

نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري من حيث الموضوع والأهداف
The scope of the land cadastre procedure in Algerian law in
terms of object and objectives

فتيحة شمام*

كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحيى فارس المدينة (الجزائر)
Amani.fatiha1@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2023-01-30 تاريخ قبول المقال: 2023-06-05 تاريخ نشر المقال: 2023-06-10

الملخص: يشكل العقار ثروة اقتصادية لا تزول ومورد جبائي للخزينة العامة، لذلك تعين على الدولة اعداد بنك معلومات عقارية تشرف عليه جهات رسمية، بموجبه يمكن ضبط مختلف الملكيات العقارية من خلال تحديد قوامها ومواقعها والحقوق العينية الواقعة عليها ومعرفة أصحابها، ويتم بلوغ هذا الهدف بإجراء عملية فنية إحصائية بطريقة قانونية، يطلق عليها عملية المسح العقاري، والتي نظمها المشرع بموجب أحكام الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. من خلال هذه الورقة البحثية تم التطرق من ناحية إلى موضوع عملية المسح العقاري، حيث تبين بأن جميع أصناف الملكية العقارية معنية بهذه العملية، كما تم التطرق من ناحية أخرى إلى مسألة الأهداف التي ترمي إليها عملية المسح العقاري، وقد تبين أن لهذه الأخيرة أهدافا متعددة الجوانب، تتعلق أساسا بالجانب القانوني حيث تظهر أهميتها في تنظيم الوعاء العقاري وضبط الملكية العقارية، وكذلك أهميتها من الناحية الإقتصادية والجبائية مما يساهم في تحقيق الإئتمان العقاري وتطوير السوق العقارية.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري، موضوع المسح العقاري، أهداف المسح العقاري، حماية المالك، تنظيم الوعاء العقاري.

Abstract: Real estate constitutes an inexhaustible economic wealth and a fiscal resource for the public treasury. Therefore, the state had to create a real estate data bank supervised by the official authorities, according to

which the various real estate properties can be controlled by determining their strength, location, rights in kind over them and knowing their owners. This objective is achieved by conducting a statistical technical process in a legal way, called the cadastral process, which was organized by the legislator in accordance with the provisions of order n°75/74 which includes the preparation of the general cadastre and the establishment of the land register. through this research paper, on the one hand, the purpose of the cadastral process was addressed, as it was found that all types of real estate property are concerned by this process, and on the other hand, the question of objectives that the cadastral process aims at, where it was found that the latter has multiple objectives, mainly related to the legal aspect, as it shows its Importance in the regulation of the land base and the control of real estate property, as well as its economic and fiscal Importance that contributes to the realization of real estate credit and the development of the property market.

Key words: CADASTRE, PURPOSE OF THE CADASTRE, OBJECTIVES OF THE CADASTRE, ORGAINATION OF THE LAND BASE, PROTECTION OF THE OWNER.

*المؤلف المرسل

1- المقدمة:

تقنية المسح العقاري ليست بتقنية جديدة، وإن لم تكن بالشكل المتطور كما هي عليه اليوم حيث تتم أساسا باستعمال أسلوب التصوير الجوي لتحديد المناطق المراد مسحها واعداد المخططات البيانية وإجراء المعاينة الميدانية للملكيات العقارية ووضع الحدود ميدانيا ونقلها على المخططات البيانية، فهي تقنية ضاربة في القدم، فقد اعتمد عليها البابليون بغرض إحصاء أراضيهم الصالحة للزراعة، واعتمدت عليها روما كأساس لنهضتها الفلاحية، وذلك بأن قامت بمسح كل أراضي البلدان الواقعة تحت سلطتها، كما أشارت الدراسات التاريخية بأن الخليفة عمر بن الخطاب هو أول من التجأ إلى طريقة المسح في التاريخ الإسلامي بغاية استخلاص معالم الخراج الموظفة على الأراضي المفتوحة في بلاد فارس⁽¹⁾.

وقد ساهم ظهور نظام الشهر العيني على يد السيد "روبرت تورنس" في أستراليا في القرن التاسع عشر في انتشار هذه التقنية، حيث أوجد "روبرت تورنس" طريقة لتسجيل العقارات، وذلك بأن جعل لكل مدينة أو قرية سجل عقاري، تخصص فيه صفحتان لكل عقار تحمل كل مواصفات العقار والحقوق المترتبة عليه ويرقم برقم خاص، إضافة إلى إرفاقه بخريطة للعقار تطبع في خلفه، لتشكل الصفحتان وثيقة تسمى الصحيفة العينية العقارية، تسلم نسخة منها إلى المالك، وبالتالي عرفت هذه الظاهرة انتشارا كبيرا في دول العالم على المستوى القانوني، من بينها الجزائر التي اعتمدته من خلال الأمر رقم 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

تعد عملية المسح العقاري وفق هذا الأمر عملية مزدوجة لها وجهان: وجه فني يتمثل بمجموع الأعمال التي يقوم بها الأعوان التابعين للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكيات العقارية وما يجاورها من عقارات طبيعية أو إصطناعية وتبيان مواقعها وقوامها قصد اعداد مخطط منظم لكل بلدية، والوجه الثاني قانوني، يتمثل في التعريف بالعقارات وذلك بتبيان حالتها القانونية عن طريق انشاء بطاقات عقارية للعقارات محل المسح العقاري، ليتم من خلالها التعريف بأسماء مالكيها وأسباب التملك وطائفة الحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم⁽³⁾.

¹ - نزار المناعي، "المسح العقاري في القانون التونسي"، مجلة القانون العقاري، المجلد 01، العدد 01، جامعة البلدية 2، ديسمبر 2014، ص 108.

² - أمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

³ - دقايشية زهور، "العوارض القانونية لعملية المسح العقاري"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 02، العدد 02، جامعة تبسة، سبتمبر 2017، ص 68.

إن عملية المسح العقاري تعد بمثابة مفتاح لإعداد بنك معلومات عقارية، ولا يمكن الاستغناء عليها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وهو ما يدفع بنا إلى طرح الإشكالية التالية: ماهو الإطار الموضوعي لعملية المسح العقاري المنظمة بموجب أحكام الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وماهي الأهداف المتوخاة منها؟ ولذلك سنحاول من خلال هذه الورقة البحثية وبالاعتماد على المنهج الوصفي الإجابة على هذه الإشكالية بالتطرق إلى موضوع عملية المسح العقاري في المحور الأول، ثم التطرق في المحور الثاني إلى الأهداف المراد تحقيقها من خلال القيام بعملية المسح العقاري.

2- موضوع عملية المسح العقاري:

يقصد بموضوع عملية المسح العقاري مشتملات عملية المسح ونطاقها، أي ماهي العقارات التي تخضع لإجراء عملية المسح العقاري؟ فياترى هل تشمل عملية المسح العقاري جميع العقارات على إختلاف أنواعها، ومهما كان مالكةا؟ إن إصدار مقتضيات الأمر رقم 74/75 ينصب في إطار التأسيس للملكية العقارية في الجزائر عن طريق عملية المسح العقاري، وقد سماه المشرع الجزائري بمسح الأراضي العام، حيث أن هذه التسمية على هذا النحو أثارت مسألتين تتعلقان بموضوع عملية المسح العقاري، ويتوجب مناقشتهم.

الأمر الأول يتعلق بطبيعة العقارات محل عملية المسح العقاري، فهل تتعلق بعملية المسح بالأراضي فقط؟ وبالتالي عملية المسح العقاري تنصب على الأراضي غير المبنية، أم أن المشرع الجزائري يقصد العقار بمفهومه العام، والذي هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، وبذلك تنصب عملية المسح العقاري على العقار المبنى وغير المبنى⁽⁴⁾.

بتفحص مضمون أحكام الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يُلاحظ بأن عملية المسح العقاري تنصب على جميع العقارات بغض النظر عن نوعها، فالمادة "02" من هذا الأمر على سبيل المثال يستنتج من خلالها أنها اعتبرت المسح العقاري عملية تهدف إلى تحديد والتعريف بالنطاق الطبيعي للعقارات، أما فيما يخص النصوص التطبيقية الخاصة بالأمر رقم 74/75، فنجد مثلا نص المادة 04 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽⁵⁾، والمعدلة بموجب المادة 01 من المرسوم رقم 400/84 المعدل والمتمم⁽⁶⁾

⁴ - أنظر الفقرة "01" من المادة "683" من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، ص1033.

⁵ - مرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، صادر في 13 أفريل 1976.

للمرسوم رقم 62/76 سابق الإشارة إليه، قد اعتبرت بأن عمليات اعداد مسح الأراضي العام تشمل جميع العقارات، حيث نصت على أنه: "تشتمل عمليات اعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية،

- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة. ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".

لقد تم اعتبار بأن اعتماد المشرع الجزائري على مصطلح "اعداد مسح الأراضي العام" في تسميته للأمر رقم 74/75 قد يكون قصد من خلاله بأن العقارات الأخرى تتصل بالأراضي على وجه الاستقرار والثبات⁽⁷⁾، وفي اعتقادي الشخصي أن الرجوع إلى نسخة الجريدة الرسمية المحررة باللغة الفرنسية ستزيل الكثير من اللبس الحاصل بشأن تسمية الأمر رقم 74/75، حيث نجد بأن المشرع الجزائري وضمن النص المحرر باللغة الفرنسية يسمي هذا الأمر على النحو التالي:

Ordonnance n°75/74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier.

والترجمة إلى اللغة العربية تكون على النحو التالي: الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق باعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، ومن هنا نلاحظ بأن المشرع الجزائري يتحدث عن مسألة المسح العام دون تحديد محل المسح فيما إذا كان يشمل الأراضي غير المبنية فقط أم يتعداه إلى العقارات المبنية، ويعود الإشكال المطروح في هذه الحالة في اعتقادي إلى كون أن صياغة النص تمت باللغة الفرنسية وعند الترجمة إلى اللغة العربية حدث الإشكال خاصة عند الخروج عن الترجمة الدقيقة والسليمة لتسمية هذه الأمر.

أما الأمر الثاني فيتعلق بصنف العقارات الخاضعة لعملية المسح العقاري، حيث أن الأملاك العقارية تصنف على اختلاف أنواعها ضمن الأملاك الوطنية، الأملاك

⁶ - مرسوم رقم 400/84 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984.

⁷ - دقايشية زهور، المرجع السابق، ص 68.

الخاصة والأمولاك الوقفية⁽⁸⁾، حيث أنه إذا كانت العقارات المملوكة ملكية خاصة معنية بهذه العملية، فهل الأمر كذلك بالنسبة للعقارات التابعة للأصناف الأخرى؟

1.2- الأملاك الوطنية:

تبني المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية⁽⁹⁾، المعدل والمتمم، نظرية إزدواجية الأملاك الوطنية، وقسمها إلى نوعين عامة وخاصة، تعود ملكيتها سواء كانت عامة أو خاصة لكل من الدولة وجماعاتها المحلية⁽¹⁰⁾.

فالأملاك الوطنية العامة تتكون من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكيفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق، بالإضافة إلى الثروات والموارد الطبيعية⁽¹¹⁾، ومن خصائصها أنها غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز⁽¹²⁾.

أما فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة فهي مجموع الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية⁽¹³⁾، وهي أملاك تقبل التصرف فيها، في حين لا تقبل التقادم ولا الحجز عليها⁽¹⁴⁾.

وبشأن خضوع الأملاك الوطنية لعملية المسح العقاري فقد تباينت الآراء بين من يرى بأن هذه الأملاك عامة أو خاصة غير معنية بعملية المسح العقاري، لذا يشار إليها

⁸- أنظر المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والذي يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، ص1563.

⁹- أنظر القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990.

¹⁰- أنظر المادة 02 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008، ص12.

¹¹- أنظر المادة 06 من القانون رقم 14/08 الذي يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ص12.

¹²- أنظر المادة 04 فقرة 01 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ص1664.

¹³- أنظر المادة 03 من القانون رقم 14/08 الذي يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ص12.

¹⁴- أنظر المادة 04 من القانون رقم 14/08 الذي يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ص12.

فقط على خرائط المساحة بحرفي (DP) اختصارا لمصطلح DOMAINE PUBLIC، فيما برر البعض الآخر موقفهم بحضور ممثل عن إدارة الأملاك الوطنية أثناء عملية المسح، والذين يعتبره القانون عضوا من أعضاء لجنة المسح، بغرض منع إدراج أي ملك عام ضمن الأملاك العقارية التابعة للخواص ولو على سبيل الخطأ⁽¹⁵⁾.
 بتفحص أحكام الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والنصوص التطبيقية المتعلقة به، يتبين بأن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على استثناء الأملاك الوطنية من عملية المسح العقاري، حيث أنه يتضح من خلال نص المادة 04 من الأمر رقم 74/75، بأن المسح العقاري هو عملية تتصف بالعمومية والشمول⁽¹⁶⁾، وذلك من حيث أنها نصت صراحة على أن المسح العام للأراضي يتم على مجموع التراب الوطني، ولم تفرق بين الملكية الوطنية والملكية الخاصة.

2.2- الأملاك العقارية الخاصة:

تعتبر الأملاك العقارية الخاصة ملكية مضمونة بمقتضى الدستور⁽¹⁷⁾، وصنفا من أصناف الملكية العقارية وفق ما أقره المشرع الجزائري بموجب المادة 23 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وقد نظم أحكامها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني، حيث اعتبرها بأنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة⁽¹⁸⁾.
 تأخذ الملكية العقارية الخاصة صورا عديدة، فتكون ملكية فردية، حيث يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث المتفرعة عن حق الملكية العقارية من استعمال، واستغلال وتصرف، أو قد تكون مشتركة مثلما هو الحال عليه في الملكية الشائعة، أو الملكية المشتركة في العقارات المبنية، إلا أنه ورغم اختلاف صورها إلا إنها تخضع لعملية المسح العقاري، حيث يساهم المواطنون الملاك في عملية المسح العقاري بطريقة مباشرة إبتداء من انطلاق عملية المسح العقاري من خلال نشر قرار الوالي القاضي بانطلاق العملية في البلدية المعنية به، إضافة إلى ضرورة استدعائهم أثناء وضع

¹⁵ - زهور دقايشية، المرجع السابق، ص 69.

¹⁶ - نهائي دلال، صعوبات وعوائق المسح العقاري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 11.

¹⁷ - أنظر المادة 60 فقرة 01 من المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر 2020، ج ر عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020، ص 16.

¹⁸ - أنظر المادة 674 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ص 1033.

حدود الملكيات العقارية بموجب إستدعاءات موجهة لهم بصفة شخصية وتمكينهم من تقديم اعتراضاتهم أمام لجنة المسح العقاري، أو أمام المحافظ العقاري بعد تسلمه لوثائق المسح، ولحفظ حقوقهم ألزمهم المشرع الجزائري بتقديم جداول الإجراء الأول للإشهار من أجل دفع الرسوم قصد تسليمهم الدفتر العقاري⁽¹⁹⁾.

3.2- الأملك العقارية الوقفية:

تخضع الأملك الوقفية لعملية المسح العقاري، وتعتبر صنفا من أصناف الملكية العقارية وفق ما أقره المشرع الجزائري بموجب المادة 23 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وقد نظم أحكامها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1990 المتعلق بالأوقاف، وهو عبارة عن حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير⁽²⁰⁾، ولذلك هو عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة، وهو نوعان، وقف عام، وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات، أما النوع الثاني فهو الوقف الخاص، وهو ما يحبس الوقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم⁽²¹⁾.

3- أهداف عملية المسح العقاري:

تبرز أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في شتى المجالات⁽²²⁾، فمنها ماهو قانوني، ومنها ماهو اقتصادي ومنها ماهو جبائي مالي.

1.3- الأهداف القانونية لعملية المسح العقاري:

في الواقع، تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية، وذلك من حيث أن موضوعها ينصب على حق الملكية العقارية، فبموجب عملية المسح العقاري حسب نص المادة "02" من الأمر 74/75 الذي يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإنه يتم تحديد النطاق الطبيعي للعقارات

¹⁹- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون ذكر سنة النشر، ص170.

²⁰- أنظر المادة 01 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، صادر في 08 ماي 1991، ص690.

²¹- أنظر المادة 04 فقرة 01 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، ص690.

²²- بن علي ريم، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019، ص17.

والتعريف بها، وتشكل وثائقه أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري، وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف القانونية تتمحور حول مايلي:

1.1.3. - تنظيم الوعاء العقاري وضبط الملكية العقارية:

إنطلاقا من نص المادة "02" من الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يتضح بأن عملية المسح العقاري تهدف إلى تنظيم الوعاء العقاري، حيث أنه يحدد ويعرف بالنطاق الطبيعي للعقارات وذلك بتحديد القوام المادي وطبيعتها إن اقتضى الأمر، كما يبين أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق⁽²³⁾، إضافة إلى ضبط المساحات برسم وتبيان الحدود مما يمهّد لتنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ومجموعات ملكية، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة في حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية أو الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري⁽²⁴⁾، والذي يترتب عنه تخصيص بطاقات عقارية لمجموع العقارات الممسوحة، وبناءا على التقييم النهائي يتحصل كل من استفاد منه على دفتر عقاري يثبت ملكيته لهذا العقار.

ولكون الملكية العقارية الخاصة محمية من طرف المشرع الجزائري بموجب المادة 60 فقرة 01 من المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ومكرسة في القانون المدني بمقتضى المادة 674 منه ومابعدها، وأضفى عليها حماية مدنية وأخرى جزائية، فإن هذا النوع في قواعد الحماية هو جبر الأفراد على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الغير، لذلك فإنه متى ثبت الإعتداء على هذه الملكية كان بإمكان الطرف المضرور رفع دعوى أمام القاضي المختص، ولا ريب أن من بين الوثائق الأساسية في ملف الدعوى، نسخة من الدفتر العقاري وكذلك وثائق المسح التي ثبت فيها بالرسوم البيانية حدود كل طرف، والتي ستساعد الخبير العقاري المكلف من طرف القضاء على القيام بمهمته⁽²⁵⁾، وبذلك يعمل المسح العقاري على ضمان استقرار الملكية الخاصة وحمايتها من مختلف

²³ - جلولي سامية، القواعد المنظمة للعقارات الممسوحة في ظل القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019، ص19.

²⁴ - مراحي ريم، المرجع السابق، ص20 و21.

²⁵ - سلامي لامية وعبدالرحمان مجد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، شعبة قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2015/2016، ص16.

التعديلات فيتحقق للملاك الخواص المعرفة التامة لأملاكهم ويسود التعامل والتداول بشأنها بكل ثقة وطمأنينة مما يؤدي إلى تقليص المنازعات العقارية وتسهيل الفصل فيها⁽²⁶⁾.

2.1.3. - التأسيس لسجل عقاري تخضع المعاملات العقارية فيه لنظام الشهر العيني:

إن نظام الشهر العيني وعملية المسح العقاري هما وجهان لعملة واحدة، ويرتبطان إرتباطا وثيقا فيما بينهما، كون أن الشهر العقاري لا يمكن تطبيقه إلا بعد القيام بعمليات المسح العقاري التي من خلالها يتم وضع مخططات طبوغرافية وبطاقات عقارية للملكية العقارية بالنسبة لكل بلدية وكذا أسماء المالكين الحقيقيين، وبتمام هذه العملية في الإقليم المعني به وإيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظات العقارية المختصة إقليميا، تشرع هذه الأخيرة في تأسيس السجل العقاري، الذي هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية يتم من خلالها تبيان أوصاف كل عقار، وتعين حالته القانونية وتذكر فيها جميع الحقوق العينية والأعباء التي تثقله والتعديلات الطارئة عليه⁽²⁷⁾، بالموازاة يتم القيام بتسليم الدفاتر العقارية للملاك المعنيين كسندات لإثبات الملكية العقارية وفق مقتضيات نص المادة "19" من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وبالتالي فإن هذا السجل العقاري لا يمكن تأسيسه دون عملية المسح العقاري، فهي مرحلة أساسية ودعامة مادية ضرورية تمهد لتأسيس هذا السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية العقارية، ويمسك في كل محافظة عقارية على شكل مجموعة بطاقات عقارية⁽²⁸⁾.

ويهدف نظام الشهر العيني إلى شهر وقيد الوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري على مستوى المحافظات العقارية، ففي ظل هذا النظام يتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تدون فيها كافة التصرفات القانونية الواردة على العقار والواجبة الشهر

²⁶- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016/2015، ص15.

²⁷- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009/2008، ص44.

²⁸- سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، فرع قانون المنازعات، السنة الجامعية 2020/2019، جامعة سيدي بلعباس، ص03 و04.

لترتب آثارها القانونية بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير⁽²⁹⁾، كما تحوي هذه البطاقة أو الصحيفة العينية على الوصف المادي للعقار وهوية المالك بناء على الوثائق والمعلومات المتحصل عليها في عملية المسح العقاري⁽³⁰⁾، وعليه فإن الأخذ بنظام الشهر العيني في قيد التصرفات القانونية الواجبة الشهر مرتبط بالقيام بعملية مسح العقارات وتأسيس السجل العقاري⁽³¹⁾.

3.1.3- حماية المالك:

تهدف عملية المسح العقاري إلى التعرف على الوضعية القانونية الحقيقية للعقار، وهذا ما يفرض معرفة المالك وأصحاب الحقوق العينية العقارية، سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو أشخاصا معنوية، ولا يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين بعد طلب الوثائق الثبوتية الشخصية وسندات الملكية العقارية سواء كانت عقودا رسمية أو عرفية التي تثبت ملكيتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر عن نوع العقار، وبعد التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطى لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، ويعطى هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الأملاك مع البدء أولا بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للملاك كأشخاص طبيعيين⁽³²⁾، وذلك ضمن جدول الحسابات⁽³³⁾، الذي يعتبر بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي، الذي هو عبارة عن سجل خاص يضم عدة صفحات، تخصص كل ورقة

²⁹- أنظر المادة 92 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العيني، ج ر عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2012، ص41.

³⁰- عمارة صليحة، "نظام الشهر العقاري الجزائري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 02، العدد 02، جوان 2016، ص502.

³¹- جديلي نوال، السجل العيني "دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي"، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق الحقوق، جامعة الجزائر 01، جانفي 2017، ص62.

³²- جلولي سامية، المرجع السابق، ص20.

³³- جدول الحساب عبارة عن خلاصة لسجل مسح الأراضي، يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة، راجع في ذلك: مراحي ريم، المرجع السابق، ص71.

منه لمالك واحد، تحدد فيه هويته تحديدا دقيقا ثم تذكر كل أجزاء الملكية الخاصة به⁽³⁴⁾.

إذن، متى ثبّت أعوان المسح الملكية في البطاقات العقارية المستحدثة من أجل العملية بناء على سندات ذات حجية قانونية سلمت إليهم من طرف المعنيين الحاضرين أثناء عملية التحقيق العقاري، فإن المستفيد هم الملاك الذين تم مسح ملكياتهم⁽³⁵⁾، فبعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا يشرع المحافظ العقاري في ترقية العقارات الممسوحة، وكل مالك يحصل على ترقيم نهائي يسلم له دفتر عقاري، والذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة⁽³⁶⁾.

إن المشرع الجزائري، ومن خلال مقتضيات المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، قد حرص على مسألة الإشهار قصد إعلام المواطنين بعمليات المسح العقاري قبل البدء فيها حتى يتسنى لهم الحضور وتقديم الوثائق التي يحوزونها والمثبتة لملكيتهم العقارية محل عملية المسح العقاري، ومن أساليب الإشهار في هذا الخصوص ثمة أسلوب النشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، حيث يصدر الوالي قرارا يبين فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية، إضافة إلى طريقة لصق الإعلان الخاص بعملية المسح العقاري في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح عملية المسح، إضافة إلى الإعلام عن طريق الجرائد اليومية⁽³⁷⁾، وكذلك المناداة في الأسواق اليومية والأسبوعية، بالإضافة قيام رئيس البلدية بإرسال استدعاء شخصي للملاك وأصحاب الحقوق العينية، حيث يتم التعرف على الملاك وعناوينهم بفضل عملية جمع الوثائق الضرورية التي يقوم بها أعوان مكاتب المسح العقاري المنتشرة عبر الولايات بمشاركة المدير الولائي للمسح قبل انطلاق عملية المسح العقاري، وذلك بالاتصال بمفتشية أملاك الدولة وكذلك المحافظة العقارية التي تعمل على تزويدهم بقائمة الملاك الذين

³⁴ - المرجع نفسه، ص 70 و 71.

³⁵ - بوضياف عمار، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 03، العدد 01، جوان 2010، جامعة تبسة، ص 45.

³⁶ - أنظر المادة 19 من الأمر رقم 74/75 والذي يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ص 1207.

³⁷ - أنظر المادتين 02 و 03 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ص 496.

لديهم حقوق مشهورة في إطار نظام الشهر الشخصي خلال التحضير للانطلاق في عملية المسح العقاري، وكذلك عن طريق السجل الجبائي المتواجد على مستوى مصلحة الضرائب.

إنه من الممكن جدا غياب المالك الحقيقي، خاصة الملاك المقيمين خارج الوطن، وذلك بالرغم من تعدد وسائل الإشهار وجميع الوسائل المتاحة، حيث يبقى الملف المسحي الخاص بذلك العقار المتغيب مالكة أو حائزه خلال عملية التحقيق العقاري خاليا من كل تصريح وبيان⁽³⁸⁾، مما يفتح المجال من ناحية أمام الغير سواء بحسن أو سوء نية إلى الادعاء بممارسة الحيازة وفق أحكام القانون المدني، ومن ناحية أخرى، تسجيل العقار في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشرة سنة تسري من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، على أنه خلال سريان هذه المدة يمكن للمالك الحقيقي في حال ظهوره المطالبة بعقاره على أساس سند ملكية مشهر، حيث يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة، كما له الحق في حالة المطالبة بعقاره إذا كان لديه سند ملكية غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب⁽³⁹⁾، ويتحول هذا الترقيم بمرور مدة السنتين إلى ترقيم نهائي يترتب عنه تسليم الدفتر العقاري للمالك المعني، لذلك ينبغي على الملاك الخواص إدراك أهمية هذه العملية عند العلم بها، فيتوجب عليهم الحضور أثناء تواجد لجنة المسح وتقديم الوثائق اللازمة وتقديم كافة المعلومات للمساهمة في سير عملية المسح وتفادي ظهور أي تعقيدات كما هو الحال عند التنازع على الحدود بين الملاك المتجاورين⁽⁴⁰⁾.

كما تم الوقوف ميدانيا على نقطة خطيرة وهي أن المحققين العقاريين في بعض المناطق لا يغادرون مكاتبهم إطلاقا وينتظرون حضور المواطنين الذين وفي حالة غيابهم

³⁸ - قرنان فضيلة، "أثر عملية المسح العقاري على دور العقار في الإستثمار والتنمية"، مجلة القانون العقاري، المجلد 07، العدد 01، جامعة البليدة 02، جانفي 2020، ص 139 و 140.

³⁹ - أنظر المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 والمعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المتضمن إجراءات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ص 39 و 40.

⁴⁰ - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 55.

يتم قيد عقاراتهم في حساب المجهول، وهو أمر من شأنه أن يجعل عملية المسح العقاري دون فائدة، إذ سيتقدم أصحاب هذه العقارات للطعن في هذه النتائج لتبقى وثائق المسح العقاري معلقة ودون قيمة قانونية.

وبما أن المديرية العامة للأموال الوطنية لاحظت هذه المسألة، قامت على إثر ذلك بإصدار المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 وتوجيهها إلى السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري، أكدت من خلالها أن عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المدرجة في حساب المجهول قد بلغ مستوى معتبر، وأشارت إلى أن ثلث (1/3) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح العقاري، إما بغياب التحديد أو غياب الطبيعة القانونية وذلك بالنسبة للبلديات أو أقسام البلديات التي وضعت وثائق المسح التي تخصصها حيز التنفيذ، وهي نسبة كبيرة تعرقل الهدف المنشود من تكريس نظام المسح العقاري، كما نتج عن ذلك عدد كبير من شكاوي لمواطنين يطالبون بصفة مشروعة بترقيم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري، كما أكدت في التعلية رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 بأن السبب في هذه الوضعية هو عدم تحلي لجان المسح بالجدية اللازمة واللجوء التعسفي لفكرة المجهول⁽⁴¹⁾.

2.3-أهداف عملية المسح العقاري من الناحية الاقتصادية:

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات الإقتصادية التي تركز على أساسها الأنظمة الاقتصادية، وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية لتطهير الملكية العقارية⁽⁴²⁾، وفي حقيقة الأمر تؤثر عملية المسح العقاري على الجانب الإقتصادي للبلاد داخليا وحتى على الصعيد الدولي.

فعلى المستوى الداخلي تعتمد آفاق التطور الإقتصادي بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري، لذا كان لابد من إحصاء الملكيات العقارية على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والاعتراف بها، لذلك فقد أصبح القيام بعملية المسح العقاري أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية والمساهمة بشكل كبير في ترقية السوق العقارية، على إعتبار أن العقار يبقى دوما مصدر كل ثروة، وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق إستقرارا في التعاملات العقارية لأنه

⁴¹- قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 147 و148.

⁴²- حامدي أمين، المرجع السابق، ص 15.

أساس كل استثمار⁽⁴³⁾، وما قيام المشرع الجزائري بالتنصيص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية⁽⁴⁴⁾، والملغى بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽⁴⁵⁾، إلا دليل يعكس بصورة أكيدة رغبة المشرع الجزائري في حرصه على أهمية وضرورة التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره من خلال القيام بعملية مسحه، ويتضح ذلك أكثر من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية حيث تم التوصل إلى نتيجة مفادها أن عدم تحقيق الأهداف المسطرة في مجال إجراء مسح الأراضي العام في آجالها المحددة انعكس سلبا على النهوض بالقطاع الفلاحي، حيث أنه ولمسح 11 مليون هكتار في المناطق الريفية يلزم 15 سنة⁽⁴⁶⁾.

ولذلك فإن ضمان استقرار الملكية العقارية بسندات قانونية تعبر عن الحقيقة القانونية للعقار المسح هو أمر من شأنه أن يساعد في إعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار، فالسوق العقارية هي الأخرى تخضع لقانون العرض والطلب، وتتطلب ميكانزمات لتسيير هذه الوضعية، ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللائمة حول العقار، لذا فإن هذه المعلومات لا توفرها إلا وثائق المسح العقاري مما يعمل على تشجيع البنوك للدخول في عمليات الاقتراض والمساهمة في تنشيط السوق العقارية بما يحقق الائتمان العقاري⁽⁴⁷⁾، كما تتحقق النهضة العمرانية بمشاريع الترقية العقارية لضمان توفير السكن للمواطن والتي من خلالها تستقر الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية⁽⁴⁸⁾.

أما على المستوى الدولي، فقد أكد صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر، على ضرورة التعجيل في تنفيذ عملية المسح العقاري 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 مسح

⁴³- بوزيتون عبدالغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2010/2009، ص 14 و 15.

⁴⁴- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية-ميثاق الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، (ملغى بالقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري).

⁴⁵- أنظر المادة 75 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ص 1567.

⁴⁶- بوزيتون عبدالغني، المرجع السابق، ص 14 و 15.

⁴⁷- دقايشية زهور، المرجع السابق، ص 71.

⁴⁸- حامدي أمين، المرجع السابق، ص 16.

بعض المساحات الواجب ووضع آجال محددة لإنهاء هذه العملية⁽⁴⁹⁾، وعليه، فإنه وفي ظل غياب مسح شامل لمجموع التراب الوطني، يبقى العقار عقبة دائمة في وجه المستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء، انطلاقا من كون أي استثمار مهما كان نوعه لا يبني إلا على عقار ملكيته ثابتة فعلا وقانونا⁽⁵⁰⁾.

3.3- أهداف عملية المسح العقاري من الناحية الجبائية:

إن القصد من وراء عملية المسح العقاري هو اعداد بنك عقاري بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية من حيث نوعها سواء كانت عامة أو خاصة، أو من حيث مساحتها وكذا تحديد هوية المالك، وهذا بغرض تحديد قيمة الضريبة العقارية⁽⁵¹⁾، والتي تفرض فقط على الملكية الخاصة وتعفى منها الملكية الوطنية للدولة والجماعات المحلية⁽⁵²⁾، ويدفعها الفرد جبرا لفائدة الخزينة العامة بصورة نهائية مساهمة منه في دفع التكاليف والأعباء العامة، ودون أن يعود عليه بالضرورة أي نفع خاص مقابل دفعه الضريبة⁽⁵³⁾.

في الحقيقة، يشكل العقار موردا جبائيا يدعم خزائن الدولة في مجالات التنمية⁽⁵⁴⁾، لذلك تعتبر الجبائية العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة نظرا للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون مدعومة من خزينة الدولة أو غير منتجة بحكم طبيعتها⁽⁵⁵⁾.

وفي هذا الإطار، يعتبر الدور الجبائي لعملية المسح العقاري هو الدور الأصلي لها⁽⁵⁶⁾، حيث أنه من خلال القيام بعملية المسح العقاري يتم تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها بفضل الوثائق المساحية⁽⁵⁷⁾، ذلك أن تحديد الضريبة يختلف حسب

⁴⁹ - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 14 و 15.

⁵⁰ - سلاحي لامية وعبدالرحمان مجد، المرجع السابق، ص 20.

⁵¹ - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 43.

⁵² - بوخاري صورايا وقادري سليا، المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2016/2017، ص 13.

⁵³ - نهائي دلال، المرجع السابق، ص 13.

⁵⁴ - بوخاري صورايا وقادري سليا، المرجع السابق، ص 13.

⁵⁵ - سلاحي لامية وعبدالرحمان مجد، المرجع السابق، ص 20.

⁵⁶ - بوخاري صورايا وقادري سليا، المرجع السابق، ص 13.

⁵⁷ - سلاحي لامية وعبدالرحمان مجد، المرجع السابق، ص 20.

مساحة وطبيعة العقار الأمر الذي يتطلب إحصاء كل العقارات الخاضعة للضريبة سواء كانت مبنية أم لا، وكذلك تحديد المكلف بدفع الضريبة ليصبح من السهل تقدير قيمة العقار ومن ثم تقدير الضريبة، وذلك بموجب السجل المساحي⁽⁵⁸⁾، أين يتم تحديد تكلفة الضريبة مع تبين كل المعلومات الخاصة بالمالك ويخصص في هذا السجل لكل مالك رقم حساب مساحي تدون فيه كل عقاراته.

إن الحكومة الجزائرية اضطرت سنة 1992 إلى التعاقد مع صندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية القيام بعملية المسح العقاري لمناطق الشمال عن طريق منحها قرضا ماليا مشروطا بمدة 15 سنة⁽⁵⁹⁾، وقد مددت المدة إلى سنة 2011⁽⁶⁰⁾، ودافعها في ذلك هو العمل على تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة، الأمر الذي كان سيسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بملكية العقار الممسوح والمتمثلة في دفتر العقاري، وبالرغم من أن الجزائر دولة نفطية وبغض النظر عن الأزمات الاقتصادية التي تعرضت لها إلا أنها لم تفرط في تحصيل الأتاوى المتعلقة بتملك العقارات⁽⁶¹⁾.

4-الخاتمة:

تعتبر عملية المسح العقاري أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك العقارية، لذلك تعد عملية ذات نفع عام لما تضمنه من الحصول على معلومات خاصة بالعقارات وتحديد هوية المالك، وهو ما ينعكس إيجابا على مسألة توفير عامل استقرار المعاملات العقارية، بالإضافة إلى ذلك هي عملية تتصف بالعمومية والشمول، من حيث أنها تتم على مجموع التراب الوطني قصد اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح عقاري شامل، وموضوعها هو جميع أنواع العقارات، المبنية وغير المبنية، والتي تشمل الأملاك العقارية الوطنية بنوعها العامة والخاصة، وبغض النظر عما إذا كانت ملكيتها تعود

⁵⁸ - السجل المساحي عبارة عن جدول يضم عدة خانات، تدون في أعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات، حيث يوجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية، وتحتها مباشرة يذكر لقب واسم المالك إذا كان شخصا طبيعيا، وغرضه الاجتماعي إذا كان شخصا معنويا، بالإضافة إلى تاريخ ومكان الميلاد، أو التأسيس إذا كان شخصا معنويا إضافة إلى العنوان، أما في الوسط فيذكر اسم البلدية وعلى اليمين يوجد رقم الحساب الخاص بكل مالك وتحت مباحرة تذكر المعلومات الأخرى المكملة لهوية المالك والمتعلقة بمهنته واسم الأب والجد، أما الخانات فتذكر فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار سواء رقم القسم، جزء الملكية، حالة الملكية، المساحة، طبيعة شغل الأرض مع إحصاء عدد العقارات المملوكة للمالك، راجع في ذلك: مراحي ريم، المرجع السابق، ص 70 و 71.

⁵⁹ - سلاحي لامية وعبدالرحمان مجد، المرجع السابق، ص 102.

⁶⁰ - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 166.

⁶¹ - حامدي أمين، المرجع السابق، ص 16.

للدولة أو جماعاتها المحلية، إضافة إلى الأملاك العقارية الخاصة والأملاك العقارية الوقفية. ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى اقتراح التوصيات التالية:

- عملية المسح العقاري تحتاج إلى تنمية الوعي القانوني لدى الأفراد الملاك بمدى أهمية هذه العملية وضرورة المشاركة والتعاون مع لجان المسح بتقديم الوثائق اللازمة وتقديم المعلومات التي بحوزتهم بدون أية مغالطات.

- السهر على نشر قرار إفتتاح عملية المسح الصادر من طرف الوالي خارج الحدود الجزائرية، وذلك بالصاقه في جميع السفارات والقنصليات الجزائرية في الخارج بغرض إعلام جميع من له مصلحة.

- ينبغي تحلي لجان المسح بروح المسؤولية لضمان السير الحسن لهذه العملية، إلى جانب ضمان تكوينهم من الناحية القانونية حول هذه العملية، وتنويرهم بكيفيات استخدام تكنولوجيا الإنترنت لمعرفة المستجدات والتعديلات القانونية التي تطرأ على النصوص القانونية المرتبطة بعملية المسح العقاري من خلال الولوج إلى المواقع الرسمية لتحصيل الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- عملية المسح العقاري تتطلب إمكانيات بشرية ومادية ضخمة لاسيما المالية منها، لذلك ينبغي الحرص على توفير هذه الإمكانيات والعمل على تأهيل العامل البشري لضمان التقدم في سير العملية، وعلى الدولة أن لا تخسر الرهان أمام شساعة التراب الوطني لاسيما وأنها قد قطعت فيها أشواطاً وأنفقت عليها الكثير من الأموال، بداية من القرض الممنوح من طرف صندوق النقد الدولي سنة 1992 لمسح الشمال الجزائري في مدة 15 سنة وتمديد المدة إلى 2011، خاصة وأن وثائق المسح العقاري هي التي تشكل الوعاء المادي لتأسيس السجل العقاري.

5- المراجع:

- النصوص القانونية:

1- مرسوم رئاسي رقم 442/20 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر 2020، ج ر عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

2- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم بكل من: القانون رقم 01/83 مؤرخ في 29 جانفي 1983، وكذلك القانون رقم 01/89 مؤرخ في 07 فيفري 1989، والقانون رقم 10/05 مؤرخ في 20 جوان 2005، وكذا القانون رقم 05/07 مؤرخ في 13 ماي 2007).

3- أمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975، (معدل ومتمم بكل من: القانون رقم 09/79 مؤرخ في 31 ديسمبر 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980، وكذلك القانون رقم 10/14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، والقانون رقم 11/17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، والقانون رقم 18/18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، وكذا القانون رقم 07/20 مؤرخ في 04 جانفي 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020).

المجلد: 09	العدد: 02	السنة: جوان 2023 م- ذو القعدة 1444 هـ	ص: 756 - 774
4-	قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، (معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995).		
5-	قانون رقم 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، (معدل ومتمم بالقانون رقم 14/08 مؤرخ في 20 جويلية 2008).		
6-	قانون رقم 10/91 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، صادر في 08 ماي 1991، (معدل ومتمم بالقانون رقم 07/01 مؤرخ في 22 ماي 2001 وكذلك القانون رقم 10/02 مؤرخ في 14 ديسمبر 2002).		
7-	قانون رقم 14/08 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.		
8-	قانون رقم 11/17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، صادر في 28 ديسمبر 2012.		
9-	مرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، (معدل ومتمم بكل من المرسوم رقم 400/84 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 مؤرخ في 07 أبريل 1992).		
10-	مرسوم رقم 400/84 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 معدل ومتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984.		
- الكتب:			
1-	مراحي ريم، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بدون ذكر رقم الطبعة، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون ذكر سنة النشر.		
- أطروحات الدكتوراه:			
1-	جديلي نوال، السجل العيني "دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي"، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق الحقوق، جامعة الجزائر 01، جانفي 2017.		
2-	سماعيني هاجر، منازعات دفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، فرع قانون المنازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2020/2019.		
- رسائل الماجستير:			
1-	بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2010/2009.		
2-	روبيصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009/2008.		
- مذكرات الماستر:			
1-	بوخاري صورايا وقادري سليا، المسح العام للأراضي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2016/2017.		
2-	بن علي ريم، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019.		

المجلد: 09	العدد: 02	السنة: جوان 2023 م- ذو القعدة 1444 هـ	ص: 756 - 774
3-	جلولي سامية، القواعد المنظمة للعقارات الممسوحة في ظل القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019.		
4-	حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2015/2016.		
5-	نهائي دلال، صعوبات وعوائق المسح العقاري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، السنة الجامعية 2015/2016.		
6-	سلامي لامية وعبدالرحمان مجد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، شعبة قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2015/2016.		
- المقالات:			
1-	بوضياف عمار، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، <u>مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية</u> ، المجلد 03، العدد 01، جامعة تبسة، الجزائر، جوان 2010، [ص 38 ص 57].		
2-	نزار المناعي، "المسح العقاري في القانون التونسي"، <u>مجلة القانون العقاري</u> ، المجلد 01، العدد 01، جامعة البليدة 2، ديسمبر 2014، ص 108، [ص 104 ص 151].		
3-	عمارة صليحة، "نظام الشهر العقاري الجزائري"، <u>مجلة القانون والعلوم السياسية</u> ، المجلد 02، العدد 02، جامعة النعامة، الجزائر، جوان 2016، [ص 500 ص 518].		
4-	دقايشية زهور، "العوارض القانونية لعملية المسح العقاري"، <u>مجلة النبراس للدراسات القانونية</u> ، المجلد 02، العدد 02، جامعة تبسة، الجزائر، سبتمبر 2017، [ص 66 ص 77].		
5-	قرنان فضيلة، "أثر عملية المسح العقاري على دور العقار في الإستثمار والتنمية"، <u>مجلة القانون العقاري</u> ، المجلد 07، العدد 01، جامعة البليدة 02، الجزائر، جانفي 2020، [ص 133 ص 158].		