

الاعتراض على إيداع وثائق المسح و أثر ذلك على الشهر العقاري دراسة مقارنة Objection to the deposit of cadastral documents and its impact on the real estate registry: Comparative study

قرنان فضيلة*1

جامعة امحمد بوقرة بومرداس ، الجزائر، f.guernane@univ-boumerdes.dz
مخبر الآليات القانونية و التنمية المستدامة

النشر: 2022-06-12

القبول: 2022-04-05

الاستلام: 2022-01-01

Abstract

The real estate registry is a means of announcing the legal actions related to real estate rights in the real estate records, It is a clear picture of the property and the rights contained on it

However, the real estate registry is based on a basic process represented in the real estate survey, the results of which are reflected in the cadastral documents, which are the physical mechanism of the survey, given the large amount of information it contains regarding the real estate, .Therefore, organizing the mechanism of objection to these documents before handing them over to the real estate governor is a very important matter for the real estate registration process, both in terms of materiality by ensuring that they are not returned again.

The practical reality has shown the existence of several problems regarding the deposit of survey documents and the method of objecting to their content, compared to the legislation that attached great importance to this stage, conscious of its importance in the success of the entire process of the month in kind.

Keywords : cadastral documents , Certificate of Deposit , objection, , real estate system , cadastre

المخلص

يعتبر الشهر العقاري وسيلة لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات عينية بحيث يمكن الاطلاع عليها بكل سهولة ، فهو صورة واضحة عن للعقار وللحقوق الواردة عليه، إلا أن الشهر العقاري يستند على عملية أساسية تتمثل في المسح العقاري الذي تتجلى نتائجه في الوثائق المساحية التي تعد بمثابة الآلية المادية للمسح بالنظر إلى الكم الهائل من المعلومات التي تتضمنها بخصوص العقار ، وكلما اتسعت هذه الوثائق بالدقة انعكس ذلك على عمل المحافظ العقاري في عملية التقييم و إعداد الدفتر العقاري ، لذلك فإن تنظيم آلية الاعتراض على هذه الوثائق قبل تسليمها للمحافظ العقاري يعد أمرا في غاية الأهمية بالنسبة لعملية الشهر العقاري سواء من الناحية المادية من خلال ضمان عدم إعادتها مرة أخرى ، فضلا عن عدم إنهاك المحافظ العقاري و مصالح المسح بمهام مضاعفة كلما تضمنت أخطاء اعترض عليها أصحاب الحقوق ، وقد أظهر الواقع العملي وجود إشكالات عدة بخصوص إيداع وثائق المسح وطريقة الاعتراض على مضمونها مقارنة بالتشريعات التي أولت أهمية بالغة لهذه المرحلة وعيا منها بأهميتها في نجاح عملية الشهر العيني بأكملها .

الكلمات المفتاحية: وثائق مساحية ، شهادة الإيداع ، الاعتراض ، الشهر العقاري ، مسح عقاري.

* المؤلف المراسل

1. مقدمة:

إن إشكالات الشهر العقاري ليست وليدة عملية الشهر العقاري فحسب ، بل أنها تمتد لما قبل هذه العملية لاسيما في مرحلة الإيداع الخاصة بوثائق المسح التي تضم أهم المعلومات الخاصة بالعقار من حيث هوية المالك أو المنتفع سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وكذا طبيعة الحق المثقل للعقار بالإضافة إلى حدود العقار و مواصفاته، وبالاطلاع عليها في الوقت المناسب يمكن لأصحاب الحقوق الاعتراض على أي ضرر لحق بهم ، ومن ثم يتم تصحيح الأخطاء المرتكبة من قبل الهيئة المكلفة بالمسح قبل الشروع في عملية الشهر العقاري ، لأن عدم تصحيح هذه الوثائق سيؤثر على عملية الشهر من خلال إقبال كاهل المحافظ العقاري بأعباء أخرى تتجلى في إعادة ضبط الوثائق المساحية بالاتصال بهيئة المسح مرة أخرى، كما تشكل إهدار للوقت و الأموال بما لا يخدم عملية الشهر العقاري و يحول دون تسليم الدفتر العقاري في الوقت المناسب ، وهو ما سينعكس سلبا عل تقدم عملية الشهر العقاري باعتبارها ثمرة الشهر العيني .

وعليه وقصد الوقوف على هذه النقاط تم تبني الإشكالية التالية:

ما هي إشكالات الشهر العقاري الناتجة عن ملابسات إيداع وثائق المسح والاعتراض عليها ؟

إن الإجابة على الإشكالية تقتضي تقسيم البحث إلى مبحثين:

الإشكالات المتعلقة بشهادة إيداع وثائق المسح.

الإشكالات المتعلقة بالاعتراض على وثائق المسح.

2. الإشكالات المتعلقة بشهادة إيداع وثائق المسح

تكتسي الوثائق المساحية أهمية بالغة باعتبارها دعامة أساسية لإعداد الدفتر العقاري و هذا ما جعلها تحظى بأهمية خاصة في مختلف التشريعات بما فيها التشريع الجزائري، ذلك أن تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوعا لترقيم يتم على أساس وثائق مسح الأراضي، أي أن نتائج التحقيق العقاري المدونة في وثائق المسح يعتمد عليها المحافظ العقاري مباشرة في عملية الترقيم العقاري ويعفى تماما من مهمة التحقيق والفحص التي أوكلت إليها سابقا في ظل التحقيق المزدوج.

على هذا الأساس يتعين أن تكون الوثائق المساحية في غاية الدقة تقاديا لاعتراض أصحاب الحقوق على عملية الشهر العقاري بسبب أخطاء مست حقوقهم ، ومن ثم توقف عملية الشهر العقاري إلى غاية إعادة ضبط الوثائق المساحية ، مما يشكل تعطيل حقيقيا للشهر العقاري و أحد أهم الإشكالات التي تحول دون تسليم الدفتر العقاري .

1.2 الإطار المفاهيمي لشهادة الإيداع:

إن الإنتهاء من عملية المسح يترتب عليه ضرورة إيداع الوثائق المساحية لدى الهيئات المختصة التي تتولى بدورها تسليم وثيقة تثبت عملية الإيداع ، وعليه يتعين توضيح الهيئة المكلفة بإعدادها، ثم تمييزها عن محضر التسليم للوصول إلى تحديد مفهومها .

1.1.2 الهيئة المكلفة بإعداد محضر الإيداع:

يكتنف النصوص القانونية الكثير من الغموض بخصوص مرحلة إيداع وثائق المسح ، فالمادة 10 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم (الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 ج ر العدد 79 المؤرخة في 30/12/2018). ذكرت أنه وبانتهاء أعمال المسح فإنه تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ونسخة أخرى لدى البلدية، في حين أن المادة 11 من المرسوم 62/76 (المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر العدد 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976 المعدل و المتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07-04-1992 1976 ، ج ر العدد 26 المؤرخة في 08 أفريل 1992). المعدل والمتمم نصت فقط على إيداع وثائق المسح لدى البلدية، ولم تذكر المحافظة العقارية، أما المادة 08 من المرسوم 63/76 (المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30 المؤرخة في 13/4/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19-05-1993 ، ج ر العدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993). المعدل والمتمم ، فقد نصت على أن الإيداع يكون على مستوى المحافظة العقارية دون ذكر البلدية، ثم تلي ذلك صدور التعليم رقم 16 (التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر). بشكل موافق لنص المادة 10 من الأمر رقم 74/75، إذ ورد فيها أنه يتم إعداد ثلاثة نسخ من وثائق المسح ، ترسل الأولى إلى البلدية ، و الثانية للمحافظة العقارية ، والثالثة تودع لدى مكتب المسح المختص، فهل هذا يعني وجود تعارض بين نص المادة 10 من الأمر رقم 74/75 والمادة 11 من المرسوم 62-76 والمادة 8 من المرسوم 63/76، والأكثر من ذلك هو أنه كيف يمكن حسب المادة 10 المذكورة أعلاه والتعليم رقم 16 إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية والبلدية في نفس الوقت، مع أنه يمنح للمعتراض أجل شهر للاعتراض

أمام لجنة المسح -عند إيداع وثائق المسح لدى البلدية- مما يعني إعادة ضبط الوثائق المساحية بعد إصدار اللجنة لقراراتها، وبالمقابل فإن المحافظ العقاري يقوم مباشرة بالتقديم على أساس وثائق المسح التي قد يعاد ضبطها مرة أخرى جراء التظلم .

وعلى هذا الأساس فمن غير المنطقي إيداع وثائق المسح لدى البلدية و المحافظة العقارية في وقت واحد طالما أنه يعطى لأصحاب الحقوق مدة شهر كامل للاطلاع عليها وتقديم احتجاجاتهم أمام لجنة المسح أي أن إيداع وثائق المسح لدى البلدية يتعين أن يكون سابقا على إيداعها لدى المحافظة العقارية قصد ضبطها بشكل نهائي .

ونظرا لهذا الغموض الذي ميز النصوص القانونية بخصوص هذه النقطة بشكل جعلها تبدو متعارضة ، فإن التعليم رقم 16 والتعليمية المكمل لها (Instruction complémentaire à l'instruction n°16 du 24/05/1998, fixant les modalités techniques relative à l'organisation des travaux de cadastre et la confection des documents cadastraux 1998, direction général du domaine national, ministère des finance) سلطت الضوء على هذه النقطة وتولت توضيحها إذ أكدت على أنه وبانتهاء أعمال المسح فإنه تودع نسخة من وثائق المسح لدى البلدية المختصة استنادا إلى نص المادة 11 من المرسوم 62-76، وبعد دراسة الاحتجاجات المقدمة خلال أجل شهر أمام لجنة المسح فإن رئيس فرقة المسح «Le chef de brigade» وعلى أساس مداوات لجنة المسح يقوم بإعادة ضبط وثائق المسح خلال أجل شهرين قصد إيداعها بالمحافظة العقارية، مع إمكانية تمديد هذه المدة من طرف لجنة المسح إذا كان حجم العمل يتطلب ذلك، وبذلك فإن الوثائق المساحية لا تودع لدى المحافظة العقارية إلا بعد ضبطها نهائيا وإعدادها في ثلاثة نسخ، بحيث يعاد وضع نسخة منها لدى البلدية، وأخرى لدى المحافظة العقارية، والثالثة لدى مكتب المسح.

وبذلك فإن الفارق الزمني بين إيداع وثائق المسح لدى البلدية و المحافظة العقارية جد معتبر ، إذ يمنح للمعترضين أجل شهر للاطلاع على وثائق المسح ، وبعد ذلك يتم تقديم التظلمات أمام لجنة المسح التي تتولى الفصل فيها و إعداد مداوات بشأنها ليكون أمام رئيس فرقة المسح مهلة شهرين لإعادة ضبط الوثائق المساحية استنادا إلى مداوات لجنة المسح، مع إمكانية التمديد ، ليتم في الأخير إيداعها لدى المحافظة العقارية للقيام بعملية الشهر العقاري .

مما يعني أن المادة 10 من الأمر رقم 74/75 والتعليمية رقم 16 كانتا تقصدان إيداع وثائق المسح بعد انتهاء مرحلة الاعتراضات ومعالجتها .

وعليه يتضح أن عملية الإيداع لدى البلدية تكتسي أهمية بالغة لما لها من دور فيضبط وتصحيح كل الأخطاء التي حدثت أثناء عملية المسح، وتعد البلدية الهيئة المكلفة بإعداد محضر الإيداع نتيجة تسلمها لوثائق المسح.

2.1.2 تمييزه عن محضر التسليم :

لم تنص النصوص القانونية السابق ذكرها (وهي المادة 10 من الأرقام 74/75 وكذا المادة 11 من المرسوم 62/76 والمادة 8 من المرسوم 63/76). على شهادة الإيداع كوثيقة تسلمها البلدية إلى هيئة المسح بمناسبة عملية الإيداع، في حين تولت التعليمات توضيح ذلك ، فالتعليمية رقم 5474 (Instruction Generale n°5474 fixant les modalités techniques d'établissements du cadastre , novembre 1979, direction des affaires domaniales et foncières , ministère des finances , p78.) تعالج سير عمليات المسح نصت على أنه وبمناسبة تسلم رئيس البلدية لوثائق المسح فإنه يعد بدوره شهادة إيداع تثبت هذا التسليم، كما أن التعليمية رقم 16 وضحت ذلك أيضا. أما الوثيقة التي يتم إعدادها عند استلام المحافظة العقارية لوثائق المسح فهي تدعى بمحضر التسليم (المواد 8 و 9 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم و التعليمية رقم 16) ولا يقتصر الأمر على الاختلاف في التسمية فقط بل في حتى في الآثار القانونية المترتبة عن كلاهما إذ أن شهادة الإيداع لدى البلدية يترتب عليها بدء سريان آجال الاطلاع على الوثائق المساحية قصد إبداء الاعتراضات و المقدرة بشهر، في حين أن محضر التسليم يترتب عليه أثر قانوني جد هام يتمثل في بدء الترقيم العقاري (المواد 8 و 9 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم و التعليمية رقم 16) .

3.1.2 مفهوم شهادة الإيداع :

يتضح من خلال النصوص التشريعية المنظمة لعملية المسح، أن شهادة الإيداع هي وثيقة يسلمها رئيس البلدية إلى رئيس مكتب مسح الأراضي عند إيداع وثائق المسح لدى البلدية فقط (التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر). في المرحلة الأولى ، عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة نفوق السنة (المادة 11 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم) ويترتب عليها بدء سريان آجال الاعتراض خلال مدة شهر من تاريخ تبليغها للجمهور .

وتلعب هذه الشهادة دورا مهما في تقادي الإشكالات التي قد تنتج عملية الشهر العقاري باعتبار أنه إذا تم تبليغها بالشكل الصحيح فإن الاعتراضات ستظهر في هذه المرحلة وتضبط على أساسها الوثائق المساحية بشكل نهائي.

2.2 إشهار شهادة الإيداع كأهم إشكال للشهر العقاري :

باستقراء المرسوم 62/76 المعدل والمتمم وكذا الأمر رقم 74/75 فإنه لم يتم التطرق إطلاقا إلى طريقة شهر هذه الشهادة رغم الأهمية التي تكتسبها في سريان آجال الاعتراض واكتفت التعليمات بتوضيح ذلك خلافا لما هو معمولا به في التشريعات المقارنة .

1.2.2 تقييم طريقة إشهار شهادة الإيداع في التشريع الجزائري :

أمام الفراغ القانوني المسجل بخصوص شهر شهادة الإيداع، تدخلت الهيئات المختصة بموجب التعليمات التي شددت على أهمية إشهار هذه الشهادة بنفس طريقة إشهار قرار افتتاح عمليات المسح، إذ تم التأكيد على القائمين على هذه العملية بضرورة إعطاء أهمية خاصة لنشر الإشعار الخاص بهذه الشهادة (Instruction Generale n°5474 fixant les modalités techniques d'établissements du cadastre , novembre 1979, direction des affaires domaniales et foncières , ministère des finances , p78.) التي يكتسبها قرار افتتاح عمليات المسح، كما تم التأكيد مرة أخرى والتشديد على المديرين المحليين للمسح بضرورة الاهتمام بهذه المسألة سنة 1998 (l'instruction complémentaire à l'instruction n° 16, mai 1998, p 46.) وبالتالي فإن الغموض يبقى قائما طالما أن طريقة إشهار هذا المحضر غير واضحة ولم يتم تحديدها بدقة فهل يفهم من هذه التعليمات إن محضر الإيداع يجب نشره في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذا الجرائد اليومية والوطنية كما هو الحال بالنسبة لقرار افتتاح عمليات المسح (المواد، 3، 2، من المرسوم 62.76 المعدل والمتمم).

إن هذا الاحتمال في الحقيقة هو غير وارد، طالما إن التعليمات رقم 16 اکتفت بالنص على أن الإيداع يجب أن يبلغ عن طريق إشعار ممضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي ينشر في الأماكن المعتادة للصلق مناشير البلدية والبلديات المجاورة وكذلك بالوسائل والإعلانات الكتابية والشفوية وبالتالي فإن طريقة النشر التي جاءت بها هذه التعليمات لا توازي في حجمها طريقة نشر قرار افتتاح عمليات المسح وذلك للأسباب التالية:

- أنها لم تتضمن النشر في الجريدة الرسمية كما هو الحال بالنسبة لقرار افتتاح عمليات المسح ولا حتى في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، أو في الجرائد اليومية والوطنية، وكذا مقر الدائرة؛
- اقتصار النشر على لوحة إعلانات البلدية، وهو مالا يحقق النتيجة المطلوبة بالنظر إلى فوضى التعليق وتراكمها بالإضافة إلى جهل عدد كبير من الأفراد لمحتوى هذه التعليمات، كما أن مقر البلدية لا يعد مقصدا لكل المواطنين بل يقتصر فقط على من له حاجة هناك، دون نسيان أن فئة كبيرة من المواطنين تجهل الكتابة والقراءة؛
- إن عبارة الإعلانات الكتابية التي جاءت بها التعليمات رقم 16 هي الأخرى لم تكن دقيقة وواضحة إذ لم يتم تحديد المقصود من ذلك، وكذا مكان تعليقها، كما أن عبارة الإعلانات الشفوية هي الأخرى غامضة، فهل يقصد بها؛
- المناداة بالأسواق أو الإعلان في وسائل الاتصال كالإذاعة وغيرها من وسائل الإعلام المسموعة والمرئية.

وعليه فإنه كان أولى بالمشروع الجزائري التقطن إلى هذا الفراغ القانوني وهو بصدد تعديل المادة 11 من المرسوم 62/76 (المرسوم 134/92) إذ أنه تدخل لتعديلها قصد الإسراع من وتيرة أعمال المسح حيث نص على جواز إيداع وثائق المسح بعد الانتهاء، من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على كل الأقسام يتطلب مدة تفوق السنة، ومن تم كانت الفرصة مناسبة لتوضيح مسالة شهر شهادة الإيداع كما فعلت مختلف التشريعات المقارنة.

2.2.2 طريقة الإشهار في التشريعات المقارنة :

- وعيا منها بأهمية النتائج المترتبة على إشهار هذه الوثيقة، فإن التشريعات المقارنة اتبعت طرقا أكثر فعالية كما سيتضح مما يلي:
- التشريع التونسي :

يحضى قرار اختتام عمليات المسح بأهمية خاصة حيث يتم إعلام العموم به عن طريق النشر بالجرائد الرسمية للجمهورية التونسية وعن طريق تعليقه بمركز المعتمدية ومركز الناحية و بواسطة الصحافة والإذاعة وذلك حتى يتمكن كل من له مصلحة من الاعتراض (علي كحلون، القانون العقاري الخاص، الطبعة 2، منشورات معجم الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2010، ص 560).

- التشريع المغربي:

بعد إجراء عملية التحديد وتوصل المحافظ بمحضر التحديد، يعمل على بعث ملخص يفيد انتهاء عملية التحديد بقصد نشره بالجريدة الرسمية ضمن النشرة المخصصة لذلك، مع الإشارة في نفس الإعلان إلى انه يمكن لكل شخص أن يتدخل عن طريق التعرض على مطلب التحفيظ خلال اجل شهرين تبدأ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية إن لم يكن قام بالتعرض قبل ذلك، حيث تعتبر هذه المرحلة حاسمة لمعرفة الوضع القانوني للعقار. يلعب الإشهار دورا مهما في عملية التحفيظ حيث يعلم الجمهور وكل من له مصلحة لا بداء التعرضات و الاحتجاجات ليس فقط أمام المحافظ ولكن أيضا أمام القائد والباشا ورئيس الجماعة ورئيس المحكمة الابتدائية وقاضي التوثيق.

كما تظهر أهمية الإشهار في نجاح مطلب التحفيظ من خلال ضرورة إرسال خلاصة إلى الجريدة الرسمية قصد النشر بعد أيام قليلة من إيداعه وأيضا الإعلان عن إنهاء التحديد، فلا يقتصر الإعلان عن انتهاء أعمال التحديد في الجريدة الرسمية بل يجب التعليق في كل الأماكن التي سبق تعليق طلب التحفيظ بها وهي مركز القائدية والمحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار وسوق القرية الواقع بها العقار (محمد خيرى، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، د ط ، دار المعرفة للنشر، الرباط، المغرب، د سنة النشر، ص 126).

- التشريع السوري:

بعد انتهاء مهلة الثلاثين يوما الممنوحة المعترض يصدر القاضي العقاري قرار باختتام عمليات التحديد والتحرير نهائيا ويلصق هذا القرار على باب قاعة الجلسات ويبلغ إلى ذوي العلاقة بواسطة المختارين والى محاكم المنطقة وينشر في الجريدة الرسمية إن الغاية من نشر هذا القرار وإبلاغه إلى الأهالي هو إعلام أصحاب العلاقة بان أعمال التحديد والتحرير قد اختتمت نهائيا وان مرحلة جديدة قد بدأت وهي مرحلة النظر بالمحاضر والاعتراضات الدارسة عليها، وأم إبلاغه للمحاكم العادية فهو هدف إشعار هذه المحاكم إن صلاحيتها للنظر بالخلافات العقارية لاسيما تلك الناشئة عن أعمال التحديد والتحرير قد أعيدت إليها، بعد أن كانت ملزمة عند إبلاغها بافتتاح عمليات التحديد والتحرير بإحالة النزاعات العالقة أمامها للقاضي العقاري (هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، 2010، ص 63).

وعليه يتضح من خلال ما سبق الدقة المتناهية التي اتبعتها التشريعات المقارنة في عملية الإشهار قصد تقادي أي إشكالات مستقبلية في عملية الشهر العقاري.

3.2.2 آليات تفعيل عملية الإشهار:

إن هذه المرحلة تكتسي أهمية بالغة لو أعطاهها المشرع حقها بالتوضيح، لأن طريقة إشهار شهادة الإيداع بالشكل الصحيح تعد فرصة أمام كل من كان ضحية لأخطاء ارتكبها أعوان التحقيق العقاري لسهولة تداركها في هذه المرحلة، وهو ما سوف يوفر على الدولة مجهودات مالية وبشرية، تسمح باستمرار عمليات المسح بدل تعثرها، إذ أن أصحاب الحقوق يمكنهم تقديم اعتراضهم في هذه المرحلة قبل إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية وبذلك نكون قد حققنا عدة أهداف.

- ربح الوقت وعناء الإجراءات الإدارية والتكلفة المالية بالنسبة لذوي الحقوق؛
 - حماية حق الملكية الخاصة المكفول دستوريا وغيرها من الحقوق الأخرى؛
 - إعطاء مصداقية أكثر للوثائق المساحية لأنها ستكون قد ضبطت بالشكل الصحيح ومن ثم تقادي إعادة ضبطها مرة أخرى؛
 - توفير الجهد والمال على الدولة إذ يعفى المحافظ العقاري من إرسال فرقة للتحقيق قصد إعادة ضبط الوثائق المساحية؛
 - سهولة تسليم الدفاتر العقارية لغياب الاعتراض؛
 - تحقيق الائتمان العقاري الذي يعد أحد أهم أهداف نظام الشهر العيني؛
 - تشجيع سياسة الاستثمار بفضل تحقيق التطهير العقاري لكل الإقليم .
- وعليه وقصد الوصول إلى كل هذه الأهداف ينبغي تدخل المشرع صراحة من خلال تعديل المادة 11 من المرسوم 62.76 والتأكيد على ضرورة إشهار شهادة الإيداع بنفس طريقة إشهار محضر افتتاح عمليات المسح وذلك من خلال ما يلي:
- نشر شهادة الإيداع بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 - نشر شهادة الإيداع في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية
 - نشر شهادة الإيداع في الجرائد اليومية والوطنية

3. الإشكالات المتعلقة بالاعتراض على وثائق المسح.

إن المشرع الجزائري وحرصا منه على تحقيق العدالة ، فتح المجال للطعن في الوثائق المساحية والاعتراض عليها أمام لجنة المسح أولا ثم أمام الجهات القضائية المختصة ثانيا ، وهذا

بموجب إجراءات وسبل حددها المرسوم 62/76 ، لتصبح في الأخير نهائية وتكتسي بذلك القوة الثبوتية (لily أبيض ، المنازعات في عمليات مسح الأراضي العام في التشريع الجزائري ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة عمار ثلجيا لأغواط، العدد السادس، نوفمبر 2011، ص ص 204-215).

وبالرجوع إلى المادة 11 من المرسوم 62.76 المعدل والمتمم فإنها فتحت باب الاعتراض لمدة شهر أمام لجنة المسح، فما المقصود بهذا الاعتراض وهل مدته كافية، والأكثر من ذلك هل يستفيد منه كصاحب الحق بما فيه الذي قيد عقاره في حساب المجهول.

1.3 مفهوم الاعتراض:

حتى يتضح هذا المفهوم لابد من تعريف الاعتراض وبيان أصحاب الحق فيه.

1.1.3 تعريف الاعتراض :

يعد الاعتراض من أهم دعائم نظام السجل العيني ووسيلة من وسائل إزالة المنازعات المتعلقة بالعقار الذي يجري قيده، حيث يتم تطهير العقار من الحقوق السابقة وتثبيت الحقوق الجديدة محمية من أي ادعاء.

يعتبر الاعتراض بمثابة سلاح ذو حدين، فهو من جهة تحول دون تسجيل حقوق غير مشروعة أصحاب الحقوق الأصليين فرصة الادعاء بحقوقهم وحمايتهم من سيئ النية الذي تمكن من تسجيل حقوق لا تعود له، ومن جهة ثانية، فان فتح باب الاعتراض يؤدي إلى بقاء الأوضاع القانونية للعقارات في حالة عدم استقرار، لذلك كان على المشرع أن يقوم بتحقيق توازن بين فوائد الاعتراض ومساوئه كي لا يؤثر على أهداف السجل العقاري في السرعة في انجاز المعاملات العقارية وتثبيت الحقوق باسم أصحابها الشرعيين (أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة دمشق، 1998. ص 98).

وبخلاف التشريعات المقارنة التي استعملت مصطلح "الاعتراض" أو "التعرض" نجد أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح "الشكاوي" كما ورد في المادة 11 من المرسوم 62.76 المعدل والمتمم وكان الأمر يتعلق بدعوى جزائية، لذلك كان من الأحسن استعمال مصطلح الاعتراض ليكون مفهومه أوسع.

ويمكن لكل شخص تم المساس بحقوقه أن يقدم احتجاج بطريقتين: (التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ،المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر).

- الكتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- الكتابة إلى رئيس الفرقة المداوم بمقر البلدية كل يوم من الساعة 8 إلى 12 والذي يسجل الأقوال على السجل المعد لذلك.

وانطلاقا مما سبق يمكن القول أن الاعتراض هو وسيلة تظلم منحها القانون لأصحاب الحقوق الذين تضمنت الوثائق المساحية أخطاء في حقهم وذلك في مرحلة إيداع الوثائق المساحية لدى البلدية إما كتابيا أو شفويا على مستوى البلدية، قصد إحالتها على لجنة المسح للفصل فيها .

2.1.3 : الحق في الاعتراض في التشريع الجزائري :

جاءت المادة 11 من المرسوم 62.76 المعدل والمتمم بصياغة غير دقيقة فيما يخص من له الحق في الاحتجاج إذ نصت على انه يمكن تقديم الشكاوي ضمن الأجل المذكور، دون تفصيل لمن يسمح له بهذا الامتياز .

أما التعلية رقم 16 فجاءت هي الأخرى عامة إذ نصت على انه في حالة المساس بحقوقه، يحق لكل شخص تقديم احتجاج موضحا فيه أسباب تدخله وموضوع الطلب (التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر)

إن تعامل المشرع بسطحية مع هذه النقطة قد نتج عنه عدة إشكالات إذ في أحيان كثيرة يكون صاحب الحق غائبا، أو مفقودا، أو قاصر، وعليه كان ينبغي التنبيه لكل هذه الحالات وفتح المجال أمامهم كما فعلت التشريعات المقارنة.

3.1.3 : الحق في الاعتراض في التشريعات المقارنة :

لقد توسعت التشريعات المقارنة كثيرا فيما الأشخاص الذين يحق لهم الاعتراض وذلك تقاديا للإضرار بأي شخص يحمل صفة صاحب الحق كما سيتضح فيما يلي :

- التشريع اللبناني:

يعود الحق بالاعتراض، إلى مدعي الحقوق أنفسهم أو وكلائهم الشرعيين، وإذا وجد بين هؤلاء قصر أو غائبون أو مفقودين فيمكن تقديم الاعتراضات أو طلب القيد من الأوصياء أو الممثلين الشرعيين للقصر أو القيمين على أموال المفقودين أو الغائبين، كما يمكن ذلك لأقارب وأصدقاء هؤلاء الأشخاص غير أن حق الأقارب والأصدقاء في تقديم الاعتراضات والطلبات مقرر فقط لحفظ حقوق هؤلاء في المدة المذكورة، لذلك لا يحق لهم متابعة الدعوى باسمهم إلا إذا حصلوا

على وكالة منهم لهذا الغرض (حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، د ط، الدار الجامعية لبنان، د سنة النشر، ص74).

- التشريع السوري:

يحق لكل من له حق لم يسجل سابقا أو لكل من له حق عين على عقار، كما يحق للوكلاء القانونيين والأقارب والأصدقاء ولوكيل أملاك القصر والغائبين والضائعين على أن يثبتوا وكالتهم في حالة المثل أمام القضاء (مديرية السجل العقاري بحلب، دمشق، 1981 ص59).

- في التشريع المغربي:

يثبت هذا الحق للمالك الحقيقي إذا كان طلب التحفيظ قدم باسم غيره، المالك على الشيوخ، من ينازع في حدود العقار كالجار، وكل من يدعي حقا عينيا على العقار، ويمكن لصاحب الحق العيني أن يتعرض بنفسه أو بوكيل عنه، وكذا الممثلين الشرعيين والأوصياء، ووكيل الغائب والأقارب دون تحديد درجاتهم.

ولا يقف الأمر على الأشخاص الطبيعيين بل يمكن مباشرته من طرف الأشخاص المعنويين الذين يتمتعون بالشخصية القانونية، فالدولة لها حق التعرض على مطلب تحفيظ يمس احد الأملاك الخاصة بها، كما يمكن للغير التعرض عليها وبشأنها أما من طرف سلطة الوصاية (وزارة الداخلية) أو احد الخواص (محمد خيرى، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، د ط، دار المعرفة للنشر، الرباط، المغرب، ب د سنة النشر، ص 179).

يتضح مما سبق أنه كان أحري بالمشروع الجزائري توضيح أصحاب الحقوق الذين يمكنهم الاستفادة من هذا الحق وحى من ينوب عنهم سواء في حالة الغياب أو عدم اكتمال أهليتهم .

2.3 أهم الإشكالات الناتجة عن الاعتراض على الوثائق المساحية :

إن الاعتراض على مضمون الوثائق المساحية بالشكل الصحيح يعد عاملا مهما في الحد من ظهور أي إشكال في عملية الشهر العقاري مستقبلا ، لكن الطريقة التي أقرها المشروع الجزائري تخللها نقائص كثيرة أدت إلى تعطيل عملية الشهر العقاري بل أصبحت أحد أهم إشكالاتها كما سيتضح من خلال الآتي:

1.2.3 آجال الاعتراض :

حدد المشروع الجزائري مدة الاعتراض بشهر واحد كما هو واضح من نص المادة 11 من المرسوم 62.76 (التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر) وهي في نظرنا

مهلة غير كافية الاطلاع ذوي الشأن، خاصة أن المشرع الجزائري وحين يتعلق الأمر بالطعن في الترقيم النهائي لم يقيد الطعن القضائي بأي مدة مع أن عدم التطبيق كان ينبغي أن يكون في هذه المرحلة.

لذلك فانه يتعين على المشرع إعادة النظر في هذه المدة ورفعها إلى الحد المعقول حتى يتسنى لأصحاب الحقوق تقديم اعتراضاتهم خاصة فيما يخص الغائبين عن عملية المسح سواء المتواجدين بداخل الوطن أو خارجه.

إن تحديد هذه المدة لا ينبغي أن يكون جزافيا بل بعد استشارة الهيئات المتخصصة في الميدان لتقدير هذه المدة بالشكل الصحيح (محمد خيري، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، د ط، دار المعرفة للنشر، الرباط، المغرب، ب د سنة النشر، ص 126).

2.2.3 آلية دراسة الاعتراضات :

تقدم الاحتجاجات على مستوى البلدية وذلك بطريقتين :

- إما بشكل كتابي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

- أو بشكل شفوي إلى رئيس فرقة المسح، الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة 8 إلى الساعة 12، والذي يتولى تسجيل الأقوال على سجل معد لذلك يتم إقفاله وإمضائه من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع.

يقوم رئيس الفرقة بترتيب هذه الشكاوي بشكل تجعلها تتضمن المعلومات التالية: اللقب، الاسم، العنوان، موضوع الاحتجاج، رقم العقار ضمن المخطط، والوثائق المرفقة ثم تسجيل الشكاوي حسب ترتيب ورودها على السجل.

في اليوم والتاريخ المحدد تجتمع لجنة المسح (المادة 7 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم) التي يكون متوفرا أمامها سجل الاحتجاجات والوثائق المساحية وتقوم بدراسة الشكاوي حالة بحالة، وبمعالجة هذه الاحتجاجات فانه تقوم اللجنة بالمداولات لتتخذ قراراتها النهائية ليقوم رئيس فرقة المسح بالضبط النهائي للوثائق المساحية على أساسها.

وعليه فانه يترتب على ذلك إحدى النتيجتين :

النتيجة الأولى: اتفاق الطرفين والوصول إلى حل ومن ثم ضبط الوثائق المساحية
النتيجة الثانية: عدم الوصول إلى حل وحينها يتعين إتباع الإجراءات التالية، تتولى اللجنة إعلام الأطراف بان لهم مهلة ثلاثة أشهر لإتباع احد السيلين:

• إما الاتفاق على الحدود والأجزاء المتنازع عليها

• رفع دعوى أمام الجهات القضائية خلال مهلة 3 أشهر و ذلك طبقا لنص المادة 14 من المرسوم 62.76 المعدل والمتمم.

و هنا يمكن تسجيل عدة ملاحظات بخصوص هذه المادة:

- أن هذه المادة لم تحدد متى تبدأ مهلة 3 أشهر في السريان إذ جاءت بصيغة عامة تضمنت بأنه يعطي أجل قدره 3 أشهر، فكان من الأولى تحديد تاريخ سريان هذه المهلة التي من المنطقي أن تبدأ من تاريخ التبليغ الذي لم يحدد شكله هو الآخر، فكان من الأولى التدقيق في هذه النقطة خاصة أن هذه المدة يرتب على فواتها آثار خطيرة؛

- إن عدم تحديد طريقة التبليغ يجعل القاضي أمام مهمة صعبة لتحديد هل احترمت آجال 3 أشهر أم لم تحترم خاصة أنه يفهم من المادة 14 إن هذه المدة هي مدة سقوط حق الأطراف في اللجوء إلى القضاء؛

- إن هذه المدة غير كافية ويتعين تمديدها نظرا لخطورة ما يترتب على فواتها من آثار قانونية. وعند انقضاء هذا الأجل فان الحدود المؤقتة تصبح نهائية بمعنى أن ما ورد في الوثائق المساحية يصبح أساس لإعداد الدفتر العقاري، ومن ثم لا تجوز للأطراف أن يرفعوا دعوى مجددا أمام القضاء للمطالبة بإعادة رسم حدود هذه العقارات الممسوحة، بل يبقى لهم فقط حق الاعتراض أمام القضاء على حقوق ناتجة عن الترقيم النهائي، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23 (مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005، ص 233).

3.2.3 موضوع الاعتراض :

إن ما يلاحظ على نص المادة 12 من المرسوم 62.76 هو تضييقها كثيرا فيما يخص موضوع الاعتراض ، حيث يفهم من نص هذه المادة أن النزاع حول الحدود هو النزاع الوحيد الذي وضعه المشرع بين يدي اللجنة لمحاولة إجراء الصلح بشأنه لان طبيعة النزاع تسمح بذلك ويمكن تسوية المشكل دون اللجوء إلى القضاء، كما أن الاتفاق المتوصل إليه لا يتصف بأي صيغة رسمية بالرغم من أنه تم تحت إشراف لجنة المسح، ومع ذلك فان هذه الاتفاقات تلزم الطرفين وتكون بمثابة القانون لهما تطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، إذ يتفق الطرفان على إبرام عقد ودي بينهما دون اللجوء إلى القضاء مضمونه تعيين خبير أو مهندس لتعيين هذه الحدود.

وتظهر أهمية مبادرة الصلح التي تقوم بها لجنة المسح في:

- الاتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على المحكمة لتسوية الخلاف القائم بينهما؛
 - اللجوء إلى الصلح يوفر أتعاب المحامين ومصاريف التقاضي؛
 - اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالاً للحصول على دفتر العقاري وأوفر وقتاً (ليلي لبيض ، المنازعات في عمليات مسح الأراضي العام في التشريع الجزائري ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، كلية الحقوق، جامعة عمار ثلجياً لأغواط، العدد السادس، نوفمبر، 2011، ص 76-77).
- وإذا كان واضحاً من نص المرسوم 62.76 إن الاعتراض في هذه المرحلة يقتصر فقط على النزاع حول الحدود فإن الإشكال المطروح هو في مدى إمكانية استفادة صاحب العقار المقيد في حساب المجهول من تسوية وضعيته في هذه المرحلة ، و أصحاب الحقوق الأخرى الذين لا يخص تظلمهم الحدود فقط ، خاصة أن المادة 14 نصت على أنه استثناءً يمكن عدم اخذ اجل 3 أشهر بعين الاعتبار في حالة الغلط المادي المعترف به، وحقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي اثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين
- إن ما المقصود بالمالك الحقيقي الذي سمح له المشرع بالطعن في الوثائق المساحية حتى بعد فوات الأجال وهل يمكن أن يستفيد منها صاحب العقار الذي قيد عقاره في حساب المجهول؟
- إن الإجابة على ذلك تقتضي تفصيل الملاحظات التالية:
- إذا كان المقصود بذلك صاحب العقار القيد في حساب المجهول، فإن عبارة المالك الحقيقي لا تغطي الحائز الذي في أحيان كثيرة يقيد هو الآخر عقاره في حساب المجهول دون علمه أو يتم التعدي على حقه من قبل شخص آخر؛
 - إن هذا الغموض كان من الممكن حله من خلال إعطاء الصلاحية لجنة المسح بتسوية وضعيته هذا المالك وغيره من أصحاب الحقوق خاصة أن هذه اللجنة تضم هيئات قضائية وإدارية ممكنة؛
 - إن ظهور المالك في هذه المرحلة لا يتعين استبعاده بل لابد من تسوية وضعيته لاعتبارين:
 - الاعتبار الأول: سهولة ضبط الوثائق المساحية في هذه المرحلة قبل إعداد السجل العقاري مما يؤدي إلى جدية المعلومات الواردة في الوثائق المساحية بالإضافة إلى توفير الجهد والمال على المحافظ العقاري فيما بعد؛

- الاعتبار الثاني: إذا كان المشرع قد سمح بإعادة تسوية وضعية هذه العقارات حتى بعد تسليم الدفتر العقاري من خلال التعليمات العديدة التي تناولناها سابقا، فإنه من باب أولى أن يكون ذلك مسموحا في هذه المرحلة، نظرا لخطورة إعادة مراجعة الدفتر العقاري في ظل نظام الشهر العيني وما يترتب عليه من طرق لمبدأ المشروعية.
- ضرورة إصدار تعليمات تسمح بذلك وعدم ترك الأمر غامضا، على غرار التعليمات التي عالجت وضعية هذا النوع من العقارات أمام المحافظ العقاري .

4. خاتمة:

إن نجاح الدولة في تحقيق الأهداف المرجوة من عملية الشهر العقاري كفيل بأن يحقق لها مصدرا هاما للتنمية خارج قطاع المحروقات و ذلك من خلال تطهير العقار الذي يعد موردا هاما للخرينة العمومية من خلال الضريبة العقارية من جهة و كذا سهولة استعماله في مجال الاستثمار ، لكن عملية التطهير لم تنجز بصفة نهائية لإشكالات عديدة حالت دون إتمام عملية الشهر العقاري ، ولعل أهمها تلك المرتبطة بعدم نجاعة الوثائق المساحية التي تستعمل كقاعدة للترقيم العقاري .

إن إعادة ضبط الوثائق المساحية أسبابه عديدة ، تولينا في هذا المقال تسليط الضوء على جزئية شهادة الإيداع وكيفية الاعتراض على الوثائق المساحية ، حيث تتخلها نقائص عديدة لو تمت معالجتها يمكننا القضاء على كم هائل من الإشكالات التي تعترض عملية الشهر العقاري ، وقصد تحقيق ذلك نقدم جملة من المقترحات :

- نشر شهادة الإيداع بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية والجرائد اليومية والوطنية؛
- منح الحق في الاعتراض لصاحب الحق سواء كان غائبا، أو مفقودا، أو قاصر؛
- توسيع موضوع الاعتراض و عدم اقتصره على النزاع حول الحدود ليشمل أي تعدد مهما كان نوعه كالنزاع بشأن ملكية العقار موضوع المسح سواء كان هذا النزاع شاملا لكل العقار أو جزءا منه وكذا حالة الادعاء بمباشرة حق من الحقوق العينية العقارية القابلة للتسجيل، كما لو رتب المالك على عقاره حق انتفاع أو رهن رسمي تم وقع نزاع بشأن هذه الحقوق أثناء المسح ، أو إغفال حق من الحقوق دون قيده في الوثائق المساحية أو صاحب العقار المقيد في حساب المجهول؛
- توسيع مدة الاعتراض لأكثر من شهر كما فعلت أغلب التشريعات المقارنة؛

- توسيع مهام لجنة المسح لتشمل البت في أكبر قدر من النزاعات.

5. قائمة المراجع:

أولاً-المراجع باللغة العربية :

• المؤلفات:

- حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، د ط ، الدار الجامعية (لبنان د سنة النشر)؛
- علي كحلون، القانون العقاري الخاص، الطبعة 2 ، منشورات معجم الأطرش للكتاب المختص ، (تونس، 2010)؛
- محمد خيرى، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، د ط ، دار المعرفة للنشر ، (الرباط، المغرب، ب د سنة النشر)؛
- هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، الطبعة 1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، (بيروت، 2010)؛

• المقالات:

- ليلي لبيض ، المنازعات في عمليات مسح الأراضي العام في التشريع الجزائري ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، كلية الحقوق، جامعة عمار ثلجي الأغواط، العدد السادس، نوفمبر، 2011؛
- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005
- الرسائل والأطروحات الجامعية:

• أمل شربا، النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة دمشق، 1998 .

•النصوص القانونية :

- الأمر رقم 74/75 لمؤرخ في 11/12/ 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 ج ر العدد 79 المؤرخة في 30/12/2018.

- المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر العدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13 المعدل و المتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07-04-1992-1976 ، ج ر العدد 26 المؤرخة في 08 أفريل 1992.
 - المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30 المؤرخة في 1976/4/13 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19-05-1993 ، ج ر العدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993.
 - التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24ماي 1998 ،المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، الجزائر.
- ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية :

- Instruction complémentaire a l'instruction n°16 du 24/05/1998, fixant les modalités techniques relative a l'organisation des travaux de cadastre et la confection des documents cadastraux 1998, direction général du domaine national, ministère des finance.
- Instruction Generale n°5474 fixant les modalités techniques d'établissements du cadastre , novembre 1979, direction des affaires domaniales et foncières , ministère des finances.