات أو الطعن فيها أمام القضاء؛ وتبقى هذه الترقيمات مؤقتة طيلة المدة المحددة سواء أربعة أشهر أو سنتين، غير أنه بإنهاء هذه المدة وفي حالة غياب الاعتراضات تتحول إلى ترقيمات نهائية.²

¹نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، طبعة 2009 ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، ص 342.

² نعيمة حاجي، مرجع سابق.

وتجدر الإشارة إلى أن الترقيم المؤقت الذي أعترض عليه في الآجال القانونية يبقى محافظا على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي فاصل في أصل الحق موضوع النزاع، وهذا ما يؤثر بالسلب على استقرار الملكية العقارية، الأمر الذي يمكن تجنبه أو على الأقل التقليل منه بالتزام فرقة المسح بالجدية في العمل والدقة أثناء التحقيق الميداني.

ثانيا: الطعن في الترقيم النهائي والدفتر العقاري

إن كثرة القضايا المتعلقة بإلغاء الترقيمات النهائية أو الدفاتر العقارية على حد سواء، والتي أصبحت المحاكم الإدارية تعج بها عبر كامل إقليم الوطن تعتبر إشكالا في حد ذاته؛ مما لا شك فيه أن كثرة الطعون تصور التقصير في عمل لجان المسح والحفظ العقاري من جهة، كما أنه ينعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية التي تبقى مهددة ومحل طعن في كل مرة، كما أنها تقلل من حجية الترقيمات والدفاتر العقارية التي تبقى حجيتها نسبية و يبقى المالك مهدد في كل مرة بفقد ملكيته؛ وبالمقابل فإن قلة الطعون والنزاعات حول هذه الترقيمات تعكس جدية عمل اللجان المتخصصة في المسح والترقيم، فكلما كان عمل هؤلاء على أكمل وجه كلما نقصت الطعون واستقرت الملكية العقارية.

خلاصة الفصل :

ومن خلال هذا الفصل يتضح أن عملية مسح الأراضي وتسجيلها في السجل العقاري مع إصدار الدفاتر العقارية تعد خطوات أساسية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، وتعزيز الأمن العقاري، وتحفيز الاستثمار في المجال العقاري.

وتساهم عملية مسح الأراضي وتسجيلها في الحدّ من ظاهرة تعدد الملكية، والحدّ من النزاعات العقارية، وضمان حصول كلّ مالك على حقه بشكلٍ قانوني.

إنّ عملية مسح الأراضي وتسجيلها في السجل العقاري مع إصدار الدفاتر العقارية يُمثّل استثماراً حقيقياً في مُستقبل الجزائر، ويُساهم في تحقيق التنمية المستدامة في المجال العقاري.

الختام

يعد المسح العام للأراضي مكسبا هاما في تطهير الملكية العقارية حيث يشكل المحور الأساس في تأسيس السجل العقاري ، لأن دور مسح الأراضي لا ينتهي بمجرد تأسيس السجل العقاري لذلك تم إنشاء محافظة مسح الأراضي الذي كان ضرورة حتمية باعتبارها مكسبا و نتيجة لجهود سنوات من العمل . وعدة مليارات من الأموال ، مع إثبات عمليات التحويل التي تمس الوضع القانوني للعقارات وكل التغيرات الأخرى غير الناقلة للحقوق المهنية العقارية . دون إغفال التزامات المالكين لما لهم من أهمية .

يجب بيان كل عقار يقع في بلدية شملها مسح الأراضي ضمن شهادة النقل بواسطة الوفاة أو ما في العقد أو القرار ، وكذلك التزامات محرري العقود الذين يجب أن يقدموا للمحافظ العقاري _ عند إيداع الوثائق للإشهار _ مستخرجا موجزا فيما يخص شهادات ما بعد الوفاة ، والعقود و الأحكام القضائية للعائلة المثبتة و المنشئة و المسقطة لحق الملكية و حق الانتفاع وحق الإجارة الطويلة الأمد و كذلك حق المباني و الأراضي.

وصلت عملية التطهير العقاري في الجزائر الى مرحلة النضج بحيث اصبحت السلطات العليا في البلاد تنتجه نحو النوعية بدلا من الكمية في عملية التطهير بواسطة مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري حيث انهجت فكرة جديدة تحت مسمى تجديد عملية مسح الاراضي العام بامكانيات جديدة وحديثة.

ومن خلال الدراسة و التحليل توصلنا إلى النتائج التالية :

- اجراءات عملية المسح العقاري لها تاثير مباشر في التطهير العقاري للملكيات بمختلف اصنافها.
- عملية تقدم اشغال المسح هي 100% في المناطق الريفية, السهلية والصحراوية, وبلغت نسبة 98% على مستوى القطر الوطني في المناطق الحضرية, وهي نتيجة مهمة في التطهير العقاري من خلال عملية المسح.
- تطور عملية مسح الأراضي من الناحية القانونية أو التقنية من النظام الكلاسيكي إلى نظام الإعلام الآلي و الرقمنة الشاملة.
- الجولات الدورية التي يفترض أن تقوم بها فرق المسح معطلة بسبب نقص العمال على مستوى محافظة المسح .
- _ بعض إجراءات الرقمنة بدأت تظهر نتائجها في الميدان مثل إلغاء وثيقة cc4 bis مستخرج العقد لتسهيل الإجراءات على المتعاملين واستبدالها بوثيقة PR6.
- استحداث الشباك الموحد على مستوى كل من مديرية مسح الأراضي ومحافظة المسح وما صاحبه من خدمة الدفع و الإمضاء الالكتروني.
- انشاء ارضية رقمية لصالح المواطنين والشركاء المهنيين من اجل تمكينهم من استخراج مختلف الوثائق المسحية عن مع امكانية الدفع الالكتروني.

- ثمة ضعف في كيفية التعامل مع تحيين الأقسام الخاصة بالمسح بين إدارة مسح الأراضي و المحافظة العقارية لغياب السند القانوني، حيث إرجاع الأقسام القديمة لمسح الأراضي أو مسكها كشرط لاستلام الأقسام الجديدة، مما يعطل عملية الاستلام لعدة شهور.

- عدم التزام البلدية في حالة اهدم و البناء بطلب التعين من إدارة مسح الأراضي بطلب وثيقة CC3 لكشف التغيرات التي طرأت على الملكيات.

- بروز بعض الاشكالات التي تتعلق بعملية المسح الاراضي العام مثل الملكيات المجهولة والتي اصبح يعبر عنها ب CBNR اي (حساب الملكيات غير المطالب بها) وقد تتعدى احيانا حتى بعد تسليم الدفتر العقاري مثل الفوارق في المساحات في بعض الملكيات.

- وجود اشكال قانوني بخصوص التعليمات المركزية التي تمنع امكانية نقل قاعدة البيانات لمحافظات اخرى غير محافظة الولاية مما يجل الضغط على محافظة المسح المركزية وعمالها.

ومن خلال النتائج السابقة يمكن تقديم بعض المقترحات حول جوانب الموضوع وتتمثل فيما يلي :

- إعادة النظر في التعليم المركزي التي لا تعطي إلا نسبة 3% من مجموع عمال مسح الأراضي لمحافظة المسح التي لم تعد تتجاوب مع الواقع العملي لنقص العمال على مستوى محافظة المسح.
- إجراء دورات تكوينية لعمال مسح الأراضي لأن تكوينهم تقني بالدرجة الأولى بما يتناسب مع التطور الرقمي في البلاد .
- توفير الامكانيات المادية والتكنولوجية مثل GPS وGNSS من اجل رفع الجودة والسرعة التي تعود بالفائدة على عملية التطهير العامة ككل.
- اقتراح دمج مديرية مسح الأراضي والمحافظة العقارية في مقر واحد على غرار الدمج القانوني نظرا للترابط الوثيق بينهما .
- تعميم الإعلام الآلي وتكوين المتخصصين فيه على مستوى مسح الأراضي و المحافظة العقارية قصد تسهيل عملية التطهير و المحافظة عليها بشكل أكثر ضمانا.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: المصادر

1. القرآن الكريم، برواية ورش، دار المعرفة، طبعة 1430 هـ.
2. لسان العرب، ابن منظور 711/630 هـ، نسقه وعلق عليه و وضع فهارسه علي شيري، المجلد التاسع، طبعة جديدة محققة، الطبعة الأولى سنة 1408 هـ الموافق 1988م، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
3. منجد الطلاب، نظر فيه ووقف على ضبطه فؤاد افرام البستاني رئيس الجامعة اللبنانية، الطبعة الثالثة والعشرون، دار المشرق، بيروت، لبنان.

ثانياً: المراجع باللغة العربية

أ- الكتب :

1. أسعد دياب والقاضي طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير و السجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط2، لبنان، 1994.
2. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
3. تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى 2009.
4. جورج ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ط 3، 2010.
5. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضل أحدث التعديلات وآخر الأحكام دار هومة، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014.
6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .

7. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي الجزائر 2009.
8. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية ووصفية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، ط 2004، الجزائر.
9. عبد العزيز حمودي، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية منشورات البغدادي، باش جراح، الجزائر، 2010.
10. عبد العلي بن محمد العبودي، نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية، المركز الثقافي العربي الدار البيضاء - المغرب ، الطبعة الأولى 2003.
11. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2009.
12. نوفل علي عبد الله، صفو الديلمي، الحماية الجزائرية للمال العام (دراسة مقارنة) ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2005.

ب: الرسائل والمذكرات

1. خليفة الذهبي، إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة لمتطلبات شهادة دكتوراه، الطور الثالث، حقوق وعلوم سياسية ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2020/2021.
2. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2014.

3. فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة2، 2018/2019.
4. تموج منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة 2004 .
5. تومي بلقاسم، الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012/2013.
6. حشود نسيمه، الشكلية في البيع العقاري دراسة تحليلية، رسالة ماجستير جامعة الجزائر كلية الحقوق، سنة 2003.
7. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009 / 2010.
8. فثيت محمد، إثبات الملكية لعقارية عن طريق التحقيق العقاري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري جامعة سعد دحلب بالبليلة، 2012/2013.
9. لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق جامعة الجزائر، 2012/2013.
10. محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق البليدة، 2005.
11. اناس قائد، صابرين قريد، التنظيم القانوني لوثائق مسح الأراضي في الشهر العيشي في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة العربي التبسي، الجزائر 2020/2021.

12. جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2015/2014.

13. حامدي امين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

14. سعيد قرارة، أثر المسح العام للأراضي كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2016/2017.

15. عثمانى محمد، سعيدي عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكر لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2014/2013.

16. فرج الله كيلاني، النظام القانوني للمسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة غرداية، 2015/2014.

ج: المجلات العلمية

1. برابح هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 2، 2023.

2. بوضياف عمار، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المصدر الجامعي العربي التبسي، تبسة ، 2006.

3. الذهبي خليفة، بلواضح الطيب، أثر اشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة افاق علمية ،المجلد 12 العدد 01 سنة 2020.

4. مشطر ليلي، الهيئات المتدخلة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 7, العدد2، سنة 2022.

5. مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال بمجلة الموثق، مجلة دورية داخلية متخصصة الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08, 2002.

6. المحكمة العليا، الغرفة العقارية القرار رقم 197920، بتاريخ 28/06/2000، المجلة القضائية، العدد 01، 2001.

د: الملتقيات والاعمال الدراسية

1. عمار نكاع، نظام الوقف في التشريع الجزائري، جامعة منتوري "قسنطينة" 1 مطبوعة، 2023/2022.

2. ريم مراحي، آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27 أفريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر.

هـ: النصوص القانونية والتنظيمية

- القوانين:

1. القانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76 ، لسنة 2017.

2. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المتضمن التوجيه العقاري.

3. القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير. المعدل والمتمم .
جريدة رسمية عدد 52. 1990.

- الأوامر:

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

- المراسيم:

1. المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة،
ج ر العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973.

2. المرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي
العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84/400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 والمرسوم
التنفيذي رقم 92/134 المؤرخ في 7 أبريل 1992.

3. المرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر،
عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976 معدل ومتمم بالمرسوم رقم 210 - 80 مؤرخ في 13
سبتمبر 1980، ج ر، عدد 38 في 16 سبتمبر 1980، والمرسوم التنفيذي رقم 93 - 123
مؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر، عدد 34 مؤرخة في 23 ماي 1993.

4. المرسوم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984، المتضمن تعديل المرسوم
62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 71 المؤرخة
في 30/12/1984.

5. المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل
والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 45، المؤرخ 20/12/89.

6. المرسوم التنفيذي رقم 91 - 77 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه، ج. ر عدد 26 بتاريخ 1 جوان 1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25- 317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر بتاريخ 11 سبتمبر 2005 و المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25- 148 بتاريخ 28 مارس 2012، ج . ر عدد 19 بتاريخ 01 أفريل 2012.

7. المرسوم رقم 116/92 مؤرخ في 1992/03/04 المجدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها. ح.ر عدد 92.

8. المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم (62/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (26)، المؤرخة في 1992/ 04/ 08 .

9. مرسوم تنفيذي رقم 115 / 2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي، ممضى في 24 ماي 2000، ج ر رقم 30، مؤرخة في 28 ماي 2000.

10. مرسوم تنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق 2021/06/06 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل املاكها و حقوقها وواجباتها و مستخدميه الى وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47 مؤرخة في 2021/06/15.

- القرارات:

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 أفريل 1978 المتضمن تحديد طرق استعمال مسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرامج السنوية لاشغال تأسيس مسح الأراضي، ج ر العدد 17 لسنة 1978.

2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 الذي يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشور بالجريدة الرسمية، العدد (37)، لسنة 2002.
3. القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12 ، المتضمن تحديد المقرر والاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تضيف المديريات الولائية لمسح الأراضي ، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد(42)، لسنة 2002.
4. القرار الوزاري المؤرخ في 2013/03/12، المحدد لعدد المحافظات العقارية و تحديد دوائر اختصاصها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 472، لسنة 2013.

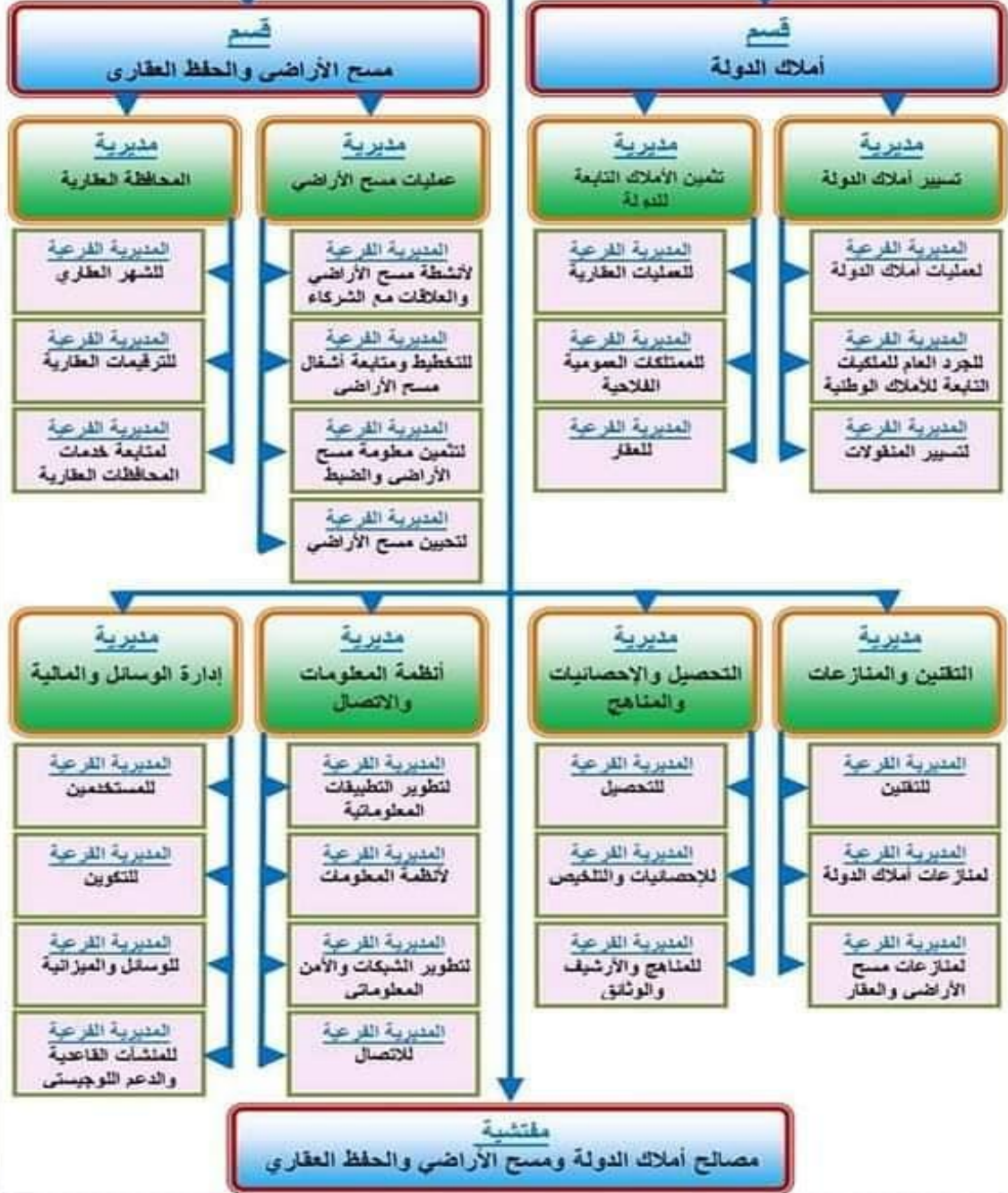
الملاحق

الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأموال الوطنية

طبقاً للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 252-21 المؤرخ في 2021/06/06 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية
(جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2021)

المديرية العامة للأموال الوطنية

يساعد المدير العام للأموال الوطنية (3) مديري دراسات



نموذج T (Terrain) يستعملها العون المحقق في الميدان

بطاقة جزء الملكية FICHE D' ILOT DE PROPRIETE									
URBAIN حضري ☐					RURAL ريفي ☒				
WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية							
N° SECTION رقم قسم		N° ILOT رقم جزء الملكية		CONTENANCE TOTALE CALCULEE		N° DE COMPTE رقم حساب		CLE محتاج	
086		020		11.6		100 000			
N° SECTION رقم قسم		N° ILOT رقم جزء الملكية		CONTENANCE TOTALE CALCULEE		N° DE COMPTE رقم حساب		CLE محتاج	
086		020		11.6		100 000			
العنوان ADRESSE :		RUE شارع							
		T HAOUA							
NOM DE L'IMMEUBLE		N° DU BIEN A LA CF							
I- DESIGNATION DES PARCELLES									
II- PROPRIETAIRE									
NOM الاسم									
PRENOM (RAISON SOCIALE)									
NUMERO DE COMPTE PROVISIOIRE									
III- PROPRIETE									
a) NATURE JURIDIQUE									
b) MODALITES D'APPROPRIATION									
IV- DROITS ET CHARGES									
FICHE N° : 020									
ETABLIE LE : 09 10 2010									
PAR M° : [Signature]									
GRADE : [Signature]									

جدول عام للرموز الرقمية

TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE طبيعة لفقولية

BIEN WAKF PRIVE	ملك وقف خاص	01	DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA	ملك عام للولاية	08
BIEN WAKF PUBLIC	ملك وقف عام	02	DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE	ملك خاص تابع للبلدية	09
COPROPRIETE INDIVIDUELLE	ملك مشترك فردي	03	DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE	ملك عام تابع للبلدية	10
COPROPRIETE EN INDIVISION	ملك مشترك على الشيوع	04	PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE	ملكية خاصة فردية	11
DOMAINE PRIVE DE L'ETAT	ملك خاص تابع للدولة	05	PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION	ملكية خاصة على الشيوع	12
DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	ملك عام تابع للدولة	06	PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DIPLO	ملكية خاصة تابعة للقطاع الدبلوماسي	13
DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك خاص تابع للولاية	07	AUTRE	غيرها	14

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION صكيات فتملك أو الحيلة

ACCESSION	الاتصال	01	ECHANGE	التبادل	09
ACQUISITION	اكتساب	02	EXPROPRIATION	نزع الملكية	10
AFFECTATION	التخصيص	03	HERITAGE	التراثة	11
ATTRIBUTION PAR TITRE	منح سند	04	LEOS	الوصايا	12
CONCESSION	التنازل	05	NATIONALISATION	التأميم	13
CONFISCATION	المصادرة	06	POSSESSION SANS TITRE	الحيلة بدون سند	14
DEVOLUTION	لولاية للملكية	07	PRESCRIPTION ACQUISITIVE	تقدم للملك	15
DONATION	هبة	08	AUTRE	غيرها	16

DROITS ET CHARGES حقوق و اعباء

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF	حق التمتع الجماعي	01	DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT	حق الانتفاع الفردي الغير مباشر	09
DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL	حق التمتع الفردي	02	DROIT D'ANTICHRESE	حق رهن للحيازة العقارية	10
DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL	حق الارتفاق الفردي	03	DROIT D'EMPHYTEOSE	حق الإجارة طويلة الأجل	11
DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF	حق الارتفاق الجماعي	04	DROIT D'HYPOTHEQUE	حق الرهن	12
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION	حق الإستعمال و حق السكن	05	DROIT DE LOCATION	حق الإيجار	13
DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT	حق الانتفاع الجماعي مباشر	06	DROIT DE MITOYENNETE	حق الشائبة	14
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	حق الانتفاع الفردي مباشر	07	DROIT DE PRIVILEGE	حق الإمتياز	15
		08	AUTRE	غيرها	16

NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة اشغال الأرض

AGRICULTURE	الزراعة	01	POULAILLER OU ETABLE	خمس أو إستables	16
BARRAGE OU RETENUE D'EAU	سدود أو حواجز للمياه	02	RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques)	أطلال أثر و مواقع طبيعية أثرية	17
CARRIERE OU MINE	مناجم حجارة أو منجم	03	SERRES	بيوت إستوائية	18
CMETIERE CHRETIEN OU JESUITE	مقبرة مسيحية أو يهودية	04	SOL DE BATIMENT	أرض مبنية	19
CMETIERE MUSULMAN	مقبرة مسلمة	05	TERRAIN DE SPORT	ملاعب	20
DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO	مستودع البضائع أو مخازن	06	TERRA ALPHATIERE	أرض صقلية	21
FORET, MAQUIS OU LANDE	غابة أو شجيرات أو براري	07	TERRA IMPRODUCTIVE (ROCHES)	أرض صخرية	22
JARDIN OU VERGER	حديقة أو بستان	08	TERRA DE PARCOURS	أرض تسيير	23
LEU AMENAGE OU ESPACE VERT (squares)	مناطق مبنية أو مساحات خضراء	09	TERRA NUA URBANISABLE	أرض مبرمجة قابلة للتعمير	24
MARCHE (marché ou souk couvert)	سوق (مبنى أو غير مبنى)	10	TERRA DE CULTURE (céréaliculture, horticulture, etc.)-SEC-	أرض زراعية (حبوب حقل و مستلزمات)	25
OLIVERAIE	خمس الزيتون	11	TERRA DE CULTURE (céréaliculture, horticulture, etc.)-IRRIGUE-	أرض زراعية (حبوب حقل و مستلزمات)	26
OLEODUC OU GAZODUC	خط أنابيب	12	USINE OU FABRIQUE	مصنع أو مصنع	27
PALMERAIE	عنقبات النخيل	13	VIGNOLE	مزارع العنب	28
PEPINIERE	مشتل	14	AUTRE	غيرها	29
PARKING DE STATIONNEMENT	مطيرة السيارات	15			

NOTA : La codification comprise entre 30 et 40 sera réservée aux variétés de palmiers. حقلية ، تخصص الرموز الرقمية للتضمين بين 30 و 40 للأصناف المختلفة.

Mode d'utilisation نمط الإستغلال

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (grains)	إستغلال زراعي مباشر (حبوب)	01	LOCAUX COMMERCIAUX	محلات تجارية	12
EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (vins)	إستغلال زراعي غير مباشر (خمس)	02	LOCAUX D'HABITATIONS	مساكن	13
EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (BAC)	مستعمرة زراعية جماعية	03	LOCAUX DE SANTE	مساكن للصحة	14
EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (BAC)	مستعمرة زراعية فردية	04	LOCAUX DE CULTTE	مساكن للعبادة	15
FERME PLOTE	مزرعة نموذجية	05	LOCAUX INDUSTRIELS	محلات صناعية	16
GROUPEMENT D'INDIVIDUALES	مجموعة ملاك على الشيوع	06	LOCAUX MIXTES (habitat, commerce, etc.)	محلات مختلطة (سكنية تجارية)	17
GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR	مجموعة إستصلاح	07	LOCAUX PROFESSIONNELS	مساكن للعمل	18
LIEU D'ARRANCE (gardi, verger, etc.)	أماكن لزراعة (حديقة بستان، إلخ)	08	LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS	مدارس و مراكز ثقافية	19
LIEU DE DEPOT	مستودع	09	LOCAUX SPORTIFS	مساكن رياضية	20
LIEU DE STATIONNEMENT (bus de garage et / ou parking)	مساكن لتوقف (الحافلات و سيارات)	10	NON EXPLOITE	غير مستغلة	21
LOCAUX ADMINISTRATIFS	محلات إدارية	11	AUTRE	غيرها	22

OBJET SUPPORTE أشياء محمولة

BOSQUET	مجموعة أشجار	01	PUITS	آبار	07
CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION	طريق أو مسلك إستغلال	02	PYLONE	أعمدة	08
CONSTRUCTION	بناية	03	RUCHER	منحلة	09
HANGAR	مخزن	04	SOURCE	منبع	10
KOUBA OU MARABOUT	أقد أو مرابط	05	TRANSFORMATEUR	محول	11
OUVRAGE D'IRRIGATION	مشروع ري	06	AUTRE	غيرها	12

NATURE DU SOL طبيعة الأرض

ALLUVION	الطمي	01	MARECAGE	مستنقع	04
ARGILE	الصلصال	02	SABLE	رمل	05
CALCAIRE	الجبس	03	AUTRE	غيرها	06

شخص إعلاني ☐ شخص طبيعي
PERSONNE MORALE PERSONNE PHYSIQUE

500174046 400' M-10k B3-NF2

بطاقة الوحدة الملكية المشتركة و الشائمة
FICHE DE LOT DE COPROPRIETE ET D'INDIVISION

WILAYA ولاية COMMUNE بلدية		NUMEROS DEFINITIFS الأرقام النهائية				
SECTION قسم	ILOT جزء ملكية	PARCELLE قطعة أرض	LOT قطعة	C.L.E مفتاح		
SUPERFICIE ILOT OU LOT EN M ² (1) 2 مساحة الجزء أو القطعة ب م Q-PART EN MILLIEMES (2) الألف من الألف						
رقم N° شارع RUE رقم ملك في ح ع N° BIEN A LA CF قسم قسم ILOT جزء ملكية PARCELLE قطعة أرض LOT قطعة رقم N° قسم ILOT جزء ملكية PARCELLE قطعة أرض LOT قطعة SUPERFICIE ILOT OU LOT EN M ² (1) 2 مساحة الجزء أو القطعة ب م Q-PART EN MILLIEMES (2) الألف من الألف						
القسطن ADRESSE : رقم N° شارع RUE قسم قسم ILOT جزء ملكية PARCELLE قطعة أرض LOT قطعة SUPERFICIE ILOT OU LOT EN M ² (1) 2 مساحة الجزء أو القطعة ب م Q-PART EN MILLIEMES (2) الألف من الألف						
I - PROPRIETAIRE المالك			II - LOT القطعة			
اللقب (إسم الشركة) NOM (RASON SOCIALE) الإسم PRENOM رقم الحساب N° COMPTE PROVISIOIRE			نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION (CODE (الرمز رقمي)		المحتوى CONSISTANCE (Nbre de Pièces (عدد الغرف)	
V - INDIVISAIRES et AYANTS DROIT المالك على الشيوع و ذوي الحقوق			III - PROPRIETE الملكية			
اللقب NOM	الإسم PRENOM	رابطه القرابة LIEN DE PARENTE	لطبيعة القانونية a) NATURE JURIDIQUE : CODE (الرمز رقمي)			
			كميتهات التملك b) MODALITES D'APPROPRIATION : CODE (الرمز رقمي)			
			نوع السند NATURE DU TITRE :			
			أعيد في ETABLI LE : من طرف PAR :			
			نشر في لحفظ العقاري PUBLIE A LA CONSERVATION FONCIERE			
			DE : في LE :			
			VOLUME N° مجلد رقم CASE درج			
IV - DROITS ET CHARGES حقوق و أعباء						
			طبيعة NATURE : CODE (الرمز رقمي)			
			لصالح AU PROFIT DE :			
بطاقة رقم FICHE N° : أعيد في ETABLI LE : من طرف PAR M :			رقبت في CONTROLEE LE : من طرف PAR M : الرتبة GRADE :			
(1) SUPERFICIE = Surface en mètres carrés de la partie privative du bien. (2) QUOTE-PART = Part en Millèmes des parties communes (escalier, cour, etc ...)						

جدول عام للرموز الرقمية TABLEAU GENERAL DES CODIFICATIONS

NATURE JURIDIQUE الطبيعة القانونية

BIEN WAKF PRIVE BIEN WAKF PUBLIC COPROPRIETE INDIVIDUELLE COPROPRIETE EN INDIVISION DOMAINE PRIVE DE L'ETAT DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT DOMAINE PRIVE DE LA WILAYA	ملك وقف خاص ملك وقف عام ملك مشترك فردي ملك مشترك على الشيوع ملك خاص تابع للدولة ملك عام تابع للدولة ملك خاص تابع للولاية	01 02 03 04 05 06 07
DOMAINE PUBLIC DE LA WILAYA DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE PROPRIETE PRIVEE INDIVIDUELLE PROPRIETE PRIVEE EN INDIVISION PROPRIETE PRIVEE DU SECTEUR DEPLO AUTRE	ملك عام للولاية ملك خاص تابع للبلدية ملك عام تابع للبلدية ملكية خاصة فردية ملكية خاصة على الشيوع ملكية خاصة تابعة لقطاع الديپلوماسي غيرها	08 09 10 11 12 13 14

MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION كييفيات التملك أو الحيزة

ACCESSION ACQUISITION AFFECTATION ATTRIBUTION PAR TITRE CONCESSION CONFIRMATION DEVOLUTION DONATION	الإلتصاف لاكتساب التخصيص منح سند الشراء الصلوات إيالة للملكية أمانة	01 02 03 04 05 06 07 08
ECHANGE EXPROPRIATION HERITAGE LEGS NATIONALISATION POSSESSION SANS TITRE PRESCRIPTION ACQUISITIVE AUTRE	التبادل زحف للملكية التراكم الوصايا التأميم الحيزة بدون سند القديم لاكتساب غيرها	09 10 11 12 13 14 15 16

DROITS ET CHARGES حقوق و اعباء

DROIT DE JOUISSANCE COLLECTIF DROIT DE JOUISSANCE INDIVIDUEL DROIT DE SERVITUDE INDIVIDUEL DROIT DE SERVITUDE COLLECTIF DROIT D'USAGE ET D'HABITATION DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF DIRECT DROIT D'USUFRUIT COLLECTIF INDIRECT DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL DIRECT	حق التمتع الجماعي حق التمتع الفردي حق الارتفاق الفردي حق الارتفاق الجماعي حق الاستعمال و حق السكن حق (إتشاء جماعي مباشر حق (إتشاء جماعي الغير مباشر حق (إتشاء فردي مباشر	01 02 03 04 05 06 07 08
DROIT D'USUFRUIT INDIVIDUEL INDIRECT DROIT D'ANTICHRESE DROIT D'EMPHYTEOSE DROIT D'HYPOTHEQUE DROIT DE LOCATION DROIT DE MITOYENNETE DROIT DE PRIVILEGES AUTRE	حق (إتشاء فردي الغير مباشر حق رهن الحيزة العقارية حق (إحارة العقارية للشي حق الرهن حق (إيجار حق التاملك حق الامتياز غيرها	09 10 11 12 13 14 15 16

NATURE D'OCCUPATION DU SOL طبيعة تملك الأرض

AGRIUM BARRAGE OU RETENUE D'EAU CARRIERE OU MINE CIMETIERE CHRETIEN OU ISLAMITE CIMETIERE MUSULMAN DEPOT DE MARCHANDISES OU SILO FORET, MAQUIS OU LANDE JARDIN OU VERGER LIEU AMENAGE OU ESPACE VERT (stade) MARCHÉ (ouvert ou non couvert) OLIVERAIE OLEODUC OU GAZODUC PALMERAIE PEPINIERE PARKING DE STATIONNEMENT	الخصبات سدود أو حوض المياه مناجم حجارة أو منجم مقبرة مسيحية أو يهودية مقبرة مسلمة مستودع الجملة أو مستودع لآلال غابة شغل أو بركة حديقة أو بستان مناطق مزارع أو مساحات حضرية سوق (مفتوح أو غير مفتوح) مناطق الزيتون خط القصب مناطق النقل مناطق مناطق للسيارات	01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15
POULAILLER OU ETABLE RUINES, MONUMENTS ET SITES (historiques) SERRES SOL DE BATIMENT TERRAIN DE SPORT TERRE ALPHATIERE TERRE IMPRODUCTIVE (KOCHE) TERRE DE PARCOURS TERRE NUIS URBAINES TERRE DE CULTURE (arboriculture, arboriculture, etc.) TERRE DE CULTURE (arboriculture, arboriculture, etc.) TERRE DE CULTURE (arboriculture, arboriculture, etc.) USINE OU FABRIQUE VIGNOLE AUTRE	خمس أو إسطبل أطلال، آثار و مواقع طبيعية (أثرية) بيوت إسطبلات أرض مبنية ملاعب أرض خلاء أرض غير منتجة أرضي مسير أرضي ممرضة قابلة للتدمير أرضي (زراعية) (أشجار مثمرة و مستنقعات) أرضي زراعية (أشجار مثمرة و مستنقعات) أرضي زراعية (أشجار مثمرة و مستنقعات) مروية مصنع أو مصنع مزارع الزيتون غيرها	16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29

حاشية : تخصص الرموز الرقمية للتصنيف بين 30 و 40 للأصناف الخفيفة.

Mode d'utilisation النمط (الاستغلال)

EXPLOITATION AGRICOLE DIRECTE (privée) EXPLOITATION AGRICOLE INDIRECTE (privée) EXPLOITATION AGRICOLE COLLECTIVE (SAC) EXPLOITATION AGRICOLE INDIVIDUELLE (SAC) FERME PLOTE GROUPEMENT D'INDIVIDUALS GROUPEMENT DE MISE EN VALEUR LIEU D'ABRANCE (gardi, terraces, etc.) LIEU DE DEPOT LIEU DE STATIONNEMENT (bus de garage et / ou parking) LOCAUX ADMINISTRATIFS	إستغلال زراعي مباشر (خاص) إستغلال زراعي غير مباشر (خاص) مستعمرة زراعية جماعية مستعمرة زراعية فردية مزارع مملوكة مجموعة ملاك على الشيوع مجموعة إستغلال أماكن ترفيهية (مناطق سياحية) مستودع مناطق لتوقف العرب و/أو مستودع مناطق إدارية	01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11
LOCAUX COMMERCIAUX LOCAUX D'HABITATIONS LOCAUX DE SANTE LOCAUX DE CULTURE LOCAUX INDUSTRIELS LOCAUX MIXTES (administratifs, commerciaux, etc.) LOCAUX PROFESSIONNELS LOCAUX SCOLAIRES ET CULTURELS LOCAUX SPORTIFS NON EXPLOITE AUTRE	مناطق تجارية مناطق سكنية مناطق للصحة مناطق للثقافة مناطق مخصصة للصناعة مناطق مختلطة (أشجار مثمرة و مستنقعات) مناطق مهنية مناطق و دار الثقافة مناطق رياضية غير مستغلة غيرها	12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22

OBJET SUPPORTE الأشياء محمولة

BOSQUET CHEMIN OU SENTIER D'EXPLOITATION CONSTRUCTION HANGAR KOUBA OU MARABOUT OUVRAGE D'IRRIGATION	مجموعة أشجار طريق أو ممر إستغلال بنية مخاضة شدة أو مرفأ مخاضة (ري)	01 02 03 04 05 06
FUITS PYLONE RUCHER SOURCE TRANSFORMATEUR AUTRE	أشجار أعمدة منحطة منبع محولات غيرها	07 08 09 10 11 12

NATURE DU SOL طبيعة الأرض

ALLUVION ARGILE CALCAIRE	الطين الصلصال الحكاس	01 02 03
MARECAGE SABLE AUTRE	مستنقع رمال غيرها	04 05 06

رقم الترخيص N° d'ordre	الاسم، اللقب، المنصب و عنوان الكامل للأديب الحقوقي Nom, Prénom, Filiation et adresse complète des ayants droit	روابط القرابة بالأصل المشترك Lien de parenté avec l'auteur commun	الحصة Quote-Part
01	[Redacted]		1/2
02	[Redacted]		1/2
[Redacted]			

بصافه رقم
Fiche n°

أعلنت في
Etablie le

من طرف
Par M^r :

بصافه
Qualité :

Signature

conservation cadastrale cc نموذج
(محافظة المسح) تستعمل في محافظة المسح

PUBLICITE FONCIER
ET CONSERVATION CADASTRALE

WILAYA
...de LAGHOUAT...

COMMUNE
...de KSAR EL HIRANE...

CC 1

N° d'ordre
de document
d'arpentage

MUTATIONS POUR 2024

Procès-Verbal de Délimitation

établi.....pour la constatation d'un changement
de limite de propriété à la demande de :

Cachet du Service :

Numéro d'ordre du Livre-Journal
des recettes.....

Ancien propriétaire : ..BIEN COMMUNALE

Nouveau propriétaire : ..BIEN COMMUNALE

MBIEN COMMUNALE

M

M

M

M

M

par M BENMESSAOUD Nadhir

.....G E F 375

Date de l'application provisoire sur le plan.....de conservation : 13 جوان 2024

(1) Qualité de la personne agréée (géomètres foncier, ingénieur ou technicien) et adresse.

Site Colette - ANC - Modèle CC7

(Colonnes à remplir par le service du cadastre : 6 à 8 dans un premier temps, puis 9 à 13)

SITUATION ANCIENNE							SITUATION NOUVELLE						
N° de Compte 1	Nom et Prénom 2	Section 3	N° d'lot 4	Par- celle 5	Lot 6	Conte- nance 7 ha are ca	N° de Compte 1	Nom et Prénoms 2	Section 3	N° d'lot 4	Par- celle 5	Lot 6	Conte- nance 7 ha are ca
	BIEN COMMUNALE	40	34			00 05 93		BIEN COMMUNALE	40	59			00 05 10.00
								BIEN COMMUNALE	40	60			00 00 83.00
						Total							00 05 93

II. -Détermination des contenances
(Colonnes 3 et 4 à remplir par le service du cadastre)

[illegible]

COMMUNE
DE KSAR EL HIRANE
Section ... 40 ...

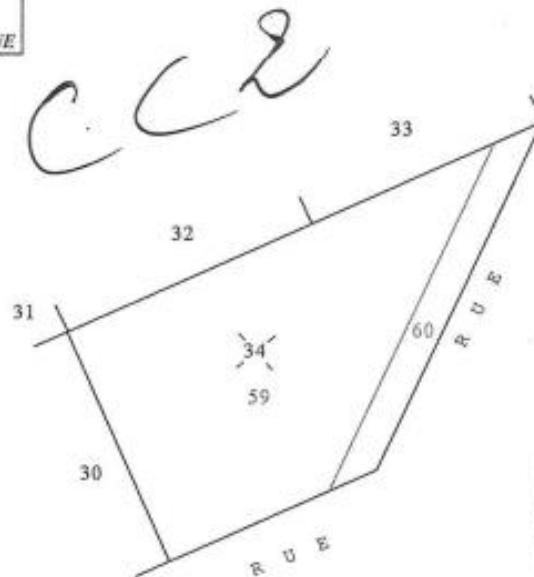
DOCUMENT D'ARPENTAGE

Série Cadastrale Mod . C.C.2

N° d'ordre
du document 130/24
D'arpentage

D.A. ETABLIE SUIVANT
CORRESPONDANCE
(N 1360/2023 DU 07 -07-2023)
PAR L ' APC DEKSAR EL HIRANE

Tableau a modifier (1)
D'assemblage sans chang (1)



Application Provisoire

SITUATION ANCIENNE			SITUATION NOUVELLE		
N° Plot	NOMS ET PRENOMS	SUPERFICIE (Ha,Are,Ca)	N° Plot	NOMS ET PRENOMS	SUPERFICIE (Ha,Are,Ca) SIGNATURE
34	BIEN COMMUNALE	00 Ha 05 Are 93.00 Ca	59	BIEN COMMUNALE	00 Ha 05 Are 10.00 Ca
			60	BIEN COMMUNALE	00 Ha 00 Are 83.00 Ca
SUPERFICIE TOTALE		00 Ha 05 Are 93.00 Ca	SUPERFICIE TOTALE		00 Ha 05 Are 93.00 Ca

ECHELLE : 1/500

Certification

Extrait du plan établi par
le Bureau du Cadastre

N° d'Ordre ou Registre de
constatation des Droits

Cachet du Service d'origine

(Art.19 du décret n°76-C2 du 25 Mars 1976 Le présent document
d'arpentage , certifié par les propriétaire sousignés (3) à été établi
- d'après les indications qu'ils ont fournies au Bureau (1)
- en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain
- d'après un plan d'arpentage ou le bornage , dont copie ci-
joint, dressé le par Mr: BENMESSAOUAD Nadhir Géomètre
LAGHOUAT (2) 2024
A LAGHOUAT , Le

Document d'Arpentage

dresse par Mr:

BENMESSAOUAD Nadhir

LAGHOUAT

SIGNATURE

(1) Rayer les mentions inutiles

(2) Qualité de la personne agréé(Géomètre Expert Foncier , Ingénieur , Géomètre , Technicien ,.....)

(3) Préciser les Noms et qualité du signature s'ils est différent du propriétaire (mandataire, secrétaire , greffier représentant qualifié de l'autorité expropriante ,.....)

Année..... 2024 عام

Trimestre..... 1 ثلاثي

الديريّة العامة
لأموال الدولة

Wilaya..... ولاية

Commune..... بلدية

CC 3

ETAT

indiquant les changements survenus dans les propriétés foncières,

par suite des causes énumérées ci-après :

Nouvelle construction, exhaussement, changement de destination, démolition totale ou partielle, bâtiments tombés en ruines, construction, déplacement, omission, configuration erronée, suppression de routes, chemins, sentiers, chemins de fer, canaux, changement de limites avec la voirie, redressement de rivières et de ruisseaux, autres changements provenant de terrains formés par alluvion ou enlevés par les eaux, changement de nature de culture (nouvelles plantations-arrachage...)

Le 2/03/2024

Le Président de L'A.P.C.

[Signature]

[illegible]

N° D'ORDRE 1	NOM et PRENOM des propriétaires des ilots de propriété ou lots affectés par les changements 2	N° de compte 3	SITUATION des biens Rue, n° ou lieu-dit 4	NUMEROS DE				INDICATION détaillée des changements 9
				Section 5	lot de propriété 6	Parcelle 7	Lot 8	
			تجزئة الوحات الشمالية	79	78			تبعاً للقرار تسوية رقم بتاريخ 2023 تبعاً للقرار شهادة مطابقة رقم بتاريخ 2024 قبو + مطابق أرض + سطح صالون + 02 مخزن + سلم الطابق الأرضي 02 مسودع + غرفتين + بهو + مطبخ + حمام + مرحاض + 04 سلم + فناء الطابق الأول سطح مستغل

وزارة المالية

الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

CC 6

مديرية مسح الأراضي

لولاية

المرجع

المسيد:

سيدي:

يشرفني أن أحيطكم علما بأنه لا يمكن لي أن اسلم لكم
المستخرج المشار إليه في المرجع حيث أن:

السيد :

(I)

و عليه فالرجاء منكم أن تذكروا مواجهة استعلاماتكم
اللازمة.

تقبلوا مني سيدي اعتباراتي الفاتقة.

في يوم

المدير

(I) نشطب الإشارة غير اللازمة

MINISTRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

DIRECTION DU CADASTRE

CC 12
CONSERVATION DU CADASTRE

WILAYA

d. LAGHOAT.....

EXTRAIT DE L'ETAT DE SECTION

COMMUNE

d. KSAR EL HIRANE.

A la date du (1) 17-07-2023

M. **MASSOUB ADJET**

Demandeur par: **MASSOUB ADJET**

numéro de compte à la matrice cadastrale 600396

est inscrit à l'état de section pour l'ilot de propriété ci-après détaillé :

Référence au livre-journal : 3/2023

DESIGNATION DE L'LOT DE PROPRIETE						NATURE D'OCCUPATION DU SOL	OBSERVATIONS
Section	Numéro	Lettre indicative Ou La	LIEU DET	Ha	IV		
1	2	3	4	5	6	6	7
101	0055	a	LOTISEMENT 925 LOTS	00	03	60	Sol de bâtiment Individuelle

Renseignements complémentaire fournis SUR DEMANDE EXPRESSE :

NUMEROS
des ilots de propriété
voisins et noms des voisins

PROPRIETAIRES
inscrits antérieurement
à l'état de section depuis
l'établissement du cadastre

Coût du présent extrait :

Taux fixe

1 ligne de désignation à

noms de voisins à

mutations à

TOTAL

DJA

75,00

75,00

Certifié conforme aux documents cadastraux :

A LAGHOAT le 17-07-2023

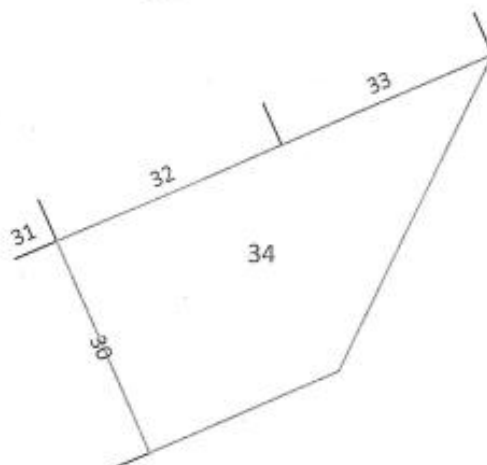
Le Directeur du Cadastre

(1) Date de délivrance de l'extrait

Commune de	KSAR EL HIRANE
Section	040
Ilot n°	0034
Echelle	1:500

Extrait du plan Cadastral

CC 15



NB : Le present plan ne vaut pas acte.
Extrait certifié conforme au plan Cadastral à la date du: 15/08/2023

N° d'ordre du livre des recettes 4736/2023

Demandé par : GEF BEN MESSAOUD NADHIR

Imprimé par : ZEDIK KHALED

P/ Le Directeur

المدير مسج الأراضي و الحفظ العقاري
الولاية الاسوانة و استقوى منه
التموين المكلف بمسجلات جات مسج الأراضي
CC6-CC12-CC14-CC15 et autre



le Directeur du cadastre et de la
foncière de la wilaya de Laghouat
CE PLAN NE VAUT PAS TITRE
DE PROPRIÉTÉ

Contenance			
N° d'ilot	Ha	Are	Ca
0034	00	05	93

نموذج PR publicité réelle الشهر العيني تشهر
وتعاد الى محافظة المسح من اجل التطابق والتواصل

COMMUNE

Dépot	Vol.....
	N°.....

Formalité de publicité du.....

d.....

Vol..... N°.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Foncière de

A, Le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la Wilaya de.....

Dépot	Vol.
	N°

Formalité de publicité du

Vol. N°

COMMUNE

Alger

**PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE**

Année *2024*

PROCES - VERBAL N°

**CHANGEMENTS RELATIFS
aux constructions nouvelles et démolitions
affectant des immeubles inscrits
au fichier immobilier**

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation

Fondé de *قصر الجيران*

A *الأغواط*, le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre

de la wilaya de *الأغواط*

Identification de l'immeuble				Adresse Complète de l'immeuble (Rue, Numéro, Quartier ou Lieu-Dit)	Nature du changement
Section	Ilot	Parcelle	Lot		
91	348			تجزئة الريفيات 03/50 قطعة رقم 08 بن ناصر بن تهرمة	قطعة أرض حسب الدقة العقارية غرضين + صالون + هول + مرحاض + دوش + مطبخ + مآب + سلم

Identification de l'immeuble				Adresse Complète de l'Immeuble (Rue, Numéro, Quartier ou Lieu-Dit)	Nature du changement
Section	Plot	Parcelle	Lot		
91	348			تجارتة الريفيات 03/50 قطعة رقم 08 بن ناصر بن سمره	قطعة أرض حسب الدفتار العقاري غرفتي + صالون + هول + فناءين + مرحاض + دوش + مطبخ + مرآب + سلم

[illegible]

ملخص

حرصا على تدارك الأوضاع العقارية الموروثة من العهد الاستعماري والمتسمة بانعدام مسح للأراضي وبمنظومة شهر عقاري هشة، فإن السلطات العمومية في الجزائر، اتخذت منذ 1975 جملة من التدابير التشريعية والتنظيمية لتزويد البلاد بنظام عقاري عصري يستند إلى داعم هو سجل مسح الأراضي، وبعد انطلاقة شاقة وبطيئة بسبب نقص الوسائل البشرية والمادية، أولت السلطات اهتماما خاصا بملف مسح الأراضي والسجل العقاري وعملت في آواخر الثمانينات على إعطاء انطلاقة جديدة لأنشطة مسح الأراضي على أسس أفضل خصوصا مع المساعدة التي قدمها البنك العالمي، إلى أن وصلت عملية التطهير العقاري إلى مرحلة النضج بحيث أصبحت السلطات تتجه نحو النوعية بدلا من الكمية في عملية التطهير حيث انتهجت فكرة جديدة تحت مسمى تجديد عملية مسح الأراضي العام بإمكانيات جديدة وحديثة.

الكلمات المفتاحية: المسح، العقاري، التطهير، المحافظة، الدفتر العقاري.

ABSTRACT:

In order to remedy the real estate situation inherited from the colonial era, which is characterized by the absence of land survey and a fragile real estate registration system, the public authorities in Algeria have taken since 1975 a number of legislative and regulatory measures to provide the country with a modern real estate system based on a supporter is the land survey registry, and after a difficult and slow start due to the lack of human and material means, the authorities paid special attention to the land survey file and the land registry and worked in the late eighties to give a new start to land survey activities on better foundations, especially With the assistance provided by the World Bank, until the real estate cleansing process reached the stage of maturity, so that the authorities are moving towards quality instead of quantity in the cleansing process, where they adopted a new idea under the name of renewing the general land survey process with new and modern capabilities.

Keywords: survey, real estate, cleansing, conservation, cadastre.

فهرس المحتويات

الصفحة	فهرس المحتويات
	شكر وعرفان
	اهداء
أ-ز	مقدمة
	الفصل الاول: الاطار المفاهيمي والهيئة المكلفة و المسح
05	تمهيد
06	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي
06	المطلب الأول: مفهوم مسح الأراضي
06	الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام
09	الفرع الثاني: أنواع عملية المسح العقاري
14	الفرع الثالث: موضوع عملية المسح العقاري
16	المطلب الثاني: ضبط الملكية العقارية و تنظيم الوعاء العقاري
16	الفرع الأول : ضبط الملكية العقارية و تنظيم الوعاء العقاري
17	الفرع الثاني: حماية مالك العقار
18	الفرع الثالث: المسح مصدر للضريبة العقارية
19	الفرع الرابع : تخفيف العبء على القضاء .
20	المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بمسح الأراضي
20	المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
20	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
24	الفرع الثاني: المحافظة العقارية
29	المطلب الثاني: لجنة مسح الأراضي:
29	الفرع الأول : تشكيلة لجنة مسح الأراضي
34	الفرع الثاني: اجتماع لجنة مسح الاراضي
35	خلاصة

الفصل الثاني: الاطار الاجرائي لعملية مسح الأراضي العام	
39	المبحث الأول: كفيات سير عملية مسح الأراضي
39	المطلب الأول: الأشغال التحضيرية والتحقيق العقاري
39	الفرع الأول: الأشغال التحضيرية
45	الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري
45	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في اعداد السجل العقاري
46	الفرع الاول: إعداد سجل ترقيم العقارات الممسوحة
47	الفرع الثاني: إعداد سجل تسجيل جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري
49	المبحث الثاني: الدفتر العقاري كأثر مطهر للملكية
49	المطلب الأول: الدفتر العقاري كحجية للتطهير والاثبات
50	الفرع الاول: مفهوم الدفتر العقاري
52	الفرع الثاني: الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية
54	الفرع الثالث: الدفتر العقاري ذو حجية نسبية في إثبات الملكية العقارية
59	المطلب الثاني: الإشكالات الواردة على المسح العقاري
59	الفرع الاول: الإشكالات الواردة أثناء عملية المسح
62	الفرع الثاني: إشكالات تصفية حساب المجهول.
65	الفرع الثالث: الدعاوى المتعلقة بإلغاء الترقيعات المؤقتة والنهائية
67	خلاصة الفصل
69	خاتمة
74	قائمة المصادر والمراجع
	ملاحق
	ملخص الدراسة
	فهرس المحتويات