

## مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري في الجزائر Land Survey Real Estate cleansing mechanism in Algeria



الدكتورة لمزري مفيدة

معهد العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير  
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف - ميلة.  
0240000000

تاريخ الإرسال: 2018/05/28 تاريخ القبول: 2018/05/31 تاريخ النشر: 2018/10/12

### الملخص:

تعرف الجزائر منذ سنة 1975 عملية هامة تمس كامل التراب الوطني تسمى: المسح العام للأراضي جاء هذا بناء على الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وقد تضمن هذا الأمر مواد قانونية ترتبط بهذه العملية التي تعتبر طريقة من طرق تطهير العقار في الجزائر قصد الخروج من المشاكل والمعضلات المرتبطة به، والتي لا يمكن تجاوزها إلا عن طريق المسح العام لكامل إقليم الجمهورية الذي سيوصلنا في الأخير إلى التحكم في الوعاء العقاري، عن طريق سجل خاص تتجسد فيه جميع العقارات بمختلف أنواعها: العقار الفلاحي، العقار الصناعي... الخ هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن هذا السجل يساهم في تحديد الطبيعة القانونية للعقارات حيث تبني من خلاله الأملاك العمومية والأملاك الوقفية والأملاك الخاصة.

**الكلمات المفتاحية:** مسح الأراضي ، التطهير العقاري ، العقار

### Abstract

Know Algeria since 1975 an important process affecting the entire national territory it's called: General Land Survey This was based on Order No. 75-74 of 12 November 1975 Concerning the preparation of a public land survey

*establishment of the Land Registry, this has included legal materials associated with this process Which is considered a method From of methods Disinfection of property in Algeria in order to get out of problems and dilemmas associated with it Which can not be bypassed Only by General Survey For the entire the Republic province that will allow us to control the real estate bowl Through a special record embodying all real estate Of various types: Agricultural real estate and , industrial real estate... etc This on the one hand and on the other hand This record contributes to the identification Legal nature of real estate Where it was built Public property, realism property and private property*

**Keywords:** Land Survey, Disinfection of property, Real Estate

### مقدمة

إن العقار حسب نص المادة 683<sup>(1)</sup> من القانون المدني الجزائري هو: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف...» لذلك اعتبر العقار أساس في تقدم دولة ورقبها، فتتظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماءات الاقتصادية (صناعية أو فلاحية أو عمرانية) وعلى ذلك فإن هناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد والأمم، فيازدهار واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية، لذلك اهتمت معظم التشريعات بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها.

ويعتبر مسح الأراضي أو نظام السجل العيني الأسلوب الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات وتطهير الملكيات العقارية وما يرد عليها من حقوق، وهو النظام الذي تطمح إلى تحقيقه الكثير من دول العالم لما يوفره بصورة أكثر دقة وإحكاما، هو ضبط الملكية العقارية واستقرار في المعاملات العقارية وبعث

وتدعيم الائتمان العقاري، ولقد انتهجت الجزائر هذا الاختيار بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 25 مارس 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري<sup>(2)</sup>، ومرسومه التنفيذي 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام<sup>(3)</sup>، ومرسومه رقم 76-63 المؤرخ في 12 نوفمبر 1976<sup>(4)</sup> المتضمن إعداد وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993<sup>(5)</sup>، والتي كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري ويكون بذلك مناط عمليات الشهر العيني وعليه نطرح الإشكالية التالية: كيف تساهم عملية المسح العقاري في تطهير وتثبيت الملكية العقارية؟ للإجابة عن هذه الإشكالية سوف نتناول (أولا) ماهية مسح الأراضي (ثانيا) التطبيقات العملية للمسح العقاري للأراضي (ثالثا) تأسيس السجل العقاري.

### أولاً: ماهية مسح الأراضي

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية متشعبة، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، هذا ما دفع بالمشروع إلى إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري، وتسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري الذي يقوم عليه هذا النظام، وقد أطلق عليها المشروع الجزائري اسم «مسح الأراضي العام».

### أ. تعريف مسح الأراضي

تنص المادة 2 من الأمر 74/75 السابق الذكر: «مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري» وقد أضافت المادة 4 منه «على أن يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي».

إن المتأمل للنصين السالفين الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما تشتمل عليه إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح فقط، و

عليه يمكن تعريف عملية المسح على أنها عمل فني يتمثل في رسم هندسي للعقارات ضمن إقليم مساحي، يقوم به أعوان مسح الأراضي التابعون للولاية، يعدون تصميمًا وخريطة مساحية تبين تحديد العقارات الممسوحة والأموال غير المنقولة ومواصفاتها وأشكالها، تحديداً دقيقاً نافيا للجهالة وبصورة منظمة وفق مقياس مسحية يبين في المخطط المعد وأوصاف العقارات، يشمل على القوام المادي وطبيعة الأراضي وكيفية شغلها أو تخصيصها إلى جانب تحديد ملاكها الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية، وتنتقل هذه البيانات كما هي على الخريطة المساحية مع منح لكل قطعة أرض شملتها عملية المسح رقماً مساحياً معيناً، يعبر تعبيراً صادقاً عن

وضعتها الواقعية ويعطي تفاصيل عن الملكيات وقطع الأراضي وفقاً لمقاييس فنية يقوم بها أعوان تقنيون تابعون لمديرية مسح الأراضي<sup>(6)</sup>.

### ب. أهداف مسح الأراضي

إن عملية المسح العام للأراضي في الجزائر يستلزم وجود وسائل قانونية ومالية وبشرية لتحقيقه، لأن القصد من وراء عملية المسح هو إعداد بنك عقاري بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية سواء من حيث نوعها (خاصة، عامة) أو من حيث مساحتها وكذا تحديد هوية المالك<sup>(7)</sup>، وعليه تكمن أهداف المسح إجمالاً فيما يلي:

**1. تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية:** إن إجراء عملية المسح بما يتبعها من ضبط دقيق

للمساحات ورسم لحدود ملكية القطع المختلفة ينجم عنها إعداد بنك عقاري يمكننا من إعداد السجل العقاري العام، وهذا ما أشارت إليه المادة 02 من الأمر 75-74 السالفة الذكر، وقد تم إعداد هذا البنك بناء على معاينة ميدانية أشرف عليها أعوان عموميون تابعون لإدارة المسح، وبعد الاطلاع على الوثائق المعترف بها قانوناً والمسلمة إليه<sup>(8)</sup>، وعلى ذلك فإن عملية المسح تساهم في تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ومواقع مع تحديد طبيعة الملك وهوية المالك والمساحة المملوكة، ويتم إفراغ هذا التنظيم بعد انتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية.

**2. حماية المالك:** إن عملية المسح العام للأراضي الغرض منها هو التعرف على الوضعية القانونية للعقار، وهذا يفرض معرفة المالك وسند الملكية والمساحة المملوكة، فإذا ثبت أعوان المسح الملكية في وثائقهم الرسمية بناء على سندات ذات حجية قانونية سلمت إليهم من قبل المعنيين فإن المستفيد الأول في هذا الإجراء هو المالك نفسه<sup>(9)</sup>، حيث يسلم له دفتر عقاري الذي أضفى عليه المشرع الجزائري حجية في المادة 33 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 1973/01/07 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة<sup>(10)</sup>.

**ج - الهيئة المكلفة بعملية المسح:** أسند المشرع الجزائري عملية المسح العام للأراضي لمؤسسة إدارية مستقلة تسمى بالوكالات الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 1989 /12/19<sup>(11)</sup>، وهي مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت وصاية وزارة المالية، وهي مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني<sup>(12)</sup>. وتتخلص مهامها حسب المادة 05 من المرسوم 89-234 المعدل بالمرسوم التنفيذي 92-63 مؤرخ في 1992/02/12<sup>(13)</sup> كالآتي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطبوغرافيا؛
- ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري؛
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع لإجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها؛
- القيام بتحرير مخططات مسح الأراضي العام والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار؛
- إنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري<sup>(14)</sup>.

### ثانياً: إجراءات مسح العام للأراضي

يكتسي المسح العام للأراضي في القانون الجزائري طابعا إلزاميا، وهو يعد بمثابة مشروع وطني تتكفل الدولة بنفقاته وتسيير الهيئات المتدخلة فيه، باعتباره جزءا من مشروع أشمل وأعم هو إدخال نظام الشهر العيني وترك النظام القديم

القائم على أساس الأشخاص في تسجيل وشهر مختلف التصرفات، ويتم المسح العام عمليا على تراب كل بلدية على حدا، ويعلن عن البدء فيه بصدور قرار من الوالي المختص إقليميا يعلن فيه عن تحديد تاريخ افتتاح عمليات المسح، يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار ثم تباشر عملية المسح أو القياس الهندمي ورفع الخرائط والصور، أما مناقشة سندات الملكية وفتح باب الاعتراضات وإنشاء لجنة لفض المنازعات، وكذا إعطاء رقم القيد الأول فهي في الحقيقة لا تعد من صميم عملية المسح التي هي عملية مادية هندسية إنما هذه عمليات قانونية تالية للمسح، ولكن بالنظر إلى إن المشرع الجزائري لم يفصل في معالجته للموضوع بين أعمال المسح وبين القيد الأول أو الإجراء الأول، فإنه أصبح يظهر وجود نوع من التلازم والتدخل بين العمليتين حتى أوشكتنا أن تكونا معا عملية واحدة، لذلك جاء الأمر رقم 74/75 تحت تسمية القانون المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، في دلالة واضحة على تلازم عملية المسح العام مع عملية إعداد السجل العيني في القانون الجزائري عن طريق ما يسمى بقيد وترقيم العقارات، وقد صرحت بذلك عدة مواد من الأمر المذكور ومن المرسومين 62/76 و 73/76 مثل المادة 8 والمادة 11 والمادة 19 من المرسوم 63/76.

ومع ذلك فالحقيقة هي أن أعمال المسح كأعمال تحضيرية وتمهيدية للانتقال إلى تطبيق نظام الشهر العيني هي عملية مستقلة من عملية القيد الأول أو الإجراء الأول كما يسميها المشرع الجزائري، إذ تقتصر الأولى على القياسات والرسوم ووضع الحدود والخرائط دون الدخول في مسألة الملكية ومنازعاتها، بينما تهدف العملية الثانية إلى إعطاء رقم قيد لكل وحدة عقارية بعد الفصل في مسألة الملكية وتحديد المالك أو الملاك المبتاعين والحقوق والأعباء التي تثقل العقار الممسوح (15)، وفيما يلي إيضاح لإجراءات مسح الأراضي:

### أ. الإعلان عن افتتاح عملية المسح

يتم افتتاح عمليات مسح الأراضي في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره والي الولاية التابعة لها البلدية المعنية والذي ينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية، ويكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية، ولقد حرص المشرع من خلال المادة الثانية (16)، والمادة الثالثة (17) من المرسوم رقم

62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على إعلام الجمهور بالعملية بتلك الطرق المتعددة، كالإعلام من خلال النشر في الجريدة الرسمية والإشهار في الجرائد اليومية والتعليق في لوحة إعلانات البلدية والدائرة وفي البلديات المجاورة، وذلك حتى يتمكن المعنيون من ملاك وحائزين من الحضور للإدلاء بتصريحاتهم التي تسهل عملية المسح، وذلك لان حضور هؤلاء أمر ضروري أثناء مرور الأعدان المكلفين بالمسح عملا بنص المادة التاسعة من الأمر 74/75 التي تنص على انه: «تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين الإدارة والمالكون والجيران، ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي ويحدد تشكيل هذه اللجنة واختصاصاتها وسيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر».

ويتضمن قرار الوالي هذا تحديد تاريخ البدء الميداني لعملية المسح والذي يجب أن يتم خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية، وهذا ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم 62/76.

وتناط مهمة الإشراف على تنفيذ وإعداد مسح الأراضي العام للإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة، والشؤون العقارية حسب نص المادة 5 من الأمر 74/75 التي جاء فيها: «إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية».

والمقصود بذلك إشراف وزارة المالية على عملية المسح ممثلة محليا بمصالح أملاك الدولة، تماما كما هو الحال بالنسبة لتسيير إدارة الشهر العقاري التي تخضع هي الأخرى لنفس الوصاية بخلاف ما هو عليه الأمر في الدول الأخرى التي تطبق نظام الشهر العيني، حيث تعطى مهمة الإشراف على المسح والشهر معا للقضاء العقاري المختص<sup>(18)</sup>.

#### ب. إنشاء لجنة البلدية لمسح الأراضي

بعد نشر قرار الوالي المتضمن الإعلان عن افتتاح عملية المسح في بلدية ما، يتم تشكيل لجنة خاصة تسمى اللجنة البلدية للمسح تتولى تنفيذ عمليات التحديد والفصل في المنازعات، وذلك عملا بنص المادة 9 من الأمر 74/75 سالف الذكر التي بعد أن أشارت إلى إنشاء اللجنة وتسميتها أحالت مسألة تشكيل اللجنة واختصاصاتها إلى التنظيم<sup>(19)</sup>.

وتتكون اللجنة المذكورة حسب نص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 134/92 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 07 أفريل 1992<sup>(20)</sup> المنشئ لها من الأعضاء التاليين:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي؛
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس؛
  - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة؛
  - ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية؛
  - ممثل لوزارة الدفاع الوطني؛
  - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية؛
  - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية؛
  - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية؛
  - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله؛
  - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- وتشكل اللجنة حسب الحالة بأعضاء إضافيين هم:
- ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية، وهذا بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية؛
  - ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية؛
- وتعقد هذه اللجنة اجتماعات كلما دعت الضرورة بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي بموجب دعوة يوجهها رئيسها، طبقا للمادة 8 من المرسوم 62/76 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 سالف الذكر وتكفل اجتماعات اللجنة بإجراء المداولات حول القضايا المدرجة في جدول أعمال الاجتماع بحيث يحرر محضر مفصل عن المداولات، وتتخذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي ويتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام كاتب اللجنة<sup>(21)</sup>.

أما دور اللجنة فقد حددته المادة 9 من المرسوم 134/92 والتي جاء فيها: «إن مهمة اللجنة هي ما يلي:

1. جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية؛
2. تثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك؛
3. البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي». ومن أجل تسهيل أداء اللجنة لهذه المهام حث المشرع الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق أن يحضروا بأنفسهم، وأن يدلوا بملاحظاتهم أثناء مرور أعوان المسح في الميدان، ونفس الالتزام مفروض على الإدارات ذات العلاقة بالعملية ابتداء من الدولة والولاية ثم البلدية المعنية بالمسح والبلديات المجاورة والمؤسسات والهيئات العمومية، وذلك بمقتضى نص المادة 5 و 6 من المرسوم التنفيذي 134/92<sup>(22)</sup>.

وبخصوص نطاق المسح أو مشتملات المسح فقد نصت عليها المادة 4 من المرسوم 62/76 المستحدثة بموجب المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984<sup>(23)</sup>، حيث جاء فيها: «تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي أن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.
- الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة...». ومن الناحية العملية فإن عمل الأعوان التقنيين لمصالح المسح ينبغي أن ينصب في المقام الأول على تحديد إقليم البلدية المعنية بعمليات المسح العام، وذلك كإجراء تمهيدي يسبق القيام بمسح تفصيلي للعقارات الموجودة أو المكونة لهذا الإقليم، وهو ما أشارت إليه المادة 7 من المرسوم 134/92 التي جاء فيها: «تنشأ

لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية...»، قبل أن تتعرض المادة 9 منه وبهدف تحديد إقليم البلدية المعنية بالمسح وحدودها، ينبغي تدخل مصالح البلدية المعنية والبلديات المجاورة ومصالح الولاية، وربما حتى مصالح وزارة الداخلية في الحالات المستعصية لاسيما تلك المتعلقة بالبلديات الحدودية<sup>(24)</sup>.

يتم تحديد إقليم البلدية على مخططات المسح، وفي الميدان بواسطة تعليم الحدود بعلامات مجسمة وظاهرة بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة، ويحرر التقني المكلف بالعملية محضرا بذلك يوقع عليه كل الأطراف الحاضرين، والسيد والي الولاية وإن اقتضى الأمر السيد وزير الداخلية فيما يتعلق بالبلديات الحدودية.

وبعد انتهاء المصالح التقنية للمسح وفراغها من تحديد إقليم البلدية، تشرع في تحديد ومسح وجرد العقارات الموجودة على الإقليم الذي يتم تقسيمه إلى أقسام مساحية ثابتة الحدود وهنا لا بد من تدخل الملاك والحائزين والإدلاء بملاحظاتهم وإظهار وثائقهم وسنداتهم كما تنص المادة 6 فقرة 2 من المرسوم 62/76 التي جاء فيها: «... وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين».

ومن أجل ضمان حقوق الأطراف وتوفير الدقة في العملية يتم استدعاء الأشخاص المعنيين والتأكد من هويتهم عن طريق فحص وثائق هويتهم، وتتم معاينة كل عقار بحضور مالكة أو مالكة الظاهر، وفي حالة تعذر حضور المالكين والحائزين إلى عين المكان، لا يحول هذا دون تمكن أعوان إدارة مسح الأراضي من مباشرة أشغال المسح العقاري للإقليم المساحي المعين بموجب قرار والي الولاية، وإنما يستغني عنه وتتم العملية في غيابهم والذين يبقى لهم الحق في الاعتراض على ما أسفرت عنه نتائج مسح الأراضي، وفقا لما يبينه المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري، وتجدر الإشارة إلى أن الهيئات الإدارية والأشخاص المعنوية العامة والأشخاص الخاصة، ينبغي بدورها أن تحضر عملية مسح الأراضي ممثلة بأحد موظفيها لغرض تحديد أملاكها والدفاع عنها، ويترتب على غياب ممثلين عنها ما يترتب على غياب الأشخاص الطبيعيين المالكين أو الحائزين، أي أن عملية التحديد العقاري تأخذ مجراها في غيابهم دون أن يتأثر

عمل المسح العقاري، ويبقى لها كما هو الحال بالنسبة إلى الأشخاص الطبيعيين حق الاعتراض<sup>(25)</sup>.

وبحضور المعنيين أو غيابهم يشرع الأعدان التقنيون التابعون للوكالة الوطنية للمسح والمديريات المحلية التابعة لها المكلفون قانونا بالإشراف على أعمال المسح<sup>(26)</sup>، في عمليات القياس وتصنيف العقارات، وتحديد نوع التربة ونوعية الاستعمال ويحرر محضر بذلك يوقع عليه التقني المكلف بالعملية والسيد رئيس المجلس الشعبي البلدي وموازاة مع ذلك تتم عملية الرفع الطبوغرافي، وذلك بقياس الارتفاع بالنسبة لسطح البحر والانخفاض عن سطح البحر والنقاط وقياس النقاط والزوايا ووضعها لمعالم وإحداثيات في الخرائط، حيث أن المصالح التقنية للمسح لا ينتهي عملها بمجرد إقفال عمليات المسح في البلدية، وإنما يتواصل عملها حتى بعد ذلك وبصفة مستمرة وذلك لمعاينة كل عملية تغيير تطل حدود وتكوين العقارات الممسوحة سواء كانت في شكل تقسيم أو تجزئة أو تجميع، وذلك طبقا للمادة 18 من المرسوم 62/76 التي جاء فيها: «كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي ولاسيما التغيير الذي تم على إثر التجميع أو التقسيم أو التجزئة أو الاقتسام وفي حدود ما إذا كانت هذه العمليات مرخص بها بموجب التشريع الجاري به العمل يجب أن تتم معاينته بموجب محضر لتحديد يتكون من مخطط منظم مبينة عليه المساحات المعدلة بمقياس يساوي على الأقل مقياس مخطط مسح الأراضي ويمثل لزوما المراجع الأساسية لهذا الأخير ويرتبط بعناصر الأرض المستقرة بقدر الإمكان».

### ج. إيداع وثائق المسح

بعد انتهاء الأعدان التقنيين للمسح من أعمال المسح كما هي محددة في القانون في إقليم بلدية ما، يتم بناء على نتائج هذه العملية إنجاز مجموعة من الوثائق التي تكفل عملها تسمى بوثائق المسح، والتي ورد ذكرها في المادة الأولى من المرسوم 62/76 والتي جاء فيها: «إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية:

1. جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي؛

2. سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء؛

3. المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض، وترسل فوراً صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية»؛

وبعد إعداد هذه الوثائق يتم إيداع نسخ منها في كل من مقر البلدية المعنية بالمشح، وكذا المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وذلك طبقاً للمادة 10 من الأمر 74/75<sup>(27)</sup>، والمادة 11 من المرسوم 62/76<sup>(28)</sup>، ولا تتم عملية الإيداع إلا عند الانتهاء كلياً من أعمال المسح كقاعدة عامة، غير أنه يجوز استثناءاً تجزئة عملية الإيداع والقيام بها عند الانتهاء من مسح كل قسم أو مجموعة أقسام مساحية، وذلك في الحالة التي تتطلب إتمام عملية المسح كلها في بلدية ما مدة تفوق السنة.

وبعد إتمام الإيداع في البلدية تبقى الوثائق المودعة طيلة شهر كامل تحت تصرف الجمهور الراغب في الاطلاع عليها، وتسجيل اعتراضات أو الشكاوي إما كتابة إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويًا إلى ممثل عن الإدارة، الذي يكون موجوداً بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعطن عنها إلى الجمهور، وبعد ذلك تقدم هذه الاعتراضات (الشكاوي) إلى لجنة المسح التي يرأسها قاض كما تعبر عنه المادة 12 من المرسوم 62/76<sup>(29)</sup>، ويقع على عاتق اللجنة المذكورة بذل الجهد للإصلاح والتوفيق بين المتنازعين، وفي حالة عدم التوصل إلى صلح فإن اللجنة تحدد الحدود بصفة مؤقتة كما هي ظاهرة في مخطط المسح مع حفظ حق المعارض أو الحائز، وعندئذ لا يبقى أمام الأطراف المتنازعة إلا الاتفاق فيما بينهم حول الحدود وإخطار اللجنة بذلك، وإما اللجوء إلى القضاء المختص خلال أجل لا يتعدى الثلاثة أشهر، وفي حالة انقضاء الأجل دون التوصل إلى الاتفاق ودون رفع دعوى قضائية، فإن رسم الحدود يصير نهائياً، ولا يجوز بعد ذلك الإدعاء بأي حق يناقض الوضعية المدرجة على المخطط، غير أنه واستثناءً من شرط المدة فإن المالك الحقيقي الذي يثبت حق الملكية بسندات قاطعة الدلالة، والذي لم يكن ظاهراً أثناء تنفيذ عمليات المسح، لا يكون مقيداً بمدة ويمكنه في أي وقت أن يكشف عن حقوقه التي يمكن بموجبها تدارك الوضع دون أن يكون لادعائه تأثير على حقوق الغير عدا المالك أو

الحائزين المجاورين مباشرة له، أما الملاك الذين ليست لهم حدود معه فلا تتأثر حقوقهم بإدعائه.

وحتى يتمكن المحافظ العقاري المختص إقليميا من تأسيس السجل العقاري، وبالنتيجة إعطاء المالك الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا لكي تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري<sup>(30)</sup> مع الإشارة أن المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة، يقوم بفحصها من الناحية الشكلية والموضوعية، على أساس أنه لا يوجد في المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ما يفيد إمكانية رفض إيداع المحافظ العقاري وثيقة من الوثائق المسحبة، وبالتالي متى وجد نقصا معيناً وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر<sup>(31)</sup>، وبعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم في أربع نسخ، متطابقة ترسل ثلاثة منها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح لنشره وإعلانه للمواطنين، ومدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ومدير أملاك الدولة، ويجب أن تكون جميع الوثائق المسحبة خالية من أي كشط أو تغيير، وواضحة ودقيقة بحيث يمكن قراءتها بسهولة ولا يدخل أي تأويل في المعلومات التي تتضمنها، من أجل تفادي أي خطأ قد يقع فيه المحافظ العقاري عند قيامه بعملية التقييم العقاري أو إعداد الدفتر العقاري مما قد يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية، وبالتالي يستوجب التعويض الذي تحمله في آخر المطاف الخزينة العمومية<sup>(32)</sup>.

ويحتفظ المحافظ بنسخة بعد التأشير عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري، ويكون ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الوثائق المسجلة محددًا فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن الممسوحة، بحيث يكون المحضر محل إشهار لمدة أربعة أشهر كاملة بكل دعامة أو وسيلة مناسبة، بغية إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية بموجب حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل استلام وثائقهم حسب كل حالة أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك<sup>(33)</sup>.

### 5. ترقيم العقارات وتحديد الحقوق:

يجب على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه الإدارة يحتوي على البيانات المذكورة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بغية استلام وثائق تشهد بحقهم على العقارات الممسوحة، كما يرفق الجدول عند الاقتضاء بالسندات والعقود والوثائق الأخرى التي تثبت أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار، ومنه يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري لمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي<sup>(34)</sup>، ويتم الترقيم العقاري بمجرد الإمضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية، بحيث يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس ووثائق المسح حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، إذ يتم ترقيم العقارات إما ترقيماً مؤقتاً أو ترقيماً نهائياً وهذا ما سيتم شرحه فيما يلي:

**1. الترقيم النهائي:** يعتبر الترقيم النهائي في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي وذلك بناء على نص المادة 12 فقرة 1 المرسوم التنفيذي 63-76 التي جاء فيها: «يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية» والسندات المقبولة في هذا النوع من الترقيمات هي السندات الرسمية وغير الرسمية والمذكورة في الفقرتين 1/2/2/3/3/1 و 2/2/3/3/1 من التعليم رقم 16 □ ويسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي دفترًا عقارياً للملاك المعترف بهم سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنوية، وفي حالة الشروع يعد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك في الشروع فيما بينهم بتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به<sup>(35)</sup>، كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهون، وحقوق التخصيص غير مشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها<sup>(36)</sup>.

**2. الترقيم المؤقت:** يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر أو ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين (02) حسب الأحوال.

**1. \* الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:**

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر تسري ابتداء من تاريخ الترقيم، عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب طبقا للمادة 808 وما يليها من القانون المدني<sup>(37)</sup>، وتطبيقا لأحكام المرسوم 83-352 الذي سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>(38)</sup>، ويصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة، إذا لم يعرف المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي قد تكون حدثت<sup>(39)</sup>.

وتعتبر فترة أربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة ويرون أن حقوقهم قد ضاعت جراء هذه العمليات، من أجل المطالبة بها طبقا للمرسوم السابق، وقد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات، أما إذا انقضت المدة ولم يتقدم أي فرد للاعتراض فإنه يصبح الترقيم نهائيا كما سبق الإشارة.

## **2. \* الترقيم المؤقت لمدة سنتين:**

عند غياب سند كافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات إثبات كافية، فيقوم نتيجة لذلك بترقيمها طبقا للمادة 14 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على: «يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معين»

ويجوز للمحافظ العقاري أن يرقم العقار ترقيما مؤقتا باسم الدولة لمدة سنتين (02)، في حالة ما إذا لم يكشف التحقيق العقاري أثناء المسح عن أي مالك أو صاحب الحق العيني أو عن الحائز للعقار الممسوح، والذي بقي شاغرا من دون مطالب وتعرف هذه الحالة بحالة الترقيم لحساب مجهول، الذي يتحول إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة بعد مضي سنتين من إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

### 3. \* منازعات الترقيم العقاري:

إن عملية الترقيم العقاري سواء بشكل مؤقت أو نهائيا، قد تثير جملة من الاحتياجات والإشكاليات وهذا شيء طبيعي بالنظر إلى عدة اعتبارات منها إمكانية الوقوع في الخطأ من قبل الماسحين، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت نتيجة التعلق الشديد بالعقار، ومحاولة من المشرع الجزائري لحل إشكاليات الترقيم العقاري، قام بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها ومنها ما جاءت به الفقرة 01 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه: «يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية»، ويتضح من خلال نص المادة أنه على كل الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة، أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوكيلتين، فإما كتابة بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك، وإما أن يقيدوا هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا، ويتركوا ذلك على عاتق الإدارة، كما لم ينص على شكل معين لهذا الاحتجاج والشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الأجل القانونية.

### 1. \*\* منازعات الترقيم النهائي

جاء في نص المادة 16 من نفس المرسوم بأنه «لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 أعلاه

فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي» ويتعلق هذا بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت، والذي أصبح بذلك ترقيفا نهائيا والترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري (40).

## 2. \*\* منازعات الترقيم المؤقت

في حالة تحول الترقيم المؤقت خلال الميعاد إلى ترقيم نهائي يكون الاحتجاج مرفوضا، فلو تقدم مثلا أحد المعنيين احتجازه خلال تلك الفترة مع صيرورة الترقيم النهائي لرفض ذلك لاعتباره خارج الأجل، وهنا على المعني اللجوء للقضاء للمطالبة بحقوقه، أما لو حافظ الترقيم المؤقت على طابعه لكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الأجل القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف وديا لفض النزاع، ونكون أمام احتماليين في هذه الحالة فلاحتمال الأول هو اتفاق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الاحتجاجات تعبر عن الواقع القانوني للعقارات المعنية، وهنا يحرر المحافظ العقاري محضرا عن الصلح ويتم تبليغ نسخة منه لصالح مسح الأراضي، والاحتمال الثاني هو فشل محاولة الصلح بين الأطراف وعدم جدواها ويحرر محضر عن ذلك يبلغ الأطراف ويكون المدعي مهلة ستة أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة (41)، وتشهر هذه الدعاوي أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم 76-63 السابق الذكر مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري (42).

وبالنسبة للمحكمة المختصة محليا هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، وهو الحكم الذي كرسته المادة 516 من الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (43)، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-09 مؤرخ 25 فبراير 2008 (44)، والتي جاء فيها: «ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص»، وعليه إذا تعلقت

المنازعة في الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص فإنه يكون الاختصاص للقضاء العادي وإذا تعلق بأحد أشخاص القانون العام فإنه يكون الاختصاص للقضاء الإداري.

### الخاتمة

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

ولقد انتهجت الجزائر أسلوب المسح بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 25 مارس 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ومرسومه التنفيذي 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ومرسومه رقم 76-63 المؤرخ في 12 نوفمبر 1976 المتضمن إعداد وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 إلا أن عملية المسح قد عرفت تأخرا كبيرا، ويرجع ذلك لأسباب عديدة نذكر بعضها على سبيل المثال لا الحصر:

1. نقص الوسائل المادية والبشرية المخصصة للعملية؛
2. نقص التوعية والتكفل الإعلامي بالعملية ( الاكتفاء فقط بالبلاغات والاستدعاءات الموجهة للملاك والحائزين من طرف المحافظات العقارية ... )؛
3. عدم تجاوب الملاك والحائزين مع
4. عملية الترقيم العقاري رغم النشر الواسع لمحضر تسليم وثائق المسح لمدة أربعة (04) أشهر بمعدل بلاغين في الشهر؛
5. الأخطاء والنقائص الكبيرة التي تتضمنها وثائق مسح الأراضي المودعة، وذلك لعدم سير عملية مسح الأراضي (التحقيق والتحديد) بصورة حسنة؛
6. عدم إعطاء الأهمية اللازمة والعناية الكافية لعمليات الترقيم من طرف البلديات والإدارات العمومية المعنية؛

7. وجود وضعيات غير قانونية يصعب التكفل بها أثناء عمليات الترقيم (مخالفة للتشريع المعمول به) منها العقود العرفية، البناءات الفوضوية؛
8. وجود فراغات قانونية وغموض في بعض النصوص مما يصعب التكفل ببعض الوضعيات.
- وحتى تبلغ عملية مسح الأراضي الأهداف المسطرة لها، المتمثلة في تعميم المسح العام على كل البلديات نقتراح الحلول التالية:
1. تزويد المحافظات العقارية بالوسائل المادية والبشرية الضرورية التي من شأنها المساهمة في حسن التكفل بعمليات الترقيم العقاري؛
  2. التكفل الجيد من طرف كل الجهات المعنية بعملية مسح الأراضي (الحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة، البلدية...) بجانب التوعية وتوضيح العملية وأهدافها لكل المواطنين؛
  3. تنظيم حملات توعية تتكفل بها الجماعات المحلية، وكذا استعمال الوسائل الاشهارية المرئية والمسموعة لتحسيس المواطنين بأهمية العملية؛
  4. يجب مساهمة كل الأطراف المعنية بالفرق المختلطة المكلفة بعمليات المسح (الحفظ العقاري، أملاك الدولة، البلديات ومسح الأراضي) أثناء سير عمليات التحقيق والتحديد لتفادي الأخطاء والنقائص الواردة بوثائق المسح وبحضور الملاك.
  5. يجب إعادة النظر في القوانين والتنظيمات المنظمة للعملية بما يتماشى والوضعيات الجديدة.
- قائمة المراجع و الإحالات**

- (1) قانون رقم 05-07 المؤرخ في 15 ماي 2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 75\_58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ج ر عدد 31 صادر 13 ماي 2007.
- (2) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92 صادر 18 نوفمبر 1975.
- (3) المرسوم 62/76 المؤرخ 25-03-1976 متعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 30 صادر 13 أفريل 1976.
- (4) المرسوم 63/76 المؤرخ 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30 صادر 13 أفريل 1976.

- (5). المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ج ر عدد 34 صادر 23 ماي 1993.
- (6). مجيد خلْفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2012، ص 140.
- (7). بشامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 144.
- (8). حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 15.
- (9). سماح ورنى، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة تبسة، 2006، ص 12.
- (10). تنص المادة 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 07/09/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على أنه: «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».
- (11). المرسوم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ج ر عدد 54 صادر 20-12-1989.
- (12). عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد التجريبي، ص 47.
- (13). المرسوم التنفيذي 92-63 يعدل المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ 19/12/1989 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر عدد 13 صادر 19 فبراير 1992.
- (14). محمد بوركي، الإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 03 لسنة 2001، ص 28.
- (15). ويس فتحى، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 222-223.
- (16). تنص المادة 2 من المرسوم رقم 76/62: «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 الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني».
- (17). تنص المادة 3 من المرسوم رقم 76/62: «يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات».

(18) مثل ألمانيا ومصر ولبنان وسوريا حيث تشرف وزارة العدل على مصالح الشهر العقاري، ونظرا للطابع القضائي لعمل مأمور الشهر في نظام السجل العيني السائد في هذه الدول، وذلك بخلاف الطابع الإداري الذي يتميز به عمل محافظ الرهون في فرنسا وفي سائر الدول التي تطبق نظام الشهر الشخصي، أنظر ويس فتحي، مرجع سابق ص 225.

(19) بالفاعل فقد صدر مرسوم تنفيذي سنة 1992 يحمل رقم 134/92 بتاريخ 07 أبريل 1992 تضمن تفصيلات حول دور اللجنة وتشكيلها، وهنا تجدر الملاحظة إلى التاريخ المتأخر الذي صدر فيه المرسوم المتضمن تنظيم عمل اللجنة، بحيث أن فترة 17 سنة بين 1975 تاريخ صدور الأمر 744/75 الذي أشار إلى اللجنة وبين سنة 1992 تاريخ صدور المرسوم المنظم لعملها تعد فعلا مدة طويلة ووقتنا ضائعا على حساب رغبته في الانتقال إلى نظام الشهر العيني.

(20) المرسوم التنفيذي 134/92 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 07 أبريل 1992 ج ر عدد 26 صادر 08 أبريل 1992.

(21) راجع المادة 7 والمادة 8 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

(22) راجع المادة 5 و6 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92.

(23) المرسوم 400/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 يعدل ويتمم المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 71 صادر 30 ديسمبر 1984.

(24) المادة 5 من المرسوم 62-76 المؤرخ 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

(25) مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 141.

(26) إن عملية المسح كانت من اختصاص أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية والأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد لكن ابتداء من تاريخ صدور المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 أصبحت عملية المسح من اختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

(27) جاء في المادة 10 من الأمر 74/75: «عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثنائية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية».

(28) تنص المادة 11 من المرسوم 62/76 على: «المرسوم التنفيذي 134/92 مؤرخ في 07 أفريل 1992 يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها.

(29) جاء في المادة 12 من المرسوم 62/76: «إن الشكاوى التي تقدم عند الاقتضاء أثناء الأجل المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه، تقدم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها و تعطي رأيها فيما يخص الشكاوي المقدمة و تحاول أن توافق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن يكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة».

30- نص المادة 08 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعد والمتمم بالمرسوم 123/93 مؤرخ في 19 ماي 1993: «تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري.

(31) عماد الدين رحابمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 244-245.

(32) لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013، ص 53.

(33) نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعد والمتمم.

(34) نص المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

(35) زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2011، ص 109.

(36) أنظر المادة 12 فقرة 2 من المرسوم 63-76.

(37) أنظر المادة 808 وما يليها من القانون المدني، القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم الأمر رقم 58-75 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني ج ر عدد 31، صادر 13 ماي 2007.

- (38) المرسوم 83-352 الذي يسن إجراء إثبات التقدّم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج ر عدد 21 صادر 24 ماي 1983 .
- (39) نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- (40) إيللي لبيض، منا زعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2012، ص 134 .
- (41) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ص 162-165 .
- (42) مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة- الجزائر 2009، ص 82 .
- (43) الجريدة الرسمية، العدد 47، سنة 1966 .
- (44) الجريدة الرسمية، العدد 21، صادر 23 أفريل 2008 .