

آثر عملية المسح العقلي على دور العقل في الاستملا

من إعداد

الدكتورة قرنان فضيلة

أستاذة محاضر قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة امحمد بوقرة بومرداس

آثار عملية المسح العقاري على دور العقار في الاستثمار والتنمية.

من إعداد الدكتور(ة)قرنان فضيلة

أستاذة محاضرة قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة ..امحمد بوقرة بومرداس

الملخص :

عرفت الجزائر في الآونة الأخيرة تحولا تنمويا سريعا مسّ مختلف الميادين إذ تم اعتماد الاستثمار كمحور أساسي في الإستراتيجية التنموية و بعث الإنعاش الاقتصادي، مما استدعى وضع الإطار الرامي إلى تجسيد حق الملكية العقارية ، وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم العقارية قصد الحصول على التمويل من المؤسسات المالية ، و تحقيق هذا الهدف تبنت غالبية الدول نظام السجل العقاري في إطار عملية الشهر العقاري لكن إعداد هذه السجلات يتطلب القيام بإحصاء كل العقارات الموجودة في الدولة وهو ما يعرف بعملية المسح العقاري ، وهي العملية التي لم تنتهي رغم مرور أكثر من أربعين سنة، ورغم حصول الجزائر على دعم مالي خارجي في التسعينات للتسريع من وتيرتها ، وازداد الأمر تعقيدا بدخول الجزائر مرحلة اقتصاد السوق المرتبط بالاستثمارات التي تقتضي وجود عقار مدعم بسندات، وقد انعكس هذا التأخر بشكل واضح على اقتصاد البلاد، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية العالمية الصعبة بسبب تهاوي أسعار النفط ، مما جعل القطاع العقاري في حالة عجز للقيام بدوره في جعل العقار موردا للدولة خارج قطاع المحروقات .

لذلك يتعين تسليط الضوء على واقع العقار في الجزائر من خلال الوقوف على الآثار السلبية التي نتجت عن المسح بسبب الاختلالات التي رافقت هذه العملية وشكّلت عائقا أمام تفعيل دور العقار في التنمية.

RESUME:

L'Algérie a récemment connu une transformation rapide du développement qui a touché différents domaines, l'investissement ayant été adopté comme axe

principal de la stratégie de développement et de la relance de la reprise économique , ce qui a nécessité la mise en place d'un cadre visant à concrétiser le droit de propriété immobilière afin d'obtenir un financement auprès des institutions financières. Pour atteindre cet objectif, la plupart des pays ont adopté le système d'enregistrement immobilier. C est a dire que tous les biens immobiliers du pays soient cadastrer, ce qui est connu sous le nom du cadastre foncier, un processus qui n'a pas pris fin malgré plus de quarante ans, et malgré le soutien financier extérieur dans les années 1990 pour accélérer son rythme. L'affaire a été encore compliquée par l'entrée de l'Algérie dans la phase d'économie de marché associée à des investissements qui nécessitent l'existence d'un bien cadastrer. Ce retard s'est clairement reflété dans l'économie du pays, en particulier les conditions économiques mondiales difficiles dues à la chute des prix du pétrole, qui a rendu le secteur immobilier dans une situation d'incapacité à jouer son rôle de rendre l'immobilier une ressource pour l'État en dehors du secteur des hydrocarbures Par conséquent, nous devons aborder la réalité de l'immobilier en Algérie en examinant les effets négatifs qui ont résulté du cadastre en raison des déséquilibres qui ont accompagné ce processus et qui ont fait obstacle à l'activation du rôle de l'immobilier dans le développement.

إن المسح العقاري يعد من المفاهيم الحديثة التي عرفتها الجزائر إذ تم الشروع في تطبيقه في نهاية السبعينات من خلال إعداد منظومة قانونية تُنظم الجانب الإجرائي والهيكلي للمسح و التي يقوم عليها الائتمان العقاري ، لكن لم تحقق هذه العملية الأهداف التي سُطرت من أجلها ، إذ لم تنتهي أشغال المسح بعد في كامل التراب الوطني و حتى في المناطق التي تم مسحها ظهرت إشكالات عدة استدعت مسح العديد من المناطق للمرة الثانية ، مما كلف الدولة أموالا باهضة و خلق فوضى عقارية عطّلت من دور العقار في الدفع بعجلة التنمية .

لذلك وجب تسليط الضوء على أهم العوائق التي عرفها المسح و التي أنتجت إشكالات انعكست سلبا على وظيفة العقار في التنمية ، من خلال تبني الإشكالية التالية :

ماهي أهم العراقيل التي عرفتها عملية المسح وكانت السبب في ظهور إشكالات انعكست سلبا على دور العقار في الاستثمار و التنمية ؟

وعليه وقصد الإجابة على هذه الإشكالية يتعين تقسيم موضوع الدراسة إلى قسمين.

أولا : أهم العراقيل التي واجهتها المسح العقاري .

ثانيا : الإشكالات الناتجة عن عملية المسح العقاري .

المبحث الأول : أهم العراقيل التي واجهتها عملية المسح العقاري :

يعد المسح بمثابة السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها (مراحي، 2009)، فهو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فضلا عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة (قرنان، 2019).

ومن هذا المنطلق فإن للمسح دور بالغ في الوصول إلى توفير الإستقرار العقاري باعتباره أهم آلية للتطهير العقاري

لكن ورغم أهمية هذه العملية إلا أنها اصطدمت بمعوقات عديدة حالت دون تقدمها يمكن حصرها في النقاط الآتية :

المطلب الأول : عدم فعالية الإعلام والإشهار الخاص بعملية المسح :

لقد تبنى المشرع الجزائري آليات عديدة للإشهار يتعين التطرق إليها للوقوف على مواطن الخلل.

وتتمثل طرق الإشهار فيما يلي:

-النشر في الجريدة الرسمية:

هي جريدة مخصصة لنشر التشريعات بمختلف أنواعها، حتى تصبح سارية المفعول طبقا للمادة 4 من القانون المدني الجزائري، يتم إعدادها على مستوى الأمانة العامة للمحكمة، وإعداد نسخة منها باللغة الفرنسية، والقيام بتصحيحها سواء من الجانب اللغوي أو القانوني، وتوحيد المصطلحات القانونية، ويتم النشر بمعدل عددين كل أسبوع، يتولى طبعا وتوزيعها المطبعة الرسمية باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري خاضع لوصاية الوزير الأول الأمين العام للحكومة (www.jordpi.dz).

وهي تلعب دورا أساسيا في نفاذ القوانين، ذلك أن نشر القوانين بداخلها يترتب عليه بد آجال نفاذها خاصة بالنسبة لسكان العاصمة أين تسري الآجال بعد مرور 24 ساعة من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، وذلك في إطار تطبيق مبدأ الأثر الفوري للقوانين وتوقف العمل بالقوانين المخالفة طبقا للمادة الرابعة من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني(ج ر العدد 78).

و يعتبر النشر في الجريدة الرسمية من بين الوسائل التي استعملها المشرع لتحقيق هدف الإعلام إلى كافة المعنيين بالعملية، إذ يصدر الوالي طبقا للمادة 2 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام(ج ر العدد 30) قرار يبين فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريد الرسمية للجمهورية الجزائرية.

إلا أن النشر بالجريدة الرسمية لا يحقق إلا نتائج نسبية جدا لأنه أصبح وسيلة شكلية وقانونية أكثر منها إعلامية لعدة أسباب:

- أن نسبة كبيرة من المواطنين تجهل القراءة والكتابة وتجهل حتى بوجود جريدة رسمية وقيمة ما يكتب فيها.

- الجريدة الرسمية محدودة الانتشار رغم أنها وسيلة نشر إدارية وقانونية، حيث أن متابعيها هم فئات معنية بالإدارات والشركات ومكاتب الأعمال ورجال القانون، أما الفئات الأخرى فلا تطلع عليها إلا بصفة عرضية.

- الهدف من النشر في الجريدة الرسمية هو إعطاء الصبغة القانونية لكل ما نُشر بها وإلزام الأفراد بذلك، وبالأجال والمواعيد، فلا يتمكن العامة من الإطلاع عليها وهم يجهلون مكان صدورها وكيفية الحصول عليها (خيري، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، د سنة النشر).

-التعليق لدى الجهات الإدارية:

طبقا للمادة3 من المرسوم 62/76 فإنه إعلام الجمهور بهذه العمليات يكون عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح عملية المسح، ويلعب المدير الولائي للمسح دورا مهما في إنجاح هذه العملية. ويعد التعليق على مستوى هذه المصالح غير كاف أيضا نظرا لأن هذه الأماكن لا يرتادها كل المواطنين إلا من كانت له حاجة بها، وبعضهم حتى وإن ارتادها فإنه لا يعطي أهمية للإعلانات المعلقة في لوحات النشر.

-النشر في الجرائد اليومية الوطنية:

حسب المادة 02 من المرسوم 62/76 فإن من وسائل النشر أيضا استعمال الجرائد اليومية، لكن انتشرت في الأعوام الماضية الجرائد المحلية، وهي تلعب دورا كبيرا في الترويج لكل الأمور المهمة الخاصة بالمنطقة، كما أنها ذات مقروئية أكبر، ومن ثم ينبغي توسيع النشر في مختلف الجرائد بكل أنواعها حتى المحلية والجهوية منها وليست الوطنية فقط.

المناداة بالأسواق: نصّت التعليميّة رقم 16 (التعليميّة رقم 16، 1998) على وسيلة مهمة من وسائل الإشهار ألا وهي المناداة بالأسواق لكن المشرع لم يحدد الآليات الكفيلة بتطبيقها من خلال تحديد الجهة المكلفة بذلك لأن هذه الوسيلة ستحقق نتائج فعالة في عملية الإشهار، باعتبار أن الأسواق تعد تجمعا يوميا أو أسبوعيا مهما لسكان المنطقة، خاصة في المناطق النائية، كانت القيادات سابقا في دولة المغرب تلجأ إلى التبريح العلني بالأسواق عن كل الأشياء التي يراد تليغها إلى السكان ومن جملتها، عمليات التحفيظ والتحديد حيث يقوم شخص يدعى البراح بالمناداة جهرا وسط الأسواق، ويعلن للجمهور الأخبار التي تهتمهم والتي تريد السلطة تليغها إليهم وقد كانت هذه الطريقة ذات فعالية كبيرة في نشر الأخبار بالسرعة والدقة المطلوبة، خاصة وأن المنادي ينتمي إلى نفس الوسط مما يسهل على الجمهور فهمه، لأنه غالبا ما ستعمل العبارات المفهومة وباللغة المتعارفة لدى الجميع (خيري، حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب مرجع سابق).

استدعاء المعنيين: يعد الاستدعاء الشخصي للمعنيين من الوسائل الفعالة في الإشهار، باعتبار أن كل الوسائل السابقة تعد نتائجها نسبية.

يتولى رئس البلدية استدعاء الأشخاص المعنيين سواء كانوا مالكين، أو أصحاب حقوق عينة برسائل شخصية يؤكد فيها على الحضور الإجباري لسير العملية بانتظام.

ويتم التعرف على المالكين وعناوينهم بفضل الجهود التي تسبق عملية التحقيق العقاري والتي يقوم بها أعوان مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة المدير الولائي للمسح.

وتنصّب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية التي يمكن الإستعانة بها في التعرف على المالكين وحدود ملكيتهم من خلال الاتصال بمفتشية أملاك الدولة والمحافضة العقارية التي تتوفر على قائمة بالمالك الذين لهم حقوق مشهرة في إطار نظام الشهر الشخصي وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى مصلحة الضرائب (Instruction complémentaire a l'instruction n°16, fixant les modalités techniques

relative a l'organisation des travaux de cadastre et la confection des documents
(cadastraux , 1998).

وفي هذا الصدد يتم موافاة المعنيين بإشعارات شخصية تتضمن رسالة من نوع "T3" قصد استدعاء الشخص المعني للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالإطلاع على المعالم الخفية، مع الإشارة إلى الحدود الغير المُعلّمة بالاتفاق مع الجيران بواسطة أوتاد، مع التأكيد في الإستدعاء على الحضور الشخصي للمعني، أو بواسطة ممثل موكل قانونا لحضور العمليات التي ستنجز في الميدان.

وتحرص جل التشريعات على نجاح عملية الإشهار، لأن المقصود منها هو إعلام المواطنين وكل فرد بعمليات المسح حتى يتسنى لهم الاعتراض في الوقت المناسب، ورغم هذا الحرص على تكرار عمليات الإشهار التي تمتد إلى جميع الوسائل المتاحة، فمن الممكن جدا غياب المالك المحتمل، فيبقى الملف المسحي خاليا من كل تصريح وبيان، مما يفتح المجال أمام الغير سواء بحسن أو سوء نية إلى الاستيلاء على ملك الغير.

لذلك كان من اللازم أن تعطى هذه الإشهارات الأهمية القصوى لأن هدف المشرع من إقرارها هو حماية المستحقين و أصحاب الحقوق الشرعية (كحلون، 2010).

ذلك أن غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاث استدعاءات، وعند مرور فرقة المسح وبعد استنفاذ كل الطرق للحضور، يتم تسجيل العقار مباشرة في حساب المجهول نسبة إلى توفر عنصر الغياب الفعلي.

وقد نتج عن هذه الوضعية وجود عدد كبير لحالات العقارات المسجلة في حساب المجهول (قرنان، 2019)

بل أن الواقع أثبت أن 3/1 الأملاك العقارية لم يتم تحديد طبيعتها القانونية بسبب تعذر معرفة أصحابها، لكن الإحتمال الثاني ناتج عن اللجوء التعسفي لفكرة حساب المجهول، مما يعني أن فرقة المسح لم تتحلى بالجدية في مهامها، والمتمثلة قبل كل شيء في

الانتقال الفوري إلى الميدان، في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، ولم تطمئن من أن التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز قد اتبعت بالصرامة اللازمة (التعليمة رقم 2421 ، تتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول يتوفر أصحابها على عقود مشهورة ، 2003).

المطلب الثاني : النظام القانوني للهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري :

الفرع الأول : التعريف بعملية التحقيق العقاري :

إن عملية المسح هي عملية جد معقدة حيث تشمل الخطوة الأولى الأعمال التحضيرية لتليها الأعمال الميدانية التي تضم عملية التحديد والتحقيق العقاري.

فالتحديد: هو عملية فنية بحتة هدفها التعريف بمكونات العقاري المادية أي إبراز حدوده في الميدان من خلال وضع العلامات الظاهرة، ويتعين أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي استنادا لنص المادة 4 من المرسوم 62/76 المعدل و المتمم ، ونظرا للطابع التقني لهذه العملية فإنها لا تطرح أي إشكالات باعتبار إن هناك هيئة تقنية تتولى القيام بها .

أما التحقيق العقاري: فهو يعد عملية قانونية بحتة ، وأصبح يرتب آثارا قانونية هامة خاصة بعد تبني نظام التحقيق الموحد من خلال تعديل المرسوم 63/76 بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 (ج ر 34) الذي ألغى تماما التحقيق المزدوج ، بحيث أصبح المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي، بل أكثر من ذلك فإن الترقيم العقاري يعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم الخاص بوثائق المسح ، وهو ما يعني أن تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم يتم على أساس وثائق مسح الأراضي، ويُعفى تماما من مهمة التحقيق والفحص التي أوكلت

إليه سابقا، وبذلك فإن التحقيق العقاري أصبح له طابع حاسم بعد أن كان له مجرد طابع وصفي فيما يخص الحقوق.

وهو ما يعني أن ما ورد في الوثائق المساحية من طرف الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري هو أساس إعداد الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري .

لكن السؤال المطروح هنا هل هذه الهيئة تتمتع بالكفاءة التي تؤهلها لهذه المهمة .

الفرع الثاني : السلبيات المسجلة بخصوص النظام القانوني للهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري:

1- النقص الفادح في النصوص القانونية:

إن إعطاء الطابع الحاسم للتحقيق العقاري هو أمر في غاية الأهمية إذ يُعفى المحافظ العقاري تماما من إعادة النظر في الوثائق المساحية ويقوم بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري استنادا للمادة من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر 92) .

ورغم هذا الطابع الحاسم الذي أعطاه المشرع لنتائج التحقيق العقاري فإنه وبالمقابل لم يتكفل بتنظيم هذه الهيئة بشكل مُحكم، والأكثر من ذلك أنه لا يوجد أي نص قانوني يضبط المسألة باستثناء التعليم رقم 16 التي اقتصر على ذكر الهيئة دون بيان تفاصيل أخرى، وكذا التعليم الخاصة بالتحقيق العقاري (التعليم رقم 3587 تتضمن مهام المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة في مجال التحقيق العقاري، 1999)

وعليه فلا يعقل أن يترك هذا المجال دون التدخل بنصوص قانونية واضحة، فبالرجوع إلى العديد من التشريعات المقارنة نجدها قد اهتمت بهذه المسألة، إذ أصدرت تشريعات عديدة بخصوص هذه الهيئة وقد خضعت للتعديل في كل مرة حسب الصعوبات التي تثار ميدانيا.

فالمشروع اللبناني: نظم الهيئة المكلفة بالتحديد بنصوص قانونية عدة أهمها:

- المادة الأولى من القرار رقم 186 المؤرخ في 25 آذار 1926.

القرار رقم 44 المؤرخ في 20 نيسان 1932.

المرسوم الإشتراعي رقم 150 المؤرخ في 16/09/1983.

وقد كانت هذه النصوص القانوني في كل مرة تدخل تعديلات على الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري ليستقر العمل بالمرسوم الأخير الذي أوكل هذه المهمة الى القضاة المنفردين (عبد الله، 2010).

أما المشروع المغربي: فقد اهتم هو أيضا بهذه الهيئة رغم أن المسح هو في الأصل اختياري وذلك من خلال النصوص التالية:

القرار الوزاري الصادر في 4 جوان 1915 لاسيما المادة 6-7 منه.

ظهير 29 دجنبر 1953 المحدد لصلاحيات المحافظ العام.

المنشور الصادر بتاريخ 16/12/1976 تحت رقم 273.

المادة الأولى من القانون الصادر بتاريخ 21/11/1994 (خيري، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، د سنة النشر).

2- عدم وضوح المؤهلات الواجب توافرها في العون المحقق:

إن التعليم رقم 16 وباعتبارها النص القانوني الوحيد الذي نظم هذه الهيئة اكتفى بالإشارة إلى الجهة التي ينتمي إليها العون المحقق دون ذكر أي تفاصيل أخرى.

وبالتالي فإنه لا يمكن الوقوف على أية مؤهلات يجب توفرها في العون المحقق وهو ما يعد نقصا فادحا في التشريع يتعين الإنتباه إليه خاصة وأن المشروع قد أكد على الطابع

الحاسم لنتائج التحقيق العقاري من خلال المادة 11 من الأمر رقم 74/75 المعدلة ولا يتصور البقاء الوضع على حاله لاسيما أن العون المحقق يتعامل في الميدان مع وثائق قانونية يتعين عليه دراستها، كما أنه مطالب بمعرفة مختلف النصوص القانونية التشريعية منها والتنظيمية التي صدرت في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية القيام بمهامهم لأن الإحاطة بذلك تمكنه من معرفة السندات المخالفة للقانون كالعقود والاتفاقيات المبرمة منذ 1962 في الجزائر، كما تُعد من قبيل المعاملات الممنوعة والمُلغاة كل عمليات البيع والإيجار للأموال العقارية والزراعية التي وقعت على أملاك الشاغرة (التعليمة رقم 16، 1998)

وخلاصة القول أن إهمال مسألة النظام القانوني للمحقق العقاري ينبغي التنبه لها ، لا سيما و أن العديد من التشريعات المقارنة قد أوكلت مهمة التحقيق العقاري إلى هيئة تتوفر فيها المؤهلات القانونية المطلوبة فالمشروع السوري قد جعل من القاضي العقاري مشرفا ومراقبا لعملية التحقيق العقاري واشترط في هذا القاضي العقاري مواصفات تختلف عن القضاة الآخرين، إذ يجب أن يكون ممن أمضوا خمس سنوات في المصالح العقارية، ويحملون إجازة في الحقوق أو ينجحون في مسابقة تجريبها الدوائر العقارية لحملة الحقوق، ويتمنون لفترة ثلاثة أشهر في الدوائر العقارية والمحاكم (البيك، 1981).

بينما جعل المشرع اللبناني مهمة الإشراف على أعمال التحديد والتحرير الإجباري تقع على عاتق القاضي العقاري، الذي يعين بمرسوم من رئيس الدولة ويعاونه في ذلك مساحون وفريق عمل إداري، ويمكن تعيين قضاة عقاريين منفردين إضافيين، يكلفون إما بأن يقوموا مقام القضاة العقاريين المنفردين الأصليين عندما يتعذر على هؤلاء ممارسة وظائفهم، وإما أن يتولوا بناء على طلب أمين السجل العقاري تفسير القرارات الصادرة عن القضاة العقاريين المنفردين (زيادة، 1994).

وحتى الدول التي أسندت مهمة التحقيق إلى هيئة إدارية كالجزائر، فإنها بينت النظام القانوني لهذه الهيئة والمؤهلات المطلوبة فيه، كما فعل المشرع المغربي الذي أوكل هذه المهمة إلى محافظ عقاري يعين بمرسوم من وزير الفلاحة، ويقف على رأس مصلحة المحافظة

العقارية، ويمارس مهامه تحت سلطة المحافظ العام، كما أنه ملزم قبل مباشرته لوظيفته بأداء اليمين القانونية، و الأكثر من ذلك أنه ملزم بتقديم كفالة تكون كضمانة للتعويضات التي يمكن أن تقع على عاتقه نتيجة الأخطاء التي قد يرتكبها، وقد تم مؤخرا الإستغناء عن هذه وأصبحت مسؤوليته شخصية إدارية (محمد خيري، مرجع سابق).

3- عدم ملاءمة طبيعة هذه الهيئة مع التحقيق العقاري:

في غياب أي نص قانوني يحكم هذه الهيئة يشكل مضبوط فإن كل من مصلحة أملاك الدولة والمحافظة العقارية قد أصبحت تعهد بمهمة التحقيق العقاري إلى أي عون دون إعطاء أهمية إلى مؤهلاته، وفي حالات كثيرة تم الوقوف عليها ميدانيا فإن كلا الهيئتين قد تنازلت تماما عن هذه المهمة وأوكلتها بالكامل إلى مصلحة المسح التي تقوم هي الأخرى بتكليف أي عون من مصالحها بهذه المهمة.

وإن كان سبب ذلك يعود بشكل كبير إلى الفراغ القانوني فيما يخص تنظيم هذه الهيئة فإنه يعود أيضا إلى سوء اختيار أعضائها، ذلك أن كل من مصلحة أملاك الدولة وكذا المحافظة العقارية قد أوكلتا لها المشرع مهام عديدة كل مصلحة في اختصاصها فلا يُعقل أن يثقل كاهلها مرة أخرى بمهمة التحقيق العقاري التي ينبغي أن توكل لهيئة مستقلة عن كلاهما حتى تتفرغ لمهمتها بشكل أفضل.

4- غياب الجدية اللازمة لدى هيئة التحقيق:

لقد سبقت الإشارة أن التحقيق العقاري أصبح له طابع حاسم فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية، إذ يعنى المحافظ العقاري من دراسة السندات والعقود عن الإجراء الأول بالسجل العقاري، ويقوم بترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق مسح الأراضي، من ثم فإن الأعوان المحققين لا ينبغي أن يفلت منهم أن تحقيقاتهم ترتب كامل آثارها القانونية (التعليمية رقم 16 ، مرجع سابق).

فبعد أن كان التحقيق العقاري يقتصر دوره على وصف وضعية العقارات، بالإضافة إلى إثقال كاهل المحافظ العقاري بمهام أخرى، تم إلغاء العمل بالتحقيق المزدوج، وإقرار طبيعة خاصة للتحقيق العقاري وهو ما يعرف بالتحقيق الموحد، الذي يقوم فيه المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوَّحة بمجرد استلام وثائق مسح الأراضي، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد سلك نفس النهج الذي اتبعته مختلف التشريعات المقارنة التي أعطت لوثائق المسح القوة الثبوتية المطلقة بعد انتهاء آجال الاعتراض، كما تقوم هيئة السجل العقاري بالاعتماد عليها مباشرة في إعداد السجل العيني.

وحتى تكون الوثائق المساحية متمتعة بالفعالية اللازمة، لابد على هيئة التحقيق أن تبذل الجهد الكافي خلال عملية التحقيق من خلال الالتزام بمهامها المنوطة بها قانونا والتي تبدأ قبل الشروع في عملية التحقيق وذلك بالإطلاع على كل الوثائق الضرورية التي ستفيدها مستقبلا في عملها، لذلك فإن السير الجيد للتحقيق يقتضي ما يلي:

- جمع المعلومات : من أجل تحديد الطبيعة القانونية الخاصة بالأماكن بكل سهولة وكذا إدارة مسار التحقيق بشكل أفضل .

- مباشرة التحقيق: فالمحققين مطالبين بالبحث الدقيق في المستندات، و في حالة غياب السندات فإن المعاينة تتم في هذه الحالة عن طريق التحريات .

لكن ومع كل هذا الحرص الذي اشترطه القانون على المحققين العقاريين فإن الواقع يناقض تماما كل هذه النصوص القانونية، إذ تم الوقوف ميدانيا على نقطة خطيرة وهي أن المحققين العقاريين في بعض المناطق لا يمكن الجزم بأن هذا الأمر يحدث في كل المناطق لا يغادرون مكاتهم إطلاقا وينتظرون حضور المواطنين الذين وفي حالة غيابهم يتم قيد عقاراتهم في حساب المجهول.

إن هذا الأمر كفيل بأن يضرب عملية المسح في مقتل باعتبار أن نتائج التحقيق العقاري سوف تصبح عقيمة ولا فائدة منها، إذ سيتقدم أصحاب هذه العقارات آجلاً أم عاجلاً للطعن في هذه النتائج لتبقى وثائق المسح معلقة ودون قيمة قانونية.

ولقد لاحظت السلطات الرسمية هذه المسألة إذ وجهت مذكرة شديدة اللهجة إلى السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري تؤكد فيها أن عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المدرجة في حساب المجهول قد بلغ مستوى معتبر، إذ كشفت هذه الوضعية أن نحو 3/1 الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح إما بغياب التحديد أو غياب الطبيعة القانون وذلك بالنسبة للبلديات أو أقسام إقليم البلديات التي وضعت وثائق المسح التي تخصصها حيز التنفيذ، كما نتج عند ذلك عدد كبير من الشكاوي لمواطنين يطالبون بصفة مشروعة بتقييم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري (التعليمية رقم 2421، مرجع سابق).

5- الآثار السلبية الناتجة عن عمل هذه الهيئة:

لقد وقع المشرع في تناقض كبير عندما أعطى الطابع الحاسم لنتائج لتحقيق العقاري دون الاهتمام بكفاءة ومؤهلات هذه الهيئة وهو ما نتج عنه آثار خطيرة جدا لعل أهمها هو العقارات المرقمة في حساب المجهول التي تعد أهم إشكال نتج عن التحقيق العقاري وشكل عقبة كبيرة أمام تجسيد نتائج الشهر العيني نظرا للكم الهائل للعقارات التي رُقمت في حساب المجهول دون تسليم دفاتر عقارية، والأخطر من ذلك هو ظهور أصحابها ولجوئهم إلى القضاء مما أثقل كاهل القضاء بكم كبير من القضايا بخصوص هذا النوع من العقارات بالإضافة إلى إهدار حقوق أصحابها الذين تفوتهم آجال الطعن مما يؤدي إلى تقييد عقاراتهم باسم الدولة.

نتيجة لهذه الوضعية التي بدأت ملامحها في بداية الألفية الحالية، فقد تم توجيه تعليمية شديدة اللهجة إلى السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري تُنبههم إلى أن عدد العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول قد بلغ

مستوى معتبر (التعليمية 2421 مرجع سابق)، كما أكدت التعليمية الموالية لهذه التعليمية على أن السبب في هذه الوضعية هو عدم تحلي فرقة المسح بالجديّة اللازمة واللجوء التعسفي لفكرة المجهول (التعليمية رقم 4618 ، 2004).

المبحث الثاني : الإشكالات الناتجة عن عملية المسح العقاري :

المطلب الأول : العقارات مجهولة المالك :

لقد انتشرت العقارات مجهولة المالك بشكل لافت في الآونة الأخيرة وامتد الأمر أيضا إلى العقارات المبنية وشمل حتى تلك الموجودة في المناطق الحضرية، إذ تم إدراج عدد مهول منها ضمن العقارات مجهولة المالك وهو ما تبينه الإحصاءات التي تنشرها مصالح الحفظ العقاري عن تقدم أشغال المسح عبر مواقعها على الانترنت، مما يثير التساؤل عن طبيعة العقارات التي يجهل مالكيها، خاصة وأن المشرع لم يتدخل بأي نص قانوني لضبط مفهومها.

لقد أدى افتقار الساحة العقارية للنصوص القانونية وكذا شُح النزاعات المتخصصة بشأن العقارات مجهولة المالك إلى صعوبة ضبط مفهومها، ومرد ذلك الفراغ القانوني الذي تشهده الساحة العقارية في هذه المسألة، نظرا لأن المشرع لم يتنبأ مسبقا بوجود هذه الظاهرة لحدثة تجربة الجزائر في المجال العقاري بدليل عدم وجود أي نص قانوني خصّ التعامل مع العقارات مجهولة المالك، لكن وبعد ظهورها واستفحالها اضطر المشرع إلى التدخل لمعالجتها عن طريق المذكرات فقط التي عرفت تذبذبا في التطبيق من مصلحة لأخرى، ليقوم وفي مرحلة متأخرة بالتدخل بموجب قوانين لاسيما قوانين المالية.

وفي ظل هذا الفراغ القانوني يتعين إبراز الكثير من المفاهيم التي تثير اللبس أمام المحقق العقاري والباحث القانوني وتجعله مشوش الفكر في ضبط مفهوم العقارات مجهولة المالك، وهو الأمر الذي لن يتأتى إلا باستبعاد الكثير من المفاهيم الأخرى والوصول إلى ضبط حقيقي لمفهوم الأراضي مجهول المالك

الذي اختلط عليه الأمر بين العقارات الغائب صاحبه والمجهول صاحبه، والتركات والأموال الشاغرة.

1-الأمالك الشاغرة:

تعد الأمالك الشاغرة من المفاهيم التي تختلط مع الأراضي مجهولة المالك، باعتبار أنهما يشتركان في كون صاحبهما غير معروف لكن الإختلاف بينهما واضح.

وعليه فإن الأمالك الشاغرة لا يمكن أن ندرجهما مع الأراضي مجهولة المالك لعدة أسباب:

- فهي تضم المنقولات والعقارات معا.

- أنها ارتبطت بفترة زمنية محددة تزامنت مع استقلال الجزائر وطرده المعمر الذي ترك وراءه مجموعة كبيرة من الأمالك الشاغرة المغتصبة سابقا.

وبعد زوال هذه الوضعية وأيلولة كل الأموال الشاغرة إلى الدولة تم إلغاء المرسوم 88/63 نظرا لانتفاء الظروف التي جاء لأجلها و ذلك بموجب المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 يتضمن إلغاء المرسوم 88/63 (ج ر العدد 49) وعله يتعين عدم الخلط بين الأمالك الشاغرة والأراضي مجهولة المالك.

2-التركات الشاغرة :

كثيرا ما يختلط مفهوم التركات الشاغرة مع الأراضي مجهولة المالك نظرا لاشتراكهما في غياب المالك، وكذا خضوعهما لنفس المعاملة بموجب المرسوم السابق رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23، يحدد شروط إدارة الأمالك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك (ج ر العدد 60).

لكن الأمر اختلف تماما بصدور المرسوم رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأمالك العمومية والخاصة التابعة للدولة (ج ر، العدد 69)

الذي ألغى المرسوم رقم 454/91، وجاء بإجراءات جديدة في طريقة التعامل مع التركات الشاغرة، كما خصّص للعقارات مجهولة المالك إجراءات مختلفة في التسوية.

كما قضى هذا المرسوم على الخلط الذي كان موجودا بين مفهوم العقارات مجهولة المالك و التركات الشاغرة بسبب خضوعهما لنفس الإجراءات في التعامل، ذلك أنه خصّ العقارات مجهولة المالك بهيئة خاصة تتولى متابعتها تتمثل في مديرية أملاك الدولة بدل وزير المالية كما أن إجراءات التسوية مختلفة عما كانت عليه في السابق كم وضحته المادة 180 من المرسوم 427/12.

مما يعني أن التركات الشاغرة مختلفة تماما عن العقارات مجهولة المالك.

3-العقارات التي غاب أصحابها أثناء التحقيق العقاري :

وهي العقارات التي يحوز أصحابها سندات تثبت صفتهم على العقار، وهي متواجدة لدى مختلف الهيئات سواء المصالح الجبائية أو المحافظة العقارية، لكنهم تخلفوا عن الحضور لعملية التحقيق العقاري، إما لعدم إعلامهم أو لوجودهم خارج الوطن.

لكن وبالرغم من ذلك فإن مصير هذه العقارات تم إلحاقه بمصير العقارات المجهولة المالك، حيث أن التعليمات المكملة للتعليمات رقم 16 المؤرخة في ماي 1998 إلا أن الضبط الحقيقي لمصطلح العقارات مجهولة المالك يستدعي استبعاد العقارات الغائب أصحابها عن التحقيق باعتبار أن شرط الجهالة غير متوفر في هذه العقارات لأن صاحبها معروف بوثائق تثبت هويته موجودة لدى المصالح المختصة.

وكحوصلة لكل ما سبق ذكره وقصد الوصول إلى ضبط حقيقي لمفهوم العقارات مجهولة المالك يمكن القول أن المحققين العقاريين يصادفون أربعة أنواع من العقارات:

-أملاك شاغرة تتعقل بالعقارات التي خلفها المستعمر بعد طرده.

-عقارات يعرف أصحابها لكنهم توفوا دون أن يتركوا ورثة.

-عقارات يعرف أصحابها لكنهم تخلفوا عن الحضور

-عقارات يجهل أصحابها تقع في مناطق غير ممسوحة

بناء على كل ما سبق توضيحه يمكن الخروج بالتعريف التالي للعقارات مجهولة

المالك :

هي تلك العقارات التي أسفرت التحقيقات الميدانية مع الجيران ومن له معرفة بالمنطقة في إطار عملية التحقيق العقاري المنجز خلال أشغال مسح الأراضي، عن عدم تحديد مالكيها، أو حائزها، وإدراجها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي طبقا للقانون 11/17 المؤرخ في 27 /12/ 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 (ج ر، العدد 76).

4-أثر العقارات المجهولة المالك على المنظومة العقارية :

إنّ التسرع في إدراج العقار ضمن خانة المجهول وخاصة في المناطق الحضرية تسبب في تعطيل عملية المسح من خلال التأخر في تأسيس بنك المعلومات الذي يعتمد على السجل العقاري، نظراً لاضطرار المحافظ العقاري إلى المطالبة بإعادة عملية التحقيق العقاري بعد ظهور المالك الذي قُيد عقاره في حساب المجهول، ومن ثم المطالبة بإعادة ضبط الوثائق المساحية، مما يؤخر تقدم عملية المسح العقاري و التطهير العقاري ككل والذي بدونه لا وجود للاستثمارات التي يزيد في تعطيلها مطالبة صاحب العقار المجهول بعقاره الذي يكون قد منح لقطاع الاستثمارات.

ولعلّ ما زاد من خطورة ظاهرة العقارات المرقمة في حساب المجهول، هو آثارها السلبية على الشهر العقاري، وبالأخص مبادئ الشهر العيني التي أصبح من الصعب تجسيدها في ظل وجود هذا النوع من العقارات.

ولم يتوقف الأمر عند هذا الحد بل انعكس على قطاع العدالة الذي عرف كم هائل من القضايا بخصوص هذا النوع من العقارات وشكل عبئا كبيرا على القضاة ، كما كان سببا في تأخر تسليم الدفاتر العقارية بسبب إعادة ضبط هوية المالك الحقيقي ، وهو ما يجعل المنظومة العقارية عاجزة عن مواكبة التحولات الاقتصادية والمساهمة في التنمية المستدامة و تحقيق المشاريع الإستثمارية .

المطلب الثاني : أهم الحلول للقضاء على السلبيات المميزة لعملية المسح :

هناك عدة يمكن طرحها سواء تعلق الأمر بتفعيل عملية الإشهار لانطلاق أعمال المسح وكذا تفعيل الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري لتفادي كل السلبيات التي نتجت عن المسح .

أولا : الحلول المقترحة لتفعيل عملية الإشهار:

إن استقراء النصوص القانونية بما فيها المذكرات بين أن الدولة الجزائرية سطرّت كل الخطوط العريضة حتى يعطي التحقيق العقاري نتائج فعالة من خلال مساهمة المالكين في نجاح التحقيق، وهذا الأمر الذي لن يتم إلا إذا تم استدعائهم بالشكل الصحيح، لذلك فإن هناك عدة نقاط يجب الانتباه إليها.

- ضرورة دعم وسائل الإعلام السابقة بأخرى حديثة:

لقد شهد العالم قفزة نوعية في مجال الاتصال تستدعي من الدولة الجزائرية مواكبتها واستغلالها في مجال التحقيق العقاري، ذلك أن الإعلان في القنوات التلفزيونية أصبح يحقق نتائج فعالة خاصة مع ظهور القنوات التلفزيونية الخاصة والتي تحضى بنسبة أكبر في المشاهدة، بالإضافة إلى المحطات الإذاعية الجهوية حيث أصبح لكل ولاية إذاعتها الخاصة التي تتكفل بكل انشغالاتها، ومن ثم فإن الإعلان في هذه الوسائل سيحقق نتائج مبهرة خاصة إذا صاحبها شروحات من طرف المختصين في شكل لقاءات تبرمج على مستوى التلفزة والإذاعة توضح أهمية تطهير العقار.

و قد اعتمد المشرع التونسي طريق الإشهار عن طريق الإذاعة وذلك قبل بدء العمليات بشهرين (كحلون، القضاء العقاري، طرق الفصل في النزاعات العقارية، 2013)

-تفعيل دور المساجد :

يعد المسجد من أهم الدعائم التي قام عليها المجتمع الإسلامي، وركبا أساسيا في بناء المجتمع على أسس قوية وراسخة لذلك كان أول خطوة قام بها رسول الله صلى الله عليه وسلم عندما وصل المدينة هو بناء مسجد قباء الذي يعد أول مسجد في الإسلام وذلك إيدانا بظهور الدولة الإسلامية، وقد أخذ هذا المسجد دوره في تنظيم المجتمع لأهميته الوظيفية والمركزية في المجتمع.

ولم يكن المسجد مكان للعبادة فحسب بل كان مركز نشاط لكل ظروف الحياة الاجتماعية واستمر في ذلك حتى في عهد الخلفاء الراشدين رضي الله عنهم ومن سلك سبيلهم ومن ولاة الأمور في الدولة الأموية والعباسية.

وفي عصرنا الحالي فإن الدولة توظف الخطب المسجدية في توعية المجتمع نظرا لدور الخطباء والأئمة في تحقيق المصلحة العامة للأفراد، إذ يعد المسجد قلب المجتمع المسلم وشريان حياته الاجتماعية، لذلك لا بد من التفتن لدوره المنشود وأن نعيد للمسجد رسالته السامية كما كان في صدر الإسلام (محمد، 2013).

ولا يمكن الإستهانة بدور المسجد في دعم التحقيق العقاري، ذلك أنه توجد الكثير من المناطق النائية التي لا يتوفر فيها الهياكل الإدارية ولا وسائل الاتصال الحديثة، وهنا يحل المسجد محل كل هذه الوسائل (قرنان ، مرجع سابق) .

لقد أخذ المشرع المصري بهذه الفكرة حينما نصّ على ضرورة تبليغ قرار وزير العدل الخاص بتعيين الأقسام المساحية إلى المصالح والوزارات والمؤسسات العامة، و إلى أئمة المساجد ليبلغوا إلى الجماهير (السنهوري، 1986).

-امتداد الإعلام إلى خارج الوطن :

وذلك قصد إعلام الجالية الجزائرية في الخارج من خلال إتباع أسلوب الإعلان في القنصليات والسفارات الجزائرية المعتمدة في الخارج حتى يتسنى إعلامهم بالشروع في عمليات المسح التي قد تمس جزءا من أراضي المغتربين، ومن ثم يمكنهم الحضور أو توكيل من ينوب عنهم قانونا، وبذلك يمكن تفادي ظهور العديد من العقارات الغائب أصحابها لأن مصيرها يكون الإدراج مع العقارات المجهولة المالك.

إن إعطاء الأهمية اللازمة للإعلام من شأنها الإسراع في تطهير الملكية العقارية بسبب عدم الاضطرار إلى إعادة الوثائق المساحية في كل مرة يظهر فيها صاحب العقار المجهول المالك، ذلك أن مسألة العقار وآليات الحصول عليه وتسوية ملكيته من أهم المشاكل المطروح على الساحة الاقتصادية، فهناك 50% من العقار الصناعي في وضع غير قانوني، وتفتقر حتى المناطق العقارية الكبرى مثل العاصمة لمخططات مسح الأراضي، كما تبقى نسبة هامة من المساحات المهيأة للبناء عرضة للمنازعات القضائية بسبب عدم تسوية أمر ملكيتها (محبوب، 2007)، مما يؤثر سلبا على الاقتصاد الوطني.

ثانيا: الحلول المقترحة لتفعيل الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري:

يرتبط نظام الشهر العيني ارتباطا وثيقا بعملية المسح نظرا للإعتماد على نتائجها في إعداد الدفتر العقاري لذلك فإن المسح لا يمكنه أن يحقق النتائج المرجوة منه إلا من خلال تحقيق عقاري فعال تُنجزه هيئة ذات كفاءة.

1-الاهتمام بالجانب القانوني في تنظيم هذه الهيئة:

1-أ) النص على الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري بموجب قانون ولا ينبغي ترك ذلك

للتعليمات

1-ب) لا يقتصر الأمر على مجرد النص على هذه الهيئة، بل يجب توضيح شروط الإلتحاق بالمنصب الخاص بالتحقيق العقاري

1-ج) إخضاع الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري إلى التكوين المُستمر حتى تكون على اطلاع بالمستجدات القانونية والتقنية .

2- تفعيل دور القضاء في التحقيق العقاري.

خاتمة :

إن أكبر إشكال نتج عن عملية التحقيق العقاري وعرقل تقدم أعمال المسح تتمثل في العقارات مجهولة المالك التي لا تزال آثارها لحد الساعة ، من خلال الملفات العديدة المطروحة على مستوى مديريات الحفظ العقاري وحتى أروقة العدالة .

لقد اشتركت عوامل عديدة في ظهور هذا النوع من العقارات ، بدءاً بالفراغ القانوني الذي ميّز الساحة العقارية في التعامل مع هذا النوع من العقارات ، وهو ما فتح المجال أمام التعليمات لسد هذا الفراغ والتي كانت في العديد من المرات متناقضة مع النصوص القانونية مما شكّل خرقاً لقاعدة توازي الأشكال ، مما جعل المشرع يتدخل بنصوص قانونية ولو في فترة متأخرة بعد حوالي أربعين سنة من إصدار أول تشريع خاص بالمسح في الجزائر .

كما أن طريقة الإشهار المتبعة في المسح ميّزتها نقائص عديدة أدت إلى غياب أصحاب الحقوق عن عملية التحقيق العقاري ومن ثم تقييد عقاراتهم في حساب المجهول ، مما ينبغي معه تفعيل عملية الإشهار من خلال دعمها بوسائل حديثة ، وكذا امتداد هذا الإعلام إلى خارج الوطن ليشمل مواطني الدولة هناك من أصحاب العقارات التي سيشملها التحقيق العقاري لتفادي غيابهم عن هذه العملية.

ولم يقتصر الأمر على هذه العوامل فحسب ، بل أن الهيئة المكلفة بعملية التحقيق العقاري ساهمت بشكل كبير في ظهور هذا النوع من العقارات بسبب عدم تحليها بالجدية

اللازمة في أداء مهامها ، وافتقار أعضائها للمؤهلات و الكفاءات العلمية المطلوبة في هذا العمل الدقيق مما انعكس سلبا على نجاعة عملية التحقيق العقاري و أدى إل تقييد عدد كبير من العقارات في حساب المجهول .

وعليه يمكن القول أن الوصول لتطهير حقيقي للملكية العقارية ، لا يكفي فيه وجود نصوص قانونية لتسوية هذا النوع من العقارات بعد قيدها في حساب المجهول ، بل ينبغي وضع النصوص القانونية التي توضح طريقة التعامل مع هذا النوع من العقارات خلال عملية التحقيق العقاري في الميدان قبل قيدها في هذا الحساب .

وبالانتباه إلى كل هذه الأمور فإن الاستقرار و الأمان سيسود حتما في القطاع العقاري ومن ثم فإنه يمكن جعل العقار عامل أساسي في دعم قطاع الاستثمار.

المراجع :

1 الكتب :

أسعد دياب القاضي، طارق زيادة. (1994). *أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري*. (ط 2، المحرر) لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس.

عبد الرزاق السنهوري. (1986). *الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية* (المجلد الجزء التاسع). لبنان: دار إحياء التراث العربي.

- علي كحلون. (2010). *القانون العقاري الخاص.. تونس: منشورات معجم الأطرش للكتاب المختص*.

- علي كحلون. (2013). *القضاء العقاري، طرق الفصل في النزاعات العقارية*. تونس،: منشورات معجم الأطرش للكتاب المختص.

ريم مراحي. (2009). *دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري*. الجزائر: منشورات بغدادادي.

محمد خيري. (د سنة النشر). حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب. المغرب: دار المعرفة للنشر.

محمد عدنان البيك. (1981). شرح نظام السجل العقاري، أعمال التحديد والتحرير، القضاء العقاري الدائم. دمشق: مديريةية السجل العقاري بحلب.

هدى عبد الله. (2010). دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري (الإصدار الطبعة 1). بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.

2- أطروحات الدكتوراة :

فضيلة قرنان. (2019). التحقيق العقاري في مسح الأراضي (رسالة دكتوراه). 282. كلية الحقوق البليدة، الجزائر: غير منشورة.

3- المقالات :

بن قانة اسماعيل ، بن حمودة محبوب. (2007). أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي. مجلة الباحث كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير .

حمدان رمضان محمد. (2013). دور المسجد في تحقيق الإندماج السياسي في المجتمع العراقي المعاصر . مجلة كلية العلوم الإسلامية العراق ، المجلد السابع (العدد 13).

4- التعليمات :

التعليمية رقم 16. (24 ماي، 1998). تتعلق بعمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري . الجزائر: وزارة المالية.

التعليمية رقم 2421 ، تتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول يتوفر أصحابها على عقود مشهورة . (03 ماي، 2003). الجزائر: وزارة المالية.

التعليمية رقم 3587 تتضمن مهام المحققين العقاريين التابعين لأملاك الدولة في مجال التحقيق العقاري. (17,07,1999). الجزائر: وزارة المالية.

التعليمية رقم 4618 . (09,04,2004). الجزائر: وزارة المالية.

Instruction complémentaire a l'instruction n°16 , fixant les modalités techniques relative a l'organisation des travaux de cadastre et la confection des documents cadastraux . (1998). alger: ministere des finances.

.(بلا تاريخ). www.jordpi.dz