

## المسح العقاري كآلية لتنمية الاقتصاد الوطني

### Legislative Development of Consumer Protection in Algerian Law: An Evaluation Study



ط.د. بوسماط مختارية، طالبة دكتوراه

كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر

تاريخ الاستلام: 2019/09/07 تاريخ القبول للنشر: 2020/05/17 تاريخ النشر: 2020/08/22



#### ملخص:

باعتبار العقار ثروة حقيقية مستقرة نسبيا فقد سعت الدولة لإتباع جملة من الوسائل والإجراءات التقنية والقانونية منها المسح العقاري من أجل الجرد الشامل للوعاء العقاري وتحديدته وتطهير الملكية العقارية. ورغم الدور الذي تلعبه هذه الآلية إلا أن تحقيقها وتعميمها يصطدم بعراقيل مادية وإدارية وينجم عنها آثار تتمثل في الحصول على الدفتر العقاري كسند رسمي وحيد لإثبات الملكية.

الكلمات المفتاحية: العقار – المسح العقاري – الدفتر العقاري – العراقيل المادية للمسح.

#### Abstract

Considering real estate a relatively stable asset, the state has sought to follow a range of technical and legal measures, including real cadastral surveys, for the purpose of comprehensive inventory and identification of the property and to clear up land ownership. Despite the role of this mechanism, its achievement and generalization are hampered by material and administrative obstacles and have the effect of obtaining the property book as the sole basis for proving ownership.

**Key words:** Real estate - Comprehensive inventory - Property book - Material obstacles to the cadastral survey.

## مقدمة

تعد الثروة العقارية مصدرا من المصادر المتجددة للثروة، ومقوما فعالا لمختلف أشكال التنمية الاقتصادية والاجتماعية داخل الدولة لذا عمدت جل التشريعات المقارنة وعلى مر العصور على إنشاء نظم عقارية متكاملة تخضع للتحيين والتجديد من أجل ضمان استقرار الأملاك والمعاملات العقارية والحقوق العينية العقارية، ذلك بضبط التعاملات العقارية ولاسيما طرق التملك والاستغلال والتداول بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة والغير والثروة العقارية داخل إقليم كل دولة توزع إلى ملكية عامة أو خاصة، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، استوجب الأمر إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك، وأن تحقيق ذلك لن يتأتي إلى تبني إجراءات وقواعد إحصائية مضبوطة فبعد فشل نظام الشهر الشخصي الذي يقوم على الشهر بحسب أسماء المالكين لا على أساس العقار ورقمه دون أن يضمن العيوب التي تشوب التصرفات الواردة على العقارات أصبح من الضروري تبني نظام آخر الذي يقوم على الشهر العيني الذي يعتمد على العقار أو الحق العيني العقاري بعينه كأساس للشهر يضمن تطهير العيوب العالقة ويكفل حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة وضبط البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية لمالكين.

وقد تبني المشرع الجزائري سياسة تطهير العقاري من خلال قانون المتضمن إعداد مسح العام وتأسيس السجل العقاري بموجب الأمر 74-75 حيث تنص المادة 2 من الأمر المذكور على أنه: " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، " ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري فالأمر 74/75 سمح بإظهار النواة الأولى للشروع في عملية التطهير العقاري الشاملة، بما يحققه من تحديد الوعاء العقاري ومجموع البطاقات العقارية في كامل التراب الوطني ويسمح عند إكمال عمليات المسح من جرد دقيق لمجموع الملكيات العقارية على اختلاف أصنافها وتسليم سندات الملكية للمالكين بشكل يعكس الجانب القانوني والمادي لهذه الحقوق العينية العقاري.

وقد وقع إختيارنا على موضوع دور آلية المسح العقاري لدعم الاقتصاد الوطني نظرا للأهمية الموضوع في تحرير سوق العقار والسماح للدولة بالتدخل لحماية الأملاك العقارية من السماسرة ومافيا العقار وضع الإطار القانوني الذي يسري عليه التعامل في مجال العقار في الجزائر إستثمار العقار لجلب العملة الصعبة وفقا لمنهج تحليلي وصفي والإشكالية التي يعالجها الموضوع تتمثل في الطرح التالي: ما مدى نجاعة وفاعلية آلية المسح العقاري في دعم الإقتصاد الوطني وما هي أثارها؟ وسنجيب على هذا الإشكال في بحثين الأول تناولنا دور المسح

العقاري والآليات المساهمة في تفعيله في مطلبين بينما في المبحث الثاني إلى آثار المسح العقاري ومعوقاته في مطلبين.

## المبحث الأول:

### دور المسح العقاري والآليات المساهمة في تفعيله

يعتبر مسح الأراضي أو نظام السجل العيني، الأسلوب الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات وتطهير الملكيات العقارية وما يرد عليها من حقوق لما يوفره من دقة وإحكام في ضبط الملكية العقارية واستقرار المعاملات ودعم الائتمان العقاري وقد سعت الجزائر للعمل به منذ صدور قانون المسح 74/75 وسوف نتعرض في هذا المبحث إلى دور المسح العقاري والآليات المساهمة في تفعيله.

#### المطلب الأول: دور المسح العقاري

إن إصرار المشرع على إنجاز عمليات المسح العقاري له مبررات<sup>1</sup> ودوافع منها ما يتحقق بمجرد إتمام المسح ومنها ما يتحقق على المدى البعيد، وتبرز أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف المجالات، لأن موضوعه ينصب على الملكية العقارية، كثرة حقيقة مستقرة نسبيا<sup>2</sup> ومن أهداف المسح الرئيسية هي الإشتراك مع السجل العقاري في الوصول إلى تطهير حقيقي للعقارات الداعم الأساسي له ويمكن حصر أهم الأدوار التي يمكن تحقيقها من خلال تنفيذ عملية المسح العقاري في فرعين.

#### الفرع الأول: تحقيق إيرادات جبائية.

يسعى المشرع الجزائري من خلال تعميم سياسة المسح العقاري المشروع فيها وفقا للأمر 74/75 المتعلق بالأعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري إلى تحديد الوعاء العقاري<sup>3</sup> والتعريف بالعقارات حسب مخططات المسح في كل البلديات الموزعة عبر التراب الوطني وبالتالي يسهل عليها إحصاء العقارات وتحديد طبيعتها القانونية سواء كانت حضرية أو فلاحية أو صناعية وتمكنها من ضبط العقارات وتنظيم سوق العقارات بشكل محكم، وبالتالي تحقيق إيرادات مالية لصالح الدولة وجماعاتها المحلية وتغطية نفقاتها بشكل مستمر وتضييق الخناق على المضاربين في السوق العقارات الموازية وأشكال البناء الفوضوي وخاصة حول

<sup>1</sup> - باس قاسم مهدي الداغوي، دعوى إبطال تسجيل العقار، مكتبة السنهوري، لبنان، الطبعة 2017، ص 140.

<sup>2</sup> - ALOUI Amar; propriété et régime foncier en Algérie, Edition HOUMA, Algérie, 3ed, 2006, p66.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة 2012، ص 139.

المناطق الحضرية ومساعدتها على التدخل في جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية وعليه يمكن تصور استعمال إيرادات المحققة من العقارات<sup>1</sup> الممسوحة في التدخل المستمر في السوق العقارات حفاظا على سيولتها، خاصة بعد دخولها لاقتصاد السوق وتوسيعها في مجال الملكية الخاصة حتى يتسنى لها فرض ضرائب لجعلها كوسيلة للتدخل في تنظيم الحياة الاقتصادية والاجتماعية وتأثير على السوق العقارية. باعتبار الضريبة وسيلة للتدخل لتنظيم سوق العقارات.

فعملية المسح العقاري تلعب دورا جبايا أصليا المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها، وكذا طبيعتها)، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها. والدولة الجزائرية عندما تحملت عملية المسح العام رغم تكلفته الباهظة مما اضطرها إلى التعاقد مع صندوق النقد الدولي لتغطية ميزانية هذا المشروع واضطرت إلى طلب قرض مشروط لمدة 15 سنة فهي تهدف من وراء ذلك إلى تطهير الملكية العقارية تحديد مالكيها بدقة، الأمر الذي يسهل عليها بعد ذلك فرض ضريبة على كل مالك مستندة في ذلك على سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري، فرغم أن خطة الدولة في فرض الجباية العقارية تبدأ في تطبيقها بمجرد انتهاء عملية المسح الكلي لكامل البلاد، وعليه فإن عملية المسح العقاري إذا تمت بطرق سليمة ووسائل قانونية محددة ستكون لها أبعاد داعمة لاقتصاد الوطني.

### الفرع الثاني: الدور الغير جبائي .

لقد أحيطت الملكية العقارية بأهمية كبيرة نظرا لكونها من أوسع الحقوق العينية خلال مختلف التشريعات والقوانين التي عملت على حمايتها بواسطة وضع آليات قانونية لضبطها وتنظيم شؤونها منها تقنية المسح العقاري التي تتجلى أهميته بوضوح في التأثير المباشر على الملكية عن طريق تثبيتها وتوثيقها وتعريفها وتحديد طبيعتها القانونية ومالكها وبذلك يعمل المسح على ضمان استقرار الملكية العقارية وحمايتها من مختلف التعديات فيتحقق لأفراد المجتمع المعرفة التامة لأملاكهم ويسود التعامل والتداول بشأنها بكل ثقة وطمأنينة مما يؤدي إلى تقليص النزاعات العقارية وتسهيل الفصل فيها.

أولاً: تكريس حق الملكية العقارية من خلال اعتماد الدفتر العقاري الذي تعده المحافظة العقارية بعد الترقيم النهائي لعقار ما كوسيلة وحيدة لإثبات الملكية وتسجل فيه كل الحقوق المترتبة على هذا العقار فعمليات المسح

<sup>1</sup> - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، 2010، ص9.

تعد آلية فعالة لتطهير العقار<sup>1</sup> والتحكم فيه ذلك أن المسح يحدد الوعاء العيني والمادي للعقار بينما الدفتر العقاري يخوله ضبط المحافظ العقاري لحالة القانونية للعقارات.

ثانياً: تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي ترتكز على أساسها الأنظمة الاقتصادية وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الإلتئمان العقاري<sup>2</sup> وتشجيع الإستثمار الوطني والأجنبي في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى، ثم السجل العقاري كمرحلة ثانية التي يسلم على أساسها الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد للإثبات الملكية غير أن عدم استكمال عمليات المسح عبر التراب الوطني وتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الإنتهاء من مسح فإن معضلة العقار ووسائل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية<sup>3</sup> يبقى إشكالا مطروحا، كما أن ضمان إستقرار الملكية بسندات، ويتسبب في منازعات كثيرة تعرض على القضاء"

كما أن تعميم المسح وتأسيس سجل عقاري يشجع ويسهل على البنوك الدخول في عمليات الإقتراض والمساهمة في كما تتحقق النهضة العمرانية بمشاريع الترقية، السوق العقارية الحرة بما يحقق الإلتئمان العقاري بما يضمن توفير السكن والتهيئة العمرانية التي من خلالها تستقر الأوضاع<sup>4</sup>، الاقتصادية، كما أن مسح الأراضي يفتح المجال أمام المستثمر الوطني وكذا مستثمر الأجنبي من أجل نقل رؤوس أمواله لإستثمارها في الجزائر وأن المشرع الجزائري سعى منذ ثمانينات لمحاولة دعم الإستثمار الأجنبي وإعطائه ضمانات وتحفيزات، غير أن عدم إتمام عمليات المسح يعد من أكبر العقبات التي تعيق الإستثمار الأجنبي في الجزائر لأن العقار يعد الوعاء الأساسي والأرضية الأساسية لقيام أي نشاط إستثماري، حيث أن المشكل يكمن في طول المدة التي تقوم فيها هيئات منح قرار الإستغلال بالرد، ما يعرقل المستثمر طبعاً، ومن بين مشاكل العقار وتجدر الإشارة إلى أن الحصول على العقار الصناعي من بين الشروط المسبقة لتحقيق الإستثمار فالعقار مهم جداً بالنسبة للمستثمر الأجنبي.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2002، ص 116.

<sup>2</sup> - علي بن عزان علي الهاشمي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دار الفكر والقانون، الطبعة 2014، مصر، ص 55.

<sup>3</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر الطبعة 2003. ص

<sup>4</sup> - علي همال، فطيمة حفيظ، مجيب بن حمودة، إسماعيل بن قانة، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الإستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 05، ص 66.

<sup>5</sup> - وليد لعماري، الحوافز والحوافز القانونية للإستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق 2010/2011، ص 101.

**ثالثا: دور التقني والقانوني** تهدف عمليات المسح إلى إعداد الوثائق المسح العقاري المتمثلة في تحديد الملكيات وتشخيصها بدقة وإعداد مخططات خاصة بشأنها فهو إذن إجراء تقني قانوني بموجبه يتم تأسيس السجل العقاري وفقا للبيانات والمخططات المحددة في الوثائق والتي على أساسها يتم القيد في السجل العقاري ويعطي القوة القانونية في الإثبات فهذه الوثائق تعد الركيزة الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري في عملية القيد في السجل وهنا تكون عملية المسح قد انتقلت من المرحلة التقنية إلى تحقيق القانوني وهو تكوين السجل العقاري

ولا يكتمل هذا الدور والأهمية إلا إذا تم تسييرهما في الإطار القانوني المحدد، وبالتالي ستؤدي حتما إلى تسهيل عملية التطهير القانوني للأراضي ويمهد للدراسة الموضوعية والمتجانسة للمشاريع التنموية التي تتخذ الأرض أساسا لها وقد جاء قانون السجل العقاري لسنة 75/63 بهدف تطهير الوضعية العقارية القائمة والمنظومة العقارية على أساس نظام السجل العيني والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر الشخصي بهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية .

**رابعا: دور عقاري:** ويظهر من خلال التجديد المستمر لوثائق المسح العقاري وكذا عمليات تبادل المعلومات بين إدارتي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وكذا المحافظات العقارية بخصوص كل التغييرات الواردة يكون المسح الأراضي دعامة أكيدة في رسم وإنجاح أي سياسة عقارية، ولا يتم ذلك إلا بمطابقة وثائق المسح للبطاقات العقارية، فقد يحدث تغييرات تؤثر على حالة العقار مما يجعل تلك الوثائق غير مقيدة كأن تكون العقارات موضوع تغييرات مثل: البيع، هبة

### المطلب الثاني: الآليات القانونية الفاعلة في عملية المسح

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، أوكل المشرع هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية وإقامة بنك لذلك. تتوزع هذه<sup>1</sup> المعلومات الكافية عن التركيبة المادية والطبيعية للهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية<sup>2</sup> إلى أدناه على مستوى البلدية، والجزائر على غرار بعض الدول كفرنسا ولبيا تسند مهمة التنظيم العقاري إلى وزارة المالية والسبب وذلك أن إدارة الرهون المرجع التاريخي، في ذلك يعود أساسا إلى ثلاثة مراجع أساسية الأول تاريخي بإعتبار إدارة الرهون كانت تابعة للمصالح المالية فأستمر العمل على هذا الحال بعد 1962.و المرجع الثاني هو مرجع عملي، لكون وزارة

<sup>1</sup> - رحمانى الصديق، تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر مجلة المفكر، العدد 14، ص 11

<sup>2</sup> - الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، الجزائر 1995، ص 95.

المالية هي أكثر الوزارات دراية ومعرفة بخبايا الثروة العقارية. أما المرجع الثالث فهو جبائي ويعد أهم المراجع، حيث أن العمليات العقارية تكتسي جانبا مهما من الجانب المالي أو الجبائي.

وتبدأ عملية المسح باستنفاد كافة الإجراءات التقنية الميدانية والتي تختتم بالتسجيل والقيود النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، ومنذ ذلك سوف نذكر الأجهزة القائمة على تلك الإجراءات إلى حين صدور دفتر العقاري، فنبدأ الحديث عن لجنة مسح الأراضي والوكالة الوطنية للمسح، والمحققين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري الثاني وصولا إلى المحافظة العقارية .

### الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة المسح العقاري

إن أهم جهازين قاعديين يحتكان مباشرة بعملية المسح هما لجنة المسح العقاري والوكالة الوطنية لمسح الأراضي في السابق كانت عمليات مسح الأراضي من اختصاص الدولة مباشرة، إذا كانت أجهزة وزارة المالية مكلفة بتسيير وتأطير العملية، غير أن سلسلة الإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد دستور 89 أجبرت السلطات العمومية على إعادة تحديد دور أجهزتها المركزية وهذا بعد صدور سلسلة من النصوص التشريعية والتنظيمية المتضمنة إعادة تحديد صلاحياتها وتنظيمها وقد تم التنازل على عملية مسح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 89/12/19 وتطلع بالمهام التالية

إنجاز العمليات التقنية الخاصة بإعداد مسح الأراضي العام في مجموع التراب الوطني

- ✓ تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلق برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية
- ✓ ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري<sup>1</sup>
- ✓ تحضير وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار حفاظا على قيمتها العملية.
- ✓ السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي والسجل العقاري وهذا عن طريق تبادلها المعلومات بينها وبين إدارة المحافظات العقارية .
- ✓ تنظيم الأرشيف واستشارات من قبل الجمهور مع نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي.
- ✓ مراقبة الأشغال المنجزة من قبل المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص لفائدة الإدارات العمومية، كما يمكن لوزير المالية بصفة استثنائية أن يكلف الوكالة للقيام لحساب الدولة بعملية الجرد العام للعقارات

<sup>1</sup> - عباس قاسم مهدي الداوقوي، دعوى إبطال تسجيل العقار، مكتبة السنهوري، لبنان، الطبعة 2017، ص 145.



التابعة لأملك الدولة سواء كانت خاصة أو عمومية وتقوم الوكالة في هذا الإطار بإعداد أساليب ومنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه وإنتاج بيانات إحصائية دورية تعكس الممتلكات العقارية التابعة للأملك الوطنية كما يمكن الإشارة إلى أن مشروع التوثيق العقاري العام قد شمل أيضا مصالح المحافظات العقارية الساهرة على مسك السجل العقاري بصفة منتظمة وهذا عن طريق تبادل المعلومات بينها وبين الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.<sup>1</sup>

\* لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد<sup>2</sup> افتتاح العمليات المسحية. تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كانتقال إلى المناطق هي قيد المسح ومحاولة فظ النزاعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي

يقدمونها، تقوم هذه اللجنة تسهل عمل فرق المسح عن طريق جمع الوثائق ودراستها، لكن فعالية هذه اللجنة كان يمكن أن تكون أقوى لو يلتزم المعنيون بالحضور شخصيا، دون إرسال ممثلين عنهم، الأمر الذي يجنبنا الدخول في غياهب القضاء ومن ثمة تعطيل عملية المسح وإشغال<sup>3</sup> القضاء بأمر كان من الممكن إجتباها من باب تثمين وقت القضاء، كما أنها ثبت في الشكاوى التي تودع بمقر البلدية خلال شهر من إيداع المخططات ووثائق المسح وتسعى للتوفيق بين الأطراف وفي حالة عدم الإتفاق برئاسة قاضي وبالتالي تصدر قرارها ذات صبغة قضائية أكثر منها إدارية فنية.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية آلية للحفظ العقاري والتي هي مؤسسة عمومية تحت وصاية المديرية العامة لأملك الوطنية على مستوى وزارة المالية تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية<sup>5</sup> يشرف عليها المحافظ العقاري يكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية، إعداد ومسك السجل العقاري، التأشير على الدفاتر العقارية، حفظ العقود

<sup>1</sup> - ينظم المحافظة العقارية المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في: 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري.

<sup>2</sup> - تتضمن الجزائر حوالي 183 محافظة عقارية موزعة على التراب الوطني.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر الطبعة الأولى، ص 12.

<sup>4</sup> - جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2014، ص 162.

<sup>5</sup> - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة قسنطينة، سنة 2009، ص 77.



ومخططات المسح المتعلقة بعمليات الشهر العقاري وتبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها وتتصل على رسوم وحقوق الإشهار العقاري، تنفيذ عمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وإنتظام، ضمان حفظ العقود التصاميم وجميع الوثائق الموضوعة لدى مصالح الحظ العقاري وسلامتها

بالإضافة على هذه المهام هناك مهام أخرى يباشرها المحافظ العقاري بحكم علاقاته المتعددة مع مصالح أخرى المكلفة بالحفظ العقاري مثل مصلحة المسح العقاري لذلك فهو يقوم أيضا بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري مباشرة بعد استلامه ووثائق مسح الأراضي وإذا تبين أن هذه الوثائق غير مطابقة مع البطاقة العقارية المشهورة على مستوى مصلحته يقوم بإبلاغ مصالح المسح بذلك قصد إتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الأجل. كما أنه مكلف بإعداد الدفاتر العقارية وتسليمها لأصحابها عند إنتهاء عمليات المسح

## المبحث الثاني:

### أثار الناجمة عن عملية المسح العقاري ومعوقاته.

ينشأ عن مسح الأراضي وتأسيس سجل العقاري البطاقات العقارية تسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن للمالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية لكونها تعتبر بطاقة تعريف الوحيدة المثبتة للملكية وهي ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري « Livret foncier »، وهو بمثابة هوية العقار الذي يمتلكه التي يحتفظ بها المالك والتي تشكل أهم شيء ينتج عن عملية المسح بالنسبة له وعن مدى قوتها القانونية غير أن تأخر المسح حال دون تحقيق الهدف وسوف نتناول في هذا المبحث مطلبين الأول أثار المسح وفي الثاني معوقات المتسببة في تأخير عمليات المسح .

#### المطلب الأول: أثار الناجمة عن عمليات المسح العقاري .

لقد إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري في المادة 32 من الامر 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر الزراعية، إذ نصت على أنه بعد الإنتهاء من عمليات المسح العام للأراضي يسلم لمالكين دفترا يكون بديلا عن شهادات الملكية، مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فهو يشكل أهم مستنسخ من البطاقات العقارية المنشأة عن تلك العمليات وسوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين هما حجية الدفتر العقاري كآلية ناتجة عن المسح وفي المطلب الثاني النزاعات الناتجة عنه.

## الفرع الأول: حجية الدفتر العقاري كآلية ناتجة عن المسح.

إن رغبة المشرع في استحداث السجل العقاري جعلته يصدر ترسانة من النصوص<sup>1</sup> القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية وإحداث سندات لإثباتها. منها الدفتر العقاري يمثل سندات ملكية حقيقية لأصحابها، وقد أفصح المشرع عن القوة المطلقة للدفتر العقاري في إثبات الملكية بموجب الأمر 75/74 وحتى في النصوص السابقة للأمر مثل المرسوم 32/73 في إثبات حق الملكية الخاصة، حيث نصت المادة 33 منه على أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفية، التي ستحدد في نصوص لاحقة ووفقا لهذا المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية .

يتضح أن الدفتر العقاري في يد مالكة يعد تأكيدا على ملكيته وعنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية، وأن الأمر 74/75 أكد ذلك في مادته 19 أن جميع الحقوق الواردة على العقار تسجل في السجل العقاري وقت الإشهار في البطاقات العقارية وتبرز نية المشرع أكثر من خلال<sup>2</sup> إحاطة هذا الدفتر العقاري بمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم تأسيسه وضبط كفاءات تسليمه، فهو لا يسلم إلا لصاحب العقار وبعد إجراء تحقيق ميداني للأراضي والتحري والإستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار وهي ما تشكل في عمومها أعمال المسح لتحديد تلك العقارات تحديدا نافيا للجهالة وتطهير تلك العقارات، وتحقيق الإئتمان العقاري، وهذا لن يتأتى إلا عن طريق تحصيل ثمره هذه العملية هو الدفتر العقاري، الذي يعتبر القلب النابض للملكية العقارية لكونه يستمد روحه أساسا من البطاقات العقارية الناتجة عن عمليات المسح وفقا للإجراءات مدروسة للقضية رقم 197920<sup>3</sup> ومن الثابت قانونا<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة 2003، الجزائر، ص 64.

<sup>2</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2003، ص 49 .

<sup>3</sup> - قرار الغرفة العقارية : (قضاة الموضوع بإبطلهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده فإنهم أسأؤوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض بنفا على ما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يتمتع بحجية كاملة ما لم يطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة هذا ما يجرنا للحديث عن الجهة المختصة في إلغاء هذه الدفاتر العقارية).

<sup>4</sup> - قرارات قضائية، منها القرار الغرفة العقارية 06/28 / 2000. والذي جاء فيه: " ملكية دفتر عقاري يعد سند لإثباتها-نعم- القضاء بخلاف ذلك يستوجب النقض ط" حيث أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقة العقارية للبلدية.

كذلك أن دفتر العقاري هو الدليل<sup>1</sup> الوحيد لإثبات الملكية العقارية. وله حصانة قانونية تتمثل في كونه ناتج عن المسح النهائي للعقارات ولا يطعن فيه إلا عن طريق القضاء الإداري وفقا لإثباتات عينية كتقديم أصل الملكية مشهر قبل تأسيس دفتر العقاري ومن ثمة فإن القضاء الموضوع لما توصلوا إلى عدم الإختصاص قد خالفوا القانون، غير أنه يمكن الطعن في حجيته أمام القضاء.

### الفرع الثاني: النزاعات الناجمة عن المسح العقاري.

عمليات المسح العقاري ينتج عنها نزاعات أغلبها تتعلق بالنزاعات المتعلقة بالقيود باسم مجهول، منازعات الحدود، إثبات الملكية، منازعات الترقيم المؤقت أو النهائي .

فقد يخطأ الخبراء الطبوغرافيين في تحديد المساحة الخاصة بالملاك فيتقدم المالك بشكوى إلى المحافظ العقاري من أجل تدارك هذا الخطأ وتصحيحه أو تكون المنازعة في الترقيم المؤقت حسب الحالات إما الترقيم لمدة 4 أشهر أو سنتين وفي حالة التسوية تسجل في مصفوفة المسح وتبعث للمحافظ العقاري، كما أن تسجيل عقارات في حساب مجهول من أكثر النزاعات التي قد تثار أيضا أثناء عمليات المسح تسجيل عقار ما في حساب مجهول . وهذه الحالات كثيرة الشيوخ في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة .المسح التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح الجدية اللازمة في أداء مهامها كعدم انتقالها في الأيام المحددة في إستمارة الإشعار بمرور فرق المسح، مما يؤدي معه إلى عدم تقديم السندات الكافية لإثبات حق ملكيته<sup>2</sup>.

كما قد تنتج من جهة أخرى عن عزوف المعنيين عن حضور لعمليات المسح، ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة، تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات، وتقدم مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها تبتدئ بتوجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري، الذي يقيد في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلا بذلك، على أن يرسل مدير الحفظ العقاري لكل من مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي، خلال ثمانية أيام من تاريخ إستلامه للطلب، كي يبدي كل من مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي رأيه

<sup>1</sup> - مسح الأراضي المحدث يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاء المجلس أن دفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون .

<sup>2</sup> - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوي، الطبعة الثاني، الجزائر 2004، ص 04.

## المطلب الثاني: معوقات عمليات المسح العقاري

إن إتمام مسح الأراضي العام وفقا لما هو مسطر له ضرورة مستعجلة، بالنظر للوضعية الحساسة التي تواجه العقارات من جهة ولتبني الجزائر لنظام الشهر العيني<sup>1</sup> بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والتي يكمن حلها الوحيد في التعرف على الملكيات سندات إثبات كافية بناء على قواعد متينة. والجزائر اليوم بحاجة ماسة إلى هذه الضرورة التي يتطلبها الدخول في إقتصاد سوق حقيقي وفعال ومن أجل كسب الرهان على الجزائر كدولة فتية والذي يفوق واقعها الحالي في ظل غياب فعالية الجهات المشرفة عليه من جهة ووجود عدة ضغوطات وعراقيل من جهة ثانية، لا بد من تطوير المحيط المؤسساتي والمادي الذي يحيط بالعقار وتيسير العقبات التي تواجه عمليات المسح، وأن جل العراقيل فهي إما إدارية أو مادية وقد يقسمها البعض أحر إما عراقيل ظاهرة أو خفية.<sup>2</sup>

## الفرع الأول : العراقيل الإدارية

ولقد ترتب بطئ عمليات المسح وتأخرها عبر كامل التراب الوطني بسبب تولي الدولة وهياكلها الإدارية لعمليات المسح فقط حيث نصت المادة 5 من الأمر 74/75 على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية. و تتمركز في يد الإدارة المسح ومن ضمن صلاحياتها، بمعنى أن عمليات المسح تضطلع بها إدارة المسح المكلفة ولا يمكن للخواص طلب مسح أراضيهم إن أرادوا ذلك وأن هذا الإحتكار خلق مشاكل مختلفة تبدوا ظاهرة للعيان، ذات تأثير مباشر على سير الأشغال المسحية وكذا مرد وديتها وتسييرها، وساهمت في تعطيل تعميم عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، ويمكن أن نجمل هذه المشاكل الظاهرة والمتعلقة أساسا بإدارة المسح في نقاط عديدة منها تكليف مصالح المسح العقاري بأعمال أخرى غير مسح الأراضي.

إذ كانت هذه المصالح محتشدة للقيام بعمليات زمنية واسعة النطاق، وهذا التشبث في المهام انعكس سلبا على تقدم أشغال المسح. ومن تلك العمليات الثورة الزراعية إستصلاح الأراضي، تعيين حدود البلديات تطهير القطاع الفلاحي، تنازل الدولة عن أملاكها وإرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها... الخ.<sup>3</sup> إن هذا

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الطبعة، الجزائر، ص117.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الطبعة الثانية 2010، الجزائر، ص08.

<sup>3</sup> - عباس قاسم مهدي الداوقي، إبطال تسجيل العقار، مكتبة السنهوري، لبنان، الطبعة 2017، ص81.

التجنيد كان على حساب تقدم أشغال مسح الأراضي العام<sup>1</sup>، أن عملية المسح لم تعرف تقدماً إلا بعد 1993 مع مشروع البنك العالمي كما أن نقص كفاءة الأعوان القائمين على عمليات المسح فهذه الأخيرة تعاني من نقص التأطير لدى أعوان المسح لأن أغلبهم ينقصهم التكوين والتأهيل ويفتقر إلى الثقافة في المجال العقاري.

وقد تفتنت الجهات الوصية لذلك إذ قامت بتسطير برنامج، تهدف إلى تحسين المستوى، يمس هذا البرنامج السلك التقني برمته، فيما يخص تحيين المعلومات واستخدام التقنيات الجديدة، التي أدخلت وطريقة تسيير الإدارة بالنسبة للمسؤولين، كما تم إبرام اتفاقيات مع مؤسسات للتكوين في الخارج وهذا وتتطلب عملية المسح قبل الشروع في التحقيق الميداني، القيام بأعمال تحضيرية ترمي إلى حصر الطبيعة القانونية لمختلف الأراضي المعنية بالعملية كتلك التابعة للبلدية، أو أملاك الدولة أو مديرية الشؤون الدينية أو الخواص فهذه المصالح وغيرها، عليها أن تقدم للفرق المكلفة بالتحقيق كل المعلومات الخاصة بمالكها، حتى تتضح الفكرة حول الحقوق العينية لمختلف الأقسام المعنية بالدراسة ومدى خضوع كل منها لفكرة التقادم وبالتالي قابليتها لتكون محل حقوق للغير وتجاهل مساهمة جميع هذه الجهات في الأعمال التحضيرية من شأنه أن يصعب حصر عناصر التحقيق وأخذ وقت كبير ويجبر المصالح المكلفة بإجراء التحقيقات القيام بذلك دون فكرة مسبقة على الأقسام محل التحقيق وهذا ما ينعكس سلباً على نتيجة التحقيقات، التي قد تكون من بين نتائجها قيد الأملاك العمومية باسم الخواص، أو تقييد ارض خواص بإسم مجهول، والملاحظ أن تشكيلة لجنة المسح تقف إلى خبراء ومهندسين عقاريين ومهندسين معماريين إنما جل أعضائها هم موظفين وإداريين بعيدين كل البعد عن الميدان العملي، فنجد أن الفريق الميداني للمسح غالباً ما يتشكل من أعوان إداريين من مختلف الإدارات وقد يترتب عن أشغالهم تحول العقارات المسجلة والمشهرة بأسماء أصحابها على أراضي مجهولة.

### الفرع الثاني: العراقيل المادية

إلى جانب المعوقات الإدارية السابق ذكرها في الفرع الأول<sup>2</sup>، هناك جملة من المشاكل الأخرى التي تساهم بشكل أو بآخر في تعطيل السير الحسن لعمليات مسح، بل قد تكون الدافع الرئيسي والسبب الأول في ظهورها ومن أبرز هذه المشاكل على سبيل المثال لا الحصر لإنعدام التحفيز بالنسبة للأعوان القائمين على العملية، وقد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، منذ الإجراء الأول، مما جعلها لا تراعي الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة 2012

<sup>2</sup> - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، الطبعة 2001، ص 28

صحيحة، بعيدا عن كل الضغوطات، وبمنأى عن كل الشبهات مثل الرشوة فمثلا كيف يعقل أن يتقاضى العون المكلف بالمسح أجرة زهيدة لا تكفيه حتى تكاليفه الشخصية، ومن جهة ثانية فإن عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري من مهندسين ومعماريين ومحافظين عقاريين وخبراء في مجال البناء والتعمير يشكل عقبة أمام العمليات المسحية خاصة بين المحافظات العقارية ووكالات المسح العقاري، نظرا لطابع الخصوصية الذي يجمع بينهما<sup>1</sup> فهي علاقة تكامل حيث تختص الأولى بتأسيس السجل العقاري والثانية تختص بمسح الأراضي ولتحقيق هذا التكامل قد أوجب المشرع على المحافظة العقارية أن تبلغ مصلحة مسح الأراضي بكل التغييرات والتحويلات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح بهدف تأسيس الوعاء العقاري وذلك بواسطة مستخرج المسح .

<sup>1</sup> - مجيد خلوني، العقار في القانون العقاري الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة 2012، الجزائر، ص146

## الخاتمة:

يعتبر المسح العقاري من أهم الآليات المثبتة للملكية العقارية فهو يحدد ويعرف الوضعية الحقيقية للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي، وكذا التعرف على الملاك أصحاب الحقوق العقارية والجزائر عازمت على الاهتمام بالعقار وتثمينه من خلال الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي 74-75 والمراسيم المطبقة وتتجلى أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى لتحقيقها في مختلف مجالات الحياة من أهداف اجتماعية واقتصادية وقانونية وتقنية، إن الوثائق المنشأة على مستوى المحافظة العقارية، يفترض فيها أنها تعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار، لذا وجب مسك هذه الوثائق وضبطها باستمرار، ومما لاشك فيه أن وضعية العقارات غير مستقرة، سواء من الجانب القانوني أو حتى من الجانب المادي، الأمر الذي يستوجب إجراء عملية ضبط السجل العقاري بشكل دقيق. والمسح بوصفه عملية مادية وتقنية، يهدف إلى تشخيص جميع الممتلكات العقارية، استنادا على آليات وميكانزمات وإجراءات قانونية حددها المشرع عن طريق الوكالة العقارية ومختلف الوثائق المسحية العقار، وبالتالي هي تشكل أساس الوعاء العقاري.

ويلاحظ أنه وبالرغم من الأهمية الكبيرة لهذه العملية والمتمثلة أساسا في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق إنتاج وثائق مسحية تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، لما تكتسبه من صفة شرعية على إعتبار أن أشغالها تتم من قبل لجنة البلدية يرأسها قاضي وتتكفل بالعملية وكالة وطنية وجدت خصيصا لإنجاحها تقوم بإيداع وثائقها لدى المحافظة العقارية قصد تأسيس سجل عقاري الذي يهدف إلى تأسيس وثائق ذات طابع قانوني مبينة للحقوق العينية لكل مالك وتحرير دفاتر عقارية مثبتة للملكية بغرض إستقرار المعاملات العقارية والتقليل من المنازعات.

إلا أن الواقع يسفر عن فشل سياسة المسح في الجزائر، بالرغم من الجهود التي تبذلها الدولة الجزائرية في المجال العقاري العديد من المشاكل والعراقيل العملية التي تواجهها عملية المسح العقاري في الجزائر يمكن إجمال بعضها في النقاط التالية:

عدم وجود تحفييزات بالنسبة للأعوان القائمين على عملية المسح العقاري وقد يعود السبب إلى تكفل الدولة بجميع مصاريف العملية من نفقات ورسوم، مما جعلها تغض الطرف عن الوضعية الاجتماعية والمهنية للعمال، فهي لا تحفزهم من أجل القيام بأعمالهم بطريقة صحيحة، بعيدا عن كل الضغوطات.



عدم التنسيق بين الجهات الفاعلة في المجال العقاري يشكل عقبة أمام العمليات المسحية كون العلاقة بينهما تكاملية، خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي، فالأولى تختص بتأسيس السجل العقاري والثانية تختص بمسح الأراضي.

- وجود عراقيل وصعوبات على مستوى الهيئات القائمة على عملية المسح العقاري، وعلى سبيل المثال صعوبة إجتماع لجنة مسح الأراضي بجميع أعضائها نظار لتعدادهم الكبير وكثرة إنشغالاتهم في مناصبهم الأصلية.

- وجود حدود غير واضحة خاصة في الأراضي غير المبنية والفلاحية، هذا الغموض كثيرا ما يؤدي إلى مشاكل خاصة تلك المتعلقة بأراض يملك أصحابها سندات مؤسسة على أساس النظام الشهر الشخصي ووقع عليها عدة تصرفات وتداخلت معالمها وتشعبت ودارت بشأنها نزاعات أمام القضاء مما يعرقل السير الحسن للعملية .

- نزاعات بين الملاك المجاورين وذوي الحقوق

ومن خلال ما سبق دارسته في هذا الموضوع توصلنا للنتائج التالية:

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 في ذلك القوانين السارية المفعول.

كما أن مسح الأراضي كنظام عقاري سيمكن حتما من تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جرد وصفي وتقييمي للثروة العقارية، مما يحقق معرفة شاملة ومنهجية لهذه الأخيرة، كما تمكن المعلومات المستقاة حول الملاك من الوصول إلى التحكم في قامة مشاريع ذات أهمية وطنية ومنشآت كبرى متعلقة بمعطيات صحيحة لدراسة وفي ميادين عديدة.

❖ على ضوء النتائج المتوصل إليها، يمكن طرح التوصيات التالية:

- القيام بالعديد من حملات تحسيس وتوعية عبر كل وسائل الإعلام السمعية والبصرية والمكتوبة من أجل تنوير الرأي العام بأهمية عملية المسح العقاري ودعومه للتنمية .

- مواكبة التطورات التكنولوجية العالمية الحاصلة في مجال المعلوماتية والاستفادة من خبرات والتقنيات الحديثة المعاصرة وبالأخص تجارب الدول المتقدمة من خلال تحيين وتطوير الوسائل المستخدمة في عملية المسح العقاري مثل: الوثائق المسحية التي تعتبر الآلية المادية لعملية المسح وهذا بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي.
- ضرورة تعديل النصوص التشريعية المنظمة لإجراءات المسح والتسجيل العقاري بشكل يتناسب مع الواقع المادي للوعاء العقاري في الجزائر حتى لا تبقى النصوص بعيدة عن الواقع وحببسة النصوص وحتى نقضي على شوائب النصوص السابقة.
- ضرورة إدخال الإعلام الآلي في إنشاء سلسلة من الوثائق المخطوطة والبيانية، جداول الأقسام وجداول الحساب ومخططات المسح لتسهيل التحقيق العقاري وتأسيس الوعاء العقاري على قواعد مضبوطة ومطابقة مع كل الأملاك ومطابقتها.