

محافظة مسح الأراضي في التشريع الجزائري

The province of cadastre record in Algerian legislation

ريم مراحي*

أستاذة محاضرة قسم ب

قسم الحقوق – كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة العربي التبسي تبسة – الجزائر

رقم الهاتف: 0662251492

البريد الإلكتروني: rym.merahi@univ-tebessa.dz

تاريخ الإرسال: 2021/ 02 /17 * تاريخ القبول: 2021 /06/01 * تاريخ النشر: 2021/ 06 /21

ملخص:

ترمي التدابير المتخذة من خلال إعداد سجل عام لمسح الأراضي إلى توضيح القوام المادي والتموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية لتأسيس سجل عقاري تشكل مجموعات الملكية أساسا ماديا له.

والحال أن وثائق مسح الأراضي المعدة ليست ثابتة، فبمجرد بدء العمل بها يتغير مضمونها إما لأسباب قانونية أو لأسباب مادية، ومن هذا المنطلق تتجلى حتمية أن يعطى لعملية تحيين مسح الأراضي بصورة دائمة ومستمرة اهتماما بقدر الاهتمام الذي حظيت به عملية إنجازه.

الكلمات المفتاحية: مسح الأراضي، القوام المادي، الطبوغرافي، الأملاك العقارية، تحيين.

Abstract:

Measures taken through a general cadastral record aim to clarify the real foundation and topographic positioning of each real estate property in order to create a real estate record, where the groups of property are its mainly element.

The fact that the cadastral documents are changeable, once it is in operation, its content will be changed either for legal or financial reasons.

From this point, the necessity will be given, continually, to the updating of cadastral process as much as paid to accomplish it, is manifested.

Keywords: Cadastre, Real foundation, Topography, Real estate property, Updating.

مقدمة:

المسح العقاري من المفاهيم القديمة التي عرفها التاريخ الاقتصادي للشعوب، وذلك نظرا لأن المعلومات الخاصة بالعقار التي يوفرها المسح العقاري يمكن أن تساهم بشكل كبير في التطور الاقتصادي للشعوب، ولعل الغرض الأساسي من إعداد مسح الأراضي هو تشخيص جميع الممتلكات العقارية.

وقد اتخذ المشرع الجزائري في سبيل ذلك خطوة جريئة بإصداره للأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، والذي تم تأكيده بموجب المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

فإعداد مسح الأراضي العام عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية، وهي عملية ضخمة تتطلب تجنيد وسائل بشرية ومادية كبيرة، بالإضافة إلى عامل الزمن، كونها القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري.

تشرف على هذه العملية هيئة إدارية تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تخضع لوصاية وزير المالية، تتكفل بالإسراع في وتيرة إنجاز هذه العملية حتى يتم مسح كامل للإقليم.

ومن الثابت أن عملية المسح العقاري تمر بمجموعة من الإجراءات ابتداء من إدارة مسح الأراضي والتي تعتبر الركيزة الأساسية التي تنطلق منها العملية، وعند إنهاء أشغال مسح الأراضي يقدم مسح الأراضي وصفا دقيقا وحاليا للملكية العقارية، ولكن الوضعية التي يقدمها تتغير بصفة مستمرة من جراء التحويلات المتعلقة بالحقوق العينية أو التغييرات بأي نوع كانت، المتسببة من طرف الإنسان فيما يخص الشكل الخارجي أو ناتجة عن الحوادث الطبيعية.

ولكي يحتفظ مسح الأراضي بطبعه، من الضروري القيام باستيفاء التوثيق العقاري العام، وقد تطرق المشرع الجزائري لهذه الحالة القانونية وسماها "محافظة مسح الأراضي".

وتكمن أهمية موضوعنا كونه يوضح وضعية العقارات الممسوحة التي تكون موضوع تغييرات بصفة مستمرة جراء التحويلات المتعلقة بالحقوق العينية أو التغييرات ذات طابع قانوني أو ذات طابع تقني.

وهدفنا من هذه الدراسة في تبيان العلاقة بين محافظة مسح الأراضي والمحافظة العقارية، وذلك من خلال توضيح عملية تحيين مسح الأراضي.

إن هذا الموضوع يدعو إلى التساؤل حول: الأساس القانوني لمحافظة مسح الأراضي؟ وكيف تم تحليل واقع هذه النصوص التشريعية في ضوء اجتهادات الفقهاء التي تعرضت لهذه النصوص؟

ولقد تم انتهاز المنهج الوصفي التحليلي، فالأخير هو الأنسب والأفصح لاستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالمشح العام للأراضي وتحيينه، والأول ضروري لمثل هذه الدراسة، وذلك لتحديد المفاهيم والأسس العامة.

وللإجابة على الإشكالية رأينا معالجة هذا الموضوع في المباحث الآتية:

المبحث الأول: مفهوم محافظة مسح الأراضي

المطلب الأول: تعريف محافظة مسح الأراضي وأساسها القانوني.

المطلب الثاني: أهداف محافظة مسح الأراضي وشروط التحيين

المبحث الثاني: تحيين مسح الأراضي.

المطلب الأول: التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات.

المطلب الثاني: التغييرات التي لا تمس بالوضع القانوني للعقارات.

المبحث الأول: مفهوم محافظة مسح الأراضي

إن ترسيخ التشريع العقاري على قواعد دقيقة، يتطلب إتباع نظام عقاري عصري له ركائز مادية وبشرية يتمثل في تحيين وثائق مسح الأراضي العام، والذي يعتبر عملية ووسيلة ذات منفعة أكيدة لتحسين وتوضيح الوضعية العقارية. وقد تناولنا مضمون هذا المبحث في المطالب الآتية:

المطلب الأول: تعريف محافظة مسح الأراضي وأساسها القانوني.

تعتبر عملية تحيين المسح الأراضي أحسن وسيلة لتحديد الأملاك العقارية، (مصطفى محمد الجمال، ص 35) (ريم مراحي، ص 15 وما بعدها).

لما تتضمنه من معلومات خاصة بالعقار تهدف لاستقرار المعاملات العقارية. وسنتطرق لتعريف محافظة مسح الأراضي، وأساسها القانوني في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تعريف محافظة مسح الأراضي.

بالرجوع لجملة المراسيم والقرارات المنظمة لمحافظة مسح الأراضي، نجد أن المشرع الجزائري كغيره من المشرعين، لم يعطي تعريفا للحفظ المسحي، ويمكن إعطاء تعريف لمحافظة مسح الأراضي كما يلي: "هي جهة تواصل بين إدارة مسح الأراضي والمحافظة العقارية تختص بتحيين مسح الأراضي، تهدف لإقامة تطابق وثيق بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي".

من خلال التعريف يمكن استخلاص:

الحفظ المسحي يتضمن مجمل العمليات ذات هدف ضبط التوثيق المسحي لكل التعديلات المعاينة في وضعية الأملاك العقارية والمالكين.

يتضمن الحفظ المسحي سلسلتين من العمليات:

معاينة التغييرات.

تطبيق هذه التغييرات في الوثائق المسحية.

الفرع الثاني: الأساس القانوني لمحافظة مسح الأراضي.

لقد خص المشرع الجزائري المنظومة العقارية بتشريع متميز، وتبع صدور هذا التشريع بسلسلة من التنظيمات، وهذا بغرض تطهير الملكية العقارية.

فالمسح العام للأراضي يستمد وجوده القانوني من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، لاسيما المادة 25، والتي تعتبر ترسيخ لعملية مسح الأراضي العام، وتنص على: " عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية.

ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد" (الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية، 1971)

وذات المبدأ تم تأكيده في المرسوم التنفيذي رقم **32/73** المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حيث جاء في المادة 32: " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد، المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه".

بالرجوع أيضا للمادة 33 من ذات المرسوم ونجدها تنص على: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية، ومسح الأراضي المحدث، ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية" (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 1973).

وبتاريخ 12 نوفمبر 1975، وبموجب الأمر رقم **74/75** المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تم التطرق لمسح الأراضي العام والسجل العقاري، بهدف تكوين مجموعة البطاقات العقارية التي تنسخ البيانات الموجودة فيه في الدفتر العقاري (الأمر رقم 74/75، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 1975). ولم تحد أحكام المرسوم التنفيذي رقم **62/76** المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم **400/84** المؤرخ في 1984/12/24، والمرسوم التنفيذي رقم **134/92** المؤرخ في 1992/04/07، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، عن ذكر المسح العام للأراضي، فقد نظمت من خلال الباب الأول إجراءات إعداد مسح الأراضي من المادة 01 إلى المادة 14، وفي الباب الثاني تطرق لإعداد مسح الأراضي وضبطه في المواد من 18 إلى 23.

وفي المرسوم التنفيذي رقم **63/76** المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم **210/80** المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ورقم **123/93** المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 1976) ضمن القسم الثاني موافقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي من المادة 72 إلى المادة 84 والمادة 90.

وضمن القرار المؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1398 الموافق 9 مارس سنة 1978 المتضمن تحديد كيفيات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 1978)، في المواد من المادة 01 إلى غاية المادة 18 منه في الباب الأول محافظة المساحة ووثائق مسح الأراضي وفي الباب الثاني كيفيات الترخيص لوضع وثائق مسح الأراضي. أما الباب الثالث فقد تطرق لتعريف الأجرة المتعلقة بوثائق مسح الأراضي والمعدة لمحافظة مسح الأراضي.

وقد نظم القرار المؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1398 الموافق 9 مارس سنة 1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجرى بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر **74-75** المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 1978)، ذلك في المواد من المادة 01 إلى غاية المادة 03 منه.

المطلب الثاني: أهداف محافظة مسح الأراضي وشروط التحيين.

إن إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري، ولجؤها إلى تحيين وثائق مسح الأراضي العام، وحرصها على إنجاز عملية التحيين بتبغى من وراءه تحقيق أهداف، تخضع لشروط، سنتناولها في الفروع الآتية:

الفرع الأول: أهداف محافظة مسح الأراضي.

يتضمن الحفظ المسحي مجمل العمليات ذات هدف ضبط التوثيق المسحي لكل التعديلات المعاينة في وضعية الأملاك العقارية والمالكين.

تتعلق هذه التعديلات بالتعرف ومنح العقارات وكذا العناصر الممثلة في المخطط. تصدر سواء عن أسباب قانونية "بيع، تقسيمات، مواريث، هبات، ..." أو عن تغييرات لها تأثيرا إراثيا "بنايات جديدة، تغييرات في طبيعة الزرع، ..." (مقران شايب، 2003، ص 125).

سن الأمر رقم 74/75 إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وحددت شروط تطبيق هذا النص التشريعي بالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم فيما يخص الأحكام المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وبالمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم فيما يخص الأحكام المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

وجاءت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، سنة 1998، من أجل تحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة، وقد تطرقت هذه التعليمات لمحافظة مسح الأراضي في الفقرة الثالثة تحت عنوان مسك الوثائق المنشئة.

الفرع الثاني: شروط تحيين وثائق مسح الأراضي.

نص الأمر رقم 74-75 المتضمن تأسيس مسح الأراضي العام وتهيئة الدفتر العقاري، وكما يفرضه نظام الإشهار الحقيقي، على أنه يجب أن تكون القاعدة المادية للسجل العقاري هي مسح الأراضي العام الذي يعرف ويعين المساحة المادية للعقارات، لذا يتم إعداد مجموعة البطاقات العقارية أولا بتأسيس مسح الأراضي حيث تنفذ العمليات في كل قسم.

لهذا يتطلب أي تحويل فيما يخص العقارات الموجودة في البلديات التي تم فيها مسح الأراضي إلى تدخل - في الوقت ذاته - مصالح الحفظ العقاري للتأشير على الدفتر العقاري ومصالح مسح الأراضي لاستقاء الوثائق المسحية (ريم مراحي، ص ص 70، 71)، (جمال بوشنافة، 2006، ص 132).

لهذا الغرض ينص الأمر على التدابير لضمان الانسجام الشديد بين مسح الأراضي ومجموعة البطاقات العقارية على أساس مبدئين حيث من جهة: لا يكون كل تغيير في الحالة القانونية للعقار محل تحويل مسحي إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي يثبت ذلك وقد تم إشهارة من قبل في الدفتر العقاري، ومن جهة أخرى إن مسح الأراضي مؤهل لإثبات رسميا كل التغييرات التي لا تؤثر على الوضعية القانونية للعقار مثل: تشديد البنائيات تهديم، ... وذات المبدأ سايره المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة 72 منه على أنه لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهارة مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية.

المبحث الثاني: تحيين مسح الأراضي.

يجب مسك باستمرار الوثائق العقارية المنشأة، وهذا بفعل التغييرات المحتملة والتي قد تؤثر على العقارات وإلا فإنها تفقد ميزاتها وتصبح بالتالي غير مقيدة.

فوضعية العقارات غير مستقرة كون العقارات المسوحة قد تكون موضوع تغييرات بفعل:

- وقائع قانونية (بيع-هبة-قسمة...)
- وقائع لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات (بنايات جديدة -هدم...)

لهذا السبب، نص المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم في مواده من 73 الى 82 لـ:
- مسك وثائق مسح الأراضي بمناسبة الإجراءات الملتزمة من طرف المحافظ العقاري.
- إبلاغ المحافظ العقاري بكل التعديلات المؤثرة على الوضعية القانونية للعقارات حيث تكون مصلحة المسح مدعوة لإثباتها تلقائيا (التعليمية رقم 16، 1998، ص 28).
وبالتالي فالأحكام التنظيمية المذكورة أعلاه تفرض تطابق وتواصل مطلقا بين البطاقة العقارية ومسح الأراضي.

وتبعاً لكون التغييرات التي تطرأ على الوحدات العقارية التي شملها المسح (عمار بوضياف، 2006، ص 41)، (عازب فرحات، 1993، ص 52) والمرقمة في السجل العقاري ناتجة عن أسباب قانونية، أو عن أسباب لا تمس بالوضع القانوني للعقارات، (التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأموال الوطنية، 2007، ص 20) وتأتي الكيفيات التي تنظم هذا التواصل في المطالب التالية:

المطلب الأول: التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات.

إن نظام الشهر العقاري المستمد من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يرمي إلى إقامة تطابق وثيق بين السجل العقاري الممسوك في شكل بطاقة عقارية ووثائق مسح الأراضي. فالبطاقة العقارية (المادة 12 من الأمر 74/75)، (بسكري أنيسة، 2001، ص 50 وما بعدها)، (طوايبيبة حسن، 2002، ص ص 64-65) هي التي تحدد الوضع القانوني للعقارات، فيما يحدد مسح الأراضي الذي يستعمل كقاعدة للبطاقة قوامها المادي، فقد تحدث تغييرات تعكس الطبيعة القانونية للعقارات. ويجب احترام عند معاينة التغييرات التعليمات التالية:

الفرع الأول: التعليمية الأولى: مطابقة مستخرج مسح الأراضي (مستخرج العقد).

إن مستخرج مسح الأراضي المتمم من طرف محرر العقد ليقوم مقام "مستخرج العقد" هو المحرك الحقيقي للتطابق بين الشهر العقاري ومسح الأراضي.

وقد نصت المادة 73 من المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم على: "قصد التثبيت من نقل مسح الأراضي، إن الموثقين فيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع، أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق على الإشهار مستخرجا موجزا فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة والمنشئة والمسقطة لحق الملكية ولحق الانتفاع ولحق الإيجار الطويلة الأمد ولحق المباني والغراس. ونفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها أن تقوم بإشهارها."

ونفس الالتزام نصت عليه المادة 90 من ذات المرسوم التنفيذي بقولها: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف." ومن أجل تبسيط الشكليات المفروضة على المستعملين فإن المادة 76 من المرسوم التنفيذي 76-63 نصت على أن نفس المطبوع المسمى CC4 مكرر (PR4 مكرر سابقا) يمثل في وقت واحد مستخرج العقد ومستخرج مسح الأراضي.

لذلك فانه يتعين تسليم مستخرج النموذج (CC4 مكرر) للمحافظ العقاري (مجيد خلفوني، 2003، ص 77) مع كل وثيقة موجهة لإشهار نقل ملكية عن طريق الوفاة أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو منشئ أو مسقط لحق ملكية أو لحق انتفاع أو لحق مبان أو غراس (المادة 1/73 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76). ويؤدي عدم تسليم مستخرج النموذج CC4 مكرر إلى رفض الإيداع.

ويشترط أن يتضمن النموذج ما يلي:

- طبيعة الممتلكات وتعيينها وتاريخ العقد أو الحكم القضائي وكذلك أصل الملكية والانتفاع.
- القوام الذي اعتمده الأطراف كأساس لاتفاقهم أو الناتج من قياس إذا كان القوام مختلفا عن قوام مسح الأراضي.
- السعر أو التقييم الخاص بكل عقار من العقارات أو إذا تعذر ذلك السعر الإجمالي أو التقييم الإجمالي.
- تعيين كل مالك من المالكين السابقين والمالكين الجدد (التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 22).
- ويشترط القانون أن يكون تعيين العقار المعني بالإشهار مطابقا لمستخرج المسح لا تفوق مدة إعداده 6 أشهر. أي أن مستخرج النموذج (CC4 مكرر) يجب أن لا يكون سابقا بأكثر من ستة أشهر لتاريخ العقود أو الشهادات بعد الوفاة، فصحة المستخرجات المذكورة يجب أن تكون محدودة من الناحية الزمنية من اجل ضمان كون الوثائق المودعة للشهر العقاري تعبر فعلا عن الوضعية الحالية للعقارات الممسوحة، لذلك يشكل عدم التقيد بشرط التاريخ المفروض سببا من أسباب رفض الإيداع (المادة 77 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 63/76)، (التعليمة رقم 16، ص 28).

يقوم المحافظ العقاري عندما يطلب تنفيذ إجراء الشهر العقاري بالتحقق من:

- أن هذه الشكالية تتطلب تسليم مستخرج CC4 مكرر.
 - أن هذا المستخرج يرافق وجوبا الوثيقة المودعة إليه.
 - التحقق من شرط التاريخ المطلوب لصحته.
 - مقارنة كاملة بين المستخرج والوثيقة المودعة.
- فإذا لم يلاحظ المحافظ العقاري أي تناقض وإذا لم يجد أي سبب من أسباب الرفض وبعد الانتهاء من تنفيذ الإجراء، يبين في الإطار المخصص لهذا الغرض -ضمن مستخرج النموذج (CC4 مكرر) -مراجع الشهر (التاريخ والحجم والرقم).

بعد الإشارة إلى مراجع تنفيذ إجراء الشهر العقاري يرسل مستخرج النموذج (CC4 مكرر) إلى إدارة مسح الأراضي، فالمحافظ العقاري يحيل إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداءً من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه وضمن جدول من نموذج PR2 مستخرجات (CC4 مكرر) مطابقة للوثائق التي تم إشهارها، وتنشأ رزمة متميزة لكل بلدية، فوثائق مسح الأراضي المرفقة بمستخرجات النموذج (CC4 مكرر) ترسل ضمن مطروفة من ورق مقوى يكتب عليه بشكل ظاهر عبارة "يجب عدم طيه".

وتقوم إدارة مسح الأراضي بناء على ذلك بعمليات التحيين الضرورية على مستوى وثائق مسح الأراضي التي تمكن من إجراء عملية نقل الملكية باسم المالك أو المالكين الجدد أو أصحاب الحق ضمن هذه الوثائق (التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطني، ص 23، 23)، (المواد 79- 81 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم)، (التعليمة 16، فقرة 1/1/3، ص 29).

الفرع الثاني: التعليمة الثانية: حالات تغيير حدود الملكية (وثيقة القياس)

إن إقامة بطاقة عقارية تتضمن وثائق فعلية محررة استنادا إلى مخطط (ريم مراحي، ص 70)، (جمال بوشنافة، ص 132) مسح الأراضي يقتضي ضرورة منح رقم معين لكل عقار يمكن تعيينه دون لبس وتمييزه عن العقارات الأخرى.

فكل وحدة عقارية طرأ عليها تعديل من حيث قوامها تفقد في جميع الحالات رقمها وتمنح للوحدات العقارية المنشأة أرقام جديدة ابتداء من الرقم التالي لآخر رقم ممنوح في القسم، دون الإشارة إلى الرقم القديم. كذلك فإن منح أرقام مسح جديدة للوحدات العقارية التي يجب أن تتكون على إثر تغيير في الحدود الناتج عن أسباب غير طبيعية، يسبق تحرير السند المكرس للعملية العملية.

وبذلك فإن كل مشروع قسمة وحدة عقارية تنقل أولا إلى علم إدارة مسح الأراضي عن طريق "وثيقة القياس" من أجل منح أرقام جديدة لكل جزء يتم إنشاؤه وتستعمل هذه الأرقام في تعيين الوحدات الجديدة الناتجة عن التقسيم في العقد أو القرار القضائي الذي يتجزأ أو يثبت هذا التقسيم فيما بعد قبل إعداد الوثيقة المتضمنة التحويل العقاري، يجب دعوة الأطراف لإعداد وثيقة القياس المتضمنة للحدود الناجمة عن تقسيم مجموعة الملكية الأصلية.

عندما تتجم عن التحويلات تغيير في الحدود يجب أن يتم معاينتها بوثائق القياس. (المواد 3/2/74 من نفس المرسوم 63-76 المعدل والمتمم)، (التعليمة 16 نفسها، فقرة 1/1/3، ص 29). وبناء على ذلك، فإن وثيقة القياس تشمل بموافقة الأطراف كل تغيير الحدود وتكون إما محضرا لوضع معالم الحدود أو رسم بياني.

ويتمثل محضر وضع معالم الحدود في مخطط منتظم يحدد المساحات المعدلة على سلم يساوي على الأقل سلم مخطط مسح الأراضي، ترد فيها المراجع الأساسية لهذا المخطط وكذلك العناصر الثابتة للأرض متى أمكن ذلك.

والرسم البياني (الإعدادي) هو رسم يبين طريقة تقسيم مساحة المسح وموقع الحدود الجديدة بصورة دقيقة إلى حد ما لتمكين القيام بعملية تحيين مخطط مسح الأراضي.

وسواء تعلق الأمر بمحضر لوضع معالم الحدود أو برسم إعدادي، فإن وثيقة القياس هي مخطط يتضمن رسم شكل الجزء المعدل والشكل الجديد تماما مثلما ينتج من الاتفاق بين الأطراف. يحرر مستند القياس بشكل حصري من طرف مهندس عقاري-خبير-مسجل في جدول الخبراء. (مقران شايب، ص 117).

ينبغي أن تكون وثيقة مسح الأراضي -حين تقدمها للمصلحة لأجل تدقيق وترقيم وحدات المساحة الجديدة- مرقمة من الأطراف أو وكلائهم ومن الخبير الذي قام بإعدادها. ومع ذلك، فعندما يتعلق الأمر:

- 1/ بنزع الملكية لدواعي الصالح العام:
- توقع وثيقة مسح الأراضي من الممثل المختص للسلطة نازعة الملكية.
- 2/ بالمزاد في الجلسة:
- توقع وثيقة مسح الأراضي المعدة لتقسيم مجموعة الملكية، من قبل كاتب الضبط.
- 3/ بحكم قضائي فاصل في النزاعات المتعلقة بحق الملكية:
- توقع وثيقة مسح الأراضي قانونا من قبل كاتب الضبط المكلف بالعمل على نشر الحكم بقطع النظر عن إرادة الأطراف.

تعد وثيقة القياس واحد لجميع الوحدات المتجاورة المعنية داخلة نفس العقد مهما كان عدد المشترين أو الباعون المعينون في العقد.

تخضع وثيقة القياس بتأشيرة مسح الأراضي وتعطى أرقام مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة، هذا الترقيم المؤقت لا يصبح نهائيا إلا بعد إشهار العقد أو القرار المتضمن تغيير في مجموعة الملكية، تسهل للمحافظ العقاري عند تثبيت الإجراء الخاص بهذا العقد أو القرار بفتح بطاقات الوحدات العقارية الجديدة (التعليمية 16 نفسها، فقرة 1/1/3، ص 29).

عند تنفيذ هذا الإجراء فان وثيقة القياس تسلم إلى مصلحة المسح مرفقة بمستخرج المسح للإشارة فيها إلى طبيعة الوثيقة وأرقام المخطط وقوام الوحدات الجديدة، على أن يتم الإرسال ضمن مظاهرات من ورق مقوى يكتب عليها بشكل ظاهر العبارة التالية: "وثائق مسح الأراضي. يجب عدم طيها". (المادة 9، من القرار المتضمن تحديد كليات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول).

وعليه فان المسك الموالي لإجراء الإشهار الخاص بتعديل في حدود من شأنه:

- إلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية.
- فتح بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن القسمة.
- بالنسبة للدفاتر العقارية (تموح منى، 2004، ص 75 وما بعدها)، (محمودي رشيد، 2005، ص 53) يلغى (ريم مراحي، ص 147 وما بعدها)، (عمار بوضياف، ص 18)، (مانع جمال عبد الناصر، 2006، ص 25 وما بعدها) الدفتر العقاري لمجموعة الملكية الأصلية ويعوض بدفاتر جديدة تفتح لكل وحدة عقارية ناتجة عن القسمة.

الفرع الثالث: التعليمية الثالثة.

عند تنفيذ إجراء إشهار عقد أو قرار خاص بتحويل مؤدي إلى تغيير في الحدود يجب تسليم في نفس الوقت- للمحافظ العقاري مستخرج عقد يحتوي على ملخص عن العناصر الأساسية للعقد موضوع الإشهار (المادة 70 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم)، (التعليمية 16، فقرة 1/1/3، ص 29).

أنظر: السابق الذكر.

وبعد تنفيذ إجراء إشهار العقد أو القرار، يحول مستخرج العقد من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح محتويا مراجع الإشهار.

وتكون مصلحة المسح على علم بأن التحويل الذي تكفلت به بصفة مؤقتة في وثائقها قد وافق عليه المحافظ العقاري بفعل الإشهار.

أما في حالة العقود التعديلية التي تتضمن تغييرات في أسماء وألقاب أشخاص طبيعيين -يتعلق الأمر بطبيعة الحال بتغيير اسم ولقب الشخص نفسه الموجود في الدفتر العقاري وليس بتغيير أشخاص- والتغييرات في تسمية الأشخاص الاعتباريين أو مقراتهم أو شكلهم القانوني.

فالمحافظ العقاري يحيل إلى مصلحة المسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه وضمن جدول من نموذج PR2 جدول من نموذج PR 12 التغييرات الحاصلة بعد الإجراءات الأولى في تعيين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين والجاري اشهاريا .

المطلب الثاني: التغييرات التي لا تمس بالوضع القانوني للعقارات.

تتولى مصلحة مسح الأراضي إثبات التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية فالمصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بها (المادة 21، المرسوم 76-62 المعدل والمتمم). ولكي يمكن لمصلحة مسح الأراضي أن تتحقق من نوع التغيير الذي لم يتناول الوضع القانوني للعقارات، فإنه يتعين على المجالس الشعبية البلدية أن تقدم لها في نهاية كل ثلاثة أشهر التعليمات التي تتوفر لديها بشأن ذلك التغيير (المادة 2، القرار السابق).

وقد تتولد هذه التغييرات عن:

- حوادث طبيعية (انجراف التربة - طمي).

- القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية.

- بفعل الملاك (تهديم-بنائات جديدة)

وستتطرق لذلك كما يلي:

الفرع الأول: الفئة الأولى: التغييرات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية.

إن التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على أثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائيا تبلغ إلى المحافظ العقاري (المادة 83، المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم).

وتثبت التغييرات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية بواسطة محاضر تسمى "محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعات الملكية PR14" (المادة 84، المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم).

وتحيل مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ابتداء من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه وضمن جدول من نموذج PR13، محاضر النموذج PR14 في نسختين للتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على اثر التغييرات التي تختص بإثباتها مصالح المسح.

وتغييرات الحدود الذي يتناول الوضع القانوني للعقارات تتمثل في التغييرات الناتجة من دواع طبيعية (الطمي-الانجراف وتكون المجموعات الصغيرة... الخ) خارجة عن إرادة الأطراف أو عن قرارات إدارية كتغيير في الحدود الإدارية مثل تغيير حدود بلدية من البلديات الإدارية.

الفرع الثاني: الفئة الثانية: البناءات الجديد وعمليات الهدم.

إن مصلحة مسح الأراضي ملزمة أيضا بتبليغ البناءات الجديدة وعمليات الهدم للمحافظ العقاري (المادة 83، المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم).

وتقوم مصلحة مسح الأراضي بفتح محضر النموذج PR14 يوم إعداده في سجل النموذج PR16 مع بيان الرقم الترتيبي وتاريخ قيدها في السجل المذكور ونوعها وتاريخ إحالتها على المحافظة العقارية (المادة 3، القرار المتضمن تحديد الشروط التي تجرى بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري).

وعند استلام محاضر PR14 يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل الإيداع ويعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار و قبل ذلك تُؤشر في السجل العقاري. وينتج عن هذه المحاضر PR14- محاضر تغيير الأرقام لمجموعات الملكية - إعادة ترقيم وترتيب البطاقات المتعلقة بهذه المجموعات الملكية.

وبعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري -التي بلغت للمحافظ العقاري -ترسل نسخ محاضر **PR14** إلى مصلحة المسح، مكملة بمراجع الإشهار والتي على أساسها مصلحة المسح بالمسك النهائي لوثائق مسح الأراضي (التعليمية 16، فقرة 3/2/3، ص 30).

تثبت التغييرات الناتجة عن بناءات جديدة وعمليات الهدم في "محضر إثبات بناءات جديدة وعمليات هدم **PR15** ". (المادة 84، المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم).

يدرج في كل من الصفحتين الأولى والثانية، من هذه المحاضر بتسلسل أقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي، تعيين العقارات التي ثبت عنها الهدم أو البناءات وتحيل مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري محاضر النموذج **PR15** في نسختين للتغييرات المتعلقة بالبناءات والهدم التي تناولت العمارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية، وعلى المحافظ العقاري في الأخير أن يفيد باستلام المراسلات بواسطة الصفحة 2 لمطبوع النموذج **PR13**.

وتقوم مصلحة مسح الأراضي بقيد محضر النموذج **PR15** يوم إعداده في سجل النموذج **PR16** مع بيان الرقم الترتيبي وتاريخ قيدها في السجل المذكور ونوعها وتاريخ إحالتها على المحافظة العقارية.

وعند استلام محاضر **PR15** يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل الإيداع ويعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار وقبل ذلك تؤشر في السجل العقاري وينتج عن هذه المحاضر **PR15** - المحاضر المثبتة للهدم والبناءات الجديدة - عملية مسك لاحتواء العقار-.

وبعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري -التي بلغت للمحافظ العقاري -ترسل نسخ محاضر **PR15** إلى مصلحة المسح، مكملة بمراجع الإشهار والتي على أساسها مصلحة المسح بالمسك النهائي لوثائق مسح الأراضي.

وتجدر الإشارة إلى أن التغييرات الناتجة عن الحوادث الطبيعية (انجراف التربة - طمي ...) أو القرارات الإدارية كتغيير الحدود ينتج عنها تغيير في مجموعة الملكية.

أما التغييرات الناتجة بفعل الملاك (الهدم والبناء) ينتج عنها احتواء العقار أي تعديل في قوام العقارات.

خاتمة

الملكية العقارية بالغة الأهمية من الناحيتين الاقتصادية : لدورها الأساسي في التنمية الشاملة للبلاد والسياسية : كونها تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في البلاد، لذلك كان من الضروري تأسيسها على دعائم تبعث على الثقة والاطمئنان، ومن هنا ظهرت الحاجة إلى وسيلة تكفل علانية كافة التصرفات التي تتعلق بالملكية العقارية استقرارا لها، وتدعيما للائتمان العقاري، وفي هذا المجال عرفت الشرائع ومن بينها الجزائري مسح الأراضي العام والذي هو عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية، الغرض منها تحديد الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مسحية، تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وتكتسي هذه الوثائق صبغة شرعية لتحقيق تأسيس سجل عقاري، يقصد من خلاله تطهير المجال العقاري، وبالتالي التقليل من حدة النزاعات.

ونظرا لأن وضعية العقار تتسم بعدم الاستقرار نتيجة للتغيرات التي تطرأ عليها وحتى لا يفقد السجل العقاري ميزته كونه يعكس الوضعية القانونية وحالة العقارات وجب على المحافظ العقاري مسكه ضبطه باستمرار وضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق مسح الأراضي، وذلك من خلال الاتصال الدائم والمستمر بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي.

وقد حقق هذا النظام مزايا استخلصنا منها بعض النتائج المهمة التي لها علاقة بموضوع الدراسة، كما دعمت هذه النتائج بجملة من الاقتراحات التي تهدف لسير حسن لهذا النظام.

النتائج المتوصل إليها:

- يساهم المواطنون في عملية تحيين وثائق مسح الأراضي بطريقة مباشرة، وقد أقر القانون هذا المبدأ، ونفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية.
- يتم التحقيق العقاري عن طريق الأعدوان المكلفين بهذه العملية، والتي تعتبر عملية قانونية أكثر منها تقنية ويعتمد فيها أكثر على المعلومات المتعلقة بالعقار أو المالك، والتدقيق في الوثائق المقدمة لتحيين مسح الأراضي بناء على معلومات صحيحة.

التوصيات المقترحة:

تحيين مسح الأراضي والآثار القانونية المترتبة عنه، نظام ناجع في تأسيس السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية، ينبغي الإسراع في وتيرة إنجازها، غير أنه ولتجنب الانتقادات التي يمكن أن توجه له، نقترح جملة من التوصيات:

1/ في مجال التكوين البشري:

إن عملية تحيين الوثائق المسحية تستلزم إتباع جملة من الخطوات، ونظرا للأهمية البالغة لهذه العملية التي تهدف إلى جمع كل المعلومات المتعلقة بإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، فضلا عن المعلومات الخاصة بهوية الملاك، فالأعدوان ملزمون بتحري الدقة اللازمة وذلك بالفحص الدقيق للوثائق المقدمة من المالك، والتأكد من مدى توفرها للشروط المطلوبة قانونا ونقترح من أجل تحقيق كل ذلك، وجوب خضوع الأعدوان المحققين إلى تكوين مستمر ومتواصل، بغرض الاطلاع المستمر على مختلف القوانين، وكذا الشروط الواجب مراعاتها في العقود المقدمة من الملاك، حتى تكون نتائج التحقيق العقاري دقيقة.

2/ في المجال القانوني:

إن سمو الدول وتقديمها يكمن فيما تحققه تشريعاتها العقارية من أمن واستقرار للملكية العقارية، وتدعيم وتوطيد للائتمان العقاري، فتحكم الأمم في عقاراته وضبط التعامل فيها بين أفرادها، هو أكبر ضمان لاستقرار شعوبها ورقبها، إلا أن اكتناف بعض النصوص القانونية الجزائرية للغموض وما شابها من عيب وقصور في بعض الجوانب، لذلك وجب النص على محافظة مسح الأراضي في منظومة خاصة.

قائمة المراجع والمصادر

أولا: النصوص التشريعية والتنظيمية.

1/ الأوامر.

- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 97، المؤرخة في 1971/11/30.
- الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، المؤرخة في 1975/11/18.

2/ المراسيم التنفيذية.

- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15، المؤرخة في 1973/02/20.

- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ورقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.

3/ القرارات.

- القرار المؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1398 الموافق 9 مارس سنة 1978 المتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط ترخيص الأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفات السارية المفعول، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 13، المؤرخة في 1978/03/28.
- القرار المؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1398 الموافق 9 مارس سنة 1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجرى بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 13، المؤرخة في 1978/03/28.

4/ التعليمات.

- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، سنة 1998.

ثانيا / المؤلفات:

- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري منشورات البغدادي، الجزائر، دون ذكر السنة.
- مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، دون ذكر البلد، 2003.
- مصطفى محمد الجمال: نظام الملكية، توزيع دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون ذكر السنة.

ثالثا / الرسائل الجامعية:

- بسكري أنيسة: تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة دحلح سعد، كلية الحقوق، البلدية، سنة 2001.
- تموح منى: النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2004.
- طوابية حسن: نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، سنة 2002.

رابعا / مقالات المجلات الجامعية:

- عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أفريل 2006.

- مانع جمال عبد الناصر: الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أفريل 2006.

خامسا /الندوات:

- عازب فرحات: مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرادة، 1993.

سادسا /المذكرات:

- المذكرة رقم 1107 المؤرخة في 09 مارس 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، والتي تنص عن إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين.

سابعا/ المذكرات العملية.

- مقران شايب: الوجيز في مسح الأراضي، وزارة المالية -الوكالة الوطنية لمسح الأراضي- ديسمبر 2003. التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية "تقنيات حفظ مسح الأراضي"، كتيب في التخصص، أبريل 2007.