

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
المركز الجامعي صالحى أحمد - النعامة -
معهد الحقوق
قسم القانون: العام



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ل. م . د
الشعبة : حقوق
تخصص: قانون إداري
تحت عنوان:

المسح العقاري في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

الدكتور : حشيفة المجدوب

من إعداد الطالبان:

-شارف محمد

-بلفضيل محمد

المناقشة مكونة من السادة:

الصفة	الرتبة	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	عمراني كمال
مشرفا مقرر	أستاذ مساعد أ	حشيفة مجدوب
مناقشا	أستاذ محاضر ب	نعيمي توفيق

السنة الجامعية: 2023/2022م - 1445/1444هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

أهدي ثمرة و أجر هذا العمل المتواضع إلى :

- روح سيدنا و نبينا محمد صلى الله عليه و سلم
- روح والدتي العزيزة تغمدها الله برحمته الواسعة و إلى أبي العزيز.
- إلى كل الأهل و الأصدقاء و الأحباب
- إلى كل أفراد أسرتي و عائلتي
- إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل
- إلى كل زملائي في العمل

الطالب: شارف محمد

أهدي ثمرة و أجر هذا العمل المتواضع إلى :

- روح سيدنا و نبينا محمد صلى الله عليه و سلم
- إلى الوالدين العزيزين.
- إلى كل الأهل و الأصدقاء و الأحباب
- إلى كل أفراد أسرتي و عائلتي
- إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل
- إلى كل زملائي في العمل

الطالب: بلفضيل محمد

التشكرات

نحن الطالبان : شارف محمد و بلفضيل محمد نشكر الله عز و جل الذي وفقنا و الحمد لله

و نقدم جزيل الشكر و العرفان إلى

- السيد:الدكتور حشيفة المجدوب بصفته مشرف على إعداد مذكرة التخرج على قبوله

الإشراف علينا ، و على كل التوجيهات و على كل ما قدمه لنا من مساعدة

- إلى السيد: رئيس قسم الحقوق بالمركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة

- إلى السادة أعضاء لجنة مناقشة هذه المذكرة

- إلى كل أساتذة قسم الحقوق

- إلى إدارة أملاك الدولة و إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري بالبيض على كل ما أفادونا

به من معلومات حول موضوع المذكرة

قائمة المختصرات :

ج ر = الجريدة الرسمية

د ط = دون طبعة

د د ن = دون دار نشر

ق م ج = القانون المدني الجزائري

ق إ م إ = قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

ع = العدد

ق أ و = قانون الأملاك الوطنية

م = ميلادي.

مقدمة

إن علاقة الانسان بالارض وطيدة منذ أن خلق عليها، فلا يتصور الفصل بينهما، و إن غريزة التملك لدى الانسان تجعله يطمح إلى كسب العقار و إمتلاكه ، و نظرا لطبيعة حب التملك يسعى الانسان بكل الوسائل و الطرق لكسب العقارات ، هذا ما يثير الكثير من النزاع و الخصوم بين الأشخاص، حتى أصبح ثروة نفيسة و مصدر الرزق لا مثيل له.

ففي المجتمعات و الحضارات القديمة كانت فكرة التملك الجماعي هي السائدة نظرا لطبيعة المجتمع آنذاك.

بعد ذلك ظهرت فكرة التملك الفردي للعقارات ، نظرا لزيادة الافراد و تطور الحياة وتشعبها و ازدياد قيمة الارض باطنيا وظاهريا مما ولد النزاعات و الخصومات بين الافراد و الجماعات ، مما اضطر الدول إلى وضع تنظيمات و قوانين لضبط ملكية العقارات و تنظيم مساحتها، حيث حاولت الدول وضع نظام لحماية و معاينة هذه الثروة العقارية و ضبط ملكيتها و تنظيمها و مراقبتها و التحكم فيها بمختلف الوسائل القانونية و المادية المتاحة ، و من بين تلك الوسائل نجد نظام المسح العقاري،

و العقار يشكل منذ القدم قاعدة أساسية و ثروة هامة في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية لكل بلد، لذلك يحضى باهتمام كبير من اجل المحافظة عليه و ترقيته ، و نظرا للأهمية البالغة التي يكنسبها العقار، تدخل المشرع لتنظيمه بقواعد قانونية ، فأعد له نظاما مستقلا مغايرا لنظام التصرفات التي تلحق بالمنقول.

و مباشرة بعد الإستقلال بدأت الجزائر بالتنظيم القانوني للملكية العقارية ، و سن المشرع مجموعة من النصوص القانونية ، منها القانون المدني الجزائري بموجب الأمر رقم 75-58¹ ، حيث عرف المشرع الجزائري العقار في المادة: 683 منه

" كل شي مستقر في حيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله بدون تلف ، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصد على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

¹ الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26-04-1975م المتضمن القانون المدني الصادر ج ر ع : 78: الصادرة

بتاريخ: 1975/09/30م المعدل و المتمم

و لما كان العقار يشكل منذ القدم القاعدة الأساسية للثروة التي كانت و لاتزال لحد الآن سببا في اشتعال الحروب ما بين الدول و النزاعات داخل الدولة الواحدة بين أفرادها.

و لقد حاول الإنسان منذ القدم استحداث وسائل لمعينة و حماية هذه الثروة و تثبيتها و من ثم مراقبتها و التحكم فيها، و من بين تلك الوسائل نظام مسح الأراضي الذي يعود أصله التاريخي الى الماضي البعيد، فقد ظهر في الحضارات القديمة كالحضارة الرومانية، الحضارة المصرية و الحضارة اليونانية.

و قبل الاستعمار الفرنسي للجزائر كان سائدا في الدولة العثمانية نظاما عقاريا يستند على أحكام الشريعة الإسلامية ، حيث كانت العقارات مقسمة إلى عدة تقسيمات: أراضي الملك ، أراضي العرش، أراضي البايلك، أراضي الوقف، و كان لكل نوع نظامه و أحكامه التي تتناسب و طبيعته.

و خلال الاحتلال الفرنسي وجد المستعمر الفرنسي موروثا عقاريا ضخما ناتج عن تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم العقار، مما صعب على الحكومة الفرنسية إحداث تغيير في النظام العقاري بالجزائر ، خدمة لسياستها الاستعمارية، فعمل على سن العديد من القوانين التي تساهم في تمليك الأراضي للأفراد ليسهل بعد ذلك التنازل عنها للأوروبيين.

إن التغيرات العميقة التي لحقت بالملكيات نتيجة لظهور العديد من القوانين التي استحدثتها السلطات الاستعمارية إبان الفترة الاستعمارية ، زعزعت استقرار النظام العقاري السائد قبيل الاحتلال فأنتجت وضعية عقارية متدهورة و مزرية و مثقلة بعدة مشاكل لا تزال أثارها إلى حد الآن ، هذا ما دفع بالمشروع الجزائري بإعادة النظر و الاهتمام بالمشكل و ضبطه، فعمل على سن العديد من القوانين. فأصبح تنظيم الإقليم من الانشغالات الكبرى للدولة و ذلك من خلال التحكم في العقار بمعرفة كل المعلومات الخاصة به.

و من أجل القضاء على المشكل تبني المشروع الجزائري نظام المسح العقاري، و أصدر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، الذي لم يدخل مجال التنفيذ إلا بعد مرور سنة من صدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 76-62² المؤرخ في: 25-03-1976 المعدل والمتمم.

¹الأمر 74-75 المؤرخ في: 12-11-1975م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ج ر ع 92 ، المؤرخة في: 18-11-1975م ، المعدل و المتمم.

² المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في: 25-03-1976م الممتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر رقم: 30 المؤرخة في 13/04/1976م المعدل و المتمم.

و نظرا لإصرار الدولة الجزائرية على ضرورة تنظيم المجال العقاري ، لجأت الدولة إلى الشروع في إعداد مسح الأراضي، بالمقابل مع إعداد السجل العقاري ، تم إعداد وإصدار المرسوم التنفيذي رقم: 63-76¹ المؤرخ في: 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

و لقد جاء المسح كإمتداد لعملية تأسيس البطاقات العقارية التي شرع فيها ضمن الثورة الزراعية، لكن هذا الامتداد جاء بشكل مستجد و حديث، حيث أن البطاقات العقارية تقوم على نظام الشهر العيني عكس القديمة التي كانت تقوم على نظام الشهر الشخصي.

و تظهر أهمية موضوع الدراسة من جانبين، جانب نظري في كون هذا الموضوع من المواضيع المهمة في التشريع العقاري التي لم تحض بدراسة كافية ، و الدليل هو صعوبة ايجاد المراجع المتعلقة بالموضوع، و جانب عملي تطبيقي يكمن في أنه يعالج إشكالا قانونيا تشهده المنظومة العقارية في الجزائر، كما أنه يمس بالاقتصاد الوطني الذي يتوقف على استغلال العقار لأجل الاستثمار و الدفع بعجلة التنمية، كون أن العقار ثروة اقتصادية هامة.

و من خلال دراستنا ترجع أهداف الموضوع الى تبيان الطبيعة القانونية للمسح العقاري و اجراءاته و كذا الهيئات المشرفة عليه و الأملاك التي يمسه المسح العقاري و المنازعات التي تنشأ عن عملية المسح العقاري ، بالإضافة إلى الجوانب العملية ، و القانونية و القضائية فالواقع يفرض علينا الاسراع في عملية المسح العقاري للأهمية التي يتمتع بها و يتطلبها جميع الملاك و أنه يخص كامل القطر الوطني ، بالإضافة إلى المساهمة في استقرار الأوضاع سياسيا ، إقتصاديا ، إجتماعيا ،

و كان اختيارنا لهذا الموضوع بناء على اسباب موضوعية تتمثل في عدم اكتمال عملية المسح على المستوى الوطني و اهميته في تطهير الملكيه العقاريه وتثبيتها وللاسباب الشخصية و المتمثلة في اهتمامنا بصفة خاصة بالمجال العقاري و محاولة تسليط الضوء على موضوع المسح العقاري خاصة أنه أصبح حديث الجميع و موضوع الساعة بالإضافة إلى كثرة النزاعات العقارية في واقع مجتمعنا.

¹ - المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976م المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر رقم: 30 المؤرخة في: 13/04/1976م المعدل و المتمم.

و مما سبق نطرح الإشكالية التالية :
كيف ضبط المشرع الجزائري عمليات المسح العقاري و ما هي السلطات المكلفة بذلك
و كيف يتم ذلك؟
و الاشكاليات الفرعية التالية:

ما الطبيعة القانونية لنظام المسح العقاري في الجزائر؟

و ما الهيئات المكلفة بتنفيذه و ما هي التطبيقات العملية للمسح العقاري؟

و للإجابة عن هذه الاشكاليات لقد اتبعنا المنهج التحليلي استناد لدراسة النصوص القانونية
و استخلاص النتائج و المعلومات المتعلقة بنظام المسح العقاري في الجزائر.
و من خلال بحثنا هذا و استقرائنا و تحليلنا لبعض النصوص القانونية
و في سبيل ذلك قسمنا البحث تقسيما ثنائيا حيث قمنا بتخصيص الفصل الأول لدراسة النظام
القانوني للمسح العقاري و الفصل الثاني تعرضنا من خلاله للهيئة المشرفة عليه و تطبيقات
عملية المسح العقاري.

الفصل الأول:
النظام القانوني
للمسح العقاري
في الجزائر

مباشرة بعد الاستقلال أصدر المشرع الجزائري الأمر 62-157 المؤرخ في: 31-12-1962 المتضمن تمديد سريان مفعول التشريع الفرنسي التي كانت سارية المفعول ، ما عدا ما يتنافى مع مبادئ السيادة الوطنية ، و نظرا لما ورثته الجزائر لوضعيات عقارية متدهورة ، الأمر الذي جعلها تفكر في إيجاد سياسة عقارية للخروج من هذه الوضعية المزرية ، فعمد المشرع الجزائري إلى محاولة سن قوانين مختلفة للقضاء على مخلفات الاستعمار العقارية ، وإصلاح المنظومة العقارية ، و من أجل ذلك عكفت السلطات الجزائرية إلى إحداث آليات وأدوات قانونية تتماشى و السياسة المتبعة و المتمثلة في النظام الإشتراكي و من بين تلك القوانين نجد: الأمر 66-102 المتعلق بانتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة و الأمر 71-73 المؤرخ في: 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية - ميثاق الثورة الزراعية، وصولا إلى الأمر المتضمن المسح العام للأراضي¹.

و نظرا للأهمية البالغة لعملية المسح العقاري و التي لا يمكن الاستغناء عنها من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية ... و جب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية من خلال الحديث عن تعريف المسح العقاري و أهميته و أنواعه (المبحث الأول)، و مختلف الهيئات الإدارية التي سخرها المشرع لإنجاز عملية المسح العقاري (المبحث الثاني).

¹ الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المؤرخ في: 12-11-1975 م ، صادر ج ر ، ع 92 المؤرخة في 18/11/1975 م ، المعدل و المتمم ، المصدر السابق.

المبحث الأول تعريف المسح العقاري و أهميته و أنواعه

إن لعملية المسح العقاري أهمية بالغة لما توفره من حفاظ على حقوق الملكية ، و المساهمة في الاستقرار العقاري ، مما يساهم في تطور البلاد في شتى المجالات و المساهمة في الإستثمار و بالتالي المساهمة في موارد مختلفة للخزينة العمومية ،

و قد اختلفت تسميتها من مشرع إلى آخر ، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد أطلق عليها تسمية " مسح الأراضي العام " في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة فيسميها المشرع اللبناني " أعمال التحديد و التحرير " و المشرع العراقي " التحرير التمهيدي " و المشرع الليبي " تحقيق الملكية " و كل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد و تهدف إلى غاية واحدة¹

و عليه فإننا سنتعرض في المطلب الأول لتعريف المسح العقاري و في المطلب الثاني إلى أهمية المسح العقاري و أنواعه.

المطلب الأول تعريف المسح العقاري

كل عقار يتميز عن غيره من العقارات بمساحة و حدود و مالك يملكه ، و لكن عملية المسح يكون من خلالها التحديد الدقيق للعقار و يصبح هو أساس تكوين السجل العقاري الذي يقوم على مبادئ وقواعد أهمها أن تكون لكل عقار بطاقة عقارية خاصة به تخصه دون العقارات الأخرى حتى و إن تشابهت في مجموعة أخرى من الميزات، وهي مرحلة يسبقها إجراء عملية المسح والتحديد المادي للعقار. بدلا من أن كان العقار يعرف من خلال المعلومات الشخصية لمالكة كالإسم و اللقب و تاريخ الميلاد و غيرها من المعلومات.

تنصب عملية المسح العقاري على كل مختلف الملكيات العقارية سواء كانت أملاك وطنية أو أملاك خواص أو أملاك وقفية و لتعريف عملية المسح العقاري نشير إلى وجود تعريفات و سنتعرض لها من خلال الفرع الأول من الناحية اللغوية ، الفرع الثاني من الناحية الفقهية و في الفرع الثالث من الناحية القانونية

¹ بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، الجزائر ، 2009-2010م ،

الفرع الأول تعريف المسح لغة

المسح هو مصدر الفعل الثلاثي مسح ، و يقال مسح الشيء المتلطح أو المبتل مسحاً، أي مرر يده عليه لإذهاب ما عليه من اثر ما¹

كقوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا قُمْتُمْ إِلَى الصَّلَاةِ فَاغْسِلُوا وُجُوهَكُمْ وَأَيْدِيَكُمْ إِلَى الْمَرَافِقِ وَامْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ وَإِنْ كُنْتُمْ جُنُبًا فَاطَّهَّرُوا ۚ وَإِنْ كُنْتُمْ مَرْضَىٰ أَوْ عَلَىٰ سَفَرٍ أَوْ جَاءَ أَحَدٌ مِنْكُمْ مِنَ الْغَائِطِ أَوْ لَمَسْتُمُ النِّسَاءَ فَلَمْ تَجِدُوا مَاءً فَتَيَمَّمُوا صَعِيدًا طَيِّبًا فَامْسَحُوا بِوُجُوهِكُمْ وَأَيْدِيكُمْ مِنْهُ مَا يُرِيدُ اللَّهُ لِيَجْعَلَ عَلَيْكُمْ مِنْ حَرَجٍ وَلَكِنْ يُرِيدُ لِيُطَهِّرَكُمْ وَلِيُتِمَّ نِعْمَتَهُ عَلَيْكُمْ لَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ ﴿2﴾

و يقال مسح الأرض يمسح مسحاً أي يمسح مسحاً أي قاسها ليعلم مساحتها بالأمتار المربعة ونحوها ، وقسمها ، حدد أبعادها ومسح المكان أي فحصه وتتبع تفاصيله

و مسحت الإبل الأرض دأبا أي سارت فيها سيرا شديداً،

المسح هو الإزالة ، يقال مسح الشيء أي إزالة الأثر عنه ، و يقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية cadastre التي نجدها نابعة من لفظة catastico اليونانية التي تعني قائمة، كما تطلق على السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك³

¹ أبو الفضل جمال الدين بن منظور الإفريقي المصري ، لسان العرب ، جزء 02 ، دار صادر ، بيروت ، لبنان ، ص

593

² سورة المائدة الآية 06 رواية ورش.

³ كمال تكواشت ، القانون العقاري ، مؤسسة الكتاب القانوني ، الكتاب جديدا ، بومرداس ، ابن النديم للنشر و التوزيع ،

الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2023م ، ص 157 .

الفرع الثاني التعريف الفقهي للمسح العقاري

عرفه عمار بوضياف بقوله أن "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها و ما يترتب عنها من حقوق" 1

و من جهتها عرفت ليلي زروقي المسح على أنه " عملية تقنية تستند على تصاميم و مخططات مسح و سجلات لقطع الأراضي يرتب فيها العقار حسب الترتيب الطبوغرافي و يشرف على هذه العملية مهندسون تقنيون و خبراء عقاريون" 2

عرفه القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، حيث قام بتعريف عملية المسح بأنها: " عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق المترتبة له أو عليه" 3.

و رغم إختلاف تعريفات المسح و أنه لا يوجد تعريف كامل له و تركيز البعض منها على الأهداف و الأهمية ، يمكننا محاولة تقديم معنى المسح بأنه مجموعة من الإجراءات الفنية و التقنية والمحددة قانونا التي ترمي بأن يكون لكل ملكية عقارية تعريف و مخطط و وثائق مساحية بهدف ضبط الحالة المادية والقانونية للعقار ، وإبراز أهم المعلومات الخاصة به ، حيث تتضمن جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة لهوية العقار من خلال المكان المسمى ، البلدية ، الموقع ، مكوناته ، نوعه ، مساحته ، مشتملاته ، إسم مالكة ،أمل ملكيته ، أسباب تملكه و الحقوق المترتبة عليه سواء أصلية أو تبعية ، و كل ذلك بهدف تأسيس السجل العقاري و توثيقه و بذلك نكون بصدد ما يشبه الحالة المدنية للأشخاص و بالتالي الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.

¹ عمار بوضياف ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، الجزائر ، ع التجريبي أبريل 2006 م، ص 41.

² كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 158

³ القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، طبعة 01 ، منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ،

2005 م، ص 60

الفرع الثالث: التعريف القانوني للمسح العقاري

عرف المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي انطلاقا من أهدافها و غاياتها و ابتعد عن التدقيق و التفصيل و هو تصور حسنا و محمود حيث نصت المادة 02 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹.

على الآتي: " أن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري."

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

و بالرجوع إلى المادة الأولى من المرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل و الممتم للمرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي². نلاحظ أنها جاءت ببعض التفصيل حيث نصت على الآتي:

" تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

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

- القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها واستغلالها و وصفها حسب كل طابق في ما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون و كذلك كيفية الاستغلال و يجب أن 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، و ذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي¹.

¹ الأمر رقم 74-75 المؤرخ في: 12-11-1975م ، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل و الممتم ، صادر ج ر ، ع 92 المؤرخة 18/11/1975م ، المصدر السابق.

² المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 م، المصدر السابق.

كما نصت المادة 15 من المرسوم رقم: 76 - 62 على الآتي :

" إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة، يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل و تجزئته إلى أجزاء للملكية و الى قطع للأرض.

إن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ، و يفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي،

المكان المعلوم يطابق تجمعا من أجزاء الملكية داخل نفس القسم و الذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسمية،

جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) و يملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوخ واحد في مكان واحد معلوم و يُكون وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية.

و قطعة الأرض هي قسم من جزء الملكية لقطعة واحدة و يمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض.²

من خلال تحليلنا لهذه المواد المذكورة أعلاه يتبين لنا أن الغرض من المسح العام هو تقنية تخص العقارات بهدف تبيان ذاتيتها، من خلال التحديد المادي لها والتحقق الميداني والتدقيق في المعلومات الخاصة بها من حيث :

وضع قسم و مجموعة ملكية و مساحة السطح و تحديد كل عقار و وضع تعريف خاص به و طبيعته و أصل الملكية ، الموقع ، المكان المسمى ، نوعه (ريفي أو حضري ...) ، طريقة اكتسابه ، الحقوق الواردة عليه ، الملاك و أصحاب الحقوق ، و ذلك هو أساس تكوين السجل العقاري.

¹ المرسوم رقم 84-400 المؤرخ 19984/12/24م المتعلق باعداد مسح الأراضي العام ، صادر ج ر ، ع 71 المؤرخة في 1984/12/30م.

² المادة 15 المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في: 25-03-1976م الممتعلق باعداد مسح الأراضي العام ، ج ر ع: 30 المؤرخة في 1976/04/13م المعدل و المتمم

المطلب الثاني أهمية و أنواع المسح العقاري

تعد عملية المسح العمود الفقري لضمان نجاح السياسة العقارية لكل دولة و إن المشرع الجزائري من خلال توفيره لجملة من الوسائل المختلفة ، سواء مادية، مالية و قانونية يهدف إلى تحقيق أهداف من وراء عملية المسح العقاري ، و ذلك بالنظر لتضاريس الإقليم و شساعة مساحته التي تتعدى 2 مليون كليو متر مربع ، و سنقسم هذا المطلب إلى فرعين هما: أهمية المسح العقاري في الفرع الأول و في الفرع الثاني سنتناول أنواع المسح العقاري

الفرع الأول أهمية المسح العقاري

إن عملية مسح الأراضي أصبح أمر ضروري و هو حديث الساعة عبر مختلف الوسائل و من طرف السلطات العليا للبلاد نظرا لأهميته الكبرى ، و لإنجاح السياسة العقارية سخرت الدولة إمكانيات مادية و بشرية و قانونية، و تماشيا مع النظام الرأسمالي الذي تنتهجه الدولة و التحضير للإنتقال إلى إقتصاد السوق و جلب الإستثمارات الأجنبية ، و للأخذ بنظام الشهر العيني يجب إتمام عملية المسح العقاري في إقليم شاسع كالجزائر وذلك لأهميات مختلفة نذكر منها:

أولا على المستوى الجبائي

إن القصد من وراء عملية المسح هو إعداد بنك عقاري ، بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية ، سواء من حيث نوعها (خاصة ، عامة) ، أو من حيث مساحتها و كذا تحديد هوية المالك ، و هذا كله من أجل تحقيق أهداف مالية ناتجة عن ملكية العقار ، و قد أشارت الكثير من الدراسات أن المجتمعات القديمة عرفت ظاهرة الجباية العقارية، و رجوعا إلى التشريع الضريبي الجاري به العمل قبل قانون المالية لسنة 1990 يلاحظ أن هذا التشريع حاول تخصيص عائدات و مداخيل الجباية العقارية لفائدة الدولة و لفائدة البلديات بغرض التنمية الوطنية و المحلية¹

و في هذا الإطار يعتبر الدور الجبائي لعملية المسح العقاري هو الدور الأصلي لها ، حيث أنه من خلال القيام بعملية المسح العقاري يتم تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها بفضل الوثائق المسحية ، ذلك أن تحديد الضريبة يختلف حسب مساحة و طبيعة العقار ، الأمر الذي يتطلب إحصاء كل العقارات الخاضعة للضريبة ، سواء كانت مبينة أم لا ، و كذلك تحديد المكلف بدفع الضريبة ليصبح من السهل تقدير قيمة العقار، و من ثمة تقدير الضريبة و ذلك بموجب السجل المساحي ، أين يتم تحديد تكلفة الضريبة مع تبيان كل المعلومات

¹ عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص44.

الخاصة بالمالك ، و يخصص في هذا السجل لكل مالك رقم حساب مساحي تدون فيه كل عقارته¹

ثانيا تحديد النطاق الطبيعي للعقارات

إضافة إلى الهدف الأسمى لعملية مسح الأراضي والمتمثل في تحديد النطاق الطبيعي للعقارات من أجل تأسيس السجل العقاري² و تحديد المساحات و ضبطا دقيقا و رسم لحدود ملكية العقارات المختلفة إعطاء كل ملكية مراجع مسح خاصة عن باقي الملكيات الأخرى و مثال ذلك مساحتها ، القسم التي تقع فيه ، مجموعة الملكية ، البلدية... إلخ

ثالثا تحقيق التنمية المحلية و تشجيع الاستثمار الأجنبي

تدخل الجزائر في مرحلة إصلاحات شاملة هدفها إنعاش الاقتصاد الوطني و القضاء على الاختلالات الداخلية و الخارجية فيه، يضاف إلى ذلك وضع الإطار التشريعي لتحضير الانتقال إلى اقتصاد السوق بإصدار عدة نصوص تشريعية جديدة، و تعديل نصوص أخرى تماشيا مع المرحلة القادمة و لأن توفير العقار يعتبر محدداسيا لإنجاح هذه العملية و عاملا مساعدا على ضمان الاستقرار للمستثمرين الأجانب³.

و بفضل التحكم في العقار يساهم في النمو الإقتصادي بمختلف أشكاله صناعي ، فلاح و عمراني،و بذلك تستقر ثقة المتعاملين و المستثمرين الأجانب بشكل أكيد لا يدع مجالا للمنازعة في أصل الملكية من خلال تحديدا دقيقا و تعيين من يملك كل عقار و دعم الرهون و القروض التي تعود بالفائدة على الخزينة العمومية

¹ فتيحة شمام ،نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري من حيث الموضوع و الأهداف ، مجلة الدراسات القانونية ، صنف ج ، مخبر السيادة و العولمة جامعة يحي فارس ، المدية ، الجزائر ، ع 02 ، مجلد 09 ، 2023 م، ص ص 770 و 771

² ينظر للمادة 02 من الامر 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975م المتضمن إعداد مسح الأراضي الاعم و تأسيس السجل العقاري ، جر ، ع 92 المؤرخة في 18/11/1975م المعدل و المتمم، المصدر السابق.

³ محمود بن حمودة و اسماعيل بن قاتا، ازمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الاجنبي، مجلة الباحث جامعة بسكرة ، ع 05، 2007م ، ص 61..

رابعاً: حماية المالك بتسوية الوضعية القانونية للعقارات

إن الملكية العقارية مكرسة و محية دستوريا ، و بالتالي فهي تحضى بحماية خاصة ، و هي تحتل أهمية كبيرة في حياة الأفراد بصفة خاصة و في الحياة الاجتماعية بصفة عامة، و إن لعملية مسح الأراضي قوة قانونية، و هذه القوة هي في الأساس التي تحفظ حقوق الأشخاص " طبيعية- معنوية " و من خلال التحقيق الميداني من الوثائق الثبوتية التي يقدمها المالكون لأعوان المسح العقاري من سندات رسمية أو ذات حجية، فإن ذلك سيؤدي إلى حصولهم على دفاتر عقارية تثبت ملكيتهم للعقارات في مرحلة نهائية ، و إن المشرع الجزائري قد أكد ذلك من خلال المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 بقولها "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية ¹"

خامساً: تسهيل مهمة القضاء و أعوان القضاء في مهامهم

من خلال أغلب القضايا المتعلقة بالمنازعات العقارية المطروحة أمام الجهات القضائية المختصة سواء القاضي العقاري أو القاضي الإداري المختص فإن هذه الجهات تعمل على تعيين خبير عقاري ، هذا الأخير يعمل على التأكد من الوثائق الثبوتية للملكية العقارية المقدمة من طرف المتخاصمين و يعمل على التحقيق الميداني و الإداري على مستوى الجهات الإدارية المختصة في العقار كإدارة المسح العقاري و الحفظ العقاري و إدارة أملاك الدولة و البلدية و الوكالة العقارية من أجل الحصول على المعلومات الرسمية من مصدرها حتى يمكن من تقديم تقرير خبرة دقيق.

¹ المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973م المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة الصادر ج ر رقم 15-

1973م المؤرخة في 20-02-1973م ، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 73-86 المؤرخ في 17-07-1973 م ، ج ر

رقم 59 المؤرخة في 20-07-1973

و لا ريب في أن من الوثائق الأساسية في ملف الدعوى الدفتر العقاري، و كذا وثائق المسح التي ثبت فيها بالرسوم البيانية و الجوية حدود كل طرف ، و ستساعد الخبير العقاري المكلف من طرف القضاء على القيام بمهمته ، و الإجابة على سائر أسئلة المحكمة. إن عملية المسح تزداد أهميتها إذا علمنا أن الجزائر عاشت وضعا غامضا و متذبذبا بشأن المادة العقارية مرده السياسة العقارية المنتهجة أثناء الفترة الإستعمارية ، حيث ورثت الدولة وعاء عقاريا ليس من السهل تصفيته و تنظيمه إذ أشارت الأرقام أن الأملاك العقارية الغير ثابتة السند قدرت ب: 4.000.365 هكتار ، بينما قدرت الأملاك الثابتة بسند ب: 2.930.000 هكتار¹

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري

لمعرفة أنواع المسح العقاري يجب معرفة الإطار الإقليمي الذي تتم فيه هذه العملية ، و من خلال التشريع المعمول به و الساري المفعول في الجزائر لا سيما ما تعلق بعمليات تنظيم العقار ، فإن المشرع الجزائري قد حدد أنواع المسح في نوعين من المسح و هما المسح العام للأراضي و المسح الغابي من خلال الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975 و المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 115 المؤرخ في 24-05-2000 ، و سنتطرق إلى هذين النوعين من خلال ما يلي:

أولا : المسح العام للأراضي

يتضح مما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية و هي البلدية، و من اجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار و قوامه التقني إلى قسمين ، ريفي و حضري و قد نص المرسوم رقم 76-63 في المادة 21 . تتميز عملية المسح العقاري، بكونها تتم على مستوى كل بلدية معنية بقرار من الوالي المختص إقليميا، على أن تقسم تلك البلدية بالنظر إلى نوع العقار و قوامه الساري إلى قسمين ريفي و حضري²

¹ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 46.

² رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية

الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر، 2013-2014 م، ص 177

نص المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 معدل ومتمم على أنه:

" تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

و يتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم .

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية "1.

تطبيقا للمادة 21 من المرسوم 63-76 المذكورة أعلاه التي حددت عدد السكان لإعتبار عقار حضري و بالرجوع إلى أدوات التهيئة و التعمير، يتم إعداد ضمن كل بلدية حضرية مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير (pdeau) 2 ، والذي عرفته المادة 16 من قانون التهيئة و التعمير 3 على أنه " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة البلديات المعنية ، أخذًا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية مع ضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي" و هو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي ،

و للإشارة أن المادة 19 من قانون التهيئة و التعمير أوضحت أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقسم المنطقة إلى أربعة قطاعات و هي:القطاعات المعمرة ، القطاعات المبرمجة للتعمير ،قطاعات التعمير المستقبلية و القطاعات غير القابلة للتعمير.

¹ المرسوم رقم 63-76 ، المصدر السابق

² المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به صادر الجريدة الرسمية 26 المؤرخة في:1991/06/01

³ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990م المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ع 52 المؤرخة في

1990/12/02م ، ج ر رقم 52-1990 م ، و المعدل و المتمم

و كل مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يضم مجموعة من مخططا شغل الأراضي (POS)¹ و نصت المادة 31 من قانون التهيئة و التعمير بقولها " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل ، في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء... "

و بالرجوع للقانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري² المؤرخ في: 18-11-1990 نجده قد عدد القوام التقني في الأملاك العقارية زيادة على الأملاك الوطنية الطبيعية على ما يلي: الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية ، الأراضي الرعوية و الأراضي ذات الوجهة الرعوية ، الأراضي الغابية و الأراضي ذات الوجهة الغابية، الأراضي الحلفائية ، الأراضي الصحراوية الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير و المساحات و المواقع المحمية.

و يتم تقسيم المجال الإقليمي لكل بلدية إلى منطقتين حضرية و ريفية بالتعاون مع مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية بصفتها هيئة مكلفة بدراسة و متابعة أدوات التهيئة و التعمير .

تجدر الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين (ريفي - حضري) بنفس الكيفية

إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من تلك المقاييس المتطلبة داخل المنطقة الريفية لأن المساحة الحضرية أصغر من المساحة الريفية³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها صادر الجريدة الرسمية 26 المؤرخة في: 01/06/1991

² القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18-11-1990 م، الصادر ج ر رقم 49 المؤرخة 18/11/1990م

³ بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق ، ص 10

ثانيا: المسح الغابي

إن الغابات هي ثروة طبيعية خصها المشرع الجزائري بنظام خاص بها حيث أنها تمتد على مساحة عقارية هامة ، و تعتبر في الوقت الحالي من الأملاك الوطنية العمومية¹

و لقد اعتبرها القانون 84-16² من الأملاك الاقتصادية

و للإشارة أن الغابات تخضع للقانون 84-12³ و عرف الغابة في المادة 08 منه بقولها "يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية.

و التجمع الغابي هو كل قطعة أرض في الحالة العادية و تمتد على مساحة 10 هكتارات متصلة يكون بها مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الجافة و شبه الجافة أو ثلاثمائة (300) شجرة في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة⁴

أما الأراضي المغطاة بالمشاجر أو أنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة بشرط عدم توافر الشروط المبينة في المادتين 08 و 09 من القانون 84-12 فإنها تصنف ضمن الأراضي ذات الطابع الغابي إضافة إلى جيع الأراضي التي يركز استعمالها على إقامة غابة و ذلك لأسباب بيئية و إقتصادية⁵

¹ القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر ع 52 المؤرخة في 1990/12/02 م المعدل و المتمم ، المصدر السابق.

² القانون رقم 84-16 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي كان ساري المفعول قبل إلغائه بموجب القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم

³ القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23-06-1984م المتضمن النظام العام للغابات صادر ج ر ، ع 26 المؤرخة في 26/06/1984 المعدل و المتمم.

⁴ المادة 09 من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23-06-1984 م المتضمن النظام العام للغابات صادر ج ر ، ع 26 المؤرخة في 26/06/1984م المعدل و المتمم

⁵ المادة 10 من القانون 84-12 المؤرخ في 23-06-1984 م المتضمن النظام العام للغابات صادر ج ر ، ع 26 المؤرخة في 26/06/1984 م المعدل و المتمم

هذا و قد عرفت المادة 11 من القانون 84-12 المذكور أعلاه التكوينات الغابية الأخرى بنصها " يقصد بالتكوينات الغابية الأخرى كل النباتات على شكل أشجار المكونة لتجمعات أشجار و شرائط و مصدات للرياح و حواجز مهما كانت حالتها."

و بعد صدور دستور سنة 1989 و تغير الوضع السياسي الذي كان في البلاد ، تغيرت معه نظرة المشرع الجزائري للغابات ، حيث أنه و بالرجوع للقانون 90-30 المؤرخ في: 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹ نجده قد ألحق الغابات و الثروات الغابية التي تملكها الدولة بالأملاك الوطنية العمومية.

و بذلك لم تعد للغابة غاية إقتصادية فقط بل تعدته إلى عدة وظائف منها الإجتماعية و الإيكولوجية و البيئية ... إلخ و بالتالي يجب التعريف بالأملاك الغابية و تحديدها فأصدر المشرع الوطني نص خاص² يحدد قواعد مسح الأراضي الغابية

و إن عملية مسح الأراضي الغابية تهدف إلى التعريف بالأملاك الغابية الوطنية و تحديدها ، و لقد ذكرت المادة 02 منه الهدف من المسح الغابي حيث تنص: يهدف مسح الأراضي الغابية الوطنية إلى التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدها

بالإضافة بالمقصود من الغابة و الأرض ذات الوجهة العابية و التكوينات الغابية الأخرى³ حيث أن الاملاك الغابية الوطنية تشمل كل من: الغابات ، الأراضي ذات الوجهة الغابية و التكوينات الغابية الأخرى.

¹ القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر ع 52 المؤرخة في 02/12/1990م المعدل و المتمم ، المصدر السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 م الذي يحدد قواعد إعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية، ج ر رقم 30 المؤرخة في: 28 ماي 2000م

³ ينظر إلى المادتين 03 و 04 المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 م الذي يحدد قواعد إعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية، ج ر رقم 30 المؤرخة في: 28 ماي 2000م

و الغابة كل قطعة أرضية بها مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المناطق القاحلة وشبه القاحلة، أو ثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة. شريطة أن تكون مغطاة بأحراش سواء بفعل التشجير أو في حالتها الطبيعية أو إعادة التشجير على مساحة 10 هكتارات متصلة

أما الأرض التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها و تعرضت للتدهور سواء بالرعي أو الحرق أو قطع الأشجار فإنه يطلق عليها اسم أرض ذات الوجهة الغابية و تشمل هذه الأراضي الأحراش و الخمائل.

كما تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية و التكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية.

أما النباتات التي تكون في شكل أشجار و التي تتكون من تجمع أشجار و حواجز مهما تكن حالتها مثل الشرائط و مصدات الرياح فإن المشرع أطلق عليها اسم التكوينات الغابية الأخرى و من خلال ما ذكر سابقا نستخلص أن الغابة تخضع لثلاثة معايير و هي: المعيار العددي ، المعيار الجغرافي و معيار الإمتداد

بالإضافة أنها تعد من الأملاك الوطنية العمومية و بالتالي تحضى بالحماية المدنية المتمثلة في المبادئ الثلاثة: غير قابلة للحجز و غير قابلة للإكتساب بالتقادم و غير قابلة للتصرف فيها¹ بالإضافة إلى الحماية القانونية و الحماية الجزائية

و لعل أهم ما جعل المشرع الجزائري يصدر تنظيما خاصا بمسح الأراضي الغابية، طبيعة هاته الأخيرة التي لها أهداف جد مهمة في المجتمع حيث أن تعتبر رئة الأرض بتوفير الأكسجين ، و تعتبر مصدر مهم من مصادر تمويل الخزينة العمومية بالإضافة أنها أماكن للراحة و الترفيه ... و من أجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا يصعب من بعده التعدي عليه،

و ما تجدر الإشارة إليه هو أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجئون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام¹.

¹ ينظر المادة 04 القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر ع 52 المؤرخة في 1990/12/02 م

المعدل و المتمم ، المصدر السابق.

و كذلك أن إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري صاحبة إختصاص تقني و فني و قانوني للقيام بعملية المسح و لها خبرة من خلال الممارسة الميدانية و الرفع الطبوغرافي و الدراية الكاملة لإعداد المخططات و حسب المقاييس المطلوبة يؤهلها لأجل أن تقدم يد المساعدة لمصالح الغابات في القيام بالمسح الغابي على أحسن وجه و في أسرع وقت ممكن.

المبحث الثاني مجال تطبيق المسح العقاري

يملك الشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً مجموعة من الأموال التي تشكل الذمة المالية له و من بين هذه الأموال نجد العقارات على مختلف أنواعها و التي تظهر ملكيتها من خلال عملية الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية الواقع العقار في دائرة اختصاصها الإقليمي ، و هي التي تكون موضوع المسح و عليه سنتطرق إلى العقار و أنواعه في المطب الأول و في المطب الثاني سنتطرق إلى الملكية العقارية.

المطب الأول :العقار و أنواعه

تخضع العقارات سواء كانت ملكيتها وطنية ، و قفية أو خاصة و ما يرد عليها من تصرفات لقاعدة الشهر العقاري في السجل العقاري حتى يتم إعلام الغير بكل ما يخص هذه العقارات.

و تعتبر الملكية العقارية القاعدة الأساسية في حياة الإنسان ، حيث أن الإنسان بطبعه يحب التملك و لقد صنف القانون الأموال إلى منقولة و عقارية

و تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع و أعقدها على الإطلاق و يظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفت المادة 02 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18-11-1990 بأن " الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"

فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله و يشغله و يتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدته المادة 674

¹ رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 180.

من القانون المدني¹ الجزائري أن " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة."

الفرع الأول: العقار

العقار هو عكس المنقول ، إذ أنه يكون الهيكل و البنية الأساسية في بناء و تنظيم الملكية العقارية بشكل عام.

أولاً: تعريف العقار لغة

- عقار
- جمع عقارات (لغير المصدر) :
- مصدر عقَرَ
- - كلُّ ملكٍ ثابتٍ له أصل غير منقول كالأرض والدَّار :-باع بعض عقاراته، - صادرت الدولة أمواله وعقاراته، - عقار رقم كذا :-
- ما له دار ولا عقار :لا يملك شيئاً .
- العقارُ الحُرّ: كلُّ ملكٍ خالص الملكيّة يأتي بدخل سنويّ دائم يُسمّى ريعاً².

ثانياً: تعريف العقار اصطلاحاً

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف. و قد عرفه المشرع الجزائري بأنه: " كل شيء مستقر بحيزه ، و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."³

¹ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975م ، المصدر السابق ، المعدل و المتمم

² أحمد مختار عمر ، معجم اللغة العربية المعاصرة ، دار عالم الكتب ، الطبعة الأولى ، القاهرة مصر ، 2008 ، ص ص

1528 ، 1529

³ ينظر المادة 683 من الأمر 58-75 ، المصدر السابق.

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة ، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية إلى محكمة موطن العقار أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر

الفرع الثاني: أنواع العقارات

حسب المختصين فإنه يمكن تقسيم العقارات إلى ثلاثة أنواع و هي:

أولاً: عقارات بحسب الطبيعة

هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية :أي الأرض و ما ينظم إليها².

أمثلة :أجزاء الأرض ، العمارات بكل أصنافها ، المنجزات الثابتة التي تلتصق بالأرض(جسور ، سدود) ، النباتات الثابتة في الأرض بجذورها ، تأخذ هذه الأشياء طبع منقولات عند إنفصالها عن عقارها³.

و لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء ، و تعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات و الاستقرار فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون النظر إلى مالكتها فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكتها غير مالك الأرض المقامة عليه كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة فهي تعتبر عقارات بطبيعتها مادامت ثابتة و مستقرة في الأرض.

¹ القانون رقم 08-09 المؤرخ في:25-02-2008م ، المصدر السابق

² عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار ، طبعة 04 ، الجزائر ، دار هومة ، 2006 ، ، ص 118

³ المرجع السابق ، ص نفسها.

و أن العقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها، كالمساكن و المصانع والجسور والمخابئ والأنفاق و الآبار و أعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض ، تتخذ حيزا ثابتا و مستقرا فيها.

و يعتبر البناء ثابتا و لو كان من الخشب ، مادام مستقرا في الأرض. كما أن كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته ما دام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة إلى الأشجار الكبيرة ، فجميع النباتات المتأصلة بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها.

و يشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكانية تنقلها فلا تعبر عقارا النباتات التي تنمو في أصيص ، لعدم إتصالها بالأرض على وجه الثبات.

ثانيا عقارات بحسب الموضوع

عرفها المشرع الجزائري بقوله: " يعتبر مالا عقاريا، كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار."¹ فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن و الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص و حقوق الامتيازات تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعا منقولا.

¹ ينظر المادة 684 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/04/1975 م المتضمن القانون المدني ، المصدر السابق، كما أن الدعوى القضائية التي تقع على العقار يجب شهرها مسبقا على مستوى المحافظة العقارية محل موقع العقار ، و إلا يتم رفض الدعوى شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار. و تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية و ذلك وفقا لما نصت عليه المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المصدر السابق، كما حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر مواضيع الدعاوى الواجبة الشهر و ذلك من خلال المادة 519 من القانون رقم 08-09 المصدر السابق ، و إضافة لما بينته المادة 16 مكرر من الأمر رقم 75-74 المصدر السابق ، و ذلك بموجب المادة 35 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 م الصادر ، ج ر رقم:79 المؤرخة في 2018/12/30

ثالثاً: عقارات بحسب التخصيص

العقارات بالتخصيص هي منقولات بطبيعتها رصدت لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته هو أيضاً مملوك لنفس الشخص وذلك ما إذا خصص صاحب الأرض الزراعية مواشي والآلات الزراعية يستعين بها على زراعة أرض.

فالعقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز، صفة العقار لأنها أعدت لخدمة العقار أو استغلاله أو مخصصة له¹

ففكرة العقار بالتخصيص وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية توصل إلى شمول أحكام العقارات عن المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله، لتأمين الاستمرار بخدمته أو استغلاله بما يترتب منعا على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام و فصلها عن العقار المرصدة لخدمته وهذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو استغلاله.

رابعاً شروط إعتبار المنقول عقار بالتخصيص

- أن يكون العقار و المنقول مملوكين لشخص واحد
- أن يتم وضع المنقولات رسدا لخدمة العقار و بإرادة المالك و ليس رغما عن إدارته (مثال : إذا استعار مستأجر مزرعة سيارة من مالك المزرعة و رسدها لخدمة العقار فإن السيارة في هذه الحالة لا تعد عقارا بالتخصيص لأن الرصد هنا لم يكن بإرادة المالك).
- أن يوضع المنقول لخدمة العقار و ليس لخدمة صاحب العقار بصفة أساسية. (مثال: إذا اشترى مالك مزرعة سيارة لاستخدامه الشخصي و ليس رسدا لخدمة العقار فلا تعد السيارة عقارا بالتخصيص)

¹ ينظر المادة 683 الفقرة الثانية من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/04/1975 م المتضمن القانون المدني ،

- أن يتم الرصد على سبيل الاستقرار ، يترتب على هذا أن من يصدر منقولا لخدمة عقار بصفة مؤقتة (أي لمدة زمنية محددة) فإن المنقول في هذه الحالة لا يعد عقارا بالتخصيص¹

المطلب الثاني الملكية العقارية

تعد الملكية العقارية مصطلح قانوني واسع و مركب من كلمتين، الملكية و العقار ، حيث تخول صاحبها ثلاثة عناصر و هي : الإستعمال و الإستغلال و التصرف و حق الملكية هو حق جامع مانع و دائم ، حيث سنتناول في الفرع الأول تجزئة المليكة و في الفرع الثاني أصناف المليكة العقارية.

الفرع الأول:تجزئة الملكية العقارية

يمكن لكل مالك تحويل ، بصفة منفصلة ، إلى الغير ، كليا أو جزئيا مختلف عناصر حقه² و يتجزأ حق الملكية إلى الحقوق تبعية أصلية ،

أولا :حق الانتفاع

هو حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير يشترط الاحتفاظ بذلك الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع ، و منه فحق الانتفاع هو حق عيني يقع على الشيء غير قابل للاستهلاك.

و تنص المادة 844 من القانون المدني الجزائري أن " يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون.

¹ كمال تكواشت ، القانون العقاري ، المرجع السابق.

² عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار ، المرجع السابق

يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية ، كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن .

فمن خصائص هذا الحق أنه حق مؤقت ينتهي خاصة بموت المنتفع و بانقضاء الأجل المعين له ، و قبل ذلك و طوال مدة الانتفاع يكون المنتفع ملزما بالمحافظة على الشيء المنتفع به فعليه أن يبذل من العناية في هذا الغرض ما يبذله الشخص المعتاد¹

ثانيا: حق الاستعمال و حق السكن

حق الاستعمال هو حق عيني يتقرر لشخص على عقار مملوك لغيره و يخول صاحب هذا الحق استعمال الشيء لنفسه و لأسرته ، إذن فرع من فروع حق الانتفاع ، و من هنا فحق الانتفاع يخول لصاحبه حق الاستعمال و حق الاستغلال محدود بحاجاته الشخصية هو واسرته والمقصود بالأسرة هو نفس المقصود بالأسرة في حق الاستعمال.

كما أن حق الانتفاع و حق الاستعمال يرد على العقار و المنقول أما حق السكن فلا يرد الا على العقار ، وبالذات على دار السكن.

كما أنه قد بين المشرع الجزائري حق الاستعمال و حق السكن في المادة 855 من القانون المدني الجزائري بمفهومه أن " نطاق حق الاستعمال و حق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج اليه صاحب الحق و أسرته لخاصة أنفسهم و ذلك دون الاخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق."

¹ عبد المجيد زعلاني ، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق ، 2014، دار هومة ،الجزائر ، ص 26

ثالثاً: حق الارتفاق

نصت المادة 867 من القانون المدني الجزائري على أن "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".
فحق الارتفاق حق عيني عقاري لفائدة العقار المرتفق الذي يسمى بالعقار المخدوم ليحد من منفعة العقار المرتفق به و الذي يسمى بالعقار الخادم.
كما أن حق الارتفاق ينشأ عن أسباب محددة نص عليها القانون و يتمثل موقع حق الارتفاق الذي يتنوع حسب العقار المرتفق به.

و يتميز حق الارتفاق بتعلق المنفعة التي يحققها بالعقار لا بالمالك مما يترتب عنه مبدأ دوامه رغم تغير المالك. و يحدد القانون عموماً شروط حق الارتفاق و أسباب انتهائه.¹

الفرع الثاني أصناف الملكية العقارية

صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ، ضمن الأصناف القانونية التالية:

أولاً : الأملاك الوطنية

و يحكمها القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم والمرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في: 16-12-2012 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.²

¹ زعلاني عبد المجيد ، المرجع السابق ، ص نفسها

² المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 م المتضمن تحديد شروط و كفايات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة صادر ب: ج ر رقم 69 المؤرخة في 19/12/2012 م (و الذي ألغى المرسوم رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 م الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفايات ذلك. صادر ب: ج ر رقم 60 المؤرخة في 24/11/1991 م)

و كذا المرسوم رقم 91-455 المؤرخ في 23-11-1991 بتعلق بجرد الأملاك الوطنية تشمل الأملاك الوطنية على ما يلي:

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية ،
الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

1- أقسام الأملاك الوطنية

لقد قسم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة و ذلك من خلال القانون المتعلق بالأملاك الوطنية ، حيث تم إعتقاد ازدواجية الأملاك ضمن دستور سنة 1996.

أ- الأملاك الوطنية العمومية

و تشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور أما مباشرة (الطرق العمومية، شواطئ البحر، مجرى المياه) و كذلك الأملاك المهيأة خصيصا لأداء خدمة عمومية (البنائات العمومية ،المدارس ،الثانويات، المحاكم...)، وقد بينت المادة 26 من القانون رقم 90-30 مختلف طرق تكوين الأملاك الوطنية (الاكتساب ، التبادل ، الهبة، نزع الملكية ، الشفعة..). أما أحكام المواد 27 إلى 37 فإنها نظمت إجراءات إدخال واخراج الأملاك العمومية، بالإضافة إلى تلك المتعلقة بتعيين الحدود و التصنيف و الإصطفاف¹ و تبيان توابع هذه الأملاك.

¹ تعين الحدود يخص الأملاك العمومية الطبيعية ، و الإصطفاف يخص طرق المواصلات التي تعتبر نوع من الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية ، و التصنيف يخص باقي الأملاك العمومية الإصطناعية الأخرى و هو ما نصت عليه المادة 28 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 م المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل و المتمم ، المصدر السابق

و حسب القانون المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن الأملاك الوطنية العمومية تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية طبيعية و أملاك وطنية عمومية إصطناعية ، حيث أن :
الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية هي التي لا دخل للإنسان في تواجدها ، وإنما هي خلق الله كالجبال ، و الأنهار ، ...

بينما الأملاك الوطنية الإصطناعية هي التي يتدخل الإنسان في تواجدها ، و مثال ذلك المطارات و الموانئ و الطرق بمختلف أنواعها ، و مسالك السكك الحديدية و لواحقتها...¹

ب- الأملاك الوطنية الخاصة

تشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، بمفهوم المخالفة و أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي ومالي فإنها تخضع مبدئياً لأحكام القانون الخاص ، غير أنه لا يستتبع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية وقد بينت أحكام المواد 38 الى 58 من القانون رقم 90-30 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص تنطبق على الهبات والوصايا التي تقدم للدولة والجماعات المحلية الإقليمية (الولاية، البلدية) والمؤسسات العمومية التابعة لها ، وقد كرست هذه المواد مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ، والتركات التي لا وارث لها والحطام التي تركها مالكها ، أو التي يجهل صاحبها والكنوز التي يتم اكتشافها أو العثور عليها في أحد توابع الأملاك الخاصة.

و يمكن حصر هذه الطرق فيما يلي :

¹ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990م المتضمن ق أ و صادر الجريدة الرسمية 52 المؤرخة في

1990/12/02 المَعْدَل و الْمُتَمَم

ب - 1 - طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة إلى عدة طرق منها

الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و حق الشفعة حيث تكون فيها الدولة كصاحب سلطة و سيادة و مركز أقوى مع المتعاملين معها.

كما يتم تكوين الأملاك عن طرق التأميم قد تؤول الأملاك إليها باعتبارها أملاك شاغرة، و الأملاك التي ليس لها وارث.

كما أن هناك وسائل القانون الخاص و يتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء و البيع و الوصية و التبادل حيث تظهر فيها الدولة في نفس المستوى مع صاحب الأملاك محل التعامل¹.

ثانيا: الأملاك الخاصة

و يحكمها غالبا القانون المدني و القوانين المتفرعة عنه. مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل بموجب الأمر رقم 26-95 والمرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني ، فان الملكية الخاصة نظمتها أحكام المواد 674 و ما يليها

ثالثا: الأملاك الوقفية

الوقف " الحبس " كان قبل سنة 1984 يتم وفقا للأحكام الشرعية الإسلامية و بصدور قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم 84-01 المؤرخ في 09-06-1984 نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بتبرعات المواد 213 إلى 220 من قانون الأسرة و في سنة 1990 أثناء سن القانون رقم 25-90 المؤرخ في المتضمن توجيه العقاري تم التنصيص على الوقف في المادتين 31 و 32 ومنه تؤكد المادة 32 بنصها على أن الوقف يخضع لتكوين الأملاك الوقفية و سيرها القانون الخاص و بالفعل تدعم التصرف القانوني في

¹ المواد من 38 إلى 41 من القانون رقم 90-30 المتضمن ق أ م المعدل و المتمم ، المصدر السابق

سنة 1991 بصدور قانون رقم 10-91 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01-02-1998 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك ، و الأملاك الوقفية حسب المادة 06 من قانون الأوقاف نوعان:

1-الوقف العام

و هو ما حبس على الجهات الخيرية كوقف الأرض لحساب المستشفى .
و يتضمن الوقف العام قسمان ، وفق عام محدد الجهة ، و وقف عام غير محدد الجهة ،
الأول يحدد فيه الواقف مصرفا معيناً لريعه أما الثاني فلا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيصرف ريعه في أي سبيل من سبل الخيرات¹

2-الوقف الخاص

هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث الأشخاص المعنيين ثم يؤول إلى جهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم. ويصبح الوقف الخاص عاما إذا لم يتم قبوله من طرف الموقوف عليه ويتولى ناظرا الوقف إدارة الأملاك الوقفية على العين الموقوفة والمحافظة عليها وتوابعه².

¹ ينظر المادة 06 من القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14/12/2002 م المتعلق بالأوقاف ، صادر ج ر ، ع 83

المؤرخة في 15/12/2002 م

² الوقف الخاص ألغاه المشرع الجزائري بموجب القانون 02-10 المؤرخ في 14/12/2002م المتعلق بالأوقاف ، المصدر

السابق

الفرع الثالث صور الملكية العقارية

و هذه الصور تتمثل في: ملكية تامة ، ملكية مجزئة ، مشتركة و مشاعة.

أولاً: الملكية التامة

و هي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولاً ، وقد تكفل المشرع الجزائري بتحديد نطاق حق الملكية التامة في عدة مواد من القانون المدني و في قانون التوجيه العقاري¹

حيث يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات ، أما إذا كان هذا الشيء أرضاً شملت ملكيتها ما فوقه وما تحتها الى الحد المفيد في التمتع بها و ذلك ما عدا ما يستثنيه القانون أو الاتفاق.

ثانياً: الملكية المجزأة

قوام الملكية هو الحقوق الثلاث "الاستعمال" ،"الاستغلال" "التصرف" التي خولها القانون للمالك بالذات ، لكن هذا الأخير قد يتنازل عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير ، فيجزأ ملكيته ، كان يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع -فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة.

ثالثاً: الملكية المشاعة

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم ، يقال للملك أنه شائع ، و يقال لكل واحد مالك على الشيوع ومشتاع أو شريك في الملك. وقد خول المشرع الجزائري في المادة 718 من القانون المدني للمالك المشتاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية فهو ما أقره المجلس الأعلى في قرار من قراراته بقوله: "إذا تعلق الأمر بتعدي الغير

¹ ينظر المادتين 27 و 28 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في:18/11/1990 م المعدل و المتمم

بدون سبب ، يجوز لكل شخص من الشيوع حماية الملكية الشائعة لوحده والحصول على طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة.

و كذا المحكمة العليا في أحد قراراتها حيث نصت على : "من المقرر قانونا أنه لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من المسائل ما يلزم لحفظ الشيء و لو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء" كما أن القانون لا يشترط على الشريك في إطار المحافظة على الملك المشاع أن يستظهر أمام المحكمة بوكالة عن جميع الورثة¹

و أعمال الحفظ و الصيانة قد تكون أعمال مادية ، كالقيام بقطف الثمار قبل تلفها أو بيعها قبل فسادها ، أو القيام ببعض الترميمات الضرورية لحفظ العقار من التهدم على المارة تجنباً لقيام مسؤولية المالكين على تهدم البناء²

رابعاً: الملكية المشتركة

وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص. تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة ، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح وممرات الدخول والدرج والمصاعد

و لقد تطرق إليها المشرع الجزائري في المادة 743 من القانون المدني بنصها " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة "

و تطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الإجباري ، فلا يجوز المطالبة بقسمتها ، و من ثم لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي

¹ المادة 718 ، الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، المصدر السابق.

² عبد المجيد زعلاني ، موسوعة القانون الجزائري ، طبعة مصغرة ، دار برتي للنشر ، الجزائر ، 2013 ، ص 195

يملكونها على الشيوع ، فيحضر عليهم قسمه البساتين والمداخل ، والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح و غيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك و أن ذلك يعد خرقا صارخا للقانون¹

¹ المرسوم رقم:83-666 المؤرخ في:12-11-1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، الصادر ج ر رقم:47-1983.

الفصل الثاني:

الهيئة المشرفة على عملية

المسح العقاري

وإجراءات تطبيقاته الميدانية

إن عملية المسح العقاري تشرف عليها هيئة مختصة لها طابع قانوني و تقني ، يتلقى موظفيها تكوين متخصص في مجال المسح العقاري مع تربصات ميدانية ، لأجل ضمان السير الحسن للهيئات المكلفة بانجاز عمليات المسح العقاري أما الجانب التطبيقي العملي للمسح العقاري يتطلب رصد إمكانيات مادية و بشرية ضخمة. و تمر إجراءات إعداد المسح العقاري ، بعدة مراحل و هي: إدارية ، ميدانية و ختامية ، حيث سنتطرق في المبحث الأول إلى تبيان الهيئات المكلفة بانجاز عمليات المسح العقاري و في المبحث الثاني سنوضح المراحل التطبيقية لعملية المسح العقاري.

المبحث الأول: الهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري

نشير إلى أن عملية المسح العقاري كانت على عاتق وزارة المالية و في سنة 1989 تم تكليف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بذلك التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 89-234 المؤرخ في: 19/12/1989 ، غير أنه و لإعتبارات الإصلاح الإداري الذي تبنته السلطات العليا للبلاد تم إعادة تكليف وزارة المالية بذلك ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية ، و حل الوكالة¹ و تحويل أملاكها و حقوقها و مستخدميها إلى وزارة المالية بعد جرد كمي و نوعي و تقديري مضبوط و إعداد حصيلة ختامية لذلك التحويل.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06/06/2021 م المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها و حقوقها و واجباتها و مستخدميها إلى وزارة المالية ، صادر ج ر ع 47 المؤرخة في 15/06/2021 م

المطلب الأول التنظيم الهيكلي للهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري

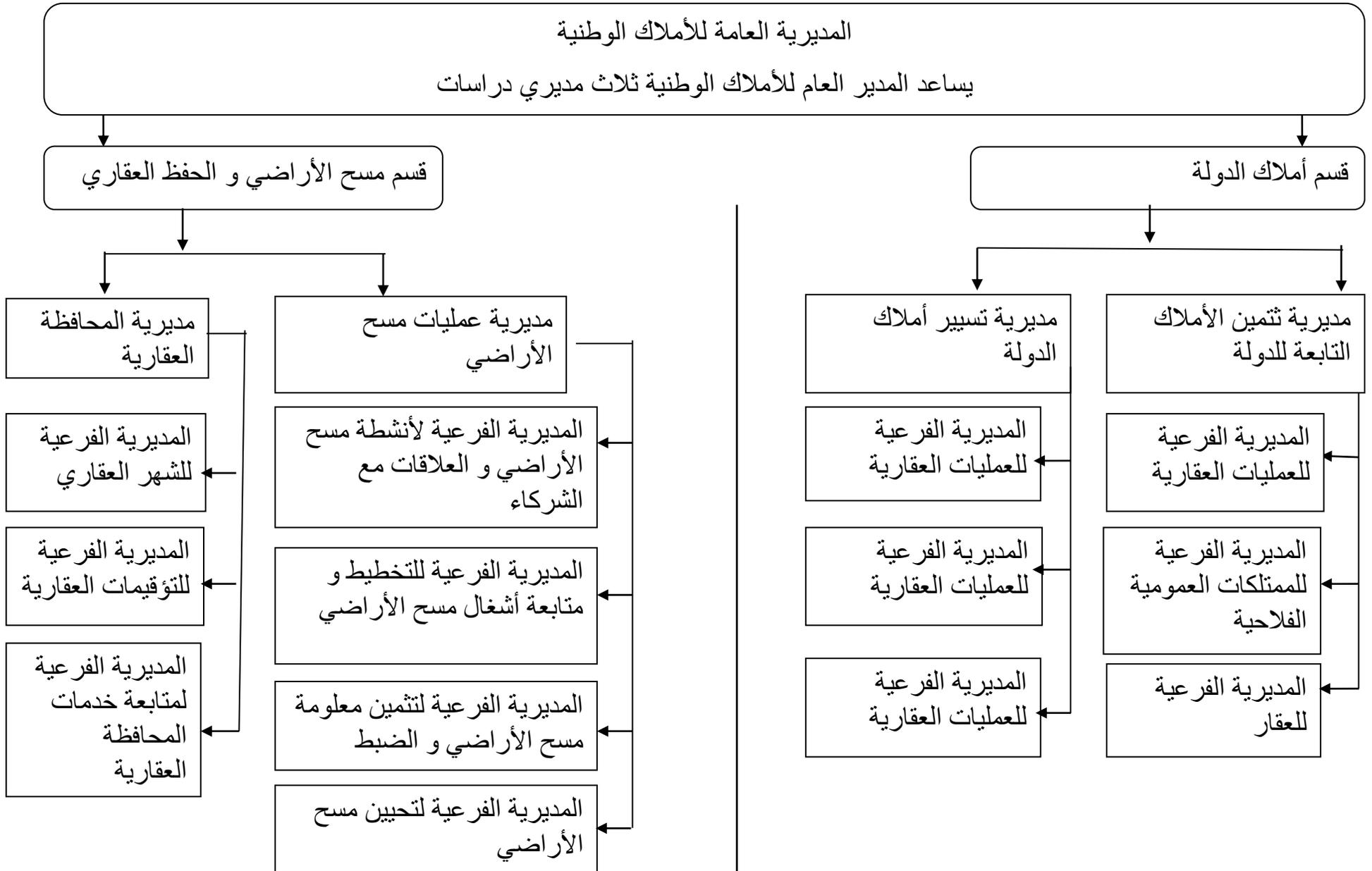
إن التنظيم الهيكلي هو تنظيم الإدارة ضمن مديريات و أقسام و مصالح و مكاتب ... إلخ ، يختص كل منها في جزء معين من مهام الإدارة ، مع وجود أعمال مشتركة بينهم و تنسيق يكون تحت إشراف و سلطة مسؤول مباشر و توجيهاته ضمن القانون . و يكون هذا التنظيم يتمشى مع مواكبة التطورات التي تشهدها البلاد ، و الأكيد أن أي مرفق عمومي يتفرع إلى مجموعة من الهياكل و له وصاية على المستوى المركزي و الجهوي و الولائي .

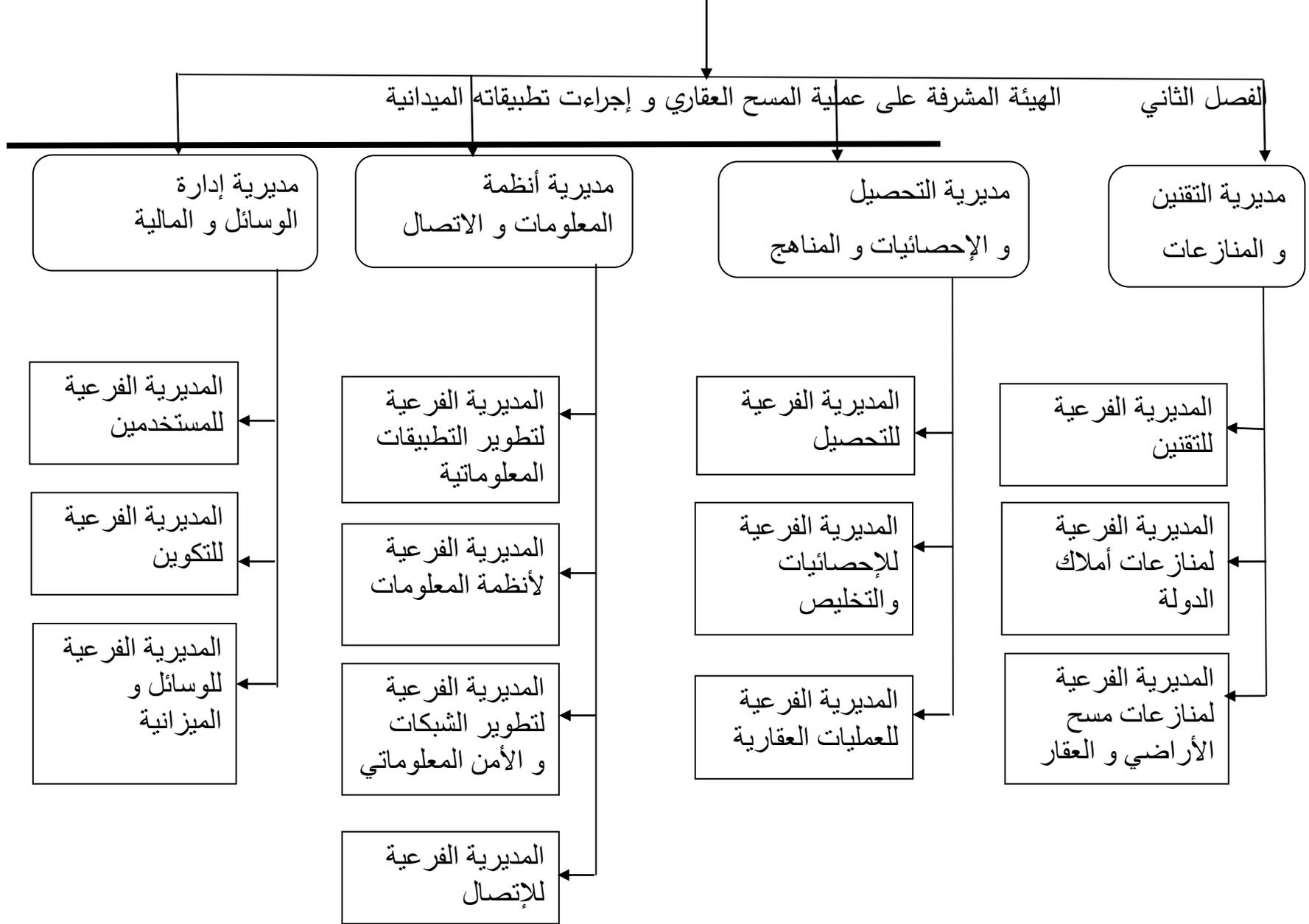
الفرع الأول التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأملاك الوطنية

التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأملاك الوطنية نص عليه المرسوم التنفيذي رقم رقم 21-252 المؤرخ في 2021/06/06 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية¹ و من بين ذلك التنظيم الهيكلي الإداري الخاص بإدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري و هو حسب المخططات المبينة أدناه كما أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمية² تبرز التنظيم الهيكلي الجديد و إلزام مصالحها بالعمل به ، لاسيما كيفية العمل بالمراسلات و الوثائق الإدارية المعدة لذلك و فق سلم إداري تدريجي جديد ، و لتقريب الإدارة من المواطن و سرعة تنفيذ مصالحه تم دمج كل من المديرية العامة لمسح الأراضي ضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية و بالتالي أصبحت لها مهام تحت سلطة المدير العام للأملاك الوطنية و ضمن تنظيم هيكلي جديد موحد و ذلك وفق المخطط المبين أدناه .

¹ المرسوم التنفيذي رقم رقم 21-252 المؤرخ في 2021/06/06 م المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية صادر ب: ج ر عدد 47 المؤرخة في: 2021/06/15م

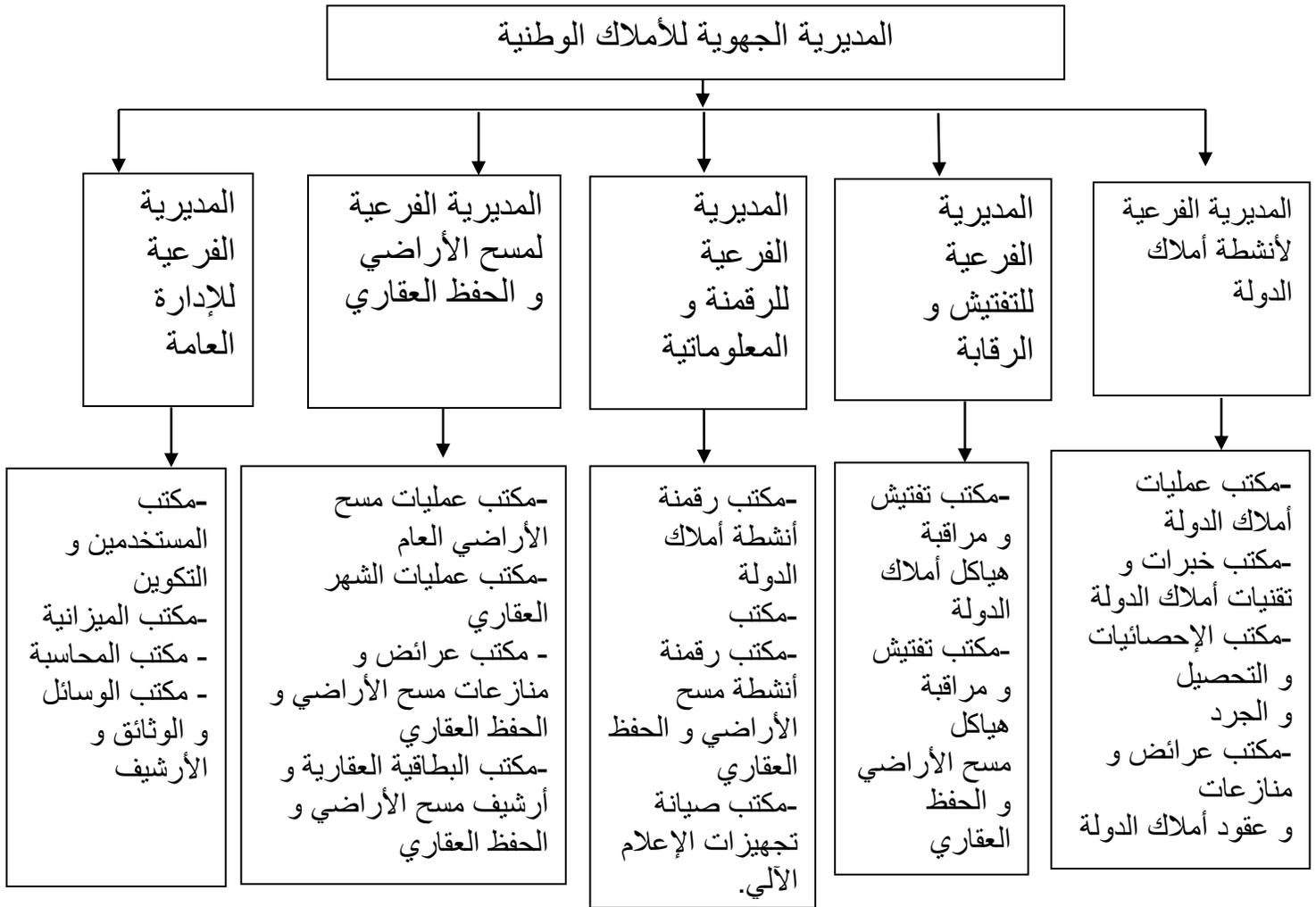
² التعليمية رقم: 14325 المؤرخة في: 2021/12/21 م الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تتعلق بالتنظيم الجديد للمديرية العامة للأملاك الوطنية بعد دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ضمن وزارة المالية .





الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للمديرية الجهوية للأموال الوطنية

حيث يمتد الإختصاص الإقليمي لكل مديرية جهوية لإختصاص خمس مديريات ولائية¹ و تمت هيكلة كل مديرية جهوية في أربع مديريات فرعية ، و يسير المديرية الجهوية مدير جهوي للأموال الوطنية ، و كل مديرية فرعية مدير فرعي و يخضع للسلطة السليمة للمدير الجهوي و و صايتها².



¹ القرار المؤرخ في 2021/12/02 م الذي يحدد موقع المقرات الإدارية للمديريات الجهوية للأموال الوطنية و اختصاصها

الإقليمي الصادر ج ر ع 96 المؤرخة في 2021/12/26

² ينظر المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2022/04/07م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل المديرية الجهوية

للأموال الوطنية ج ر رقم: 34 المؤرخة في 2022/05/19م

الفرع الثالث: التنظيم الهيكلي على المستوى الولائي و ما بين البلديات

حيث تم استحداث على مستوى كل ولاية مديرية ولائية لأمالك الدولة و مديرية ولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري مع الإستثناء الوارد على مستوى ولايات الجزائر و وهران و قسنطينة حيث أنه توجد مديريات بشرق الولاية و أخرى بغربها¹

أولاً:التنظيم الهيكلي للمديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري

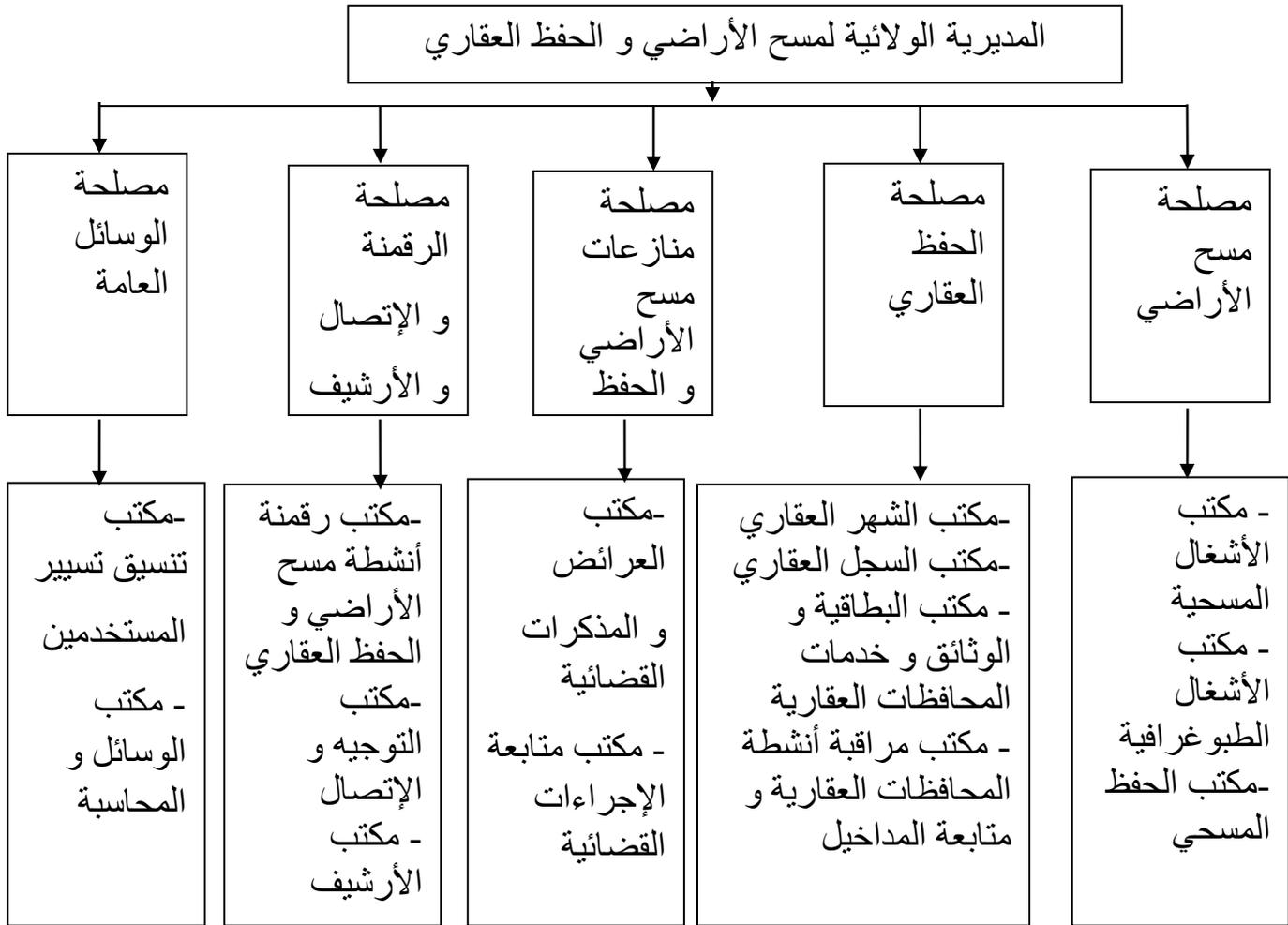
حيث أنه تم دمج المديرية الولائية لمسح الأراضي مع المديرية الولائية للحفظ العقاري ضمن مديرية ولائية واحدة ، و يمكن استنتاج أن الجانب التقني يكون من اختصاص مصلحة مسح الأراضي ، أما الجانب القانوني يكون من إختصاص مصلحة الحفظ العقاري و لقد تم هيكلة المديرية الولائية ضمن خمس مصالح يشرف عليها و يسيروها مدير ولائي لمسح الأراضي و الحفظ العقاري و يخضع في سلطته السليمة للمدير الجهوي للأمالك الوطنية و يخضع لرقابته الشخصية و من حيث الأعمال كذلك².

¹ قرار مؤرخ في:2021/12/02 م يعين مديريات املاك الدولة و مديريات مسح الأراضي و الحفظ العقاري في شرق

الولاية و في غرب الولاية و يحدد اختصاصها الإقليمي ، ج ر رقم:03 المؤرخة في 2022/01/09م.

² المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في:2022/07/11 م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أمالك

الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية ، ج ر رقم:59 المؤرخة في 2022/09/08 م.



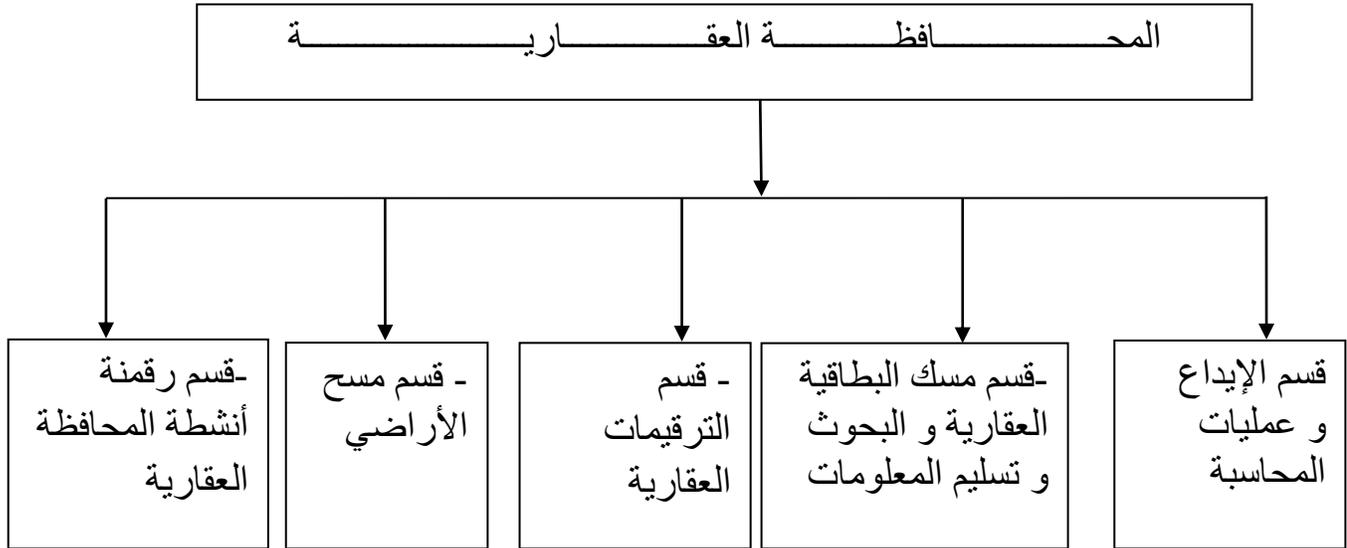
ثانيا :التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية

يمكن إنشاء على البلدية الواحدة أو عدة بلديات محافظة عقارية ، و تعتبر المحافظة مرفق أو فرع تابع للمديرية الولائية لمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري ، و تم إعادة النظر في هيكلها وفق ما هو مبين في المخطط أدناه¹ ، و يسير المحافظة العقارية محافظ عقاري و له

¹ المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و

للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08 م.

صفة محاسب ثانوي ، مع ملاحظة أنه تم خلق منصب جديد يتمثل في محافظ عقاري مساعد¹ كما تم تحديد مهامه.



و بالنظر إلى النظام الهيكلي الجديد على كل المستويات ، و من خلال التدابير الجديدة لعصرنة الإدارة ، تم إنشاء مصالح مختصة في الرقمنة و ذلك لضمان السرعة في التنفيذ و رفع جميع العراقيل التي تعطل مصالح المواطنين و سير المرافق العمومية و بالتالي ضمان تقريب الإدارة من المواطن و القضاء على كل أشكال البيروقراطية

المطلب الثاني: المهام الموكلة للمصالح المكلفة بالمسح العقاري

من خلال الرؤية الجديدة للمشرع الجزائري لعصرنة إدارة المسح العقاري و الحفظ العقاري و تفعيل دور اللجنة البرلمانية المشرفة على عمل الشباك الوحيد و الخاص بتسليم الدفتر العقاري ، مما دفع بالسيد: الوزير الأول خلال إجتماع الحكومة المنعقد بتاريخ: 20 حانفي 2021 بتوجيه تعليمات للتكفل بانشغالات المواطنين أمام المحافظة العقارية طالبي الحصول

¹ المادة 17 الفقرة 02 من المرسوم رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18 م الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية

للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها ، ج ر ع 80 المؤرخة في 2021/10/20م

على دفاتر عقاري ، فأصدر السيد: وزير المالية¹ تعليمة متعلقة بإعداد و تسليم الدفتر العقاري و على أساسها قامت المديرية العامة للأموال الوطنية (مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي) بإصدار تعليمة تخص الموضوع نفسه² مع توصيات يجب العمل بها و أخذها بعين الإعتبار مع إبلاغ المديرية العامة

الفرع الأول: على مستوى المديرية العامة للأموال الوطنية

سنقتصر على ذكر مهام قسم مسح الأراضي و الحفظ العقاري ، و ذلك كون موضوع مذكرتنا يتعلق بالمشح العقاري ، و لقد تم التطرق من طرف المشرع لهذه المهام ضمن المادة 08 من المرسوم المذكور سابقا و هي مهام ذات طابع وطني تشمل إقليم الدولة الجزائرية ككل و يمكن تفويض البعض منها للمصالح غير الممركزة ، و تتمثل أهم هذه المهام في ما يأتي:

- وضع الإستراتيجية في مجال الإنتاج و تجديد و تصحيح مسح الأراضي،
- إنجاز العمليات التقنية الرامية لإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على مستوى التراب الوطني،
- تنفيذ الأنشطة المتعلقة بالشهر العقاري.

و منه أن هذه المهام أصبحت تتماشى و الاستراتيجية الجديدة للبلاد ، عكس العمل التقليدي الذي كانت تتصف به المصالح المركزية سابقا حيث أنه أصبح هناك تقادي لتضارب المصالح مع بعضها البعض و تداخل الصلاحيات بين المديرية العامة للأموال الوطنية و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سابقا ، حيث كانت كل منهما مستقلة عن الأخرى ، و

¹ تعليمة رقم: 01 المؤرخة في: 2021/01/21 م صادرة عن السيد وزير المالية متعلقة بإعداد و تسليم الدفتر العقاري.

² تعليمة رقم: 1401 مؤرخة في: 2021/02/07 م صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية متعلقة بتدابير جديدة فيما يخص الدفتر العقاري.

بوضعها تحت سلطة واحدة¹ أصبح التحكم فيهما أسهل و أصبحت المهام و الأهداف واحدة، و تتوزع المهام ضمن المديرية التابعة لها على النحو التالي:

أولاً: مهام مديرية عمليات مسح الأراضي

و تتمثل هذه المهام في ما يلي² :

- تنفيذ الاستراتيجية في مجال إنتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي،
- السهر على تطبيق المعايير المتعلقة بالمعلومة الجغرافية،
- تأطير تنفيذ الأنشطة المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام من طرف المصالح غير المركزية و السهر على تحيينه،
- المشاركة في تحديد الضريبة العقارية وإعداد الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية.
- متابعة عمليات التحيين المنتظم لوثائق مسح الأراضي.
- كما تضمن المرسوم مهام خاصة بكل مديرية فرعية تابعة لها على حدى وفق ما هو مبين أدناه:

1- مهام المديرية الفرعية لأنشطة مسح الأراضي و العلاقات مع الشركاء

و تكلف بما يأتي:

- تنفيذ استراتيجية إعداد مسح الأراضي العام و تجديده و تصحيحه،
- وضع حيز التنفيذ الأدوات التقنية المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام و تجديده،
- متابعة عمليات التحيين المنتظم للوثائق المسحية،
- جمع وتحليل ونشر المعلومات التقنية الضرورية لأنشطة مسح الأراضي وتجديده،
- تطوير الشراكة المهنية البيئية¹.

¹ حيث أصبح يسيروها مدير عام و هو المدير العام للأملاك الوطنية و تحت تسمية إدارة واحدة ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية بعد ما كانت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كجهاز مستقل و تحت سلطة مدير عام خاص به

² المادة 08 الرقم 1 من المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 06/06/2021م ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية ، ج ر ع 47 ، المؤرخة في 15/06/2021م

2- مهام المديرية الفرعية للتخطيط و متابعة أشغال مسح الأراضي

و تتمثل مهام هذه المديرية الفرعية فيما يلي :

- ضمان تخطيط و متابعة و تقييم عمليات إنشاء مسح الأراضي العام قبل الإيداع والوضع حيز الخدمة على مستوى السجل العقاري،
- إعداد البرامج السنوية و المتعددة السنوات لأشغال و نشاطات إنشاء مسح الأراضي العام و صيانتها،
- إنتاج و تحليل و إيصال المعلومات و الدراسات و البيانات المتعلقة بالمعلومة المسحية طبقاً للإجراءات المعمول بها².

3- مهام المديرية الفرعية لتثمين معلومة مسح الأراضي و الضبط

و تكلف بما يأتي:

- إعداد المراجع و الكتل المعلوماتية لمعلومة مسح الأراضي،
- السهر على تطبيق المعايير و ضمان تناسق المعلومة البيانية و المكتوبة لمسح الأراضي،
- توفير الوثائق التقنية المتعلقة بالمعلومة الجغرافية،
- تحديد كفاءات اقتناء و تسيير و استغلال المعلومات الجغرافية و المسحية،
- إنشاء و تطوير منهجية و أدوات علوم الأرض في المجال الطبوغرافي و الخرائط و جمع المعلومات المسحية و الطبوغرافية،
- جمع و حفظ صور الساتل و المخططات الطبوغرافية على أوسع نطاق المعدة من طرف الجماعات و الهيئات العمومية،
- السهر على مطابقة منتج مسح الأراضي¹.

¹ المادة 08 الرقم 1 الفقرة أ من المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 2021/06/06 م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر ع 47، المؤرخة في 2021/06/15 م

² المادة 08 الرقم 1 الفقرة ب من المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 2021/06/06 م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر ع 47، المؤرخة في 2021/06/15 م

4- مهام المديرية الفرعية لتحيين مسح الأراضي

وتكلف بما يأتي:

- السهر على التحيين بالتنسيق مع المحافظات العقارية لوثائق مسح الأراضي بعد إيداعها وترقيمها في السجل العقاري،
- المشاركة في تشكيل الوثائق المسحية المتعلقة بالأماكن العقارية التي تم جردها في الجدول العام للأماكن العمومية،
- ضمان تنفيذ إجراءات صيانة وتجديد الوثائق المسحية²

ثانيا مديرية المحافظة العقارية

- لقد أوكل المشرع الجزائري مهام لهذه المصلحة و كلفت على الخصوص بما يأتي:
- تنفيذ النشاطات المتعلقة بالسجل العقاري والشهر العقاري،
 - السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ومراقبة تنفيذ هذه الأحكام على مستوى المصالح الخارجية،
 - تنشيط وتوجيه وتأطير نشاطات المحافظات العقارية وتحسين خدماتها³
- و لقد خصص للمديريات الفرعية التابعة لها المهام المتمثلة في:

¹ المادة 08 الرقم 1 الفقرة ج من المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 06/06/2021 م، المتضمن تنظيم الإدارة

المركزية لوزارة المالية ، ج ر ع 47 ، المؤرخة في 15/06/2021م

² المادة 08 الرقم 1 الفقرة د من المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 06/06/2021م ، المتضمن تنظيم الإدارة

المركزية لوزارة المالية ، ج ر ع 47 ، المؤرخة في 15/06/2021م

³ المادة 08 الرقم 2 من المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 06/06/2021 م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية

لوزارة المالية ، ج ر ع 47 ، المؤرخة في 15/06/2021م

1- مهام المديرية الفرعية للشهر العقاري

وتكلف بما يأتي:

- السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري،
- تأطير وتوحيد طرق تنفيذ عمليات الشهر العقاري على مستوى المصالح الخارجية،
- تأطير تنفيذ عمليات معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹

2- مهام المديرية الفرعية للترقيعات العقارية

وتكلف بما يأتي:

- السهر على تنفيذ برامج الأشغال، من أي طبيعة كانت، التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحيينه،
- متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري،
- جمع وتحليل ونشر المعلومات المتعلقة بعمليات ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري².

3- مهام المديرية الفرعية لمتابعة خدمات المحافظات العقارية

و تكلف بما يأتي:

- تأطير ومتابعة تنفيذ خدمات المحافظات العقارية تجاه المستعملين،
- تأطير ومتابعة تنفيذ خدمات المحافظات العقارية تجاه شركاء المحافظة العقارية،
- السهر على تحسين ظروف تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.

¹ المادة 08 الرقم 2 الفقرة أ من المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 06/06/2021 م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر ع 47، المؤرخة في 15/06/2021م

² المادة 08 الرقم 2 الفقرة ب من المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 06/06/2021 م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر ع 47، المؤرخة في 15/06/2021م

إن هذه المهام تختلف من مصلحة إلى مصلحة أخرى كل حسب إختصاصها سواء في مجال التنظيم أو المراقبة ، سواء في المجال التقني أو المجال القانوني ، و هذا قصد توزيع المهام بينها من جهة و من حهة أخرى بسط عملها على جميع المصالح الخارجية التي هي تحت وصايتها ، بالإضافة إلى بسط رقابتها المباشرة عليها و على أعمالها و ذلك قصد وصول المعلومات لديها حتى تتمكن من المعالجة الفورية و السريعة لها¹ ،

الفرع الثاني: المهام الموكلة للمديرية الجهوية للأماك الوطنية

للإشارة أنه تم إحداث إثني عشر (12) مديرية جهوية للأماك الوطنية² على المستوى الوطني ، و يمتد الاختصاص الإقليمي لكل مديرية جهوية من أربع إلى ست ولايات حيث تضم كل ولاية مديرية ولائية لأماك الدولة و مديرية ولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري تابعة لها إقليميا و تحت وصايتها.

و على سبيل المثال تضم المديرية الجهوية للأماك الوطنية لناحية تلمسان ، كل من مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري و أملاك الدولة لولايات: تلمسان ، سيدي بلعباس ، سعيدة ، النعامة ، البيض³.

تضمن المديرية الجهوية العلاقة الوظيفية بين الإدارة المركزية للمديرية العامة للأماك الوطنية و المديريات الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري التابعة لدائرة إختصاصها الإقليمي

¹ المادة 08 الرقم 2 الفقرة ج من المرسوم التنفيذي رقم 252/21 المؤرخ في 2021/06/06 م، المتضمن تنظيم الإدارة

المركزية لوزارة المالية ، ج ر ع 47 ، المؤرخة في 2021/06/15م

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم:21-393 المؤرخ في:2021/10/18 م الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية

للمديرية العامة للأماك الوطنية و صلاحياتها.

³ القرار المؤرخ في 2021/12/02م الذي يحدد موقع المقرات الإدارية للمديريات الجهوية للأماك الوطنية و اختصاصها

الإقليمي ، ج ر ، ع 96 المؤرخة في 2021/12/26م

و حددت مهامها على النحو التالي:1
و نذكر المهام الخاصة بالمديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري على المستوى الجهوي لأنها تخص مجال دراستنا.

أولاً: مهام المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري

و تكلف، في حدود الإختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية، على الخصوص بما يأتي:
- تنفيذ البرامج و تطبيق التعليمات و القرارات الصادرة عن الإدارة المركزية في مجال مسح الأراضي و الحفظ العقاري،
- تنشيط عمل المديريات الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري و توجيهه و تنسيقه و تقييمه و متابعته.

1- مهام مكتب عمليات مسح الأراضي العام

ويكلف على الخصوص بما يأتي:
- متابعة تنفيذ برامج مسح الأراضي العام،
- إستغلال المخططات المسحية القديمة بالتنسيق مع المصالح التابعة للإختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية، و ضمان صيانتها و حفظها،
- متابعة عمليات تحيين معلومات مسح الأراضي و تنسيقها مع المحافظات العقارية².

1 المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07 م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية ، الصادر ج ر ع 34 المؤرخة في 2022/05/19م.

² المادة 02 الرقم 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية ، الصادر ج ر ع 34 المؤرخة في 2022/05/19م ، المصدر السابق

2- مهام مكتب عمليات الشهر العقاري

ويكلف على الخصوص بما يأتي:

- متابعة عمليات التقييم والشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري،
- متابعة إحترام الآجال القانونية المحددة لعمليات إعداد وتسليم مختلف الوثائق على مستوى مصالح الحفظ العقاري،
- تأطير ومتابعة العمليات المتعلقة بتحصيل الرسوم والأتاوى المرتبطة بخدمات مصالح الحفظ العقاري ومراقبتها¹.

3-مهام مكتب عرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري

ويكلف على الخصوص بما يأتي:

- متابعة العرائض المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتنسيق ومراقبة التكفل بها،
- متابعة المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضمان التكفل بملفاتها طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية².

4-مهام مكتب البطاقية العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ

العقاري

و يكلف على الخصوص بما يأتي:

- تأطير ومتابعة عمليات إستلام واستغلال مختلف الوثائق والعقود والبطاقات العقارية في البطاقية العقارية لمصالح الحفظ العقاري وترتيبها وحفظها،

¹ المادة 02 الرقم 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل

المديرية الجهوية للأموال الوطنية ، الصادر ج ر ع 34 المؤرخة في 2022/05/19م. المصدر السابق

² المادة 02 الرقم 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07 م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل

المديرية الجهوية للأموال الوطنية ، الصادر ج ر ع 34 المؤرخة في 2022/05/19م . المصدر السابق

- ضمان إستغلال مختلف المخططات المسحية وأرشفة مسح الأراضي والحفظ العقاري وحمايته وحفظه¹.

الفرع الثالث المهام الموكلة للمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

أولاً : مهام مصلحة مسح الأراضي

تكلف على الخصوص، بما يأتي

- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده،

- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري، -ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات و رسمها وقسمتها²

1:مهام مكتب الأشغال المسحية

من مهامه على الخصوص ما يأتي

- إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود، مع ضمان أمانة هذه اللجان

-تنفيذ ومتابعة برنامج الإنتاج المسحي،

-القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية

2:يُكّف مكتب الأشغال الطبوغرافية

على الخصوص بما يأتي

- : ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها،

¹ المادة 02 الرقم 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07 م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل

المديرية الجهوية للأموال الوطنية ، الصادر ج ر ع 34 المؤرخة في 2022/05/19 م . المصدر السابق

² المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أملاك

الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08م.

مركزة المسوحات والمخططات ذات المقاييس الكبيرة

3- مهام مكتب الحفظ المسحي

على الخصوص بما يأتي

- ضمان تحيين الوثائق المسحية وتوافقها مع السجل العقاري،

- معاينة التعديلات الواجب القيام بها على الوثائق المسحية،

- ضمان تنفيذ ومتابعة برنامج تجديد مسح الأراضي¹

ثانيا: مهام مصلحة الحفظ العقاري

على الخصوص، بما يأتي

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه،

- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري،

تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية².

1- مهام مكتب الشهر العقاري

على الخصوص بما يأتي

- الشهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري،

- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

¹ المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08م.

² المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08م.

2- مهام مكتب السجل العقاري

على الخصوص، بما يأتي

- : السهر على تنفيذ النشاطات التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحيينه،

-متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري

3- يكلف مكتب البطاقية والوثائق و خدمات المحافظات العقارية

على الخصوص، بما يأتي

- : السهر على تأطير عمليات إنشاء وتحيين البطاقات العقارية،

-تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية

4-مهام مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية و متابعة المداخل

على الخصوص، بما يأتي

- : مراقبة أنشطة المحافظات العقارية وإعداد تقارير بذلك وتبليغها للسلطة السلمية،

-متابعة عمليات تحصيل الحقوق الناتجة عن خدمات مسح الأراضي والحفظ العقاري

وإعداد الوضعيات الخاصة بذلك،

-السهر على توحيد مناهج عمل المحافظات العقارية¹.

ثالثاً: مهام مصلحة منازعات مسح الأراضي و الحفظ العقاري

على الخصوص، بما يأتي

- : متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات

القضائية المختصة،

-دراسة، بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوي المستلمة

وضمن متابعتها¹.

¹ المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08م.

1 : مهام مكتب العرائض والمذكرات القضائية

على الخصوص، بما يأتي

- ضمان تمثيل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة،
- إعداد العرائض والمذكرات القضائية،
- دراسة، بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض والشكاوى المستلمة وضمن متابعتها

1 : مهام مكتب متابعة الإجراءات القضائية

على الخصوص، بما يأتي

- متابعة تنفيذ الأحكام والأوامر والقرارات القضائية،
- التنسيق مع المساعدين القضائيين في القضايا ذات الصلة بمسح الأراضي و الحفظ العقاري².

رابعاً: مهام مصلحة الرقمنة و الاتصال و الأرشيف

على الخصوص، بما يأتي

- تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري،
- تنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية،
- تنظيم و تسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية³.

¹ المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08م.

² المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08م.

³ المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08م.

1 مهام مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري

على الخصوص، بما يأتي

- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها،
 - تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري،
 - صيانة تجهيزات الإعلام الآلي المخصصة لمختلف هيكل المديرية الولائية، والسهر على استغلالها الأمثل
- و نشير هنا أن هذا المكتب تم أستحدثه بعد الإصلاحات التي تم اتخاذها من طرف السلطات المختصة من خلال عصرنه إدارة الأملاك الوطنية و مصالحها الخارجية و أصبح طلب المعلومات باستعمال الأجهزة المتطورة و الأنترنات يتم في أسرع وقت ، عكس ما كان عليه سابقا حيث كان يتم يدويا و يتطلب و قت طويل للرد مع إحتمال إرتكاب أخطاء في تسليمها.

2 مهام مكتب التوجيه والاتصال

على الخصوص، بما يأتي

- : تنظيم استقبال وتوجيه الجمهور ،
- تطوير وسائل الاتصال بين الإدارة و أمتعاملين وتحسين العلاقة بينهما،
- السهر على تحسين الخدمة العمومية

3 يكلف مكتب الأرشيف

على الخصوص بما يأتي

- تنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية،

-تحضير و متابعة عمليات ترتيب و تحويل الوثائق الموجهة للأرشيف بالتنسيق مع
المصالح المعنية¹

الفرع الرابع: المهام المتعلقة بالمحافظة العقارية

و هي الإدارة التي تأتي في المستوى الأخير في الترتيب الهرمي للمصالح الخارجية لإدارة
الأموال الوطنية ، و قد يمتد إختصاصها الإقليمي لعدة بلديات حيث تتمثل مهام أقسامها
فيما يلي²:

أولاً: مهام قسم الإيداع و عمليات المحاسبة

على الخصوص، بما يأتي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر،
- مسك سجل الإيداع وإدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسليم
الوصلات الخاصة بذلك،
- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية،
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية³

ثانياً: مهام قسم مسك البطاقة العقارية و البحوث و تسليم المعلومات

على الخصوص، بما يأتي:

- مسك البطاقة العقارية و تحيينها،
- إجراء تصفيف الوثائق المشهورة والسهر على حفظها،

¹ المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك
الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08م.

²القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و المحافظة
العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم ، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08 م

³ المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11م الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و
المحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم ، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08 م

- حفظ العقود والوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري،
- القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات وإعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهورة أو عن البطاقات¹

ثالثاً: مهام قسم الترقيمات العقارية

على الخصوص، بما يأتي:

- القيام بتأسيس سجل عقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة و تسليم الدفاتر العقارية طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
- إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم².

رابعاً: مهام قسم مسح الأراضي

على الخصوص، بما يأتي:

- إستغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري،
- حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام،
- ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية³.

1 المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و

المحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم ، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08 م

2 المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و

المحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم ، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08 م

3 المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و

المحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم ، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08 م

خامسا: مهام قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية

على الخصوص، بما يأتي:

- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية وإستغلالها وتبادلها،
- رقمنة أرشيف و وثائق المحافظة العقارية،
- تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري،

و للإشارة أنه تم استحداث مصالح و مكاتب جديدة منها مثلا ما تعلق بالرقمنة و ذلك تماشيا مع التطورات التي يعرفها العالم في هذا المجال¹.

المبحث الثاني: المراحل التطبيقية لعملية المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري باعتبارها عملية تقنية و فنية و قانونية فإنها تتجسد بعد إتباع مجموعة من الإجراءات التي بينها و حدها القانون ، و بالتالي تتم بشكل لا يمكن الطعن في صحته، و بذلك يتم التوصل إلى أحسن عمل من ناحتي الكم و الكيف ، و هذه الإجراءات حددها الأمر 74-75 و المراسيم التنظيمية المتعلقة به ، و يمكن التفصيل في هذه الإجراءات من توضيح المراحل التطبيقية للمسح العقاري ، حيث سنتطرق إلى ذلك من خلال المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري. و المطلب الثاني سنتحدث فيه عن المرحلة الميدانية لعملية المسح العقاري و نختم في المطلب الثالث بالإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري.

المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري

هذه المرحلة تعد القاعدة و الأرضية للإنطلاق السليم لمباشرة عملية المسح العقاري ، و أنه كلما كانت هذه المرحلة دقيقة ستؤدي حتما إلى الوصول إلى نتائج صحيحة و سليمة لتحديد هوية العقارات و التعريف بها و بالتالي تحديد الملكيات و الملاك بشكل صحيح لا يدع أي شك لصحة المعلومات و الحقوق العقارية التي ستصبح مرجعا على مستوى المحافظات العقارية لكل من يطلبها. و تكون هذه المرحلة باتباع الخطوات التالية:

¹ المادة 13 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 م الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و

المحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم ، صادر ج ر ع 59 المؤرخة في 2022/09/08م

الفرع الأول : افتتاح عملية المسح العقاري

تفتتح عملية المسح العقاري بقرار من الوالي المختص إقليميا في كل بلدية يبين فيه تاريخ الإفتتاح للعملية حيث تكون بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار المعني ، و أجبر المشرع نشر القرار في ج ر للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، و في الجرائد اليومية الوطنية ، و في مصنف القرارات الإدارية للولاية مقر البلدية المعنية بالمسح ، و يبلغ للسيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا¹

ليتم إعلام الجمهور بذلك عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة خلال 15 يوما على الأقل قبل افتتاح عمليات المسح²

أولا : إنشاء لجنة المسح العام

حيث أنه بعد الإعلان عن افتتاح عملية المسح العقاري ، تأتي خطوة ثانية في غاية الأهمية و هي إنشاء لجنة المسح و التي تعتبر جهاز مهم لمباشرة عملية المسح على مستوى البلدية محل قرار افتتاح المسح ، و هي جد ضرورية ، و تتشكل من عدة أعضاء. وقد اعتمدها المشرع من خلال النص على إنشائها من خلال المادة 07 من المرسوم 76-62 والتي تنص على إن : تتشا لجنة لمسح الأراضي من اجل وضع الحدود كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية."

يترأس هذه اللجنة قاضي يعينه رئيس المجلس القضائي للولاية بناء على طلب مدير مسح الأراضي، وتتكون هذه اللجنة من أعضاء دائمين وأعضاء غير دائمين³ و من مهامها محاولة فض النزاعات التي قد تثار بمناسبة عملية المسح.

¹ المادة 02 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976م المتعلق باعداد مسح الأراضي العام ، الصادر ج ر ع 30 المؤرخة في 13/04/1976م المعدل و المتمم ، المرجع السابق

² آمنة تازير ، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي و دورها في إعداد الدفتر العقاري و حماية الملكية العقارية ، مجلة القانون العقاري و البيئة جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، الجزائر ، 2021 ، المجلد 09 ، ع 02 ، ص 368.

³ حاجي نعيمة ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009 ، ص 58 .

1: الأعضاء الدائمون

وهم عشرة أعضاء كما يلي¹:

1-1- القاضي: ويعين من بين القضاة الذين يتمتعون بخبرة واسعة لاسيما المنازعات العقارية والإمام بالقانون العقاري بصفة عامة بناء على طلب مدير مسح الأراضي للولاية ، وهذا لإعطاء لجنة المسح دورا فعالا في المصادقة على الحدود الموضوعة من طرف فرق المسح والبت في المنازعات المتعلقة بها.

1-2 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ويكون نائب رئيس لجنة المسح وله دور كبير، فهو من جهة يمثل البلدية و التي يحافظ بها على أملاك البلدية ومن جهة أخرى يمثل المجتمع المدني كونه منتخب من طرف الشعب.

1-3- ممثل إدارة أملاك الدولة للولاية وهذا للحفاظ على أملاك الدولة سواء العامة أو الخاصة والتي لها حماية خاصة بحيث لا يجوز تملكها بالتقادم أو حجزها أو التصرف بصريح المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية.²

1-4- ممثل مصلحة التعمير: للحفاظ على التجهيزات العامة و إعطاء الاتفاقات اللازمة للهياكل العمومية

1-5- المحافظ العقاري المختص إقليميا لان جميع أعمال المسح العام تنتهي عنده ، فله أن يصحح الحدود قبل أن تصبح نهائية.

1-6- ممثل وزارة الدفاع الوطني للحفاظ على الأملاك العسكرية ، و كذا المناطق الأمنية الخاصة بها

1-7- مهندس خبير عقاري وهذا لإعطاء الرأي التقني في المنازعات المطروحة المتعلقة بتعيين الحدود.

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، ج ر رقم 26 المؤرخة في 08/04/1992م

² - القانون رقم 08-14 المؤرخ في: 20/07/2008 م المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر ع 44 المؤرخة في 03/08/2008م.

1-8- الموثق يعين من طرف الغرفة الجهوية للموثقين أو منسق الموثقين في الولاية لإبداء رأيه باعتباره خبير قانوني في الوثائق الخاصة بالعقارات.

1-9- ممثل مصالح الضرائب المباشرة : يعين من طرف المدير الولائي للضرائب

1-10- مدير مسح الأراضي أو نائبه وهو عنصر أساسي باعتباره القائم بالعملية و يعد كاتباً للجنة.

2: الأعضاء غير الدائمين

وهم ثلاثة أعضاء كما يلي:

2-1 - ممثل مديرية الثقافة في الولاية : و يكون حضوره عندما يخص المسح مناطق محمية كالحظائر الثقافية و المحميات الطبيعية والأثرية ، وهذا لحماية التراث الثقافي و الأثري لأنه يخضع لنظام قانوني خاص.

2-2- ممثل المصالح الفلاحية و ممثل مصالح الري حيث أن ذلك يكون في الحالتين التاليتين:

- نكون بصدد المسح في المناطق الريفية و السهبية (خارج المناطق الحضرية) ، و هذا نظراً للطابع الخاص لهما ، حيث نكون أمام مساحات شاسعة و كبيرة جدا ونظام خاص للزراعة والسقي وكذا المحاصيل الزراعية الموجودة .

- حيث أن تسيير الموارد المائية من إختصاص مصالح الري بالولاية مثل قنوات نقل المياه، السدود المنابع المائية وغيرها¹.

تجتمع اللجنة بناء على دعوة من رئيسها و بطلب من المدير الولائي لمسح الأراضي و الحفظ العقاري مع إشتراط النصاب القانوني المقدر بـ 3/2 (ثلثا) أعضائها و تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية الأصوات ويرجح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات ويحرر محضر مفصل عن المداولات باللغة الرسمية للدولة ،ويتولى العضو الممثل للمديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري مهام الكتابة للجنة.

• وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي¹.

¹ القانون رقم 05-12 المؤرخ في: 2005/08/05م المتعلق بالمياه ، ج ر رقم 60 المؤرخة في 2005/09/04م

و من الأحسن توسيع اللجنة لتشمل ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري من أجل تحديد الأملاك التابعة أو المسيرة من طرف الديوان و ممثل الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بصفتها مسير للمحافظة العقارية للبلدية ، و كذلك ممثل الشؤون الدينية من أجل تحديد لأملاك الوقفية و الدفاع عنها، كما أنه يمكن إعطاء صلاحية لرئيسها من إستدعاء أي شخص يكمنه تقديم مساعدات لهذه اللجنة لاتخاذ قراراتها بصفة دقيقة

كما أن قراراتها تنفذ بعد صدور قرار من الوالي المختص لتنفيذها.

الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق

يتولى ذلك مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية و من أجل ضمان نجاح عملية المسح العقاري ، لا بد على فرق المسح أن تكون لديهم معلومات دقيقة و مضبوطة حول حدود البلدية المراد مسحها، و على اللجنة المسحية جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل مهمتهم و التعرف على الملكيات سواء كانت وطنية و وقفية و خاصة في إطار عملية المسح العقاري.

و من الأحسن أن يكون أعضاء فرقة المسح موظفين على مستوى إقليم البلدية و ذلك لدرايتهم بكل ما يتعلق بوضعية الأملاك العقارية على مستوى هذه البلدية و معرفة الأماكن و الأحياء و تسميتها... إلخ

و حيث يوجد هناك مجموعة من الوثائق التي تجمعها و تتمثل في:

أولاً: الوثائق العقارية

و تتمثل في قوائم الشهادات التي تحوزها الهيئات والمصالح العمومية التابعة للدولة وأهمها:

1 مديرية الأشغال العمومية

يمكن لهذه الهيئة أن تفيد لجنة المسح من خلال تقديم قائمة المواصلات عبر تراب البلدية المعنية بالمشح و شبكة الطرقات بمختلف أنواعها وطنية و ولائية و بلدية و مختلف المسالك و خطوط السكة الحديدية و محطات المسافرين والمطارات وغيرها من

¹ المادة 08 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976م المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر رقم 30

المؤرخة في 13/04/1976م و المعتدل و المتمم ، المصدر السابق.

المرافق المتعلقة بالنقل والطرق و ذلك لأخذها بعين الإعتبار خلال عملية المسح و تسهيل مهمة اللجنة المختصة¹.

2 مديرية الشؤون الدينية

هي الأخرى تقدم كل الوثائق التي تبين الأملاك الوقفية التي تسيورها نظارة الشؤون الدينية مثل المساجد و المدارس القرآنية و دور العبادة و المقابر و المراكز الإسلامية و غيرها من الأملاك التابعة لمؤسسة الوقف ، و ذلك من خلال العقود و المخططات التي تحوزها.

3 البلدية

باعتبار أن البلدية هيئة إقليمية تملك أملاك عقارية فإنها تقدم كل ما تحوزه من عقود رسمية لما تمت ملكيته في إطار الاحتياطات العقارية²، إضافة إلى كل الوثائق سواء كانت قديمة أو حديثة و كذا سجلات جرد أملاك البلدية العقارية.

4 إدارة أملاك الدولة

تتوفر هي الأخرى على سجلات وقوائم جرد للأملاك التابعة للدولة والتي تساهم في تعيين الأملاك التابعة للدولة سواء كانت عمومية أو خاصة و كل الوثائق الخاصة بالأملاك التي هي بحوزة الدولة سواء تم تكوينها بطرق القانون العام أو طرق القانون الخاص³.

5 المحافظة العقارية

حيث تقدم كل ما لديها بخصوص الأملاك العقارية المشهورة و ما عليها من حقوق و قائمة الملاك و ذلك حسب ما هو موجود في البطاقات العقارية لتسهيل عملية تحديد الأملاك و الملاك الحاليين لهذه الأملاك و سواء تم إكتسابها بعقود إدارية أو توثيقية ، و متى تم إظهار هذه التصرفات حتى و لو كانت قبل الإستقلال.

¹ يتم تكوينها عن طريق عملية الإصطفاف و تحتفظ مديرية الأشغال العمومية المختصة بنسخ من عقود تصفيف طرق المواصلات و ملحقاتها و هو ما نص عليه القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990م المتضمن ق أ م ج ر ع 52 المؤرخة 02/12/1990م.

² الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974م المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات ج ر ع 19 المؤرخة 05/03/1974م.

³ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990م المعدل و المتمم.المصدر السابق

6 الإدارات والمؤسسات العمومية الأخرى

تقدم ما بحوزتها من وثائق وسندات لتحديد الأملاك التابعة لها.¹ أو المخصصة لها و مثال ذلك ديوان الترقية و التسيير العقاري² و الوكالات العقارية الولائية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري

- ثانيا: المخططات والخرائط:

من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية ، تشرع اللجنة في عملها بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات، التي تم التحصل عليها من البلدية أو البلديات المعنية، و كذا من المحافظة العقارية المعنية.

و أول عملية في مسح الأراضي تحديد محيط إقليم البلدية بعد جمع الوثائق ، و قد نصت على ذلك المادة 05 من المرسوم 76/62 المذكور سابقا: " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها... "

و يكون تطبيقا للقانون رقم 09/84³ المؤرخ في: 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل و المتمم و حسب الوثائق التي تم اعتمادها آنذاك في هذا التقسيم ، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية ، يتم تحديد الإقليم من طرف الموظف التقني المكلف بعمليات مسح بواسطة معالم من حجر او بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة، و يتم ذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة.

¹ - خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة لطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 111-112 .

² حيث أن دواوين الترقية و التسيير العقاري كانت تشتري الأراضي التي ستقيم عليها المحلات سواء سكنية أو غيرها و بعد ذلك أصبحت تسيير هذه الأملاك التي تبقى ملكا للدولة و يتم تخصيص الأرضية لصالح مديرية السكن للولاية و الأملاك الشاغرة التي اكتسبتها الدولة في إطار الأمر 66-102 و التي تم تحويلها لفائدته في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 93-290 و التي لم تكن محل تنازل في إطار القانون 81-01 لفائدة شاغليها.

³ القانون 84-09 المؤرخ في 1984/02/04م المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد الصادر ج ر ع 6 المؤرخة في 1984/02/07م المعدل و المتمم بالقانون رقم 19-12 المؤرخ في: 2019/12/11م ج ر 78 المؤرخة في 2019/12/18م و الأمر رقم 21-03 المؤرخ في 2021/03/25 ، ج ر رقم 22 المؤرخة في 2021/03/25م.

كما تنص المادة 6 من المرسوم 62-76 على : " تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها"

ثالثا : وثائق أخرى

كل ما تعلق من وثائق للملكيات العقارية و التي تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي ، و هذه الوثائق متعلقة بالأحكام التابعة للدولة والبلديات و الولاية ، والأحكام التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل ، التخصيص ، التحويل ، و توجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري و مصالحها الفرعية كما يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة سواء كانت أصلية أو تبعية ، بالإضافة إلى مصالح الضرائب وفق ما هو لديها في السجل الجبائي المتواجد على مستوى مصالحها و أملاك الخواص .

بعد تحديد إقليم البلدية و جمع الوثائق والمخططات الموجودة على مستوى جميع المصالح العمومية المعنية تأتي خطوة أخرى ، وهي أن تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصورة الجوية و الخرائط الموجودة لديها بتقسيم إقليم البلدي إلى أقسام مساحية، تكون لحدودها طابع الثبات الكافي و يسهل العمل الميداني حيث توضع جميع المخططات لدى إدارة المسح التي تقوم بواسطة تقنيها المختصين بإجراء دراسة تقنية معمقة ، و يعتمد هؤلاء في تقسيمها على معايير فنية.

الفرع الثالث: عملية ضبط الحدود

المقصود بعملية ضبط الحدود هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية و وصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود وهذا حسب ما يلي:

أولا : وضع حدود الإقليم البلدي و أشغال الاستطلاع

من أجل تشكيل الأرضية الخصبة لمباشرة عملية المسح بصفة مضبوطة و جب على ابلدية تحديد حدودها¹

¹ ينظر المادة 05 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976م المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المعتدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 92-134 على ما يلي: "ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها" ، المصدر السابق.

و يقوم بهذا التحديد عون مكلف بعمليات مسح الأراضي بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و يفحص و يحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات.

و يفهم من ذلك أن جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها الجغرافي لتسهيل و ضبط عملية المسح العقاري ، و لا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية إلا طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المذكور أعلاه، على أن تنقل تلك الحدود في محضر التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و رؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة.

وعند الاقتضاء يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة.¹

ثانيا: تحرير محضر الحدود

بعد تحديد الحدود و من أجل إعطائها الطابع الرسمي يحرر محضر تثبيت الحدود، ما بين البلديات على مطبوع نموذج T12 بواسطة مخططات مرئية، وعند الحاجة، بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا.

يحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها و التعريف بحدودها

يقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية و يحرر بعبارات واضحة و دقيقة دون كشط أو شطب نقاديا لإلغائها، و يتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات "الحافة اليمنى" أو "الحافة اليسرى" للطريق، و لكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة²

كما يجب أن يشار وجوبا إلى ما يلي:

1- في العمود الأول: رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداء من الوحدة و بنظام تصاعدي للإعداد الطبيعية و بدون انقطاع.

¹ - زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، صنف 5/085 ، دار هومة ،بوزريعة ، الجزائر ، سنة 2004 ، ص 310

² زروقي ليلي ، حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 313

2- في العمود الثاني: توضع طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية محاور الطرق ، الولايات و الحفر ...)

3- في العمود الثالث: تعين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان (محور الحفرة أو طريق أو وادي...) حد مستقيم أو ملتوي، خط اعتباري.

4- في العمود الرابع: الملاحظات المحتملة، وبالخصوص للإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة، عدم اتفاق الأطراف، رقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود... إلخ¹

تجمع باقي الوثائق المرفقة عند الاقتضاء بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر

و إذا رفض أحد الأطراف المعنيين الإمضاء فإن هذا الرفض و كذا الأسباب المثارة تقيد عند النهاية في بند النزاعات و إذا تعلق الأمر ما بين البلديات فللوالي أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع

أما إذا تعلق الأمر ما بين البلديات الواقعة بين ولايتين مجاورتين فعلى الوزير الفصل في النزاع المقترح من الولاية المعنيين

و بعد الانتهاء من عملية تعيين حدود البلدية ، يقوم الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد الأماكن المسماة وذلك قصد توثيقها، غالبا ما تكون حدودها غير معروفة وتجدد باد لاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية تطابق مع حدود الملكية، و ينبغي الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 1/25.000 او الى 1/50.000 و كذا المخططات القديمة المشيخية².

ثالثا تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية

يعتمد تقنيو المسح في تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية على الخرائط النهائية المعدة في إطار تحديد حدود البلدية محل عملية إعداد مسح الأراضي ، و هو ما يسمى بالمخطط المساحي ، ترقم الأقسام المساحية ترقيما تصاعديا لكل بلدية على حدى ، بحيث لا يتكرر الرقم نفسه في البلدية نفسها ، و يبدأ الترقيم إنطلاقا من القسم المساحي الذي يقع في الشمال الغربي من البلدية ، بحيث يرقم برقم (1) ، ثم يبدأ الترقيم تصاعديا للأقسام المجاورة له

¹ التعلية رقم:16 ، المرجع السابق

² ينظر الفقرة 1-2-1-3 من التعلية رقم 16 متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، المرجع السابق.

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 ، و هكذا دواليك ، مع ملاحظة أنه يجب إعطاء رقمين متسلسلين لكل قسمين متجاورين¹

و قد تستبعد في بادئ الأمر بعض الأقسام لصعوبة عملية مسحها من طرف المختصين و ذلك لعدة أسباب منها :صغر أجزاء الملكية ، أو شساعة الغطاء النباتي ، أو عدم ظهور و وضوح حدود أجزاء الملكية و غير ذلك من الصعوبات.

المطلب الثاني:المرحلة الميدانية لعملية المسح العقاري

يكمن دور هذه العملية في إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية القانونية لإعداد مخطط المساحة لحدود العقارات و نتناول فيه عملية التحقيق الميداني العقاري في الفرع الأول، وعملية وضع الحدود في الفرع الثاني، ثم في الفرع الأخير معاينة التحقيق العقاري

الفرع الأول: عملية التحقيق الميداني العقاري

عملية التحقيق هي التي تلي المرحلة التحضيرية ، و يتم خلالها جرد وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف إلى جمع كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، أو أي أعباء تنقل العقار و جمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق و توثيق هذه المعلومات.

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عملية تحديد الحدود كما أن على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعدا تهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح ، فمساهمة الملاك أو الشاغل لتوفير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملأهم ، ولكن أيضا لأملأك الجيران، وهذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم رقم 62/76 المذكور سابقا: "إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين وحتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة والاتفاق بين الأطراف واضحا يجب إتباع الإجراءات التالية:

استدعاء الأشخاص المعنيين المالكين والحائزين.

- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم وذلك عن طريق استظهار بطاقة تعريفهم أو كل وثيقة تبين ذلك.

¹ بودقزدام سامية و إلغات ربيعة ، المسح العقاري كإجراء أولي لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،

مجلة إيلزا للبحوث و الدراسات ، مجلد 06 ، العدد خاص 2021 ، جامعة الجزائر 1 ، 2021/07/01 ، ص 262

- التعرف على كل عقار محل مسح¹.

و في هذه المرحلة يتم إجراء عملية إشهار واسعة طبقا لنص المادة 03 و 10 من المرسوم 62/76 و يتم بواسطة استدعاءات تفصل بين كل استدعاء مدة ،كل شخص له علاقة بالعقار موضوع المسح في أجل 15 يوما، و إلا فان عملية التحديد تتم تلقائيا دون حضوره و يجري إعداد تحقيق عقاري و رسم تخطيطي للعقارات، و يشرف على عملية التحقيق العقاري محققان الأول من المحافظة العقاري والثاني من إدارة أملاك الدولة ، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية.

كل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح، وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، كما يقدرن وقائع الحيازة المثارة والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، والاهم هو مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على المستوى إدارة أملاك الدولة.²

و في إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة، فإن المحققين عليهم الاستناد لإثبات حق الملكية إما بواسطة السند وفي غيابه بواسطة التحري، فالإثبات بواسطة يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، فتكون رسمية وهي التي يثبت بمقتضاها شخص ما مكلف قانونا ما تم لديه، وقد تكون غير رسمية وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل: 1971/01/01 حسب الشروط المنصوص عليها في القانون المدني³.

وفي حالة غياب السند فان التحقيق يتم عن طريق التحري الذي يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيازة المثارة والتأكد ما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحيازة طبقا لمقتضيات القانون المدني، وعلى المحققين أو أعوان الفرق الميدانية بصفة عامة الانتباه إلى المعاملات العقارية التي قد تحدث أثناء و خلال التحقيقات العقارية، و ذلك بالتنسيق بين إدارة مصالح الأراضي والمحافظة العقارية في البلدية محل المسح

و نشير إلى أن التحقيق في المنطقة الريفية ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية، تسمى بطاقة التحقيق العقاري، نموذج T7 والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالتابعة

¹ - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر ، دار هومة ، 2006 ، ص 131 .

² - ينظر الفقرة 1-2-3 من التعلية رقم 16 متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري ، المرجع السابق .

³ ينظر المادة 328 من الأمر 58-75 ، المصدر السابق

القانونية للعقار، واصل الملكية، على أن ترقم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضي من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله، إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله.

عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل مساحون على الحالات التالية، أما عقارا له سندات ملكية قانونية، أو عقارا ليس له سندات الملكة، أو عقارا تم التحقيق فيه و لم يكن موضوع تصريح ولم يدعي أي شخص تملكه.

أما في المنطقة العمرانية فان التحقيق ينجر عنه مجموعة البطاقات هي بطاقة الأشخاص الطبيعية والمعنوية نموذج T5 ، بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق. أو بطاقة مجموعة الملكية نموذج T4 للمجموعات الملكية حدودها. أو البطاقات الوضعية للعقارات المبنية نموذج T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، و يجب أن تحتوي البطاقة هذه على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدول وصفي، إلى جانب بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9.

الفرع الثاني : عملية وضع الحدود

يتم وضع حدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية، و في المناطق الريفية بحضور الأطراف المعنية ، و يجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها، وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم ،حجر، و إما بواسطة علامات أخرى، و يفضل أن تكون هذه العلامات متسمة بالثبات، وتؤدي عملية وضع الحدود إلى نقل الحدود المرفوعة إلى نقل على المخطط البياني لوضع الحدود بعد الانتهاء من عملية التحقيق الميداني.

الفرع الثالث : معاينة التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، لذا فهي تتطلب مؤهلات خاصة ودارية واسعة بالمعلومات القانونية والتقنية لدى العون المحقق أو فرق التحقيق، كما تتطلب هذه العملية انتقال العون المحقق أو فرقة التحقيق العقاري إلى عين المكان لمعاينة الحقوق و فحص الوثائق و السندات التي يقدمها أصحاب الملكيات ،وهي مهمة صعبة و خطيرة في الوقت نفسه و تتم وفق إجراءات إدارية وتقوم بها فرق مختلفة تضم أعوان ينتمون إلى المصالح الإدارية المعنية بالتسيير العقاري ، و يقوم المحقق بمهامه تحت مسؤولية رئيس فرقة المسح بتحديد الملكيات موضوع التحقيق من خلال التأكد من مساحتها الحقيقية ومقارنتها بالوثائق و السندات المستلمة ، فهو ينتقل إلى الميدان لصاحب طلب الحيازة

القانونية ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف.¹

و يهدف التحقيق العقاري في إطار أشغال المسح إلى الحصول على المعلومات الضرورية لعملية مسح الأراضي العام و المتعلقة على الخصوص بجميع العناصر الضرورية لحق الملكية و الحقوق العقارية الأخرى

إن المعلومات ذات الطابع القانوني المتعلقة بمجموعة الملكية و بهوية أصحاب الحقوق و كذا الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات المعنية بالتحقيق و أقد أسندت عملية التحقيق العقاري إلى أعوان مصلحة المسح المحلية و بالتحديد إلى فرق تشكل من 05 أعوان على الأقل عونان مكلفان بتحديد الملكية مرفقان بعونين محققين احدهما من مديرية الحفظ العقاري و الأخر من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية.²

و يتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحديد و تكمن أهمية دور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات التي هي ملك الدولة يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ العقاري باقتراح من المحافظ العقاري و على العون إخبار المديرية بصفة دورية بنشاطات أعوان المحافظة المكلفين بالتحقيق و عن المشاكل المثارة و تقدم الأشغال قدر المستطاع يكلف أعوان المحققون بما يلي:

- فحص السندات و الوثائق المقدمة .
 - جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين.
 - إثارة كل الآراء و الملاحظات المفيدة للتحقيق
 - تثمين و تقدير أفعال الحيابة.
- أبرز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.

¹ - زادي سيد علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة ماجيستر، " غير منشور" فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر، 2014-2015 ، ص 88

² - موزا شربالي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ' مذكرة ماجيستر غير منشورة ، تخصص القانون الخاص

المعمق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، ص 93 .

- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية و مديرية أملاك الدولة و مع الوثائق الأخرى

المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح و سنتطرق لذلك في العناصر الآتية:

أولا : معاينة أصحاب الحقوق

إن المالك أو المال المفترض قد يكون شخصا أو مجموعة أشخاص طبيعيين في حالة الشيوخ ، أو مالكين ملكية مشتركة أو قد يكون شخصا معنويا، ونفس الشيء بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية الأخرى ، ويسلم للمعني عند التحقيق لأول مرة الرقم البلدي المؤقت للمالك ، و يعطى له من قبل القائم بالتحديد.

1- تعيين الأشخاص الطبيعية و ذلك بذكر حالته

- اسمه ولقبه متبوع باسم الأب والجد، واسم ولقب الأم

- تاريخ ومكان الميلاد والجنسية

- الوضعية العائلية.

- عندما يكون العقار ملكا على الشيوخ أو فيه شركاء فان تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ تعد كافية، وفي حالة عدم وجود فريضة فان الشخص الشريك في الشيوخ، والذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة (فريقه) ¹.

2- تعيين الأشخاص المعنوية

و تتمثل في هذه الأشخاص في الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية و الشركات ، أما المعلومات المرتبطة بتعيينها فتكون كما يلي:

الشركات: اسم شركة ، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، إذا كانت تجارية رقم

السجل التجاري ².

¹ - ريم مراحي ، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تبسة ، الجزائر ، 2007-2008 ، ص 43 .

² - موز شربالي ، المرجع السابق، ص 94

الجمعيات: تسميتها، تاريخ ومكان إيداعها، وقانونها الأساسي.

- **الجماعات المحلية:** اسم البلدية أو الولاية و رمزها.

- **أملاك الدولة:** كلمة "الدولة" ، مقر المصالح والمنظمات العامة المخصصة لها المسيرة من قبلهم ، والتي تكون إدارتها على عاتقهم .

مع الإشارة إلى انه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثله والذي يجب عليه تقديم الوثائق الرسمية لذلك كقرار التعيين.

ثانيا : معاينة حق الملكية

ان تحديد الملكية يتم بواسطة سندات الملكية ، أو بواسطة البحث والاستقصاء في حالة غياب سند الملكية.¹

1- المعاينة بواسطة السند

هذه المعاينة تتم بفحص دقيق للوثيقة المقدمة ، وهذا يعني بالنسبة للمحقق ان يفحص شرعية هذه الوثيقة التي يجب ان تظهر كل الميزات ، والشروط المطلوبة ، والمعمول بها لاثبات حق الملكية والتحقق من طبيعة المعلومات التي تضمنها هذه الوثيقة.

ويؤدي فحص الوثائق الى وضعيات منها ان الوثيقة المقدمة تحمل كل الموصفات العقد القانوني الصحيح ، لكن لاشي يبين بأنها تتعلق بالعقار المراد التحقيق فيه، وهذه الحالة بها نقص في الإثباتات على الوثيقة المقدمة، وبهذا نلجأ الى البحث والاستقصاء لتكملة هذا النقص في اثبات حق الملكية ، وهي حالة تشبه حالة الملكية بدون سند، وبالتالي يجب على المحققين البحث حول مدى توفر الحيابة القانونية وأركانها للتمسك بها والاعتراف للحائر بأحقيته في الملكية ، بشرط عدم تسجيل اي اعتراضات من الغير ، وقد تكون الوثيقة المقدمة قانونية تتعلق بالعقار المعني بدلائل واضحة، لكن المساحة المذكورة فيها اقل من المساحة المحددة في الميدان.²

¹ - ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص 44 .

² - نواره اورحمون ، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجيستر ، كلية الحقوق و

العلوم السياسية ، جامعة تبسة ، الجزائر 2007-2008 ، ص 155 .

هنا كذلك إثباتات ناقصة فمن الضروري معرفة مصدر المساحة الزائدة فقد يتعلق الأمر بحقوق متأتية من الملاك المجاورين ، وهذا ما يجب إثباته من طرفهم ، أو اعتداء وتطاول على ملكيات الغير ، فعلى المحققين في هذه الحالة التأكد من عدم ملكيتها للدولة ، وقد يكون الشخص المراد التحقيق في ملكيته يتمسك بالمساحة المدونة في سند ملكيته والتي هي أكبر من المساحة المحددة في المسح الميداني، ففي هذه الحالة على المحققين اللجوء الى فحص السندات التي تتعلق بالملكيات المجاورة.

وبالتالي اذا تم التوصل من خلال هذا الفحص إلى تطابق بين المساحات المسجلة على هذه السندات وبين السندات الناتجة عن المسح فهنا المعني فهنا العقار يسجل باسم مالكة و يرقم ترقيميا نهائيا لصالحه

اما اذا تعذر التوصل لهذا التطابق فنكون أمام نزاع تسجل الحالة في حالة نزاع، لتحال بعد ذلك إلى لجنة مسح الأراضي.¹

و في حالة وجود فارق أقل من 20/1 فإن المشرع سمح بذلك ، و لا يطرح الفارق في المساحة أي إشكال

أما في حالة ما إذا كان الفارق يفوق نسبة 20/1 ، فإنه في هذه الحالة إذا كان يشكل وحدة عقارية فإنه يسجل ضمن مجموعة ملكية خاصة به ، أما إذا كان الفارق لا يشكل وحدة عقارية فإن المساحة الكلية تسجل باسم المالك و عليه تسوية الفارق بتقديم ملف على مستوى مصالح أملاك الدولة المختصة²

1- السندات الرسمية المعترف بها

من بين هذه السندات يوجد سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريعات العقارية السابقة، وفي هذه السندات تعطي تدقيقات كافية لتعريف المالك وحصص الشركاء في الشيوخ ، لكن كثيرا ما لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات وذلك بعدم تعيينها تعيينا دقيقا ، فعلى العون المحقق إكمال هذا النقص بالبحث والاستقصاء ، وكذا العقود الإدارية المنشأة او الناقله او المصرحة او المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية او بالحقوق

¹ - ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص 44-45 .

² ينظر المادة 47 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 م المتضمن قانون المالية لسنة 2005 صادر

الجريدة الرسمية 85 المؤرخة في: 2005/12/30م

العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف الولاية ورؤساء البلديات ، أيضا العقود المنشأة او الناقلة او المصرحة او المعدلة ، المتعلقة بالملكية العقارية أو بالحقوق العينية الأخرى المعدة من قبل الموثقين وكتاب الموثقين والتي تم إشهارها ، و تعتبر هذه العقود المعدة قبل صدور الامر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق المعدل والمتمم¹ تحتوي على معلومات دقيقة سواء الخاصة بتعيين الأطراف او تعيين العقارات ، كذلك العقود المنشأة او الناقلة او المصرحة او المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية او بالحقوق العينية العقارية الأخرى المعدة من طرف القضاة القدامى.

ب السندات غير الرسمية المعترف بها

ان الامر يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 ، و جدير بالذكر و تطبيقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري، فانه يكون تاريخ ثابتا ابتداء من:
-يوم تسجيله.

-يوم ثبوت مضمونة في عقد آخر حرره موظف عام.

-يوم التأشير عليه يد ضابط عام مختص

- يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء .

2- المعاينة في حالة غياب السند

و يعد مسح الأراضي في هذه الحالة منشأ لحق الملكية انطلاقا من إثبات واقعة الحيازة، وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء و البحث، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة.

¹ الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970م المتضمن تنظيم مهنة التوثيق صادر ج ر ع 107 المؤرخة في

1970/12/25م ملغى بالقانون 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006م المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، ج ر ع 14

الصادرة بتاريخ: 08 مارس 2006م

والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاوله الشخص المعني للحيازة على العقار طبقا لإجراءات القانون المدني فالقانون يحمي الحيازة كما يحمي الملكية قد جعل لحماية كل من الحيازة والملكية طرقها الخاصة فهو يحمي الحيازة في ذاتها حتى ولو كان الحائز غير المالك.¹

و يمكن لمدعي الحيازة تقديم أي وثائق بحوزته ليبرر تصريحاته و مثال على ذلك:

الشهادات المكتوبة ، الشهادات الجبائية ، سندات عرفية ، العقود العرفية التي لها تاريخ سابق لسنة 1971.

المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري

بعد استكمال الإجراءات التحضيرية و الميدانية لعملية المسح العقاري يتم إعداد الوثائق المسحية و إيداعها القانوني (الفرع الأول) ثم تأتي عملية الترقيم العقاري (الفرع الثاني) و لكن قد تثار منازعات من اعتراضات و إشكالات حول عملية الترقيم العقاري (الفرع الثالث)

الفرع الاول : إعداد الوثائق المسحية

سوف نعالج من خلال هذا الفرع نقطتين هما: إعداد الوثائق المسحية (أولا) ثم إيداعها (ثانيا).

أولا : إعداد الوثائق المسحية

لم ينص المشرع الجزائري على إعداد الوثائق المسحية و أنواعها في الأمر رقم 74-75 و المرسومين التنفيذيين له تحت رقم 62-76 و 63-7 بل ترك الأمر للتنظيم و بعد مرور 23 سنة صدرت التعليمية رقم 16 لسنة 1998 السالفة السابقة الذكر أين بنيت في الفقرة 1/6/1 منها مختلف الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري و التي يمكن إجمالها فيما يلي :

1 مخطط المسح

يقصد بمخطط المسح ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري ،حيث يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها وهو مقسم الي أقسام وأماكن معلومة .
اء تعلق الأمر بمناطق حضرية او مناطق ريفية ،وتمكن أهميته في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من اكبر وحدة الي أصغرها فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية

¹ - مواز شربالي ، المرجع السابق، ص 79 .

وكل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم ويشمل المكان المعلوم أجزاء الملكية وكل جزء من الملكية يتكون من قطعة ارض او قطع أرضية تؤول لمالك واحد او تكون علي الشيوخ .

2 سجل المساحة

وهو السجل الذي تنقل منه جميع الأملاك العقارية مبينة كانت أو غير مبينة التابعة لنفس المالك والمفهرسة تحت حساب المسح ، ويضم هذا السجل عدة خانات منها ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخصا طبيعيا يجب ذكر اسمه ولقبه تاريخ و مكان ازدياده وعنوانه وجنسيته، وإذا كان شخصا معنويا يجب ذكر اسمه ومقره الاجتماعي وطبيعته القانونية، ومنها ما تعلق بالعقار و هنا يجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية وحالة الملكية والمساحة و طبيعة شغل الأراضي¹.

3 جداول الأقسام

يقصد بجدول الأقسام تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين لعملية المسح العقاري والتي يكون موضوعها جداول حسب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري ، و يتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء ع للهيئات والمؤسسات العمومية (الدولة الولاية البلدية) وبعد ذلك تليهم العقارات الغير مطالب بها ثم الأملاك الوقفية و في الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبها ترتيبا أبجديا لألقابهم².

بمجرد الإنتهاء من الأعمال التقنية تودع الوثائق المساحية لدى مقر البلدية لمدة شهر ، و يفتح سجل لتسجيل أي تظلم أو طعن ضمن الأجل الأجل المذكورة من طرف المواطنين بعد إطلاعهم على هذه الوثائق ، و قد تكون هذه الشكاوى كتابية أو شفوية

و لتفادي قيام مسؤولية إدارية محتملة يجب أن تكون وثائق المسح خالية من أي كشط أو شطب أو تأويل في المعلومات ، و حتى يتمكن المحافظ العقاري من إعداد الدفتر العقاري

بمجرد إنتهاء الأجل تعد الوثائق المساحية في ثلاثة نسخ بعد الأخذ بعين الاعتبار إلى الملاحظات التي تم تسجيلها في السجل المفتوح لذلك و احتمال إجراء التعديلات المطلوبة على وثائق المسح حيث تودع نسخة على مستوى البلدية المعنية و نسخة يتم الإحتفاظ بها على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري و نسخة ترسل للمحافظ العقاري لتأسيس السجل العقاري كما سيتم توضيحه أسفله

¹ - عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 243-244 .

² - ريم مراحي ، آثار الوثائق المسحية في ضبط و تحديد الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 08 .

ثانياً: إيداع الوثائق المسحية

حتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليمياً من تأسيس السجل العقاري و بالنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة ، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وهذا لكي تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ، والإيداع يمكن ان يتم بقسم او مجموعة أقسام في الحالة التي تفوق مدة عملية المسح العقاري في البلدية أكثر من سنة مما يؤخر في تأسيس السجل العقاري ، و قد يكون الإيداع كلياً أو جزئياً.¹

مع لإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة . يقوم بفحصها من الناحية الشكلية و الموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري من الوثائق المسحية وبالتالي متى وجد نقصاً معيناً يجب عليه إخطار المصالح المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر.²

و بعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة ، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم، يقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بنشر و إشهار محضر التسليم بكل الوسائل القانونية، وهذا ما أشارت إليه المادة 09 من المرسوم 63-76 سالف الذكر.³

¹ - ينظر المادة 08 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 م المتعلق بتأسيس السجل العقاري الصادر ج

ر ع 30 المؤرخة في 13/04/1976م المعدلة و المتممة بموجب المادة رقم 01 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123

المؤرخ في 19/05/1993 م ، الصادر ج ر رقم 34 المؤرخة في 23/05/1993م

² - عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ص 244-245 .

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 63-76 على : " يكون محضر التسليم منصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار

واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي و لمدة 4 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة ،

و هذا قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات

الممسوحة من المحافظ العقاري "

الفرع الثاني: عملية الترقيم العقاري

بعد أن يتم إيداع وثائق المسح المشار إليها سابقا جزئيا او كليا للأقسام، في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، يقوم كل من له مصلحة بتقديم جميع العقود و السندات و الوثائق التي لها علاقة بالعقار الذي يملكه او يحوزه، و يقوم المحافظ العقاري بدراسة وتفحص هذه العقود والسندات والوثائق، كل هذا يندرج ضمن ما يسمى بالترقيم العقاري ، وهذا ما ذهبت إليه المادة 11.¹

المحافظ العقاري بناء علي نص هذه المادة، مطالب بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري الذي يقوم بتأسيسه، فبمجرد استلامه لوثائق المسح المتعلقة بهذه العقارات، وضمن الأجال القانونية المحددة لذلك، يحرر محضر استلام و يقوم بإمضائه، هذا الأخير يتضمن تاريخا معيناً يعتبر بداية للترقيم العقاري.

والترقيم العقاري عبارة عن عملية قانونية، من خلالها يستطيع المحافظ العقاري تحرير سندات رسمية مرتبطة بمدة زمنية معينة، يبدأ سريانها من تاريخ تحرير محضر استلام وثائق المسح

والمدة الزمنية المشار إليها سابقا تعتبر مؤشرا يقسم على أساسه الترقيم إلى:

الأول ترقيم عقاري النهائي، والثاني ترقيم عقاريا مؤقتا لمدة 4 أشهر ، ثالث ترقيم عقاريا مؤقتا لمدة 02 سنتين.

أولا الترقيم العقاري النهائي

بنص المادة 34 من قانون المالية رقم 2019

تعديل أحكام المادة 11 من الأمر 75/74.

وهذا نصها: المادة 11"يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل

¹ - المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المعدلة بموجب المادة رقم 01 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 على انه يقوم المحافظ العقاري 137 بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي ،يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي .ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية.)

العقاري على النحو الآتي:

"بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة؛ يكون الترقيم نهائياً من يوم استلام وثائق المسح.

بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى على سندات ملكية مشهورة ؛ يتم القيام بالترقيم مؤقت وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل؛ يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي" من خلال هذا التعريف يتضح لنا جليا أن الترقيم العقاري النهائي مرتبط بإيداع وثائق المسح.

نحاول قراءة المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر التي تنص على المسح : " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية..."

من خلال كلمة "مالكوها" يتضح أن النص القانوني يخاطب مباشرة مالك العقار ، ويقصد بهذا الأخير كل شخص انتقل إليه حق الملكية أو أي حق عيني آخر بصفة كاملة ونهائية ، يستطيع من خلالها ممارسة كل السلطات التي خولها القانون.

في حالة وجود سند قانوني¹ ، ثابت لا يدع أي شك في ملكية العقار المحقق فيه فان هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، ويسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين ، و يلزم المحافظ العقاري بأن ينقل في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحياتها²

وهذا كذلك بالفعل ما تؤكدته التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1988 المشار إليها سابقاً ، حينما ربطت الترقيم العقاري النهائي بضرورة وجود سند قانوني ثابت لا يترك مجالاً للشك في ملكية العقار الممسوح، فلو كان المقصود بها المحررات الرسمية المشهورة لما أضاف لها عبارة "ثابت لا يترك مجالاً للشك" ، بل المقصود هنا المحررات الرسمية العرفية الثابتة التاريخ التي كان القانون يعتد بها في فترة زمنية معينة.

¹ سواء كانت سندات رسمية (سندات توثيقية ، إدارية، أو قضائية) أو عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 01/01/1971.

² المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الصادر ج ر ع 30

المؤرخة في 13/04/1976م ، المصدر السابق و التعليمات رقم 16 المرجع السابق.

إذا الترقيم النهائي مرتبط بعقارات معنية يودع أصحابها بالمحافظة العقارية المستندات، أو العقود أو كل الوثائق المقبولة قانوناً لإثبات حق الملكية، سواء تعلق الأمر بالمحركات الرسمية أو المحركات العرفية الثابتة التاريخ.

ثانياً الترقيم العقاري المؤقت

1: الترقيم المؤقت لمدة 04 شهر

يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 شهرو يبدأ سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية ، وذلك أنه عندما تشير المعلومات المبيّنة في وثائق المسح إلى وجود حياة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم ترقيم العقار المعني لمدة 04 أشهر¹.

و يتعلق بالملاك المتمسكين بالحياة الهادئة العنوية المستمرة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في الوثائق المسح كما تطبق على الحائز السند لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك على الحائزين لشهادات الحياة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 ، في المواد 39 وما يليها، و يصبح هذا الترقيم نهائي هذه المدة في حالة عدم تقديم اعتراضات أو أن هذه الاعتراضات لم تكن مقبولة، أي رفض من قبل المحافظ العقاري او سحبت ، أيضا في حالة ملكية بعقد غير دقيق،

إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد وكانت الزيادة غير مدورة ، يتم ترقيم العقار المعني ترقيم مؤقت لمدة 04 اشهر وخلال هذه الفترة يكون الأشخاص الذين لهم مصلحة تقديم اعتراضاتهم التي لم يقدموها أثناء مرور عملية المسح. وتحسب هذه المدة من تاريخ الطلب بنص المادة رقم 34 من قانون المالية 2019.

¹ ينظر المادة 13 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976م المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الصادر ج ر ع

30 المؤرخة في 13/04/1976م.

2: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63-76 ويكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين في حالة غياب سند كاف، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري، يبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت لمدة سنتين من تاريخ الطلب.

بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته، كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، وبانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً لفائدة الدولة.

3: الترقيم العقاري المؤقت للعقارات غير المطالب بها

يتعلق الأمر هنا بالعقارات التي سجلت في حساب العقارات الغير مطالب بها من قبل مصالح مسح الأراضي، و التي يكتشف من خلال المعاينة الميدانية بأنها بدون مالك، فبعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يتم ترقيمها في حساب يسمى العقارات غير المطالب بها و التي كانت تسمى سابقا العقارات المسجلة في حساب المجهول

حيث ترقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمسة عشر (15) سنة في هذا الحساب

و في حالة المطالبة من طرف أي شخص على أساس سند ملكية مشهر تسجل باسمه و يسلم له دفتر عقاري

أما في حالة المطالبة في خلال سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقاً لما هو معمول به، يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق لدى المصالح المختصة لا سيما أملاك الدولة و مصالح المسح العقاري للتحقق من أصل ملكية هذا العقار، و بعد التحقيق إما يسجل باسم الطالب لمدة سنتين من تاريخ ايداع طلبه كترقيم مؤقت، و إذا تبين خلال التحقيق أنه ملك للدولة أو إحدى الجامعات المحلية يسجل في حسابها مباشرة ترقيماً نهائياً.

و في حالة استنفاد مدة خمسة عشر سنة و لم يطالب به فإنه يرقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة.¹

¹ ينظر المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017م المتضمن قانون المالية لسنة 2018 صادر

البريدة الرسمية 76 المؤرخة في: 28/12/2017م

الفرع الثالث : المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري

ان عملية الترقيم العقاري سواء بشكل مؤقت او نهائي ،قد تثير جملة من الاحتجاجات والإشكالات وهذا شيء طبيعي بالنظر الى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل المساحين ، أو إحساس الأفراد بان حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار .

وسنعالج من خلال هذا الفرع منازعات الترقيم النهائي (أولاً) ،ثم منازعات الترقيم المؤقت (ثانياً)

اولا : المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري النهائي

و لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم 63-76 ، إلا عن طريق القضاء¹ ،ويتعلق الأمر إذا بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يجوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتاً لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيميا نهائياً.

ثانيا : المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت

كل احتجاج يتعلق بالترقيم المؤقت يبلغ عن طريق رسالة موصى عليها إلى الطرف الخصم والمحافظ العقاري كذلك² ، هذا الأخير الذي يقيد الاحتجاج في سجل خاص بذلك، يبين فيه هوية المحتج والمحتج عليه ومراجع المسح المتعلقة بالعقار موضوع الاحتجاج (القسم المسحي ، رقم مجموع الملكية ،المساحة) و تاريخ الاحتجاج.

يقوم المحافظ العقاري بعد ذلك بتوجيه استدعاء لجميع الأطراف التي لها علاقة الاحتجاج ، محاولاً الصلح بينهما، وهنا يكون أمام حالتين : إما نجاح محاولة الصلح أو فشلها.

¹ ينظر المادة 16 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976م المتعلق بتأسيس السجل العقاري الصادر ج ر ع 30 المؤرخة في 13/04/1976م.

² المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976م المتعلق بتأسيس السجل العقاري الصادر ج ر ع 30 المؤرخة في 13/04/1976م ،المصدر السابق و التعليم رقم 16 المرجع السابق.

1 محضر الصلح

إذا وفق المحافظ العقاري في محاولة الصلح، يحرر محضرا خاصا بذلك يسمى:"محضر المصالحة" ، يبين فيه الاتفاق الذي تم توصيل إليه من خلال محاولة الصلح.

يتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية ، فهو حجة على جميع الأطراف و له قوة الإلزام الخاص، تبلغ المحاضر التي من شأنها تغيير العناصر الموجودة في الوثائق المودعة إلى مصلحة مسح الأراضي لاتخاذ الإجراءات المناسبة.

2 محضر عدم الصلح

إذا لم يتمكن المحافظ العقاري من تحقيق المصالحة يقوم بتحرير محضر يسمى "محضر عدم المصالحة" و يبلغه إلى الأطراف المعنية ،و للمتضرر من بعد ذلك الحق في رفع دعوى قضائية خلال مدة 06 أشهر ، يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ الذي تلقاه من المحافظ العقاري.

تكون هذه الدعوى موضوع إشهار في المحافظة العقارية المختصة ،حتى يتسنى للمحافظ العقاري تعليق عملية الترقيم الى غاية صدور حكم ، او قرار قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه . في حالة عدم تلقي المحافظ العقاري كما هو في وثائق المسح المودعة لديه.

كما تقضي المادة 15 من المرسوم 76-63 على انه: " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية ، تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير المحضر عند المصالحة وتكون إتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوه الإلزام الخاص...". في حين إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة، و يبلغه إلى الأطراف، للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة. علما انه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة 06 أشهر أي تتبليغ لعريضة رفع الدعوى القضائية، عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.

و اذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 76/63 فان هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

الخاتمة

من خلال معالجتنا لموضوع المسح العقاري في التشريع الجزائري يتضح أن هذه العملية تعد ركيزة أساسية في تحديد العقارات و التعريف بالملكيات العقارية و ملاكها عبر كامل التراب الوطني ، و أن هذه العملية أساسية في الانتقال إل نظام الشهر العيني و حصول الأشخاص على الدفاتر العقارية التي تعتبر سند ملكية رسمي في المناطق الممسوحة

و اتضح أن عملية المسح العقاري هي عملية قانونية و فنية و تقنية تهدف إلى تحديد و تثبيت مواقع العقارات و تحديد أوصافها بصفة دقيقة و الحقوق المتعلقة بها ، و يتضح التعريف بالعقار من خلال إعطائه رقم يسمى مجموعة المليكة خاصة بكل عقار و التي لا يمكن أن يتم تكرارها في نفس القسم ، كما أنه لا يمكن تكرير نفس الرقم الخاص بالقسم في نفس البلدية.

و كل ذلك يكون من طرف مختصين في مجال السماح العقاري و القوانين المتعلقة بالعقار و تيم باتباع مراحل و إجراءات منصوص عليها في الأمر 74-75 و النصوص التنظيمية المتعلقة به ، و وفق شكليات و أجال محددة لضمان إستقرار الحقوق العقارية

و من جهة أخرى أنه هناك عمليات ترقيم نهائية باسم المالك يستلم مباشرة بعدها المالك الدفتر العقاري و عمليات ترقيم مؤقتة في أجل لا يتعدى سنتين و ذلك بسبب عدم قوة ثبوتية تسجيل هذه الأملاك باسم أصحابها و يصبح الترقيم نهائي بعد هذه المدة

كما أن لمن يرى أن حقه تم هضمه إما اللجوء إلى عملية الصلح التي تتم أمام لجنة المسح أو المحافظ العقاري و في حالة العكس له اللجوء إلى القضاء الإداري بصفته مختص في المنازعات الإدارية

و أن لجنة المسح من خلال أعضائها و رئاستها من طرف قاضي تعتبر و كأنها لجنة مزدوجة قضائية و إدارية في الوقت نفسه

كما ، ضبط الملكيات العقارية سيساهم لا محالة في تنشيط المعاملات العقارية و يضمن دفع عجلة الإستثمار و تطوير الإقتصاد الوطني و زيادة مصادر تمويل الخزينة العمومية.

كما أن عملية السماح العقاري لها أثر ايجابي في تأسيس السجل العقاري الذي ينشأ بالاعتماد على وثائق المسح العقاري المودعة على مستوى المحافظة العقارية.

إقتراحات

إعادة النظر في القوانين و المراسيم المنظمة للعقار و الهيئات المشرفة عليه خاصة بعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و دمجها ضمن وزارة المالية

العمل على الإسراع في عصرنة إدارة المسح العقاري و الحفظ العقاري تماشياً مع التطورات التي تشهدها البلاد في مختلف المجالات و مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية و الاستفادة من التقنيات الحديثة

ضمان الحماية القانونية لموظفي أملاك الدولة و المسح العقاري و الحفظ العقاري مع إمكانية منح صفة الضبطية القضائية لرئيس مفتشية أملاك الدولة بالنسبة للجرائم المرتبطة بالمجال العقاري لا سيما التعدي على الملكية العقارية للدولة.

فتح محافظات عقارية و مفتشيات أملاك الدولة على مستوى كل بلدية

توفير الوسائل المادية و البشرية لضمان استمرارية المرفق العمومي الخاص بالأملاك الوطنية

إعادة النظر في القوانين الأساسية لموظفي إدار الأملاك الوطنية و تشجيع الموظفين لتولي المناصب العليا

إعطاء صلاحية إمضاء العقود المحلية لرئيس مفتشية أملاك الدولة بدلاً من المدير الولائي لأملاك الدولة وفق ما تضمنه القرار الوزاري المؤرخ في : 1992/01/20 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

فتح المجال أمام المتعاملين الخواص لتخفيف العبء على الدولة في مجال المسح العقاري.

قائمة المصادر و المراجع

1- المصادر

القرءان الكريم رواية ورش عن نافع.

أ - القوانين

- القانون رقم 79-09 المؤرخ في 12 صفر 1400 هـ الموافق 31-12-1979م المتضمن قانون المالية لسنة 1980 صادر بالجريدة الرسمية 53 المؤرخة في: 1979/12/31
- القانون رقم 84-09 المؤرخ في 02 جمادي الأولى عام 1404 الموافق 04-02-1984 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد صادر الجريدة الرسمية 06 المؤرخة في: 1984/02/07 المعدل و المتمم
- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23-06-1984 المتضمن النظام العام للغابات صادر الجريدة الرسمية 26 المؤرخة في 1984/06/26
- القانون رقم 84-16 المؤرخ في أول شوال عام 1404 الموافق 30-06-1984 المتعلق بالأملاك الوطنية صادر الجريدة الرسمية 27 المؤرخة في: 1984/07/03 (ملغى بموجب القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990)
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادي الأولى عام 1411 الموافق 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية 49 المؤرخة في: 1990/11/18 المعدّل و المُتَمَّم
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير صادر الجريدة الرسمية 52 المؤرخة في: 1990/12/02 المعدّل و المُتَمَّم

- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية صادر الجريدة الرسمية 52 المؤرخة في: 02/12/1990 المعدل و المتمد.
- القانون رقم 91-20 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1412 الموافق 04-12-1991 صادر الجريدة الرسمية 62 المؤرخة في: 04/12/1991 المعدل و المتمد للقانون 84-16 المتضمن النظام العام للغابات
- القانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال عام 1423 الموافق 14/12/2002 صادر الجريدة الرسمية 83 المؤرخة في: 15/12/2002 المعدل و المتمد للقانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف
- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادي الثانية عام 1425 الموافق 14-08-2004 صادر الجريدة الرسمية 51 المؤرخة في: 15/08/2004 المعدل و المتمد للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير
- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 صادر الجريدة الرسمية 85 المؤرخة في: 30/12/2004.
- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 28 جمادي الثانية عام 1426 الموافق 04/08/2005 المتعلق بالمياه الجريدة الرسمية 60 المؤرخة في: 04/09/2008
- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق صادر الجريدة الرسمية 14 المؤرخة في: 08/03/2006

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات الإدارية و المدنية المُعَدَّل و المُتَمَّم صادر الجريدة الرسمية 21 المؤرخة في: 2008/04/23
- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20-07-2008 صادر الجريدة الرسمية 44 المؤرخة في: 2008/08/03 المُعَدَّل و المُتَمَّم للقانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية
- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 صادر الجريدة الرسمية 76 المؤرخة في: 2017/12/28
- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 صادر الجريدة الرسمية 79 المؤرخة في: 2018/12/30
- القانون رقم 19-12 المؤرخ في: 11/12/2019 صادر الجريدة الرسمية 78 المؤرخة في: 18/12/2019 المؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1441 الموافق 11/12/2019 صادر الجريدة الرسمية 78 المؤرخة في: 18/12/2019 المُعَدَّل و المُتَمَّم للقانون رقم 84-09 المؤرخ في: 23-06-1984 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد.

ج- الأوامر

- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 ماي 1966
المتعلق بانتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة صادر الجريدة الرسمية 36 المؤرخة
في: 1966/05/06
- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 17 شوال عام 1390 الموافق 15/12/1970
المتضمن تنظيم التوثيق ، صادر الجريدة الرسمية 107 المؤرخة في 25/12/1970
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20/02/1974
المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات صادر الجريدة الرسمية رقم 19
المؤرخة في: 1974/03/05
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26-09-1975
المتضمن القانون المدني صادر الجريدة الرسمية 78 المؤرخة في: 1975/09/30
المعدل و المتمم
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12-11-1975
المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري صادر الجريدة
الرسمية 92 المؤرخة في: 1975/11/18 ، المعدل و المتمم
- الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر
1995 صادر الجريدة الرسمية 55 المؤرخة في: 1995/09/27 المعدل و المتمم
للقانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادي الأولى عام 1411 الموافق 18-11-
1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- الأمر رقم 21-03 المؤرخ في 11 شعبان عام 1442 الموافق 25/03/2021
صادر الجريدة الرسمية 22 المؤرخة في: 2021/03/25 المعدل و المتمم للقانون رقم
84-09 المؤرخ في: 04-02-1984 المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد.

هـ المراسيم

- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق 05-01-1973
المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة صادر الجريدة الرسمية 15 المؤرخة
في: 1973/02/20
- المرسوم 73-86 المؤرخ في 17 جمادى الثانية عام 1393 الموافق 17-07-1973
و المتضمن تتميم المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام
1392 الموافق 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة صادر الجريدة
الرسمية 59 المؤرخة في: 1973/07/24
- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25-03-1976
المتعلق باعداد مسح الأراضي العام صادر الجريدة الرسمية 30 المؤرخة
في: 1976/04/13
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25-03-1976
المتعلق بتأسيس السجل العقاري صادر الجريدة الرسمية 30 المؤرخة
في: 1976/04/13
- المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 03 ذي القعدة عام 1400 الموافق 13-09-1980
صادر الجريدة الرسمية 38 المؤرخة في: 1980/09/16 المُعَدِّل و المُتَمِّم
للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25-03-1976
المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 07 صفر عام 1404 الموافق 12-11-1983
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية صادر
الجريدة الرسمية 47 المؤرخة في: 1983/11/15.
- المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24-12-1984
صادر الجريدة الرسمية 71 المؤرخة في: 1984/12/30 المُعَدِّل و المُتَمِّم

للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25-03-1976 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام.

د- المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به صادر الجريدة الرسمية 26 المؤرخة في: 01/06/1991
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها صادر الجريدة الرسمية 26 المؤرخة في: 01/06/1991
- المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 04 شوال عام 1412 الموافق 07/04/1992 صادر الجريدة الرسمية 26 المؤرخة في: 08/04/1992 المُعَدَّل و المُتَمِّم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25-03-1976 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق 19-05-1993 صادر الجريدة الرسمية 34 المؤرخة في: 23/05/1993 المُعَدَّل و المُتَمِّم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
- المرسوم التنفيذي رقم 93-290 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1414 الموافق 28/11/1993 المتضمن تحويل ملكية الأملاك الشاغرة المنقولة إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 إلى دواوين الترقية و التسيير العقاري و التي لم تكن محل

- تنازل في إطار القانون 81-01 لفائدة شاغليها صادر الجريدة الرسمية 79 المؤرخة في 1993/12/01
- المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 20 صفر عام 1421 الموافق 24 ماي 2000 الذي يحدد قواعد إعداد مسح الاراضي الغابية الوطنية صادر الجريدة الرسمية 30 المؤرخة في: 2000/05/28.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 02 صفر عام 1434 الموافق 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة صادر الجريدة الرسمية 69 المؤرخة في: 2012/12/19
- المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدمياتها إلى وزارة المالية صادر الجريدة الرسمية 47 المؤرخة في: 2021/06/15
- المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 25 شوال عام 1442 الموافق 2021/06/06 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية صادر الجريدة الرسمية 47 المؤرخة في: 2021/06/15.
- المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443 الموافق 2021/10/18 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها صادر الجريدة الرسمية 80 المؤرخة في: 2021/10/20

و- القرارات الوزارية

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 رمضان عام 1443 الموافق 2022/04/07 الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل المديرية الجهوية للأماك الوطنية صادر الجريدة الرسمية 34 المؤرخة في: 2022/05/19
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 2022/07/11 الذي يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية صادر الجريدة الرسمية 59 المؤرخة في: 2022/09/08
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 2022/07/11 الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم صادر الجريدة الرسمية 59 المؤرخة في: 2022/09/08
- قرار المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1443 الموافق 2021/12/02 الذي يحدد موقع المقرات الإدارية للمديريات الجهوية للأماك الوطنية و اختصاصها الإقليمي صادر الجريدة الرسمية 96 المؤرخة في: 2021/12/26
- قرار مؤرخ في في 27 ربيع الثاني عام 1443 الموافق 2021/12/02 يعين مديريات املاك الدولة و مديريات مسح الأراضي و الحفظ العقاري في شرق الولاية و مديريات املاك الدولة و مديريات مسح الأراضي و الحفظ العقاري في غرب الولاية و يحدد اختصاصها الإقليمي صادر الجريدة الرسمية 03 المؤرخة في: 2022/01/09

2- المراجع

أ- الكتب

أ-1 الكتب القانونية

- أبو الفضل جمال الدين بن منظور الإفريقي المصري ، لسان العرب ، جزء 02 ، دار صادر ، بيروت ، لبنان.
- بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، الجزائر ، 2006
- حاجي نعيمة ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009
- خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة لطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014.
- علوي عمار ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار ، طبعة 04 ، الجزائر ، دار هومة ، 2006
- زعلاني عبد المجيد ، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق ، 2014، دار هومة ، الجزائر
- تكواشت كمال ، القانون العقاري ، مؤسسة الكتاب القانوني ، بومرداس ، ابن النديم للنشر و التوزيع، وهران ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2023 ،
- القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، طبعة 01 ، منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2005.
- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، صنف 5/085 ، دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر ، سنة 2004.

- زعلاني عبد المجيد ، موسوعة القانون الجزائري ، طبعة مصغرة ، دار برتي للنشر ، الجزائر ، 2013 ،

أ-2 الكتب العربية

- عمر أحمد مختار ، معجم اللغة العربية المعاصرة ، دار عالم الكتب ، الطبعة الأولى ، القاهرة مصر ، 2008 ،

ب- المجلات و المداخلات

- آمنة تازير ، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي و دورها في إعداد الدفتر العقاري و حماية الملكية العقارية ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، المجلد 09 العدد 02 (2021) ، 2021/06/07 ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، الجزائر .

- بن حمودة محمود و بن قاتا اسماعيل ، أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنميته الاستثمار الاجنبي ، مجلة الباحث جامعة بسكرة العدد 05 ، 2007 ،

- بوضياف عمار ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، تبسة ، الجزائر ، العدد التجريبي أبريل 2006 .

- بودقزدام سامية و إلغات ربيعة ، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مجلة إيزا للبحوث و الدراسات ، مجلد 06 ، العدد خاص 2021 ، جامعة الجزائر

- شام فتيحة ، نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري من حيث الموضوع و الأهداف ، مجلة الدراسات القانونية ، صنف ج ، مخبر السيادة و العولمة جامعة يحي فارس ، المدية ، الجزائر ، ع 02 ، مجلد 09 ، 2023

ت- الأطروحات و الرسائل الجامعية

1-أطروحات الدكتوراه

- رحامية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014/03/15.

2-المذكرات الجامعية

- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، قسم القانون الخاص ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2009-2010

- اورحمون نواره ، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تبسة ، الجزائر 2007.

- زادي سيد علي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير، " غير منشور " فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر، 2014.

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

- شربالي موزا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ' مذكرة ماجستير غير منشورة ، تخصص القانون الخاص المعمق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان.

ث-تعليمات المديرية العامة للأملاك الوطنية

- تعليمة المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم:1401 مؤرخة في:2021/02/07 متعلقة بتدابير جديدة فيما يخص الدفتر العقاري.
- تعليمة المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم:14325 المؤرخة في: 2021/12/21 تتعلق بالتنظيم الجديد للمديرية العامة للأملاك الوطنية بعد دمج الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ضمن وزارة المالية.
- تعليمة المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 16 المؤرخ في :24/05/1998 متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ،

الفهرس

الصفحة	العنوان
أ	مقدمة
07	الفصل الأول: النظام القانوني للمسح العقاري في الجزائر
09	المبحث الأول: تعريف المسح العقاري و أهميته و أنواعه
09	المطلب الأول: تعريف المسح العقاري
10	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري لغة
11	الفرع الثاني: التعريف الفقهي للمسح العقاري
12	الفرع الثالث: التعريف القانوني للمسح العقاري
14	المطلب الثاني: أهمية و أنواع المسح العقاري
14	الفرع الأول: أهمية المسح العقاري
17	الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري
23	المبحث الثاني: مجال تطبيق المسح العقاري
23	المطلب الأول: العقار و أنواعه
24	الفرع الأول: العقار
25	الفرع الثاني: أنواع العقارات
28	المطلب الثاني: الملكية العقارية
28	الفرع الأول: تجزئة الملكية العقارية
30	الفرع الثاني: أصناف الملكية العقارية

35	الفرع الثالث: صور الملكية العقارية
38	الفصل الثاني: الهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري و إجراءات تطبيقاته
39	المبحث الأول: الهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري
40	المطلب الأول: التنظيم الهيكلي للهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري
40	الفرع الأول: التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأملاك الوطنية
43	الفرع الثاني: التنظيم الهيكلي للمديرية الجهوية للأملاك الوطنية
44	الفرع الثالث: التنظيم الهيكلي على المستوى الولائي و ما بين البلديات
46	المطلب الثاني: المهام الموكلة للمصالح المكلفة بالمسح العقاري
47	الفرع الأول: المهام على مستوى المديرية العامة للأملاك الوطنية
52	الفرع الثاني: المهام على مستوى المديرية الجهوية للأملاك الوطنية
55	الفرع الثالث: المهام على مستوى المديرية الولائية لمسح الأراضى و الحفظ العقاري
60	الفرع الرابع: المهام المتعلقة بالمحافظة العقارية
62	المبحث الثاني: المراحل التطبيقية لعملية المسح العقاري
62	المطلب الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري
63	الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العقاري
66	الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق
69	الفرع الثالث: عملية صبط الحدود
72	المطلب الثاني: المرحلة الميدانية لعملية المسح العقاري
72	الفرع الأول: عملية التحقيق الميدانى العقاري

74	الفرع الثاني: عملية وضع الحدود
74	الفرع الثالث: معاينة التحقيق العقاري
80	المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري
80	الفرع الأول: إعداد ايداع الوثائق المسحية
83	الفرع الثاني: عملية الترقيم العقاري
87	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري
89	الخاتمة:
91	التوصيات:
92	قائمة المصادر و المراجع
109	ملخص الدراسة

ملخص الدراسة:

تعد عملية المسح العقاري ركيزة أساسية لتحديد هوية العقار و مالكه ، و هي عملية فنية ، قانونية و تقنية تكلف بها مصالح مختصة لها طابع قانوني و تقني ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية.

حيث يتم خلال عملية المسح العقاري تحديد الحقوق المترتبة للعقارات أو عليها.

و تمر هذه العملية بمجموعة من الإجراءات و المراحل الأساسية الإدارية و الميدانية بهدف الوصول إلى بنك عقاري به معلومات دقيقة حول العقارات و ملاكها.

كما أن عملية المسح العقاري تعد وسيلة قانونية للانتقال من نظام الشهر العقاري الشخصي إلى نظام الشهر العقاري العيني ، و حصول الأشخاص على دفاتر عقارية كسند رسمي للملكية في المناطق الممسوحة

The summary of study

The real estate survey process is an essential pillar for determining the identity of the property and its value, it is a technical, legal and technical process, it is entrusted to specialized services that have a legal and technical nature represented by the general directorate of national properties affiliated to the ministry of finance.

During The real estate survey process, the rights accruing to or over real estate are determined.

This process goes through a set of procedures and basic administrative and field stages in order to reach a real estate bank with its accurate information about real estate and its owners.

Also the real estate survey process is a legal way to move from the personal real estate registration system to the in-kind real estate registration system, people try to obtain a real estate book as an official document for ownership in the surveyed areas.