

خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري Steps and stages of real estate survey based on Algerian legislation

برابح هدى

أستاذة محاضرة "ب" بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر

hberrabah31000@gmail.com

تاريخ النشر: 2023/06/07

تاريخ القبول: 2023/05/29

تاريخ الاستلام: 2023/03/29

ملخص: تعتبر عملية المسح الأداة الحقيقية والفعالة لتحديد الملكية العقارية، فهي 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 هذه الحقوق، إلا أن ذلك لا يمكن أن يتجسد ميدانيا إلا من خلال آليات تعمل وتسعى على تحقيقه، فالمسح يتحقق من خلال جملة من الخطوات والمراحل، منها ما هو تحضيرى على مستوى المكاتب وأخرى ميدانية وعملية. الأمر الذي يجعلها تواجه مجموعة من الصعوبات التي قد تعرقل مهمتها، مما يدفعنا إلى دراسة هذه الخطوات والتعرف على هاته العراقيل من أجل إعطاء بعض الحلول للقضاء عليها أو محاولة للحد منها.

كلمات مفتاحية: مسح، عقار، خطوات، إجراءات، صعوبات، ملكية عقارية.

Abstract: The survey process is considered the real and effective tool for determining real estate ownership. It is a technical and legal process that aims to establish the identity of the real estate by locating and fixing the locations of the real estate, defining their full descriptions, assigning the rights due to them, and defining the people who have these rights. However, this cannot be done. It is only embodied in the field through mechanisms that work and seek to achieve it. The survey is achieved through a number of steps some of which are preparatory at the level of offices are field and practical. The matter that makes her face a set of difficulties that may hinder her mission, which

prompts us to study these steps and identify these obstacles to give some solutions to eliminate them or try to reduce them.

Keywords: Survey, real estate, steps, procedures, difficulties, real estate ownership.

*برايح هدى

1. مقدمة :

تعتبر عملية مسح الأراضي عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى، فهي تمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري فهي تهدف إلى تحديد المساحة المادية والموقع 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 والقيد 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.¹

يقوم المسح العقاري على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية، وهي تتم عبر عدة مراحل، ومن خلال عدة قنوات لتنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، ولعل أهم آثارها هو إنشاء السجل العيني، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح، وحتى تشكل هذه البيانات صورة حقيقية عن الواقع العقاري، وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسمى بالائتمان في ميدان التعامل، لابد من تنظيم عمليات استقاء هاته البيانات وفق إجراءات وشكليات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق وموثوق به.²

¹ عائشة كعباش، عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 04، رقم 01، 09-06-2018

² صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 1984، ص 52.

ففيما تتمثل مراحل وخطوات سير عملية المسح العقاري باعتبارها الية من اليات تطهير الملكية العقارية، وما هي أهم العوائق التي يمكن ان تعترضها في ظل التشريع الجزائري؟

أهداف البحث:

نسعى من خلال بحثنا إلى استعراض واستجلاء الغموض حول عملية مسح الأراضي وما يرافقها من إجراءات وخطوات تبعا للتشريع الجزائري، نظرا لأهمية هذا الموضوع في تطهير الملكية العقارية بالرغم من صعوبة هاته العملية نظرا لكل العوائق التي يمكن ان ترافق سيرانها ونجاحتها.

محاولة للإجابة على التساؤل الذي انطلقنا منه من أجل بلوغ الأهداف المرجوة ارتأينا ضرورة الاعتماد على منهجية بحث تعتمد على خطة ثنائية بحيث قسمنا دراستنا الى قسمين متمثلين في مبحثين فأما المبحث الأول فخصصناه لماهية مسح الأراضي مبرزين أهم التعريفات اللغوية والقانونية والفقهية لهاته العملية، وأما المبحث الثاني فقد خصصناه لدراسة أهم المراحل والخطوات التي يجب اتباعها في عملية مسح الأراضي، كذا أهم الصعوبات والعوائق التي يمكن أن تواجهها.

معتمدين في ذلك على مجموعة من المناهج على رأسها المنهج الوصفي في وصف الحالة والمتمثلة في "مسح الأراضي"، بالإضافة الى المنهج التحليلي عند تحليل النصوص القانونية الخاصة بموضوع الدراسة، فضلا عن المنهج الاستدلالي والتاريخي في سرد تطور القوانين والتشريعات الداخلية التي تنظم وتحكم التعامل بمسح الأراضي كآلية من اليات تطهير الملكية العقارية.

2. ماهية عملية مسح الأراضي:

إن عملية المسح العقاري مهمة ولا يمكن الاستغناء عليها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية.

لمعرفة أهم الخطوات والإجراءات المتبعة من أجل ذلك تستوجب الدراسة أولا التعرف الى مفهوم مسح الأراضي لغويا وكذا قانونيا وفقها في ظل التشريع الجزائري مع تبيان أهم أنواعها على النحو الموالي:

1.2 مفهوم عملية مسح الأراضي:

نتناول في هذا المطلب دراسة مفهوم عملية مسح الأراضي لغويا وقانونيا وفقها استنادا الى ما تناوله المشرع الجزائري في مختلف التنظيمات والقوانين، فضلا عن اراء اهم الفقهاء في هذا الخصوص.

1.1.2 التعريف اللغوي للمسح العقاري :

المسح لغة يحمل عدة معاني فجاء في قاموس اللغة العربية والاعلام، فيقال مسحت يدي بمعنى غسلتها، لقول الله تعالى "وامسحوا برؤوسكم وارجلكم الى الكعبين"، فهنا المراد بالمسح الغسل .وبمعنى آخر للمسح فهي المرور على الشيء بكامله، فنقول مسحت يدي على راس اليتيم اي مررت يدي ولم اغادر شعرة من منطقة المرور التي لمستها، ومن هنا جاء علم المساحة وهو العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في امر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها.³

2.1.2 التعريف القانوني للمسح العقاري:

لم يعرف المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي تعريفا مباشرا ، و إنما أورد الهدف منها في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁴ وكذا المراسيم التطبيقية له⁵، حيث نصت المادة 02 من الأمر المذكور الآتي: «إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

بالرجوع إلى المادة 04 من المرسوم 400-84 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 المعدل والمتمم بالمرسوم 62-76 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:

³البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 1993، ص 850

⁴أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل بالقانون رقم 09-79 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.

⁵مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم 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 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.

- القوام المادي وطبيعة 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 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 جحر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك 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 وتحديد مواقعها وأوصافها وحدودها بشكل دقيق جدا، إضافة الى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية وكذا تحديد القوام المادي للعقارات على ضوء خرائط مساحية وتصاميم المسح، إضافة إلى الأوراق الثبوتية المقدمة من أصحاب الحقوق التي يتم وضعها أثناء عملية المسح⁶.

3.1.2 التعريف الفقهي للمسح العقاري:

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه: "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، وقوامه ونوعه واسم مالكة وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي"⁷.

عرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"⁸.

⁶ عائشة كعباشن مرجع سابق، ص 87.

⁷ جميلة فسيح، المسح العقاري والليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 25، نوفمبر 2014، المملكة المغربية، ص 93.

⁸ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006، ص 41 .

وعرفه البعض الآخر بأنه عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها التشخيص لجميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع⁹.

لقد عرفته الأستاذة "مراحي ريم" بأنه: "عملية فنية وإدارية و قانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس، و هي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية و تعتمد على وثائق إدارية، و هي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية"¹⁰.

في حين أن الأستاذة قرنان فضيلة عرفته كما يلي: "المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فضال عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة"¹¹.

كما يعرفه جمال بوشنافة على أنه: "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار"¹².

2.2 أنواع عملية المسح العقاري:

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما: الأمر 74/75¹³ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 115/2000¹⁴ والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية،

⁹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007، ص 06.

¹⁰ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي الجزائر، 2009، ص 09.

¹¹ فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، 2018/2019، ص 22

¹² مواز شربالي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص القانون الخاص المعقم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، ص، 84

¹³ أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

¹⁴ مرسوم تنفيذي رقم 115-2000 المحدد لقواعد اعداد مسح الأراضي الغابية، ممضى في 24 ماي 2000، ج.ر، رقم 30 مؤرخة بتاريخ 28 ماي 2000.

فيكون حديثنا حسب هذين التقنيين على المسح العام ونركز فيه على القسم الحضري والقسم الريفي، ثم المسح الغابي. وعليه فان المسح العقاري يمكن تقسيمه الى صنفين فأما الصنف الأول فيخص أنواع المسح العقاري بالنظر لطبيعة الأرض، وأما الصنف الثاني فيخص أنواع المسح بالنظر للجهة التي تقوم بعملية المسح، وذلك على النحو الموالي:

1.2.2 المسح العقاري بالنظر لطبيعة الأرض:

يتنوع المسح العقاري بالنظر لهذا الصنف الى طبيعة الأرض المراد مسحها عقاريا فأما أن يكون المسح عاما او غابيا.

1.1.2.2 المسح العام للأراضي:

يعد المسح وسيلة لتطهير الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بالعقار الحضري أم الريفي.

- **المسح الحضري:** يشمل المسح الحضري العقارات الحضرية التي عرفها المشرع بأنها العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجدول أو المستخرجات أو المسح أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية وعند انتهاء عملية المسح يتم اعداد بطاقات خاصة بده العقارات.¹⁵

يتم تقسيم الإقليم إلى منطقة حضرية من طرف مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفقا لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹⁶

يعتبر هذا المخطط أداة للتخطيط والتسيير الحضري من خلال تحديد التوجهات الأساسية والعمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة

¹⁵ - المادة 20 ، 21 من المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر. عدد 30 مؤرخة في 13 أفريل 1976 معدل ومتمم بالمرسوم رقم 80.210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980 ج.ر. ، عدد 38 صادر في 16 سبتمبر 1980 ، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993 ، ج.ر. عدد 34 مؤرخة في 23 ماي 1993.

¹⁶ المرسوم التنفيذي رقم 91-77 مؤرخ في 28 ابي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به ج.ر. عدد 26 مؤرخة في 1 جوان 1991 معدل ومتمم بالمرسوم لتنفيذي رقم 25-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج.ر. مؤرخة في 11 سبتمبر 2005 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-148 مؤرخ في 28 مارس 2012 ج- عدد 19 مؤرخة في 01 افريل 2012

ومخططات التنمية، وهذا ما أكدته المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم،¹⁷ فضلا عن هذا المخطط هناك أيضا وثيقة مهمة تتمثل في مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يعطي صورة كاملة للبيانات المسموح بها في تراب البلدية والمعبر عنه بالمتر المربع من الأحجام، المنظر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء و الارتفاعات، الشوارع والنصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹⁸

- **المسح الريفي:** طبقا للمادة 20 من المرسوم 62/76¹⁹ فالعقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري تعد عقارا ريفيا، حيث أن وظيفة المسح في المناطق الريفية تنصب على ما يأتي :

-المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات.

-المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الاستغلال.

وتجدر الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر و ثمن المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.²⁰

2.1.2.2 المسح الغابي :

¹⁷ القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير ج-ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم

04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 ج ر، عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004

-¹⁸لامية سالمى، عبد الرحمان محمد -المسح العقاري في الجزائر. -مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر فرع القانون الخاص -تخصص قانون اعمال - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية .

¹⁹المرسوم 76-62 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

²⁰عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة. 2010/ 2009،

تم إصدار المرسوم رقم 115²¹/2000 المؤرخ في 24 مايو 2000 ، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغائية الوطنية، وقد كان هذا المرسوم ثمرة العمل الدؤوب لموظفي القطاع، الذين قاموا باجتماعات عديدة وملتقيات، بدافع الخوف من تشتت هذه الأملاك، فصدرت التعليمات رقم 1132 وان الهدف من المسح الغايي عن المديرية العامة للغابات تحت على ضرورة مسحها وتحديثها، حسب المادة 2 من المرسوم رقم 115/2000 هو التعريف بالأملاك الغائية الوطنية والتعرف عليها وتحديثها، هذا وتجب الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغائية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.

2.2.2 أنواع المسح العقاري بالنظر الى الجهة التي تقوم بالمسح:

يقسم المسح على هذا الأساس الى مسح عقاري اجبارين ومسح اختياري

1.2.2.2 المسح الإجباري: المسح الإجباري مفاده أن تعتمد الدولة بمبادرة منها و من دون أي طلب من أصحاب الحقوق إلى تقرير إحصاء ووضع حدود الأراضي الواقعة في منطقة معينة، بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها بهدف إخضاعها لنظام السجل العقاري، حيث تسهر على القيام بالعملية السلطات المكلفة بذلك، و من دون أن يعترض على ذلك أحد ولأنه يتم في نطاق أوسع من الأول، فإن القيام به يحتاج إلى جهد أكبر ووقت أطول.²²

إن الأخذ بنظام المسح الإجباري يتطلب مراعاة وضعية البلد من الناحية الاقتصادية بحيث تسمح ميزانيتها بتغطية نفقات المسح، لذلك قد يشمل المسح الإجباري كل إقليم الدولة، كما قد يشمل مناطق محددة فقط، بحيث يكون المسح فيها إجباريا دون أن يمنع المسح الاختياري في باقي المناطق²³.

²¹ مرسوم رقم 115-2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغائية، المؤرخ في 24 ماي 2000، مرجع سابق.

²² جورج ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ط 3، 27، ص، 2010،

²³ نفس المرجع السابق.

ان لمسح الإجمالي لا يختلف عن المسح الاختياري من حيث النتيجة إلا أنه يمتاز عنه بمجانية الإجراءات وبساطتها وسرعة وسائله الفنية، فليس على المواطن في ظل المسح الإجمالي أن يتكبد المصاريف الباهظة بل الدولة هي التي تتحمل كامل المصاريف²⁴.

2.2.2.2 المسح الاختياري: ان المسح الاختياري هو نظام يمكن أصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الإجمالي من مسح عقاراتهم. وبهذا يحاول المشرع أن يوفق بين العمل في حدود إمكانيات الدولة بشريا وماليا وحماية المتعامل الحريص الذي يريد صون حقوقه في غير الأماكن الخاضعة للمسح الإجمالي، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فضلت بعض الدول التخلي عن مبدأ اختيارية المسح وذلك نظرا لضعف النتائج المسجلة حيث لم يشمل إلا قليلا من المساحة، فالعقار لا يتم مسحه الا إذا أراد صاحبه مما يؤدي إلى تضييع الوقت، لذلك اتجهت إرادة تلك الدول إلى تعميمه وجعله إجباريا.²⁵

إن المسح الاختياري يتم بناء على طلب صاحب حق معين سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وهذا الطلب هو الذي يعطي الانطلاقة الأولى في الشروع في أعمال المسح في المناطق التي لم تشملها عملية المسح الإجمالي، وعندئذ تطل العقار موضوع الحق المذكور فقط، حيث يمكن لأصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الإجمالي مسح عقاراتهم على نفقتهم الخاصة وبذلك يستفيدون من المزايا التي يوفرها لهم نظام السجل العقاري²⁶.

3. الخطوات المتبعة في عملية المسح العقاري واهم الصعوبات التي يمكن أن تواجهها:

ان القيام بعملية المسح العقاري اجراء هام ودقيق في نفس الوقت فهو يتطلب مجموعة من الخطوات والمراحل والإجراءات المتسلسلة لضمان حسن سير العملية وصحتها، مع مراعاة مجموعة من الصعوبات والتحديات التي يمكن أن تجابه القيام بهاته العملية نظرا لعدة أسباب وظروف سنراها لاحقا وتباعا.

1.3 خطوات ومراحل عملية المسح العقاري:

²⁴ نفس المرجع السابق.

²⁵ أسعد دياب والقاضي طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط 2، لبنان، 1994، ص 23.

²⁶ أسعد دياب والقاضي طارق زيادة، مرجع سابق، ص 23.

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 62/76²⁷ المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي مجموعة الأعمال والمراحل التي تمر بها عملية المسح العام، فهناك الأعمال التحضيرية وذلك لتهيئة الأرض الخصبة لمباشرة المسح، وأعمال ميدانية والتي تعني مباشرة الأشغال والتحقيق العقاري.

كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 62/76²⁸ السالف الذكر، فإن مشروع اعداد قرار بداية عملية المسح على كل بلدية يقوم به مصالح الأراضي بالولاية، كما يليها مباشرة الإجراءات من طرف هيئات المسح العقاري بقيام الأعمال المادية والتقنية، كما تنقسم هذه الأعمال الى اعمال تحضيرية وأخرى ميدانية، كما أن المهمة التقنية للمسح تتمثل في عمليتين تنفذهما فرقة المسح: التحديد المادي للعقارات والقيام بأعمال البحث والتحري بشأنها وجمع البيانات المتعلقة بأصحاب الحقوق العينية العقارية، كما أن المسح يعتبر كقاعدة لمخططات التهيئة والتعمير.²⁹

1.1.3 الأعمال التحضيرية:

تشمل الأعمال التحضيرية جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح، المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة مدير المسح الولائي، ذلك أن التحضير الجيد يسمح بتسيير حسن لعملية المسح، وتنصب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية واستعمال تقنية التصوير الجوي من أجل الإلمام بحدود الإقليم البلدي ومختلف الحدود الظاهرة ومن ثمة تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ترتب حسب درجة صعوبة مسحها.³⁰

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

²⁷ المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

²⁸ نفس المرجع السابق.

²⁹ قبل صدور التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، كانت فرقة التحقيق العقاري 1 "فرقة المسح" تضم عددا من موظفي إدارة المسح فقط فكانوا يقومون بعملية التحديد والتحقيق على السواء، لكن هذه التعليم أقرت تشكيلة أخرى والتي تضم عون من إدارة الحفظ العقاري، عون آخر من إدارة أمالك الدولة، وعونين من مسح الأراضي وعون من البلدية ان اقتضى الأمر، وهذه الفرقة المختلطة تم تشكيلها لعدة أسباب منها - :إن تقني المسح لهم تكوين متخصص في المجال التقني فقط، ولم يتلقوا التكوين الكافي في مجال دراسة وتفحص العقود والوثائق القانونية، فصاحب الاختصاص في ذلك هو مصلحة الحفظ العقاري - . أن تعيين ممثل من إدارة أمالك الدولة لأنها تكون أعلم وأدرى بأملاتها، ولكي تحرص على عدم التعدي عليها - .وبما أن المسح يكون في حدود بلدية معينة فالأمر يقتضي أن يكون ممثل من هذه البلدية لمساعدة فرقة المسح في التعرف على حدود العقارات ومالكها.

³⁰ فضيلة قرنان المسح في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص 97-98

1.1.1.3 جمع الوثائق: إن انطلاق عملية التحري والتحقيق تبدأ من بطاقة الوضعية العقارية، والتي يتم اعدادها انطلاقا من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط حيث يتولى مدير مكتب المسح البحث كخطوة أولية جمع كل المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح، ويتم تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منه.³¹

إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي يمكن إجمالها في:³²

- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية.
- الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.
- الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل.
- الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح العمومية.

كما توجد وثائق أخرى هامة خاصة بتعيين حدود الإقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، حيث تعتبر هذه الوثائق ضرورية لمعرفة الحدود ومحيط الإقليم البلدي.³³

وفي إطار عملية جمع الوثائق فإن المدير الولائي للمسح يتصل بمتفشية أملاك الدولة ليطلب قائمة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية والتي كانت موجودة قبل عملية التأميم، وتمم هذه القائمة بالمعلومات المقدمة من المحافظ العقاري بخصوص العقارات التي أشهرتها البلدية، كما أن قائمة المالك المتواجدين في البلدية والمشهرة حقوقهم ضرورية أيضا إذ تتولى المحافظة العقارية إعدادها، بالإضافة إلى السجل الضريبي المتواجد على مستوى المصالح الضريبية.³⁴

بالانتهاء من عملية جمع الوثائق يتم تخصيص عناية لها وذلك بفحصها وترتيبها وجعل لكل منها مرجع خاص يسمح باستعمالها بسهولة كلما دعت الضرورة إلى ذلك، كما يتم الاستغناء عن تلك التي لا يمكن استعمالها أثناء العمل الميداني وذلك للحفاظ عليها.³⁵

³¹ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 39.

³² نفس المرجع السابق، ص 40.

³³ التعلية رقم 16، مرجع سابق، ص 99.

³⁴ فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق ص 99

³⁵ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009، ص 65.

2.1.1.3 التصوير الجوي: يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي كما تسلم الصور

الملتقطة الى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك لأجل إعداد وثيقتين، وعلى أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي.³⁶

3.1.1.3 تجزئة الإقليم البلدي: لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة وانما يجب اعداد خطة

لقسمتها بعد اعداد جميع المخططات للمنطقة المقرر مسحها، لتأتي عملية التقسيم إلى عدة أقسام اعتمادا على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في:³⁷

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

تتبع تقنية خاصة من أجل الحصول على الأقسام المساحية، ذلك أنه بعد الالمام بحدود الإقليم البلدي، يقوم العون المكلف بالعمل، باستعمال مقياس خاص، يجسد على ورق شفاف، ليطبقه على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي، بحيث تختلف أبعاده باختلاف المخطط الذي يتم عليه تقسيم الإقليم البلدي.³⁸

كما يؤخذ بعين الاعتبار أيضا سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب كون المنطقة حضرية أو ريفية، ويجسد المخطط المساحي للقسم المساحي على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة ومحددة.³⁹ بعد تقسيم الإقليم البلدي الى أقسام مساحية، يشرع في ترقيم هذه الأقسام، انطلاقا من ترتيب تصاعدي غير متقطع، فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم 01، ويستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي بطريقة منتظمة ذهابا وإيابا، مع إعطاء

³⁶ يبين كيفية القيام بهذه العملية القرار الوزاري المشترك والمؤرخ 9 أبريل 1978 المتضمن تحديد طرق استعمال مسح الأراضي في المناطق الريفية

وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرامج السنوية لأشغال تأسيس مسح الأراضي، ج، ر العدد 1978، لسنة 17

³⁷ راجع التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، سالفه الذكر، راجع ايضا المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بدور

المحققين التابعين لمصلحة امالك الدولة في التحقيقات المندرجة في إطار اعداد مسح الأراضي المديرية العامة للمالك الوطنية، ووزارة المالية.

³⁸ قرنان فضيلة، مرجع سابق، ص 101.

³⁹ نفس المرجع السابق.

رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية التقييم.⁴⁰

بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفا، يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي، حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76⁴¹ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على أنه: " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار. وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني."

باستقراء نص هذه المادة نجد أن عمليات مسح الأراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، ويكون ذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات.⁴²

يعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، بإعدادهم تقريرا يوجهونه إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والذي يتضمن البيانات التالية:⁴³

- تحديد البلدية التي ستنتقل فيها عملية المسح
- تاريخ تبليغ المجلس الشعبي البلدي المعني.

⁴⁰ نفس المرجع السابق، ص. 101.102.

⁴¹ المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁴² ريم مراحي، آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكور يحي فارس بالمدينة، الجزائر، ص 06.

⁴³ عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 116.

- المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية وتاريخ الصاق الإعلانات وإعلانها للجمهور.

- الصعوبات التي تم مواجهتها.

- تاريخ اتخاذ القرار من الوالي والتاريخ المحدد لعمليات المسح.

2.1.3 الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري:

يتم الشروع في الأعمال الميدانية بعد جمع كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة، فبعد تحديد إقليم البلدية، ووضع الحدود، تأتي أهم مرحلة وهي مرحلة التحقيق العقاري والتي من خلالها يتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة به ليتم وبناء عليه تجسيد الحدود.

1.2.1.3 عملية التحديد: تتنوع عملية التحديد في المسح العقاري الى ثلاث: تحديد الإقليم البلديين تحديد الأماكن المعلومة، وتحديد أجزاء الملكية.

- **تحديد الإقليم البلدي:** تنص المادة 5 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-62⁴⁴

السالف الذكر على أنه: "ينبغي على البلديات ان تحدد محيط اقليمها".

وبالتالي فان عملية تحديد محيط الإقليم يعد أول خطوة ميدانية لعملية المسح العقاري.

المقصود بعملية التحديد هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية استنادا إلى الوثائق الرسمية لدى مكتب

المسح، وتنقل تلك الحدود على محضر تعيين الحدود ليتم إظهارها على مخطط بياني للحدود يكون

مرفقا بمحضر تعيين الحدود ، ويحرر المحضر تقني مكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس

المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة، وفي حالة وجود اعتراض أو اقتراح

تعديل طفيف في الحدود، فان التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد ويتم التوقيع على هذا المحضر

من طرف كل من حضر عملية التحديد بموافقة الوالي أو السيد وزير الداخلية، إذا كانت الحدود مجاورة

لحدود ولاية أخرى، أو حدود دولة أخرى.⁴⁵

- **تحديد الأماكن المعلومة:** المكان المعلوم هو ذلك المكان الذي يطابق تجمعا من أجزاء الملكية

داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسمية.⁴⁶

⁴⁴المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁴⁵الفقرة 1/ 2/1 من التعليمات رقم 16 المرجع السابق، ص 7

⁴⁶رغم مراحي، مرجع سابق، ص 127.

تتم عملية تحديد هذه الأماكن استنادا إلى الوثائق المتوفرة والمقدمة من طرف المالكين وفي حالة غموض الحدود فإن إبرازها يتم بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن دون الاضرار بحدود الملكيات.

يجب أن يراعى في عملية تحديد المكان المعلوم ضرورة وقوعه داخل قسم مساحي واحد، وإذا تعذر ذلك نظرا لشساعة المكان يتم تقسيم المكان المعلوم مع احتفاظ كل قسم بالسلم الأصلي للمكان المعلوم مع إضافة توضيح مستخلص من الوضعية الجغرافية مثل شمال المعدن باعتبار المعدن هو اسم المكان المعلوم.⁴⁷

أما إذا كان عدد الأماكن المعلومه كبير فانه يمكن الاستغناء عن بعضها كما هو الحال في المدن الكبرى وذلك بغرض الحصول على مخطط مساحي واضح.⁴⁸

- تحديد أجزاء الملكية: جزء الملكية هو جزء من المكان المعلوم، ويتكون جزء الملكية من قطع

الأراضي المتجاورة الخاضعة لنفس الأعباء والحقوق، تؤول إلى مالك واحد أو أنها في شيوخ واحد، وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، لها حدود واضحة، فلو تم إنشاء طريق وطني على ملكية ما فانه يقسمها إلى جزئين للملكية يحمل رقم خاص رغم أنهما لنفس المالك، ويهدف تحديد الملكية الى التعريف بقوامها بالاستناد الى حق الملكية أو حق الانتفاع.⁴⁹

كثيرا ما يحدث خلاف بين الحدود الواردة في الوثائق وتلك المعاينة ميدانيا، لذلك ولتفادي هذا المشكل فان مصلحة المسح تجسد الحدود ميدانيا بعلامات ظاهرة بعد اتفاق الملاك المعنيين، لذلك فان عملية التحديد تتم علانية وجاهيا، حيث يستدعى جميع الأشخاص المعنيين فضلا عن الإعلان عن عملية المسح في اليوميات الوطنية والأماكن المخصصة لذلك.⁵⁰

يتم الاستدعاء الشخصي برسالة يطلب فيها من الشخص المعني أن يكون حاضرا اثناء عملية تحديد أملاكه، فلا بد أن يكون الحضور شخصا أو بواسطة ممثل، وان تغيب المالك رغم استدعائه ثلاث مرات كل 15 يوما فان عملية التحديد تتم تلقائيا.⁵¹

⁴⁷ نفس المرجع السابق.

⁴⁸ قرنان فضيلة، مرجع سابق، ص 107.

⁴⁹ نفس المرجع السابق، ص 108.

⁵⁰ نفس المرجع السابق.

⁵¹ نفس المرجع السابق.

بمناسبة عملية التحديد يتم إعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية ومنها ما هو مخصص للمالك، وبلا انتهاء من عملية التحديد فإن التقني المكلف بالتحديد يحرر قائمتين يتم إرسالهما إلى رئيس البلدية المعنية بالمسح، بحيث تتضمن القائمة الأولى أسماء المالكين الذين لم يستجيبوا للاستدعاءات المرسله إليهم وذلك بهدف تدخل السلطات المحلية، أما القائمة الثانية فتخصص للعقارات الأخرى ويخصص لها رقم خاص.⁵² كما يتم نقل الحدود على مخطط الحدود (في النسخة الثانية الموجودة في المكتب)، باستعمال جبر خاص يختلف نوعه باختلاف الشيء موضوع التحديد سواء كان مكانا معلوما أو جزءا للملكية أو قطعة أرض.⁵³

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

يشرف على هذه العملية محققان، الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفتيه ممثلا لها فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح.⁵⁴

تستند عملية التحقيق العقاري أساسا على التحقق من عدة نقاط أهمها معينة أصحاب الحقوق، معينة الحقوق استنادا على الوثائق وحتى في غياب هاته الوثائق، فضلا عن معينة كل الحقوق العينية الأخرى.⁵⁵

3.2.1.3 اعداد الوثائق المساحية: يتم إعداد الوثائق المساحية المتمثلة في سجل مسح الأراضي الذي يعد بمثابة سجل يتضمن مجموعة من الاستثمارات مخصصة لكل مالك، أما الوثيقة الأخرى فتتمثل في جدول الأقسام.⁵⁶

⁵² التعلية رقم 16 فقرة 1-2-1-8، مرجع سابق، ص 111.

⁵³ نفس المرجع السابق.

⁵⁴ محمد فشتيت، إثبات الملكية لعقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري جامعة سعد دحلب بالبلدية،

2012-2013، ص 64.

⁵⁵ نفس المرجع السابق، ص 65.

⁵⁶ قرنان فضيلة، مرجع سابق ص 115.

ان جمع الوثائق المسحية كاملة وسليمة تعتبر الطريقة الصحيحة للوضع الحالي للعقارات التي يتم مسحها وترقيمها، وهذا الى غاية ايداع نتائج التحقيق الميداني على مستوى مقر البلدية المعنية بالمشح والتي تكمن في تأسيس السجل العقاري بعد الفصل في النزاعات المتعلقة بالتسجيلات ان وجدت، والوثائق التي يتم تحريرها من خلال العملية المسحية.⁵⁷

ينبغي أن تكون وثيقة مسح الأراضي المقدمة للمصلحة من أجل تدقيق وترقيم وحدات المساحة الجديدة، مرقمة وموقعة من طرف الأطراف أو وكلائهم، ومن طرف الخبير الذي قام بإعدادها، وفي حالة نزاع الملكية يجب أن توقع من الممثل المختص للسلطات نازعة الملكية، أما إن تعلق الأمر بحكم قضائي فاصل في النزاعات المتعلقة بحق الملكية، فيجب أن توقع من قبل كاتب الضبط المكلف بالعمل على نشر الحكم بغض النظر عن إرادة الأطراف، كما يجب وضع الوثائق المسحية من قبل موظفي مصلحة مسح الأراضي المرخصين والمدرجة أسماؤهم في القائمة الصادرة بمقتضى قرار من وزير المالية، بناء على اقتراح من مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهذه الرخصة لا تمنح إلا بصفة مؤقتة، ويمكن أن تحول إلى رخصة نهائية بناء على رأي هذا الأخير، وذلك على أساس الأجرة المعدة طبقا للتعريفات المحددة.⁵⁸

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الاطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة، هذا ما أشارت اليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62⁵⁹ حيث أقرت انه: " يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها، ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية⁶⁰ المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة."

⁵⁷ نفس المرجع السابق، ص 116.

⁵⁸ عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 107.

⁵⁹ المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁶⁰ عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 108 وما يليها.

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

2.3 صعوبات وتحديات المسح العقاري:

نستطيع القول إن المشرع الجزائري أعاد النظر بعد الاستقلال في النظام العقاري الموروث عن الاستعمار وذلك من أجل إيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره، وضرورة ربط القانون بالواقع الاجتماعي والاقتصادي والسياسي، حيث أدت الحاجة إلى ظهور وسيلة تكفل علانية كافة التصرفات التي تتعلق بالملكية العقارية استقرارا لها وتدعيما للائتمان العقاري، وفي هذا السياق عرفت الجزائر نظامين للشهر العقاري النظام الشخصي والنظام العيني الذي يعتمد على إعداد المسح العام للأراضي والذي هو عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية، و موضوع المسح العقاري في الجزائر والذي كان إعدادة سيبدأ عند الانتهاء من عمليات الثورة الزراعية انطلاقا من البطاقات العقارية الموجودة على مستوى البلدية، له أهمية بالغة لأنه يساعد في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق الوثائق المسحية، التي تشكل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، ولما تكتسبه عملية المسح من صبغة شرعية على اعتبار أشغالها تتم من قبل لجنة بلدية يرأسها قاضي تنشأ بموجب قرار ولائي، وتتكفل بالعملية وكالة وطنية وجدت من أجل إنجاح هذه العملية، ليحرر في النهاية الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، لكن المسح لا يكفي وحده لتجسيد نظام السجل العقاري، ولا يجعله كفيلا بضمان استقرار المعاملات العقارية، إذ لابد من وجود تدابير وتدعيم الائتمان بإجراءات تضمن الحفاظ على مصداقية نتائج المسح العقاري التي يمكن أن تعكس الوضعية الحالية للملكية العقارية بصفة مستمرة، وذلك من خلال ضبطها والتأكد من مشروعية كل المعلومات، حتى تكون البطاقات العقارية دائما موافقة للسجل العقاري، خاصة وأن وضعية العقارات تتصف دائما بعدم الاستقرار نتيجة التغيرات التي تطرأ عليها أو بسبب العوامل الطبيعية.⁶¹

⁶¹ فضيلة قرنان، مرجع سابق، 137.

لعل من أهم العراقيل التي يمكن ان تواجه عملية المسح العقاري:⁶²

- معاناة الهيئات الإدارية القائمة بعملية المسح العقاري من عدة عراقيل ومشاكل منها ما هو ظاهر ومنها ما هو مخفي، فمثلا صعوبة اجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظرا لتعدددهم وكثرة انشغالاتهم. وحتى لا يفقد السجل العقاري ميزته وجب على المحافظ العقاري مسكه وضبطه باستمرار، فمنذ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية تنشأ علاقة بين السجل العقاري وسجل المسح.

- عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح العقاري نظار للميزانية المحدودة المخصصة للعملية.

- التناقض بين قانون الشهر العقاري على اعتباره بمثابة القانون الخاص والقواعد العامة المتمثلة في القانون المدني⁶³، تجسدت هذه التناقضات أساسا فيما يتعلق باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب والتي ينص عليها القانون المدني في المواد 827.844.854.868 إذ تمكن هذه المواد الحائز للعقار من اكتسابه بمرور خمسة عشر سنة، وبالرجوع إلى الأمر بمسح الأراضي وتأسيس السجل التجاري فهو لم ينص صراحة على منع التقادم كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي لم يشملها المسح، وهو ما يتعارض مع مبادئ نظامي السجل والدفتر العقاريين.

- لا طريق لإثبات الملكية العقارية إلا بواسطة الاستناد إلى الدفتر العقاري المسلم من طرف المحافظ العقاري، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة. غير أن المشرع الجزائري لم يحصن الدفتر العقاري وهو ما يجعل صاحبه مهدد المركز القانوني وعرضة لرفع الدعاوي القضائية في أي وقت كان وذلك من خلال تمكين كل من له مصلحة باللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغاء الدفتر العقاري.

- زيادة على المشاكل المادية يثار مشكل الموارد البشرية غير المؤهلة، فقلة إعداد تقني المسح وعدم تلقيهم للتكوين الكاف والذي يمكنهم من القيام بعملهم بشكل يتلاءم و المسؤولية الملقاة على عاتقهم و الممثلة في تحديد الأملاك العقارية ومهام التحقيق و التحري وفحص المحررات و الوثائق والشهادات التي بحوزتها مالك العقارات أو حائزوها خاصة وأن هذه الوثائق ناتجة عن الفترة الاستعمارية التي

⁶² نفس المرجع السابق، ص 138 وما يليها.

⁶³ القانون رقم 07/05 المؤرخ في / 13/05 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75/58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر

1975 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر. رقم 31، صادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

تتطلب في المساح أن يكون مؤهلا، ولهذا يقع على هاته الموارد البشرية القدرة على التحكم في المعدات التكنولوجية الحديثة التي اقتنتها الوكالة من أجل انجاز مشروع المسح، خاصة و أنها كلفت خزينة الدولة مبالغ باهظة ، لكن في المقابل لم يتم تدريب الإطارات و الأعوان على هذه المعدات و الآلات الحديثة، وذلك من خلال وضع برنامج خاص يتضمن تكوينا دائما للعمال...

4. خاتمة:

يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه، وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كما يريد، على ألا يخالف ذلك القوانين السارية المفعول، وعليه فإن عملية مسح الأراضي أو نظام السجل العيني هو الأسلوب الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات، وتطهير الملكيات العقارية وما يرد عليها من حقوق، وهو النظام الذي تطمح إلى تحقيقه الجزائر لما يوفره بصورة أكثر دقة واحكاما هو ضبط الملكية العقارية واستقرار المعاملات العقارية، وبعث وتدعيم الائتمان العقاري.

تقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات تضمنتها مجموعة من النصوص القانونية أهمها المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وقد تم تقسيمها في دراستنا إلى إجراءات تحضيرية وهي إجراءات تمهيدية لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح وتمثل هذه الإجراءات في مجموعة خطوات ومراحل بينها انفا في دراستنا، فضلا عن إجراءات ميدانية متمثلة أساسا في تعيين الحدود وفي عملية معاينة التحقيق العقاري.

بالرغم من الجهود التي تبذلها الدولة الجزائرية في المجال العقاري، إلا أن الواقع يسفر عن العديد من الصعوبات والعراقيل العملية التي تواجهها عملية المسح العقاري في الجزائر، الامر الذي أدى بنا الى استخلاص مجموعة من النتائج كالآتي:

- عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي القاضي بافتتاح عملية المسح العقاري نظرا للميزانية الضيقة المخصصة لإجراء العملية.
- وجود حدود غير واضحة خاصة في الأراضي غير المبنية والفلاحية، هذا الغموض كثيرا ما يؤدي إلى نزاعات بين الملاك المجاورين وذوي الحقوق، مما يعرقل السير الحسن لعملية المسح.
- نقص الوسائل المادية والبشرية المخصصة للعملية.

- نقص التوعية والتكفل الاعلامي بالعملية (الاكتفاء فقط بالبالغات والاستدعاءات الموجهة للمالك والحائزين من طرف المحافظات العقارية).
- وجود وضعيات غير قانونية يصعب التكفل بها أثناء عمليات التقييم - مخالفة للتشريع المعمول به - منها العقود العرفية، البناءات الفوضوية.
- وجود فراغات قانونية وغموض في بعض النصوص مما يصعب التكفل ببعض الوضعيات.
- ولتدارك هاته الصعوبات ارتأينا اقتراح مجموعة من التوصيات والاقتراحات على النحو الآتي:
- الاهتمام بالموارد البشري الفاعل في عملية المسح من خلال تكوينها على الأسس الصحيحة والعلمية لهذه العملية وإدراج عنصر التكوين المستمر خصوصا فيما يتعلق بالمعدات التكنولوجية وبرمجة دورات تكوينية داخل وخارج الوطن.
- إنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في باقي الدول الأجنبية كفرنسا، حتى يتسنى تعميم وتجسيد عملية مسح الأراضي العام على كافة التراب الوطني.
- تكوين خبراء عقاريين في مجال المسح.
- ضرورة تعديل الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي مضى على صدوره أكثر من 48 سنة.
- إدراج مواد قانونية واضحة وأكثر دقة تبين اجراءات سير عملية المسح وكيفية حل النزاعات الناجمة عن العملية على غرار ما هو معمول به في أغلب دول العالم.
- الاعتماد على التقنيات الرقمية المتطورة والاستعانة بالأجهزة الحديثة التي تسمح بتسريع المسح عبر التضاريس الصعبة بدقة متناهية.
- تنظيم حملات توعية تكفل بها الجماعات المحلية، وكذا استعمال الوسائل الإشهارية المرئية والمسموعة لتحسيس المواطنين بأهمية العملية.

5. قائمة المراجع:

- المؤلفات:

- أسعد دياب والقاضي طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط2، لبنان، 1994.
- بطرس البستاني، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 1993.

- جورج ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، ط 3، لبنان، 2010.

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

- مفران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، دون دار نشر، ديسمبر 2003.

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

- الأطروحات:

- فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، 2018/ 2019.

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007.

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

- عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 1984.

- محمد فثيت، إثبات الملكية لعقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2012-2013.

- مواز شريالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر.

- لامية سالم، عبد الرحمان محمد - المسح العقاري في الجزائر. - مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر فرع القانون الخاص - تخصص قانون اعمال - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية.

- المقالات:

- جميلة فسيح، المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 25، نوفمبر 2014، المملكة المغربية.
- عائشة كعباش، عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 04، رقم 01، 09-06-2018.
- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006،

- المداخلات:

- ريم مراحي، آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني ال اربع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27 - 28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر.

- النصوص القانونية:

- . - القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير ج-ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 ج ر، عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004.

- القانون رقم 07/05 المؤرخ في / 13/05 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75/58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر. رقم 31، صادرة بتاريخ 13 ماي 2007
- الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل بالقانون رقم 09-79 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بأعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، رقم 30 الصادرة في 13 افريل 1976.
- المرسوم التفيدي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30 الصادرة في 1976.

- المرسوم تنفيذي رقم 2000-115 المحدد لقواعد اعداد مسح الأراضي الغابية، ممضى في 24 ماي 2000، ج.ر، رقم 30 مؤرخة بتاريخ 28 ماي 2000.
- المرسوم تنفيذي رقم 91-77 مؤرخ في 28 اي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به ج.ر. عدد 26 مؤرخة في 1 جوان 1991 معدل ومتمم بالمرسوم لتنفيذي رقم 25-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج.ر. مؤرخة في مارس 2012 1128 سبتمبر 2005 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-148 مؤرخ في ج- عدد 19 مؤرخة في 01 افريل 2012
- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم - العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر