الجمهوريـــــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

ولايـــــة المديـــــة

مديريـــــة مســـــح الأراضـــــي

يوم دراسي حول

" اشكالات المنازعات العقارية بمديرية مسح الاراضي "

11 فيفري 2021

مخطط عمل

I.1 مقدمة

I.2 حتمية إنشاء نظام مسحي

II.مسح الأراضي العام

II.1.آلـــيات المســـح

II.2.إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

II.2. 1.قرار افتتاح عملية المسح

II.2. 2.قرار إنشاء اللجنة البلدية لمسح الأراضي

II.2. 3. جمع الوثائق والمخططات القديمة

II.2. 4.عملية التحديد والتحقيق الميداني

II.2. 5. عملية إيداع وثائق المسح لدى البلدية

II.2. 6. اجتماع اللجنة البلدية لمتابعة أشغال المسح

II.2. 7. مضمون وثائق مسح الأراضي

II.2. 8. إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية

II.2. 9. تسليم وثائق مسح الأراضي

II.2. 10. حصيلة أعمال المسح (إلي غاية 2020/12/31)

III – إجراءات تسوية الترقيم العقاري

III.1. منازعات الترقيم المؤقت

III.2. منازعات الترقيم النهائي

III.3. أهم الإشكالات العقارية القضائية التي تواجه مديرية مسح الأراضي

IIII. الخاتمة

1.I مقدمة:

حرصا على تدارك الأوضاع العقارية الموروثة من العهد الاستعماري والمتسمة بانعدام مسح للأراضي وبمنظومة شهر عقاري مختلة، فإن السلطات العمومية في الجزائر، اتخذت منذ 1975 جملة من التدابير التشريعية والتنظيمية لتزويد البلاد بنظام عقاري عصري يستند إلى داعم مادي هو سجل مسح الأراضي.

وترمي التدابير المتخذة، من خلال إعداد سجل عام لمسح الأراضي إلى توضيح القِوام المادي والتموقع الجغرافي لكل الأملاك العقارية و من خلال تأسيس سجل عقاري، إلى تحسين نظام الشهر العقاري إلى حد كبير عن طريق استبدال نظام الشهر الشخصي المعمول به قديما بالنظام المسمى "بالشهر العيني" ، تشكل مجموعات الملكية أساسا ماديا له، وذلك بصورة تدريجية مع تحديدها وتشخيصها في سجل مسح الأراضي.

2.I حتمية إنشاء نظام مسحي:

إن إنشاء نظام مساحي وتحديثه يعتبرعملية مكلفة طالما أنه لا ينتج عنه نتيجة ملموسة وقابلة للقياس الكمي. هذا النوع من النتائج يظهر فقط على المدى الطويل. ولإقناع صانعي القرار بفائدة مثل هذا النظام، سنقدم بعض هذه المزايا التي ترتبط بالنظام السياسي والاجتماعي والثقافي والجغرافي والديني والمالي للبلد المعني.

- ✓ نظام تسجيل الممتلكات المتقن يوفر الأمان والوضوح للوضع القانوني للأرض والملاكين وذوي الحقوق.
- ✓ يساهم الضمان القانوني في الخفض من النزاعات الناشئة على التداخل في الحدود. مما يوفر الوقت والتكاليف وإقامة علاقات حسن الجوار.
- ✓ يعتبر ضمان يشجع المؤسسات المالية على منح القروض، وبالتالي يحفز تنمية القطاع الفلاحي.
- ✓ يسهل فرض الضرائب ، حيث تعتبر الأرض مصدرًا للدخل ومن أجل تحصيل هذا الدخل بشكل قانوني، يشكل السجل العقاري قاعدة ضروريةلذلك.

خلاصة: يعد السجل العقاري الأداة الأساسية لتحفيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمناطق الحضرية والريفية.

II.مسح الأراضي العام:

1.II.آلـــيات المســـح:

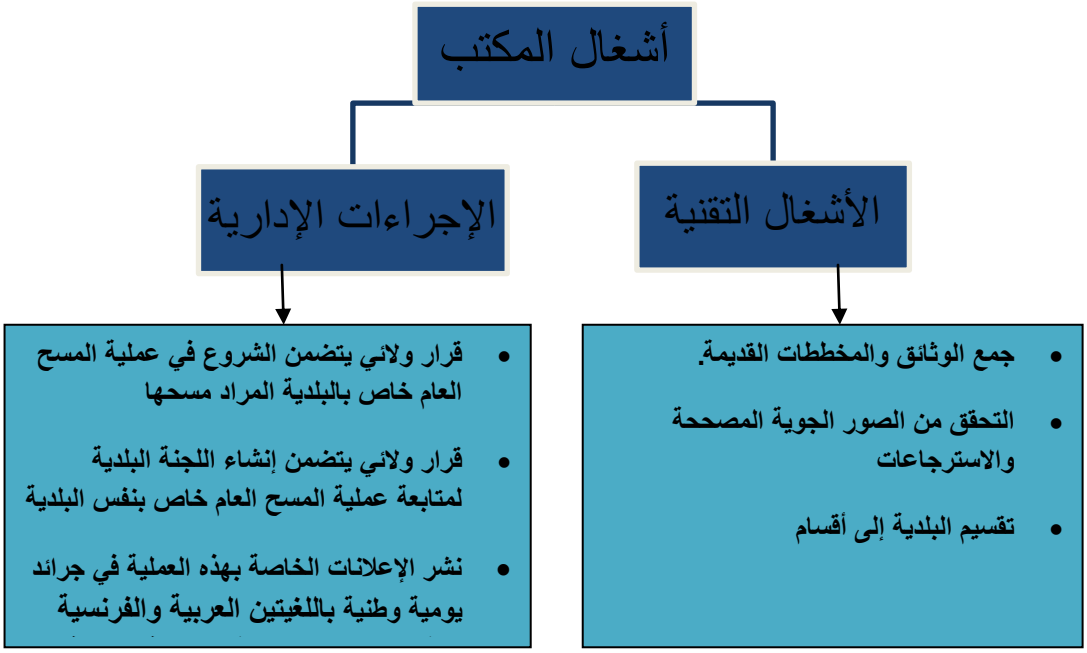
لا يمكن وضع نظام السجل العيني، الذي شرع فيه بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 وما صاحبه من مراسيم تطبيقية، ما لم يتم المسح العام للأراضي كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري، بإعتبار المسح آداة لحصر جميع الملكيات العقارية في بلدية معينة.

كما أن مصالح المسح عرفت تطورا من حيث تنظيمها منذ صدور الأمر 74/75 السابق الذكر،إلى جانب ضرورة التحضير الجيد لعمليات مسح الأراضي التي تعتبر البلدية الوحدة الأساسية ميدانيا لهذه العملية.

ومن خلال هذا التدخل نتطرق بمزيد من التفاصيل لهذه النقاط، حيث خصصنا الجزء الأول لإجراءات المسح العام وإعطاء حوصلة عن نسبة تقدم الأشغال على مستوى الولاية، والثاني لجانب المنازعات في مديرية مسح الأراضي.

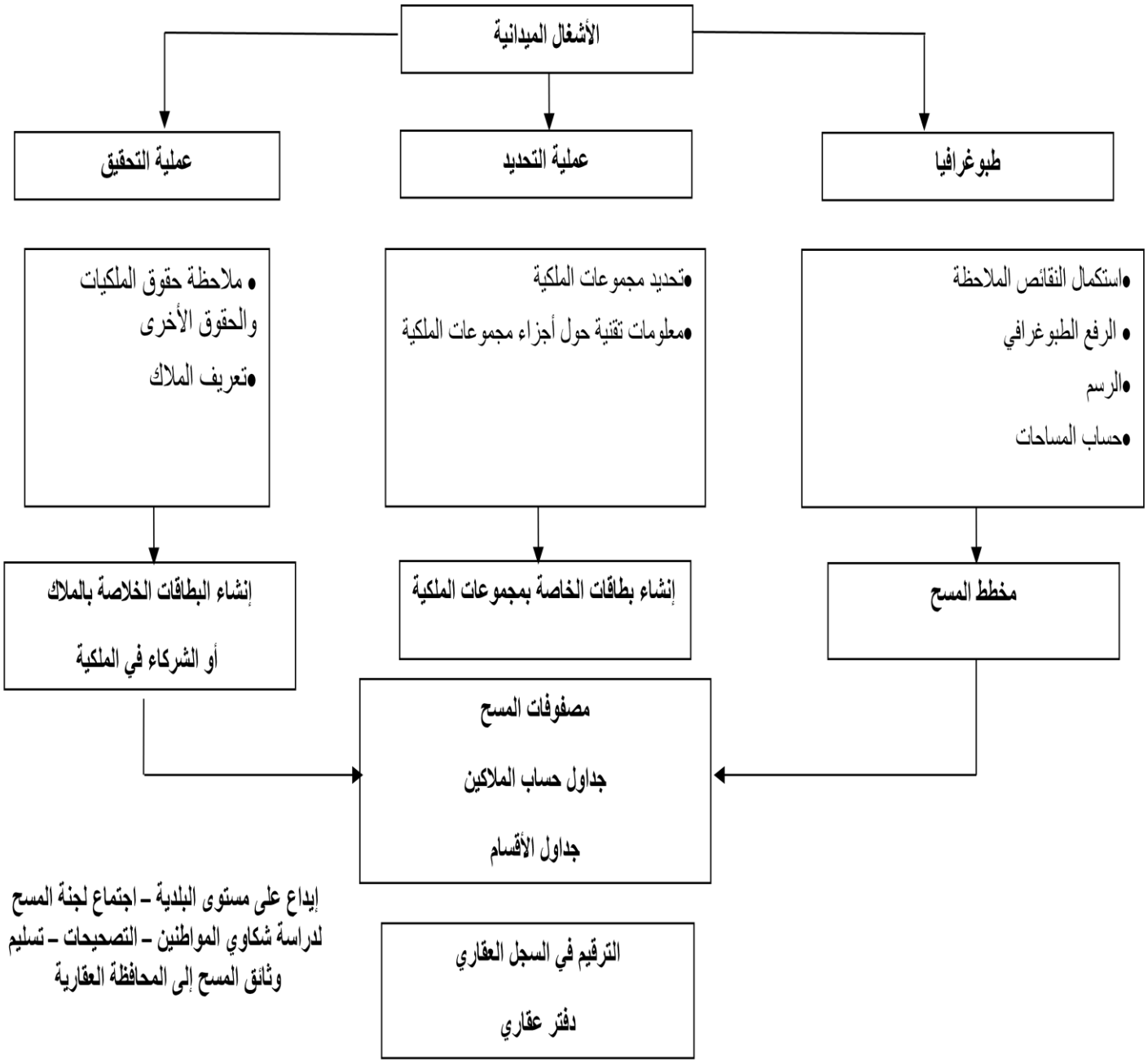
2.II.إجراءات إعداد مسح الأراضي العام:

تتمثل إجراءات المسح في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية،و التحقيق في الميدان



لإبراز أصحاب الحقوق والملاك، وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات الممسوحة وترقيمها ورسم حدودها، وبإتمام هذه الإجراءات تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري

مخطط يبين سير عملية المسح العام في بلدية معينة



II.2. 1.قرار افتتاح عملية المسح:

تعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية المسح ميدانيا، وتكون عمليات مسح الأراضي لأي بلدية، موضوع قرار يصدر عن الوالي وهو ما جاء في المادة 2 من المرسوم رقم 62/76 المؤخر في 1976/03/23 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتتم بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 و المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، ويبين في هذا القرار على الخصوص تاريخ افتتاح عملية المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في موسوعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

II.2. 2.قرار إنشاء اللجنة البلدية لمسح الأراضي:

كما جاء في المرسوم رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم 62-76، في مادته السابعة أنه تنشأ لجنة من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية في كل بلدية بقرار من السيد والي الولاية، يترأسها قاض ومكونة من الأعضاء المذكورين في المرسوم، مهمتها متابعة أشغال المسح ودراسة الاعتراضات والنزاعات التي قد تحدث بين الملاك.

II.2. 3. جمع الوثائق والمخططات القديمة:

ولضمان السير الحسن في عمليات مسح الأراضي، لابد من التحضير الجيد لها، لاسيما فيما يخص جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء هذه العمليات، وتحضير المخطط البياني للحدود وترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات المحتمل وقوعها، أي النظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية(الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، صعوبة المسلك والأرضية...إلخ).

وبما أن عملية مسح الأراضي تستهدف كل بلدية على حدى، لابد من تحديد محيط إقليم البلدية، خاصة في حالة إعادة التنظيم الإقليمي والمقصود هنا، هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود.

كما تقوم مختلف الهيئات والمؤسسات العمومية بتقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها، أما العقارات الأخرى يتم وضع حدودها بمساعدة المالكين، حيث يرتبط نجاح عمليات المسح بمساعدة الملاك أو الحائزين، بتنوير الأعوان المحققين ليس فقط بالوضعية القانونية

لأملاكهم لكن أيضا بأملاك الجيران، وهذا ما يعطي الصيغة القانونية للمسح في الجزائر (Travaux de délimitations contradictoires)).

II.2. 4.عملية التحديد والتحقيق الميداني:

يستدعى الملاك إلى الميدان حيث يقوموا بتوضيح حدود ملكياتهم وتقديم جميع الوثائق ومن عقود ومخططات وفرائض التي تثبت حقوقهم وحقوق ذويهم، وهذا بحضور الملاك المجاورين لهم، حتى يتمكن الأعوان من إجراء عمليات التحديد لهذه الممتلكات وإجراء عمليات التحقيق.

بحيث أن عملية تحديد الملكيات مع عملية التحقيق تكون متوازية مع بعضها البعض و الملكية العقارية **طبيعتها القانونية تكون إما ملك الدولة (الملك خاص للدولة و الملك العام اصطناعي أو طبيعي)، ملك الولاية، ملك البلدية، الأملاك الوقفية و الأملاك الخاصة ،** بحيث تنشأ في هذه المرحلة وثيقتين هما بطاقة جزء الملكية و تتوفر على المعلومات الخاصة بالملكية تسمى (T4) و الوثيقة الثانية بالملك أو الشريك في الملكية تسمى (T5)، بالإضافة إلى بطاقة التحقيق (T7) و التي تنجز في المناطق الريفية فقط، و بعد الانتهاء من ملأ هذه الوثائق تنشأ الوثيقة الشاملة للمعلومات تمسى بطاقة العقار(T10) وهي الوثيقة الأساسية التي بموجبها ينشأ الدفتر العقاري .

II.2. 5. عملية إيداع وثائق المسح لدى البلدية :

لقد ورد في المادة 11 من المرسوم رقم 62/76 أنه يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به **لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية** عند الانتهاء من الأشغال المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام عندما يحتمل أن تدوم عمليات المسح للبلدية المعنية أكثر من سنة، لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها. ويشهر إعلان الإيداع بالجرائد الوطنية باللغتين العربية والفرنسية لإعلام الجمهور بالعملية.

وعليه يمكن لأي شخص الإطلاع على وثائق المسح خلال مدة الإيداع، وفي حالة المساس بحقوقه له الحق في الاحتجاج بتقديم شكوى موضحا أسباب تدخله وموضوع طلبه، ضمن الآجال المذكورة، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل إدارة المسح الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، وتدون في سجل خاص لذلك، وترسل الاحتجاجات إلى لجنة مسح لأراضي التي تبث في الأمر.

II.2. 6. اجتماع اللجنة البلدية لمتابعة أشغال المسح:

بعد انقضاء الفترة القانونية لعملية الإيداع، يحدد رئيس اللجنة تاريخا لانعقادها ويستدعي كافة أعضائها للبت في الشكاوي المدونة في سجل الاعتراضات. وخلال هذا الاجتماع تدرس الحالات المعروضة على اللجنة التي تفصل فيها بموجب محضر يمضى من طرف رئيسها.

II.2. 7. مضمون وثائق مسح الأراضي:

تتضمن وثائق مسح الأراضي في كل بلدية وفي نفس الوقت الرسم البياني والجرد العقاري لتراب البلدية بكل تفاصيله وتجزئاته .

ويتكون هذا الرصيد الوثائقي **من ثلاثة أنواع من الوثائق هي:**

- **مخطط مسح الأراضي** الذي يقدم الرسم البياني لتراب البلدية بكل تفاصيله، من تجزئته إلى أقسام وأماكن معلومة ومجموعات ملكية وقطع أرضية.
- **حالات الأقسام** وسجلات التجزئة التي تُشكل مفتاح شرح المخطط والتي يمكن اعتبارها وثائق تشخيص و"انتساب" لمجموعات الملكية.
- **دفتر المساحة** الذي يضم في ورقة واحدة أو عدة أوراق متحركة، وفي حساب واحد مختلف الوحدات العقارية التي يحوزها كل مالك على أرض بلدية من البلديات.

II.2. 7. 1. مخطط مسح الأراضي:

مخطط مسح الأراضي كما رأينا يعد في كل بلدية، **ويمثل الرسم البياني للتراب البلدي** . وينقسم إلى أقسام، أماكن معلومة، مجموعات ملكية وقطع أرضية.

أ. **<u>الأقسام:</u>**

القسم **هو جزء من تراب البلدية** يُحدد على نحو يمكن من رسمه على ورقة من مخطط مسح الأراضي

تأتي الأقسام في مسح الأراضي مرقمة في كل بلدية انطلاقا من الوحدة، في تسلسل تصاعدي في الأرقام.

ب. الأماكن المعلومة:

المكان المعلوم يُشير **إلى تجمع من مجموعات ملكية** داخل قسم واحد أو عدة أقسام ، اعتاد السكان على تعيينه بتسمية معينة.

ج. مجموعات الملكية:

مجموعة الملكية تتكون من مجمل القطع الأرضية المتلاصقة و المتناسقة التي تتمتع بنفس الحقوق والمثقلة بنفس الأعباء وتابعة لنفس المالك أو لنفس الملكية الشائعة، في نفس المكان المعلوم، وتشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المُعطى للملكية.

وتكون مجموعات الملكية مرقمة حسب الأقسام، في مجموعة مستمرة انطلاقا من الوحدة.

تتضمن المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعة الملكية أو تمس ما يلي :

- الهوية الكاملة للمالك،
- الطبيعة القانونية وأصل الملكية،
- كيفية تملك حق الملكية،
- الحقوق والأعباء التي تُثقل الملكية إن وُجدت،
- في حالة الشيوع قائمة الشركاء على الشيوع.

د. القطع الأرضية:

القطعة الخاصة بمسح الأراضي هي **جزء من مجموعة الملكية** في قطعة واحدة لديها نفس طبيعة شغل الأرض أو تخصيصها.

تعين القطع الخاصة بمسح الأراضي بأحرف صغيرة (a, b, c, ...). و تكون تشكيلة الحروف مسترسلة انطلاقا من الحرف "a" في كل مجموعة ملكية.

وتخص المعلومات ذات الطابع الاقتصادي أو التقني المتصلة بالقطعة بالإضافة إلى شغل الأرض ومساحتها، ما يلي:

- طبيعة البنايات المشيدة فوقها واستعمالها،
- طبيعة الأرض الجيولوجية إذا كان الأمر يتعلق بأرض فلاحية (طين، طمي، كلس)،

– تعيين الأشياء الموجودة فيها (منبع، بئر، أعمدة خطوط كهربائية ...).

II.2. 7. 2. حالة الأقسام:

تمثل حالة الأقسام سجلا يتكون من أوراق (الورقة الواحدة لا يمكن أن تخص سوى قسما واحدا)، حيث تكون مجموعات الملكية مصنفة في تسلسل طوبوغرافي أي في تسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية ، أين تتم الإشارة إلى رقم حساب مسح الأراضي الخاص بالمالك لكل وحدة عقارية .

ويُقصد بـ "الحساب الخاص بمسح الأراضي" مجمل مجموعات الملكية التابعة لمالك واحد في بلدية شملها مسح الأراضي. بعد تصنيف المالكين حسب التسلسل الأبجدي، يتم إعطاء رقم لكل حساب حسب التسلسل التصاعدي للأرقام انطلاقا من الوحدة.

II.2. 6. 3. دفتر المساحة:

دفتر المساحة هو سجل (يتكون من أوراق تسمى كل ورقة مصفوفة المسح M4) يُفتح فيه **حساب لكل مالك**، وكل حساب يُشخص برقم حساب المالك. **وتُبين فيه هوية المالك ومجموعات الملكية التابعة له**، بحيث تكون أرقام الحسابات حسب طبيعة الملكية على النحو الأتي:

الطبيعة الملكية العقارية	رقم الحساب
أملاك الدولة	**100001 إلى 199999**
أملاك الولاية	**200001 إلى 299999**
أملاك البلدية	**300001 إلى 399999**
الأملاك الوقفية	**500001 إلى 599999**
الأملاك الخاصة	**600001 إلى 699999**
العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح	**800001 إلى 899999**

ترتب أوراق دفتر المساحة ضمن التسلسل الأبجدي لأسماء المالكين. وهناك منظومة تجليد تمكن من الحفاظ على هذا التسلسل إلى ما لا نهاية.

يوجد في بداية دفتر المساحة جدول الحسابات الذي يُعطي اسم المالك تبعا لرقم الحساب.

إجمالا يمكن القول أن دفتر المساحات يضع رابطا بين المالك (الحساب) والممتلكات (مجموعات الملكية) التي يملكها في البلدية.

كما يُبين ما يلي:

- معلومات عن المالك.
- معلومات ذات طابع قانوني عن مجموعات الملكية.
- معلومات ذات طابع تقني حول القطع الأرضية

<u>في نظام الشهر العيني تعرف كل ملكية بمراجع المسح</u>

<u>الولاية –البلدية – رقم القسم – رقم مجموعة الملكية</u>

<u>مثال 26-01-001-0001</u>

II.2. 8. إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية:

بمجرد انتهاء إجراءات إعداد المسح العام، تعتبر الوثائق التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية، بعد أن صادقت عليها لجنة متابعة أشغال المسح.

وتعد ثلاث نسخ من وثائق المسح :

- ❖ نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور.
- ❖ نسخة تحفظ بمصلحة حفظ المسح للمعاينة، في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية و كذا الخواص.
- ❖ ونسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

II.2. 9. تسليم وثائق مسح الأراضي:

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و مراعاة للأحكام التنظيمية الجديدة، حيث تنص المادة 8 من المرسوم رقم 63/76، على الآتي: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد

حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من العمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

إن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد محضر التسليم، الذي يكون موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة، خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي.

يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية، وذلك لتسليمهم حسب الحالة الدفتر العقاري وشهادة الترقيم العقاري المؤقتة، ومن جهة أخرى لإثارة الإحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك.

وجاء في المادة 9 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: " يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة، محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي لمدة أربعة أشهر، بكل وسيلة أو دعامة مناسبةّ، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

ومن الملاحظ أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة، لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم وثائق مسح الأراضي، مما يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار، وهذا لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.

إن مجرد إعداد مسح الأراضي العام يتعين تحيينه اي الحفاظ عليه بكل دقة ،وإلا فانه يفقد نجاعته و الفائدة المتوخاة منه بسرعة كبيرة ، وهذا ما يسمى بالتطابق و التواصل مع السجل العقاري المتواجد على مستوى المحافظات العقارية .

II.2. 10. حصيلة أعمال المسح (إلى غاية 2020/12/31):

II.2. 1.10 المنطقة الريفية:

البلديات الممسوحة والمسلمة إلى المحافظات العقارية نهائيا: و عددها ثلاثة عشر (13) بلديات:

ملخصة في الجدول التالي:

الولاية	البلديات	عدد الأقسام في البلدية	عدد الأقسام الممسوحة	عدد الأقسام المسلمة للمحافظة العقارية	النسبة المئوية %
المدية	وامري	28	28	28	100
	البرواقية	31	31	31	
	بني سليمان	23	23	23	
	سيدي الربيع	11	11	11	
	القلب الكبير	23	23	23	
	ثلاثة الدوائر	34	34	34	
	المدية	13	13	13	
	ذراع السمار	11	11	11	
	سغوان	17	17	17	
	سانق	17	17	17	
	عين القصير	46	46	46	
	ين شكاو	15	15	15	
	البواعيش	103	103	103	
المجموع	**13**	**372**	**372**	**372**	

البلديات الممسوحة جزئيا و المسلمة جزئيا: عددها ثمانية (08) بلديات ملخصة في الجدول التالي:

الولاية	البلديات	عدد الأقسام في البلدية	عدد الأقسام الممسوحة	عدد الأقسام المسلمة	النسبة المئوية %	ملاحظـة
المدية	بوسكن	24	22	22	92	في طور إيداع الجزئي الخامس
	بئر بن عابد	16	10	9	56	
	سدراية	17	10	6	35	
	الزوبيرية	44	25	11	25	
	بوغزول	86	83	63	73	
	عزيز	141	134	72	51	
	أولاد ذايد	39	39	7	18	
	الشهبونية	92	92	91	99	
المجموع	8	459	415	281		

البلديات في طور ادارك النقائص : عددها عشرة (10) بلدية ملخصة في الجدول التالي:

الولاية	البلديات بانتظار التسليم	عدد الأقسام في البلدية	عدد الأقسام الممسوحة	النسبة المئوية لعملية المسح %	ملاحظـة
المدية	الربعية	34	33	97	في طور تدارك النقائص
	سيدي نعمان	25	25	100	اجتماعات اللجنة
	سيدي دمد	28	28	100	في انتظار التسليم
	بوشراحيل	27	26	96	اجتماعات اللجنة
	حناشة	14	14	100	قيد التصحيح بعد الرفض
	مجبر	18	13	72	في انتظار التسليم
	شلالة العذاورة	30	30	100	اجتماعات اللجنة
	أولاد ذايد	39	34	87	جزء في انتظار التسليم و جزء في انتظار الإيداع
	العمارية	34	9	26	في طور المسح
	تيزي المهدي	11	11	100	اجتماعات اللجنة
المجموع	**10**	**306**	**269**		

البلديات الممسوحة كليا و المسلمة جزئيا: و عددها ثلاثة (04) بلديات ملخصة في الجدول التالي:

الولاية	البلديات	عدد الأقسام في البلدية	عدد الأقسام الممسوحة	عدد الأقسام المسلمة	النسبة المئوية %
المدية	عين بوسيف	61	61	55	90
	شهبونية	92	92	91	99
	أولاد ذايد	39	39	7	18
	سيدي نعمان	25	25	2	8
المجموع	**4**	217	217	155	

II.2. 2.10 . المنطقة الحضرية:

البلديات الممسوحة والمسلمة إلى المحافظات العقارية نهائيا: و عددها سبعة (07) بلديات

ملخصة في الجدول التالي:

الولاية	البلدية الممسوحة 100%	عدد الأقسام في البلدية	عدد الأقسام الممسوحة	عدد الأقسام المسلمة	النسبة المئوية %
المدية	بني سليمان	20	20	20	100
	بوسكن	6	6	6	
	العمارية	19	19	19	
	وزرة	13	13	13	
	وامري	4	4	4	
	سواقي	13	13	13	
	بن شكاو	13	13	13	
المجموع	**7**	**75**	**75**	**75**	

البلديات الممسوحة جزئيا و المسلمة إلى المحافظات العقارية: و عددها خمسة (05) بلديات ملخصة في الجدول التالي :

الولاية	البلدية االمسلمة جزئيا	عدد الأقسام في البلدية	عدد الأقسام الممسوحة	عدد الأقسام المسلمة	النسبة المئوية %	ملاحظـة
المدية	المدية	228	137	134	**60**	استئناف الأشغال
	البرواقية	96	73	73	**76**	استئناف الأشغال
	قصر البخاري	175	59	11	**34**	الأشغال متوقفة بالبلدية
	عين بوسيف	37	31	13	**84**	الأشغال متوقفة بالبلدية
	تابلاط	40	4	4	**10**	الأشغال متوقفة بالبلدية
المجموع	**5**	**536**	**300**	**231**		

البلديات الممسوحة و غير مسلمة إلى المحافظات العقارية: و عددها بلديتين (02)

الولاية	البلديات بانتظار التسليم	عدد الأقسام في البلدية	عدد الأقسام الممسوحة	عدد الأقسام المسلمة	النسبة المئوية %	ملاحظــة
المدية	سغوان	31	31	0	**100**	في انتظار التسليم
	بوغزول	25	25	0	**100**	في انتظار إعادة تسليمهما للمحافظة العقارية بعد تصحيح رفضهما
المجموع	2	69	69	0		

III – إجراءات تسوية الترقيم العقاري :

في إطار تناول أهم إجراءات تسوية الترقيم العقاري ، ارتأينا تقسيمها إلى شقين :

III.1. منازعات الترقيم المؤقت :

ترفع دعاوى الخاصة بمنازعات الترقيم المؤقت أمام الجهات القضائية العقارية طبقا لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و تشمل :

1 -المنازعات الناتجة عن قرارات لجنة المسح بتوجيه المعترضين المقيدين في سجل الاعتراضات أثناء عملية المسح العام إلى الفض و الفصل في النزاع عن طريق القضاء.بحيث يحق لهم رفع دعاوى قضائية في أجال لا تتجاوز ثلاثة أشهر وهذا طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أفريل 1992 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .وعند انقضاء الآجال فان الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية .و في جميع الحالات فان التعديلات المدخلة على الوثائق المسحية تتم على مستوى مكتب حفظ المسح و الفحص و الإحصائيات .

2 -المنازعات الناتجة بعد عملية تسليم الوثائق المسحية للمحافظة العقارية ،و فشل عملية الصلح التي تقع على عاتق المحافظة العقارية ،يحرر محضر عدم الصلح و يبلغ إلى الأطراف و على المدعي ان يرفع دعوى خلال اجل ستة اشهر من التبليغ ، و يبقى الترقيم معلقا ومحافظا على طابعه المؤقت في هذه الحالة إلى حين الفصل بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه في النزاع بتقدير الحيازة الأحق بالترقيم على أساس القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الحائزين و عند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل طبقا لنص المادة 818 من القانون المدني التي تنص " و الحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني فإذا لم يكن لأي من الحيازتين سند أو تعادلت سنداتهما كانت الحيازة الأحق هي الحيازة الأسبق في التاريخ ".

III.2. منازعات الترقيم النهائي:

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ للدفتر العقاري و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 46 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 و هو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقا للمادة 19 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها على " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية ".

على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا، أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي إذ طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 16 مارس 1976 المتعلق بتأسيس سجل عقاري " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " ، و يتم الطعن في الدفتر العقاري بإتباع إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها إذ أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري يتولى مهمة تحريره و تسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا بالشكل الذي يحدده قرار وزير المالية و هذا ما يستنتج من قرار المحكمة العليا بتاريخ 2011/07/14 الذي أكد على أنه " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري".

و يستلزم القانون عند الطعن إتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 85 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ بتاريخ 1994/03/16 " ...حيث بمفهوم المادة 85 من المرسوم المذكور أعلاه و الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 كان على المطعون ضدهم رفع دعوى لإبطال الدفتر العقاري الذي مازال ساري المفعول به و صحيح لذلك... "، كما أن الدعوى توجه ضد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة في المديرية الولائية لمسح الأراضي ممثلة في مديرها.

كما يشترط فضلا عن الصفة و المصلحة و شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي طبقا للمواد 13 و 826 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعاوى إلغاء القرارات الإدارية (الدفتر العقاري) من عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل و الإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم الدفتر العقاري و خصوصا عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري بتسليم الدفتر العقاري و هو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق

العينية وشكلت بسبب ذلك أساسا لعملية الترقيم النهائي كما ورد بقرار المحكمة العليا المؤرخ في 2004/04/21 "... فبالرجوع إلى المرسوم 76- 62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام ، فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق و بعد استكماله للإجراءات و الشكليات و الآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية ..." و بقرار المحكمة العليا في 2008/04/23" ... و لما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم و القسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 و ما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا و أن الدفتر العقاري المحتج به و المؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري و يجعله قابلا للتعديل... " .

و يترتب على أثر إلغاء الدفتر العقاري في هذه الحالة اعتباره كأن فيما بين طرفيه أو الغير شريطة إتباع إجراءات شهره المواد 15 و 16 من الأمر 75-74 السابق الذكر و كأثر للحكم المشهر يلزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر القديم الملغى و اتخاذ قرار معاكس للقرار المنشئ للدفتر العقاري بتسليم دفتر آخر للمالك الجديد من دون انتظار نتيجة الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب وقف التنفيذ بعريضة أثناء نظر الاستئناف.

III.3. أهم الإشكالات العقارية القضائية التي تواجه مديرية مسح الأراضي:

سنتطرق من خلال هذا العنصر إلى أهم الإشكالات العقارية القضائية و التي تم حصرها في النقاط التالية:

1 - تنفيذ الأحكام المصادقة على الخبرات العقارية : بحيث في دعاوى رجوع بعد خبرة تتم المصادقة على الخبرة من طرف الجهات القضائية لأن الخبير يثبت القيام بالمهام المحددة في الحكم المحل تنفيذه من طرف الخبير الذي هو بصدد تنفيذه ، إلا أنه وبمباشرة مصالحنا إجراءات التنفيذ يتبين أن مخططات الخبرة لا تتطابق مع مقاييس مخططات المسح العام. ذلك أن الخبراء المعينين من هيئة المحكمة غير معتمدين لدى هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، لذا نلتمس من هيئتكم تعيين خبراء معتمدين لدى هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.

2 - تعتمد الجهات القضائية في تصنيف الترقيم النهائي على أساس نصوص المواد 12، 13 و 14 من قانون 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 13 أفريل 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، و هذا ما نستشفه من خلال الأحكام

القضائية الفاصلة في موضوع الترقيم النهائي ، إلا أننا من جهة أخرى تتلقى مصالحنا إرساليات من المحافظين العقاريين قد تتضمن ذكر مذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية أو لا تتضمن ذكر أي مذكرة ،وهذا بغرض طلب تسوية وضعية عقارات حتى يتسنى تسليم الدفاتر العقارية ،على سبيل المثال تصحيح أو تعديل وثائق المسح العام بإضافة أسماء الورثة أو حذفهم أو تعديلهم ، أو إجراءات تسوية مساحة عقارات زائدة أو ناقصة في وثائق ومخطط المسح العام عن المساحة المحددة في العقد و بالأخص العقارات التي لا تحوز على سند الملكية .

3 - **تنفيذ الأحكام القضائية بالتنسيق مع المحضر القضائي :** كما تواجه مصالحنا إشكال في التأخير في تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية نظرا انه يتم تبليغنا بالحكم التنفيذي من طرف المحضر القضائي دون إحضار الوثائق اللازمة لمباشرة إجراءات التنفيذ مع عدم حضور المعنيين بالنزاع لإحضارها ، لذا نلتمس من هيئتكم التدخل للتنسيق بين مهامنا ومهام المحضرين القضائيين وأطراف النزاع ، حتى لا نصطدم بالامتناع عن التنفيذ الذي تنجر عنه الغرامة التهديدية ، ولا نقع في المساءلة عن طريق الدعوى العمومية .

4 - **تنفيذ الأحكام القضائية و إشكالية الشهر :** تواجه مصالحنا إشكال في تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية نظرا انه يتم تبليغنا بالحكم التنفيذي من طرف المحضر القضائي دون إتمام إجراءات شهرها ، أو شهرها قبل مباشرة مصالحنا إجراءات تنفيذها ، متى يسمح القانون لمصالحنا بمباشرة التنفيذ .وفي حالة الإشكال في التنفيذ هل يجوز قانونا إثارته بعد إتمام إجراءات الشهر.

5 - **العقارات المتصرف فيها قانونيا قبل صدور الحكم القضائي :** كيف يتم التعامل مع الأحكام القضائية المتضمنة إلغاء الترقيم النهائي على العقار الذي طرأت عليه تصرفات قانونية قد يكون المالك الجديد طرفا في الحكم القضائي ، وقد لا يكون طرفا فيه ، فهل إلغاء الترقيم من طرف الجهات القضائية الإدارية يلغي هذه التصرفات القانونية أليا ، أو عند مباشرة التنفيذ يتم إلغاء الترقيم وإتمام الإجراءات التحيين ، أما إلغاء التصرفات الواقعة على العقار تخضع للتنظيم المعمول به المحدد في القانون المدني.

6 - **العقارات الخاضعة لعملية التحيين قبل صدور الحكم القضائي:** كيف يتم التعامل مع الأحكام القضائية الإدارية القاضية بإلغاء ترقيم العقار المتنازع عليه الذي يشمله إعادة الترقيم وتجزئته عن طريق التحيين نتيجة تصرفات قانونية مثل القسمة ، أو طبقا للإجراءات الإدارية المعمول بها ،فالمعمول به قانونا أن مجموعة الملكية الأم يلغى آليا بمجرد شهر مجموعات الملكية المنبثقة منه.

7 - إشكالية تنفيذ الأحكام القضائية : تواجه مصالحنا إشكال في تنفيذ بعض الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية، والقاضية في منطوقها بإعادة المسح العقار المتنازع عليه بحيث تعتبر عبارة " إعادة المسح " مصطلح غامض يحمل شقين في مضمونه إما إعادة إجراءات التحيين ، أو إعادة المسح التي تشمل مجموعة من المراحل التي تبدأ بقرار السيد الوالي بفتح عمليات المسح العام والقرار بإنشاء لجنة لمتابعة عمليات المسح العام، إضافة لوجود غموض في عقود الملكية التي تعتمدها مصالحنا في التطبيق ، وذلك نظرا لعدم تحديد العقار المتنازع علي ه تحديدا دقيقا نافيا للجهالة وعدم وجود مخططات . لذا نلتمس من هيئتكم الأخذ بعين الاعتبار هذا الاقتراح في الأحكام القضائية .

الخاتمة :

من هذا المنبر و رغم كل الإشكالات و الصعوبات التي تواجه عملية مسح الأراضي العام في ارض الواقع ، و رغم كثرة و حجم المنازعات القضائية المعروضة التي تتسم في عمومها بالتعقيد و بطول فترة معالجتها مع إرهاق الملاك المتضررين من عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني .

إلا انه يجب اليوم أن تتفهم كل الأطراف ، أن عملية المسح ذات نفع عام من الناحية القانونية و التنظيمية و الاقتصادية،و لهذا نشكر وزارة العدل ممثلة في الجهات القضائية لولاية المدية على هاته المبادرة التي جاءت في محلها لرفع الغموض و الضبابية في معالجة الملفات الشائكة لدى مصالح مديرية مسح الأراضي .

و كتوصيات نقترح إعادة النظر في مسألة الترقيم النهائي و الترقيم المؤقت لا سيما نص المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالنص على أجال معقولة تمارس خلالها دعوى الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية ، وتوسيع دائرة اختصاص المصالح الإدارية في إجراءات التحيين مع تقنين نصوص قانونية مضبوطة لذلك ، من اجل رفع الغبن عن المواطنين في اللجوء إلى الجهات القضائية ، وحماية الموظفين من المتابعات القضائية هذا من جهة ، ومن جهة أخرى تقليص حجم المنازعات على الجهات القضائية ، و نص المادة 14 من المرسوم 76-62 في تحديد تاريخ حساب آجال ثلاثة (03) أشهر لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.