

المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري

د/ أوّش حنان، جامعة خنشلة

خلفي وردة، باحثة دكتوراه، جامعة باتنة 1

ملخص :

اهتمت الجزائر كباقي دول العالم بتنظيم الملكية العقارية وذلك من خلال سن قواعد قانونية تنظم التصرفات الواردة عليها وتحديد كيفية التعامل معها ، ويلعب المسح العقاري باعتباره إجراء لإثبات الملكية دورا هاما في تحديد النطاق العام للعقارات وذلك من خلال تحديد مواقع العقارات ، ومعرفة مالكيها ، وهذا من خلال القيام بمجموعة من الإجراءات التحضيرية والميدانية من أجل جرد كل الممتلكات العقارية وتحديد نطاق كل بلدية ووضعها تحت تصرف مالكيها لتفادي أي نزاع قد يحدث بشأنها ، وكذا مواجهة الإشكالات القانونية التي قد تعترض عملية المسح العقاري.

Summary:

As the rest of the countries in the world, Algeria has been interested in organizing real estate ownership through legal rules to regulate actions involved therein and determining how to deal with them, and the real estate survey plays as a property verification plays an important role in determining the overall scope of real estate by identifying real estate sites and knowing their owners. This is done through a set of preparatory and domains procedures ,and it is for inventory all real property and determine the scope of each municipality and put it at the disposal of its owners to avoid any disputes that might occur and to address the legal issues which probably face the survey.

مقدمة :

يعتبر العقار ذات أهمية خاصة في نظر كل إنسان ، إذ يعتبر دليل ثروة لمالكها، وحفاظا على هذه الملكية يسعى المشرع الجزائري إلى حماية الملكية العقارية بموجب نصوص قانونية .
فالعقارات تثير دائما نزاعات خاصة فيما يتعلق بتحديد المساحة ومالك العقار ، وهذا لا يتم إلا عن طريق إجراء مسح الأراضي ، فهذا الأخير يهدف إلى إجراء إحصاء كامل للملكيات العقارية.
ولذا فقد أصبح نظام المسح العقاري ضروري من أجل تسهيل المعاملات العقارية ، وعلى هذا الأساس اهتم المشرع الجزائري بعملية المسح العقاري وخص لها مجموعة من القوانين من أجل تنظيم عملية المسح العقاري لاسيما ما يتعلق بتحديد قواعده واستعماله وشروط امتلاكه وكيفية التصرف فيه ولتقاضي النزاعات التي قد تطرأ بشأن تحديد مساحة العقارات وتحديد مالكيها .

وانطلاقا من هذا فقد جاءت هذه الدراسة للإجابة عن الإشكالية التالية :
كيف تساهم عملية المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟.

وللإجابة عن الإشكالية السابقة تم الاعتماد في دراستنا على المحاور الآتية :

المحور الأول : مفهوم المسح العقاري.

المحور الثاني: إجراءات المسح العقاري.

المحور الثالث : الإشكالات القانونية المتعلقة بعملية المسح العقاري.

المحور الأول - مفهوم المسح العقاري :

يعتبر المسح العقاري عملية شديدة التعقيد والتدرج والدقة كما أنها تخضع للعديد من الأسس الفنية والقانونية ، وتنصب على العقارات باختلاف أنواعها سواء عقارات الخواص أو العقارات التابعة للدولة بنوعيتها العامة والخاصة¹، وبالتالي سوف نتطرق في هذا المحور إلى تعريف المسح العقاري ثم التطرق إلى أهدافه.

أولا -تعريف المسح العقاري :

إن المشرع الجزائري في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة ، أصدر الأمر رقم : 74/75 المؤرخ في : 12/11/1975 المتضمن : إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وهذا الأمر كان متبوعا بمراسيم تطبيقية له ، أهمها المرسوم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في : 25/03/1976.²

¹-نعيمه حاجي : المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر، 2009 ، ص18.
²عبد الحفيظ بن عبيدة : إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة ، الطبعة الخامسة ، الجزائر 2002 ، ص

وبالرجوع إلى الأمر رقم : 74/75 أعلاه في المادة الثانية منه نجد أنها تنص على: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".¹

و تنص المادة الرابعة من المرسوم رقم : 400/84 المؤرخ في : 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في : 1976/03/25 لمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي :

"تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي :

-القوام المادي وطبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر ، أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجز فيما يخص العقارات الريفية.

-القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ، ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

-الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة ، إما بواسطة معالم من حجز ، وإما بواسطة علامات أخرى ، وذلك طبقاً لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.²

وما يلاحظ من خلال هاتين المادتين أن المشرع الجزائري لم يعرف المسح في حد ذاته بل اكتفى بذكر أهدافه باعتباره عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل التجاري.³

وقد ذهب الكثير من الفقهاء والباحثين إلى تعريف المسح ، فهناك من عرفه بأنه :
"أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية..."⁴.

وهناك من عرفه على أنه : "عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية ، ثم تأسيس وثائق مساحة تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري ، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها"⁵.

وهناك من عرفه على أن : "المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".⁶

³ المادة 02 من الأمر رقم : 74/75 ، المؤرخ في : 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن : إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92

⁴ عماد الدين رحايمية : الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، إشراف الدكتور بن شويخ الرشيد ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014 ، ص 173، 174.

نعيمه حاجي : المرجع السابق ، ص 19³

المرجع نفسه : ص 19⁴

⁵ عماد الدين رحايمية : المرجع السابق ، ص 174.

⁸ عمار بوضياف : المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، أبريل 2006 ، ص 31.

وعليه يستخلص من التعاريف السابقة أن المسح العقاري يعتبر عملية يتم من خلالها تحديد الإطار العام للأرض وتحديد مواقع العقارات من أجل تسهيل وإثبات ملكيتها وتحديد أصحابها حتى لا يكون هناك نزاع بشأنها .

ثانيا - أهداف المسح العقاري:

إن الهدف من وجود المسح العقاري هو تحديد المساحة المادية والموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة ، ومن جهة أخرى إلى إنشاء دفتر عقاريا مضبط على شكل ملف عقاري لتحسين بصفة معتبرة نظام الإشهار العقاري.¹ وبالتالي فالمسح العقاري يهدف لتحقيق جملة من الأهداف تتمثل في :

1-الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري:

في حقيقة الأمر أن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي يعد الدور الأصلي لها إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها ، مساحتها ، وكذا طبيعتها) وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها .²

وقد أشارت الكثير من الدراسات أن المجتمعات القديمة عرفت ظاهرة الجباية العقارية ، ذلك أن العقار كان ولا يزال يمثل مصدرا مهما من مصادر تدعيم الخزينة العامة ، فالعقارات في كل الدول تدخل أموالا ضخمة للخزينة عن طريق الضرائب والرسوم .³

ولعل الهدف الأساسي فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة كشف الطرق والذي يكونوا هم أول المستفيدين منها وهذا يعود على ملكيتهم من تثمين وارتفاع في أسعارها .⁴

2-تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية :

إن مسح الأراضي العام المنشأ بمقتضى الأمر رقم : 74/75 بإمكانه أن يساهم بقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية وذلك بالتعرف على مجمل الملكيات العمومية والخاصة وعلى ذوي الحقوق ، كما باستطاعة مسح الأراضي أن يكون وسيلة ذات منفعة من أجل برامج التطور الاجتماعي والاقتصادي للبلاد .

وعلى ذلك فإن عملية المسح إلى جانب مقاصدها المالية والجبائية فإنها ستساهم لا شك في تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع وأقسام ومواقع مع تحديد طبيعة الملك وهوية المالك والمساحة المملوكة ، ويتم إفراغ هذا التنظيم بعد انتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية .⁵

وعليه فإنه ويتميم عملية المسح على سائر بلديات الوطن ، سيجعل الأفراد يبرمون العقود بطريقة رسمية جون اللجوء إلى الشكل العرفي ، وإذا كان السجل العقاري هو أساس نظام الشهر العقاري ، فإنه لا يمكن تأسيسه دون وجود عملية المسح العقاري ، فعملية المسح تعد مرحلة تمهيدية تباشرها الوكالة الوطنية للمسح بالتنسيق مع سائر المديريات الولائية

¹ أعمار علوي : الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومة ن الطبعة الخامسة ، الجزائر ، 2009 ، ص 83، 82.

² نعيمة حاجي : المرجع السابق ، ص 27.

³ المرجع نفسه : ص 27.

⁴ عماد الدين رحامية : المرجع السابق ، ص 186.

⁵ أعمار بوضياف : المرجع السابق ، ص 44.

للمسح ويتوقف عليها نشاط مؤسسة إدارية مستقلة عنها ممثلة في المحافظة العقارية التي ستتولى تسليم الدفتر العقاري بناء على مجموع الوثائق المسلمة إليها من طرف إدارة المسح.¹

3- حماية المالك:

يعتبر السجل التجاري والدفاتر العقارية ضمانا لجميع مالكي العقارات إذ أنه يحقق لهم الحماية ، فعملية المسح تمكن من التعرف على الوضعية القانونية للعقار التي تنصب في شكل رسمي مما يتحتم معرفة المالك وسند ملكيته وكذا جميع المعلومات المتعلقة بالعقار محل الملكية ، سواء من حيث المساحة والحدود والموقع وطبيعة الاستغلال ... الخ ، والمستفيد الأول من كل هذا هو المالك ، ويهدف تحقيق هذه الحماية أضيف المشرع حجية كاملة على الدفتر العقاري.² فقد نصت المادة 32 من المرسوم رقم : 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة على أنه : "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلدية ". ونصت المادة 33 من نفس المرسوم على ما يلي : "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في أن الملكية العقارية".³

وعليه فإنه بعد إتمام إجراءات المسح فإن الدفتر العقاري يصبح السند الوحيد الممكن التمسك به لإثبات الملكية العقارية.⁴

4- الأهداف الاجتماعية:

يعتبر المسح العقاري ذات بعد اجتماعي وذلك من خلال :

-القضاء على الخلافات التي تقع غالبا بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات .
-إن الضبط الدقيق للعقارات ومساحتها ومواقعها يفيد في تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية ذات البعد الوطني ، والتي تعد أساسا للرفي الاجتماعي من خلال القضاء على العديد من المعضلات الاجتماعية ، إذ أن المسح يسهل الاستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي يكفل للمصاريف والبنوك الضمانات عند تقديم القروض ، والتي أصبحت ضرورة في سبيل تطوير المشاريع الفلاحية والصناعية والسياحية ، وبالتالي المساهمة في القضاء على البطالة بتوجيه الشباب لمثل هذه المشاريع.⁵

المحور الثاني-إجراءات عملية المسح العقاري:

يتم المسح العقاري من خلال مجموعة من الإجراءات بدءا من عملية افتتاح عمليات المسح أو ما يسمى بالمرحلة التحضيرية ، ثم المرور إلى الإجراءات الميدانية وبعدها التطرق إلى الإجراءات النهائية لعملية المسح.

أولا-الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري:

¹المرجع نفسه :ص 45.

²نعيمه حاجي : المرجع السابق ،ص 30.

³جمال بوشناق : شهر النصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية، الجزائر ، 2006 ،ص 49.

⁴عمر حمدي باشا ،إيلي زروقي :المنازعات العقارية ،دار هومة ، الطبعة العاشرة ، الجزائر ، 2008 ،ص 53.

⁵نعيمه حاجي : المرجع السابق ، ص 32.

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية لتحقيق نظام الشهر العقاري العيني ونظرا للمزايا التي يحققها هذا النظام فإن المشرع الجزائري كان صارما وشكليا في اتخاذ وتنفيذ إجراءات المسح من تاريخ إعلان الوالي المختص على انطلاق العملية إلى تاريخ شهر الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.¹

وسنبين في هذا العنصر الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري على النحو التالي :

1- صدور قرار من الوالي لافتتاح عمليات المسح:

إن عملية المسح العقاري تكون بقرار من الوالي المختص إقليميا ، يحدد فيه على وجه الخصوص تاريخ افتتاح عمليات المسح والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ، كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بهذا القرار ، ويتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية ، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما قبل افتتاح هذه العمليات.² وتتجلى الحكمة من هذا الإعلام في حضور كل من المعنيين بهذه العملية ، خاصة الملاك الذين يعتبر حضورهم ضروري لتجنب قيام النزاعات فيما بعد ، وكذا ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء.³

2- لجنة مسح الأراضي:

بعد صدور قرار الوالي يتم مباشرة إنشاء لجنة المسح ، وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار ،⁴ وتضم اللجنة حسب المادة 07 من الأمر رقم 74/75⁵ مجموعة من الأعضاء من مختلف القطاعات التي تعني بالمجال العقاري ، والتي تضطلع بعدة مهام .⁶

3- تحديد محيط إقليم البلدية المعنية:

أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية⁷ ، ولقد نصت على هذا المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي نصت على أنه: "ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها " ويقوم بهذا

¹ عماد الدين رحابية: المرجع السابق، ص 222.

² جمال بوشناق: المرجع السابق، ص 127.

⁴ عبد الغني بوزيتون: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، إشراف الدكتور: طاشور عبد الحفيظ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2010/2009، ص 93.

⁵ جمال بوشناق: المرجع السابق، ص 129.

⁶ تنص المادة 07 من الأمر رقم 74/75 المتضمن: إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تتشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية وتتشكل هذه اللجنة كما يلي :-قاضي من المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها البلدية ، رئيسا ويعين هذا القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي. رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس، منسق إتحاد الفلاحين البلدي نائبا للرئيس ، ثلاثة أعضاء من الإتحاد الوطني للفلاحين الجزائريين وتعيينهم هذه المنظمة ويمثلون كلا من القطاع الخاص والقطاع المسير ذاتيا والصندوق الوطني للثورة الزراعية ، رئيس التعاونية الزراعية البلدية المتعددة الخدمات ، ممثل عن إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، ممثل عن إدارة الضرائب المباشرة ، تقني مصلحة مسح الأراضي ، كاتباً لهذه اللجنة .

⁶ عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص 94.

⁷ جمال بوشناق: المرجع السابق ، ص 129.

التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات¹.

وبعد تحديد محيط الإقليم تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسجل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية².

4- تحديد مناطق الصعوبة :

ويقصد بها الصعوبات التي من شأنها عرقلة الأشغال ، لذلك يتم مسح المناطق السهلة ثم الانتقال تدريجيا إلى المناطق الصعبة بهدف ربح الوقت ، وهذا الإجراء هو نتيجة لدراسة تقنية يقوم بها مختصون في المجال، حيث تقوم المصلحة المحلية المكلفة بالمسح بتحديد المناطق التي من شأنها أن تثير صعوبات ، ويطلق عليها مؤقتا (غير قابلة للمسح) وتستثنى مؤقتا من مجال الأشغال المسحية بعد موافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي ليتم مسحها في وقتها المناسب³.

ثانيا- الإجراءات الميدانية:

تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل في عملية المسح ، بحيث يقوم الأعوان المكلفون بالمسح العقاري بتعيين الحدود الخاصة بالبلدية ، ومباشرة التحقيق العقاري .
وتتم الإجراءات الميدانية على النحو التالي:

1- تعيين الحدود :

تتطلب عملية تعيين الحدود معرفة العقارات التي يجرى عليها المسح ، لذلك يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع، وكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوع ، وتتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات الذي يعملون على افتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات وهذا حسب المادة 3 من المرسوم رقم: 62/76.⁴
إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال والإشارة إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية⁵.

2- التحقيق العقاري:

تتم عملية التحقيق العقاري بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة ، إضافة إلى حضور عون عن البلدية عن عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية بأنواعها⁶.

¹ المادة 05 من المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 ،المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام،الجريدة الرسمية،العدد 30.

² جمال بوشناق: المرجع السابق ، ص131.

³ نعيمة حاجي: المرجع السابق، 68.

⁴ عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق ، ص 98.

⁵ المرجع نفسه : ص101.

⁶ عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، 236.

- أما بالنسبة للأعمال المسندة لهذه الأعوان وذلك تحت إشراف وقيادة رئيس الغرفة التقنية للقيام بالأعمال التالية :
- أ-فحص السندات المثبتة للملكية العقارية .
- ب-جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين .
- ج-تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.
- د-مراقبة ومقارنة المعلومات المتحصل عليها في الميدان مع تلك الموجودة لدى المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومع الوثائق المتحصل عليها من خلال الأعمال التحضيرية.
- هـ -إعداد بطاقة التحقيق العقاري¹.
- أما بالنسبة لمعايينة حق الملكية فإنها تكون مثبتة بواسطة السند القانوني وأن يتوفر هذا الأخير على جميع شروط وعناصر إثبات حق الملكية².
- ويمكن تحديد السندات المثبتة للملكية العقارية في إطار عملية المسح العقاري في السندات التالية:
- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة الدولة الخاصة لعملية الشهر العقاري.
- العقود الإدارية المنشأة والناقلة والمصرحة أو المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية المعدة من طرف رؤساء البلديات والخاضعة لعملية الشهر العقاري.
- العقود المنشأة والناقلة والمصرحة والمثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية والمعدة من طرف الموثقين والخاضعة لعملية الشهر العقاري.
- الأحكام والقرارات القضائية المنشأة والناقلة والمعرفة والمثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والخاضعة لعملية الشهر العقاري.
- فهذه السندات القانونية تصلح أن تكون عنوانا لإثبات الملكية العقارية³.
- أما بالنسبة للمعايينة في حالة غياب السند فهنا يتم جمع المعلومات المهمة للإثبات والأمر يتعلق هنا بالحيازة ،فالقانون يحميها كما يحمي الملكية بواسطة أحكام خاصة ، ذلك أن القانون يفترض مبدئيا أن الحائز هو المالك أي أن الحيازة قرينة على الملكية إلى غاية إثبات العكس⁴ .
- ثالثا-الإجراءات النهائية لعملية المسح العقاري :
- إن انتهاء عمليات التحقيق وتعيين الحدود ، ينجم عليه جملة من الوثائق التي يمكن اعتبارها من الناحية القانونية والفنية الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود البلدية⁵ .
- وتتمثل الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري في :

¹نعيمه حاجي :المرجع السابق ،72.

²المرجع نفسه :ص 75.

³عماد الدين رحايمية : المرجع السابق ،240.

⁴نعيمه حاجي : المرجع السابق ، ص 77.

⁵عبد الغني بوزيتون :المرجع السابق ، ص104.

1- تحرير الوثائق المسحية:

المشرع لم ينص على تحرير الوثائق المسحية وأنواعها لا في الأمر رقم: 74/75 ولا في المرسومين التنفيذي له تحت رقم: 62/76 و 63/76 وترك الأمر للتنظيم ، وهو ما أدى في آخر المطاف إلى إصدار التعليم رقم: 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير عمليات المسح العقاري والترقيم المؤقت ، أين بينت هذه التعليم مختلف وثائق المسح الواجبة الإعداد والتحرير من الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري ويمكن إجمالها في :

أ- **مخطط المسح:** ويقصد به ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري ، أين يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كانت نوعها . وتكمن أهمية هذا المخطط في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها

ب- **سجل المساحة:** وهو الذي تنقل منه جميع الأملاك العقارية مبنية أو غير مبنية التابعة لنفس المالك والمفهرسة تحت حساب المسح ، ويضم هذا السجل عدة خانات منها ما هو متعلق بهوية المالك ومنها ما هو متعلق بالعقار

ج- **جداول الأقسام:** ويقصد بها المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري، والتي يكون موضوعها جداول حساب لكل من مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري¹.

2- إيداع الوثائق المسحية:

تودع جميع وثائق المسح بمقر البلدية من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي في مقابل تسليمه شهادة إيداع من طرف رئيس البلدية ، إذ يودع مخطط المسح بمقر البلدية بهدف تمكين الجمهور من الإطلاع عليها² . وإعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية بوجوب حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل استلام وثائقهم حسب كل حالة ، أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم المصلحة في ذلك³.

¹ عماد الدين رحايمية: المرجع السابق ، ص 244.

² نعيمة حاجي: المرجع السابق ، ص 81.

³ عماد الدين رحايمية: المرجع السابق ، ص 246.

المحور الثالث: الإشكالات القانونية المتعلقة بالمسح العقاري :

يثير موضوع المسح العقاري بعض الإشكالات القانونية ، منها ما يتعلق بإشكالية الأراضي مجهولة المالك من جهة ، وإشكالية العقود العرفية من جهة أخرى .

وعليه سنوضح هذه الإشكالات فيما يلي :

أولا-إشكالية الأراضي مجهولة المالك:

يقصد بالأراضي مجهولة المالك تلك القطع أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن لها مالكا غير معروف أي مجهول ، وذلك بعد استفتاء جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني¹.

وبعد استكمال مرحلة المسح تتولى إدارة المسح تسليم الوثائق الناتجة عن التحقيق العقاري للمحافظة العقارية ، ولما كان المالك مجهول فإن المحافظ العقاري يسجل العقار مجهول المالك باسم الدولة ويمنحه ترقيما مؤقتا لمدة سنتين نوفي هذه الحالة قد يحدث أن يظهر المالك ما يؤدي إلى وجود اعتراض من قبل المالك ن كما يحتمل مضي المدة دون تسجيل أي اعتراض².

وسنبين فيما يلي هذه الحالات والوضعيات كالتالي :

1-حالة تقديم اعتراض من قبل المالك خلال المدة القانونية :

إذا قدم المالك أو الحائز للقطعة المسجلة مؤقتا باسم الدولة اعتراضا على هذا التصنيف فإن المحافظ العقاري يسعى بالطرق القانونية للبت في هذا الاعتراض وهذا بناء على ما تم تقديمه من وثائق³ . ويقتضي الأمر التمييز بين الوضعيات التالية :

الوضعية الأولى-تقديم المعارض لوثائق رسمية :

في هذه الحالة يستند المعارض في اعتراضه على وثائق رسمية يقدمها دعما لاحتجائه يثبت ملكيته للعقار ، وبعد اطلاع المحافظ العقاري على هذه الوثائق والتأكد من حقيقتها ، يقوم بتسجيل العقار باسم مالكة كأصل عام ثم يعطيه رقما نهائيا ويخطر بعد ذلك الإدارة المكلفة بالمسح بواسطة⁴ . 12prنموذج

وهذه الوضعية تقتضي التمييز بين فرضيتين :

الفرضية الأولى : أن يتضمن السند الرسمي المقدم من طرف المعارض نفس المساحة المسجلة ضمن وثائق المسح ن بمعنى تطابق المساحة في الواقع . ولا تنثير هذه الحالة أي إشكال ويقوم المحافظ بإجراءات الترقيم النهائي وتقديم دفتر عقاري للمعارض المالك .

¹نعيمه حاجي :المرجع السابق ،ص 133.

²عمار بوضياف :المرجع السابق ،ص 49.

³المرجع نفسه : ص 49.

⁴نعيمه حاجي : المرجع السابق ، ص 136.

الفرضية الثانية : أن تتضمن الوثيقة المحتج بها من قبل المعارض الإشارة لمساحة تغطي جزء فقط من المساحة الثابتة في سجل المحافظ العقاري¹.

والإشكال الذي برز من الناحية القانونية أن بعض العقود العرفية لا تتضمن الإشارة إلى المساحة الإجمالية بدقة بل بالتقريب ، ولذا نجد أن صاحب المصلحة يحاول بشتى الطرق إقناع المحافظ العقاري بأن ملكه لا يتوقف عند المساحة المذكورة في السند العرفي بل تتجاوز ذلك ، خاصة إذا علم أن باقي المساحة ستسجل باسم الدولة وأن المالك مجهول ، وعادة ما يؤول مثل هذا النزاع إلى الجهات القضائية والخبرة تحت إشراف قضائي ، وهو ما شهدته المحاكم والمجالس القضائية في الجزائر مما يجعل وضعية العقار معلقة إلى غاية صدور القرار القضائي النهائي².

الوضعية الثانية -افتقاد المعارض لوثائق رسمية:

رجوعا للإجراءات الإدارية المتبعة على مستوى المحافظات العقارية نجدها تعاملت مع هذه الوضعية بطريقتين مختلفتين :

أ-الطريقة القضائية (مرحلة ما قبل 04 سبتمبر 2004) :

إذا تقدم معارض لدى المحافظ العقاري طالبا تسجيل اعتراضه وبين يديه سندات تقتقد للحجية القانونية كحيازة عقد عرفي غير ثابت التاريخ (وهي ظاهرة منتشرة في المجتمع الجزائري) فإن المحافظ العقاري يكون في وضعية لا يستطيع أن يخالف ما تم تدوينه في سجلاته الرسمية ، وينبغي أن يخطر المعارض عن وضعيته القانونية وعن رفضه لما قدم إليه من وثائق بسبب عدم الاعتراف بها قانونا ، ويسجل ذلك في خانة الملاحظات بعبارة "وجه إلى القضاء" وعندئذ يتعين على المدعي المعارض اللجوء إلى القضاء خلال مدة أقصاها شهر ، وإلا رفضت دعواه. ومن الطبيعي أن القاضي حال فصله في النزاع وكذلك الخبير العقاري المعين من قبل القضاء سيصطدم كل منهما مع إشكالية العقود العرفية المقدمة كأدلة لإثبات الملكية³.

ب- الطريق الإداري(ابتداء من 04سبتمبر 2004):

نظرا لارتفاع نسب الأراضي مجهولة المالك في كثير من الولايات اضطر المدير العام للأماكن الوطنية لتوجيه مذكرة تحت رقم :004618 بتاريخ 04 سبتمبر 2004 ألزم بموجبها الإدارة المعنية في حال عدم وجود سند بإجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من توافر عنصر الحيازة على الأقل من يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية . فإذا ثبت من خلال التحقيق أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات المسح ، أمكن منح الترقيم العقاري ، شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الحائز مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق . ولا يمكن تسجيل القطعة باسم المالك الحائز إلا بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة وثبوت عدم تبعية العقار لأماكن الدولة⁴.

¹المرجع نفسه :ص 136،137.

²عمار بوضياف :المرجع السابق، ص 50.

³نعيمه حاجي :المرجع السابق، ص 138.

⁴عمار بوضياف : المرجع السابق ، ص 51.

الوضعية الثالثة-عدم ظهور المجهول :

إذا كان المحافظ العقاري بعد تلقيه سائر الوثائق من قبل إدارة المسح قد منح العقار مجهول المالك ترقيميا مؤقتا ، وبحسب مقتضيات المادة 14 من المرسوم رقم : 63/76 فإن هذا التقييم يصي نهائيا بعد انقضاء سنتين ، وفي حالة لم يظهر مالك القطعة ولم يسجل أي اعتراض لدى المحافظة العقارية خلال المدة فإن المحافظ العقاري يقوم بتسجيل العقار باسم الدولة بصفة نهائية.

والإشكال المطروح هو أنه لو مضت المدة وسجل العقار باسم الدولة ويظهر بعدها المعارض وبين يديه سندات رسمية ، إن هذه الإشكالية ليس من السهل الخروج منها فالأمر هنا يتعلق بمنازعة بين فرد وإدارة أملاك الدولة ، إذ لا يمكن إنكار ملكية ثابتة رسميا لمالك معين ، كما أنه ليس من السهل إخراجه من أملاك الدولة¹ .

ثانيا-إشكالية العقود العرفية:

يقصد بالعقود العرفية تلك التي يقوم بتحريرها الأطراف فيما بينهم دون تدخل من جانب الموظف العام أو الضابط العمومي².

1-حجية العقد العرفي :

للعقد العرفي حجية بالنسبة للأطراف أو بالنسبة للغير كالتالي :

أ-بالنسبة للأطراف : يكون العقد العرفي حجة على الأطراف المتعاقدة ضمنه ، إلا إذا أنكر أحدهم التوقيع صراحة³ .

ب-بالنسبة للغير: نصت المادة 328 من القانون المدني على أنه : "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء :
- ابتداء من يوم تسجيله.

-من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،

-من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاءه"⁴.

وبالتالي فالعقد العرفي بالنسبة إلى الغير لا تكون له حجة إلا إذا كان له تاريخ ثابت .

2-إشكالية العقود العرفية من حيث القوة الثبوتية :

عاشت الجزائر بشأن السياسة العقارية وضعاً غامضاً في الفترة الممتدة من جويلية 1962 إلى نهاية 1970، حيث انتشرت ظاهرة العقود العرفية وياتت تشكل الأصل في كل معاملة عقارية ، ولأن المشرع ولاعتبارات وظروف خاصة مرت بها الدولة اهتم فقط بحماية الأملاك الشاغرة فأصدر بشأنها الأمر المؤرخ في ك 24 أوت 1962 وهذه نتيجة للهجرة

¹نعيمه حاجي :المرجع السابق ،ص 139.

²عمر باشا حمدي : نقل الملكية العقارية ، دار هومه ،الجزائر ،2007، ص117.

³نعيمه حاجي :المرجع السابق ،ص 144.

⁴المادة 328 من القانون رقم : 10/05 ، المؤرخ في 20 يونيو 2005 ،المتضمن :القانون المدني ،الجريدة الرسمية ،رقم 44.

الجماعية للفرنسيين وللمد من ظاهرة النهب كما اهتم بحماية الأراضي الزراعية فأصدر المرسوم رقم : 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962¹.

وصدر الأمر رقم : 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بقانون التوثيق والذي فرض الرسمية في مجالات المعاملات العقارية ، ومع صدور الأمر ظلت العقود العرفية منتشرة بين الأفراد ثم صدر بعدها القانون المدني ونصت المادة 793 منه على وجود إبرام عقد البيع بالشكل الذي حدده القانون مع مراعاة إجراءات الشهر العقاري وتلي هذه النصوص صدور المنشور الرئاسي المؤرخ في : 30 جوان 1976 ، وقد جاء لتصحيح العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 05 مارس 1974. وكلف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع ومدى توافر أركانها².

وأكد المشرع على ضرورة الرسمية لصحة العقود في قانون التوثيق رقم 27/88 المؤرخ في :

12 جويلية 1988 بحيث أكد على مبدأ التعاقد ووجوب الشهر العقاري .

ورغم تأكيد المشرع على مبدأ الرسمية في المعاملات العقارية ووجوب الشهر العقاري لدى المصلحة المكلفة بذلك ، إلا أن الأفراد لا يعتبر أو آخر فهم على الغالب يفضلون التعامل بالعقود العرفية وهذا الوضع يشكل عرقلة كبيرة أمام عمليات المسح العقاري³.

والإشكالات التي تثيرها أيضا العقود العرفية هو عدم إشارتها للمساحة بدقة ما يؤدي إلى الاختلاف والتضارب في المساحات وهو ما يترتب عنه بروز نزاعات عقارية ، ولعل عملية المسح إذا كانت قد كشفت عن عيوب وأخطاء كثيرة ميزت المعاملات العقارية خلال أكثر من ثلاثة عقود من الزمن فإنها في الوقت ذاته تعتبر مرحلة حاسمة لتصحيح الأوضاع القانونية ، وما وسيلة الترقيم المؤقت التي كفلها القانون وألزم المحافظ العقاري بالعمل بها إلا دليلا على أن المشرع كان يدرك ساعة وضع مقتضيات قانون التوثيق الأول لسنة 1970 وساعة صدور الأمر رقم : 74/75 وسائر العقود العرفية لازالت منتشرة إلى يومنا هذا بالرغم من محاربتها قانونا⁴.

خاتمة :

مما تقدم ذكره يمكن القول بأن المسح العقاري يعتبر كإجراء أولي من أجل إثبات الملكية العقارية، فالمسح العقاري يهدف إلى تحديد الإطار العام للعقارات وإثبات ملكيتها من أجل تسهيل تحديد ومعرفة أصحابها .

وعليه فمن خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى النتائج التالية :

-يهدف المسح العقاري إلى معرفة الملكيات العقارية ، وتحديد مالكيها وهذا لتفادي الوقوع في النزاعات العقارية .

-تبدأ إجراءات عملية المسح العقاري بمجرد صدور قرار من الوالي لافتتاح عملية المسح العقاري، ويتم إنشاء لجنة من أجل تحديد وضع البلديات المعنية .

¹نعيمه حاجي : المرجع السابق ، ص 147.

²عمار بوضياف : المرجع السابق ، ص 52.

³نعيمه حاجي : المرجع السابق ، ص 149.

⁴عمار بوضياف : المرجع السابق ، ص 52.

-تثير عملية المسح العقاري عدة إشكالات قانونية خاصة فيما يتعلق بالأراضي مجهولة المالك ، فبعد استكمال مرحلة المسح وتسجيل العقار بالمحافظة العقارية فإنه يحدث وأن يظهر المالك ، وهو ما يؤدي إلى وجود اعتراض من قبل المالك ففي حالة تقديم المعارض لوثائق رسمية فإن المحافظ العقاري وبعد الإطلاع على مدى صحة الوثائق ، يقوم بتسجيل العقار باسم مالكها .

-كما تثير عملية المسح إشكالات فيما يتعلق بالعقود العرفية ، فهذه الأخيرة لا تكون لها حجية بالنسبة إلى الغير إلا إذا كان لها تاريخ ثابت.

-وأیضا من بین الإشکالات التي تثيرها العقود العرفية هو عدم إشارتها للمساحة بدقة ، ما يؤدي إلى التضارب في المساحات ، وهو ما ينتج عنه نزاعات عقارية .