

## المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

## Real estate survey as a preliminary procedure to establish private real estate ownership in Algerian legislation

بودقزدام سامية<sup>1</sup>، إلغات ربيحة<sup>2</sup><sup>1</sup> جامعة الجزائر 1، (الجزائر)، s.boudegzdame@univ-alger.dz<sup>2</sup> جامعة الجزائر 1، (الجزائر)، lrebiha2019@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2019/10/30 تاريخ القبول: 2020/02/26 تاريخ النشر: 2021/07/01

## ملخص:

تعد عملية المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة مسح الأراضي والمحافظة العقارية. ومن أجل تطهير الملكية العقارية وتثبيتها لابد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية والحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت ألا وهو الدفتر العقاري، هذا ما يجعل العملية تعترضها جملة من الإشكاليات والنزاعات التي تؤدي لعرقلة العملية، مما يدفعنا لدراستها، بهدف إعطاء بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها، أو على الأقل التقليل من حدتها.

كلمات مفتاحية: المسح العقاري، الدفتر العقاري، المحافظة العقارية، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المحافظة العقارية.

## Abstract:

The real estate Survey process Is a technical and legal process aimed at identifying the real estate by identifying and fixing the real estate sites, specifying their full descriptions and identifying the rights entrusted to them or by them, and identifying the persons to whom they or those rights are due to their technical nature. Accurate task has been entrusted to persons

and bodies created specifically for This, including the National Land Survey Agency, and the Land Survey Commission and the province of land. In order to cleanse and stabilize real estate, it is necessary to go through a number of basic stages before fixing real property and obtaining the only bond that confirms this confirmation, namely, the real estate book, which makes the process hindered by a number of problems and disputes that lead to obstruct the process, which It drives us to study them, with the aim of giving some possible solutions to eliminate them, or at least minimize them.

**Keywords:** Real Estate Survey, Real Estate Book, Real Estate Governorate, National Land Survey Agency, Real Estate Governorat.

\*المؤلف المرسل

مقدمة:

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

إشكالية الدراسة: إن تنظيم العمليات المسحية في الجزائر من خلال النصوص التي تنظمه تطرح جملة من الإشكاليات في ظل الرهانات التي تواجهها البلاد، تصب جميعها في بوتقة: مؤداها كيف تساهم عملية المسح العقاري في تطهير وتثبيت الملكية العقارية؟

فرضيات الدراسة:

- لا مجال لتطهير الملكية العقارية باختلاف أصنافها وأنواعها إلا عن طريق إجراء مسح عقاري شامل عبر كافة أنحاء الوطن.
- المسح العقاري السبيل الوحيد لتجديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه، وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كيف ومتى شاء على ألا يخالف في ذلك القوانين السارية المفعول.
- لا مجال لإثبات الملكية العقارية الخاصة إلا عن طريق الاستناد إلى الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظ العقاري، والذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

لموضوع الورقة البحثية أهداف نظرية في تبيان هذه الآلية الخاصة بالمسح و إبراز أهميته و انعكاساته على السياسة العقارية في الجزائر، و أهداف عملية و واقعية تبين مدى نجاعة هذه الآلية في تثبيت الملكية العقارية و مدى نجاعته في التخلص من النزاعات و التي تطرح في العقار غير المسوح، و بذلك تطهير الملكية العقارية سيؤدي حتما إلى استقرار المعاملات و إعطاء دفع أكبر للاستثمار خصوصا مع تبني الدولة الجزائرية لنظام الاقتصاد ، كما أن العمليات المسححية تؤدي بالضرورة إلى إنشاء قاعدة توثيقية تحدد لكل بلدية ، التمثيل البياني و الجرد العقاري للإقليم البلدي بكل تفاصيل تجزئته حيث يستعمل هذا التوثيق كدعم مادي للدفتر العقاري المسوك من المحافظ العقاري من أجل الدعم على الصعيد القانوني .

اتبعت في دراسة هذا الموضوع المنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالمسح العقاري والمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها وذلك في إطار تكامل منهجي.

### المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري في الجزائر

إن عملية المسح العقاري في الجزائر ليست حديثة النشأة بل يعود تاريخها إلى ما قبل الاحتلال الفرنسي وأثناءه، وعملت به الجزائر بعد الاستقلال، ورغم الأهداف التي يحققها اجتماعيا، عقاريا، جباثيا وخاصة اقتصاديا، إلا أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الغاية منها، حيث

ترك المجال للفقه ورجال القانون، ذلك وتشرف على هذه العملية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث تعمل بالتنسيق مع المحافظة العقارية.

وستتطرق من خلال هذا المبحث إلى مفهوم عملية مسح الأراضي (المطلب الأول)، ثم الهيئات المشرفة عليها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم مسح الأراضي

سأتطرق من خلال هذا المطلب إلى المقصود بعملية مسح الأراضي ثم أتناول أساسه القانوني.

### الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي

يمكن تعريف عملية المسح بأنها عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها(ريم، 2009، صفحة 8).

كما يمكن تعريفه بأنه تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق(بشير، 2001، صفحة 34).

كما أن لم المشرع الجزائري لم يعطي كبقية التشريعات تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، وإكتفى فقط بتوضيح الهدف والغاية من وراء استحداثه لهذه الآلية، وربما عود موقفه هذا بسبب تأثره بالمشرع الفرنسي الذي لم تناول بدوره تعريف مسح الأراضي.

حيث نص على عملية مسح الأراضي في الأمر رقم 75-74 في المادة الثانية منه بالقول " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وفي المادة الرابعة التي تنص " تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم، وتأسيس مسح الأراضي ".

والذي يتوقف عند هاتين المادتين يجد المشرع قد ركز على أهداف عملية المسح بكونها عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على عقار بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العقاري.

غير أن المشرع قام بموجب المرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 بتعديل المادة الرابعة من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وذلك بتوضيح بمعنى أدق لنطاق عملية مسح الأراضي العام، لتشمل عملية المسح تحديد العقارات المملوكة ملكية عامة، وذلك بنص المشرع في المادة 06 من المرسوم 62/76 على أن تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة مالكيها.

يتضح من النصوص السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان، وجه فني ويشمل الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، فيقومون بتحديد وضبط الملكية العقارية ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم بلديته، ووجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات، أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار (بو زيتون عبد الغني، 2010/2009، الصفحات 4-5).

### الفرع الثاني: الأساس القانوني لمسح الأراضي

ستمد مسح الأراضي العام أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بجوالي (06) ستة أشهر، وهو القرار المؤرخ في 12/01/1962 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح، حيث أشار هذا القرار إلى ضرورة القيام بأعمال مسح الأراضي العام (ويس، 2014، صفحة 220).

وبعد ذلك صدر الأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نص في مادته الرابعة والعشرين على وجوب " تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا لشروط وكفيات تحدد لاحقا" .

وهذا المبدأ تم تكريسه بالمرسوم التنفيذي (32/73) المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصت المادة الثانية والثلاثون منه على أنه " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة ((25) الخامسة والعشرين من الأمر (73/71)".

كما نصت المادة (33) الثالثة والثلاثون من نفس المرسوم على أن " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في الملكية العقارية.

وبعد ذلك صدر الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تناول في مواده من المادة الأولى إلى المادة الحادية عشر منه لإعداد مسح الأراضي العام وفي المادة الثانية عشر إلى المادة الرابعة والعشرون تأسيس السجل العقاري، وبموجب هذا الأمر تبنت الجزائر صراحة تطبيق نظام الشهر العيني، ثم صدر المرسومان التنفيذيان الذين يوضحان كيفية

تطبيق هذا الأمر وهما المرسوم التنفيذي (76/ 62) المؤرخ في 25/03/ 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (84 / 400) المؤرخ في 24/12/ 1984 و المرسوم التنفيذي (92/134) المؤرخ في 24/12/ 1992 و المرسوم التنفيذي الثاني (76/63) المؤرخ في 25/03/ 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/ 1993 المتضمنان إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالترتيب.

### المطلب الثاني: الهيئات المشرفة على عمليات المسح العقاري

إن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية والتحكم في عقاراتها، استدعى منها توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري.

### الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، نجد قد تعرض إلى تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وذلك في المادة الأولى منه والتي تنص على أنها: " تنشأ 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 والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم".

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة، وأثناء عملية مسح الأراضي مهام أساسية وأخرى استثنائية تتمثل فيما يلي:

### أولاً: المهام الأساسية في إعداد المسح العام:

1- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية أو بتصوير مسامي ضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري .

2- تحضير وتحرير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.

- 3- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف .
- 4- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري .
- 5- ترأب الأشغال التي أنجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة.
- 6- تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات.(شامة، 2003، الصفحات 112-113).

#### ثانيا: المهام الاستثنائية في مجال الجرد العام:

- 1- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية، وذلك بالتسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، الولاية والبلدية، التي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والتي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية .
- 2- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير الجرد وضبطه بانتظام.
- 3- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات ببرامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية .
- 4- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها(شامة، 2003، صفحة 114).

#### الفرع الثاني: المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري.

المحافظة العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهن hypothèquesconservation des، فهي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء

أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية (تموح منى، 2004، الصفحات 6-7).

باستقراء المادة 20 من الأمر 74/75 والمادة 04 من المرسوم 63/76 يتضح أنّ المحافظ العقاري هو المسؤول الأول في المحافظة العقارية، إذ يتولى تسييرها، كما يكلف بالعمليات الخاصة بأساس حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري لل عقود محل الإشهار في السجل العقاري، وبذلك فه يقوم بمهمة جبائية طبقا للمادة 26 من الأمر رقم 74/75.

يعد المحافظ العقاري موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية (بن خضرة زهيرة، 2006/2007، صفحة 7).

## المبحث الثاني: الإطار الإجرائي والتطبيق العملي لإعداد مسح الأراضي العام وكيفية توافقه مع السجل العقاري

أما الجانب التطبيقي العملي لمسح الأراضي العام فإنه يتطلب رصد إمكانيات مادية وبشرية ضخمة، وتمر الإجراءات التطبيقية العملية لإعداد مسح الأراضي العام بعدة مراحل وهي مرحلة التحضير وجمع الوثائق ثم مرحلة العمل الميداني التي يتم خلالها تعيين ورسم حدود أجزاء الملكية و عملية التحقيق العقاري، ثم دراسة نتائج أشغال المسح على مستوى لجنة المسح بعد انتهاء فترة الإيداع بالبلدية، وأخيرا إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لانطلاق في تأسيس السجل العقاري، وأخيرا تبدأ مرحلة ما بعد المسح وهي عبارة عن عمل مستمر ودائم يشكّل العلاقة الوظيفية بين مديرية مسح الأراضي والمحافظة العقارية يبرز فيها جلها التوافق بين مسح الأراضي والسجل العقاري الذي من خلاله تتحقق مبادئ نظام الشهر العيني، وهذه المراحل سنتطرق إليها فيما يلي:

### المطلب الأول: الإجراءات العملية لإعداد مسح الأراضي العام

إنّ عملية إعداد مسح الأراضي العام هي عملية تقنية وفنية تمر بعدة مراحل تتكامل فيما بينها لتصل في النهاية إلى إنجاز مسح الأراضي العام على مستوى إقليم بلدية معينة أو جزء من البلدية، وهذا ما سنعالجه فيما يلي:

### الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية إعداد مسح الأراضي العام

تتمثل الإجراءات الأولية لعملية إعداد مسح الأراضي العام في الأعمال التحضيرية والتمهيدية قبل انطلاق العملية في الميدان وهذه الأعمال يمكن حصرها في صدور قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح في كامل البلدية أو في جزء منها ثم جمع الوثائق ذات الصلة التي يركز عليها عمل لجنة المسح ثم تعيين حدود البلدية ثم بعد ذلك تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

#### أولاً: افتتاح عملية المسح:

إنّ افتتاح عملية مسح الأراضي العام على مستوى كل بلدية أو في جزء من البلدية يكون بناءً على قرار يصدر من والي الولاية المختص إقليمياً بناءً على اقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي، ويتم اختيار البلدية المعنية بالمسح من بين بلديات إقليم الولاية حسب الأولوية التي ترجع لعدة اعتبارات منها كثرة النشاط العقاري (بو زيتون عبد الغني، 2010/2009، صفحة 93).

#### ثانياً: عملية جمع الوثائق:

يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والأعوان التقنيون التابعون له بعملية جمع الوثائق بكل دقة، وتبدأ عملية التحري والتحقيق من بطاقة الوضعية العقارية (D CARTE LA FONCIERE SITUATION التي تعد من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط

لا سيما تلك الناتجة عن التنظيم الإقليمي للبلاد بموجب القانون 02/04 1984 في المؤرخ

(84/09) حيث يتم تنسيق الجهود لغرض جمع كل الوثائق (ريم، 2009، صفحة 39).

إنّ عملية جمع هذه الوثائق يتطلب بعد ذلك فحصها بدقة وترتيبها للرجوع إليها عند الحاجة بكل سهولة، وهذه الوثائق من شأنها أن تساعد في عملية المسح العام للأراضي من خلال ما يلي:

-المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بالمسح .

-تحديد الملاك ومن ثم يسهل استدعاؤهم.

-التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها من خلال القوائم وبين تلك التي لم يتم تحديد أصحابها بعد.

- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من الوثائق التي تم جمعها لاسيما واثق المحافظة العقارية أو السجل الجبائي (ليبي ليلي، 2008/2007، صفحة 58).

#### ثالثا: تحديد حدود البلدية

إن أول خطوة للانطلاق في عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية، ومن اجل ذلك يجب فحص جميع الوثائق التي تم جمعها كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري وفقا للقانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04 والاستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة (باشا، 2002، صفحة 297).

#### رابعا: تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام سياحية

يعتمد تقنيو المسح في تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية على الخرائط النهائية المعدة في إطار تحديد حدود البلدية محل عملية إعداد مسح الأراضي وهو ما يسمى بالمخطط المساحي (رحايمية، 2014، صفحة 179) ترقم الأقسام المساحية ترقيما تصاعديا لكل بلدية على حدى بحيث لا يتكرر الرقم نفسه في البلدية نفسها، ويبدأ الترقيم انطلاقا من القسم المساحي الذي يقع في الشمالالغربي من البلدية بحيث يرقم بالرقم (01) ثم يبدأ الترقيم تصاعديا للأقسام المجاورة له من ناحية اليمين بالشكل الأفقي إلى غاية آخر قسم يقع في الشمال الشرقي من البلدية ثم من القسم الذي يقع تحت (جنوب) هذا الأخير إلى غاية آخر قسم في الشمال الغربي وهكذا دواليك، مع ملاحظة أنه يجب إعطاء رقمين متسلسلين لكل قسمين متجاورين (رحايمية، 2014، صفحة 179).

ولغرض السير الحسن لعملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم تقنيو المسح بتحديد الأقسام التي تشكل صعوبة كبيرة في مسحها بالنظر لطبيعة العقارات بما كصغر أجزاء الملكية أو شساعة الغطاء النباتي أو عدم ظهور ووضوح حدود أجزاء الملكية وغيرها من الصعوبات، وعليه فإن هذه الأقسام تستبعد في بادئ الأمر

لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة، وذلك بعدموافقة المديرية الجهوية لمسح الأراضي على هذا الاستبعاد(ليبض ليلى، 2008/2007، صفحة 56).

يتم ترتيب الأقسام المساحية حسب درجة الصعوبة التي قد يواجهها أعوان فرق المسح في الميدان، وتمثل هذه الصعوبة في تنوع أجزاء الملكية من حيث صغر المساحات وتعدد الملاك أو كثرة الشيوخ وغيرها وبالتالي تعطى الأولوية في بداية عملية المسح الميداني للقسم الأسهل ثم الأقل صعوبة ثم الأصعب فالأصعب(رحابية، 2014، صفحة 230).

### الفرع الثاني: مرحلة التطبيق العملي الميداني لإعداد مسح الأراضي العام

بعد الانتهاء من عملية تحديد حدود البلدية وتقسيمها تأتي مرحلة العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات وتحديد مالكيها من خلال عمليتين تقنيتين وهما عملية التحديد ووضع حدود العقارات وعملية التحقيق العقاري حيث تسند هذه المهمة إلى فرق المسح الميدانية وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

#### أولاً: تشكيل فرق المسح ومهامها

الأعوان المكونين لفرق المسح: وتتكون كل فرقة من فرق مسح الأراضي من: رئيس فرقة المسح

عونين تقنيين، محققين عقارين، ممثل البلدية.

يكلف الأعوان المحققون بالمهام التالية :

-فحص السندات والوثائق المقدمة لهم .

-جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المالكين أو الحائزين المعنيين بتحديد عقاراتهم.

- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة لعملية التحقيق العقاري .

-تثمين وتقدير أفعال الحياة

-إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات المسوحة.

ثانياً: عملية تحديد العقارات:

عملية التحديد تكون لكل وحدة عقارية على حدي، وهو ما عرفته المادة (15) من المرسوم (62/76) في فقرتها الرابعة بنصها " جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوع واحد في مكان واحد معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة ".

كما نصت المادة (23) الثالثة والعشرون من المرسوم (62/76) على أن " الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء ".

وتتطلب عملية التحديد استدعاء أصحاب الحقوق العقارية وأصحاب الحقوق المجاورين لها، وذلك على الرغم من أنهم يعلمون مسبقاً بافتتاح عملية المسح حسب ما تقدم ذكره، إلا أن النصوص التنظيمية أكدت على استدعاء هؤلاء كتابياً عن طريق نموذج الاستدعاء (T3) يطلب فيها منهم الحضور إلى المكان المعني بعملية التحديد.

### ثالثاً: عملية التحقيق العقاري

وبعد ذلك تأتي أهم خطوة في هذه الأعمال والمتمثلة في التحقيق العقاري، ويتم خلالها معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها، ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، تتم بواسطة عونين محققين واحد من الحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح.

لقد عرفت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، التحقيق العقاري بنصها: " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى.

تنص المادة 1 من القانون رقم 07-02 يتعلق بالتحقيق العقاري: " هدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ". كما تضيف المادة 02

من نفس القانون: " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ".

من استقرائنا لنص المواد السالفة الذكر نلاحظ أن معاينة العقارات تشمل: العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية (العقارات الغير خاضعة لعملية المسح) أو التي أُعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 والتي فقدت حدثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

### الفرع الثالث: إيداع وثائق المسح العقاري

بمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستسقة من الميدان لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع.

### الفرع الرابع: التقييم العقاري

بعد انتهاء لجان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية، تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري، يكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح.

ينص المرسوم رقم 63-76 الذي يتضمن تأسيس السجل العقاري، ثلاث حالات في عملية تقييم الأراضي المسوحة في السجل العقاري وهي كما يلي:

أولاً - التقييم النهائي:

في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، ثم يسلم عند التقييم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعة أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى).

## ثانيا- التقييم المؤقت:

يكون التقييم مؤقتا في حالتين :

### 1- التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

يعتبر التقييم مؤقتا لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة، أي عندما تشير المعلومات المبنية في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم تقييم العقار المعني لمدة أربعة أشهر.

### 2- التقييم المؤقت لمدة سنتان:

قد تطرح أثناء عملية المسح وتحديدًا أثناء مباشرة عمليات التقييم المؤقت للعقارات الممسوحة عدم وجود بيانات كافية ومرجعية تحقق في الملكية العقارية أي عدم وجود سندات سواء كانت رسمية أو عرفية، وصاحب الحق الظاهر يتمسك بالحيازة الطويلة الموروثة أبا عن جد، لكن هذه الحيازة لا تبرها أي مستندات شرعية أو تقنية لدى المصالح المختصة بمسح الأراضي.

إذن عند غياب سند كافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ المدة سنتين يتم تقييم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.

## الفرع الثاني: إنشاء البطاقات العقارية:

بعد إتمام إعداد عمليات مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية، و إيداع المسح و الوثائق و العقود التي تكون محلا للشهر، تحدث بطاقة عقارية بالنسبة لكل قطعة أرضية موجودة في الخريطة المساحية، و تمثل الناطق الطبيعي و الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وكل تأسيس لبطاقة عقارية لدى

المحافظة العقارية، يجب إيداع جدولاً محرراً على نسختين مرفق بجميع السندات و العقود المثبتة للملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار حيث تحتوي كل بطاقة عقارية على مجموعة من المعلومات تبين الحالة القانونية و المادة للعقار، وتعمل هذه البطاقة على تشجيع المتعاملين في العقار و توفير الحماية و الائتمان العقاري.

### المطلب الثاني: الدفتر العقاري كأثر لعملية المسح العقاري

يمثل الدفتر العقاري لحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية المسوَّحة، ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة لتأمين معرفة دقيقة للعقارات، وبذلك يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي ثبت حقه بعد تسديده لرسوم خاصة محددة قانوناً، ويعرف أنه: " ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، والمعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار." وأيضاً: " سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري(مرعاش، 2006، صفحة 26).

من خلال هذه التعاريف، يتضح أن الدفتر العقاري كرس من أجل وظيفتين، حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، ودعم الائتمان العقاري، وهذا من خلال ما يتضمنه الدفتر من بيانات ومعلومات واضحة نافية للجهالة.

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، فهذا النظام يهدف إلى تكريس والحفاظ على الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن مبرزا في ذلك تحقيق الأهداف التالية:

### الفرع الأول: حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب

بحصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك إثباتاً لحقه في ملكية العقار وله أثر مطهر للحقوق العينية العقارية، والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع الحقوق التي لم تسجل أياً كان سبب تسجيلها، ومن ثم يعني خلو العقار المسجل من أية عيوب(خديجة، 2013، الصفحات 37-38).

### الفرع الثاني: الحد من فوضى العقار

هذا الإجراء الذي يعمل على تقسيم الأراضي والأماكن إلى قطاعات حضرية، ريفية وصناعية، حيث يحد من تداخل المناطق الصناعية بالمناطق العمرانية، وبالتالي يقلل من فوضى العقار، كذلك يسلم الدفتر العقاري بموجب رقم خاص مطابق ضمن مجموعة البطاقات العقارية التي تكون محل نقل في السجل العقاري.

خاتمة:

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري الذي فهو إذ يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني من أجل تشكيل . الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، وهي تتضمن أساسا الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها.

إن عملية مسح الأراضي إذ هي تلك العملية الفنية و القانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد و تثبيت مواقع العقارات و تحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها , و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق و , دراسة هذا النظام في التشريع الجزائري من الأهمية بما كان كونه من المواضيع التي لم تحض بالدراسة رغم الأهميتين العلمية و العملية هذا من جهة، و من جهة ثانية مرور فترة طويلة على تبني الجزائر هذا النظام . و الذي تمتد جذوره أطاب التاريخ . إذ ظهرت أولى بوادره في ظل الجزائر المستقلة في كنف قانون الثورة الزراعية-المادة 25 منه .

ثم جاء الأمر 74/75 والمراسيم اللاحقة له لتكريس هذا المبدأ، ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص وهيئات خصيصا تنشأ لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة مسح والأراضي المحافظات العقارية، وذلك من أجل الوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق، والمتمثل في نظام الشهر العيني.

والقول هذا على مجمله لا يعني أن عملية المسح لا ترتبط بنظام الشهر الشخصي، بل هي تتصل به، ولكن بطريق غير دقيق. وللوصول إلى هذا النظام الدقيق لا بد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية والحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت. الدفتر العقاري. هذا ما يجعل العملية تعترضها جملة من المشاكل تتفاعل فيما بينها، وتتدافع لعلقة، العملية مما يجعل من غير الممكن التغاضي عنها المرور دون دراسة مدى فعاليتها وبغية، تأثيرها إعطاء بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها، أو على الأقل التقليل من حدتها.

ومن خلال ما تطرقنا إليه فأنا سحلنا النتائج التالية :

- إن تعيين العقار في إطار إعداد مسح الأراضي العام يكون محددًا كما يلي : اسم البلدية رقم القسم المساحي (وهذا الرقم لا يتكرر في نفس البلدية) ، رقم مجموعة الملكية (وهذا الرقم كذلك لا يتكرر في نفس القسم) ، المساحة، وبهذه الطريقة يستحيل معها إعطاء نفس التعيين لعقارين مختلفين.

- يتم تعيين المالك تعيينًا كافيًا نافيًا للشك حيث يعطى للمالك رقم حساب خاص به ولا يمكن أن يتكرر نفس الحساب للمالك آخر، وقائمة الملاك محددة كما يلي : الدولة ورقم حسابها (00001)، الو لاية ورقم حسابها (00002) ، (البلدية ورقم حسابها (00003) ، الوقف ورقم حسابها (00005) ، الأملاك التي لم يطالب بها أثناء أشغال المسح (حساب المجهول) ورقم حسابها (00004) ، وتعطى لكل مالك آخر من الخواص سواء أكان شخصا طبيعيا أم معنويا رقم حساب خاص به يتكون من خمسة أرقام ولا يتكرر هذا الرقم للمالك آخر .

- إن عملية التحقيق العقاري الذي يجريه الأعوان المحققون في فرق المسح يعني المحافظ العقاري من التحقيق البعدي وهو ملزم بنتائج التحقيق المدونة في وثائق المسح .

- العقارات التي ترقم ترقمًا نهائيًا يستفيد أصحابها من الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الرسمي الوحيد الذي يعبر عن الملكية العقارية في إطار الشهر العيني .

- العقارات التي ترقم ترقيما مؤقتا يستفيد أصحابها من شهادة الترقيم المؤقت التي تحول لصاحبها جميع التصرفات المادية والقانونية باستثناء التصرف الناقل للملكية، وعند انتهاء أجل الترقيم المؤقت وفي حالة غياب أي اعتراض يسلم المعني الدفتر العقاري .

- إن الترقيم المؤقت بالمدين المنصوص عليهما يهدف إلى إعطاء فرصة لكل ذي مصلحة من تدارك حقوقه التي قد تضع نتيجة التصريحات الكاذبة والمضللة أو عن طريق التزوير وما شابهها من حالات أو تماون أعوان المسح والمحققين العقاريين .

- الأخطاء المادية التي تنتج عن أشغال مسح الأراضي العام يمكن تصحيحها إداريا من خلال العلاقة التوافقية بين مديرية مسح الأراضي والمحافظة العقارية، حتى لا يثقل كاهل القضاء بمنازعات ناتجة عن أخطاء بسيطة، وهذا خلافا لبعض التشريعات المقارنة التي تحضر هذه التصحيحات إلا عن طريق القضاء مثل المشرع اللبناني .

- إن مبدأ حضر التقادم المكسب الذي ينتج عن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يقتضي توقيف إجراءات تطهير الملكية العقارية الاستثنائية التي تدخل في إطار نظام الشهر الشخصي، وهو الأمر الذي يستدعي تدخل التشريع والتنظيم مستقبلا لإلغاء جميع النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بذلك وهذا في حالة الانتهاء من إعداد مسح الأراضي العام عبر كامل الإقليم الوطني .

### قائمة المراجع:

أسهمان مزعاش. (2006). التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري (رسالة ماجستير). كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1، الجزائر.

الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. (18, 12, 1975). الجريدة الرسمية العدد 92.

بن حضرة زهيرة. (2007/2006). مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري (رسالة ماجستير). كلية الحقوق . جامعة الجزائر 1.

## المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

بو زيتون عبد الغني. (2010/2009). المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ( رسالة ماجستير ) جامعة الجزائر، قسنطينة. 4-5.

تموح مني. (2004). النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ( رسالة ماجستير ) . كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر.

حميدات خديجة. (2013). منازعات الدفتر العقاري ( مذكرة ماستر ). كلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة ورقلة. سماعين شامة. (2003). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. الجزائر: دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع.

عماد الدين رحايمية. (2014). الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. جامعة مولود معمور، تيزي وزو.

فتحي ويس. (2014). الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة. الجزائر: دار هومة.

قدوح بشير. (2001). النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999. الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية.

لببض ليلي. (2008/2007). الشهر العقاري في التشريع الجزائري ( رسالة ماجستير ). كلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة.

ليلي باشا. (2002). المنازعات العقارية في التشريع الجزائري. الجزائر: دار هومة.

مراحي ريم. (2009). دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري. الجزائر: منشورات بغداددي.