

# عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل

## كعباش عائشة

باحثة دكتوراه

جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة - الجزائر

a\_kabache@yahoo.com

### ملخص

اعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الآليات القانونية بغية تطهير شامل للوضعية العقارية، فتنبنى نظام الشهر العيني، و من أجل تطبيقه عمل على صياغة نظام المسح الأراضي الذي يتكفل بوصف الحالة المادية والقانونية للعقار من أجل إعطاء أرضية قانونية صلبة للملكية العقارية و لباقي الحقوق العينية المترتبة عنها، على اعتبار أن عملية مسح الأراضي و ما يرافقها من إجراءات متمثلة في تحديد حدود البلديات ، و الملكيات داخل كل بلدية ، و إجراء التحقيق العقاري في الميدان لإبراز الملاك و أصحاب الحقوق و إعداد وثائق المسح من مخططات و سجلات مع تسجل جميع الاعتراضات المقدمة من طرف الملاكين و طرحها على اللجنة البلدية لمسح الأراضي لدراستها و البت فيها، و بذلك تنتهي عملية مسح الأراضي إلى إنشاء السجل العقاري الأمر الذي يظهر بصفة نهائية الملكية العقارية.

**الكلمات المفتاحية:** تطهير الملكية العقارية، مسح الأراضي، الشهر العيني، السجل العقاري.

### Abstract

The Algerian legislation relied on some legal mechanisms for the sake of real estate regulation. For this, he adopted the month kind system, based on the process of scanning land which is charged to describe the physical and legal state (situation) of property so as to give it a strong and legal background. Real estate survey process is accompanied with other measures like determining each municipality borders and the property inside it, carrying out real estate investigations.

All this, allow to identify the real owners and help in the preparation of legal texts such land registry along with recording complaints presented by property owners to be discussed by the comity land survey and decide upon any property disputes . Therefore, this operation will help each municipality to have a land registry which will clear the owner ship of real estate definitively.

### مقدمة

تعتبر عملية مسح الأراضي عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى، فهي تمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري تهدف إلى تحديد المساحة المادية و الموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية و كذا تحديد أوصافها و حدودها إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين و أصحاب الحقوق العينية و ربط الملكية

العقارية بأصحابها، و أخذ صورة واقعية عن واقع العقار على ضوء خرائط مساحية وتصاميم المسح مع منح كل عقار رقما مساحيا معيناً خاصاً به يعبر تعبيراً حقيقياً عن وضعيته الواقعية، و ذلك من أجل إنشاء البطاقات العقارية التي تنتهي حتماً بالتسجيل والقيود النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة للمنطقة التي خضعت لإجراء المسح، وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الرسمي والقانوني المثبت للملكية العقارية، فيكون المرجع الأول لجميع التصرفات المنصبة على العقار. و التساؤل الذي يطرح هو: ما مدى نجاعة عملية مسح الأراضي في بتطهير الملكية العقارية؟، و كيف تتم هذه العملية؟ و ماهي المراحل التي تمر بها؟.

و عليه يسعى هذا البحث إلى استعراض و استجلاء الغموض حول عملية مسح الأراضي و ما يرافقها من إجراءات ، و عليه تم تقسيم الموضوع إلى المحاور التالية: مفهوم عملية مسح الأراضي، أنواع مسح الأراضي، الجهات المؤهلة لإجراء عملية المسح، إجراءات إعداد مسح الأراضي.

### أولاً: مفهوم عملية مسح الأراضي

سنعرض فيما يلي لتعريف عملية المسح لغة ثم اصطلاحاً.

1- **تعريف المسح لغة:** المسح هو مصدر الفعل الثلاثي مسحَ، ويقال مسح الشيء المتلخ أو المبتل، مسحاً أي أمر يده عليه لإذهاب ما عليه من أثر ماء (1)، كقوله تعالى: (وأمسحوا برءوسكم وأرجلكم إلى الكعبين) المائدة الآية 6.

و يقال مسحَ في الأرضَ يمسح مسحاً أي قاسها ليعلم مساحتها بالأمتار المربعة ونحوها وقسمها، حدّد أبعادها، و مسحَ المكانَ أي فحصه وتتبع تفاصيله و مسحت الإبل الأرض دأباً أي سارت فيها سيراً شديداً. و لأمسح من الأرض المستوي و الجمع الأماسح، يقال يمسح ، مساحةً ومسحاً ، فهو ماسح ، والمفعول ممسوح و مسح الأرض مساحة أي درعها(2).

2- **تعريف المسح اصطلاحاً:** لم يعرف المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي تعريفاً مباشراً ، و إنما أورد الهدف منها في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (3) وكذا المراسيم التطبيقية له (4)، حيث نصت المادة 02 من الأمر المذكور الآتي: " إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساساً مادياً للسجل العقاري "

كما نصت المادة 04 من الأمر 74-75 ما يلي: " يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح أراضي."

(1) أبي الفضل جمال الدين ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ج 02، دت، ص 593. (2) مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، معجم القاموس المحيط، دار المعرفة، بيروت، ط 2، 2007، ص 1222. (3) أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، معدل بالقانون رقم 09-79 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980. (4) مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، معدل و متمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 و المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 ابريل سنة 1992، ج ر 30 1992 و مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1980 و المرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19 مايو سنة 1993 .

و بالرجوع إلى المادة 04 من المرسوم 400-84 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 المعدل و المتمم بالمرسوم 76-62 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 نلاحظ أنها جاءت ببعض التفصيل حيث نصت على الآتي: " تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي و طبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية .
- القوام المادي و طبيعة شغل أو تخصيصها و نمط استغلال النباتات المقامة عليها أو استغلالها و وصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.
- الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون و كذلك كيفية الاستغلال و يجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية و الخاصة.

و يجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها و حسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة علامات أخرى، و ذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي."

يتضح من خلال هذه النصوص القانونية أنها اعتبرت عملية مسح الأراضي عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى تهدف إلى إحصاء شامل للملكيات العقارية و تحديد مواقعها و أوصافها و حدودها بشكل دقيق جداً إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين و أصحاب الحقوق العينية و كذا تحديد القوام المادي للعقارات على ضوء خرائط مساحية و تصاميم المسح إضافة إلى الأوراق الثبوتية المقدمة من أصحاب الحقوق التي يتم وضعها أثناء عملية المسح.

و بالرجوع إلى الفقه نجد أن الدكتور ادوار عيد أورد تعريفا لعملية المسح في كتابه الأنظمة العقارية ( التحديد و التحرير – السجل العقاري ) بقوله: "هي عملية تهدف إلى تحديد موقع كل عقار و مساحته ضمن منطقة عقارية معينة - جرى كيلها و وضعت خريطة عقارية لها - و إلى تعيين مالك هذا العقار و تعيين الحقوق المترتبة له أو عليه إزاء العقارات المجاورة . و في حال ورود اعتراضات أو دعاوى على عمليات التحديد و التحرير و على تعيين أصحاب الحقوق على العقار، يتضمن هذا النظام أصولاً ترمي إلى فصلها في مهل وجيزة و إلى تحديد المالك الحقيقي و تثبيت الحقوق المتعلقة بالعقار على وجه نهائي." (5)

و على ضوء ما تقدم يمكننا تحديد معنى المسح بأنه: مجموعة من الإجراءات المزدوجة (التقنية و القانونية) التي تقضي بأن يوضع لكل منطقة عقارية (6) مخططات و وثائق مساحية (7) بهدف ضبط الحالة المادية و القانونية للعقار و إبراز أهم المعلومات الخاصة به بصورة منظمة ، حيث تدرج فيها جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة لهوية العقار من خلال موقعه ، قوامه ، نوعه ، مساحته ، مشتملاته ، اسم مالكة ، أسباب تملكه و الحقوق العينية الأصلية و التبعية المترتبة عليه قصد تأسيس السجل العقاري .

(5) إدوار عيد ، الأنظمة العقارية - التحديد و التحرير ، السجل العقاري - مطبعة المتني، بيروت، ط 2، 1996، ص 34 .  
(6) عملية مسح الأراضي تتم على مستوى كل بلدية حيث نصت المادة 8 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري الآتي : " إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ..."

(7) circulation N° 3997, du 23/06/1976 , Relative a l'établissement du cadastre général, Ministre des finances , Direction des affaires domaniales et foncière , B -3 -1-

## ثانياً: أنواع مسح الأراضي

بالرجوع إلى مختلف التشريعات التي تنظم عملية مسح الأراضي نجد منها التي اعتبرت عملية المسح إجبارية و منها من اعتبرتها اختيارية.

### 1- المسح الإجباري

المسح الإجباري مفاده أن تعمد الدولة بمبادرة منها و من دون أي طلب من أصحاب الحقوق إلى تقرير إحصاء و وضع حدود الأراضي الواقعة في منطقة معينة بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها بهدف إخضاعها لنظام السجل العقاري<sup>(8)</sup>، حيث تسهر على القيام بالعملية السلطات المكلفة بذلك، و من دون أن يعترض على ذلك أحد و لأنه يتم في نطاق أوسع من الأول، فإن القيام به يحتاج إلى جهد أكبر و وقت أطول<sup>(9)</sup>.

إن الأخذ بنظام المسح الإجباري يتطلب مراعاة وضعية البلاد من الناحية الاقتصادية بحيث تسمح ميزانيتها بتغطية نفقات المسح لذلك قد يشمل المسح الإجباري كل إقليم الدولة، كما قد يشمل مناطق محددة فقط بحيث يكون المسح فيها إجبارياً دون أن يمنع المسح اختيارياً في باقي المناطق. و المسح الإجباري لا يختلف عن المسح الاختياري من حيث النتيجة إلا أنه يمتاز عنه بمجانبة الإجراءات و بساطتها و سرعة وسائله الفنية، فليس على المواطن في ظل المسح الإجباري أن يتكبد المصاريف الباهظة بل الدولة هي التي تتحمل كامل المصاريف.

### المسح الاختياري

المسح الاختياري هو نظام يمكن أصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الإجباري من مسح عقاراتهم. و بهذا يحاول المشرع أن يوفق بين العمل في حدود إمكانيات الدولة بشريا و ماليا و حماية المتعامل الحريص الذي يريد صون حقوقه في غير الأماكن الخاضعة للمسح الإجباري هذا من جهة، و من جهة أخرى فضلت بعض الدول التخلي عن مبدأ اختيارية المسح و ذلك نظراً لضعف النتائج المسجلة حيث لم يشمل إلا قليل من المساحة فالعقار لا يتم مسحه إلا إذا أراد صاحبه مما يؤدي إلى تضيق الوقت، لذلك اتجهت إرادة تلك الدول إلى تعميمه و جعله إجبارياً.

إن المسح الاختياري يتم بناء على طلب صاحب حق معين سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً و هذا الطلب هو الذي يعطي الانطلاقة الأولى في الشروع في أعمال المسح في المناطق التي لم تشملها عملية المسح الإجباري و عندئذ تطال العقار موضوع الحق المذكور فقط، حيث يمكن لأصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الإجباري مسح عقاراتهم على نفقتهم الخاصة و بذلك يستفيدون من المزايا التي يوفرها لهم نظام السجل العقاري .

### ثالثاً: الجهات المؤهلة لإجراء عملية مسح الأراضي

سنسلط الضوء على الهيئة المكلفة بعملية المسح و المتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ثم للجنة مسح الأراضي لما لها من دور فعال في عملية المسح.

### 1- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الهيئة المكلفة بعملية المسح، وهي مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهي مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وتزود الدولة الوكالة لتحقيق أهدافها في إطار

<sup>(8)</sup> جورج ن. شدرأوي، الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ط 3، 2010، ص 27.

<sup>(9)</sup> أسعد دياب و القاضي طارق زيادة، أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 1994، ط 2، ص 23

الأعمال المسندة إليها بمجموعة من الوسائل البشرية والمادية والهيكلية اللازمة لأداء مهمتها، حيث جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم 01-110 المؤرخ في 5 مايو 2001 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>(10)</sup> على أنه "تتأسس مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص "الوكالة" تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم. " كما حددت المادة 03 من المرسوم السابق الذكر مقر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مدينة الجزائر و يمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني.

يقوم التنظيم الإداري للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أساس قانوني يتمثل في فكرة الشخصية المعنوية التي تتمتع بها، و الشخص المعنوي هو مجموعة أشخاص أو مجموعة أموال ترصد لتحقيق غرض و هدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية بحيث تكون قادرة على اكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات<sup>(11)</sup>.

تمثل هيئات التسيير و الإدارة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مجلس إدارة و المدير، حيث نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-110 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنه: "يشرف على الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير "

وقد نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-110 على تنظيم مجلس الإدارة، و يكون هذا المجلس برئاسة ممثل وزير المالية، و هو يضم ممثلين عن عدد من الإدارات المركزية و يتكون حسب نص المادة 13 من سبعة أعضاء و هم على التوالي : ( ممثل لوزير المالية، رئيسا ، ممثل لوزير الدفاع الوطني ، ممثل لوزير الدولة، وزير الداخلية و الجماعات المحلية ، ممثل عن وزير الأشغال العمومية ، ممثل لوزير الفلاحة ، ممثل عن وزير السكن و العمران ، ممثل عن وزير الدولة و وزير العدل ) .

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي القيام بمجموعة من المهام فهي مكلفة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي مجموع التراب الوطني ، و تزود الدولة الوكالة لتحقيق أهدافها في إطار الأعمال المسندة إليها مجموعة من الوسائل البشرية و المادية و الهيكلية اللازمة لأداء مهمتها<sup>(12)</sup> و المتمثلة فيما يلي :

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المسامي الضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، و ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري .
- تحضير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام و تتولى الكتابة لها .

<sup>(10)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 مؤرخ في 8 شعبان عام 1412 الموافق 12 فبراير سنة 1992 ، ج ر ، العدد 54 ، بتاريخ 1989/12/20 و المرسوم التنفيذي رقم 01-110 مؤرخ في 05 مايو 2001 ، ج ر ، العدد 26 بتاريخ 2001/05/90 .

<sup>(11)</sup> محمد الصغير بعللي، القانون الإداري، التنظيم الإداري و النشاط الإداري، دار العلوم، الجزائر، 2004، ص 33.

<sup>(12)</sup> المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المعدل بالمرسوم التنفيذي 01-110 السابق الذكر.

- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي و الوثائق الملحق بها و تضبطها باستمرار .
- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تنظم الأرشفة و الاستشارة و نشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي و تسهر على ضبطها بانتظام.
- تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون و مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية(13).
- تنجز التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المسامي الضوئي طبقا لاحتياجات المسح(14).
- يمكن للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن تعهد للمهندسين الخبراء العقاريين المعتمدين في إطار عقود التعامل الثانوي، بتنفيذ العمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام (15).
- كما تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بعمليات التقنية في مجال الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية (16)، وذلك بتكليف وزير المالية و على حسابه (17) فيما يأتي:
- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية و معالجتها
- إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد و ضبطه بانتظام
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية و تطورها(18).
- تكلف الوكالة بتطوير وسائل التصميم و الدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها، و يمكنها أن تجري أية دراسة أو بحث لهما صلة بميدان نشاطها.
- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات المتعلقة ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية(19).

## 2- لجنة مسح الأراضي

يتم إنشاء لجنة ترعى عمليات المسح منذ انطلاقتها إلى غاية اختتامها(20)، عملا بنص المادة 9 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي نصت على انه تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي و يحدد تشكيل هذه اللجنة و اختصاصاتها و سيرها بموجب النصوص

(13) انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 110-01 السابق الذكر  
(14) انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 110-01 السابق الذكر  
(15) انظر المادة الأولى من القرار المؤرخ في 31 مارس سنة 1999 يتعلق بتنفيذ المهندسين الخبراء العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.  
(16) انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 455-91 المتضمن جرد الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 60 بتاريخ 1991/11/24 .  
(17) انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 234-89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 110-01 السابق الذكر.  
(18) انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 234-89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 110-01 السابق الذكر.  
(19) انظر المادة 09 و المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 234-89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 110-01 السابق الذكر.  
(20) فيروز براني مسح الأراضي، مذكرة ماجستير، غير منشور، 2001-2002، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون، الجزائر، ص 50.

التطبيقية لهذا الأمر<sup>(21)</sup>. و ذلك بموجب قرار صادر عن الوالي بناء على اقتراح المدير المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

تتكون لجنة المسح من أعضاء دائمين و غير دائمين كما هو مبين في المادة 7 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134.

- قاض تابع للمحكمة التي توجد البلدية من ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي و يتولى هذا القاضي رئاسة اللجنة و غالبا ما يكون رئيس اللجنة من قضاة رؤوساء الأقسام العقارية وذلك راجع إلى الخبرة الواسعة التي يكتسبونها في المنازعات العقارية .
- رئيس المجلس الشعبي أو ممثله نائب للرئيس ، انطلاقا من كون البلدية شخصا معنويا عاما ، فإن وجود شخص يمثلها هو من الآثار التي تترتب عنها كونها كذلك ، ولذا فقد عهد القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة تمثيلها و التعبير عن إرادتها ، حيث إنه يعد وسيلة الشعب في التعبير عن إرادته و المساهمة في تسيير الشؤون العامة.
- ممثل المصالح المحلية لأمالك الدولة الوطنية يعينه مدير أملاك الدولة ليساهم في تعيين الأملاك التابعة للدولة.
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة لإعطاء معلومات عندما يتعلق الأمر ببعض الوثائق المسجلة لدى مصالحه و تم إشهارها كون عملية مسح الأراضي تكتسي طابعا جبائيا و تهدف على المدى البعيد إلى تحقيق أهداف مالية عن طريق فرض الضرائب العقارية و ذلك بفضل وثائق المسح المطابقة للوضعية الحالية للملكيات العقارية .
- ممثل لمصلحة التعمير للولاية وذلك لإبداء الآراء التقنية الضرورية حول مختلف المستندات المتعلقة بأدوات التهيئة و التعمير، ومراقبتها ومتابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية و السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
- موثق لإعطاء رأيه فيما يخص الأمور القانونية ، باعتباره ضابطا عموميا خوله القانون الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود و إعطاءها الطابع الرسمي بعد استكمال الإشكاليات المتطلبة قانونا فهو رجل قانون يمارس مهامه بصفة مستقلة في إطار مهنة حرة<sup>(22)</sup>.
- مهندس خبير عقاري للإدلاء برأيه في الأمور التقنية الفنية .
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني "ممثل القطاع العسكري".
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله ، باعتبار أن المحافظ العقاري المسؤول الأول على المحافظة العقارية<sup>(23)</sup> و قد خوله المشرع مجموعة من السلطات والاختصاصات الواسعة<sup>(24)</sup> من أجل حماية الملكية العقارية و المعاملات الواردة عليها.

(21) يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 أفريل سنة 1992 المنشيء للجنة مسح الأراضي و الذي تضمن تنظيمها و حدد تشكيلها و مهامها . عملا بنص المادة 9 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

(22) سبأغ محمد ، " التوثيق و العقود الرسمية " ، مقال منشور في مجلة الموثق ، العدد 05 ، ديسمبر 1998 ، ص 21 .

(23) يعد المحافظ العقاري موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية ويخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيفة العمومي .

(24) انظر المادة 03 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- أما بالنسبة للمناطق التي تشمل مساحات و مواقع محمية: ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية.
- بالنسبة للعمليات التي تتم في المحيط الحضري للبلدية: ممثل للمصالح المحلية للتعمير و ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- بالنسبة للعمليات التي تتم خارج المحيط الحضري للبلدية: ممثل المصالح المحلية للفلاحة. ممثل المصالح المحلية للري.

تقوم لجنة المسح بمجموعة من المهام، حددتها المادة 9 و المادة 12 من مرسوم 62-76 المعدل و المتمم و المتمثلة فيما يلي (25):

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية (26).
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

تجتمع اللجنة بناء على طلب مسئول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها ، يحرر محضر مفصل عن المداولات، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين وفي حالة تساوى الأصوات يرجح صوت الرئيس و هذا دليل على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة. وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي (27). وينعقد اجتماع لجنة مسح الأراضي بمقر المديرية الولائية لمسح الأراضي، و بعد افتتاح الجلسة من طرف رئيس اللجنة الذي يذكر الأعضاء بالمادة 09 من المرسوم 62-76 المعدل و المتمم بالمرسوم 92-134.

إن كثرة الأخطاء التي شهدتها عملية مسح الأراضي، وعدم تجاوب لجنة المسح مع هذه الأخطاء، وإبقاء الوضعية على حالها، أدى ذلك إلى ظهور احتجاجات في العديد من البلديات تنديدا بطريقة عمل لجنة مسح الأراضي التي لم تراعى خصوصيات العملية. فمن خلال اطلاعنا على محضر اجتماع لجنة المسح لاحظنا أن معظم قرارات اللجنة جاءت سلبية، حيث أقيمت وثائق المسح على حالها، كما أقيمت الحدود والترقيم على حاله، وذلك بسبب عدم اختصاص اللجنة للنظر في معظم الشكاوى المعروضة عليها التي قد يكون الهدف منها إما التعويض، أو أن الشاكي ليس له اعتراض على عملية المسح، وإنما لديه نزاع مع شخص ما قام بالتعدي على حدود ملكيته، مما يدفعها إحالة المعني إلى مديرية أملاك الدولة لتسوية وضعيته، أو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لإثبات حقه.

(25) Circulation N°39, Relative a l'établissement du cadastre général, B) 97-3-1

(26) تشمل هذه الوثائق عقود و سندات الملكية و كذا المخططات و الخرائط المتعلقة بالأملاك التابعة لكل من الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات و المؤسسات العمومية و الخواص من أجل دراستها و تحديد الأملاك العقارية التابعة لها بغية تسهيل عمل فرق المسح .

(27) المادة 08 من المرسوم 62-76 المعدل و المتمم .

## رابعاً: إجراءات إعداد مسح الأراضي

إن إجراءات مسح الأراضي تتم عبر عدة مراحل ، و ذلك نظراً للطابع التقني الدقيق الذي تتسم به، ويقوم بها موظفون اختصاصيون وفق أصول فنية وقانونية محددة، تكفل سلامة العمليات و نزاهتها (28) وذلك بدءاً بالمرحلة التحضيرية و هي المرحلة الإدارية و الفنية البحثية مروراً إلى مرحلة التحقيق العقاري التي تعتبر من أهم المراحل التي تمر بها عملية مسح الأراضي، و أخيراً المرحلة النهائية المتمثلة في مرحلة الإيداع و تلقي الاعتراضات.

### 1- المرحلة الإدارية و الفنية

بمقتضى المادة 02 من المرسوم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تفتتح عمليات مسح الأراضي في كل بلدية و تبدأ إجراءات مسح الأراضي بالإعلان عن افتتاح العملية بقرار من الوالي المختص إقليمياً ، بناء على اقتراح فيه المدير المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ،يبين على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات ، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية نصت التعليم رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي على مجموعة من الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح المتعلقة بالبلدية (29) والتي من شأنها تسهيل عملية حصر و ضبط الأملاك العقارية و تحديد الملاك و أصحاب الحقوق، هذه الوثائق هي عبارة عن مجموعة من الصور و المخططات و الخرائط الطبوغرافية التي تهدف إلى وضع تمثيل رياضي محدد لجزء من سطح الأرض تظهر فيه الظواهر الطبيعية و البشرية بأسلوب يعتمد على الرموز النقطية و الخطية و المساحية و الألوان .

بعد عملية جمع الوثائق و المخططات الموجودة على مستوى المصالح و الهيئات العمومية تأتي الخطوة الموالية و المتمثلة في عملية وضع حدود الإقليم البلدي، حيث أوجبت المادة 05 من المرسوم 76-62 المعدل و المتمم على البلديات أن تحدد محيط إقليمها على أساس وثائق رسمية، و يعتبر محتوى هذه الوثائق من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين الحدود (30)، و يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً لقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، و كذا مخططات الوحدات إدارية القديمة ، و تعتبر هاتان الوثيقتان ضروريتين لمعرفة محيط الإقليم البلدي (31).

و سندا للمادة 04 من المرسوم 62-76 تشتمل عمليات التحديد جميع العقارات، فيجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية و الخاصة، حيث يتم وضع حدود الأملاك الوطنية بعد توجيه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية بذكرها بالزامية تحديد حدود أملاكها و دعوتها لتعين ممثل يتولى ذلك (32) ، سواء بحضور و بإدلاء ممثلي المصالح التقنية أو طبقاً للمخططات المرسله هذه المصالح.

(28) حسين عبد لطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت ، ط 1 ، 2005 ، ص 63 .

(29) انظر الفقرة 1/1/1 من التعليم رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي .  
circulation N°3997, Relative a l'établissement du cadastre général, p.3 (30)

(31) انظر الفقرة 2/1 /1/1 من التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي.  
(32) نصت المذكورة مؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار مسح الأراضي العام على أنه يتولى العون المحقق التابع لمصلحة أملاك الدولة

## 2- مرحلة التحقيق العقاري

يقوم بعملية التحقيق العقاري الأعوان المحققون، وهم عون من المحافظة العقارية و آخر من مديرية أملاك الدولة ، إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق فيما يخص الأملاك العقارية البلدية و يتم تحت إشراف مديرية الفرع المحلي لمسح الأراضي و التي تكون في كل بلدية فرق تحت قيادة رئيس فرقة المسح، فهؤلاء الأعوان خولت لهم مهمة مشتركة بأهداف مختلفة و للقيام بهذه العملية على أحسن ما يرام يجب عليهم الإحاطة بمجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية التي صدرت غداة الاستقلال لأنهم مكلفون بفحص السندات و الوثائق المقدمة لهم.

لقد حدد التشريع المنظم لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة و كذا التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية الوسائل التي يتم بواسطتها إثبات حق الملكية ، و قد يكون إثبات الملكية إما بواسطة سند و في حالة غياب السند فإن التحقيق يتم عن طريق التحري .

ينجم عن عملية التحقيق العقاري في المناطق الحضرية إعداد مجموعة من البطاقات الخاصة بالعقار المحقق فيه منها ما يبقى على مستوى مديرية مسح الأراضي و منها ما يسلم مع وثائق المسح التي يتم إيداعها في نهاية العملية (33). و تتمثل هذه البطاقات في بطاقة المالك أو الشريك في الملكية (T5)، بطاقة الوحدة الملكية المشتركة أو الشائعة (T7)، بطاقة جزء الملكية (T4)، بطاقة وصف العقار المبني (T8)، بطاقة حصص الملكية المشتركة (T9)، يجب على جميع البطاقات أن ترقم ، و تؤرخ و تمضي من طرف المالك أو وكيله، المحقق و رئيس المجلس الشعبي البلدي .

أما في المناطق الريفية فينتج عن التحقيق العقاري إعداد بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية ، تسمى بطاقة التحقيق العقاري (T7) ، تحتوي البيانات المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار و أصل الملكية، الحقوق و الأعباء للمالكين في الشروع، كصفات التملك أو الحيازة و الملاحظات ، الإماءات .

إن عملية التحقيق العقاري تواجه تعقيدات وصعوبات جمة، منها وضعية الأراضي المجهولة والنتيجة أساسا عن غياب مالكي الأراضي والحائزين وأصحاب الحقوق العينية، في الوقت الذي تكون فيه فرق المسح بالأراضي المعنية، وهذا بسبب عزوف بعض الملاك عن التقرب من فرق المسح للتصريح بممتلكاتهم، وعدم حضور عمليات تحديد معالم وحدود عقاراتهم وعدم تسجيل ملاحظاتهم، هذا ما يجعل من عملية التعرف على المالك أو الملاك المحتملين صعبة، وبل مستحيلة في أحيان أخرى.

## 3- المرحلة النهائية

بالرجوع للمادة المادّة 8 من الأمر 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (34) و كذا المادة الأولى من للمرسوم 62-76 مؤرخ في 25

---

تمثيل الدولة في تعيين حدود عقاراتها و لهذا يجب أن يعمل مستعينا عند الضرورة بالوثائق المبيعة و المتعلقة بنقل حقوق الملكية لصالح الدولة و أن يحضر تدخله في الميدان على أساس المعلومات المبينة في هذه الوثائق .  
(33) إلهام بخوش ، مسح المناطق الحضرية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، غير منشور ، 2007-2008 ، جامعة سوق هراس، الجزائر، ص 67

(34) نصت المادة 8 من الأمر 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على مايلي: "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي: جدول للأقسام و سجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الاخيرين، مخططات مسح الأراضي، و ستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه، بموجب نصوص تطبيقية المذكورة أعلاه، بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر".

مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، معدل و المتمم، و التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي فان مختلف وثائق المسح تحتوي على ما يلي:

- جدول للأقسام Etats de section
- سجل مسح الأراضي La matrice cadastrale
- مخطط المسح Plan cadastral
- جدول الحسابات La table des comptes
- بطاقات التحقيق العقاري و بطاقات عقارية fiches d'enquête foncière et fiches d'immeuble
- مصفوفة المسح Matrice cadastrale

ترسل ثلاث صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى كل من مقر البلدية لتمكين كل ذي مصلحة من الاطلاع عليها و تقديم الاحتجاج في حال المساس بحقوقه، كما توجه أيضا للمحافظة العقارية من أجل تأسيس السجل العقاري<sup>(35)</sup>. و ترسل إلى مصالح مسح الأراضي من أجل فحص واستخراج مجموعة من المستخرجات و وثائق المسح من طرف المصالح و الهيئات العامة و كذلك الخواص .

نصت المادة 14 من المرسوم 62-76 المعدل و المتمم الآتي: " يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا و عند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به و ماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين. وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية, تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي".

### الخاتمة

لقد حاولنا من خلال هاته الدراسة الإجابة على مجموعة من التساؤلات القانونية والتي ما فتئت تختلج خاطرنا وتسيطر على تفكيرنا أثناء بحثنا في هذا الموضوع . فتبين لنا أن لعملية مسح الأراضي أهمية كبيرة في تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية، حيث تعتبر من الأسس التي يقوم عليها نظام السجل العيني، وهي من أهم مراحل تأسيسه وأخطرها أحيانا، على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراءات المسح العام للأراضي، و عليه، و جب على المشرع تعديل الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي مضي على صدوره أكثر من 43 سنة، وإدراج مواد قانونية واضحة وأكثر دقة تبين الإجراءات سير عملية المسح وكيفية حل النزاعات الناجمة عن العملية على غرار ما هو معمول به في أغلب الدول العالم. بالإضافة إلى توسيع سلطات لجنة البلدية لمسح الأراضي، فلا يكون دورها شكليا، وجعل قراراتها تتمتع بالإنزامية تجاه الأطراف، ولا يقتصر دورها على فحص ودراسة الشكاوي المسجلة أثناء عملية المسح، وإعطاء رأيها فيها بعد دراسة الوثائق التي يقدمها المعنيون، ومحاولة الصلح بينهم فقط دون أن يكون قرارها إلزاميا وكذا الاعتماد على التقنيات الرقمية المتطورة والاستعانة بالأجهزة الحديثة التي تسمح بتسريع المسح عبر التضاريس الصعبة بدقة متناهية.

(35) Ali Brahiti, Le régime foncier et domanial en Algérie :Evolution et dispositif actuel, ITCIS éditions, Algérie, 2013, p. 112

## قائمة المصادر والمراجع

- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، معدل بالقانون رقم 79-09 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.
- مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، معدل و متمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 و المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 ابريل سنة 1992، ج ر 30 سنة 1992
- مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم بالمرسوم رقم 210-80 المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1980 و المرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19 مايو سنة 1993 .
- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 92-63 مؤرخ في 8 شعبان عام 1412 الموافق 12 فبراير سنة 1992 ، ج ر ، العدد 54 ، بتاريخ 1989/12/20 و المرسوم التنفيذي رقم 01-110 مؤرخ في 05 مايو 2001، ج ر ، العدد 26 بتاريخ 2001/05/90 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المتضمن جرد الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 60 بتاريخ 1991/11/24.
- المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1992 المنشئ للجنة مسح الأراضي و الذي تضمن تنظيمها و حدد تشكيلها و مهامها . عملا بنص المادة 9 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .
- القرار المؤرخ في 31 مارس سنة 1999 يتعلق بتنفيذ المهندسين الخبراء العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- circulation N° 3997, du 23/06/1976 , Relative a l'établissement du cadastre général, Ministre des finances , Direction des affaires domaniales et foncière
- circulation N°3997, Relative a l'établissement du cadastre général , B-3- 1 -
- أبي الفضل جمال الدين ابن منظور الإفريقي المصري،لسان العرب، دار صادر، بيروت، ج 02، دت.
- إدوار عيد ، الأنظمة العقارية - التحديد و التحرير ،السجل العقاري - مطبعة المتني، بيروت، ط 2، 1996.
- أسعد دياب و القاضي طارق زيادة ، أبحاث في التحديد و التحرير و السجل العقاري ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ط 2، 1994 .
- جورج ن. شراوي، الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ط 3، 2010.
- مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، معجم القاموس المحيط، دار المعرفة، بيروت، ط 2، 2007.
- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري و النشاط الإداري، دار العلوم، الجزائر، 2004.
- سباغ محمد ، " التوثيق و العقود الرسمية " ، مقال منشور في مجلة الموثق ، العدد 05 ، ديسمبر 98 .
- حسين عبد لطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، منشورات حلبي الحقوقية ،بيروت ، ط 1 ، 2005.
- فيروز براني ، مسح الأراضي، مذكرة ماجستير، 2001-2002. غير منشور، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون، الجزائر
- إلهام بخوش ، مسح المناطق الحضرية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، 2007-2008 غير منشور، جامعة سوق هراس، الجزائر
- Ali Brahiti, Le régime foncier et domanial en Algérie :Evolution et dispositif actuel, ITCIS éditions, Algérie,2013.