

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1  
كلية الحقوق  
قسم القانون الخاص

## دروس في مقياس تنظيم المسح والشهر العقاري 1

( نظام المسح العقاري )

موجعة لطلبة السنة الأولى ماستر

- تخصص قانون التوثيق -

إعداد الأستاذ

بوزيتون محمد الغاني

السنة الجامعية 2022\_2023

## مقدمة

إن هذه الأهمية البالغة للملكية العقارية سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو قانونية أو حتى سياسية، جعلت من البديهيّات على كل دولة أن تنتهج سياسة معينة للوصول إلى معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحتها، لتقدير الدخل العائد على إثرها بالنسبة للدولة والخواص. وهذا ما يتطلب حالة وصفية وتقديرية للملكيات العقارية، وذلك لن يتأتى لها إلا بإتباع ما يعرف بنظام الإحصاء العقاري المسمى في التشريع الجزائري والتشريع التونسي بمسح الأراضي العام ويقابله في التشريع اللبناني والتشريع المغربي أعمال التحديد و التحرير، وفي التشريع العراقي التحرير التمهيدي، أما في التشريع الليبي تحقيق الملكية. الذي رأت فيه الدول سواء كانت متقدمة أو دول العالم الثالث الخيار الأمثل للحفاظ على استقرار السياسات المختلفة ومن ثمة ضرورة الإسراع في تطبيقه، ونظرا لثقل التكاليف التي يتطلبها إرساء قواعد هذا النظام، لجأت الدول إلى إتباع ثلاثة نظم، أولها النظام الإختياري وهو يطبق حسب رغبة الأفراد وإمكانياتهم المادية، إذ يتحمل صاحب الحق العقاري النفقات ومن الدول العربية التي تأخذ بهذا المسلك "المغرب". وثانيها يطبق نظام المسح العقاري فيه وجوبيا، وتكون هذه الوجوبية بطريقتين، فإما أن يفرض على أصحاب الحقوق العينية العقارية طلب اتخاذ الإجراءات اللازمة وفرض تاريخ معين للتسجيل. وإما أن يطبق نظام المسح العقاري تدريجيا وهو ما تأخذ به "الجزائر". أما الثالث فهو مزيج بين الأول والثاني، إذ فيه يطبق نظام المسح العقاري وجوبيا في بعض المناطق وعلى سبيل الاختيار في المناطق الأخرى وهنا تترك للأفراد حرية تطبيق هذا النظام وذلك حسب قدراتهم المالية، ومن الدول التي تأخذ بهذا المبدأ "سوريا" و"لبنان" و"تونس".

## المبحث الأول

### الأحكام الخاصة بالمسح العقاري

إن الغرض من إعداد مسح الأراضي هو إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري، عن طريق تأسيس السجل العقاري. ولما كان من الثابت أن عملية المسح العقاري تؤثر بشكل كبير في نظام الحفاظ العقاري وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية، من خلال الحديث عن ماهيتها أي معرفة كل ما يتعلق بهذه العملية من مفاهيم عامة (المطلب الأول) ثم في مرحلة ثانية وجب علينا التطرق إلى دراسة العملية من الناحية التاريخية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مدخل مفاهيمي

تتوزع الملكية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة تعود للأفراد، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، استوجب الأمر اتخاذ جملة من الإجراءات، تهدف كلها إلى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية بالكم العقاري، والإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك، ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية. وهذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام، فما المقصود بذلك؟ (الفرع الأول) ، ثم فيما تتمثل الأهمية الكبيرة للأعمال المسحية (الفرع الثاني)

## الفرع الأول

### ماهية المسح العقاري

لضبط مفهوم المسح العقاري لابد من معرفة ذلك من الجانب اللغوي، ثم التطرق إليه من الجانب الفقهي كون مختلف التشريعات العامة كأصل عام لا تعنى بالتعريفات وتترك ذلك للفقهاء

أولاً:

### التعريف اللغوي للمسح العقاري

قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى القانوني، من الأجدر بنا معرفته لغوياً وما يتضمنه هذا المصطلح من معانٍ، ونسلط الضوء على المعنى الذي يخدم موضوعنا. فالمسح في اللغة يحمل عدة معانٍ من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل. قال ومنه قوله تعالى: ﴿وَأَمْسَحُوا برؤوسِكُمْ وَاَرْجُلِكُمْ﴾ فالمراد بـمسح الأرجل غسلها.

كذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فنقول مثلاً مسحت بيدي على رأس اليتيم، أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها. ومن ذلك أيضاً قولنا مسح المساح الأرض مسحاً ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذلك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جلية في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها.

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة Cadastre التي نجدها نابعة من لفظة "Catastico" اليونانية، و "Katastikhon" والتي تعني قائمة، أو أيضاً كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة "Capitestra" وهي عبارة تعني في روما قديماً سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها. ومن الدول التي تأخذ بهذا المصطلح التشريع التونسي الذي

أشار إلى ذلك في المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الاجباري.

لكن هناك من الدول من تأخذ بمصطلح التحديد والتحرير (سواء كان التحديد إجباري أو اختياري) و المأخوذ من المصطلح الفرنسي (délimitation et recensement)، والتحديد يقصد به تلك الأعمال التقنية التي يقوم بها الخبراء أما التحرير فيقصد به ان يقوم ذوا الشأن من كتابة و رفع كل الاعمال التقنية من اجل ترجمتها في صيغة قانونية وانشاء سجلات بذلك.

## ثانيا

### التعريف الاصطلاحي للمسح العقاري

قبل إعطاء تعريف دقيق للمسح العقاري لابد من ولوج عالم التشريعات من جهة أولى لمعرفة ما نصت عليه، ثم التوغل في رحاب الفقه من جهة ثانية، وكون التشريعات المختلفة لا تعنى كأصل عام بإعطاء التعاريف و تترك ذلك للفقهاء، سنبدأ بما قدمه الفقه من تعاريف قبل التطرق إلى التشريع.

للمسح العقاري من الناحية القانونية عدة تعاريف تصب كلها في بوتقة واحدة، فقد عرفته هدى عبد الله على انه: "عملية فنية وقانونية تقوم على إجراء مسح دقيق و شامل للعقارات الموجودة في منطقة ما و بيان موقعها و أسماء مالكيها و نوعها الشرعي و مساحتها و حدودها و أسباب تملكها و الحقوق العينية المترتبة لها أو عليها". كما عرفه مصطفى احمد أبو عمرو بأنه: "الأعمال المادية والقانونية اللازمة للتحديد الكامل للعقار و بيان حالته القانونية من حيث مالكة وما يتقرر له أو عليه من حقوق"، أما حسين عبد اللطيف حمدان فقد عرفه على انه: "عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، و المتعلقة بموقعه و حدوده و قوامه و نوعه الشرعي و اسم مالكة و أسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت و نهائي". وكذلك أشار الأستاذ خالد مداوي إلى انه " مجموعة من المساطر و العمليات التقنية و الإدارية والقانونية الهدف منها إنشاء رسم عقاري لكل عقار، ومن شأن هذا الرسم تثبيت وضع العقار ماديا من حيث معالمه و أوصافه

و حدوده و مساحته ،وقانونيا من حيث مالكة وأصحاب الحقوق العينية المترتبة عليه ...." في حين عرفه المختار بن احمد عطار بأنه:"تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات باختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".

أما بالرجوع إلى مختلف التشريعات العربية فدراستها تشير إلى أنها لم تقدم تعريفا دقيقا للمسح العقاري ومن ذلك التشريع الجزائري، الذي نص على عملية المسح في الأمر 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395هـ الموافق لـ 12 نوفمبر 1975م، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. حيث نص في مادته الثانية على أن : "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وقد أضافت المادة الرابعة منه على أن يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي. إن المتأمل لفحوى النصين السالفي الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما تشتمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي و وثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها.

هذا وبالرجوع إلى المادة الرابعة من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمعدلة بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنىات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لابد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال. و ذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

لكن من خلال دراسة نصوص التشريعات الثلاث يفهم على أن مسح الأراضي يعني تحديد العقارات بغية ضبطها بمثال هندسي والبحث عن مالكيها الحقيقي و الفعلي حتى تسجل باسمه ،وبهذا المعنى تكون هذه العملية مزدوجة لها وجهان.

وجه فني ، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات (وديان أو جبال أو غيرها من العلامات الطبيعية).

ووجه قانوني ، ويتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

من التشريح السابق يمكننا القول بأن عملية المسح العقاري هي : "تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيته وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق".

إذا فعملية المسح تهدف لوضع بطاقة هوية للعقار، وإيجاد مجموعة من الوثائق لتبيان طبيعة الملك وضبط من هو المالك ثم تحديد طبيعة العلاقة التي تربط الملك بالمالك، وعلى هذا الأساس يمكن استنتاج الأهمية القصوى لهذه العملية، وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الموالي .

## الفرع الثاني

### أهمية المسح العقاري

لما كانت للملكية العقارية وظيفة اجتماعية ،بجانب مالها من حق ذاتي فردي وعنصر من عناصر الثروة القومية ،كان لزاما أن توفر لها الحماية بنوعيتها سواء كانت قانونية أو اقتصادية ،فهي تهدف إلى إنجاح السياسة العقارية لكل دولة .

ولا ضير في أن القوانين في البلاد العربية لا تختلف حول أهداف و أهمية الأعمال المسحية ،كون هذه الأخيرة تهدف في مجموعها إلى جملة من الأهداف أساسها الأخذ بنظام الشهر العيني ،

## اولا

### أهمية المسح العقاري على المستوى القانوني

لا يختلف اثنان في الأهمية القانونية للمسح العقاري وذلك رغبة من المشرع في تطهير الوضعية العقارية بصفة نهائية،فهو يساهم في تثبيت الملكية العقارية ، بحيث تصبح غير قابلة للطعن ،وتحديد وضعية العقار القانونية ،بصورة واضحة ودقيقة واكتساب مناعة وقوة عن طريق حماية الدولة لها واعتراف القانون بها ، وذلك لن يتأتى إلا بضبط ملكية العقار، من خلال فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات، مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري تنظيما دقيقا، ووضع أرضية قانونية وهندسية ثابتة للملكية العقارية وتقادي الغموض و الصعوبات بشأن التعامل في العقار،مما يسهل التعامل مع العقار و مالكة باطمئنان ودون خوف من المفاجآت ،فهو يحافظ على ثبات و استقرار الملكيات العقارية ،مما يضمن للمالك حقوقه على ملكه بصورة قارة و مستمرة دون أن يتعرض ملكه للضياع بسبب عدم الاستعمال،خصوصا لما نعلم بان العقار محل لمختلف الحقوق العينية من أصلية كحق الملكية وما يتفرع عنها أو تبعية كحق الرهن،والحق العيني بطبعه نافذ في حق الكافة بمعنى انه يمكن الاحتجاج به على الجميع ،لكي يتاح لكل ذي مصلحة العلم بوجوده حتى يعتد به عند إجراء أي تعامل على العقار ،حيث لا يخف علينا ماكانت تعرفه الملكية العقارية في ظل الأنظمة القديمة من فوضى وعدم الاستقرار لانعدام سندات الملكية أو لما كان يعترى السندات الموجودة من قصور و اهمال وتلاعب ،فضلا على كونها لا تشمل على التوضيحات اللازمة عن مشتملات العقار من حدود ومساحة دقيقة في غياب الخرائط المفصلة والتي يمكن اللجوء إليها عند الحاجة .



إن عملية المسح العقاري هي العمود الفقري والأساس القاعدي لأي منظومة عقارية متينة، حيث أن هذه العملية حسب المشرع الجزائري ، هي التي تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وكذلك فعل المشرع المغربي الذي نص على أن الهدف من التحفيظ العقاري هو إقامة رسم الملكية مسجلة بكناش عقاري ،الذي من شأنه تثبيت وضعية العقار ماديا من حيث معالمه و أوصافه و مساحته و حدوده ، وقانونيا من حيث التعريف بمالكه وذووا الحقوق العينية الأخرى من أصلية أو تبعية التي يكون العقار المحفظ محملا بها .

من جهة ثالثة يمكن القول أن الانتهاء من الأعمال المسحية ،يؤدي إلى تقييد الملك في السجل العقاري ،مع الحقوق المترتبة عليه ،إلى جانب ضبط مساحته الحقيقية وحدوده الصحيحة ،واسم مالكة المستقل أو مالكة على الشيوع ،مما يساعد على استقرار الملكية العقارية ووضوحها ،وثبوتها و تعيين العقار تعيينا لا لبس فيه ،الأمر الذي يخفف من المنازعات وما تجره من خلافات على الحدود وعلى الحقوق وبالتالي توفير الوقت و الجهد والمال المهدور في سبيل ذلك .

## ثانيا

### أهمية المسح العقاري على المستوى الاقتصادي

من المعروف أن للأموال غير المنقولة أهمية كبرى في اقتصاد كل بلد، وخاصة في اقتصاديات الدول النامية،حيث لم تبلغ الثروة الغير المنقولة الشأن الذي بلغته لدى البلدان المتقدمة اقتصاديا ،وترجع هذه الأهمية إلى كونها الفاعل الرئيسي في تحريك دواليب الدورة الاقتصادية و المرتبطة دوما بالمؤسسات و النظم المالية و البنكية ومن جهة أخرى إلى قيمة الأرض في حد ذاتها كمصدر للخير والعتاء ووسيلة تخول أصحابها ائتمانا قويا يسهل لهم الحصول على المال اللازم لتمويل مختلف المشروعات الاقتصادية ،إضافة إلى مالها من وظائف أخرى سواء قانونية أو اجتماعية ،مما استوجب أن تتوافر لها الحماية والرعاية القانونية بتنظيم قواعد ترمي إلى حمايتها من الادعاء بها أو التجاوز عليها أو التعرض لها ،لضمان استقرارها وسهولة تداولها وأدائها لوظائفها المختلفة .

ان الأعمال المسحية تساهم بقسط كبير في تنمية الجانب الاقتصادي، كونها تسهل عمليات الاقتراض البنكي، وحركية تداول العقارات المحفوظة بين جميع المتعاملين فمثلا تكمن أهميتها من هذا الجانب في تنمية العالم الريفي ،فالفلاحون يمكنهم إقامة مشاريعهم عن طريق القروض البنكية، وكذلك يعمل المسح العقاري على تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري. لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والإعتراف بها، ومن ثمة الدخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن والصناعة، وميدان الفلاحة بشكل أهم. وما يعكس هذه الأهمية مثلا في التشريع الجزائري هو النص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الثورة الزراعية . يتضح ذلك من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الأهداف المسطرة في مجال إجراء مسح الأراضي العام في آجالها المحددة وكذلك نجد هذه الأهمية في التشريعات الأخرى ،بل منذ وجود المستعمر فقد جاء في خطاب المقيم العام للجمهورية الفرنسية بتونس على أن المغرب مثله مثل تونس ،هو بلد فلاحى يجب أن يوفر الاستعمار أراضي منتجة وأرضه يجب أن تكون أداة العامة للثروة .

من جانب آخر تعد الأعمال المسحية وسيلة للتعرف على الملكيات فهي بنك معلومات مما يساعد في الدور الجبائي للدولة. إذ هناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع العقار في إطاره القانوني وتثبيت الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دور جبائي.

هذا علاوة على انها تساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية ، ففي ظل إقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي، أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية،على إعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير الرأسماليين الأولين مصدر كل ثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق استقرارا في التعاملات العقارية لأنه أساس كل إستثمار.

و أخيرا فإن المسح يعمل على إعلام الغير ،فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع لقانون العرض والطلب وتتطلب ميكانيزمات تسييرها ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول

العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق الإئتمان ويشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية من دخول هذه السوق.

يبدو جليا مما سبق أن عملية المسح تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، الأمر الذي دفع بالأستاذ عمار علوي للقول بأن تنفيذ المسح العام للأراضي أصبح حديث الساعة، لا مناسباتيا أو وقتيا. فتأخر العملية في الجزائر دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالبلد، إلى التأكيد على التعجيل في تنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية، بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع آجال محددة لإنهاء هذه العمليات.

### ثالثا

#### أهمية المسح العقاري على المستوى الاجتماعي

لقد وجدت الملكية منذ وجد الإنسان على سطح الأرض، حيث وجد فيها من المعادن والنبات والحيوان ما فيه حاجته وما يشبع رغبته، وباستقراء تاريخ البشرية يؤكد لنا وجود قوتين اجتماعيتين سيطرتا على تصرفات الإنسان وظلتا عنصرين متكاملين يلازمان طبيعته، أولاهما غريزة حب التملك وثانيهما غريزة الإنسان الاجتماعية والتي جعلت منه كائنا اجتماعيا تواقا للعيش مع الجماعة، ولما كان الانتفاع الكامل لا يتم ولا يكمل مع الشركة و الشيوع، فقد مال الإنسان بغريزته إلى حيازة ما هو في حاجة إليه ليستأثر به وليجده عند الحاجة، غير أن التطور الاجتماعي والصناعي وتفاوت الناس تفاوتا فاحشا في المال والثراء دعا الباحثين للنظر في الأساس الذي يجب أن تقوم عليه تلك الملكية الفردية المطلقة وضبط المبادئ التي تنظم الملكية الخاصة .

إن الإنسان تحكمه مجموعة من الغرائز تتصارع فيما بينها، لذا كان من الواجب التوفيق و تحقيق الانسجام بينها وفق أسس صحيحة، ذلك أن الإنسان هو بحاجة لسد حاجاته الأساسية من ضرورات الحياة وهو يحتاج أيضا من جهة ثانية إلى الجماعة لكي يعيش معا فيستأنس بأفرادها ويشبع حاجاته بعونها ويعمل على بقاء الجنس البشري، الأمر الذي يتطلب إيجاد

التوازن بين الرغبة في التملك الفردي و بين الحاجة إلى الجماعة على نحو يتحقق به التضامن والتكافل في العيش ،وهذا لن يتأتى إلا بإتباع مايعرف بمسح الأراضي، فضبط المساحات وتحديد الملاك من شأنه تحقيق الثقة و الطمأنينة أثناء التعامل في العقار الذي أصبح يكتسب مناعة و قوة.

إن أهمية المسح العقاري على الصعيد الاقتصادي والقانوني والاجتماعي تبرز الأهداف التي تسعى الدول وخصوصا دول المغرب العربي إلى تحقيقها ،فبالنسبة إلى هذه الدول كما هو الشأن لباقي البلدان فان الأعمال المسحية تعتبر احد الركائز الأساسية للتقدم الاقتصادي و الاجتماعي للبلاد وبصفة عامة للتنمية.

وعموما سواء كان هذا أو ذاك يمكن إجمالها في ما صدر عن المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، في دورته الرابعة عشر بقوله : "من المسلم به عموما أن إنجاز المسح العام للأراضي يعتبر وسيلة أساسية من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية فهي جميع جوانبها".

## المطلب الثاني

### تطور المسح العقاري

لقد مرت عملية المسح العقاري بمجموعة من المراحل التاريخية ،كل مرحلة تمتاز بخصائص معينة ،سعى من خلالها الأفراد إلى ضبط الملكية العقارية ،لذا سنحاول من تبيان هذه المراحل لنتبين كيفية تنظيم الملكية العقارية وكيف تطورت الملكية العقارية لتركز على الأعمال المسحية ،حيث نتطرق أولا إلى العهود القديمة (الفرع الأول) و العهد الإسلامي (الفرع الثاني) ثم نغوص في العصور الحديثة (الفرع الثالث)

## الفرع الأول

### مسح الأراضي خلال العصور القديمة

لقد كانت الأرض في العصور القديمة موزعة بين الأسر، ولم تكن قابلة للانتقال إلا بموافقة جميع أعضاء الأسرة، وقد كان لكل واحد منهم حق الاعتراض أو الرفض لعملية الانتقال، كما كان الانتقال يتم بصورة علنية على مرأى ومسمع جميع أهل القبيلة أو الأسرة، ولعل أهم مثال ورد على ذلك ما جاء في سفر التكوين من أن "إبراهيم عليه السلام" أراد أن يدفن زوجته "سارة"، التي توفيت في الغربية في قرية "حبرون" التابعة للكنعانيين، مخاطبا بني حث ومطالباً إياهم بأن يملكوه مكانا ليدفن فيه ميتة واختار مغارة "عفرون بن صوحو" فأجاب هذا الأخير على مسمع بني حث وأمام جميع الداخلين باب مدينته انه قد وهبه الحقل و المغارة التي فيه، على أن يمكنه من ثمنها وهو 400 مثقال فضة.

ويرى البعض أن جذور مسح الأراضي ضاربة أطناب التاريخ السحيق، فبداياته ترجع حسب بعض المراجع إلى 4000 سنة قبل الميلاد حيث وجدت في هذا التاريخ لوحة كلدانية في الصحراء العربية ببابل تعطي مخطط قياس الأضلاع لمساحة إحدى المدن.

لقد عرف المصريون القدماء أيضا مسح الأراضي وذلك لأجل فرض الضريبة العقارية وتوزيعها بشكل متساوي، حسب سعة وطبيعة أملاك كل واحد ومقدار الدخل الذي تدره هذه الأملاك. هذا من جهة، ومن جهة ثانية محاولة منهم تثبيت الملكية العقارية بعد الفيضانات الدورية لنهر النيل. و يقال أنهم عرفوا مختلف التصرفات الناقلة للملكية سواء كان محلها عقارا أو منقولا، كما أنهم ربطوا عملية إنتقال الملكية بإجراءات معينة رتبوا على تخلفها البطلان، كما نظموا مصلحة خاصة تقوم بإحصاء الأراضي و تسجيل التصرفات التي ترد عليها، و لقد كان التسجيل هو الأساس الذي تعتمد عليه الدولة لفرض الضريبة، و لم يكن ركنا في

التصرف

ويؤكد بعض المؤرخين أن اليونانيين كان لهم أيضا نظام خاص لمسح الأراضي، فقد قيّس المساحون كل التراب اليوناني وأنشؤوا لذلك مخططات تم نقلها على ألواح من الرخام والنحاس.

أما الرومان فقد اهتموا بنظام الملكية حيث كان انتقال الملكية يتم بثلاث طرق هي الإشهاد (mancipatio) والدعوى الصورية (in jure cessione) والتسليم (traditio) ، فالإشهاد هو عملية رسمية لنقل الملكية تتمثل في احتفال يحضره المتصرف والمتصرف إليه وحامل الميزان ، وخمسة شهود من المواطنين الرومان البالغين ، وتبدأ إجراءات الإشهاد بأن يقوم المتصرف إليه بإمسك ما يرمز إلى العقار موضوع التصرف بين يديه، ثم يضرب الميزان بالبرونز، ويسلمها إلى المتصرف باعتبارها ثمنًا للمبيع ، أما المتصرف نفسه فقد كان يقف موقفا سلبيًا وبإتمام هذه الإجراءات تنتقل الملكية إلى المتصرف إليه حتى ولو كان التصرف الذي يستند إليه باطلاً. أي أن هذه الإجراءات الشكلية هي التي كانت تنقل الملكية وليس التصرف. أما طريقة الدعوى الصورية أو النزاع القضائي الصوري، فكانت تتم بأن يتفق البائع مع المشتري على أن يقيم هذا الأخير دعوى صورية يدعى فيها المشتري بملكته للعقار المبيع فيقره البائع في دعواه، فيقرر القاضي حكماً بملكية المشتري. وأما انتقال الملكية بالتسليم فلم يكن يتم بإجراءات شكلية رسمية، كما هو الشأن في الإشهاد والدعوى الصورية ، بل كان يتم بمجرد تسليم العقار المبيع إلى المشتري وهو أنواع فإما التسليم باليد الطويلة حيث يعتلي البائع و المشتري، مرتفعاً يعلو الأرض المتفرغ عنها و يشير إليها بيده، و تكون تلك الإماء باليد بمثابة وضعا لليد عليها. وإما التسليم الرمزي حيث يتم نقل الملكية في هذه الحالة بواسطة نقل المفتاح من يد إلى يد سواء كان المفتاح لدار أو مستودع، و يعد تسليم المفتاح تسليماً للعقار نفسه. وإما التسليم باليد القصيرة و يكون المشتري في هذه الحالة، حائزاً للعقار أصلاً لكن على سبيل الإيجار، فيتحول إلى حائز على سبيل التملك، بمجرد تغيير النية و دون اللجوء إلى مراسيم جديدة و يلاحظ أن جميع هذه الطرق لنقل الملكية وخاصة الإشهاد والدعوى الصورية كانت تتم بإجراءات شكلية فيها من العلانية ما يكفل تثبيت الملكية ، ومنع الغش والتحايل في التعامل ويكمن العصر الذهبي لمسح الأراضي في هذه الفترة لما أنشأ الرومان مدناً عديدة في المقاطعات المحتلة وقد كان مسح الأراضي الروماني أداة رائعة لتهيئة الإقليم وفرض الضريبة على الأراضي الفلاحية، معتمداً في قياسه على وحدات مئوية إفتراضية، وذلك حسب خصوبة الأرض.

وبخصوص شمال إفريقيا فقد عرف عمليات المسح إبتداء من سقوط قرطاجة عام 146 ق.م حيث بدأ الإحتلال الروماني ، فقام الرومان بقيادة ملكهم "سبيون إميليان" بضم الأراضي الجديدة وتحويلها إلى مقاطعات رومانية، وممارسة الرقابة على الأراضي الجيدة وتقسيم الأراضي على الطبقات الرومانية المرموقة، وعلى البربر الذين أصبحوا رومانين. وفي الجزائر مثلا إكتشفت في مدينة تبسة آثار فسيفساء وألواح من خشب تمثل مشهدا طبيعيا للأملاك ناشئ عن مسح الأراضي الروماني. اما في التشريع التونسي فهناك من أوعز ظهور هذا النظام إلى العهد الفينيقي لاعتماد هذه الفترة على نظام إحصائي للعقارات يشبه إلى حد كبير نظام مسح الأراضي حيث وجدت عدة علامات تحديدية ولوائح حجرية معلقة تحتوي على أسماء العقارات وأسماء مالكيها.

## الفرع الثاني

### مسح الأراضي خلال العهد الإسلامي

لقد عرف إقليم شمال إفريقيا خلال مرحلة النظام الإسلامي عدة دول، قامت على ترابه، فكانت الواحدة منها تقوم على أنقاض الأخرى، والقاسم المشترك بين جميعها هو إتباعها لنظام الشريعة الإسلامية في تنظيم الملكية العقارية. ومما تجدر الإشارة إليه هو أن النظام الإسلامي قد عرف عملية مسح الأراضي والتي كانت تهدف في مجملها إلى تحصيل الجباية العقارية. لكن قبل الحديث عن هذا الأمر يجب معرفة أنواع الأملاك العقارية التي كانت موجودة آنذاك وذلك بشيء من التوضيح.

لقد قسم الفقهاء العقارات في النظام الإسلامي إلى خمسة أقسام أساسية، أولها المباني والدور والعرضات ،وهي تلك الأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة نشاطا معيناً ،إلى جانب ملحقاتها من أفنية وحدائق.وثانيها الأراضي وقد أخضعت إلى عدة أصناف منها الأراضي التي أسلم أهلها عليها ،حيث تبقى هذه الأراضي على ملكيتهم، وتعتبر أرضهم عشرية.وكذا الأراضي التي تم فتحها صلحا فإن رفض أهل هذه الأرض الدخول في الإسلام فعليهم أن يدفعوا الجزية.إلى جانب الأراضي التي أخذت عنوة ،وهذه الأخيرة تؤول ملكيتها لعامة

المسلمين، فلا تمتلك ولا تستملك ولا تورث ولا تباع، ولا يتصرف فيها تصرف حيازة أو استثمار إلا بإذن من بيت المال، وقد برز هذا المبدأ في عهد عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - أين كثرت الفتوحات وازدادت الغنائم وتنوعت. ثم الأرض الموات، وهي تلك التي لا يوجد بها أثر بناء أو زرع فهي تخضع لقوله (صلى الله عليه وسلم): "من أحيا أرضا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حقا". أما القسم الثالث للعقارات فهي الصوافي وعقارات بيت المال، و الصوافي تعني إقطاع عقارات من طرف الإمام لمن يستطيع خدمتها مقابل رسم معين يصرف لصالح المسلمين والإقطاع هنا لا يكون إقطاع تملك بل يكون في المنفعة فقط. وهذا النظام يختلف عن بيت المال الذي يعتبر خزينة عامة للمسلمين، وبالتالي فهو يضم جميع الأموال التي ترد من الخراج، الجزية، الزكاة، الخمس، الفئ، الغنيمة، التركة. أما القسم الرابع فهي الحمى و الأرفاق، ونعني بذلك تخصيص قطعة من الأرض ليكون كلؤها عاما ومشتركا لكافة الناس، إلى جانب الإنتفاع بالمرافق العامة. وآخر قسم هي العقارات الموقوفة والوقف يقصد به في اللغة الحبس والمنع. أما في الاصطلاح فهو حبس العين عن التملك والتصرف بريعتها على جهة من جهات الخير، وهو من الأعمال المرغوب فيها وهذا ما نصح به الرسول (ص) عمر بن الخطاب حينما أصاب أرضا من خيبر. وقد عرفت الجزائر نظام الأوقاف قبل الاحتلال الفرنسي. فقد نشرت الإدارة الفرنسية تقريرا عن مجموع العقارات الموقوفة التي استولت عليها عبر مختلف جهات القطر فقدرتها بـ 3697 عقارا مع إشارتهم إلى أنهم لم يتمكنوا من إحصائها جميعا لضياح معظم السجلات.

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

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



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

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

وإلى جانب وظيفة القاسم توجد وظيفة الماسح وقد عرفه القلقشندي بأنه "الذي يتصدى لقياس أرض الزراعة وهو فاعل من مسح الأرض، تسميها مساحة إذا ذرعا".

من هذا التعريف يتضح أن المسح كان يشمل الأراضي الزراعية بغرض تنظيم مالية الدولة. وقد أنشئت الدواوين التي تحصى فيها أموال الدولة في عهد عمر بن الخطاب سنة 20 هـ. ومن بينها الديوان الذي كانت تسجل فيه الأراضي وأول أرض مسحت وسجلت في هذا الديوان هي "سواد العراق". كان ذلك تمهيدا لوضع الخراج عليها. وتجدر الإشارة إلى أن لكل ولاية ديوان تسجل وتحصى فيه الأراضي ويحفظ في دار الإمارة. ولم يكن هناك ديوان عام يجمعها يحفظ في دار الخلافة مما جعلها عرضة للتلف من جراء الفتن الكثيرة التي ظهرت آنذاك.

كذلك يخبرنا المؤرخون بأن الدولة الموحدية عرفت هذه العملية إذ قامت بضبط المساحة وإعداد سجل المساحات والدخل المنتظم للضرائب وكان هذا من بين العوامل الهامة التي سمحت بتوفير إقتصادي هام. لأن الضرائب أصبحت لا تحدد بشكل عشوائي من قبل الولاة بل أصبح توزيعها بشكل عادل بين كل السكان وفي ذلك يقول الأستاذ ناصر الدين سعيدوني : "بادر عبد المؤمن بن علي الكومي أول خلفاء الموحدين بعد فتحه بلاد إفريقية وإسترجاعه المهدية من يد النرمان عام 554 هـ 1159 م إلى إجراء مسح عام لأراضي بلاد المغرب كلها لتحديد أصنافها وضبط ما يتوجب عليها من ضرائب ومغارم".

وقد تدرجت الدولة العثمانية في تسجيل الأراضي وبرز ذلك أكثر في آخر عهدها حيث فكرت في إيجاد نظام لضبط الملكية العقارية فكان نظام الدفاتر "الخاقانية" الذي سجل جميع

الأراضي الزراعية والغابات والأحراش ثم أعقبه نظام "البوقلمة" أو التفتيش والذي سجل وتناول عقارات السكن. ثم تلاه نظام "الطابو" أو التسجيل العام للأراضي والذي من أجل تحقيقه قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة تتكون من كبار رجال المملكة المعروفين بالنزاهة و الاستقامة والمقدرة العلمية لحصر الأملاك العقارية وتقسيمها، وقد عملت هذه اللجنة مدة نصف قرن لتضع نتيجة أعمالها في 970 دفترا وقد كان ذلك سنة 955 هـ.

مما سبق يتضح إجمالاً أن دول الجزائر قد عرفت نظام مسح الأراضي خلال مرحلة الحكم الإسلامي والتي إنطلقت منذ إستقرار الفتح الإسلامي إلى غاية تاريخ الإحتلال أو وهي المرحلة الثانية التي سنتناولها بنوع من الدراسة.

### الفرع الثالث

#### مسح الأراضي خلال العصر الحديث

لقد كانت الأرض تمثل السلطة و القوة، فكلما كانت أراضي الإقطاعي واسعة كلما ازدادت هيئته وقوى سلطانه حتى قيل " لا نبيل دون أرض" لكن بالقضاء على النظام الإقطاعي، زالت سيطرة الاقطاعيين عن الأرض التي أصبحت عنصراً ثميناً من عناصر الثروة القومية، و أصبحت العقارات في الأنظمة الليبرالية كسائر السلع، خاضعة لمبدأ العرض و الطلب، لكن لما كانت العقارات تتمتع بوضع خاص، مع كثرة معاملات الشراء و البيع تعززت قيمة الملكية، لذا حتمت مصلحة المجتمع شهر و إعلان جميع المعاملات العقارية للقضاء على الغش و لتعزيز الثقة و الائتمان.

وقد كانت الدولة البروسية أول من أوجد نظاماً مبتكراً للسجل العقاري في عهد ملكها "فريديريك الثاني" الذي أصدر بتاريخ 1783\_12\_20 قانوناً أنشأ بموجبه سجلات (Grundbuch) عقارية ذات صحائف متعددة يخصص لكل عقار صحيفة عقارية تقيد فيها جميع العقود و المعاملات المتعلقة به.

ولم يكن لتلك القيود في بادئ الأمر سوى مفعول إعلاني ، ولم تكتسب تلك القيود القوة الثبوتية التي لها اليوم، إلا بعد صدور قانون 1872\_05\_05 الذي أعطى قيود السجل العقاري قوة ثبوتية تامة، بحيث أن عقود البيع والتصرفات الرضائية الأخرى لم تكن تعتبر صحيحة ونافاذة حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ قيدها في الصحيفة العينية للعقار. وقد

أوجب القانون البروسي أيضا لأجل إتمام معاملة الشهر، أن يمثل المتعاقدون أمام القاضي العقاري للتصريح أمامه علنا وبصوت عال عن إرادتهما المتبادلة بالبيع والشراء، فيصدر القاضي قرار بتدوين هذا التصريح.

## أولا

### مسح الأراضي إبان الاحتلال الفرنسي

من بين الأسباب التي أدت بالأوروبيين إلى استعمار الدول، هو التوسع الجغرافي بحثا عن أقاليم جديدة لنهب خيراتها. وذلك ما هدف إليه الاحتلال الفرنسي منذ وطئت أقدامه الأراضي العربية، فقد عجل باغتصاب الأقاليم لتكوين نمة عقارية للدولة، وتوفير أراضي صالحة للمعمرين.

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

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

لكن مع بداية القرن العشرين أصبحت تتطلع الإدارة الفرنسية إلى ضبط المجال العقاري على أسس هندسية، فصدرت عدة نصوص، منها القانون المؤرخ في 1955/01/04 كبداية حقيقية لمسح الأراضي الذي شرع في تطبيق عملياته على سبيل التجربة في منطقة (ملاكوف) بوقادير حاليا وذلك بمقتضى الأمر المؤرخ في 1959/01/03.

ويلاحظ بأن المرسوم رقم 1190/59 قد جاء مطابقا للقواعد و الإجراءات التي نظمها المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 04/01/1955 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في فرنسا ، و الذي كان يحتوي على مبادئ نظام الشهر الشخصي لكن مع إدخال تنظيم جذري على نظام الشهر المعمول به سابقا، و لذلك فإن المرسوم رقم 1190/59 قد جاء مطابقا للأحكام والمبادئ التي جاء بها القانون رقم 22/55 لاسيما وجوب إفراغ التصرفات الواردة على الملكية العقارية في شكل رسمي مع تبيان كامل هوية الأطراف، و كذا القيام بتعيين العقارات، و تأسيس أصل الملكية من قبل صاحب الحق باستثناء السندات التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل الشروع في تطبيق هذا القانون أي قبل 1961/03/1 حيث يمكن الرجوع إليها و الارتكاز عليها لنقل الملكية و لو كانت غير مشهورة.

## ثانيا

### **مسح الأراضي بعد الإستقلال الوطني**

لقد عاشت الجزائر في بداية عهدها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطار داخل المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة الفرنسية إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدا، الأمر الذي دفع بالسلطات آنذاك لإصدار القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 والذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية، ماعدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية، لكن عند إنتهاج الدولة للنظام الإشتراكي قامت بسن ترسانة من القوانين، عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستظل بمظلة الإشتراكية، ومن بين تلك النصوص ، الأمرين المؤرخين في 2 أوت 1962، و 06 ماي 1966 ، فالأمر الأول يتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها، أما الأمر الثاني فيتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، كذلك الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق والذي نص في مادته 12 على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية لطابع الرسمية، و من أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمتضمن الثورة الزراعية ويعتبر هذا القانون من أهم التشريعات الصادرة آنذاك، وقد نص ميثاق الثورة الزراعية على أن هذه الأخيرة تهدف إلى توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج

الفلاحي، وأولى هذه الوسائل هي الأرض، وذلك عن طريق تحديد الملكية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية، فهذا القانون حاول أولاً توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية، ثم توزيعها على الأفراد؛

كذلك من القوانين الصادرة في هذه الفترة القانون رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 والمتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية، والتنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد لغرض بناء السكنات، والقانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وتمليك الأراضي الصحراوية المستصلحة والذي ألغى المادة 168 من قانون الثورة الزراعية. والقانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 والمتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة والذي تسبب في إستنزاف الأملاك بأثمان زهيدة، مما ترتب إلغائه بموجب قانون المالية لسنة 2001. إلى جانب القانون رقم 325/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن كيفية إعداد عقود الشهرة. والقانون رقم 11/84 المتعلق بالنظام العام للغابات والقانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/07/1984 المتعلق بتصنيف الأملاك الوطنية. والقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، والذي يضبط كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ومن تلك الحقوق تملك المباني والأغراس التي آلت إليهم مع الأراضي التي شيدها بأنفسهم مع إحتفاظ الدولة بملكية رقبة الأرض.

كانت هذه محطات قانونية وترسنة النصوص القانونية، في كنف النظام الإشتراكي قبل الإنتقال إلى مرحلة إقتصاد السوق والذي يعتبر العقار فيه من الشروط الأساسية التي يرتكز عليها، إذ لا يمكن لأي دولة أن تحقق دفعا إقتصاديا إلا إذا كانت قادرة على التحكم في المجال العقاري. من هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بإصدار تشريعات هامة، إبتدأها بدستور 1989 والذي إنتقل فيه لمرحلة ثانية من التسيير، وكان تمهيدا لصدور القوانين اللاحقة والتي نذكر منها، القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 والذي جاء بتحديد أوسع وأحسن لمختلف الأصناف التقنية للعقارات وحدد كفاءات التدخل في الميدان العقاري. فقد تم بموجبه إعادة الأراضي المؤممة لأصحابها وذلك بإلغاء قانون الثورة الزراعية، كما ألغت المادة 88 منه قانون الإحتياطات العقارية، والقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إذ يعتبر هذا

القانون أداة للتخطيط المجالي وضبط توقعات التعمير. بالإضافة إلى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والذي أعاد تصنيف الأملاك الوطنية.

إن الملاحظة المبدئية للتشريعات العقارية المتبعة منذ إستعادة السيادة الوطنية هو تأثيرها بالسياسات العامة للبلاد، ففي المرحلة الأولى والمتمثلة في النظام الإشتراكي نجد بروز القوانين التي تنظم العقار غير المبني وبالأخص العقار الفلاحي، وما صدور قانون الإحتياطات العقارية البلدية إلا محاولة للتوفيق بين نمو المدن وتطور العمران من جهة والمحافظة على المقومات الطبيعية للوسط الريفي من جهة ثانية.

أما المرحلة الثانية والمتمثلة في انتهاج الجزائر لسياسة اقتصاد السوق فقد كانت التشريعات توحى باستحداث سوق عقاري حر في إطار ما يسمى بالترقية العقارية، إذ ونظرا للقيمة المادية والمعنوية التي أصبح العقار يتمتع بها بإعتباره المجال العملي لتحقيق أي مشروع استثماري، أصبحت الدولة تعطي إهتماما كبيرا له وفقا لقواعد وأسس تستمدتها من القوانين لمواجهة موجة التطور الإقتصادي الحديث خاصة ما تعلق منها بالتهيئة العمرانية.

في خضم هذا التزاحم التشريعي والتصارع الإيديولوجي ما هو موقع عملية مسح الأراضي من الإعراب ؟ !!

بداية لقد ورثت الجزائر نظام الشهر الشخصي عن الإدارة الفرنسية، وما زال العمل به إلى وقتنا الحاضر عبر البلديات التي لم تشملها عملية المسح. لكن من أجل التحكم الفعال في المجال العقاري، إتجهت الإدارة الجزائرية لإرساء قواعد نظام الشهر العيني، والذي تمتد جذوره إلى القوانين الصادرة غداة الإستقلال، إذ بالرجوع إلى تلك النصوص، نجد رغبة المشرع الجامحة في الأخذ بهذا النظام وذلك من خلال التعابير المستقاة منها.

فقد نصت المادة 25 من قانون الثورة الزراعية مثلا على أنه : "عند الإنتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما. يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموعة البطاقات العقارية... وبوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد.

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

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

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

## المبحث الثاني إجراءات المسح العقاري

نظرا لما تتصف به عملية المسح العقاري من طابع تقني دقيق، إرتأت مختلف الدول أن توكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية، من أجل جمع المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للعقارات، وإقامة بنك لذلك. تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم إلى أدناه (المطلب الاول). و بالنظر إلى ضخامة العملية فانها تمر بمجموعة من المراحل قبل التماس نتائجها(المطلب الثاني).

### المطلب الاول أهم الهيئات المتدخلة في الأعمال المسحية

إن أهم اجهزة قاعدية تحتك مباشرة بعملية المسح في التشريع الجزائري هي وزارة المالية (الفرع الاول) لجنة المسح العقاري البلدية، المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92(الفرع الثاني)، الى جانب فرقة المسح في الميدان (الفرع الثالث).

### الفرع الأول وزارة المالية

في التشريع الجزائري على غرار تشريعات بعض الدول كفرنسا وليبيا تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية والسبب في ذلك يعود أساسا إلى ثلاثة مراجع أساسية، المرجع التاريخي، وذلك أن إدارة الرهون قبل 1962 كانت تابعة للمصالح المالية فأستمر العمل على هذا الحال بعد الإستقلال. والمرجع الثاني هو مرجع عملي، كون وزارة المالية هي أكثر الوزارات دراية ومعرفة بخبايا الثروة العقارية. أما المرجع الثالث فهو جبائي ونراه أهم المراجع،



حيث أن العمليات العقارية تكتسي جانبا مهما من الجانب المالي أو الجبائي، فحتى عملية المسح يرى البعض كما قلنا أنها تهدف على المدى البعيد إلى توخي هذا الطابع.

وبالرجوع إلى عملية مسح الأراضي، نجدها تدخل ضمن مهام المديرية العامة للأموال الوطنية، هذه الأخيرة تضم مديريتين، إحداهما خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية؛ والثانية خاصة بإدارة الوسائل. وتشمل المديرية الأولى أربع مديريات فرعية الأولى تختص بعمليات أملاك الدولة والمنازعات، والثانية تختص بالخبرات والعمليات العقارية، والثالثة تهتم بملكيات أملاك الدولة والتخليص، أما المديرية الفرعية الرابعة فتختص بالحفظ العقاري ومسح الأراضي. و تعتبر هذه الأخيرة أعلى هيئة إدارية مركزية تتكفل بالقيام ومتابعة ومراقبة عمليات المسح العقاري وإعداد المخطط العام له وتتجلى مهامها في اقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها، ومتابعة وتفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوى المواطنين، والتقارير التي تصلها من المتعاملين، إلى جانب متابعة عمليات مسح الأراضي ومراقبتها ومراعاة مدى تطابقها مع القانون والتنسيق مع مختلف الوزارات التي تدخل ضمن إختصاصاتها بعض الأنشطة العقارية كوزارة العدل والفلاحة. وتبدأ عملية المسح باستنفاد كافة الإجراءات التقنية الميدانية والتي تختتم بالتسجيل والقيود النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة.

ويمكن الإشارة إلى أن مهام مسح الأراضي كانت من مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، إلى أن جاء المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 06 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها و حقوقها وواجباتها و مستخدميها إلى وزارة المالية

## الفرع الثاني لجنة مسح الأراضي

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

وقد حدد المشرع الجزائري أعضاء هذه اللجنة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92، إذ نجدها تضم إلى جانب رئيسها الذي يحمل صفة قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي يتبعه، من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمشح ضمن دائرة إختصاصها، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله نائبا للرئيس، وممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، وكذا ممثل عن المصالح المحلية للأموال الوطنية، وممثل عن وزارة الدفاع الوطني، ثم أيضا ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية، و موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها، ومهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين، ويشترط كذلك أن تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

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

إن أعضاء هذه اللجنة يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية. ويجتمعون بطلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبدعوة من رئيسها، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وهي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويتولى فيها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة وتحرير محاضر مفصلة عن المداولات. كما يتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي (المادة 8 من المرسوم 62/76).

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

## الفرع الثالث

### فرقة المسح العقاري

يمكننا القول من أن التنظيم القانوني الجديد يأخذ مصدره من التحقيق العقاري، الذي يقوم به الأعوان المحققون التابعين لرق المسح في الميدان، حيث يسهرون على دراسة السندات والعقود، الأمر الذي قد يعفي المحافظ العقاري من دراستها مجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري. إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي والنتيجة عن هذا التحقيق.

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

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

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

هذا وقد حددت المذكرة المؤرخة في 17/07/1999 دور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام، وأشارت إلى المهام الموكلة لهم سواء أثناء القيام بالأعمال التحضيرية والمتمثلة عموماً في جمع الوثائق لضمان السير الحسن لعملية المسح أو أثناء الأعمال الميدانية والمتمثلة في عمليات التحديد للعقارات والتحقق من الحقوق المتعلقة بها.

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

وإذا لم يتم إبراز نقص في السندات أثناء التحقيق، فإن العقار المعني يكون موضوع ترقيم نهائي، عند الإجراء الأول في السجل العقاري. أما إن أدى تقديم الوثائق إلى بعض الوضعيات المشوبة و اعتراضها بعض الغموض تطلب الأمر إجراء تحريات إضافية. و من تلك

الأمر التي تنقص من قيمة السند نذكر حالة أن تكون الوثيقة لها كل مميزات السند القانوني، غير أنه لا شيء يوحي بأنها تخص العقار محل التحقيق وفي هذا نقص في الحجة ولا يكون إثبات الملكية إلا عن طريق التحري.

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

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

كانت هذه أهم الإشكاليات التي يمكن أن تثيرها السندات المقدمة لإثبات حق الملكية، أما إذا غابت هذه السندات فإن دور المحققين يبرز أكثر إذ يضاعفون جهودهم في التحري ومن أجل ذلك يقومون بجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة المثارة فيتأكدون فيما إذا كان الشخص المعني يمارس هذه الحياة طبقا لمقتضيات القانون المدني (هادئة، علنية، مستمرة غير منقطعة)، وعلى من يدعي بحق الملكية تقديم الشهادات المكتوبة، الشهادات الجبائية وكل الوثائق الأخرى التي يمكن أن يحوزها ليطمئنه فحوصها ودراستها ومحاولة التوفيق بينها وبين شهادات الملاك المجاورين أو أي شخص أمكنه تقديم معلومات قصد التعريف بمالك العقار، ومن أجل تتيير التحقيق أيضا سمح القانون للمحققين إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة أشخاص آخرين، والذي من شأنه أن يعارض وقائع الحياة المثارة.

هذا ويهدف التحقيق كذلك إلى ترسيم عدة نقاط أساسية كعدم إدراج أي ملك للدولة أو البلدية ضمن الملك الخاص، ومن أجل ذلك يحق لمصالح أملاك الدولة على غرار الملاك

الأخرين تقديم ملاحظاتهم و احتجاجاتهم ، وتدوينها في السجل المعد لذلك خلال فترة الإيداع بمقر البلدية والمقدرة بشهر.وكالعمل على إثبات الحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء التي تنقل كاهل العقار المعني،ويقصد بالحقوق العينية الأخرى تلك المتفرعة عن حق الملكية والتي تشمل حق الانتفاع، الارتفاق والتصرف.أما الأعباء التي تنقل كاهل العقار هي كل التأمينات العينية من رهن وحقوق إمتياز...إلخ. كما يسهر التحقيق على إبراز وتعريف ذوي الحقوق سواء كانوا مالكين أو حائزين أشخاص طبيعيين أو معنويين.

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

ولعل الملاحظة الجوهرية التي يمكن الإشارة إليها هو أن التحقيق العقاري هذا والذي يجري عملية المسح يختلف عن ذلك الذي تضمنه القانون الرامي لإحداث إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. فالتحقيق بمقتضى هذا القانون يطبق في المناطق التي لم تشملها عملية المسح مع إستثناء الأملاك العقارية الوطنية والأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية، وطبقا للمادة "4" من هذا القانون يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو له سند ملكية فقد حدثته - أي لم يعد يعكس الوضعية الحقيقية الحالية للعقار - أن يطلب من مسؤول الحفظ العقاري الولائي فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكيته.

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

وبالرجوع إلى الأسباب التي أدت إلى بروز مشروع هذا القانون يتضح الإختلاف بينه وبين التحقيق العقاري المندرج في إطار عمليات المسح العقاري، ذلك كونه نشأ لتغطية النقص الناشئ في سير عمليات المسح، حيث أنه يتم بالموازاة وبصفة متباينة عن عمليات مسح

الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري، كما أنه يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية مما يجعل هذا الإجراء يكتسب الطابع الإختياري والجزئي، كونه لا يشمل كل إقليم البلدية ولا يشمل كل الأفراد بل يعنى بالذين يقدمون طلبا بذلك فقط.

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

**الى جانب هذه الاجهزة توجد المحافظات العقارية، التي لها دور أيضا في الأعمال المسحية، بمختلف أقسامها \_ خاصة قسم ترقيم العقارات المسوحة و نعتبره من أهم الأقسام، كونه قسما خاصا يرتبط إرتباطا وثيقا بمصلحة مسح الأراضي\_. والتي لا تقل أهمية عن الآليتين السابقتين، إن لم نقل أنها القلب النابض في هذه الحركية التي تنطلق من عمليات المسح؛ إلى حين تسليم الدفاتر العقارية، فالمحافظة العقارية لها تأثير كبير على عملية المسح؛ يتجلى ذلك في كون المحافظ العقاري أحد الأعضاء الفاعلين في لجنة مسح الأراضي، والذي يعمل على ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري مباشرة بعد إستلامه وثائق المسح، ذلك بعد الإنتهاء من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام للبلدية المعنية، ليتم شهرها وفقا للنظام الجديد.**

## المطلب الثاني

### آثار عملية المسح العقاري

إن المستقرى لفحوى النصوص المقننة للعقار، وبشكل مدقق النصوص المنظمة لعملية المسح العقاري، يستشف لا محالة فترتين أساسيتين يجب المرور عليهما قبل إلتماس نتائج المسح العقاري.

\* الفترة الأولى : مؤقتة كون نتائج المسح فيها لم تستقر بعد، ويمكن تقسيمها إلى ثلاثة مراحل أساسية ، (الفرع الأول).

والمرور على هذه المراحل يمكن ان ينتج مجموعة من الاحتجاجات و الاعتراضات (الفرع الثاني).

\* الفترة الثانية : والتي يمكن تسميتها بفترة المسح النهائي وهي تلي مرحلة الإيداع مباشرة. وفيها يلد الحق العيني العقاري في السجل العيني. \_ذلك ما سنعرج عليه في السداسي الثاني من دراسة الشهر العقاري.

## الفرع الأول

### مراحل المسح العقاري

تمر الأعمال التقنية بمجموعة من الإجراءات و المراحل المعقدة ، سواء على مستوى مكاتب المسح أو على المستوى الميداني ويمكن حصر هذه المراحل في المرحلة التحضيرية وذلك لتهيئة الأرضية الخصبة لمباشرة الأعمال. و المرحلة الميدانية وفيها تباشر الأشغال العملياتية؛ ثم مرحلة ما بعد المسح العقاري أو مرحلة إيداع الوثائق لدى البلدية

#### أولاً: المرحلة التحضيرية

تتطلب هذه المرحلة جملة من الأعمال التمهيدية، الواجب القيام بها لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح، ولعل أبرزها الإعلان عن افتتاح أعمال المسح العقاري ، والذي يعطى بموجبه الضوء الأخضر لمباشرة العمليات المسحية ،اذ يعلن عن افتتاح عمليات



المسح العقاري في التشريع الجزائري بقرار من الوالي المختص إقليميا، بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي - المديرية الفرعية على مستوى كل ولاية - حيث تلتبس هذه الأخيرة بموجب رسالة تقدمها للسيد الوالي، استصدار قرار المسح بشأن بلدية يتم تعيينها.

لقد نصت المادة 2 من المرسوم 62/76 السالف الذكر على أن قرار الوالي المفتوح لعمليات المسح على مستوى كل بلدية، يجب أن يتضمن على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية<sup>1</sup>. كما يبلغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني لئتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة وهذا في أجل 15 يوما قبل افتتاح تلك العمليات وهو ما تنص عليه المادة 3 من المرسوم السابق، وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك الذي يعتبر حضورهم ضروري، لتجنب قيام النزاعات فيما بعد، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الإستيلاء.

ومن أجل ذلك لابد من استحداث لجنة المسح على مستوى كل بلدية وهو أمر ضروري، للسير الحسن والفعال لهذه العملية. وهي تضم حسب المادة 7 من المرسوم الآنف الذكر، عدة أعضاء من مختلف القطاعات التي تعنى بالمجال العقاري، كما تضطلع بعدة مهام كنا قد أشرنا إليها سابقا. كما انه يجب تحديد محيط اقليم البلدية المعنية والذي يعد كأول خطوة باعتبارها الأساس القاعدي لميلاد عملية المسح العقاري. ومن أجل ذلك يتعين جمع كل الوثائق الخاصة بتعيين هذه الحدود، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة في إطار القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة.

إن وضع حدود البلدية يتم عمليا وفق ثلاث فترات أساسية. الأولى وتتمثل في أشغال الإستطلاع، التي يعتمد فيها رئيس الفرقة على الوثائق الرسمية التي بحوزته كالجرائد الرسمية، مخططات المصلحة... إلخ لأجل إنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه، وهنا تدون

<sup>1</sup> - لا بد أن يُنشر قرار المسح في ثلاث جرائد يومية على الأقل، لكن في الواقع العملي، و نظرا لقلّة التمويلات فإن الوكالة لا تلجأ إلى هذه الوسيلة لما تطلبه الجرائد من تكاليف عن الخدمة نقدا. لذا كان من الأجدر أن تساهم البلديات المعنية في ذلك.

تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقارن بالمخطط المؤشر عليه. كما يعين فيه الملاك المجاورين إن وجدوا لهذه الملكية، وتوضح جميع النصب ومعالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب وضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية. أما الثانية ففيها يتم إعداد المخططات المرئية، إذ بعد الانتهاء من الأشغال الاستطلاعية ينجز رئيس الفرقة المخططات المرئية وفق المعلومات المستقاة ميدانيا ووفق السلم المحدد.

فإذا كانت حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافي قار ومعلوم كطريق معبد أو وادي كبير فإنه يمكن إنجاز المخطط المرئي انطلاقا من مستخرج هذه الخريطة. أما في غياب ذلك فالمخطط ينجز وفق نسخة من التصاویر الجوية وفق تقنيات محددة. وهذا كله من أجل الحصول على مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة.

في حين الفترة الثالثة، فتشتمل على تحرير محضر تثبيت الحدود على نموذج T12، يحتوي على وصف دقيق ومفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها وترفق جميع الوثائق المادية بكل نسخة من المحضر الذي يجب أن يحرر بعبارات دقيقة وواضحة، ليقدّم هذا المحضر رفقة الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية حتى تقيد فيه جميع الإشكالات المثارة كرفض أحد المعنيين الإمضاء ويكون للوالي هنا حق مصالحة الأطراف أو الفصل في النزاع إن كان مختصا وإن لم يكن كذلك فللوزير صلاحية الفصل في النزاع باقتراح من طرف الولاية المعنيين. و من أجل تثبيت حدود البلدية يعد المحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الاحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسلم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة).

إلى جانب الأعمال التحضيرية السابقة الذكر، تتطلب الأشغال التحضيرية كذلك أعمال جبارة يجب القيام بها داخل مكاتب المسح، من هذه الأعمال جمع كل الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح، ويتعلق الأمر مثلا بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة وصور جوية<sup>1</sup>، كتلك المستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية وهذا وفق سلما معيناً وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، التي أجريت على مستوى إقليم البلدية. كما يجب على مصالح الحفظ العقاري أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

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

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

على أن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي ويتم التقسيم بإحترام جملة من المبادئ كتشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق وعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من الإقليم الذي يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع، مجموعة بنايات حضرية...).

ويتم ترقيم الأقسام هذه بصفة تصاعدية ومستمرة على أن يعطى الرقم 1 إلى القسم الواقع في شمال غرب البلدية، ويستمر الترقيم أفقيا تجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية في شكل حلزوني تعرجي ويجب أن يعطى رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين.

بعد ترقيم الأقسام تنقل حدودها المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود، وتمثل بواسطة خط أحمر زنجفري سمكه 10/2 مم، مضاعف بشريط أصفر سمكه 3 مم، بقلم ألوان فاتح لإظهار تفاصيل التصاوير الجوية أو الإسترجاعات الفوتوغراممترية.

إن الإجراءات السابقة قد تصطدم ببعض المناطق التي يمكن أن تشكل بعض الصعوبات والعراقيل أمام سير عملية المسح وتقدم الأشغال، لذا يعمل على حصر هذه المناطق وإبعادها مؤقتا وذلك بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي ويطلق على تسميتها - غير قابلة للمسح - وهذه التسمية لا تعني أن هذه المناطق تستثنى من عملية المسح وإنما

تستبعد لتعالج في أوانها، فعمليات المسح العام تقتضي ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي تفرضها الملكيات خلال الأشغال الميدانية (ملكيات صغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية، التغييب...) ومن ثمة تبدء الأشغال في الأقسام السهلة لتمتد بعد ذلك للأقسام الأخرى حسب تصاعد درجة الصعوبة.

أما إن تعلق الأمر بالمسح في المنطقة العمرانية، فإن الأمر لا يختلف كثيرا من حيث جمع الوثائق الضرورية والمخططات القديمة والوثائق الموجودة بمصالح أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة لأملاك الدولة أو مصالح التسيير العقاري أو المرقيين العقاريين بالنسبة للمساكن الواقعة تحت إدارتهم (EPLF, OPGI, CNEP)، وكذا مصلحة الأشغال العمومية ومصلحة المياه، مصلحة التعمير والبناء الولائية بالنسبة للمخططات PDAU, PUP, PUD. إلى جانب نظارات الشؤون الدينية فيما يخص الأملاك الوقفية. وبناء على ما سبق يتم تقسيم البلدية إلى أقسام حيث يمثل قسم المسح فيها جزء من منطقة البلدية الواقعة داخل محيط عمراني يحتوي على عدد كامل من مجموعات ملكية بحيث يمكن إدراجها في ورقة مخطط المسح، على سلم 5000/1 إلى 10000/1. وتقسم البلدية إلى أقسام حضرية لتقسم هذه الأخيرة إلى قطاعات على أن يتم ترقيمها بإستعمال الأحرف الرومانية، ثم تقطيعها إلى أقسام حسب الطرق المتبعة في المناطق الريفية، وتمثل الأقسام التي تمت بها الأشغال على المخطط الشامل للبلدية وفق المعلم المحدد، وتنقل حدودها بعلامة متفق عليها بالحبر الصيني الأسود.

## ثانيا :المرحلة الميدانية

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

**1:تعيين الحدود :** إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوخ ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية وهذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63/76 في

فقرتها الثانية على أن : "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والتمثلة بنفس الحقوق والأعباء". ويقابل مفهوم الملكية حسب هذا التعريف، جزء الملكية حسب المادة 15 من المرسوم 62/76 ومفهوم القطعة الأرضية حسب المادة 06 من الأمر 74/75.

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

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

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

هذا وفي حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث مرات متتاليات مرحلية على امتداد 15 يوما<sup>1</sup>، مع استمرار تغيبهم فإن الحدود تثبت وتسجل في السجل المساحي تحت إسم "مجهول"، أما في حالة عدم حضور الملاك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحياة و الإستغلال. وتثبت عندها القطع الممسوحة فيشار إلى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض على بطاقة نموذج T4، كما يتم تثبيت الحدود لملاحظات الأملاك العامة سواء بحضور ممثلي المصالح التقنية وبناء على إدلائهم أو عن طريق المخططات المرسلة. وسواء كان هذا أو ذاك فإن القائم بالتثبيت يلجأ إلى التحديد بناء على حدود الإنتفاع

<sup>1</sup> - قد يطرح التساؤل حول هذه المدة الكبيرة الممنوحة للملاك و المقدرة بـ 45 يوما من أجل تلبية الدعوة للحضور إلى عمليات المسح العقاري، فمن غير الممكن مطالبة أجهزة المسح بالإسراع في عملياتها و من جهة ثانية منح للملاك فترة طويلة لا تتناسب مع الأهداف، لذا كان من الأولى النظر في هذه المدة و تقليصها.

للأماكن المجاورة، إلا إذا تعلق الأمر بشاطئ البحر، الطرق الوطنية، الطرق الولائية، مجاري المياه الدائمة والتي يتطلب تحديده تدخل المصالح التقنية المعنية.  
وقبل الانتقال إلى كيفية رسم الحدود، من الأجر معرفة شكل الإستدعاء الموجه للأفراد ومضمونه لحضور عمليات المسح. فهو يأخذ الشكل التالي :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
بلدية.....  
ب : تاريخ .....  
رئيس المجلس البلدي الشعبي ب .....  
الموضوع : تأسيس مسح الأراضي  
إلى س ..... (1)  
العام

نتشرف باعلامكم أنه في اطار عمليات تأسيس مسح الأراضي العام الناص عليها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المنخير و المتمم بالرسوم التنفيذية رقم 134-92 المؤرخ في 07 /04/ 1992، سينتقل تقني مسح الأراضي المعين من طرفنا إلى عين المكان يوم ..... ابتداء من الساعة.....  
للسروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي الكائنة في (2) .....

يقع إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة و المجاورين للملك المعني بالأمر أو بحضور من ينوب عنهم و عليه فارجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء اعمال تقني لمسح الاراضي حتى يمكن لكم.

(1) أن تقدموا له الرسوم و الضرائب و كل ما لديكم من الوثائق الاخرى التي قد تكون في حوزكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.

(2) و أن تعطوا له جميع الايضاحات اللازمة و أن تثبتوا له حقوقكم.

و نظمت خصوصا لتبأهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من ينوب عنكم في المكان و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي  
البلدي

(1) إن هذا الإستدعاء يجب أن يرسل إلى الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة الأخرى و المجاورين للملكية المعنية بها الأمر.  
(2) جزء البلدية الذي يباشر تقني فيه أعمال الفحص.

إن نقل الحدود وجميع البيانات الأخرى على المخطط البياني للتحديد يتطلب إستعمال مجموعة من الإجراءات المحددة، إذ تمثل حدود مجموعات الملكية والوحدات العقارية بقلم « Rotring » وبالحرز الذي لا يمحي، وحدود مجموعات الملكية بخط أحمر زنجفر بسمك 0,2 مم وعندما تشكل هي الأخرى حدود مكان مسمى تضاعف بشريط بنفسجي سمك 3 مم، والقطع المسحية تكون ممثلة بخط أخضر سمكه 0,2 مم، أما حدود المساحات التي لا تشكل قطعاً مسحية فتكون ممثلة بخط متقطع أخضر.

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك<sup>1</sup> إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال والإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية. كذلك إن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك والأعوان القائمين عليها، إتباع جملة من الإلتزامات، نص عليها المرسوم 500/82 المؤرخ في 1982/12/22 والمتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم، فبالنسبة للملاك عليهم الإلتزام بعدم المعارضة على تنفيذ أشغال التثليث والمسح أو التسوية أو إقامة النصب والمعالم والإشارات على أرضهم. وكل ضرر تلحقه هذه الأشغال بالأمالك والحقول والمحاصيل، يمكن صاحب الأرض من المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء، ما لم يحصل إتفاق ودي، من جهة أخرى عليهم أن لا يغيروا الهندسة المعمارية للمبنى أو جزء منه، إذا كان يشكل نقطة تثليث دائمة، إلا بعد إخطار المعهد الوطني لرسم الخرائط ومصالح مسح الأراضي، برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام قبل شهر من ذلك. وعدم إلتزام الأفراد بهذه الواجبات أو مخالفتها، كهدم الإشارات أو النصب أو المعالم، أو إتلافها أو نقلها من أماكنها، يترتب تطبيق العقوبات المقررة في القانون، والتي يعاينها الأفراد المؤهلون لذلك، كضباط شرطة العمران ورؤساء المجالس الشعبية البلدية.

أما الأعوان القائمين على العمليات المسحية فإن القانون يلزمهم كذلك بإحترام جملة من الشروط أهمها، ان لا يدخلوا إلى الملكيات الخاصة للقيام بأعمالهم، إلا إذا رخص لهم ذلك بقرار من الوالي، يحدد فيه البلديات التي يجب أن تنفذ الأشغال على ترابها والأماكن والمواقع المعنية بهذا الغرض، كما أنه عندما تريد الإدارة أن تعطي طابع الثبات الدائم، لبعض الإشارات

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

أو النصب أو المعالم المقامة أثناء الأشغال، فإنها تبلغ قرارها للملاك المعنيين، و أخيرا فإن إبقاء المنشآت التي تنوي الإدارة إعطاءها صفة الديمومة، والشاغلة لحيز يتجاوز مترا مربعا واحدا في الممتلكات المبنية وفي الساحات والحدائق التابعة، يجب أن يتم بموجب إتفاق مع المالك.

## 2: التحقيق العقاري

إن هذا التحقيق يقوم به عونين، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة، هذا طبعا بحضور ممثل عن البلدية المعنية.

يعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح، ونظرا للأهمية القصوى المترتبة عن هذا الإجراء ينبغي على الأعوان القيام بأعمالهم وإثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة والتفاني. كما يقوم المحققان على دراسة الوثائق والسندات المثبتة للحقوق العينية والوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق. والسندات الواجب دراستها، كما أشرنا إليها سابقا، قد تكون رسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص مكلف قانونا ما تم لديه، وقد تكون غير رسمية وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 1 جانفي 1971.

أما في غياب السند فالتحقيق يسعى إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة والعمل على تلقي الشهادات، التي يمكن أن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحياة وهذا لن يتأتى إلا عن طريق التحري، والحياة حسب الدكتور عبد المنعم فرج الصدة هي: "سلطة فعلية واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر". وعلى هذا الأساس يعمل التحقيق على إبراز إن كانت هذه الحياة مستمرة، هادئة وعلنية ومن أجل ذلك يستوجب على الحائزين تقديم كل وثيقة من شأنها تنوير المحققين، كالشهادات الجبائية والتوقيع بمعية الشهود الذين يثبتون حيازتهم على وثيقة التحقيق ويتم تسجيلهم مؤقتا، وهذا ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم رقم 62/76 في قولها: "تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الإعتبار الحياة".



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

هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن التحقيق في المنطقة العمرانية يجري على شاکلة التحقيق في المنطقة الريفية، غير أن الاختلاف يكمن في كون التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالطبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية، على أن ترقم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله.

أما في المنطقة العمرانية فإن التحقيق ينجر عنه مجموعة من البطاقات، هي بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج T5 بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق، أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج T4، لمجموعات الملكية المثبتة حدودها، أو البطاقات الوصفية للعقارات المبنية نموذج T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ويجب أن تحتوي البطاقة هذه على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدولاً وصفياً، إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9.

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

## ثالثا

### اختتام الأعمال المسحية

إن إنتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها، ينجم عنه جملة من الوثائق التي يمكن إعتبارها من الناحية القانونية والفنية إلى جانب الناحيتين الإدارية والإقتصادية، الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزيئاتها.

#### 1: إيداع الوثائق المسحية

يمكن ان نقسم ايداع الوثائق المسحية الى مرحلتين ،المرحلة الاولى يمكن ان نقول عنها ادارية وتتم على مستوى البلدية ونقول عنها كذلك كونها اقصى ماتقيده هو تجنب النزاعات فيما بعد ،لمحاولة حلها عن طريق لجنة المسح ،اما المرحلة الثانية والتي يمكن ان نقول عنها انها المرحلة القانونية وهي التي تتم على مستوى المحافظات العقارية لان هناك يلد الحق العيني.

#### أ: الإيداع على مستوى البلدية

لقد نصت المادة 8 من الأمر 74/75 على منتجات المسح بقولها : "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية مايلي :

جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي؛ دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين؛ مخططات مسح الأراضي.

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر". ولو تفحصنا هذه الوثائق لوجدناها تتضمن ،جدول الأقسام وقطع الأرض وهو وثيقة تحوي

معلومات عن حالة الأقسام وعن بطاقات مجموعات الملكية تبعا لتسلسل الأقسام وفق الترتيب الطبوغرافي أو بمعنى آخر هي وثيقة تشكل شرحا مفصلا للمخطط المساحي؛ بالإضافة إلى سجل مسح الأراضي وهو كذلك عبارة عن وثيقة تضم مختلف الأملاك العائدة إلى مالك واحد ضمن حدود بلدية ما، ويتم فيها ترتيب العقارات ترتيبا أبجديا حسب تسلسل أصحابها، أما المخطط المساحي فهو وثيقة تمثل الرسم البياني للمنطقة المسوحة في جميع تفصيلاتها وهو بذلك مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة وإلى أجزاء للملكية وقطع الأرض.

وقد جاء القرار الوزاري المؤرخ في 09 مارس 1978، ليحدد شكل وثائق مسح الأراضي وشروط منح الرخص للأشخاص المؤهلين لوضعها. وحسب المادة الرابعة منه لا يمكن وضع وثائق مسح الأراضي إلا على الشكل المنصوص عليه في المادة 5 من القرار ذاته، حيث يجب أن تكون وثيقة المسح قائمة على مرسمة بخريطة المساحة، وتشتمل مع الإشارات الإتفاقية لمخطط المساحة، التي سوف تدمج فيه على العناصر الواجب إلغاؤها من مخطط المساحة وتكون باللون الأخضر، وعلى العناصر الجديدة الواجب إدراجها في مخطط المساحة وتلون باللون الأحمر، إلى جانب كتابة ألقاب وأسماء المالكين بقلم الرصاص، أما بعض البيانات التي لا تدرج في مخطط المساحة (تجزئة قطع الأراضي وخطوط العمليات، وأرقام المساحة الضرورية لعلاقة الحدود الجديدة... إلخ) فتدرج باللون البنفسجي.

وينبغي أن تكون وثيقة مسح الأراضي المقدمة للمصلحة من أجل تدقيق وترقيم وحدات المساحة الجديدة، مرقمة وموقعة من طرف الأطراف أو وكلائهم، ومن طرف الخبير الذي قام بإعدادها، وفي حالة نزع الملكية يجب أن توقع من الممثل المختص للسلطات نازعة الملكية، أما إن تعلق الأمر بحكم قضائي فاصل في النزاعات المتعلقة بحق الملكية، فيجب أن توقع من قبل كاتب الضبط المكلف بالعمل على نشر الحكم بقطع النظر عن إرادة الأطراف.

كما يجب وضع الوثائق المسحية، من قبل موظفي مصلحة مسح الأراضي المرخصين والمدرجة أسماءهم في القائمة الصادرة بمقتضى قرار من وزير المالية، بناء على إقتراح من مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهذه الرخصة لا تمنح إلا بصفة مؤقتة ويمكن أن تحول إلى رخصة نهائية بناء على رأي هذا الأخير، وذلك على أساس الأجرة المعدة طبقا للتعريفات المحددة.

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الإطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة<sup>1</sup>. هذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدل بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 حيث أقرت أنه : "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها<sup>2</sup>... ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة".

ما يلاحظ على هذه المادة هو عدم دقتها في تحديد الميعاد وعدم ضبطه من حيث البداية والنهاية، فالنص على "شهر على الأقل" يفتح باب التماطل والتراخي أمام الجهات القائمة على ذلك، لذا كان من الأولى على المشرع أن يحدد الميعاد لغلق باب التأويلات. هذا وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الذي يسلمه بدوره وصل إيداع ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار ممضى من طرفه ومعلق في الأماكن المعتادة للصق مناشير البلدية، للبلدية المعنية والبلديات المجاورة. كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية أو شفوية أو إستدعاء يأخذ الشكل التالي :

---

<sup>1</sup> - إيداع وثائق القسم المنجز.

<sup>2</sup> - بعد حصاد عملية المسح يمكن كذلك الحصول على مستخرجات مسح الأراضي وكذا النسخ والمخططات ووثائق القياس مقابل دفع مصاريف محددة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوكالة الوطنية  
لمسح الأراضي

الفرع المحلي لمسح الأراضي  
لولاية.....

ب.....في.....

إلى السيد (5) .....

الساكن (5) .....

.....

الموضوع : تأسيس مسح الأراضي العام  
بلدية.....

**إستدعاء**

سيد ...

يشرفني أن أخبركم بأن مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به المحررة بعد  
عمليات مسح الأراضي التي دعيتكم لحضورها قد تم وضعها في مقر المجلس البلدي الشعبي  
لإجراء أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ .....

و عليه فالطوب منكم أن تطلعوا بأنفسكم أو بواسطة موكلكم على هذه الوثائق لكي  
تعلموا نتائج عمليات مسح الأراضي فيما يخص الملكيات التي سجلت في حسابكم.

ولا بدا أن تقدم كل شكابة، عند الإقتضاء، في الأجل المشار إليه اعلاه، اما الكتابة  
لرئيس المجلس البلدي الشعبي للبلدية و اما شفاهيا لممثل مصلحة مسح الأراضي الموجود في مقر  
المجلس المذكور في أيام إفتتاح المكاتب من الساعة : 9 إلى 11 و 30 د و من 14 إلى 16 علما بأن مقر  
الشكابة لايعتمد بها بعد إنتضاء الاجل المحدد.

و يلفت خصوصا إنتباهكم على المهمة التي يليق ان تمنحوها لوثائق مسح الأراضي  
المحررة التي تستعمل وفقا للأمر رقم 74 . 75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 كقاعدة لتأسيس  
السجل العقاري و لتسليم العقود الملكية الجديدة.

رسالة تومس عليها

وذلك لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك.

ب :الإيداع على مستوى المحافظة العقارية

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

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

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

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

### فالترقيم المؤقت في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع

المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيازة، والمستقاة من وثائق المسح المشار إليها في الفقرة الثالثة من المادة السابقة، واستنادا على ذلك يمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى حالتين .

الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر يبدأ سريانها من يوم إمضاء محضر التسليم، ويكون كذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح أن الشخص يحوز العقار حيازة قانونية تسمح له بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب. وفي هذا الإطار نصت المادة 13 الفقرة 1 من المرسوم 63/76 على أنه : "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين، سندات ملكية قانونية<sup>1</sup> والذين

<sup>1</sup> - قد تكون للمالك الظاهر سندات ولكنها غير كافية لإثبات حقوقه على العقار وهنا أيضا يمكنه الاعتماد على الحيازة لذا كان من الأولى على المشرع أن يشير إلى ذلك.

يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".  
وتعتبر فترة الأربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة، ويرون أن حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات، من أجل المطالبة بها طبقاً لمقتضيات المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، و قد منحهم المشرع هذه الفرصة لإحتمال غيابهم عن الحضور، أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم ، أما لو إنقضت المدة ولم يتقدم أي فرد للإعتراض فإنه يصبح هذا الترقيم نهائياً. ذلك ما أشارت إليه المادة السابقة في فقرتها الثانية، كما أشارت إلى أنه إذا سحبت تلك الاعتراضات، أو رفضت ولم يتم اللجوء للقضاء، فإن الترقيم يصير أيضاً نهائياً، في حين لو تم اللجوء للقضاء لحافظت تلك الترقيمات، على طابعها المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي.

أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين فيكون عند عدم تمكن المالك الظاهرين من تقديم سندات كافية، أو كانت السندات المقدمة لا تثبت فعلاً أنها تتعلق بالحدود، أو معالم الملكية المطالب بها، مع عدم تمكن المالك الظاهر من إثبات مدة التقادم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري عديم القدرة على تحديد الطبيعة القانونية للعقار، بسبب عناصر التحقيق التي تكون غير واضحة للأسباب السابقة. يتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين<sup>1</sup>، يبدأ سريانها أيضاً من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وفي هذا تنص المادة 14 فقرة 1 على أنه : "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

وبعد إنقضاء مدة العامين يصبح الترقيم نهائياً، إلا إذا ظهرت وقائع قانونية جديدة تقطع الشك باليقين حول طبيعة العقار وملكيته، تقدم من الأشخاص المعنيين وتكون موضوع إطلاع ودراسة من طرف المحافظ العقاري خلال تلك الفترة، ذلك ما حددته الفقرة 2 من المادة السابقة.

هذا وإن المشرع وضع مدداً مختلفة لعملية الترقيم المؤقت، تتناسب وقوة الوثائق التي يقدمها المعنيون لإثبات العلاقة التي تربطهم بالعقار، كون الغرض من وضعها هو تطهير

<sup>1</sup> - في حالة عدم المطالبة بالعقار الممسوح من طرف أي مالك مقترض فإن الترقيم المؤقت لسنتين يتم لصالح الدولة عند إنقضائها يتحول إلى ترقيم نهائي.

هذه العقارات من المنازعات والاحتجاجات التي قد تثور بمناسبة عمليات المسح والتي سنتناولها في الفرع الثالث، لكن قبل ذلك نلاحظ أن الترقيم المؤقت يثير عدة ملاحظات لا يمكن التغاضي عنها، فمن جهة لا يتم خلال الترقيم المؤقت بأي حال من الأحوال تسليم الدفتر العقاري للملاك الظاهرين، لأنه يعد سند الملكية الوحيد للشخص الذي اعترف له بأحقية في الملكية، فالمحافظ العقاري لا يسلمه إلا إذا أصبح الترقيم نهائياً كأن تظهر وقائع مادية لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار المعني، من جهة أخرى إذا ظهرت وقائع قانونية، أثناء فترة الترقيم المؤقت لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص للعقار، حينها يكون المحافظ العقاري ملزماً بتحويل الترقيم المؤقت إلى نهائي، وتسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به، أما لو نظرنا من الجانب العملي لوجدنا أن الترقيم المؤقت يتجاوز هذه المدد ليصل إلى 5 سنوات والسبب في ذلك هو صعوبة تحديد الحقوق الواجب تقييدها في السجل العقاري والتابعة للخواص، وأخيراً فإن الترقيم العقاري يهدف إلى تصفية حقوق الملكية العقارية، من أجل أن يصبح التعامل بعد أن يصبح الترقيم نهائياً، لا يتم إلا عن طريق الدفتر العقاري. وذكرنا للترقيم النهائي يجبرنا لمعرفة.

**أما الترقيم النهائي** فيكون في حالة ما إذا كان قد تمخض عن الترقيم المؤقت كما لاحظنا سابقاً، بإنهاء المدد التي وضعها المشرع وعند غياب الإحتجاجات، أو عند ظهور دلائل قوية لا تدع مجالاً للشك في أحقية الشخص للملك المعني بعملية المسح. أو حالة ما إذا كان نهائياً منذ النشأة أو الميلاد، ونعني بذلك ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 حيث إعتبرت الترقيم نهائياً، بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

ففي حالة ما إذا كان السند ثابتاً لا يترك مجالاً للشك كأن يكون عقداً صحيحاً مشهراً أو حكماً مشهراً معيناً للملكية العقارية، فإن العقار يكون محل ترقيم نهائي سيسلم عنده الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

كما ينقل المحافظ العقاري حسب الفقرة 2 من المادة السابقة بمناسبة هذا الترقيم وإن اقتضت الضرورة ذلك إجبارياً في السجل العقاري قيود الإمتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها.



هذا ويمكن الإشارة في الأخير إلى عمليات الإيداع و الترقيمات سواء كانت مؤقتة أو نهائية يمكن أن يثير بعض الاعتراضات والإحتجاجات التي حاول المشرع إيجاد بعض الحلول لها حتى لا تشكل عقبة أمام نجاح العملية.

خلال مدة الإيداع هذه، يمكن لأي شخص تغيب عن العملية، أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها من تقديم شكواه إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، وقد أرشدت التعليمات رقم 16 السالفة الذكر، المعني على أن يقدم هذا الاعتراض للشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة الثامنة صباحا إلى الثانية عشر ظهرا، والذي يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك، هذا السجل الذي يقلل ويمضي من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع، ليبلغ بمعية رسائل الإحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تنظر في النتائج المدونة في وثائق المسح وتدرس الإحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة، على أن تعطي رأيها مستندة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة، وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حياة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير التوفيق بين المعنيين وعند الإقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي.

أما في حالة الإخفاق في ذلك وعدم حصول الإتفاق، تمنح للأطراف مدة ثلاثة أشهر من أجل التصالح أو اللجوء للقضاء، هذا ما أشارت إليه المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم 62/76 حين نصت على أنه : "يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

كما أقرت الفقرة الثانية من المادة نفسها على أن الحدود المؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به وماعدا حقوق المالك الحقيقي والذي لا تكون لشكواه أي اثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

أما المادة 13 من ذات المرسوم فقد نصت على أن وثائق المناطق الممسوحة والتي لم يثر حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل إنقضاء أجل الثلاثة أشهر.

إن الملاحظات المبدئية التي يمكن إبدائها حول هذه النصوص تكمن في أن المشرع لم يحدد المدة اللازمة للجنة، لإبداء رأيها في الشكاوى، وهل هي تنتظر في الاعتراضات أثناء الأجل أم بعده، لأن عدم تحديد الأجل السابق يؤدي بالضرورة، إلى غموض بداية ميعاد الثلاثة أشهر وهي المدة الممنوحة للتصالح أم للجوء للقضاء، لأنه بمجرد إنتهاء هذا الميعاد تنتهي أشغال مسح الأراضي وتصبح وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية، ليتم وضعها حيز الإستعمال، فيتم بذلك حسب المادة 10 من الأمر 74/75 إعداد 3 نسخ ترسل واحدة إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعaine تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، و تحفظ النسخة الثانية بمصلحة المسح للمعaine وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري وهي التي تهمننا بإعتبارنا سناوصل رحلة البحث عن سند الملكية، لذا سندرس في المطلب التالي السجل العقاري.

إن الترقيمات المشار إليها في الفرع السابق سواء كانت مؤقتة أو نهائية قد تثير جملة من الإحتجاجات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة إعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين<sup>1</sup>، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار. ومحاولة لغلق الباب أمام هذا الأمر وتجنب القضاء هذه القضايا، التي يمكن أن تحل بعيدا عنه لتتمين وقته ووقت العمليات المسحية، قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها<sup>2</sup>. من ذلك ما نصت عليه الفقرة 1 من المادة 15 من المرسوم 63/76 حيث أشارت إلى أنه "يجب أن يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13، 14 بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية".

يتضح من خلال هذا النص على أن الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا إعتراضاتهم بإحدى الوسيطتين، فإما كتابة بواسطة رسالة موسى

<sup>1</sup> - توصف الأعمال التقنية بأنها أعمال نسبية نظرا لوجود الارتبايات لذا وجد ما يعرف بمجال التسامح.

<sup>2</sup> - ذلك إذا تعلق الأمر بالترقيمات المؤقتة لأن الترقيمات النهائية لا تسوى إلى أمام الجهات القضائية المختصة.

عليها إلى المحافظ العقاري وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك؛ وإما أن يقيّدوا هذا الإحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا، و يتركوا ذلك على عاتق الإدارة.

وعموما سواء كان هذا أو ذلك فإن المشرع الجزائري، لم ينص على شكل معين لهذا الإحتجاج، فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية، أي خلال الأربعة (04) أشهر أو السنتين حسب الحالة.

هذا وإن تحول التقييم المؤقت خلال الميعاد إلى تقيم نهائي يجعل من الإحتجاج مرفوضا، فلو قدم مثلا أحد المعنيين إحتجابه خلال تلك المدة مع صيرورة التقييم نهائي لرفض ذلك لإعتباره خارج الآجال وهنا على المعني أن يلجأ للقضاء للمطالبة بحقوقه. أما لو حافظ التقييم المؤقت على طابعه، فكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الإعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف وديا لفض النزاع.

ومحاولة الصلح هذه قد تسفر عن إحدى الإحتمالين.فإما النجاح وفيها يتفق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الإحتجاجات، تعتبر فعلا عن الواقع القانوني للعقارات المعنية، حينها يحزر المحافظ العقاري محضرا عن هذه المصالحة وتكون لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص. وعلى المحافظ العقاري حينئذ تبليغ نسخة من محضر الصلح لمصالح مسح الأراضي إن كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح<sup>1</sup>. وإما أن تكون فاشلة وعندئذ يعمل المحافظ العقاري على تحرير محضرا بعدم المصالحة، يثبت فيه بأن محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى ويبلغ هذا المحضر للأطراف. وقتها يكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة تحت طائلة رفض الدعوى<sup>2</sup>. على أن تشهر هذه الدعاوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم ذاته، ويتم إشهار العرائض بإتباع جملة من الإجراءات، فبعد إيداع العريضة المحررة والمطابقة للنصوص القانونية، خاصة المادتين 13،12 من قانون الإجراءات المدنية،

<sup>1</sup> - انظر: المادة 17 من المرسوم 63/76.

<sup>2</sup> - وهي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى.

في نسختين على ورق عادي، لدى المحافظ العقاري المختص إقليمياً، يحصل هذا الأخير مبلغ 1000 دج عند إشهار الدعاوى، يدفعها مقدم العريضة، وذلك طبقاً لنص المادة 3/353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم بقانون المالية لسنة 2004 في المادة العاشرة منه، ثم يؤشر على إحدى النسختين ويحتفظ بالأخرى، ويرسل النسخة المؤشر عليها لكاتب الضبط، بعدها يقوم بتأشير البطاقة العقارية المسوكة لديه، بالنسبة للشخص والبطاقة التي تحمل الحق بالإجراء الجديد، ولا يتم تشطيب هذا التأشير إلا بعد صدور القرار القضائي النهائي، الذي سيظهر لاحقاً.

وينبغي الإشارة إلى أن المذكرة رقم 02020 المؤرخة في 21/04/1988 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، قد حددت مدة سقوط العريضة الافتتاحية بانقضاء مهلة 03 سنوات من تاريخ شهرها، إذا لم يتم تجديد هذا الشهر، أما إن جدد فإن المدة تمتد إلى 03 سنوات أخرى، ويكون هذا التجديد بناء على طلب من صاحب المصلحة، مرفوقاً بشهادة تسلم من طرف أمانة ضبط المحكمة، تقرر فيها بأن الخصومة مازالت قائمة أمام الجهات القضائية.

إن السؤال الذي يمكن أن يثار، في ظل طول هذه الإجراءات، لماذا نكلف الأفراد بإجراءات قد ترهقهم، ونجبرهم على إعادة تبليغ المحافظ العقاري عن طريق شهر الدعوى، بما أن هذا الأخير هو الذي سهر على عملية الإشهار وحرر محاضر عدم الصلح؟! إن تحرير محضر عدم المصالحة ولجوء الأطراف للقضاء، يجعل المحافظ العقاري يعمل على تعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي، حامل لقوة الأمر المقضي فيه، ومعنى ذلك أن الدعوى السابقة إذا كانت ترمي إلى تغيير حقوق، نتجت عن ترقيم ليزال مؤقتاً فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت، إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

أما إن لم يتلق المحافظ العقاري خلال المدة السالفة أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، فعليه إتمام ترقيم العقار في السجل المعد لذلك.

هذا وبالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم الآنف الذكر نجد أنها تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي سواء تم بموجب أحكام المادة 12 أو المادتين 13، 14 من هذا المرسوم إلا عن طريق القضاء.

ما يلاحظ على هذا النص أن المشرع الجزائري، في هذه الحالة لم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى، عكس ما فعل في حالة الترقيم المؤقت الناتج عن القيد الأول بعد المسح. ومعنى ذلك أنه ترك العنان للغير للطعن بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة في أي وقت يعلم فيه المعني بالترقيم النهائي.

لكن هذا لا يمنع من تشكيل السجل العقاري، وضبط البطاقات العقارية بأسماء المالكين الذين ثبتت لهم هذه الصفة، حسب وثائق المسح.

هذا و تجب الإشارة إلى أن حق التعرض يعتبر كسائر الحقوق، ليس مطلقا، يمكن ممارسته دون قيد أو شرط. بل هو حق نسبي ومقيد، يسري عليه ما يسري على الحقوق الأخرى، إذ لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يصبح وسيلة للإضرار بالغير. لذا كان على المشرع الجزائري، أن يثبت نظرية التعسف في استعمال الحق، في نطاق الإعتراض على الترقيمات ضمن تشريعاته العقارية وذلك مثلما فعلت التشريعات المقارنة، ومنها التشريع المغربي الذي نص على ذلك في المادة 48 من ظهير 12 أوت 1913.

## الفرع الثاني

### أهم المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

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

وقد جعل المشرع الجزائري حضور المعنيين إجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الإقتضاء، كما أنشأ لجنة خاصة بالمسح وجعل على رأسها قاضيا للنظر في تلك الملاحظات المطروحة.

من باب آخر حرص المشرع على أن تودع وثائق المسح، بمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها وتقديم شكاويهم، إن هدرت حقوقهم إلى هذه اللجنة حتى تقوم بدراستها والتأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح، لتقدم هذه اللجنة بعد ذلك قرارها بعد المصادقة عليه من قبل الوالي لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية. إن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها، يؤدي إلى قيام عدة نزاعات قد تتسبب فيها الإدارة باعتبارها المسؤولة عن أعمال المسح وتحديد العقارات، نتيجة إرتكاب بعض الأخطاء، ولعل أهم النزاعات التي يمكن أن تنور خلال هذه المرحلة تتعلق بأخطاء في القياس وحساب المساحات، أو تسجيل عقارات في حساب القارات الغير مطالب بها.

## خاتمة

إن الدارس لموضوع مسح الأراضي العام في الجزائر، الذي كان إعدادة سيبدأ عند الإنتهاء من عمليات الثورة الزراعية إنطلاقا من البطاقات العقارية البلدية. يلاحظ أنه بالرغم من الأهمية الكبيرة لهذه العملية والمتمثلة أساسا في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق إنتاج وثائق مسحية تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري،

ورغم أن عملية المسح تهدف إلى تطهير المجال العقاري وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت وتسهيل الفصل فيها، فإن مشرعها لم يتقدم كثيرا.

ورغم أن الدولة قطعت أشواطا في هذه العملية وأنفقت عليها الكثير

إلا أن عمليات المسح تسير ببطء وحتى تلك المجرأة قد عقدت الإشكاليات العقارية أكثر

مما ساهمت في حلها لآذا لا بد من اعطاء هذه العمليات القيمة الحقيقية، وذلك عن طريق

التخطيط السليم ومتابعة الأشغال باستمرار، و اتباع طرق أكثر واقعية و لعل أبرزها يكمن في

عنصرين أساسيين:

أ - فتح وسائل الإعلام الثقيلة أمام هذه العمليات لتتوير الرأي العام بأهميتها.

ب- إنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في بعض الدول الأجنبية

كفرنسا

وفي الأخير يمكن القول أن: عملية المسح هي عملية شاقة ذات طابع وطني تشكل الدمامة

الأساسية لتثبيته الملكية العقارية كونها تشكل المضغة الأساسية في هذا النظام، إذا صلحت صلح

النظام كله وإذا فسدت فسدت النظام كله.

## قائمة المراجع

### أولاً: الكتب

#### أ- باللغة العربية

- البستاني (بطرس)، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت ، مكتبة لبنان ناشرون ، طبعة 1993.
- الجيلالي (عبد الرحمان بن محمد)، تاريخ الجزائر العام، الجزء الأول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1982.
- السنهوري (عبد الرزاق أحمد)، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، المجلد 4، البيع، ط3، 1998.
- التيجاني (بشير)، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1997.
- يحياوي (اعمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2001.
- يحياوي (اعمر)، نظرية المال العام، الجزائر، دار هومة، 2002.
- شالاي(فيلسيان)، تاريخ الملكية ،ترجمة كنعان (صباح)،الجزائر،الشركة الوطنية للنشر و التوزيع،دون تاريخ طبع.
- أبو النجا (إبراهيم)، السجل العيني في التشريع المصري، مصر، مطابع جريدة السفير، 1978.
- الدركشلي (ممدوح)، محاضرات في النواحي الفنية في تطبيق قانون السجل العيني السوري، القاهرة، معهد البحوث والدراسات العربية، 1974.
- السنوسي (محمد الطاهر)، دائرة التشريع التونسي، القانون العقاري، ج2، تونس، المطبعة العصرية، دون تاريخ طبع.
- بوشنافة (جمال)، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، طبعة 2006.



زروقي (إيلي)، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002.  
حمدان (حسين عبد اللطيف)، أحكام الشهر العقاري، بيروت، لبنان، الدار الجامعية، دون تاريخ طبع.

حمدان (حسين عبد اللطيف)، نظام السجل العقاري، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003.

يكن (زهدي) ، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الأول، التحديد والتحرير، بيروت، لبنان، دار الثقافة، بدون تاريخ طبع.

محمود الزريقي (جمعة) ، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني، طبعة 1، بيروت ، دار الأوقاف الجديدة،، سنة 1988.

سعيدوني (ناصر الدين)، دراسات في الملكية العقارية، الجزائر ،المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.

عبد الفتاح (مراد)، شرح تشريعات الشهر العقاري، مصر، دار الكتب والوثائق المصرية، طبعة 2، دون تاريخ طبع.

عبد التواب (معوذ) ، السجل العيني علما وعملا، مصر، دار الفكر العربي، دون تاريخ طبع.

عيد(إدوار)، الأنظمة العقارية - التحديد والتحرير، السجل العقاري، طبعة 02، بيروت، مطبعة المنتي، سنة 1996.

علوي (عمار)، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004.  
عرفة (عبد الوهاب)، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، الإسكندرية، مصر، دار المطبوعات الجامعية، دون تاريخ طبع.

رامول (خالد)، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، قصر الكتاب، طبعة 2001.

شامة (سماعين)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003.  
فرج الصدة (عبد المنعم)، الملكية في قوانين البلاد العربية، دار الفكر، دون تاريخ طبع.

شنب (محمد لبيب) ، دراسات في قانون السجل العيني المصري، القاهرة، مصر، معهد البحوث والدراسات العربية، 1974.

خلفوني (مجيد)، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 01، الجزائر، ديوان  
و.أ.ت، 2003.

معهد البحوث والدراسات العربية، مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في  
البلاد العربية، 21-26 مارس 1976.

المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14، نوفمبر،  
1999.

## ب - باللغة الفرنسية

ALOUM (M.T ), Le régime foncier en Algérie, Alger, impression moderne, 2005.

ECOFFET (H), Droit civil - droit commercial , Paris, Masson, 1966.

LATROUS (B) , Cours de droit civil : Sûreté et publicité foncière, année universitaire :  
1982-1983, Alger, Office des publications universitaires 1984

MARTY (G), RAYNAUD (P) & GESTAZE (Ph), Droits civils, les sûretés, la publicité  
foncière, 2<sup>ème</sup> édition, , Paris, Sirey, 1987.

MAZEAUD, Leçons de droit civil, T3, 1<sup>er</sup> vol, Sûreté et publicité foncière , paris, par  
Chabas, 6<sup>ème</sup> éd, 1988..

Statistique et documents relatifs au senatus consult sur la propriété arabe, 1863, Paris.  
Imprimerie impériale.

## ثالثا:المجلات والدوريات.

الفوج المهني العقاري المشترك، نشرة المهن العقارية المشتركة، ، سنة 2003، رقم 0.

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم 7، مارس 2005.

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم 8، افريل 2006.

وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية ،م،نشرة مصالح أملاك الدولة والحفظ  
العقاري،سنة 2006.

## رابعا:المقالات

مقران (شايب)، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003.

عازب (فرحات)، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.  
رجيمي (نور الدين)، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، عدد 10 سنة 2003 .

### سادسا: النصوص القانونية

#### أ : الأوامر و القوانين

الأمر رقم 71- 73 المتضمن قانون الثورة الزراعية المؤرخ في 08/11/1971، ج ر عدد 97 لسنة 1971.

الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر رقم 92 سنة 1975.  
قانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر 49، لسنة 1990.

قانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 52، لسنة 1990  
قانون 30-90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر 52، لسنة 1990.

قانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر 15 لسنة 2007.  
قانون رقم (08-09) المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية الجديد المؤرخ في 25/02/2008، ج ر عدد 21.

#### ب : المراسيم والقرارات

مرسوم 62-76، المؤرخ في 15/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر 30 لسنة 1976.

مرسوم 63-76 المؤرخ في : 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر 30 لسنة 1976.

مرسوم 80-210 المؤرخ في : 13/09/1980 يعدل و يتم المواد 15, 18, 89, من  
المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 , و المتعلق بتأسيس السجل العقاري,  
ج ر 38 لسنة 1980.

مرسوم رقم 82-500 المؤرخ في 25/12/1982 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية, و مسح  
الأراضي , و حماية الإشارات و النصب و المعالم, ج ر 55 لسنة 1982.  
مرسوم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984, يعدل و يتم المرسوم 76/62 المتعلق بإعداد  
مسح الأراضي العام, ج ر 71, لسنة 1984.

مرسوم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة  
و الحفظ العقاري, ج ر 10 لسنة 1991.

مرسوم تنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-  
62 المعدل و المتمم و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر 26 لسنة 1992.

مرسوم تنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 يعدل و يتم المرسوم رقم 76-63  
المتعلق بتأسيس السجل العقاري, المعدل و المتمم, ج ر 34 لسنة 1993.

مرسوم تنفيذي رقم 95/54 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية، ج ر  
15 لسنة 1995 .

مرسوم تنفيذي رقم: 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000 يحدد قواعد إعداد مسح  
الأراضي الغابية الوطنية, ج ر 30 لسنة 2000 .

القرار المؤرخ في 09/03/1978 يتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة  
مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة

لنظام الأشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 75-74, ج ر 13 لسنة 1978.  
القرار المؤرخ في: 09/03/1978 المتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال  
محافظة مسح الأراضي و شكل وثائق مسح الأراضي, و شروط ترخيص الأشخاص  
المؤهلين لوضعها, و كذلك تحديد التعريف السارية المفعول, ج ر 13 لسنة 1978.

القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة و  
الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء ج  
ر 20 سنة 1999.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر 37 لسنة 2002.

### المذكرات و التعليمات

التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري. -المذكرة رقم 02020 الصادرة بتاريخ 21/04/1988 المحددة لمدة سقوط العريضة الإفتتاحية بعد إشهارها.

التعليمية رقم 1132 الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 11/11/1957، المتضمنة تسجيل الاراضي العامة الغابية و تأسيس الأملاك الغابية الوطنية .  
التعليمية رقم 4060 الصادرة بتاريخ 05/04/2018، المتعلقة بالتسوية الادارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي.

المذكرة رقم 00707 الصادرة بتاريخ 23/01/2020، المتعلقة بالتسوية الادارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي.

## مقدمة

المبحث الأول: الأخطاء الخاصة بالمسح العقاري

المطلب الأول: مدخل مفاهيمي

الفرع الأول: ماهية المسح العقاري

الفرع الثاني: أهمية المسح العقاري

المطلب الثاني: تطور المسح العقاري

الفرع الأول: في العصور القديمة

الفرع الثاني: في العصر الإسلامي

الفرع الثالث: المسح العقاري في العصور الحديثة

المبحث الثاني: إجراءات المسح العقاري

المطلب الأول: أهم المبادئ المعروفة على الأعمال المسحية

الفرع الأول: وزارة المالية

الفرع الثاني: لجنة المسح العقاري

الفرع الثالث: فرقة المسح العقاري

المطلب الثاني: الأعمال التقنية للمسح العقاري

الفرع الأول: مراحل أعمال المسح العقاري

الفرع الثاني: أهم المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

## خاتمة