

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



المسح العقاري للوقف

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

باباواسماعيل يوسف

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

شيخ صالح بشير مشرفا مساعدا

إعداد الطالب:

- داودي دحمان

- دودو بالحاج

لجنة المناقشة:

| الصفة | الجامعة | الرتبة | لقب وإسم الأستاذ |
|-------------|--------------|----------------|------------------------------------|
| رئيسا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر ب- | أبصير طارق |
| مشرفا مقررا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر أ- | باباواسماعيل يوسف شيخ صالح بشير |
| عضوا مناقشا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر أ- | أبو القاسم عيسى |

نوقشت بتاريخ 2024/06/12

السنة الجامعية:

1445هـ - 2023/2024 - 2024

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



المسح العقاري للوقف

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

باباواسماعيل يوسف

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

شيخ صالح بشير مشرفا مساعدا

إعداد الطالب:

- داودي دحمان

- دودو بالحاج

لجنة المناقشة:

| الصفة | الجامعة | الرتبة | لقب وإسم الأستاذ |
|-------------|--------------|----------------|------------------------------------|
| رئيسا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر ب- | أبصير طارق |
| مشرفا مقررا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر أ- | باباواسماعيل يوسف شيخ صالح بشير |
| عضوا مناقشا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر أ- | أبو القاسم عيسى |

نوقشت بتاريخ 2024/06/12

السنة الجامعية:

1445هـ - 2023/2024 - 2024م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ بِاللَّيْلِ وَالنَّهَارِ سِرًّا وَعَلَانِيَةً فَلَهُمْ أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ
وَلَا خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ﴾ (٢٧٤ البقرة)

شكر وتقدير

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: من لا يشكر الناس لا يشكر الله.

تتسابق الكلمات وتتزاحم العبارات من أيّ أبواب الثناء سندخل، وبأيّ أبيات القصيد نعبر، وفي كلّ لمسة من جودكم وأكفكم للمكرّمات أسطر، كنتم كسحابة معطاءة سقت الأرض فاخضرت، نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى جميع من كان له فضل علينا من معلمينا في طور الابتدائي إلى يومنا هذا

ونخص بجزيل الشكر وعظيم الامتنان للأستاذ بابا واسماعيل يوسف، والدكتور الشيخ صالح بشير، على كل ما قدمتموه من جهد وعطاء في الإشراف على هذا العمل المتواضع. لقد كانت توجيهاتكم ونصائحكم بمثابة النور الذي أضاء دربنا نحو تحقيق هذا الإنجاز العلمي.

والشكر موصول إلى لجنة المناقشة الموقرة على جهودها وحرصها على تقييم هذا العمل وتنقيحه وإثراءه، فلکم جزيل الشكر والعرفان.

كما نشكر جميع السادة الأساتذة بقسم الحقوق، فلقد كنتم خير معين ومرشد في رحلتنا الأكاديمية، وسنظل دائماً ممتنين لصبركم وحكمتم وتفانيكم في العمل.

إن ما تعلمناه منكم يتجاوز الجوانب الأكاديمية ليشمل دروساً في الحياة والمثابرة.

نسأل الله لنا ولكم التوفيق، ونتمنى أن نكون عند حسن ظنكم

الإهداء

إلى نبع الحنان ومصدر الأمان إلى من زرعاً فيّ روعي الطموح والإصرار
إلى والديّ اللذان كانا السند والدعم في كل خطوة من خطواتي، إلى أمي الغالية،
التي كان دعائها الخفي سرّ نجاحي.

وإلى أبي الحبيب، الذي علمني معنى الصبر والمثابرة.
إلى إخوتي وأخواتي، الذين شاركوني أفراحي وتحدياتي.
إلى أسرتي الكريمة، التي وقفت كالجبل الشامخ في وجه الصعاب.
إلى أساتذتي الأفاضل، الذين أناروا دربي بالعلم والمعرفة.
إلى كل من له بصمة في هذا الإنجاز، الذين كانوا لي قدوة وإلهاماً.
إلى أصدقائي وزملائي، الذين كانوا الرفيق في السراء والضراء.
إلى كل من ساندني وشجعني، وكان لهم الأثر الطيب في حياتي.
أهدي هذا العمل، ثمرة جهدي وعملي.

داعياً الله أن يكون مفتاحاً لمستقبل مشرق، وأن يجعله خالصاً لوجهه الكريم،
وأن يتقبله في ميزان حسنات من ساهم فيه.
والحمد لله رب العالمين.

داودي دحمان

دودو بالحاج

قائمة المختصرات

م.ع.أ : المسح العام للأراضي

و.م : الوثائق المساحية

س.ع : السجل العقاري

و.ع : الوعاء العقاري

ش.ع : الشهر العيني

ش.ق : الشهر العقاري

ج.ر : الجريدة الرسمية

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من أهم المصادر المتجددة للثروة، ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، ولذلك اضطلعت معظم التشريعات المقارنة وعبر كل العصور المتعاقبة على إنشاء والتفكير في استحداث نظم عقارية متكاملة تخضع للتحيين والتطوير باستمرار؛ وذلك من أجل ضمان استقرار الملاك والحائزين للأموال العقارية والحقوق العينية التابعة لها، وهذا بتنظيم عملية التملك والاستغلال والتداول لهذه الأموال بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة والغير على سواء.

لقد سن المشرع الجزائري عدة قوانين لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر ومن الأسباب التي أدت المشرع إلى إعادة النظر في الميدان العقاري بسبب السياسة الاستعمارية الفرنسية التي هدفت إلى تحطيم النظام العقاري، والتي مست الملكيات الخاصة والملكية الوقفية التي كانت ترمي إلى تشجيع المعمرين للاستقرار وخدمة مصالحهم.

وعليه استحدث المشرع الجزائري -بعد الضرورة الملحة- والتي كان وراءها الأوضاع المزرية بعد الاستقلال التي وصل إليها القطاع العقاري، وخاصة العقارات التي تتمتع بطابعها الخاص عدة قوانين تمهيدية لعملية المسح؛ كتلك المنظمة للملكيات الشاغرة، والأخرى الخاصة بمهنة التوثيق، بالإضافة إلى قانون الثورة الزراعية وذلك تزامنا مع التوجه الاشتراكي من خلال الأمر 71-73 وقد توجت هذه القوانين في الأخير بصدور أول قانون ينظم عملية المسح العقاري وذلك بموجب الأمر رقم 74-75 الذي تلاه مرسومين تنفيذيين المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

يعتبر المسح العام للعقارات الأساس المادي لنظام الشهر العقاري وإعداد الدفاتر العقارية، والتي تكتسي الأهمية البالغة في ضبط الوعاء العقاري، والحد من النزاعات، وانتهاج سياسة عقارية عصرية منبئية على تثبيت الملكية، لكن هذه العملية قد كان لها الأثر على العقارات الوقفية؛ وذلك باستحداث شهادة الحيازة بهدف تمكين الحائزين ولو مدة قصيرة من سند إداري

يرتب آثارا قانونية هامة تضاهي آثار أصل الملكية ذاته، في انتظار عملية التسوية في إطار عملية المسح العام للأراضي.

لقد شكل العمل بعقود الشهرة لفترة طويلة من عمر التشريع العقاري التي أسبغ استعمالها ميدانيا بعد ذلك أصدر المشرع قانون التحقيق العقاري الذي يرمي الى معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق ثم جاء قانون التوجيه العقاري مصنفا الأملاك الوقفية إلى جانب الأملاك الخاصة والأملاك الوطنية.

نظرا للوظيفة الهامة التي تلعبها الأملاك الوقفية العامة ودورها الاقتصادي والاجتماعي حتى الثقافي والروحي إلا أن العقار الوقفي تزايد انتهاكه بسبب الفراغ القانوني في مجال تنظيم الأملاك الوقفية وسبل حمايتها.

وقد تم إصدار أول نص قانوني ينظم الملك الوقفي ويسيره؛ وذلك بموجب المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 1964/10/07 المتضمن الأملاك الحسبية العامة، واستمر الوضع إلى غاية صدور قانون الأسرة الجزائري قانون 84-11 المؤرخ في 1984/06/09 حيث تم بموجبه تحديد الإطار العام للوقف في الجزائر، حيث عرف الوقف في المادة 213 أنه: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد" كما أخذ بمبدأ الإجازة للواقف بالاحتفاظ بالمنفعة قيد حياته، ثم تؤول إلى الجهة الموقوف لها حسب إرادته. مرورا إلى دستور 1989 الذي جاء في مضمونه بحماية الوقف العام وأقر باستقلاليتها عن باقي أصناف الملكيات الأخرى، إلى أن تم صدور قانون الأوقاف 91-10 الذي وضع الإطار العام لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها.

يتضح بوضوح أهمية موضوع عملية المسح العقاري للأملاك الوقفية كونها خطوة هامة تقوم بها الدولة لضمان تنظيم وترقية الوعاء العقاري الوقفي بما يعود بالإيجاب من الناحية الاقتصادية والجبائية، من خلال هذا المسح، حيث تتخذ الدولة جملة من الإجراءات الفعالة لاسترجاع العقارات الوقفية وضمان حقوقها، مما يسهم في الحفاظ على هذه الأملاك وحمايتها من الضياع أو الإهمال، كما يُمكن المسح العقاري الهيئة المكلفة بتسيير الأملاك الوقفية من إصدار سندات

ملكية ثابتة المتمثلة في الدفتر العقاري، وهو ما يعزز من استمرارية وديمومة هذه الأملاك. بالإضافة إلى ذلك، يُسهّل المسح العقاري الهيئة المذكورة عملية إحصاء العقارات الوقفية، مما يُساعد في تحقيق إدارة فعّالة وشفافة لهذه الأملاك الثمينة.

أولاً: أهمية الدراسة

إنّ مدى أهمية موضوع المسح العقاري للوقف غرس فينا دوافع أدت إلى دراسة هذا الموضوع المتمثلة في أسباب ذاتية وموضوعية.

• الأسباب الذاتية:

- الميول الشخصي للدراسة والتعمق في موضوع المسح العقاري، وأثارها على العقارات المحبسة كونه يندرج ضمن القانون الخاص.
- البحث عن الإشكالات التي تصادف مصالح المسح في الميدان، خاصة العقار الوقفي.
- السعي إلى اكتساب المهارات المهنية التي قد تمكنني من الالتحاق بوظيفة هذا المجال.

• الأسباب الموضوعية:

- حاجة المجتمع لدراسات في مجال المسح العقاري والأوقاف.
- محاولة إبراز ما يجب تعديله أو إزالته من بنود في بعض القواعد والتنظيمات في هذا المجال.
- كثرة النزاعات المتعلقة بالعقارات الوقفية التي لم يشملها المسح.

ثانياً: أهداف الدراسة

بخصوص أهداف الدراسة تتمثل بصفة خاصة حول مجال المسح العقاري للوقف وهي:

- الوقوف على ضرورة إيجاد تنظيمات خاصة لمسح العقارات الوقفية.
- تهيئة أرضية قانونية متعلقة بعملية مسح العقارات الوقفية.
- البحث في مكونات وعناصر الدفتر العقاري للأملاك الوقفية.

- نقد المشرع في بعض التنظيمات التي لم يوفق في صياغتها المتعلقة بالمسح العقاري.
- بيان ضرورة تنظيم أيام تحسيسية لتوعية الناس على عدم التعدي على العقارات الوقفية.
- الحرص على استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة وغيرها.

ثالثاً: الدراسات السابقة

- إنّ دراسة موضوع مسح العقارات الوقفية في الجزائر أمر مهم بما فيه الكفاية لتبيان أهم النقاط التي يجب معالجتها، لكن عند النظر إلى حجم الدراسات السابقة في هذا الموضوع نجد الأمر إلى حد ما ضئيل، وعليه سنعرض الدراسات التي لها علاقة مباشرة بالموضوع وهي كما يأتي:
- **خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري،** براهيم هدى، 2023، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 02، المجلد 11. تتميز هذه الدراسة بالمراحل التي يمر بها المسح العام للأراضي وأهم محطاته وأثره على العقارات الممسوحة.
 - **إشكالات إعداد الدفتر العقاري للأملاك الوقفية العامة،** عديد أمينة 2022، مقال منشور، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد 01، المجلد 08. وتتمحور هذه الدراسة على الصعوبات التي تعرقل إعداد الدفتر العقاري للأملاك الوقفية.
- وعليه يتميز موضوع البحث عن هاتين الدراستين بالبحث في الأمر رقم 75-74 ماجاء عن مسح العقارات الوقفية، إضافة إلى تمييز البطاقات العقارية الوقفية عن البطاقات العقارية الأخرى، وتطرقنا للمنازعات الوقفية التي محلها عقار بسبب عملية المسح.

رابعاً: صعوبات الدراسة

- في مسارنا لدراسة هذا الموضوع ومحاولة الإلمام به من عدة نواحي وزوايا اعترضتنا صعوبات وعقبات عسرت علينا العمل بعض الشيء وهي كما يأتي:
1. نقص المراجع والمصادر في موضوع المسح العقاري للوقف.

2. عدم التمكن من القيام ببعض الدراسات الميدانية وإثراء الموضوع بصفة ملموسة أكثر، خصوصا عدم استقبال بعض الإدارات ذات الصلة بالموضوع.
3. غياب المعلومات الكافية لدى أعوان الإدارات بخصوص تطبيقات المسح على الوقف.
4. عدم وجود إجراءات خاصة تنظم موضوع مسح العقار الوقفي.

خامسا: إشكالية الدراسة

من خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية المسح العقاري وآلياته في تطهير العقار الوقفي؟

سادسا: منهج الدراسة

استنادا إلى موضوع بحث دراستنا ومن أجل الإجابة على التساؤل المطروح، اعتمدنا على المنهج الوصفي فيما يتعلق بالمفاهيم العامة منها تعريف المسح، أنواعه، أهدافه، إضافة إلى المنهج التحليلي الذي قمنا فيه بتحليل المواد المتعلقة بعملية المسح العقاري وتبيان أبعادها على العقارات الوقفية.

سابعا: خطة الدراسة

انطلاقا من الإشكالية المطروحة وللإجابة عنها قمنا بتقسيم خطة منهجية ثنائية محكمة إلى فصلين، أما عن الفصل الأول يتضمن فيه نظام المسح العقاري والذي تناولنا فيه مفهوم المسح العقاري من عدة زوايا وتبيان عناصره، ثم قمنا بتناول والفصل في أنظمة الشهر العقاري في الجزائر،

أما بالنسبة للفصل الثاني فقد خصصناه للإجراءات الميدانية لعملية مسح العقار الوقفي الذي يضم التطبيقات العملية للمسح العقاري للوقف، كما يندرج فيه أيضا الصعوبات الناجمة عن مسح العقار الوقفي والمنازعات الناشئة عنها.

الفصل الأول

نظام المسح العقاري

الفصل الأول: نظام المسح العقاري

اعتمدت الجزائر كباقي دول العالم على نظام المسح العقاري لتنظيم الملكية العقارية، وذلك من خلال وضع قوانين وتنظيم التصرفات الواردة عليها وتحديد كيفية التعامل معها، ويلعب هذا النظام كإجراء لإثبات الملكية دورا هاما في تحديد نطاق كل ملكية ووضعها تحت تصرف مالكيها، لتفادي أي نزاع قد يحصل في شأنها، وتتوج هذه العملية بالدفتر العقاري الذي يعد ثمرة الشهر العيني.

يهدف الوصول إلى جزئيات نظام المسح العقاري ارتأينا في دراسة هذا الفصل إلى تقسيمه لمبحثين، المبحث الأول الذي تناولنا فيه مفهوم المسح العقاري أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه إلى نظام الشهر الشخصي والعيني في الجزائر.

المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري

يهدف تطهير الملكية العقارية من خلال تحديد الملكية العامة التي تعود للدولة والملكية الخاصة التي تعود للأفراد وحصر مساحة كل مالك، استوجب الأمر إتباع جملة من الإجراءات والتدابير تهدف كلها إلى إحصاء شامل للملكيات والتأكد من سندات الملكية، كل هذه العمليات تشكل بما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام¹.

وعليه سنحاول في هذا المبحث تحديد مفهوم المسح العقاري، من خلال المطلب الأول في تحديد الإطار المفاهيمي للمسح العقاري والمطلب الثاني نبين فيه آليات عملية المسح والهيئات المشرفة عليه.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للمسح العقاري

إن المحور الذي تدور حوله عملية المسح العقاري وطريقة استغلاله التي تعد قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطوير المجتمعات والشعوب والهدف منها تحقيق التنمية الاجتماعية

1 - بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021، ص34.

والاقتصادية ومن هذا المنطلق قمنا بتعريف المسح العقاري وأنواعه في الفرع الأول ومن ثم يليه مميزات الفرع الثاني وفي الأخير تبيان أهدافه في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري وأنواعه

أولاً: التعريف اللغوي

ورد مصطلح المسح في كلام العرب منذ القدم للدلالة على عدة معاني، إذ يُقال: مسحت يدي بالماء؛ أي غسلته. ويقصد به أيضاً المرور على الشيء دون ترك قيد أنملة، وورد في السنة أن النبي صلى الله عليه وسلم كان يتوضأ ويمسح. كما جاء في القرآن الكريم: "وَأَمْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلِكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ"¹، والمراد هنا هو المسح بالماء والمرور على الشيء.

ويقال: مسح المساح الأرض أي زرعها وقاسها، كما يدل مصطلح المسح على علم المساحة والبحث عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح، كما يقصد بالمسح تقدير العقارات وقسمتها، ويقال: كلمة المسح العقاري في اللغة الأجنبية Cadaster التي ورد أصلها في لفظ الكلمة اللاتينية اليونانية Catastico أي القائمة وهي كلمة تعني في روما القديمة سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.²

ثانياً: التعريف الإصطلاحي

المسح العقاري هو مجموعة أشغال تقنية، ذات مصلحة عامة تتضمن تحديد ونشر المعلومات التقنية والقانونية المستوفية والمتعلقة بالعقار والتي تقوم بها سلطة مؤهلة بالتقدير والتنظيم

1 - الآية 06 من سورة المائدة.

2 - بن قطيب كريمة، بن عزوز فتيحة، إشكالات عملية المسح العقاري دراسة قانونية وتطبيقية، بحث تخرج ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة ابن خلدون، الجزائر، 2023، ص 03.

والتدقيق في تقنية التنفيذ وعلم مساحة الأرض¹ ويشمل قياس العقار، وتعيين حقوق الملكية وتحديد الملكية².

وبسبب الطبيعة الخاصة بعملية المسح العقاري التي تجمع بين الجانب التقني والقانوني فقد وردت بشأنها تعاريف عديدة.

فقد عرفها الدكتور عمار بوضياف على أنها: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"³.

وعرفها البعض الآخر بأنها: "عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري، التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع"⁴.

وتعرّف أيضا عملية المسح العقاري على أنها: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده

1 - يطلق عليه الجيو ديسيا: وهو علم لتحديد المواقع الجغرافية على سطح الأرض. كما يتضمن نظرية شكل الأرض وحجمها. جيوديسيا الأقمار الصناعية أو المسح الأرضي بالأقمار الصناعية يتضمن تقنيات الرصد والهندسة التحليلية التي تساعد في حل المشكلات المساحية. نور المصطفى- رزوق النجار، ماهو الجيوديسيا أو علم المساحة، أنا أصدق العلم، عبر الموقع التالي : <https://www.ibelieveinisci.com>، تاريخ الإطلاع يوم 15 فيفري 2024م، على الساعة 11:00.

2 - حاج أحمد عيسى، المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس تخصص قانون عام، قسم الحقوق جامعة محمد بوضياف مسيلة، الجزائر، 2006/2005، ص 19.

3 - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، عدد تجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، سنة 2006، ص 41.

4 - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 35.

وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائيا¹.

بينما عرفها الأستاذ جمال بوشنافة بأنها: "عملية تقنية محضة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم"².

بالرجوع إلى النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم عملية المسح العقاري في ظل التشريع نجد أن المشرع الجزائري لم يقد بوضع تعريف لعملية المسح العقاري تاركا بذلك المجال للفقهاء الذي أورد عدة تعريفات للعملية³.

ثالثا: أنواع المسح العقاري

لمعرفة أنواع المسح العقاري لابد من معرفة الإطار الإقليمي الذي تتم فيه هذه العملية وبالرجوع إلى المادة 08 من الأمر رقم 75 - 74 وكذا المادة 01 و05 من المرسوم رقم 76 - 62 يتضح أن عملية المسح تتم على مستوى كل بلدية إذ ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها، ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بترخيص من رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة كما أن المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغائبة قد ذكر نوعان إثنان من المسح العقاري وعليه فالمسح نوعان⁴.

1 - المسح العام للأراضي: يعد المسح وسيلة لتطهير الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بالعقار الحضري أم الريفي.

-
- 1 - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2014، ص217.
 - 2 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، 2006، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص126.
 - 3 - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 35.
 - 4 - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، الصادرة في 18/11/1975.

أ- **المسح الحضري:** عرفها المشرع بأنها العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف على هذه العقارات بواسطة المستخرجات أو المسح أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، وعند إنتهاء عملية المسح يتم إعداد بطاقات خاصة بهذه العقارات.

ويتم تقسيم الإقليم إلى منطقة حضرية من طرف مديرية البناء والتعمير داخل الولاية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U).

وفضلا عن هذا المخطط هناك وثيقة مهمة تتمثل في مخطط شغل الأراضي (p.o.s.) الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعطي صورة كاملة للبنىات المسووحة في تراب البلدية والمعبر عنها بالمتر المربع من الأحجام، والمنظر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والارتفاعات، الشوارع والنصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار إحترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

ب- المسح الريفي:

إن المسح الريفي، عملية تخص المناطق الريفية المحددة عن طريق مخططات وخرائط الإقليم البلدي بحذف المحيط العمراني، أين يكون القسم المساحي الريفي جزء من إقليم البلدية المحددة بطريقة خاصة، بحث يمكن نقله على مخطط خاص بعملية المسح الريفي، وتتم عملية التحديد في الميدان بواسطة صور جوية خاصة (التصوير العمودي)².

جاءت المادة 20 من المرسوم 63/76 على أن العقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري يعد عقارا ريفيا، حيث أن وظيفة المسح في المناطق الريفية تنصب على ما يأتي :

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

1 - شملّي أحمد، مرجع سابق، ص 06.

2 - حاج محمد عيسى، مرجع سابق، ص 22.

- المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الأستغلال.
- وتجدر الإشارة إلى أن عملية المسح تتم بكلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثمان المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية¹.

2 - المسح الغابي:

تعتبر الغابات أملاكاً وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وبالنظر للأهمية التي تكتسبها الغابات، أحاطها المشرع بحماية خاصة عندما أقرها ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديداً دقيقاً أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية وقد نصت المادة 03 منه على أنه: "يقصد بالأملاك الغابية الوطنية في مفهوم هذا المرسوم ما يلي:

- الغابات.

- الأراضي ذات الواجهة الغابية.

- التكوينات الغابية الأخرى.²

حيث تضمن المرسوم السالف ذكره إجراءات مسح الأراضي الغابية الوطنية، الذي يبدأ من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليمياً قرار إفتتاح عملية مسح الأراضي مروراً بإعداد

1 - شملي أحمد، مرجع سابق، ص 07.

2 - قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008 الجريدة الرسمية، عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.

السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض وانتهاء بشهر ونقل وثائق المسح إلى المحافظة العقارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 63-76.

كما أن عملية مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها حيث ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجأون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام للقيام بعملية المسح الغابي.¹

الفرع الثاني: مميزات وأهداف المسح العقاري

سنبين في هذا الفرع مميزات المسح العقاري ومن ثم تبيان أهدافه.

1. المسح هو عملية وصفية للعقارات

يتميز المسح بكونه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، فمن خلاله يظهر القوام المادي وطبيعة الأراضي، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البيانات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر مشتملاته فقط بل لابد من إبراز حدوده، وإذا تعلق الأمر بالأماكن التابعة للهيئات العمومية فإن هذه الأخيرة مطالبة بتقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، أما إذا تعلق الأمر بالأماكن التابعة للأفراد فإنهم أيضا مطالبون بتقديم الوثائق المثبتة لحقوقهم على العقارات وقد تكون حدود العقارات متسمة بالثبات الكافي كالجدران، سياج، فندق، طريق، فهنا تكون عملية تحديد ووصف العقار عملية سهلة، لكن قد تكون الحدود غير واضحة إطلاقا وفي هذه الحالة فإنه يتم الاعتماد على الوثائق إن وجدت وفي حالة غياب هذه الوثائق فإن مصلحة المسح تستند في وضع الحدود على اتفاق الملاك المتجاورين وإن لم يحدث تراضي فإن لجنة وضع الحدود تتولى الفصل في النزاع.²

1 - شملي أحمد، مرجع سابق، ص 08.

2 - شملي أحمد، مرجع نفسه، ص 09.

2. المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات

تحدد عملية المسح العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وطبيعة الاستغلال، وذلك كله استنادا على الوثائق والعقود المقدمة.

ومن هنا فأي تغيير في الوضعية القانونية لعقار ما لا بد من أن يتم شهره في مجموع البطاقات العقارية ليتم بعد ذلك إعداد نقل لمسح الأراضي من خلال مراجعة الوثائق المساحية وتعديل وثائق القياس للعقار من خلال الوثائق المساحية المطابقة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية، كما أن أي تغيير في الوضعية القانونية للعقار المتضمن تغيير الحدود يكون محل تقييد من مصلحة المسح بمجرد إطلاعها على ذلك التغيير وبعد إتمام إجراءات الشهر المعمول بها قانونا.

يكتسي المسح أهمية بالغة في إقرار الحقوق القانونية على الأراضي التي لا يمتلك أصحابها سندات وعقود رسمية، ذلك أن المحافظ العقاري وعند استلامه الوثائق المساحية فإنه يشرع في ترقيم العقارات المسسوحة من أجل تعيين الحقوق المتعلقة بهذه العقارات، فإذا تعلق الأمر بالعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية فإن الترقيم يكون نهائيا أي أن هذه الحقوق يتم إثباتها في مجموع البطاقات العقارية بحيث يمكن لأصحابها استلام الدفتر العقاري المؤكد لذلك.

أما في حالة غياب العقود والوثائق المثبتة للملكية فإن الترقيم يكون مؤقتا وذلك بالاستناد إلى الوثائق، فالملاك الظاهرون الذين ليس لهم سندات ملكية لكنهم يمارسون حيازة قانونية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب فإنهم يحصلون على ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر.

وبمرور هذه المدة دون اعتراض يصبح الترقيم نهائيا، كما أن هناك فئة من الملاك الظاهرين تحصل على ترقيم مؤقت لا يصبح نهائيا إلا بعد مرور سنتين دون حصول أي اعتراض ويعد التحقيق العقاري السبب الرئيسي في هذه الخاصية التي يتمتع بها المسح العقاري¹.

1 - شملي أحمد، مرجع سابق، ص 09-10.

3. المسح هو تقدير لقيمة العقار

إن المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار وذلك حسب استعمالاته، فإذا تعلق الأمر عقار فلاحى فإن تقدير قيمته يستند إلى قدرته الإنتاجية، أما إذا كان عقار حضري قيمته الإيجارية هي التي تحدد تقديره وهو ما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية نظراً لأن قيمة العقار تكون محددة مسبقاً من خلال عملية المسح، والمسح بميزته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار، لكنه ليس كذلك في جميع الدول ففي الجزائر ودول أخرى عديدة لازال المسح يقتصر على الوصف المادي والقانوني للعقار دون استعماله كأداة لتقدير قيمة العقار لأن من أولويات هذه الدول هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها لتتولى بعد ذلك استعمال المسح في أغراض أخرى.

أما في الدول المتطورة فإن المسح أصبح يلعب دور هام في كل ما يخص العقار بما في ذلك تحديد قيمة هذا العقار حتى يمكن الاستناد إلى هذه القيمة في عدة مجالات كتعويضات تحديد الأسعار في السوق المالي.

وقد اصطلح على تسمية قيمة العقار (la valeur vénale) ويقصد بها السعر الذي يمكن أن يحصل عليه ملك العقار إذا ما طرح عقاره للبيع ضمن الشروط الطبيعية للمنافسة وهذا في ظل الدول التي تتبنى نظام الاقتصاد الحر، أما في الدول التي تتبنى نظام الاقتصاد الموجه فإن أساليب الرقابة وتحديد الأسعار تؤثر على هذه القيمة، وبمعنى أصح فإن قيمة العقار تحدد من طرف الدولة¹.

4. المسح نظام معلوماتي

يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالکها، فبفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع به، أما في مجال الحقوق القانونية بأن المسح يلعب دوراً أساسياً فهو من جهة يكشف عن هذه

1 - شملي أحمد، مرجع سابق، ص 10 - 11.

الحقوق ومن جهة أخرى يكون سببا في إقرارها، فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية¹.

ثانيا: أهداف المسح العقاري

تكتسي عملية م.ع.أ أهمية بالغة ودور فعال في مختلف مجالات الحياة حيث تبرز أهميتها من خلال الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها، ذلك لأن موضوع المسح ينصب على الملكية العقارية التي أضحت تشكل اهتمام جميع الدول من خلال العمل على تطهيرها عن طريق أسلوب المسح العقاري الذي يعتبر العمود الفقري لإنجاح أي سياسة عقارية. وعليه سنحاول تحديد أهم الأهداف التي يمكن تحقيقها عن طريق أسلوب المسح العام للأراضي فيما يلي:

1. الأهداف التقنية والقانونية

إن عملية المسح المتمثلة في تحديد الملكيات وتشخيصها وإعداد الوثائق والمخططات هي عملية تقنية - قانونية - بموجبها يتم تأسيس السجل العقاري وفقا للبيانات المحددة في الوثائق والتي من خلالها يكون للقيود في السجل العقاري القوة القانونية في الإثبات، فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري في عملية القيد في س.ع، وهنا تكون عملية المسح قد انتقلت من مرحلتها التقنية إلى المرحلة القانونية المتمثلة في تكوين السجل العقاري. فالهدف من المسح هو فرز الملكيات العقارية، وضبط المساحات برسم الحدود، الأمر الذي يؤدي إلى تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام، حيث يتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية².

1 - شملي أحمد، المرجع السابق، ص 11.

2 - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 39.

2. تنظيم الوعاء العقاري وضبط الملكية العقارية

انطلاقاً من نص المادة 02 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يتضح أن عملية المسح العقاري تهدف إلى تنظيم و.ع، حيث أنه يحدد ويعرف بالنطاق الطبيعي للعقارات وذلك بتحديد القوام المادي وطبيعتها إن اقتضى الأمر. ولكون الملكية العقارية الخاصة محمية من طرف المشرع الجزائري بموجب المادة 60 فقرة 01 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ومكرسة في القانون المدني بمقتضى المادة 674 منه وما بعدها، وأضفى عليها حماية مدنية وأخرى جزائية، فإن هذا التنوع في قواعد الحماية هو جبر الأفراد على احترام حدود ملكيتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الغير، لذلك فإنه متى ثبت الاعتداء على هذه الملكية كان بإمكان الطرف المضرور رفع دعوى أمام القاضي المختص، ولا ريب أن من بين الوثائق الأساسية في ملف الدعوى، نسخة من الدفتر العقاري وكذلك وثائق المسح التي تثبت فيها بالرسوم البيانية حدود كل طرف، والتي ستساعد الخبير العقاري المكلف من طرف القضاء على القيام بمهمته، وبذلك يعمل المسح العقاري على ضمان استقرار الملكية الخاصة وحمايتها من مختلف التعديلات فيتحقق الملاك الخواص المعرفة التامة لأملاكهم ويسود التعامل والتداول بشأنها بكل ثقة وطمأنينة مما يؤدي إلى تقليص المنازعات العقارية وتسهيل الفصل فيها¹.

3. التأسيس للسجل العقاري تخضع المعاملات العقارية فيه لنظام الشهر العيني

إن نظام ش.ع وعملية المسح العقاري هما وجهان لعملة واحدة، يرتبطان ارتباطاً وثيقاً فيما بينهما، كون أن ش.ع لا يمكن تطبيقه إلا بعد القيام بعملية المسح العقاري التي من خلالها يتم وضع مخططات طبوغرافية وبطاقات عقارية للملكية العقارية بالنسبة لكل بلدية وكذا أسماء المالكين الحقيقيين، وبتمام هذه العملية في الإقليم المعني به وإيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظات العقارية المختصة إقليمياً، تشرع هذه الأخيرة في تأسيس السجل العقاري، الذي هو

1 - فتيحة شمام، نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري من حيث الموضوع والأهداف، العدد 02، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة فارس المدينة، الجزائر، 2023، ص 763-762.

عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية يتم من خلالها تبيان أوصاف كل عقار، وتعيين حالته القانونية وتذكر فيه جميع الحقوق العينية والأعباء التي تثقله والتعديلات الطارئة عليه، وبالموازاة يتم القيام بتسليم الدفاتر العقارية للملاك المعنيين كسندات لإثبات الملكية العقارية وفق مقتضيات نص المادة 19 من الأمر 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وبالتالي فإن هذا السجل العقاري لا يمكن تأسيسه دون عملية المسح العقاري، فهي مرحلة أساسية دعامة مادية ضرورية تمهد لتأسيس هذا السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية العقارية، ويمسك في كل محافظة عقارية على شكل مجموعة بطاقات عقارية¹.

4. الأهداف الاقتصادية

إذا كانت الملكية العقارية من أهم الثروات والركائز التي تقوم على أساسها الأنظمة الاقتصادية، فإن تنظيم هذه الثروة وتطهيرها بما يضمن الائتمان العقاري وتشجيع الإستثمارات في مختلف مجالاتها، لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها مسح الأراضي كمرحلة أولى ثم التسجيل العقاري كمرحلة ثانية للتطهير، وبالتالي تتحقق التنمية الاقتصادية، وإحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها وتحديد المالك المكلف بدفع الضريبة يتحقق بسهولة في ظل توافر كل المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري، مما يسمح للدولة بتمويل المشاريع ذات المنفعة العامة من خلال إقتطاع الضرائب².

فعلى المستوى الداخلي تعتمد آفاق التطور الإقتصادي بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للقضاء العقاري، لذا كان لابد من إحصاء الملكيات العقارية على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والاعتراف بها، لذلك فقد أصبح القيام بعملية المسح العقاري أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية والمساهمة بشكل كبير في ترقية السوق

1 - فتيحة شمام، المرجع السابق، ص 764.

2 - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 40.

العقارية، على اعتبار أن العقار يبقى دوماً مصدر كل ثروة، وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق استقراراً في التعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار.

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

أما على المستوى الدولي، فقد أكد صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر، على ضرورة التعجيل في تنفيذ عملية المسح العقاري لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية، بل الأكثر من ذلك هو اشتراط مسح بعض المساحات ووضع آجال محددة لإنهاء هذه العملية، وعليه فإنه وفي ظل غياب مسح شامل لمجموع التراب الوطني، يبقى العقار عقبة دائمة في وجه المستثمرين والأجانب على حد سواء، إنطلاقاً من كون أي استثمار مهما كان نوعه لا يبني إلا على عقار ملكيته ثابتة فعلاً وقانوناً¹.

5. الأهداف الجبائية

يشكل العقار مورداً جبائياً يدعم خزائن الدولة في مجالات التنمية، لذلك تعتبر الجبائية العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة نظراً للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون مدعومة من خزينة الدولة أو غير منتجة بحكم طبيعتها.

1 - فتية شمام، مرجع سابق، ص 769 - 770.

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

إن الحكومة الجزائرية اضطرت سنة 1992 إلى التعاقد مع صندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية القيام بعملية المسح العقاري لمناطق الشمال عن طريق منحها قرضا ماليا مشروط بمدة 15 سنة، وقد مددت المدة إلى سنة 2011، ودافعها في ذلك هو العمل علي تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة، الأمر الذي كان سيسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستند في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بملكية العقار الممسوح والمتمثلة في الدفتر العقاري، وبالرغم من أن الجزائر دولة نفطية وبغض النظر عن الأزمات الاقتصادية التي تعرضت لها إلا أنها لم تفرط في تحصيل الأتاوى المتعلقة بتملك العقارات¹.

المطلب الثاني: آليات المسح العقاري

إن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية والتحكم في القضاء العقاري، استدعى منها توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري وتتكفل بالإسراع في إنجازها، نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني معقد ودقيق إرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى هيئة نشأت خصيصا لهذه المهمة² وعليه قمنا بتقسيم هذا المطلب في فرعه الأول الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بعدها نتطرق إلى هيئة التحقيق العقاري كفرع ثاني وأخيرا المحافظة العقارية فرع ثالث.

1 - فتيحة شمام، المرجع السابق، ص 770-771.

2 - شملي أحمد، مرجع سابق، ص 28.

الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أولا : تعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-63 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على النحو التالي: "تتشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتكتب بإختصار و.و.م.أ، وتدعى في صلب النص الوكالة"¹.

والملاحظ من هذا التعريف أنه إختصر الوصف القانوني الذي يطبق على أي هيئة عمومية إدارية والمميز الوحيد هنا هو التسمية، في حين كان لابد أن يشير هذا التعريف إلى مميزات وخصوصيات تتفرد بها هذه الأخيرة عن غيرها من الهيئات الإدارية، خاصة من حيث الوظيفة أو المهمة المنوطة بها تأديتها إذ تتولى الجانب المادي والتقني من العملية وكذا تحديد خصوصيتها الهيكلية حيث أنها تتميز بفرع رئيسي على المستوى المركزي وفروع جهوية وأخرى محلية، كما يجب أن لا يخلو التعريف من ذكر الجهة الإدارية الوصية والمتمثلة في وزير الإقتصاد².

وعليه يمكن تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها: هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، تخضع لوصايا وزير الإقتصاد، مهمتها إنجاز العمليات الفنية والتقنية للمسح العقاري، تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة بالإضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على مستوى كافة ولايات الوطن³.

1 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-69 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج.ر.ج رقم 54 سنة 1989.

2 - شملي أحمد، مرجع سابق، ص 29.

3 - المرجع نفسه، ص 29.

ثانيا : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنه " يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير"¹ وللوكالة تنظيمان أحدهما داخلي والآخر خارجي وهما كالتالي:

1. التنظيم الداخلي للوكالة

يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير

أ. مجلس الإدارة

يتكون هذا من ممثلين لعدة وزارات تحت رئاسة وزير المالية الذي يعينهم بموجب قرار صادر عن هذا الأخير، ويعين أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم بموجب قرار صادر عن وزير الإقتصاد سابقا أي وزير المالية حاليا على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، ويجب أن تكون لهم صفة نائب مدير في الإدارة المركزية.

يتكفل مجلس الإدارة بإتخاذ جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها ويتداول في المسائل التالية:

- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وغيرها.
- مخطط العمل السنوي والتسوية المحاسبية والمالية.
- الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.
- يدلي برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات².

1 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2 - شملي أحمد، مرجع سابق، ص 30.

ب. المدير

يعين مدير الوكالة بمرسوم يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية، كما تنتهي مهامه بالطريقة نفسها احتراماً لقاعدة توازن الأشكال القانونية، ويختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام التالية:

- ينفذ قرارات مجلس الإدارة.
- تمثيل الوكالة أمام الجهات القضائية والإدارية.
- يمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة.
- يبرم جميع الصفقات والعقود في حدود السلطات المفوضة له من مجلس الإدارة¹.

2. التنظيم الخارجي للوكالة

أ. المديرية الجهوية

توزع هذه المديرية على 5 مناطق هي: الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار، ويرأس كل مديرية مدير يتولى المهام التالية:

- تحقيق الطلبات المقدمة في المجال المادي والبشري.
- مراقبة عمل اللجان التابعة له.
- معالجة جميع المشاكل المادية والتقنية التي تصادف عملية المسح.

ب. الملحقات الولائية

وتتوزع هذه الملحقات على مستوى كل ولاية يرأسها مدير يتولى المهام التالية:

- المشاركة مع الوالي في اتخاذ قرار افتتاح عملية المسح.
- المشاركة في إصدار هذا القرار ضمن الآجال القانونية.
- المشاركة مع الوالي في اتخاذ القرار المتضمن إنشاء لجنة لمسح الأراضي التي يعد عضواً فيها ممثلاً للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

1 - شملي أحمد، المرجع السابق، ص 31.

- عقد ندوات إعلامية لشرح عملية المسح وأهدافها لفائدة السلطات المحلية والولاية¹.

3. مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بفروعها المختلفة العديد من المهام والوظائف سواء تلك المنوطة بها تأديتها بصفة أساسية أو تلك التي توكل إليها بصفة إستثنائية ويمكن حصرها فيما يلي:

أ. مهامها بصفة رسمية

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المساحي الضوئي اللازم لوضع مسح عام للأراضي.
- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري ووضع المخططات المسحية ورسم الحدود.
- مراقبة ضبط وتطابق بين السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية ووثائق المسح.
- تنظيم الأرشيف ونشر وثائق المسح ومراقبة مكاتب الدراسات التابعة للخواص لفائدة الإدارات العمومية.

ب. مهامها بصفة إستثنائية

- إنجاز أعمال جرد عام للعقارات التابعة للدولة طبقا للتنظيم.
- إعداد ضبط أساليب حديثة لتسيير الجرد العام لأراضي الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- السهر على متابعة الإحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية.
- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة².

الفرع الثاني : هيئة التحقيق العقاري

يعتبر التحقيق الميداني من أهم مراحل المسح العقاري، ويقصد به خروج الفرقة التقنية إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية لتبيان الوضعية الفعلية والقانونية للعقار المراد مسحه.

1 - مرجع سابق، ص 33.

2 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورا ببغداد، الجزائر، 2009، ص 86-87.

أولاً: الفرق المكلفة بعملية التحقيق

طبقاً للتعليمية رقم 16 والمتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري¹ المذكورة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عملية ت.ع.ع المندرجة في إطار مسح الأراضي العام تتكون الفرقة المكلفة بعملية التحقيق من عونين للتحقيق أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة وينضم إلى هذه الفرقة عون من البلدية عندما يتعلق الأمر بتحديد أملاك البلدية.

وتجدر الإشارة إلى أن التعديل الأخير الذي مس الأمر رقم 74-75 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020، تنص المادة 39 منه: "تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام وإعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك عبر التراب الوطني"² لقد نص المشرع صراحة على أنه تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري حيث يفهم منه أن مهمة التحقيق العقاري تتكفل بها كل من إدارة المسح والحفظ العقاري، بالإضافة إلى التلميح للجمع بين الهيئتين، في انتظار صدور النصوص التنظيمية الموضحة لذلك.

كما تجدر الإشارة إلى أن عون مصلحة أملاك الدولة موكل له أيضا تمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التي هي ملك للدولة، كما يجب عليه أن يقوم بالدفاع عن مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي في حالة إحتجاجات من طرف الغير، ويعمل هؤلاء الأعوان تحت قيادة ومسؤولية رئيس فرقة المسح.

1 - التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

2 - المادة 39 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 التي أدرجت المادة 03 مكرر ضمن أحكام الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

ثانيا : مهامها

يؤدي الأعوان مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وعليهم إثارة كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق، لتقدير وقائع الحيازة المثارة، والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، ثم مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا، بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية، ليعمل المحققون بعد كل ذلك على إعداد بطاقات التحقيق العقاري¹.

الفرع الثالث : المحافظة العقارية

المحافظة العقارية، هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصايا وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 السالف ذكره من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية:

- تأسيس السجل العقاري.
- مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تسليم الدفاتر العقارية.
- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو إنقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي، تتناول حقوقا شخصية².

وتعتبر المحافظة العقارية الجهة الوحيدة المكلفة بالقيام بعملية الشهر العقاري، كما أنها إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب

1 - شملّي أحمد، مرجع سابق، ص 36.

2 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال العمومية، الجزائر، 2003، ص 72 - 73.

توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حقوق الغير من التعدي¹.

أما بالنسبة للأمر رقم 75-74 السالف الذكر، فإن المشرع من خلال محتوى هذا الأمر، لم يبين الطبيعة القانونية للمحافظات العقارية ولم يبين الجهات الإدارية التابعة لها. غير أن نص المادة 21 منه أشارت إلى أن مسألة تنظيمها وقواعد سيرها، وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين، سيحدد بموجب مرسوم.

بالرجوع إلى المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الذي صدر تنفيذا للأمر رقم 75-74 نجد بأن المادة 01 منه تنص على أنه تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري واعتبرت المادة 04 من الأمر نفسه، بأن المحافظة العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية. وهي تعمل تحت رقابتها الإدارية، وتحت وصايا وزير المالية².

أما الأقسام الداخلية للمحافظات العقارية، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 والمتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بقولها: " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط يسيرها، بقرار من الوزير المكلف بالمالية³."

1 - حيرش نوردين، يحيوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، العدد الرابع، مجلة التمكين الاجتماعي، مخبر التمكين الاجتماعي والتنمية المستدامة في البيئة الصحراوية، جامعة معسكر، الجزائر، 2019، ص 279.

2 - المرسوم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المادة 01 و 04.

3 - المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، العدد 10، الصادرة في 06/03/1991.

وتتص المادة 12 من نفس المرسوم على أن مديرية الحفظ العقاري في الولاية تضم مصلحتين إثنين، ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المضطلع بها أن تضم من مكاتب إلى ثلاثة مكاتب، يحدد تنظيمها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية¹.

أولا : أقسام المحافظة العقارية

جاء قرار لاحق، حددت المادة 03 منه أقسام المحافظات العقارية كما يلي: " يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري من: -قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة - قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات - قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي."

أما مهام مصالح ومكاتب مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات وأقسام الحفظ العقاري على مستوى البلديات، فلم يتعرض لها هذا القرار، وإنما إكتفى بالإشارة في المادتين 04 و12 منه إلى أنها سوف تحدد بموجب قرار ملحق².

ثانيا : مهام المحافظة العقارية

حددت المادة 10 من المرسوم رقم 91-65 مهام المديرية الفرعية في الولاية للحفظ العقاري كما يأتي:

- تنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه بإستمرار وإنتظام.
- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية.
- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سير منتظما.
- تحلل دوريا نشاط المصالح وتعد تلاخيص بذلك وتبلغها للسلطات السامية.

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر، 2007، ص 78.

2 - القرار 98 المؤرخ في 04/07/1991 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، العدد 38، ص 1502.

- تأمر بضمن حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها¹.

أ. مهام المحافظ العقاري

للمحافظ العقاري عدة مهام تتجلى أساسا بمسك السجل العقاري كما تشير إليه المادة 10 من الأمر رقم 74-75. وخصت المادة 03 من المرسوم 63-76 مهامه فيما يلي: "يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

- بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
 - بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى - بفحص العقود،
 - بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار
 - بالمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
 - بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور.
- هو مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه والتي أحدثها منصوص عليها في المادة 04 أدناه².

هناك وظائف أخرى مهمة يتولاها المحافظ كترقيم العقارات الممسوحة بناء على وثائق مسح الأراضي المقدمة له، تأسيس السجل العقاري، تسليم الدفتر العقاري، تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري، تحرير الشهادات العقارية، وفي حالة وقوع مانع يحول دون تمكين

1 - المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، العدد 10، الصادرة في 06/03/1991.

2 - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 30، الصادرة في 13/04/1976.

المحافظ العقاري من مزاوله وظيفته، فإن نيابته تكون من أحد رؤساء مكاتب المحافظة التابعة للإختصاص الإداري، يعينه رئيس المصلحة¹.

المبحث الثاني : أنظمة الشهر العقاري في الجزائر

يعرف الشهر العقاري بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية، التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها²، كما أنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها. ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها.

أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الإقتصادية، الإجتماعية، السياسية. إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري. يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي إذ يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر، أما النظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني³. وهو يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الإشهار العقاري وهذا سنتناوله في المطلب الأول، أما المطلب الثاني سنتناول فيه موقف المشرع الجزائري من النظامين.

المطلب الأول : مفهوم نظاما الشهر الشخصي والعيني

سنقوم في هذا المطلب بتعريف أنظمة الشهر منها الشخصي والعيني وهذا من خلال تبيان خصائص ثم تبيان مزايا وعيوب كل نظام.

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 82.

2 - عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية مستغانم، العدد 04، سنة 2016، ص 500.

3 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 13.

الفرع الأول : تعريف نظام الشهر الشخصي

عملية الشهر وفق هذا النظام، تتم على أساس أسماء طرفي التصرف الذي أنشأ أو نقله، دون حاجة إلى النظر للعقار محل التصرف، ويعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري. في هذا النظام، ينشأ في البلد الواحد سجل عام، أو عدة سجلات في مراكز كل إقليم يوجد بها إدارة للشهر العقاري. يرصد بها كل التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية يتم فيها جرد كافة التصرفات الواردة على عقارات باسم الشخص المتصرف في العقار.

يوضع في هذا النظام سجل أو سجلات منظمة بأسماء المتصرفين. ويعتبر اسم كل شخص محل إعتبار، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع وحدود ومساحة. وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه¹.

إذا أراد شخص ما، شراء عقار، تعين له الإتجاه إلى هيئة الشهر العقاري للبحث والتأكد عن اسم مالكة. فإذا وجد اسمه في إحدى السجلات المعدة للشهر قائماً، معناه، أنه لا يزال مالكا للعقار. وإذا لم يجد فيها اسمه، كان ذلك دليل على خروج العقار من يده، بصدور تصرف أو عدة تصرفات منه لغيره، الذي سوف يسجل بدوره، في سجلات معدة لذلك، يحدد فيها الاسم واللقب والهوية، وأسماء الأصول وهويتهم بالكامل. فصاحب المصلحة، لا يعرف إلا الشخص الذي تعامل في العقار، ولا يمكنه من معرفة كل ما أثقله من حقوق عليها.

إستنادا إلى ما سبق، قد يتصرف أحد الأشخاص غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع، ويسجل هذا التصرف باسمه في السجلات المخصصة للشهر، وإذا تصرف المالك الحقيقي للعقار بنفس التصرف، فيسجل هذا التصرف باسمه ويكون حينئذ لنفس العقار، تصرفين مختلفين أو أكثر. وفي هذا النظام يكثر بيع ملك الغير².

1 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 16.

2 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 14.

أولاً : خصائص نظام الشهر الشخصي

يتميز نظام الشهر الشخصي بجملة من المميزات التي تميزه عن غيره من الأنظمة، ولعل أبرز ما يميز هذه الخصائص الآتي ذكرها:

- أ. أساس الشهر في هذا النظام، هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات بغض النظر عن العقار المتصرف فيه، ومن هذه الخاصية إستمد هذا النظام تسميته.
- ب. لهذا النظام وظيفة العلنية، فالملكية والحقوق العينية سواء كانت أصلية أم تبعية تنتقل بمجرد تراضي الطرفين.
- ت. التصرفات وفقا لهذا النظام تشهر كما هي، دون أن يظهر الشهر العيوب التي تشوب الحق الذي هو موضوع التصرف، كأن يكون قابل للإبطال أو الفسخ مثقلا بأعباء عينية.
- ث. نظام الشهر الشخصي أقدم من نظام الشهر العيني، لذلك أغلب الدول في تشريعاتها القديمة إنتهجت هذا النظام في عملية شهر الحقوق¹.

ثانيا : عيوب و مزايا نظام الشهر الشخصي**1. عيوب نظام الشهر الشخصي: ما يعاب على هذا النظام مايلي:**

- أ. نظام الشهر الشخصي أنه لا يعطي المتصرف إليه ضمانا بثبوت الحق بصفة نهائية²، مما قد يكون مصدر لعدة منازعات قضائية³.

1 - جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2014، ص 126.

2 - عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية مستغانم، العدد 04، سنة 2016، ص 501.

3 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 15.

ب. صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار يقتضي البحث والإستكشاف عن شخص المالك الحقيقي لهذا العقار من أجل التعرف عن هويته كاملة وأسماء المالكين السابقين، وهي عملية شاقة ومتعبة¹.

ت. خطر تعارض سندات ملكية عقار معين واحد يحدث هذا عندما يتصرف شخص في عقار معين معتقدا أنه مالكة الحقيقي بالبيع إلى شخص ثاني ثم يفاجئ هذا الأخير بشخص ثالث يدعي ملكية هذا العقار، وهكذا نكون أمام سنيين ملكية لعقار واحد.

ث. خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب وتعارض سندات الملكية لنفس العقار، وبالتالي المالك الأول حائز العقار حيازة قانونية وهو الخفي، أما الثاني الذي يمتلك سند ملكية وهو الظاهر².

ونظرا لهذه العيوب، وصف الدكتور عبد الرزاق السنهوري نظام الشهر الشخصي بأنه نظام متأخر مبررا في ذلك، أن نظام الشهر الصحيح والمناسب يجب أن يكون محكما في حجيته وترتيبه، وهذا الأخير ينبغي أن يبسر لذوي الشأن معرفة ما تهمهم معرفته من تصرفات، أما في حجيته فينبغي أن يكون لشهر التصرفات حجية قاطعة بحيث لا يشهر التصرف إلا بعد التحري عن مدى صحتها³.

2. مزايا نظام الشهر الشخصي

أ. سهولة تطبيق هذا النظام حيث لا يستلزم لقيامه ما يستلزمه نظام الشهر العيني من إجراءات تقتضي نفقات باهضة لا يمكن لكل الدول توفيرها⁴.

1 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 20.

2 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، 2006، ص 20 - 21 .

3 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 19.

4 - جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 127.

ب. التحقق من شخص المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه، واسم أبيه وجده بالكامل مع الوقوف على أسماء المالكين السابقين اللذين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوبة.

ت. نظام الشهر الشخصي لا يتطلب عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام الشهر العيني الذي يجعله شرطا لقيامه¹.

ونظرا لقلة مزايا هذا النظام دعا غالبية الفقه إلى ضرورة إلغائه وإحلال نظام آخر محله ولو تدريجيا يكون ناجع وفعال في تحقيق أهداف الشهر العقاري وخاصة ضمان إستقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري هذا النظام هو نظام الشهر العيني أو السجل العيني وهذا ما سنتناوله في الفرع الموالي².

الفرع الثاني : تعريف نظام الشهر العيني

في هذا النظام، يعتبر العقار محل إعتبار. فخلافا لنظام الشهر الشخصي يقتصر الإشهار العقاري على بيانات العقار. بحيث يدون بهامش بطاقته العقارية، كافة الحقوق الواردة عليها، بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع، ويمسك في هذا النظام سجل عيني يطلق عليه اسم السجل العقاري³.

إضافة إلى أنه يمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر، يخصص فيه صفحة أو أكثر خاصة بكل عقار يثبت فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه، مساحته، رقمه، حدوده، إذ بمجرد الإطلاع على هذه الصفحة يمكن معرفة تاريخ ملكية هذا العقار، والملاك الذين تعاقبو عليه منذ إنشاء السجل والتصرفات التي صدرت من كل منهم ومن المالك الأخير وما إذا كانت ملكيته تامة وخالية من الحقوق العينية، فهي بمثابة بطاقة تعريفه، ويسمى هذا السجل في التشريع الجزائري "مجموعة البطاقات العقارية"⁴، فمن أراد الإطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والالتزامات والإرتفاقات التي تنتقله بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة

1 - المرجع نفسه.

2 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 22 - 23.

3 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 16 - 17.

4 - جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 129.

الشهر، فالأشخاص القائمون بالتصرفات لا أهمية كبرى لهم. وقد ظهر هذا النظام لأول مرة في أستراليا وعُرف بإسم مبتكره (سيرروبار طورانس) وأصبح يطلق عليه في الدول التي أخذت به نظام طورانس¹.

أولاً : خصائص نظام الشهر العيني

لنظام الشهر العيني مجموعة من الخصائص جعلته يتميز على نظام الشهر الشخصي وتتجسد هذه الخصائص في جملة من المبادئ يمكن حصرها فيمايلي:

أ. **مبدأ التخصيص** : بمعنى أن كل تصرف وارد على عقار، سواء كان هذا التصرف منشئاً أو معدلاً أو ناقلاً لحق الملكية تخصص له بطاقة عقارية عينية، تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار ومجموعة هذه البطاقات تكون ما يعرف بالسجل العيني الذي استند منه نظام الشهر العيني تسميته².

ب. **قاعدة الشهر العقاري مصدر للحق العيني** : مفادها أن الحق العيني العقاري لا ينشأ ولا يعدل ولا يزول إلا إذا أخضع إلى عملية الإشهار العقاري³.

ويترتب عن عملية الإشهار العقاري، مبدأ عدم قابلية الإحتجاج بغير الحقوق المقيدة في البطاقات العقارية، فالحق العيني غير المشهر يكون غير موجود قانوناً ولا يمكن الإحتجاج به سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا من تاريخ إشهاره، كذلك الحال بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية المثبتة لهذه التصرفات والحقوق فعدم شهرها ينجم عنه عدم إمكانية الإحتجاج بها على الغير⁴.

ت. **مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية** : إن عملية الإشهار العقاري للسندات العقارية في نظام الشهر العيني، يأخذ معلوماتها أساساً من العقار. ويقصد بهذه القاعدة. أن التسجيل

1 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2013، دار هومه، 2013، ص 48.

2 - جميلة زايد، مرجع سابق، ص 131.

3 - رمول خالد، مرجع سابق، ص 23-24.

4 - جميلة زايد، مرجع سابق، ص 131.

بإدارة الشهر العقاري، هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية. فهو الذي يعدلها أو ينقلها أو يزيلها أو ينشئها السند العقاري المشهر، يمكن صاحبه بالإحتجاج به على الكافة. فالشخص الذي شهر حقه بإدارة الشهر العقاري، يكسبه نهائيا. إستنادا إلى ذلك، لا يجوز لبائع العقار مقاضاة المشتري بدعوى إستحقاق العين المبيعة بعد إشهار عقد البيع¹.

تقوم قاعدة القيد المطلق أو القوة الثبوتية، على مبدأ الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني.

لأن الغرض من إحداثه، هو إعطاء القوة والمتانة للسند العقاري تدعيما للانتمان بين المتعاملين على العقارات وتسهيل تداوله بين الناس، بشكل يجعل من الإستحالة، إهدار أو زعزعة الحقوق الثابتة بالسجل العقاري. وتشكل بياناته عنوان الحقيقة². ولا يمكن الإحتجاج بحق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، ومن هنا تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة في مواجهة الكافة³.

ث. مبدأ الشرعية : مضمون هذا المبدأ، هو إجراء مراقبة عامة، ومراجعة سابقة لجميع الوثائق

التي تكون محلا للإيداع من أجل شهرها، حتى لا يقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلا، وبالتالي إجتنا ب شهر الإدعاءات المشكوك فيها التي لا تستند إلى أساس قانوني سليم.

بناء على ذلك، يمكن للمحافظ العقاري مراقبة الشروط القانونية الأولية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة لعملية الحفظ⁴.

ج. مبدأ عدم إكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم: إذا كان التقادم سببا من أسباب إكتساب الملكية العقارية في نظام الشهر الشخصي، فإنه ليس كذلك في ظل نظام الشهر العيني، فلا يمكن لواضع اليد على عقار مهما طال إكتسابه له، أن يطالب بتملكه، إذا كان سند

1 - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2014.

2 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 24.

3 - جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 132-133.

4 - المرجع نفسه، ص 134.

الملكية، قد تم شهره على مستوى المحافظة العقارية، لأن ذلك يتعارض مع قاعدة القوة الثبوتية المطلقة للملكية التي هي ثابتة بالقيود في هذا النظام¹.

ثانيا : عيوب و مزايا نظام الشهر العيني

1. عيوب نظام الشهر العيني :

- أ. إن تطبيق نظام الشهر العيني يتطلب نفقات باهضة وجهد كبير إذ لا يمكن وضع هذا النظام موضع التنفيذ إلا بعد المسح الشامل لكل أراضي الدولة وهو أمر يتطلب أموالا ضخمة وطاقم بشري مختص ليس في وسع جميع الدول توفيرهما.
- ب. إن إنتقال الملكية العقارية عن طريق الشهر وحده يجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين، إذ يمكن لشخص أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو المالك له، ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك.
- ت. إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيه الملكية إلى أجزاء كثير جدا، خاصة عن طريق الميراث الذي تترتب عليه قسمة العقارات الموروثة، حيث يصبح كل شخص أو عدة أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار، الأمر الذي يعرقل في عملية إستغلالها².

2. مزايا نظام الشهر العيني

- أ. توفير الحماية التامة للمتعاملين، فكل ما هو مقيد في السجل العقاري يعتبر عنوانا للحقيقة بالنسبة للغير³.
- ب. يعمل هذا النظام على إستقرار الملكية العقارية، وبالتالي تفعيل فكرة الإئتمان العقاري على أرض الواقع.
- ت. إنتقال الملكية وفق هذا النظام، لا تتم إلا بعد التحقق من المحررات المودعة ومدى صحتها وخلوها من أي عيب شكلي أو موضوعي.

1 - المرجع نفسه، ص 135.

2 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 36-37.

3 - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 171.

ث. هذا النظام يعكس الحالة الحقيقية للعقار المراد التعامل فيه، وبالتالي تفادي الكثير من النزاعات التي يمكن أن تثار في هذا الموضوع مستقبلاً¹.

ج. الشهر العيني يستدعي تعييناً دقيقاً للعقار من حيث مساحته حدوده وموقعه، الأمر الذي يسهل على الدولة، تحديد وعاء الضريبة العقارية بطريقة صحيحة، ومتجانسة بما يضمن تنمية إقتصادها².

المطلب الثاني : موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري

نستطيع القول إن المشرع الجزائري، قبل صدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كان متبنياً لنظام الشهر الشخصي، وهو الذي كان يطبق منذ الوجود الإستعماري في بلادنا.

والذي مدد به العمل حتى بعد الإستقلال، وهذا بمقتضى المادة 01 من الأمر رقم 62/157 المؤرخ في 31/12/1962، والتي تم بموجبها تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية، إلا ما كان يتعارض مع السيادة الوطنية، وذلك نظراً للظروف والأوضاع الصعبة التي كانت تعيشها الجزائر في ذلك الوقت.

وبعد صدور الأمر رقم 75-74 السالف ذكره، نقول أن المشرع الجزائري، قد تبنى صراحة نظام الشهر العيني، يضاف إلى هذا الأمر المرسوم التنفيذي له:

- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 92/134 المؤرخ 07/04/1992
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80/210 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 15/05/1993.

1 - المرجع نفسه، ص 173-176.

2 - خالد رمول، مرجع سابق، ص 24.

على الرغم من صدور هذا الزحم من القوانين، إلا أن الواقع العملي في الجزائر يتم على أن نظام الشهر العقاري عبارة عن مزيج بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، وهذا نظرا لما يتطلبه هذا الأخير من إعداد مسح كامل لتراب الجمهورية¹.

وما تتطلبه هذه العملية من جهد ووقت، فقد تم تقرير العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تمسها عملية المسح، وهو ما تشير إليه المادة 113 من المرسوم 63/76 السالف الذكر بنصها: "خلافًا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح الأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه يمكّن من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة، وكلما يحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك..."².

يتضح مما سبق أن المشرع الجزائري قد اعتمد كل من النظامين في عملية الإشهار العقاري الأول هو نظام الشهر الشخصي للسندات العقارية، والذي كان يطبق منذ الوجود الإستعماري في بلادنا، وهو أقدم أنظمة الشهر العقاري، أما النظام الثاني هو الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر رقم 75-74 ومرسومه التنفيذي رقم 63/76 المذكور سابقا، الذي يقوم على أساس المسح العام لأقاليم البلديات، من أجل التحديد الدقيق لحدود كل عقار، وتحديد الملكية العقارية وأصحابها وفقا لأحكام المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام³.

1 - جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 135.

2 - المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/15.

3 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 40.

ملخص الفصل الأول:

تناول هذا الفصل نظام المسح العقاري الذي إعتدته الجزائر لتنظيم الملكية العقارية، وتحديد نطاق كل ملكية، إذ يهدف هذا النظام إلى المعرفة الكاملة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني، ويتميز المسح العقاري بعدة أنواع منها المسح الحضري والغابي والريفي يختلف كل نوع عن بعضه الآخر، كما أن لعملية المسح العقاري مميزات تجعله نظام فريد فهو يمثل من جهة عملية وصفية للعقارات، وتحديد نظامها القانوني.

ومن جهة أخرى فهو نظام معلوماتي، مما لا شك فيه أن هذه العملية لها آليات تنفيذية، وتشرف عليها هيئات إدارية منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، هيئة التحقيق العقاري والمحافظة العقارية التي تعطي لها الطابع الرسمي لهذه العملية، ولضمان نجاح هذه النظام في أي دولة وضمان إستقرار المعاملات العقارية وجب شهرها في ظل نطاق نظام شهر عقاري معين وناجح يحفظ للأفراد حقوقهم المنصبة على العقارات، ورجوعا لما أخذ به المشرع الجزائري في خضام أنظمة الشهر المتعددة نظام الشهر العيني لما له من مزايا عديدة ومصالح للدولة والأفراد.

الفصل الثاني

الإجراءات الميدانية

لعملية مسح العقار الوقفي

الفصل الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية مسح العقار الوقفي

إن مرحلة الإجراءات الميدانية في عملية المسح العقاري مهمة بما فيه الكفاية، خاصةً التي يكون محلها عقار وقفي حيث تعتبر حلقة جوهرية في هذه العملية، ويتم فيها جمع المعلومات المتعلقة بالعقار بما فيها الوثائق والتصريحات من طرف المعنيين وذوي المصلحة.

المبحث الأول: التطبيقات العملية للمسح العقاري للوقف

إن المشرع الجزائري في تنظيمه لعملية المسح العقاري الذي جاء في الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام، حيث أنه لم يعطِ إجراءات خاصة لعملية مسح الأملاك العقارية الوقفية بل هي إجراءات عامة تشمل جميع أصناف الأملاك العقارية المتواجدة في تراب الدولة، سنحاول في هذا المبحث تبيان المراحل التي تمر بع عملية المسح إنطلاقاً من الأعمال التحضيرية في المطلب الأول ثم الأعمال الميدانية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الأعمال التحضيرية

تشمل الأعمال التحضيرية جملة من المهام يتولى بها أعوان مكاتب المسح، المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة مدير المسح الولائي، ذلك أن التحضير الجيد يسمح بتسيير حسن لعملية المسح، وتنصب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية وإستعمال تقنيات التصوير الجوي من أجل الإلمام بحدود الإقليم البلدي ومختلف الحدود الظاهرة ومن ثمة تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ترتب حسب درجة صعوبة مسحها¹.

وعليه تنقسم الأعمال التحضيرية إلى: جمع الوثائق، التصوير الجوي، وتقسيم الإقليم البلدي وإعداد مخطط الحدود.

1 - براهيم هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم، المجلد 11، العدد 02، 2023، ص 170.

الفرع الأول: جمع الوثائق

إن إنطلاق عملية التحري والتحقيق تبدأ من بطاقة الوضعية العقارية، والتي يتم إعدادها إنطلاقاً من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط حيث يتولى مدير مكتب المسح البحث كخطوة أولية جمع كل المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح، ويتم تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها¹. إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورية لعملية مسح الأراضي، بما فيها العقارات الوقفية يمكن إجمالها في:

- الوثائق العقارية المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية.
 - الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.
 - الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل.
 - الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح العمومية.
- كما توجد وثائق أخرى بتعيين حدود إقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، حيث تعتبر هذه الوثائق ضرورية لمعرفة الحدود ومحيط الإقليم البلدي².

بعد تقديم كافة المعلومات والتوضيحات، يتم تحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة، ويتم هذا بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة وعند الإنتهاء من عملية التحديد، يحرر محضر ويرفق معه مخطط التحديد الذي يشتمل على جميع البيانات، يتم

1 - براهيم هدى، مرجع سابق، ص 171.

2 - التعلبية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

هذا من طرف التقني المكلف بعملية المسح، بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، ويجب أن يوقع المحضر من طرف الأشخاص الحاضرين أثناء عملية التحديد ويصادق عليه الوالي، أما البلديات المجاورة لولايات أخرى، أو التي لها حدود مع دول أجنبية فمحضر التحديد يوقع من طرف وزير الداخلية¹.

الفرع الثاني: التصوير الجوي

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي كما تسلم الصور الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك لأجل إعداد وثيقتين²:

أولاً: الصورة الجوية المعالجة l'orthophotoplan:

هي بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم خاص، لها مواصفات مميزة بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية، وهي عبارة عن صورة جوية واضحة يتم إعدادها من خلال الصورة الجوية الملتقطة، لكن بعد تصحيحها بفضل استعمال تقنية خاصة للحصول في الأخير على صورة ذات رؤية أوضح من الصورة الملتقطة كما أن الورقة المجسدة عليها أرفع من الورق الخاص بالصورة الجوية الملتقطة، ولها سلم خاص قد يكون 1/5000 وذلك في المناطق المنخفضة المتواجدة في الأرياف، أو سلم 1/2500 بالنسبة للمناطق الحضرية، ويتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها بحيث يستعمل هذا الأخير في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به.

وبعد إنجاز كل الصور الجوية المعالجة الخاصة بالبلدية موضوع المسح، فإنه يتم إصاقها لنحصل على التمثيل الجوي لكل إقليم البلدية مع ترقيم كل صورة وذلك لتسهيل مهمة العمل بها وتعد مصلحة المسح مخطط مصغر يضم كل الصور الجوية المعالجة مرقمة ويسمى (letableau d'assamblage des ortho photo plan)³.

1 - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 57-58.

2 - التعليم رقم 16، مرجع سابق.

3 - شملي حمد، مرجع سابق، ص 51-52.

ثانياً: المخطط البياني

هو عبارة عن وثيقة تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي، وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية، ويلجأ إلى هذا المخطط عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية، ذلك أنه يتوفر على كل المعلومات الواردة في الصور الجوية كونه يتضمن مختلف العناصر البيانية للأرض كالطرق، الوديان، حدود قطع الأرض، كما أنه يتمتع بمواصفات مترية أكبر من الصورة الجوية المعالجة.

وبالنسبة للمناطق الحضرية يتم إعداد المخطط البياني إضافة إلى (disquette) بحيث تستعمل هذه الأخيرة لسحب مخططات تستعمل أثناء عملية المسح أما المخطط الأصلي فيحتفظ به¹.

الفرع الثالث: تجزئة الإقليم البلدي

بعد جمع الوثائق والمخططات الموجودة على مستوى جميع المصالح العمومية المعنية، تأتي خطوة أخرى من الأعمال التحضيرية وتتمثل في تقسيم البلدية إلى قطاعات وأقسام، حيث توضع جميع المخططات لدى إدارة المسح التي تقوم بواسطة تقنييها المختصين بإجراء دراسة تقنية معمقة ويعتمد هؤلاء في تقسيمها على معايير فنية بحتة. وتقسّم البلدية إلى: القطاع (secteur) وهو رقعة جغرافية أرضية تمثل جزءاً من تراب البلدية عادة ماتكون حدودا تنتهي إلى فواصل طبيعية أو ثابتة مثل الطرق، المجاري المائية، كالوديان والسدود والقنوات، الفواصل الحديدية، وإلى القسم (section) وهو جزء من القطاع يحتوي مجموعة من أجزاء الملكية لها نفس طبيعة الوظيفة والتخصيص²، ومن أجل القيام بهذه العملية يجب مراعاة بعض الشروط المتمثلة في:

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

1 - شملي أحمد، مرجع سابق، ص 52.

2 - معريف محمد - روشو عبد القادر وآخرون، الآليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر، دون طبعة، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الإستراتيجية والسياسية والإقتصادية، ألمانيا، 2022، ص 21.

- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة¹.

تتبع تقنية خاصة من أجل الحصول على الأقسام المساحية، ذلك أنه بعد الإلمام بحدود الإقليم البلدي، يقوم العون المكلف بالعمل، باستعمال مقياس خاص، يجسد على ورق شفاف، ليطبقه على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي، بحيث تختلف أبعاده باختلاف المخطط المساحي للقسم المساحي على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة ومحددة².

بعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، يشرع في تقسيم هذه الأقسام، إنطلاقاً من ترتيب تصاعدي غير منقطع، فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم 01، ويستمر الترقيم أفقياً في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي منتظمة ذهاباً وإياباً، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم³.

بمجرد الانتهاء من الأعمال المذكورة آنفاً، يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وتعيين لجنة مسح الأراضي، حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على أنه: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"⁴.

1 - التعليم رقم 16، مرجع سابق.

2 - براج هدى، مرجع سابق، ص 172.

3 - المرجع نفسه.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 76-62، مرجع سابق.

باستقراء نص هذه المادة نجد أن عمليات مسح الأراضي تنطلق بعد شهر من نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، ونشره في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، ويكون ذلك في آجال 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات¹.

يعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق هذا القرار، بإعدادهم تقريرا يوجهونها إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي² والذي يتضمن البيانات التالية:

- تحديد البلدية التي ستنتقل فيها عملية المسح.
- تاريخ تبليغ المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية وتاريخ إلصاق الإعلانات وإعلانها للجمهور.
- الصعوبات التي تم مواجهتها.
- تاريخ إتخاذ القرار من الوالي والتاريخ المحدد لعمليات المسح.

كما تنشأ لجنة للمسح في كل بلدية بمجرد إفتتاح عملية المسح وهذا حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 76-62 المتعلق بإعداد الأراضي العام، وتتكون هذه اللجنة من:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها بوصفه رئيسا للجنة ويتم تعيينه من طرف رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.

1 - فضيلة قرنان، آثار عملية المسح العقاري على دور العقار في الاستثمار، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 02، الجزائر، ص 137-138.

2 - براهيم هدى، مرجع سابق، ص 173.

- ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية.
- ممثل مصلحة التعمير للولاية.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء التالية :

1. بالنسبة للعمليات التي تنجز في المناطق التي تشمل مساحات ومواقع محمية:

- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

2. بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.

- ممثل عن المصالح الولائية للري.

وتتولى اللجنة القيام بالمهام التالية:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبت عند الإقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق بينهم إن أمكن.
- التثبيت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات وشهادة الملكية المسلمة إثر عمليات المعاينة لحق الملكية والمتمثلة في نطاق الثورة الزراعية وجميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.¹

1 - المرسوم رقم 76-62، مرجع سابق.

المطلب الثاني: الأعمال الميدانية

يتم الشروع في الأعمال الميدانية بعد جمع كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانات اللازمة، فبعد تقسيم إقليم البلدية ووضع الحدود تأتي أهم مرحلة التي سنتطرق إليها في الفرع الأول وهي عملية التحديد، أما في الفرع الثاني مرحلة التحقيق العقاري وأخيرا إعداد الوثائق المساحية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: عملية التحديد

تنقسم عملية التحديد في المسح العقاري الى ثلاثة عمليات هي : تحديد الإقليم البلدي، تحديد الأماكن المعلومة، وتحديد أجزاء الملكية.

- **تحديد الإقليم البلدي:** تنص المادة 05 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر على أنه: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها"¹.

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

المقصود بعملية التحديد هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية استنادا الى الوثائق الرسمية لدى مكتب المسح، وتنقل تلك الحدود على محضر تعيين الحدود ليتم إظهارها على مخطط بياني للحدود يكون مرفقا بمحضر تعيين الحدود، ويحرر المحضر تقني مكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة، وفي حالة وجود إعتراض أو إقتراح تعديل طفيف في الحدود، فإن التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد ويتم التوقع على هذا المحضر من طرف كل من حضر عملية التحديد بموافقة الوالي أو السيد وزير الداخلية².

- **تحديد الأماكن المعلومة:** المكان المعلوم هو ذلك المكان الذي يطابق تجمعاً من أجزاء الملكية داخل نفس القسم والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسميات.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 62-76، مرجع سابق.

2 - التعليم رقم 16، الفقرة 1/2/1، مرجع سابق.

تتم عملية تحديد هذه الأماكن استنادا إلى الوثائق المتوفرة والمقدمة من طرف المالكين وفي حالة غموض الحدود فإن إبرازها يتم بالإستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن دون الإضرار بحدود الملكيات¹.

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

أما إذا كان عدد الأماكن المعلومة كبير فإنه يمكنه الاستغناء عن بعضها كما هو الحال في المدن الكبرى، وذلك بغرض الحصول على مخطط مساحي واضح².

- **تحديد أجزاء الملكية:** جزء الملكية هو جزء من المكان المعلوم، ويتكون جزء الملكية من قطع الأراضي المتجاورة الخاضعة لنفس الأعباء والحقوق، تؤول إلى مالك واحد أو أنها في شيوخ واحد، وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطي للملكية لها، ولها حدود واضحة، فلوتم إنشاء طريق وطني على ملكية ما فإنه يقسمها إلى جزئين للملكية يحمل رقم خاص رغم أنهما لنفس المالك، ويهدف تحديد الملكية إلى التعريف بقوامها بالاستناد إلى حق الملكية أو حق الإنتفاع³.

كثيرا ما يحدث خلاف بين الحدود الواردة في الوثائق وتلك التي تم معاينتها ميدانيا، لذلك ولتفادي هذا المشكل فإن مصلحة المسح تجسد الحدود ميدانيا بعلامات ظاهرة بعد اتفاق الملاك المعنيين، لذلك فإن عملية التحديد تتم علانية وجاهيا، حيث يستدعى جميع الأشخاص

1 - برابح هدى، مرجع سابق، ص 174-175.

2 - المرجع نفسه، ص 175.

3 - برابح هدى، مرجع سابق، ص 175.

المعنيين فضلا عن الاعلان عن عملية المسح في اليوميات الوطنية والأماكن المخصصة لذلك¹.

يتم الاستدعاء الشخصي برسالة يطلب فيها من الشخص المعني أن يكون أن يكون حاضرا أثناء عملية تحديد أملاكه، فلا بد أن يكون الحضور شخصيا أو بواسطة ممثل، وإن تغيب المالك رغم استدعائه ثلاث مرات كل 15 يوما فإن عملية التحديد تتم تلقائيا².

بمناسبة عملية التحديد يتم اعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية ومنها ما هو مخصص للمالك، وبالانتهاء من عملية التحديد فإن التقني المكلف بالتحديد يحرر قائمتين يتم ارسالهما إلى رئيس البلدية المعنية بالمسح، بحيث تتضمن القائمة الأولى أسماء المالكين الذين لم يستجيبوا للاستدعاءات المرسله إليهم وذلك بهدف تدخل السلطات المحلية، أما القائمة الثانية فتخصص للعقارات الأخرى ويخصص لها رقم خاص. كما يتم نقل الحدود على مخطط الحدود في النسخة الثانية الموجودة في المكتب، باستعمال حبر خاص يختلف نوعه باختلاف الشيء موضوع التحديد سواء كان مكانا معلوما أو جزءا للملكية أو قطعة أرض³.

الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري

إن عملية التحقيق العقاري هي عملية تلي المرحلة التحضيرية، ويتم خلالها جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف إلى جمع والنقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تثقل العقار، وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات.

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، كما أن على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يركز على تمكين

1 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، مرجع سابق.

2 - برابح هدى، مرجع سابق، ص 175.

3 - التعليم رقم 16، فقرة 8/1/2/1، مرجع سابق.

قانون الأملاك العقارية، وهنا فإن مساهمة الملاك أو الشاغلين بتوفير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكهم ولكن أيضا بأملاك الجيران¹.

ويجري إعداد تحقيق عقاري ورسم تخطيطي للعقارات، ويشرف على عملية التحقيق العقاري محققان، الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية للبلدية، وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح وفحص السندات والوثائق المقدمة لهم، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، واثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق، كما يقدرن وقائع الحيازة المثارة، والكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، والأهم هو مقارنة المعلومات المستقاة ميدانياً بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية، أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية وإعداد بطاقة التحقيق العقارية، كما تسلم للحائز وثيقة التحقيق ليوقع عليها هو والشهود الذين يثبتون حيازته ويسجل مؤقتاً بها².

وفي إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة، فإن المحققين عليهم الاستناد في اثبات حق الملكية إما بواسطة السند، وفي غيابه بواسطة التحري، فالاثبات بواسطة السند يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، وهنا يكون المحققون أمام السندات الرسمية ومن بينها، سندات الملكية المعدة من طرف أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم، العقود الإدارية المنشئة، الناقلات أو المصرحة أو المثبتة، أو المعدلة للملكية العقارية، أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل أو رؤساء البلديات في السابق، العقود المتعلقة بالملكية أو حقوق عينية معدة من طرف الموثقين السابقين، كاتب ضبط الموثق والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، وهناك عقود متعلقة بالملكية والحقوق العينية، معدة من طرف القضاة والموثقين سابقاً والتي

1 - التعلية رقم 16، فقرة 3/1، مرجع سابق.

2- معيريف محمد، روشوعبد القادر، مرجع سابق، ص 22.

كانت المناطق الريفية خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، والقرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه¹.

وإذا كانت هذه السندات لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات فهذا الأمر لا يمنع من إجراء تحريات وبحوث دقيقة. أما السندات غير الرسمية، فهي العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971².

نلاحظ في عملية التحقيق العقاري أن المشرع الجزائري خص اللجنة التي تشرع في التحقيق والتي تضم محقق من المحافظة العقارية وآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى عون من البلدية، وعليه كان على المشرع إضافة إلى أعضاء التحقيق العقاري تعيين محقق من إدارة الشؤون الدينية والأوقاف بهدف تحديد وتبيان الأملاك العقارية الوقفية ولتفادي تسجيلها على حساب مجهول أو ملك دولة.

وفي حالة غياب السند، يتبين أن 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 وخلال التحقيقات العقارية، وذلك بواسطة التنسيق بين إدارة مسح الأراضي والمحافظة العقارية في البلدية محل المسح عند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل المساحون على الحالات التالية:

- عقار له سندات ملكية قانونية.
- عقار ليس له سندات ملكية.
- عقار تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح و لم يدع أي شخص تملكه بالحيازة.

1 - المرجع السابق، ص 22-23.

2 - المرجع نفسه.

الفرع الثالث: إعداد الوثائق المساحية

يتم اعداد الوثائق المساحية المتمثلة في سجل مسح الأراضي الذي يعد بمثابة سجل يتضمن مجموعة من الاستثمارات من نوع (M4) مخصصة لكل مالك، أما الوثيقة الأخرى فتتمثل في جدول الأقسام.

بمجرد الانتهاء من الأعمال التقنية تودع الوثائق المساحية لدى مقر البلدية لمدة شهر، أين يمكن للمعنيين الاطلاع على الوثائق، وتتم عملية الايداع من طرف مدير مكتب المسح الذي يسلم هذه الوثائق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بدوره بتحرير محضر ايداع يتم إشهاره ضمن الأماكن المعدة لذلك في البلدية الممسوحة والبلديات المجاورة وكذا باستعمال وسائل الاتصال المكتوبة والمسموعة، ويمكن للمعنيين تقديم الشكاوى ضمن الآجال المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل الادارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي، في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور، ويمكن أن يتم الايداع عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام، إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة.¹

يجب أن تكون جميع الوثائق المسحية خالية من أي كشط أو تغيير وواضحة ودقيقة بحيث يمكن قراءتها بسهولة ولا تتضمن أي تأويل في المعلومات التي تتضمنها، من أجل تفادي أي خطأ يمكن أن يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بعملية الترقيم العقاري أو اعداد الدفتر العقاري مما قد يؤدي لقيام المسؤولية الادارية وبالتالي يستوجب التعويض الذي تتحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية.²

بمجرد الانتهاء من إعداد مسح الأراضي تعد الوثائق المساحية على ثلاثة نسخ وهذا بعد التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة وهي كالاتي:

1 - التعلية رقم 16، 2/6/1، مرجع سابق.

2 - شملي أحمد، مرجع سابق، ص 69.

- النسخة الأولى: تقدم إلى مقر البلدية المعنية وهذا ليعلم بها الجمهور تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي.
 - النسخة الثانية: يحتفظ بها لدى محافظة مسح الأراضي وتكون تحت تصرف أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص.
 - النسخة الثالثة: تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.
- وعليه يحرر المحافظ العقاري محضر تسليم يكون محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام، إبتداء من تاريخ ايداع وثائق مسح الأراضي ولمدة 04 أشهر بكل دعامة أو وسيلة مناسبة وهذا بقصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية من تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري الذي يقوم بترقيمتها في السجل العقاري ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الامضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي¹.
- كما يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الامضاء كما أشرنا سابقا والتي يتم بناء عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات وهو مانصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم والفقرة 1/2 من التعليمات رقم 16².
- وتنقسم الترقيمتان التي يرقمها المحافظ العقاري إلى نوعين:
- أ- **الترقيم النهائي:** نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ تنص: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها على سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"³.

1- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر.ج، العدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993.

2 - التعليمات رقم 16، 1/2، مرجع سابق.

3 - المادة 12 المرسوم التنفيذي رقم 76-63، مرجع سابق.

إذا التزيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، ومطابقته للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وعليه يجب أن تكون سندات الملكية المقدمة قانونية مثل العقود الرسمية والعرفية والأحكام والقرارات القضائية، وأيضاً السندات الإدارية، لأن كل هذه الوثائق والسندات تعتبر ثابتة ولا تترك أي مجال للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه، وبالتالي يكون محل ترقيم نهائي لا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء¹.

ب- **الترقيم المؤقت**: ينقسم بدوره إلى قسمين:

- **ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر**: نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم والتي تنص "يعتبر الترخيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر يجري سريانها من يوم الترخيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين، سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال"² والفقرة 2/2/3 من التعليم رقم 16 التي نجدها تتكلم على ذات المبدأ.

يعتبر الترخيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة، مستمرة، علنية، سواء لمدة 15 سنة أو لمدة 10 سنوات على الأقل بسند عرفي أو الحائزين على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام المادة 39 وما يليها من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، والتي تسمح لهم باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم ويصبح هذا الترخيم نهائياً بعد انقضاء مدة 04 أشهر دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها، ويجري سريان المهلة السابقة ابتداءً من يوم الترخيم، وبعد ذلك يسلم الدفتر العقاري للمعني³.

1 - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 65.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2013، دار هومه، 2013، ص 48.

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين: ونصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63-76

المذكور سابقا بنصها "يعتبر الترقيم مؤقت لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية"¹.

- الترقيم الخاص بالعقارات مجهولة المالك:

طبقا للتعليمية رقم 16 فإن العقارات مجهولة المالك كانت ترقم ترقيم مؤقت لمدة سنتين لتؤول بعد ذلك إلى الدولة.

لكن بعد التعديل الأول الذي مس الأمر رقم 74-75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 تم التخلي نهائيا عن فكرة الترقيم المؤقت لهذا النوع من العقارات بموجب المادة 23 مكرر وأصبحت ترقم مباشرة ترقيمًا نهائيًا بإسم الدولة، لكن وعلى إثر التعديل الثاني للأمر رقم 74-75 بموجب قانون المالية لسنة 2018 فإن المادة 88 منه جاءت بمدة جديدة للترقيم المؤقت قدرها 15 سنة فيما يخص هذا النوع من العقارات، كما أصبحت تسمى بالعقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال المسح².

ونتيجة لهاته الترقيمات العقارية التي تهدف إلى إعداد الدفاتر العقارية، فقد إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 73/32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، والذي صدر تنفيذًا لأحكام الأمر 71/73 المؤرخ في 02/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، إذ نصت على أنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي ووضع مختلف الوثائق كما هي منصوص عليها في المادة 25 من الأمر 71/73 يسلم للمالكين دفترًا عقاريًا يكون بديلا عن شهادات الملكية.

يتضح مما سبق أن الدفتر العقاري يرتبط ارتباطًا وثيقًا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فهو يشكل أهم منتجاتها، كونه مستنسخ من البطاقات العقارية المنشأة عن تلك

1 - المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم، نفس المرجع.

2 - حيرش نوردين، يحيوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، العدد الرابع، مجلة التمكين الاجتماعي، مخبر التمكين الاجتماعي والتنمية المستدامة في البيئة الصحراوية، جامعة معسكر، الجزائر، 2019، ص 248.

العمليات. كما يعتبر من الأهداف الأساسية التي يرمي إليها المشرع من خلال سنه للأمر 74-75، بالإضافة إلى كونه سند إداري فهو يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، ويشترط أن يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية والمؤرخ في 1976/05/27¹.

بعد إتمام إعداد البطاقة العقارية للملك الوقفي، يقوم المحافظ العقاري باتخاذ إجراءات قانونية تخص عملية الإيداع. بالنسبة للإجراء العام لترقيم العقارات، فقد تم التفصيل فيه سابقاً. أما فيما يخص العقار الوقفي، ففي الحالة الأولى المتمثلة في الترقيم النهائي، عندما يكون الحق مشهراً، يُحرر دفتر العقاري مباشرةً وتكفي أي وثيقة تثبت أنه ملك وقفي، مثل إشهاد مكتوب أو عقد عرفي.

أما في الحالة الثانية، فيتم الترقيم مؤقتاً عند عدم وجود وثائق ثبوتية للملك الوقفي. تُدون فيه المعلومات والبيانات الموجودة في البطاقة العقارية الزرقاء المخصصة للأمالك المحبسة، ويُسلم المحافظ العقاري لصاحب الحق، أي المالك الذي له حق ثابت في البطاقة المذكورة في الوثائق المودعة. إذا كان الوقف عاماً، يُسجل باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وعند مرور مدة سنتين، يُحرر دفتر عقاري للجهة المالكة أو الموكلة للوقف².

1 - حمزة بن ساحة، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، ص 99.

2 - محمد مصطفى زرباني، آليات إسترجاع الأمالك العقارية الوقفية المفقودة في أحكام القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة غرداية)، المجلد 07، العدد 03، سنة 2022، ص 88.

المبحث الثاني: الصعوبات الناجمة عن مسح العقار الوقفي

والمنازعات الناشئة عنها

إن المسح العام للأراضي عملية ضخمة، تقنيا وعمليا وميدانيا تتطلب مجهودات كبيرة وعلى جميع المستويات، من الدولة إلى الولاية إلى البلدية وعمال مصالح المسح وصولا إلى المواطن العادي، الذي بدوره يفترض فيه أن يساهم في تسهيل أعمال الأعوان المكلفين بالمسح ميدانيا، لكن في ظل تأزم الوضع في الساحة العقارية كان من الصعب أن يتقدم مشروع المسح عبر التراب الوطني بالوتيرة التي تم التخطيط لها. فقد ظهرت العديد من الإشكالات والنزاعات أدت إلى بطء العملية، ولدراسة تفصيلية أكثر وقصد التعرف على هذه المشاكل والعراقيل التي أخرجت إتمام المسح العام للأراضي قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، سنتناول في المطلب الأول صعوبات متعلقة بإدارة المسح وأثناء التحقيق الميداني، ثم في المطلب الثاني المنازعات الناشئة عن المسح العقاري¹.

المطلب الأول: صعوبات متعلقة بإدارة المسح وأثناء التحقيق الميداني

سنقوم في هذا المطلب بدراسة مختلف المشاكل الميدانية المتعلقة بالمسح، والتي تؤثر على سير وتقدم الأشغال المسحية، سواء كان ذلك في الصعوبات التي تعترض إدارة المسح، أو في الأخطاء التي ترتكبها إدارة المسح خلال التحقيقات الميدانية.

الفرع الأول: المشاكل التي تواجه أعوان إدارة المسح في الميدان

تعترض إدارة المسح صعوبات مباشرة وأخرى غير مباشرة وهي كمايلي:

أ- **الصعوبات المباشرة:** تنص المادة 5 من الأمر 74-75 على أن مهام إعداد مسح

الأراضي العام والمحافضة عليه من إختصاص الادارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون

العقارية، وبالتالي لايمكن للخواص طلب مسح أراضي خاصة بهم إن أرادوا ذلك وهذا

1 - نهائي دلال، صعوبات وعوائق المسح العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2015، ص 58.

الاحتكار خلق عدة مشاكل أثرت بشكل مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مردوديتها وتسييرها وساهمت في تعطيل عمليات المسح على المستوى الوطني.

بالإضافة إلى تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى، غير تلك المتعلقة بالمسح وذلك إستجابة لمتطلبات المراحل التي مرت بها البلاد خلال السنوات الماضية منها:

- عملية الثورة الزراعية (الأمر رقم 71-73 المؤرخ 08 نوفمبر 1973).
- حيازة الملكية العقارية الفلاحية (الأمر رقم 83-18 المؤرخة في 13 أوت 1983).
- ترسيم حدود البلديات (الأمر رقم 84-09).
- تحديد معالم المستثمرات الفلاحية (الأمر رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987).
- عملية إسترجاع الأراضي المؤممة وتسوية القطاع الفلاحي.

هناك مشاكل أخرى من بينها كفاءة الأعوان القائمين عن العمليات المسحية، فهي تعاني من نقص التأطير لأن أغلبهم يفتقر لاستعمال التقنيات الحديثة في ظل غياب التكوين، كما يفترض أن يكون هناك برامج للتكوين كل من الفرق المختلطة (المسح العقاري والمحافظة العقارية)، وإبرام إتفاقيات مع مؤسسات التكوين في الخارج¹.

ب- الصعوبات غير المباشرة: تتلخص هذه المشاكل في

عدم وجود تحفيزات بالنسبة للأعوان القائمين على العملية، من نفقات ورسوم منذ الإجراء الأول مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الإجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، فكيف يمكن لعون المسح أن يقوم بأعماله مقابل راتب بسيط الذي لا يتوافق مع حجم الأعمال التي يقوم بها الأعوان، ومازاد من احساس العمال بالتهميش هو لجوء الإدارة إلى منح الامتياز للخبراء العقاريين الخواص من أجل الظفر بمشاريع مسح مقاطعات هامة مقابل إعتمادات مالية ضخمة وذلك باستغلال إطارات الوكالة ومخططاتها².

1 - المرجع السابق، ص 59-60.

2 - المرجع نفسه، ص 61.

وأيضاً من بين الصعوبات التي تعيق السير الحسن للعمليات المسحية هو عدم التنسيق بين الجهات الفعالة في المجال العقاري، خاصة بين المحافظة العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي لأن العلاقة بين هاتين الأجهزة تكسب نوعاً من الخصوصية والأهمية فهي علاقة تكامل، إذ أن الأول مهمته تأسيس السجل العقاري أما الثاني يمثل الدعامة المادية له إذ لا يمكن تأسيسه دون القيام بالأعمال المسحية.

إضافة إلى الصعوبات السابقة، صعوبة إجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظراً لتعدادهم الكبير، وكثرة إنشغالهم في مناصبهم الأصلية.

عدم القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي الرامي إلى إفتتاح عملية المسح العقاري نظراً للميزانية المحدودة المخصصة لهذه العملية.

أيضاً من بين الصعوبات الميدانية التي تواجهها فرق المسح هو الوضعيات التي يخلقها الملاك منها إقدامهم على استغلال قطع أرضية للغير أو تابعة للأوقاف، عن طريق إقامة بنايات يصعب إزالتها من الناحية العملية، إذ أن عمليات المسح تعاني من عدم الاحترام الدقيق للقوانين الموضوعة المتعلقة بالتهيئة والتعمير وذلك راجع إلى غياب المراقبة الإدارية للعمران وهو ما أدى إلى إنتشار البنائيات الفوضوية بشكل رهيب¹.

الفرع الثاني: الصعوبات القانونية

إن التشريع العقاري وبالذات قانون مسح الأراضي العام الذي يعتبر صلب نظام الشهر العيني، لم يرى أي مراجعة دقيقة ولا أي تعديلات تمس المسائل الجوهرية التي من شأنها أن تخفف من حدة النزاعات من صدوره في ظل النظام الإشتراكي، مما ينعكس سلباً على آليات تطبيقه في ظل النظام اللبيرالي، ثم إن التطبيق الميداني كشف العديد من النقائص والتناقضات التي عقدت المشاكل العقارية أكثر مما ساهمت في حلها ورغم ملاحظة هذه المشاكل من طرف الجهات

1 - نهائي دلال، مرجع سابق، ص 62-63.

الإدارية إلا أنها لم تحاول استدراك الأمر، واكتفت بتبادل التهم بين الجهات القائمة على العملية فكل جهة تحاول إصاق التهم بجهة أخرى لتحميلها المسؤولية¹.

ومن المسائل الجوهرية التي يجب تعديلها في الأمر 75-74 والمرسومين التطبيقيين له والتي تتعارض مع المبادئ العامة في القانون المدني هي مسألة التقادم المكسب فالأمر 75-74 لم ينص صراحة على خطر التقادم كطريق لإكتساب الملكية العقارية في ظل الأراضي التي يشملها المسح، وهذا ما يتعارض مع مبادئ نظامي السجل والدفتر العقاريين²، خاصة وأن القانون المدني يسمح بإكتساب الملكية والحقوق المتفرعة عنها بالحيازة أو عدم الاستعمال، وذلك في المواد 827، 844، 854، 868 من القانون المدني³.

أيضا ما تضمنته المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 التي تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة بعد الترقيم النهائي وفي الدفتر العقاري عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل من استلام الدفتر العقاري، مما ينجم عن ذلك عدم الاستقرار في المعاملات العقارية، والمس بمصادقية السجل العقاري⁴.

لم ينص المشرع على مدة رفض ايداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية، وهو ما يشكل عائقا في إتمام عمليات المسح العقاري، وبالتالي التأخر في تسليم الدفاتر العقارية باعتبار أن ملكية العقارات تتغير بانتقالها بين الأفراد⁵.

إن آجال الفصل في النزاعات التي تطرح أمام لجنة المسح على مستوى البلدية غير محددة الآجال وأيضا آجال الطعن في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي والمتعلقة بتسليم الدفاتر

1 - نهائي دلال، مرجع سابق، ص 77.

2 - برايج هدى، مرجع سابق، ص 179.

3 - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

4 - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 109.

5 - برايج هدى، مرجع سابق، ص 178.

العقارية مفتوحة وغير مضبوطة من المشرع الجزائري، وهو ما من شأنه التأثير سلبا على استقرار نظام الملكية العقارية، وزعزعة الائتمان العقاري¹.

وعلى ضوء ما تم ذكره يمكننا استخلاص أن قانون المسح العقاري قد أثبت محدوديته وعدم فعاليته في تطهير الملكية العقارية وأصبح من اللازم القيام بتعديله مع المراسيم التطبيقية له مما يتماشى مع الواقع العملي، والابتعاد في سن القوانين العقارية عن الكم على حساب الكيف.

الفرع الثالث: الأخطاء التي ترتكبها إدارة المسح خلال التحقيقات الميدانية

جاء الأمر رقم 74-75 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية بأحكام تقضي بأن الأراضي المسوحة يسلم لصاحب العقارات دفتر عقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27 الصادر عن السيد وزير المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري وذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية عن كل عقار تم مسحه يدون فيه كافة بياناته بصفة نافية للجهالة وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، إلا أن إعداد الدفتر العقاري الخاص بالأمالك الوقفية العامة يبقى معلقا نتيجة بعض الأخطاء الغير العمدية المتعلقة بهوية العقار الموقوف ومالكة وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع².

1- الأخطاء المساحية المتعلقة بهوية العقار ومالكة: تتنوع الأخطاء المرتكبة أثناء

عمليات التحقيق الميداني بين أخطاء في حدود ومساحة العقار الموقوف وأخرى ترجع إلى تسجيل العقارات الوقفية لحساب المجهول.

1 - نهائي دلالة، مرجع سابق، ص 78

2 - عديد أمينة، إشكالات إعداد الدفتر العقاري للأمالك الوقفية العامة، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المركز الجامعية عبد الحفيظ بوالصوف ميلة، معهد العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير قسم الحقوق، المجلد 08، العدد 01، سنة 2022، ص 23.

أ- الأخطاء المسحية المتعلقة بحدود ومساحة العقارات الوقفية العامة

تتنوع العقارات الوقفية العامة بين أراضي جرداء ومحلات وسكنات ووقفية إلا أن تحديد العقار الموقوف تحديدا دقيقا نافيا للجهالة خلال عمليات المسح يعد خطوة مهمة في سبيل إعطاء ترقيم سليم للعقار ومن تم الحصول على الدفتر العقاري لهذه الأملاك الوقفية، إذ يتعين على الغرفة التقنية المكلفة بعملية المسح:

- تحديد طبيعة العقار وفقا لنوعه (أرض عارية، فلاحية أو غابية).
- تحديد البلدية الواقع بها وكل التفاصيل الأخرى المتعلقة بالمكان المعني إن وجد، القسم، القطعة، الوحدة العقارية، مع تحديد المكان المسمى إن كانت القطعة تقع في منطقة حضرية يمكن استبدال المكان المسمى بالحي أو الشارع.

كما يتم إعداد مخططات طبوغرافية للمنطقة الممسوحة إلا أن الأخطاء المرتكبة أثناء المسح وبالخصوص فيما يتعلق بحدود ومساحة الملك الوقفي يؤدي إلى فقدان جزء كبير من هذه الأملاك وإن كان الإشكال هنا لا يتعلق بخطأ من طرف القائمين بالمسح فقط وإنما يرجع إلى تغيير معالم وحدود بعض الأملاك الوقفية لاسيما تلك المتواجدة بالأماكن الغابية أو الجبلية أو الأراضي التي تتعرض للتشوه بفعل العوامل الطبيعية المختلفة كالفيضانات أو إنجراف التربة، أو تلك الغير مسيجة وغير مستغلة مما ينجم عنه تغيير في طبيعتها وصعوبة تحديدها الأمر الذي يمكن أن يؤدي إلى ضياع الملك الوقفي في حد ذاته¹.

ب- إشكالية تسجيل بعض العقارات الوقفية في حساب مجهول

عرفت الكثير من الأملاك الوقفية في الآونة الأخيرة إشكالية قيدها بإسم مجهول وإن كانت مديرية المسح تتحمل جزءا من مسؤولية تسجيل هذه الأملاك الوقفية بإسم مجهول خاصة إذا ما تم حضور ممثل عن مديرية الشؤون الدينية وقدم وثيقة ولو كانت عرفية أو على غرار وثائق الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي غير المشهورة فإنه في هذه الحالة ينبغي عدم اللجوء إلى القيد بإسم مجهول، أما في حالة التبليغ الرسمي لمديريات الشؤون الدينية وتغيب هذه الأخيرة

1 - عديد أمينة، لمرجع السابق، ص 24.

عن حضور عملية المسح العام ومساعدتها للجنة التقنية أثناء أداء مهامها من خلال إبراز معالم حدود الأملاك الوقفية وتقديم الوثائق والاثباتات والشروحات اللازمة فإن مديرية الشؤون الدينية على مستوى الولاية هي التي تتحمل مسؤولية هذا الخطأ المرتكب خلال المسح¹. غير أنه ونظرا للخطورة الناجمة عن العدد غير المقبول للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة في حساب مجهول فقد تم وضع شروط موضوعية واجب توافرها للتكفل بطلبات التسوية وسن ووضع الاجراءات التطبيقية الواجب اتباعها ومن أبرز الشروط الموضوعية أن يكون الشخص المدعي بالحيازة يلتمس تسجيل العقار لفائدته أن يكون العقار مسجل في مصفوفة المسح وترقيمه في السجل العقاري المفترض غائبا خلال عمليات المسح ويعتبر من أول وهلة أنه يمارس من قبل حيازة فعلية حسب التحقيق القائم في هذا المجال².

2- عدم مراعات وضعيات المساجد والسكنات الوقفية القائمة

من بين الأخطاء المرتكبة خلال عمليات المسح عدم قيام لجنة المسح بتسجيل العقارات الوقفية خاصة منها المساجد التي هي في طور الإنجاز وكذا السكنات الوقفية الملحقة بها باسم مديريات الشؤون الدينية التابع لها العقار إقليميا وتعرف هذه الظاهرة إنشار في المناطق النائية خصوصا الأمر الذي ينجم عنه عدة اشكالات قانونية.

أ- عدم مراعاة الأوضاع القائمة بالنسبة للمساجد

يتم في بعض الأحيان تشييد المساجد خاصة في المناطق المعزولة والنائية على قطع أرضية تعود ملكيتها للخوادم إلا أن هذه القطع الأرضية يتم منحها بموجب عقود ووثائق عرفية في إطار تشييد مساجد ومصليات من قبل حائزيها الأصليين، إلا أنه وأثناء القيام بعمليات المسح

1 - عديد أمينة، لمرجع السابق، ص 25.

2 - زهور دقايشية، العوارض القانونية لعملية المسح العقاري، مجلة النبراس للدراسات القانونية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، المجلد 02، العدد 02، 2017، ص 73-75.

وفي ضل غياب ممثلين عن مديرية الشؤون الدينية يتم مسح هذه القطعة الأرضية وما فوقها من مساجد ومصليات في حساب حائزها الأصليين دون مراعاة للأوضاع القائمة¹.

ب- عدم جرد وذكر الكثير من السكنات الوقفية التابعة للمساجد

من بين العوائق التي تصادف أيضا مسألة إعداد الدفتر العقاري الخاص بالأماكن الوقفية هو أن الكثير من المساجد القائمة وأثناء تحديد طبيعتها ووصفها لا يتم الإشارة إلى المساكن الوقفية التابعة لها بصفة مستقلة ويتم الاكتفاء فقط بذكر المسجد ومشمولاته. فالدفتر العقاري يشكل سندا قويا للملكية ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار وفي حالة عدم ذكر ووصف العقار الموقوف وصفا دقيقا فإن ذلك من شأنه أن لا يعكس الوضعية الحقيقية للعقار².

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن مسح العقار الوقفي

أشرنا سابقا أن إلى أن المسح العقاري عملية ضخمة تقنيا وفنيا وميدانيا إذ يتطلب نجاحها تكافل الجهود من طرف الهيئات المشرفة عليها بدأ بالدولة ونظرا للأهمية القصوى التي تحظى بها عملية المسح العقاري فقد أحاطها المشرع الجزائري بجملة من الأدوات القانونية التي تهدف إلى حل المشاكل والنزاعات التي تواجهها وحماية حقوق الأشخاص كالأمر 74-75 والمرسومين التنفيذيين له رقم 62-76 و63-76.

إلا أن المسألة ليست بهذه البساطة فمن جهة عدم وضوح التشريع وغيابه في حالة أخرى من جهة ثانية، وهو ما أدى إلى تفاقم المشاكل ولم يستطع الإجتهد القضائي أن يضع قواعد من شأنها سد الفراغ التشريعي والتقليل من هذه النزاعات التي تعرقل إتمام عمليات المسح بالشكل المسطر.

1 - عديد أمينية، مرجع سابق، ص 23.

2 - المرجع نفسه، ص 25.

تتولى لجنة المسح على مستوى كل بلدية البت في جميع المنازعات التي قد تنشأ عن هذه العملية ولهذا خصصنا الفرع الأول لإجراءات طرح النزاع أمام لجنة المسح، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه أهم النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح¹.

الفرع الأول: إجراءات طرح النزاع أمام لجنة المسح

إن عملية مسح الأراضي العام تفتح مجالاً واسعاً للاعتراضات والطعون التي يقدمها أصحاب الحقوق أو المدعون بما فيهم إدارة الشؤون الدينية والأوقاف التي تعتبر الممثل القانوني لتسيير وحماية العقارات الوقفية، وذلك طيلة أشغال المسح، وإلى غاية الإيداع النهائي بالمحافظة العقارية، فبعد الانتهاء من الأعمال التقنية لعملية المسح يتم إيداع نسخة من سجل المسح مرفقاً بمخطط المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل، وهذا الإيداع يكون محل نشر من أجل إعلام الغير، كما يتم إبلاغ المالك بصفة فردية، ويحق للمعنيين الاطلاع على هذه الوثائق وتقديم شكاويهم في حالة تضررهم من جراء عملية المسح²، وعليه سنتطرق أولاً إلى تقديم الشكوى ثم دراسة الشكاوى من طرف لجنة المسح ثانياً، وذلك على النحو التالي:

أولاً: تقديم الشكوى

نصت المادة 11 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/05/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي على أنه: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل في مقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها.

ويمكن تقديم شكاوى ضمن الآجال المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويًا إلى ممثل الإدارة التي يكون موجوداً بمقر المجلس الشعبي البلدي في الساعات والأيام المعلن عنها إلى الجمهور. يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة، عند

1 - التعلية رقم 16، 1-2-5، مرجع سابق.

2 - نهائي دلال، مرجع سابق، ص 66.

الانتهاء، من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أم مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة¹.

وحسب المادة 12 من نفس المرسوم، فإن الشكاوى التي تقدم عند الاقتضاء أثناء الأجل المنصوص عليها في المادة 11 أعلاه التقدم إلى لجنة الفحص من أجل فحصها، وتعطي رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول أن توفق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة²، لكن إذا كان موضوع النزاع منصب على عقار وقفي ففي هذه الحالة لايمكن الأخذ بعين الاعتبار الحيابة وذلك للقاعدة القانونية التي تقول بأن "كل ما لايجوز التصرف فيه لا يجوز كسبه بالتقادم" ومن هذا المنطلق فإن كل من يحاول التمسك بالتقادم المكسب لتملك هذا العقار، يكون تمسكه مرفوضاً، واستغلاله له باطلاً³.

ثانياً: دراسة الشكاوى

أولاً يجب الإشارة إلى أن الاعتراض الذي يقدم أمام لجنة المسح على مستوى البلدية يجب أن يكون مؤسس قانون فيجب أن يكون وفق وثائق أو سندات رسمية أو أحكام قضائية يقدمها المعارضون أو أن يثبتوا حيازتهم القانونية بالطرق والوسائل القانونية لتأييد ادعاءاتهم التي تقدم إلى رئيس البلدية أو الادلاء بها أمام رئيس فرقة المسح المداوم بمقر البلدية وهنا نكون أمام حالتين الأولى حالة اعتراض على أعمال المسح والثانية طلبات القيد في سجل المسح للأشخاص الذين لم يتمكنوا من الحضور أثناء المعاينة لفرق المسح والتحقيق⁴.

كما أشرنا سابقاً إلى لجنة المسح وصلاحياتها والتي من بينها البت في المنازعات التي تحيلها فرقة المسح إلى رئيس اللجنة للنظر فيها أو التي لم يتم تسويتها بالتراضي، غير أن حل النزاع

1 - المرسوم التنفيذي رقم 76-63، مرجع سابق.

2 - التعليم رقم 16، مرجع سابق، 2-3.

3 - خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار زهران، عمان، 2012، ص 119.

4 - التعليم رقم 16، مرجع سابق، 2-3.

أمام اللجنة له طابع إداري، ومعنى ذلك أن إجراء الصلح الودي إذ ليس لأحكامها الصبغة القضائية على الرغم من أن رئيسها قاضي، وعليه فإذا تعذر التوصل إلى حل ودي يحيل النزاع على القاضي المختص إقليمياً فيقوم رئيس فرقة المسح الميداني بتبليغ سجل الطعون ورسائل الإحتجاجات إلى رئيس لجنة المسح بإعتباره الجهة الادارية المخولة قانوناً لدراستها فتقوم اللجنة بإتخاذ قرارات بشأن الطعون ويصادق عليها مدير مسح الأراضي المختص إقليمياً¹.

إن للجنة المسح من الصلاحيات ما يجعلها في حالة عدم التوصل إلى اتفاق بين الأطراف المتنازعة أن تقر الحدود المؤقتة للعقارات المحددة في المخطط مع تحديد الحائز الفعلي².

أما إذا ظهر المالك الأصلي للعقار بعد انقضاء المدة القانونية للايداع وذلك نتيجة إهمال أو غياب فإن اللجنة ليست من صلاحياتها تسوية الوضعية لأنها أصبحت من اختصاص المحافظ العقاري الذي خول له القانون إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة³.

تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62-76 على أنه في حالة وجود نزاع وبعد انقضاء آجال 03 أشهر فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية ماعدا الغلط المادي أو ظهور المالك الحقيقي⁴.

إن عمليات مسح الأراضي والتحقيقات العقارية المرتبطة بها تكشف عن بعض النزاعات العقارية التي يصعب حلها عن طريق الصلح الاداري الذي تقوم به لجنة المسح فإذا بقيت هذه النزاعات في الأقسام الممسوحة فهذا يعني أن مسح الأراضي لم يحقق أهدافه لأنه وصل إلى مرحلة لم يستطع حل النزاعات الناجمة عن العملية، وعليه فإن الأطراف المتنازعة تلجأ إلى الجهات القضائية المختصة، لأن عملية المسح تفتقر إلى آلية قانونية تحل محل القضاء أثناء المسح تكون مهمتها الفصل في النزاع واتخاذ القرارات التي تودع بالسجل العقاري مما يجعل

1 - محمد مصطفى بن بويكر زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي، الطبعة الأولى، الجزائر، 2015، ص 130.

2- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، مرجع سابق.

3 - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 107.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 62-76، مرجع سابق.

المسح يسير بانتظام، لأن المعمول به حاليا أن أعمال المسح في المناطق المتنازع عليها تبقى معلقة حتى يفصل فيه القضاء بأحكام أو قرارات نهائية، وهذا ما يجعل بعض الأقسام المسووحة معطلة أحيانا بحجة النزاعات والتي تنعكس على السجل العقاري لأن النزاعات قد تستغرق مدة طويلة، بحيث أن المحافظ العقاري يجد حجة بعدم اجراء توقيع للعقارات المسووحة والتي تتضمن الأجزاء المتنازع عليها حتى يتم موافاته بالأحكام والقرارات النهائية¹.

وعلى الرغم من أن القانون قد حدد المدة بثلاثة أشهر لرفع دعوى قضائية من تاريخ تبليغ المعنيين بقرارات لجنة المسح إلا أن البت فيها قد يستغرق وقت أطول وهذا ما يؤدي إلى عرقلة المسح، إن هذا الخلل ناتج عن العمل بنظام السجل العيني مع الإبقاء على نظام الشهر الشخصي² والتي منها على الخصوص الإبقاء على النظام الإداري للسجل العقاري وعدم إخضاعه للقاضي العقاري وكان بإمكانه تحويل لجنة المسح إلى جهة لها صلاحيات قضائية بدلا من الإختصاص الإداري، خاصة وأنه يرأسها قاضي من المحكمة³.

يقوم العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي الذي يتولى مهام كتابة وتسجيل كل المداومات والقرارات المتخذة من طرف اللجنة، بتحرير محضر مفصل بذلك، وبعد ذلك يسجل ما قرره بالنسبة لكل شكوى، وذلك بالقلم الأحمر في الخانة المخصصة للملاحظات، مع ذكر رقم وتاريخ محضر الإجتماع المتضمن القرار المتخذ من طرف اللجنة⁴.

نلاحظ في الأخير أن دور لجنة المسح ضعيف ومحدود وشكلي بالرغم من الصلاحيات التي منحها لها القانون، إذ كان من الأجدر أن تكون قراراتها ذات طابع قضائي إلى جانب دورها الإداري الذي يقتصر على التراضي ومحاولة اجراء الصلح بين الأطراف، لأن في ذلك إهدار

1 - نهائي دلال، مرجع سابق، ص 69.

2 - محمد بوراس، نظام الشهر العقاري في الجزائر، تجربة جزائرية أم تيهان تشريعي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمبيلت الجزائر، المجلد 05، العدد 01، سنة 2020، ص 60.

3 - نهائي دلال، مرجع سابق، ص 70.

4 - المرجع نفسه.

للوقت والجهد وإعاقة المسح، وقد أثبت الواقع أيضا أن الأطراف المتنازعة لا تفضل اللجوء إلى الحلول الودية بل تفضل اللجوء إلى القضاء مباشرة.

الفرع الثاني: أهم النزاعات التي تثار بخصوص العقارات الوقفية خلال عملية المسح
فرض المشرع الجزائري على فرق المسح الميدانية إيداع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من المسح بالنسبة للأقسام أو الأجزاء الممسوحة في مقر البلدية المعنية، وذلك لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها وتقديم شكاويهم إلى لجنة المسح ويختلف موضوع النزاعات التي تطرح، قد تبدأ وتنتهي أما لجنة المسح نتيجة التوصل إلى صلح، لكن قد تمتد هذا المنازعة إلى القضاء نتيجة عدم التوصل إلى اتفاق يرضي الطرفين.

أولا: المنازعات أمام لجنة المسح

تثار أمام لجنة المسح نزاعات تختلف حسب الإعتراض المرفوع إليها إذ لا يمكن حصرها باختلافها وتنوعها ولذلك سنتطرق إلى بعض المنازعات:

أ. المنازعات الناتجة عن أخطاء في القياس وحساب المساحات

يمكن أن يكون موضوع إعتراض ناتج عن أخطاء الخبراء الطبوغرافية عند حساب مساحات أملاكهم العقارية في إطار العمليات المسحية، وما أكثر هذه الحالات في الواقع وعلى سبيل المثال لا الحصر الأملاك العقارية الموقوفة، لهذا نجد أن المديرية العامة للأملاك الوطنية قد تقطنت للأمر وذلك بإصدارها التعلية رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004.

بعد أن لاحظ المدير أن معظم النزاعات سببها الفارق في المساحات المدونة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل المسح، وتلك المقيدة في مصفوفة المسح خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة ب 1/20¹.

وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية، وعموما إذا كان فرق المساحة زيادة أو

1 - نهائي دلال، المرجع السابق، ص 70.

نقصانا لا يتعدى 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو عملية أخرى، فيمكن اشهاره طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية، أما إذا تعدى الفرق في المساحة هذه النسبة فيمكن للشخص المتضرر تقديم الشكوى للجنة المسح وإن فشلت اللجنة في حل النزاع فقد وضعت المديرية العامة للأموال الوطنية مجموعة من الاجراءات لتسريع وتيرة حل مثل هذا النوع من النزاعات، تتمثل في تقديم المعني عريضة متضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي، ويكون ذلك إما كتابة أو شفها مرفوقا بنسخة من عقد الملكية المشهرة من قبل، أما إذا راسل المعني المحافظ العقاري فعلى هذا الأخير أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول العريضة، وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقيق والتصحيحات الممكنة خلال 15 يوم، وذلك من تاريخ الاتصال بها سواء من قبل المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي وذلك قبل إنتهاء أجل 15 يوم المحددة، ثم يكون أمام المحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للتصحيح على أساس الأوراق الجديدة¹. أما إن حصل واكتشف المعني هذا العيب أو الفارق في المساحة بعد أن يصبح الترقيم نهائيا وتم تسليم الدفتر العقاري، يبقى أمامه إلا اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية، لأن الترقيمات النهائية لا يمكن الطعن فيها إلا قضائيا².

ب. المنازعات الناتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها

من أهم ما جاء به قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 هو أنه ألغى قانون الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، وأمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظ على طابعها الفلاحي ضمن شروط ضبطها في المادة 76 منه،³ وبعد تعديل قانون

1 - التعلية رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 المتعلقة بأخطاء في إختلاف في المساحات.

2 - بوفانتيس نسيمية، مامو سامية، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016، ص 19.

3 - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 08 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 إمتد الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقاً للمرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09 ماي 1963 لأن أصحابها اكتسبوا في أغلب الأحيان من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الاستقلال¹.

وفي إطار التعديل حاول المشرع التكيف مع الواقع والتخلي عن الشروط التي تجاوزتها الأحداث كما حاول التكفل بالمنازعات التي أفرزها إرجاع هذه الأراضي لاسيما فيما يتعلق بمل المنشآت المنجزة على هذه الأراضي بعد تأميم وإعادة إدماج المتضررين والمستفيدين من عملية استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ووضع ضوابط للتعويض الذي التزمت به الدولة في كل الأحوال، ونتيجة لهذا الاسترجاع ظهرت العديد من الاعتراضات والمنازعات بين الملاك والفرق المكلفة بعملية المسح وهذا يسبب التغييرات التي طرأت على العقار، مما أدى إلى تحديد إجراءات يجب اتباعها لإسترجاع الأراضي بحيث يتم تقديم طلب الاسترجاع من طرف المالك الأصلي، ويرفق بملف يرسلهما إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يقوم بدوره بعد استلامه هذه الطلبات بتحويلها إلى اللجنة الولائية المختصة بالنظر في الطلبات وتفصل بالفرضيات الثلاث: أولاً: إرجاع الأراضي نفسها لمالكها الأصلي.

ثانياً: تعويض المالك الأصلي بمنحه قطعة أرض مماثلة.

ثالثاً: تعويض المالك الأصلي نقداً، لإستحالة إرجاع الأوضاع لحالتها الطبيعية.

يتم هذا التعويض وفقاً لشروط حددتها المادة 76 من قانون التوجيه العقاري على سبيل الحصر، يتبين من هذه الشروط أن الاسترجاع ليس حقاً وإنما الدولة تمنحه للمالك الأصلي بالشروط التي قررها المشرع وعدم توفر الشروط لا يترتب أي تعويض².

نلاحظ أنه باستصدار قانون الثورة الزراعية 71-73 لمتضمن تأميم الأراضي الفلاحية، بما فيها الأراضي الموقوفة واعتبرتها أملاك وطنية منحها للخواص في إطار قاعدة الأرض لمن

1 - نهائي دلال، مرجع سابق، ص 73.

2 - المرجع نفسه، ص 73-74.

يخدمها، لكن باستقراء فحوى هذا القانون نجد أن المادة 34 منه استثنت الأوقاف من عملية التأميم، باعتبار الوقف هو حبس العين عن التملك والتصدق بالمنفعة على وجه التأييد¹.

جـ. المنازعات المتعلقة بأراضي العرش

يعتبر موضوع أراضي العرش من أهم المواضيع التي تطرح على مستوى المصالح الإدارية التي لها علاقة بالعقار ولكل منهم وجهة نظر في هذا الموضوع على الرغم من أن المسألة قد فصل فيها قانونا من خلال مجموعة من القوانين التي غيرت من الطبيعة القانونية لأراضي العرش وأصبح بذلك لها مفهوما تاريخيا فحسب، وعليه فقد جاء قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، والذي يشكل الإطار المرجعي للسياسة العقارية في الجزائر، حيث جاءت المادة 23 على تصنيف الأملاك العقارية إلى الأصناف التالية:

- أملاك وطنية
- أملاك خاصة
- أملاك وقفية

وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 تم تعديل المادة 85 بموجب المادة 13 التي تنص على أنه: "تبقى ملكا لدولة أراضي العرش والبلديات، المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 79/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، وذلك وفقا للمادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية"².

وبالتالي فقد جاءت هذه المادة لتضع حدا للمنازعات التي ثارت حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش، التي طالب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية باسترجاعها على أساس أنهم مالكون لها أبا عن جد إضافة إلى استنادهم للحيازة التي تمكنهم من تملكه بالتقادم

1 - سرور طالبي، أثر السياسة التشريعية على العقار الوقفي في الجزائر، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، الميلود بوطريكي، جامعة محمد الأول وجدة، المغرب، العدد 40، سنة 2020، ص 15.

2 - قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

المكسب،¹ والمشرع أكد بصريح العبارة على أن أراضي العرش ملكا للدولة، لكن بعض شاغلي أراضي العرش يواجهون الفرق التقنية المكلفة بإنجاز عملية المسح العقاري ويحاولون إقناعهم بأنهم مالكيين لهذه الأراضي دون تقديم أي سند يبرر شغلهم، وفي حالة تقديم إحتجاج أمام لجنة المسح على مستوى البلدية، فما عليها سوى رفض الطعن كون الأرض ملك للدولة.

وهناك معترضين يملكون وثائق تثبت قيام الادارة الاستعمارية بالتحقيقات الجزئية أو الاجمالية بشأن هذه الأراضي دون المصادقة عليها من طرف الحاكم العام، وبالتالي لم تسلم لهم لأصحابها سندات ملكية نهائية وهنا أيضا تقوم اللجنة برفض الطعن لأن العقد لم ينقل الملكية بصفة نهائية لعدم استكمال إجراءات المصادقة عليه. وتبقى ملكية العقار ثابتة للدولة².

د. المنازعات المتعلقة بالتصريحات الكاذبة للملك الوقفي

يتم إعداد الكثير من الوثائق والسندات إستنادا إلى تصريحات الأشخاص ويقتصر في هذه الحالة دور الموثق في تلقي التصريح من الحائز ويحرر بشأنه عقد أو شهادة طبقا للترتيبات والاجراءات المفروضة قانونا، وفي هذا الصدد تعتبر وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي من الشهادات التي تبنى على تصريحات الأشخاص³، كما أن لهذه التصريحات يمكن أن يكون لها عدت تداعيات وآثار على مستوى العقار الوقفي.

تطبيقا لأحكام المادة 8 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/07 المتضمن قانون الأوقاف صدر المرسوم التنفيذي رقم 336-2000 المؤرخ في 2000/10/26 المتضمن إحداث وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات اصدارها وتسليمها وتحتوي هذه الوثيقة على البيانات التالية:

- المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم.
- التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا.
- رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا⁴.

1 - بوفانيس نسيمه، مرجع سابق، ص 18.

2 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2013، دار هومه، 2013.

3 - عديد أمينة، مرجع سابق، ص 25.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.

تتضمن وثيقة الاشهاد على جملة من التصريحات الصادرة عن أشخاص حول عقار وقفي وهذا بغرض اثبات تصنيفه الوقفي، إذ يدلي الشخص بجميع المعلومات المتعلقة بالعقار لاسيما ماتعلق بعنوانه البلدية والدائرة، مكوناته مساحته وحدوده، وبعد جمع أكثر من ثلاثة وثائق اشهاد مكتوب حول نفس العقار يتم تسجيل هذه الوثائق في سجل خاص لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليمياً، ويحدد محتوى السجل الخاص بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بعد ذلك تصدر هذه الأخيرة المختصة إقليمياً شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الاشهاد مرفوقة بشرط البطلان عند ظهور أدلة مضادة¹.

يلجأ الكثير من الأشخاص إلى الادلاء بتصريحات مغلوطة إلى المصالح المكلفة بالتحقيقات العقارية المتعلقة بالأملك الوقفية، حيث أن هذه التصريحات الكاذبة من شأنها أن تؤدي إلى عرقلة إعداد الدفتر العقاري الخاص بهذه الأملك العقارية الوقفية والتي غالباً ما يهدف ورائها الأشخاص إما إلى إكتساب حق على العقار الوقفي عن طريق عقد الشهرة، بالإضافة إلى ذلك قد ينجم عنها حصول صاحب هذه التصريحات الكاذبة على شهادة حيازة بإستعمال طرق تدليسية².

بالرغم من أن الأملك الوقفية لا يمكن أن يرد عليها تصرف ناقل للملكية، إذ لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها وحسب المادة 23 من القانون رقم 91/10 المتضمن قانون الأوقاف، فالأصل أن الملكية الوقفية لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب بسبب زوال حق الملكية، ومن ثم فإن الأملك الوقفية العامة لا يمكن أن تكون محلاً لعقد الشهرة، إلا أن بعض الأساتذة الموثقين كانوا يلجؤون إلى تحرير عقد الشهرة على عقارات محبسة إستناداً إلى المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية³، وقد كان موقف المحكمة العليا من هذه المسألة هو عدم جواز ذلك وهو ما يتجلى بوضوح من القرار رقم 310/157 المؤرخ في 1997/07/16 "من المقرر شرعاً وقانوناً أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية سواء بالبيع أو الهبة أو

1 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 336/2000، مرجع سابق.

2 - عديد أمينة، مرجع سابق، ص 28.

3 - المرجع نفسه.

بغيرهما"، فإذا كانت المحكمة العليا قد فصلت في مسألة عدم جواز تحرير عقود الشهرة التي تنصب على عقارات لها سندات ملكية مشهورة بمصلحة الحفظ العقاري إلا أن الواقع يظهر أن هناك العديد من العقارات الوقفية العامة لا تحوز على سندات ملكية مشهورة على غرار وثائق الاشهاد المكتوب غير المشهورة، وعلى هذا الأساس بقيت هذه العقارات الوقفية محلا لأطماع الانتهازيين اللذين يحاولون بثتى الطرق الاستيلاء عليها¹.

إضافة إلى الطرق التي يستعملها بعض الأشخاص لمحاولة الاستيلاء على الأملاك الوقفية من طرف الانتهازيين طلب استصدار شهادة الحيابة المنصبة على العقار المحبس، نظرا لإتساع رقعة الأراضي التي لم تمسها عملية المسح العقاري وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية الخاصة لجأ المشرع الجزائري عن طريق القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري إلى دفع المواطنين الذين يحوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري باعتباره سند حيازي يسمى " شهادة الحيابة " فشهادة الحيابة شأنها شأن عقد الشهرة فكلاهما من التصرفات التصريحية والتي يقتصر دور المحرر فيها على استقبال تصريحات الحائز ويحرر بشأنها سند حيازي، غير أنه ونتيجة لعدم تسوية الوضعية القانونية وإعداد وثائق الملكية الخاصة بها وكذا عدم القيام بإجراءات المسح في المناطق المتواجد فيها العقارات الموقوفة العامة دفع بالكثير من المواطنين إلى الادلاء عمدا بتصريحات كاذبة أو غير صحيحة أو إشهاد غير صحيح أو استظهار أوراق أو وثائق أو عقود غير صحيحة فكل هذه الأفعال تهدف إلى الحصول على شهادة الحيابة تنصب على عقارات الغير منها العقارات الوقفية مهما كان نوعها وتصنيفها².

ثانيا: المنازعات أمام القضاء

مما لا شك فيه أن معظم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح والتي لم يتوصل فيها إلى حل نهائي سيؤول هذا النزاع مباشرة إلى القضاء حيث هو الجهة الوحيد التي تستطيع تثبيت الحقوق أو استرجاعها أو حمايتها، وبما أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة لها على

1 - القرار المحكمة العليا رقم 310/157 الصادر بتاريخ 1997/07/16.

2 - عديد أمينة، مرجع سابق، 29.

المستوى المحلي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف الممثلة الرسمية للأموال الوقفية المتواجدة على مستوى الولايات وهي المسؤولة عن الأملاك الوقفية من ناحية التسيير والتمثيل القضائي. تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص في الفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها¹.

فحسب هذه المادة إذا أثير نزاع كان أحد أطرافه من الأشخاص الإدارية العامة يؤول الاختصاص إلى القاضي الإداري للفصل فيها سواء تعلق الأمر بدعاوى إلغاء الترقيم العقاري أو الفصل في المنازعات المتعلقة بإعداد وتسليم دفتر العقاري وسواء تعلق الأمر عن عملية الترقيم المؤقت للعقار لفائدة الدولة أي يكون أحد أطرافها شخص إداري عام أو تلك الدعاوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي وعلى سبيل المثال تم الترقيم النهائي لعقار محبس لصالح شخص من الخواص وعليه ما على مديرية الشؤون الدينية الممثلة في مديرها أو الناظر اللجوء إلى القضاء من أجل إلغاء الترقيم النهائي².

لا يمكن إعتبار المنازعة الوقفية ذات طابع إداري إذا ما كان التصرف أو النشاط الذي قام به وزير أو من ينوب عنه محليا لصالح الوقف تصرفا مدنيا، لأنه يدخل في إطار مهامه وصلاحياته ممثلا للأوقاف لا ممثلا للدولة، وأما إذا ظهر الوزير بمظهر السلطة والسادة أي يعمل باسم ولحساب الدولة وبالتالي يعد شخصا من أشخاص القانون العام فترفع الدعوى أمام مجلس الدولة باعتباره سلطة مركزية حسب ما نصت عليه المادة 901 من ق.إ.م.إ.³

1 - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 21، الصادرة بتاريخ 2008/04/23.

2 - بوفانيس نسيم، مرجع سابق، ص 22.

3- فاطمة الزهراء منار، منار صبرينة منار، الدعاوى الرامية لحماية الأملاك الوقفية ومجال الاختصاص فيها، مجلة الفقه القانوني والسياسي، جامعة سوق أهراس، المجلد 01، العدد 01، ص 227.

ملخص الفصل الثاني:

تضمن هذا الفصل الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري وعلى الخصوص العقارات الوقفية. تنطلق هذه العملية التقنية من أعمال تحضيرية وأخرى ميدانية، حيث الأولى تبدأ قبل صدور قرار الوالي بافتتاح عملية المسح، يتم التركيز فيها على جمع الوثائق، التصوير الجوي، تجزئة الإقليم البلدي، والتي تعتبر تهيئة للشروع في الأعمال الميدانية. وهذه الأخيرة مرحلة مهمة حيث يتم معاينة العقارات وترتكز على عملية التحديد، التحقق العقاري، إعداد الوثائق المساحية.

وباعتبار عملية المسح العام للأراضي ضخمة تقنياً وعملياً، نجم عنها عدة مشاكل ومنازعات يعود أسبابها إلى قصور في التشريع والتنظيمات ونقص كفاءات أعضاء إدارة المسح، كما أثرت هذه الأخطاء سلباً على إعداد الدفاتر العقارية للعقارات المحبسة. تقوم لجنة المسح بدورها في الفصل في الاعتراضات التي ترفع لها وعند فشلها في ذلك، يتم اللجوء إلى القضاء المختص للفصل فيها بشكل نهائي.

خاتمة

لقد سعى المشرع الجزائري منذ استرجاع السيادة الوطنية لتطهير الملكية العقارية، وضبط آليات تحديدها وإثباتها، فأصدر بموجب ذلك عدة نصوص قانونية وتنظيمية لإنجاح عملية مسح الأراضي، لما لهذه العملية من أهمية بالغة في تحديد الملكية العقارية تحديداً دقيقاً، فهي تعتبر عملية فنية دقيقة لا يمكن إنجازها إلا بتدخل مختصين وتقنيين وخبراء، ويتم الاعتماد فيها على وسائل تقنية متطورة، كأجهزة القياس والطائرة الخاصة بالتصوير الجوي وغيرها من الوسائل والمعدات.

إن المنتبغ لموضوع مسح الأراضي العام في الجزائر يلاحظ الأهمية الكبيرة لهذه العملية المتمثلة أساساً في تشخيص الممتلكات العقارية الخاصة والوطنية والوقفية عن طريق إنتاج وثائق مسحية تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، لما تكتسبه من صيغة شرعية على اعتبار أن أشغالها تتم من قبل لجنة المسح التي يرأسها قاضٍ وتتكفل بالعملية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي وجدت خصيصاً لإنجاحها، حيث يتم إيداع الوثائق المساحية لدى المحافظة العقارية قصد تأسيس السجل العقاري الذي يرمي إلى إقامة وثائق ذات طابع قانوني لكل مالكٍ وتحريير الدفاتر العقارية التي تشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية. وحسب تصنيف قانون التوجيه العقاري الذي إعتبر الأملاك الوقفية صنف قائم بذاته، نجد أن معاملة المسح العقاري لهاته الأملاك هي نفس الإجراءات التي يتم إتخاذها مع جميع العقارات، في حين كان يجدر التعامل معها بصفة خاصة نظراً لطبيعتها الغير قابلة للتملك والتصرف، وعدم قابليتها للتقادم المكسب، كما أن المشرع الجزائري عزز حماية قانونية للأملاك الوقفية خاصة العقارات.

فبالنسبة لتحقيق عملية التطهير الشامل للعقارات الوقفية الشامل وتماشياً مع النهج الجديد والتغيير الذي فرضته الواقع، كان لزاماً من إعادة الاعتبار للأملاك المحبسة وتجسيدها دستورياً وقانونياً من خلال النصوص المتوالية التي تم إصدارها لاحقاً، ومن ثم الإعتماد على الآليات المذكورة في البحث، وكذلك الاعتماد على بعض المهن التي تعتبر همزة وصل لأداء مهمة التطهير الشامل لهذا الصنف ومحاولة سد الثغرات القانونية بإيجاد بدائل وحلول ولو

كانت مؤقتة، لتمكين كل من له ولاية على هذا العقار الموقوف من سند يثبتته، ويسهل عملية تنمية الوقف في جو مبني على استثماره والمحافظة على هذا الإرث الديني والخيري.

ومن بين أهم النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة هي كالاتي:

- من بين أهم الأسباب التي أدت بالمشروع الجزائري إلى إصدار قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري هو تسوية الوضعية القانونية للأموال العقارية، خصوصا العقارات التي لا تحوز سندات ملكية، فضلا عن الوضعية الخطيرة للاستلاء على العقارات بصفة عامة، ومنها الوقفية بصفة خاصة.
- العقارات الوقفية غير الممسوحة لا يمكن أن نستفيد فيها في التنمية والاستثمار، وقد تكون عرضة لجميع أنواع الانتهاك العقاري.
- تثبتت العقارات الوقفية بجميع وسائل الإثبات، لاسيما وثيقة الإشهاد المكتوبة.
- حق الطعن في الترقيم النهائي للدفاتر العقارية المنصبة على الأوقاف يخلّ من مبدأ حمايتها؛ مما يتعارض ذلك مع المقصد التشريعيّ نظام الشهر العيني.
- إنّ العمل على إحصاء جميع العقارات الممسوحة ومنها الوقفية يلعب دورا مهما في الاستقرار العقاري وترقية الاستثمار بمختلف مجالاته.
- نقص الإمكانيات المادية والبشرية أدى إلى تأخر عمليات المسح العقاري خاصة الوقفية، فضلا عن نقص الفعالية بين المحافظة العقارية والوكالة الوطنية للمسح بإعتبارهما وجهان لعملة واحدة فالأول يقوم بتأسيس السجل العقاري، أمّا الثاني يمثل الدعامة المادية له.

إستنادا على ماسبق ذكره في هذه الدراسة تم التوصل إلى بعض الاقتراحات التي من

الممكن أن تساهم في تطهير العقارات الوقفية:

- إعادة الاعتبار للعقارات الوقفية وذلك عن طريق إستصدار قانون خاص متعلق بإجراءات مسح العقارات المحبسة.

- العمل على تكوين المورد البشري الفاعل في عملية المسح على الأسس الصحيحة والعلمية بهذه العملية خاصة مايتعلق باستخدام التكنولوجيا الحديثة وهذا مايساهم على جودة النتائج.
- إعادة النظر في أعضاء لجنة المسح التي تخلو من ممثل تابع لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف للدفاع عن الأملاك الوقفية وإثباتها.
- فتح تحقيقات معمقة فيما يخص العقارات الوقفية المسجلة على حساب مجهول والعمل على تسوية وضعيتها.
- إستحداث لجنة تابعة للشؤون الدينية والأوقاف مكلفة بإحصاء جميع العقارات الموقوفة خاصة التي ليس لها سند قانوني يثبتها.
- على المكلف باعداد البطاقة العقارية الوقفية الحرص على ذكر جميع مشتملاته، على غرار السكنات، المحلات، بساتين، زوايا، تقاديا لأي إعتراضات.
- مطالبة مديريةية الشؤون الدينية والأوقاف من مديريةية أملاك الدولة بمناولتها بنسخ لعقود قديمة المنصبة على العقارات الوقفية لغرض إستردادها.
- التنسيق الفعال والمتواصل بين مديريات الشؤون الدينية، الحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة من أجل وضع تسهيلات لإعداد الدفاتر العقارية للأملاك الوقفية العامة، تماشيا مع توجه المشرع الجزائري لحمايتها.

قائمة المصادر المراجع

المصادر:

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: القوانين

1. القانون رقم 84-09 مؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 04 فبراير سنة 1984 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
2. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 08 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر. العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم.
3. قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية، عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008 الجريدة الرسمية، عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.
4. قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 21، الصادرة بتاريخ 2008/04/23.
5. قانون المالية التكميلي لسنة 2020 التي أدرجت المادة 03 مكرر ضمن أحكام الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

ثالثاً: الأوامر

1. الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، الصادرة في 18/11/1975.

رابعاً: المراسيم التنفيذية

1. المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بمسح الأراضي العام، ج.ر، العدد 30، الصادرة في 13/04/1976.

2. المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-69 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج.ر.ج رقم 54 سنة 1989.
3. المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج، العدد 10، الصادرة في 06/03/1991.
4. المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر.ج، العدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993.
5. المرسوم التنفيذي رقم 2000/336 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، ج.ر.ج عدد 64، مؤرخة في 31/10/2000.

خامسا: القرارات

1. القرار 98 المؤرخ في 04/07/1991 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38، ص 1502.

سادسا: التعليمات

1. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.
2. التعليمات رقم 3883 المؤرخة في 24/07/2004 المتعلقة بأخطاء في اختلاف في المساحات، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب:

1. بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.
2. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2013.
3. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
4. جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2014.
5. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2007.
6. خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار زهران، عمان، 2012.
7. رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2013.
8. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
9. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، 2013، دار هومه، 2013.
10. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر، 2007.
11. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال العمومية، الجزائر، 2003.
12. محمد مصطفى بن بوبكر زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي، الطبعة الأولى، الجزائر، 2015.
13. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009.

14. معيريف محمد، روشو عبد القادر، الآليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر، دون طبعة، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الإستراتيجية والسياسية والاقتصادية، ألمانيا، 2022.
15. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2014.

ثانيا: مذكرات التخرج

1. بن قطيب كريمة، بن عزوز فتيحة، إشكالات عملية المسح العقاري دراسة قانونية وتطبيقية، بحث تخرج (ماستر قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة ابن خلدون، الجزائر، 2023/2022.
2. حاج أمحمد عيسى، المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس تخصص قانون عام، قسم الحقوق جامعة محمد بوضياف مسيلة، الجزائر، 2006/2005.
3. شملي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص معمق، قسم الحقوق جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، سنة 2020/2019.
4. نهائي دلال، صعوبات وعوائق المسح العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2015.

ثالثا: المقالات:

1. براهيم هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم، المجلد 11، العدد 02، سنة 2023.

2. حيرش نوردين، يحيوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، العدد الرابع، مجلة التمكين الاجتماعي، مخبر التمكين الاجتماعي والتنمية المستدامة في البيئة الصحراوية، جامعة معسكر، الجزائر، 2019.
3. زهور دقايشية، العوارض القانونية لعملية المسح العقاري، مجلة النبراس للدراسات القانونية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، المجلد 02، العدد 02، سنة 2017.
4. سرور طالبي، أثر السياسة التشريعية على العقار الوقفي في الجزائر، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، الميلود بوطريكي، جامعة محمد الأول وجدة، المغرب، العدد 40، سنة 2020.
5. عديد أمينة، إشكالات إعداد الدفتر العقاري للأمالك الوقفية العامة، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المركز الجامعية عبد الحفيظ بوالصوف ميلة، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير قسم الحقوق، المجلد 08، العدد 01، سنة 2022.
6. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد تجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، سنة 2006.
7. عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية مستغانم، العدد 04، سنة 2016.
8. فاطمة الزهراء منار، منار صبرينة منار، الدعاوى الزامية لحماية الأملاك الوقفية ومجال الاختصاص فيها، مجلة الفقه القانوني والسياسي، جامعة سوق أهراس، المجلد 01، العدد 01.
9. فتيحة شمام، نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري من حيث الموضوع والأهداف، العدد 02، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة فارس المدينة، الجزائر، 2023.

10. فضيلة قرنان، آثار عملية المسح العقاري على دور العقار في الاستثمار، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 02، الجزائر.
11. محمد بوراس، نظام الشهر العقاري في الجزائر، تجربة جزائرية أم تيهان تشريعي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت الجزائر، المجلد 05، العدد 01، سنة 2020.
12. محمد مصطفى زرباني، آليات استرجاع الأملاك العقارية الوقفية المفقودة في أحكام القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية (جامعة غرداية)، المجلد 07، العدد 03، سنة 2022.

رابعاً: المواقع الإلكترونية:

1. نور المصطفى- رزوق النجار، ماهو الجيوديسيا أو علم المساحة، أنا أصدق العلم، عبر الموقع التالي: <https://www.ibelieveinsci.com>.

الفهرس

الفهرس

| | |
|---------|---|
| 2..... | مقدمة: |
| 8..... | الفصل الأول : نظام المسح العقاري |
| 8..... | المبحث الأول : مفهوم المسح العقاري |
| 8..... | المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للمسح العقاري |
| 8..... | الفرع الأول : تعريف المسح العقاري وأنواعه |
| 12..... | الفرع الثاني : مميزات وأهداف المسح العقاري |
| 18..... | المطلب الثاني : آليات المسح العقاري |
| 18..... | الفرع الأول : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي |
| 21..... | الفرع الثاني : هيئة التحقيق العقاري |
| 22..... | الفرع الثالث : المحافظة العقارية |
| 25..... | المبحث الثاني : أنظمة الشهر العقاري في الجزائر |
| 26..... | المطلب الأول : مفهوم نظاما الشهر الشخصي والعيني |
| 26..... | الفرع الأول : تعريف نظام الشهر الشخصي |
| 28..... | الفرع الثاني : تعريف نظام الشهر العيني |
| 31..... | المطلب الثاني : موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري |
| 33..... | ملخص الفصل الأول: |
| 35..... | الفصل الثاني : الإجراءات الميدانية لعملية مسح العقار الوقفي |
| 35..... | المبحث الأول: التطبيقات العملية للمسح العقاري للوقف |
| 35..... | المطلب الأول: الأعمال التحضيرية |
| 35..... | الفرع الأول: جمع الوثائق |
| 36..... | الفرع الثاني: التصوير الجوي |
| 37..... | الفرع الثالث: تجزئة الإقليم البلدي |

| | |
|----|--|
| 40 | المطلب الثاني: الأعمال الميدانية |
| 40 | الفرع الأول: عملية التحديد |
| 42 | الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري |
| 44 | الفرع الثالث: إعداد الوثائق المساحية |
| 47 | المبحث الثاني: الصعوبات الناجمة عن مسح العقار الوقفي والمنازعات الناشئة عنها |
| 48 | المطلب الأول: صعوبات متعلقة بإدارة المسح وأثناء التحقيق الميداني |
| 48 | الفرع الأول: المشاكل التي تواجه أعوان إدارة المسح في الميدان |
| 49 | الفرع الثاني: الصعوبات القانونية |
| 51 | الفرع الثالث: الأخطاء التي ترتكبها إدارة المسح خلال التحقيقات الميدانية |
| 53 | المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن مسح العقار الوقفي |
| 53 | الفرع الأول: إجراءات طرح النزاع أمام لجنة المسح |
| 57 | الفرع الثاني: أهم النزاعات التي تثار بخصوص العقارات الوقفية خلال عملية المسح |
| 63 | ملخص الفصل الثاني: |
| 82 | خاتمة |
| 85 | قائمة المصادر والمراجع |
| 91 | الفهرس |
| 95 | ملخص البحث |

الملخص:

يعتبر المسح العقاري الوقفي من أهم الركائز التي تعتمد عليه الجزائر للمحافظة على الأملاك العقارية الوقفية، من خلال إنشاء دعامة مادية وأرضية صلبة للسندات العقارية الوقفية. وعلى ضوء الأمر رقم 74-75 المتضمن المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يعتبر هذا النظام كفيل بأن يحقق أهدافه لتطهير الوضعية العقارية للملكية الوقفية، ولتجسيد هاته الأهداف على أرض الميدان وجب الاستعانة بآليات لتحقيق هذه الغاية، كما أن هذا النظام ليس بغنى عن نظام الشهر العقاري العيني الذي يعد الدعامة المادية لإنشاء الدفاتر العقارية للأملاك الوقفية، إن لعملية مسح العقارات مراحل ومحطات منها التقنية ومنها الميدانية وجراء هذا المسح ينتج عنه صعوبات منها ما يكمن في القانون وفي إدارة المسح ومنها ما يرتكب خلال التحقيقات الميدانية، في انتظار إيجاد نظام للمسح العقاري يستجيب لمتطلبات الأملاك الوقفية.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري؛ العقارات الوقفية؛ الدفاتر العقارية للأملاك الوقفية؛ الشهر العقاري.

Abstract:

The cadastral survey is one of the most crucial pillars that Algeria, like other countries, relies on to establish a solid material and foundational support for real estate documents. In light of Ordinance No. 75-74 concerning the general land survey and the establishment of the real estate registry, this system is deemed capable of achieving its objectives to clarify the real estate ownership situation across all its categories, including waqf properties. To realize these objectives on the ground, it is necessary to utilize mechanisms to achieve this goal. Additionally, this system is complemented by the real estate registration system, which serves as the material support for the creation of real estate registers for waqf properties. The cadastral survey process includes various stages and phases, both technical and field-related. This survey process results in difficulties, some of which stem from the law and cadastral management, while others arise during field investigations.

Keywords: Cadaster, waqf properties, of real estate registers for waqf properties, Real estate advertising.