جـــامعة الـــــنعامة

كـــلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر – ل.م.د– حقوق

تخصص : القانون الإداري.

تحت إشراف :

الأستاذ: د. أحمد فواتيح محمد

إعداد الطالب :

– حجاج عبد الرحيم

أعضاء لجنة المناقشة		
الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الصفة
أحمد فواتيح محمد	أستاذ محاضر "ب"	مشرفا
دربال محمد	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
عماري نورالدين	أستاذ تعليم العالي	مناقشا

الموسم الجامعي: 2025– 2026


بسم الله الرحمن الرحيم

بِسْمِ اللَّـــهِ الرَّحْمَـــٰنِ الرَّحِيمِ

{أَلَمْ نَشْرَحْ لَكَ صَدْرَكَ وَوَضَعْنَا عَنكَ وِزْرَكَ الَّذِي أَنقَضَ ظَهْرَكَ وَرَفَعْنَا لَكَ ذِكْرَكَ فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَبْ}

سورة الشرح

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذي المشرف د. أحمد فواتيح محمد على ما قدمه لي من توجيه ونصح ومتابعة طيلة إنجاز هذه المذكرة، فقد كان لتوجيهاته الأثر الكبير في إتمام هذا العمل على أحسن وجه.

كما أشكر كل الأساتذة الذين أفادوني بعلمهم، وكل من مدَّ لي يد العون من قريب أو بعيد.

والشكر الخاص لأعضاء اللجنة المناقشة المتكونة من الأستاذ د. دربال محمد و د. عماري نور الدين على تفضلهم لمناقشة هذه المذكرة .

ولا أنسى أن أتقدم بجزيل الشكر إلى عائلتي الكريمة على دعمهم المعنوي والصبر والتشجيع الدائم، فهم بعد الله سبحانه وتعالى سبب من أسباب هذا النجاح.

وأخيراً، أتوجه بالشكر إلى كل من ساهم في إنجاز هذه المذكرة، ولو بكلمة طيبة أو دعوة صادقة.

إهداء

إلى والديَّ العزيزين،

إلى من زرعا فيَّ حب العلم، وسهرا على راحتي، وكانا لي السند والدعاء في كل خطوة.

إلى إخوتي وأهلي الكرام، الذين شاركوني فرحة هذا الإنجاز وساندوني بكل حب.

إلى أساتذتي الأفاضل، الذين لم يبخلوا عليَّ بعلمهم وتوجيههم ونصائحهم.

إلى كل من كان له فضل في وصولي إلى هذه اللحظة، أهدي هذا العمل المتواضع عربونَ تقديرٍ وامتنان.

قائمة المختصرات

- ج رج: الجريدة الرسمية الجزائرية.
- ط: الطبعة
- ص: الصفحة
- ع: عدد
- م : ميلادي
- ه : هجري

مقدمـــــــــــــة

مقدمة:

إن الإنسان بطبعه كائن حي يكون مدى وجوده مرتبط بأرض تعتبر هي مستقره ومعاشه وكونه اجتماعياً فهو يعيش داخل جماعات وشعوب وقبائل وهذا ما يجعل انتشار عدة أفكار في أوساط عيشه والتي أهمها فكرة الملكية الفردية وتعتبر أهم ملكية فردية بالنسبة للإنسان هي ملكية الأرض التي تمثل المستقر والسكن وحتى مصدر العيش، ولكن وقع جراء ذلك الكثير من النزاعات لأجل التملك وهذه النزاعات متواصلة منذ العصور القديمة إلى يومنا هذا. فهذا ما جعل الدول تبحث عن استراتيجية ووسائل لحماية الملكية العقارية.

من المعروف أن الملكية العقارية تعتبرهي المصدر الرئيسي والأساسي لإيرادات الخزينة العمومية وهذا لما تلعبه من دور مهم في تدوير عجلة التنمية للبلاد، كما لا يخفى أن قيمة العقار متزايدة بشكل مستمر بالإضافة إلى أنه يعد الحافز الأساسي لإنشاء المشاريع الاستثمارية، وبالتالي الإسهام في نمو الاقتصاد داخل الدول، وهذا ما جعل الدول تسعى إلى اتخاذ سياسات معينة لكي تصل إلى تنظيم عقاري محكم وتوزيع عادل لضريبة العقار وتجعل العقار مصدر للدخل القومي وجب على الدولة معرفة طبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحتها لكي تقدر دخلها العائد من خلالها، وهذا يشترط وجود عملية إحصائية وتقدير للملكيات، العقارية ولن يتم ذلك إلا باتباع تقنية وآلية واستراتيجية قانونية فعالة تتمثل في المسح العقاري أومسح الأراضي العام.

سعياً إلى تحقيق الأهداف التي ترمي إليها الدولة من خلال جعل العقار مورداً مهماً للدخل القومي، كان من الضروري الإحاطة بمختلف الأملاك العقارية من حيث مساحتها وطبيعتها ووضعيتها القانونية، بما يسمح بتقدير العائدات المترتبة عنها بدقة. ولتحقيق ذلك، يتطلب الأمر إجراء عملية إحصائية وتقنية شاملة للملكيات العقارية، وهو ما لا

يمكن بلوغه إلا من خلال اعتماد آلية قانونية وفنية فعالة تتمثل في المسح العقاري أو المسح العام للأراضي، خاصة في ظل تبني نظام الشهر العيني.

فالمسح هو عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائياً، فقد برز المسح العقاري في العديد من التشريعات المذكور منها التشريع العراقي فقد جاء في نص المادة 35 من القانون التسجيل العقاري العراقي أن المسح هو تحديد وتثبيت مواقع وأوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة أعمال دائرة التسجيل العقاري وكذلك تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية.

ويُعدّ المسح العقاري وسيلة أساسية لتجسيد حق الملكية العقارية، من خلال تمكين المالكين والحائزين من الحصول على دفاتر عقارية ومخططات مساحية رسمية تثبت حقوقهم على العقارات. كما يساهم في تثبيت الملكية العقارية وحمايتها عبر إنشاء سندات ملكية دقيقة ووحيدة، مما يجعله من أهم الآليات القانونية والتقنية لتحقيق الاستقرار العقاري. وإضافة إلى ذلك، فإن توفير العقار للمستثمرين في إطار واضح ومؤمن قانونياً، خاصة بعد تبني الجزائر لاقتصاد السوق، يقتضي تسوية الأوضاع العقارية وإرساء مناخ من الثقة والطمأنينة يساعد على إنجاز المشاريع الاستثمارية والتنموية بكفاءة. لذلك، تكتسي عملية المسح العقاري طابعاً إلزامياً باعتبارها أداة ضرورية لاستغلال الأراضي وإنجاز المشاريع الكبرى دون عوائق أو نزاعات مرتبطة بالعقار.

وفي سبيل تحقيق ذلك، أصدر المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية والتنظيمية شملت قوانين وأوامر ومراسيم تهدف إلى تنظيم عملية الإحصاء الشامل للملكيات العقارية وإنجاز المسح العام للأراضي. ومن أبرز هذه النصوص الأمر رقم 75-74 المؤرخ في

12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي يُعدّ حجر الأساس في إرساء نظام عقاري حديث قائم على ضبط الملكيات وتحديد أوضاعها القانونية.

ولم يظهر نظام المسح العقاري في الجزائر بصورته الحالية دفعة واحدة، بل مرّ بعدة مراحل تاريخية تأثرت بالظروف السياسية والقانونية التي عرفتها البلاد، بدءًا من الفترة الاستعمارية وما شهدته من محاولات لتنظيم الملكية العقارية، مرورًا بمرحلة ما بعد الاستقلال التي اتسمت بالسعي إلى إعادة تنظيم القطاع العقاري، وصولًا إلى الإصلاحات التي كرسها الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وقد ساهم هذا التطور التشريعي في إرساء أسس نظام عقاري أكثر دقة وفعالية،يهدف إلى تحقيق الأمن العقاري وضمان استقرار المعاملات المتعلقة بالعقار.

وتظهر أهمية موضوع الدراسة من جانبين،الجانب النظري ويكمن ذلك في طبيعة هذا الموضوع بإعتباره من المواضيع المهمة في التشريع العقاري التي لم تعنى بدارسة كافية،ودليل ذلك هو صعوبة إيجاد المراجع التي تحيط حول هذا الموضوع،والجانب التطبيقي العملي والذي يتمثل في معالجة لبس وإشكال قانوني تشهده المنظومة العقارية في الجزائر،إلى جانب أهميته ودوره في المساس بالإقتصاد

الوطني الذي ينبني على إستغلال العقار لأجل الإستثمار وتحريك عجلة التنمية.

ومن خلال ماتم دراسته ترجع أهداف االموضوع إلى تبيان المجال التاريخي للمسح العقاري في الجزائر،والإحاطة بتعريفاته وغاياته،إلى جانب أساسيته في تأسيس السجل العقاري وإجرائاته التقنية،والقضائية،بالإضافة إلى الجهات المختصة في فك النزاعات المتعلقة به وذلك للأهمية القانونية التي يتمتع بها.

كان اختيارنا لهذا الموضوع راجعاً إلى جملة من الأسباب الموضوعية والشخصية. فمن الناحية الموضوعية، يتمثل ذلك في عدم استكمال عملية المسح العقاري على المستوى الوطني، رغم ما يكتسيه من أهمية بالغة في تطهير الملكية العقارية وتثبيتها وضمان استقرار المعاملات المتعلقة بها. أما من الناحية الشخصية، فيعود اختيارنا لهذا الموضوع إلى اهتمامنا بالمجال العقاري ورغبتنا في تسليط الضوء على موضوع المسح العقاري خاصة في ظل تزايد الاهتمام به باعتباره من القضايا الراهنة، إضافة إلى دوره في الحد من النزاعات العقارية التي تشهدها مختلف فئات المجتمع.

انطلقنا في موضوعنا من خلال الدراسات التالية: مذكرة ماجيستسر للباحث عبد الغني بوزيتون حول المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، حيث تناولت هذه المذكرة الموضوع و من الناحية القانونية و التاريخية ، وكذلك رسالة الماجستير للباحث عز الدين أحجاوي في أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري أيضا. المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بعمليات المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، حيث تناولت الموضوع من عدة جوانب أهمها الجانب العملي و التطبيقي و القانوني من زاوية أخرى.

ومما سبق يمكننا طرح الإشكالية الأتية:

إلى أي مدى نجح نظام المسح العقاري الجزائري في حماية الملكية العقارية ؟.

تتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية التي سنحاول الإجابة عليها من خلال دراسة عناصر الموضوع وهي كالتالي: تتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية التي سنحاول الإجابة عليها من خلال دراسة عناصر الموضوع وهي كالتالي:

1.كيف تطور المسح العقاري في الجزائر؟

2.ما المقصود بالمسح العقاري وماهي خصائصه وأهدافه؟

3.كيف يتأسس السجل العقاري عن طريق المسح؟

4.كيف يسعى المسح العقاري لحماية الملكية والحد من النزاعات؟

5.ماهي الجهات القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالعملية المسح؟

وكي نجيب عن هته الإشكاليات إتبعنا المنهج التاريخي والتحليلي فالأول تم من خلاله عرض تطور المسح العقاري والثاني تم من خلاله تحليل النصوص القانونية وإستخلاص النتائج والمعلومات التي تتعلق بالمسح العقاري.

وفي سبيل ذلك قسمت البحث تقسيما ثنائيا قمت بتخصيص الفصل الأول للتطور التاريخي للمسح التطرق إلى مفهومه وخصائصه وأهدافه والفصل الثاني لتأسيس السجل العقاري عن طريق المسح والوسائل التقنية لعملية المسح والنزاعات المتعلقة به والجهات القضائية المختصة في ذلك.

الفصل الأول:الإطار التاريخي والمفاهيمي

للمسح العقاري

من المعروف أن المسح هو عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري الذي تقوم عليه عملية تأسيس السجل العقاري. وقد أطلق عليها المشرع الجزائري اسم مسح الأراضي العام في حين أطلقت عليها بعض التشريعات تسميات مختلفة ومتعددة نذكر منها المشرع اللبناني الذي سماها بأعمال التحديد والتحرير والمشرع الليبي سماها بالتحقيق الملكية والمشرع العراقي أطلق عليها اسم التحرير التمهيدي. فكل هذه التسمية تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة وباعتبار عملية المسح العقاري عملية بالغة الأهمية لما وفرته من تثبيت للملكية العقارية وضمان للحقوق ونمو في الاقتصاد بواسطة تنظيم وحفظ عقاري متين. وبهدف ومبتغى الوصول إلى جزئية نظام المسح العقاري ارتأيت في دراسة هذا الفصل بتقسيمه إلى مبحثين: المبحث الأول تناولت فيه التطورالتاريخي للمسح العقاري، أما المبحث الثاني تناولت فيه الإطار المفاهيمي للمسح العقاري.

المبحث الأول:التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر

لقد شهد المسح العقاري في الجزائر تطورا تاريخيا متدرجا إرتبط بامختلف المراحل التي مرت بها البلاد،وكان ذلك بداية من المرحلة الإسلامية مرورا بفترة الإستعمار الفرنسي وصولا إلى مرحلة مابعد الإستعمار التي شهدت عدة مراحل أهمها مرحلة مابعد 1975 وقد إختلفت أهداف ووسائل تنظيم الملكية العقارية من مرحلة إلى أخرى تبعا للتطورات السياسية والإقتصادية والقانونية،مما ساهم في ظهور نظام مسح عقاري أكثر تنضيما ودقة يهدف إلى تثبيت الملكية العقارية وحماية الحقوق الواردة عليها،لذلك إرتأيت في تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تناولت في المطلب الأول التطور التاريخي للمسح العقاري خلال مرحلة الحكم الإسلامي ومرحلة الإستعمار الفرنسي،وفي المطلب الثاني تناولت التطور التاريخي للمسح العقاري بعد ذالإستعمار الفرنسي وبعد مرحلة .1975

المطلب الأول: تطور المسح العقاري خلال مرحلة الحكم الإسلامي والإستعمار الفرنسي

إن النتائج الإيجابية التي حققتها عملية المسح ، في المجتمعات القديمة وعبر عدة حظارات مرت عبر العصوروخلال عدة أنواع من الحكم من بينها الحكم الإسلامي الذي ترك بصمته في عدة دول،تأثرت بها الدول الحديثة بما فيها فرنسا التي لجئت إلى مسح الأراضي على إقليمها،وإعتبار منها أن الجزائر أنها مقاطعة فرنسية وجزء لايتجزء منها،حيث إمتدت هذه العملية لتشمل الأراضي الجزائرية[1].

وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب لكي نتطرق إلى مدى تطور المسح العقاري في الجزائر عبر المرحلتين المرحلة الإولى هي تطوره خلال الحكم الإسلامي(الفرع الأول) والمرحلة الثانية تشمل تطوره خلال إبان الإستعمار الفرنسي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:تطور المسح العقاري خلال الحكم الإسلامي في الجزائر

تميزت المرحلة الإسلامية بتنظيم الملكية العقارية وفق أحكام الشريعة الإسلامية والأعراف السائدة، حيث ظهرت بعض الأساليب التقليدية لتحديد الأراضي وإثبات الحقوق عليها، وهو ما شكل النواة الأولى لفكرة تنظيم العقار قبل ظهور نظام المسح العقاري الحديث.

إن الإقليم الجزائري خلال مرحلة النظام الإسلامي عرف عدة دول كانت قائمة على ترابه، فكانت الواحدة منها تقوم على أنقاض الأخرى، والقاسم المشترك بينهما هو اتباع نظام الشريعة الإسلامية في تنظيم الملكية العقارية. ومما وجب الإشارة إليه هو أن النظام الإسلامي عرف عملية مسح الأراضي والتي كانت ساعية في مجملها إلى تحصيل الجباية العقارية. وقبل أن نتطرق إلى هذا الأمر وجب معرفة أنواع الأملاك العقارية التي كانت موجودة في تلك الفترة،فقد قسم الفقهاء الإسلاميين العقارات إلى أربعة أُقسام أساسية،يتمثل

[1] فتحي طيطوس .د/ جيلالي العكلي / النظام القانوني للمسح العقاري للأراضي في التشريع الجزائري ، مجلة التعمير و البناء ، جامعة د مولاي طاهر سعيدة العدد 2- 2020. ص 6.

أولها في المباني والدور والعرصات وهي الأماكن المخصصة للسكن أو لممارسة نشاط معين، إضافة إلى ما يلحق بها من أفنية وحدائق، أما القسم الثاني فيتمثل في الأراضي،وقد قسمت بدورها إلى عدة أنواع، فمنها الأراضي التي أسلم أهلها عليها حيث تبقى ملكيتها لهم وتعد أراضي عرشية، ومنها الأراضي المفتوحة صلحا فإذا لم يدخل أهلها في الإسلام التزموا بدفع الجزية،كما توجد الأراضي المفتوحة عنوة والتي تعود ملكيتها لعامة المسلمين، فلا يجوز تملكها أو بيعها أو توريثها أو التصرف فيها بالحيازة أو الاستثمار إلا بإذن من بيت المال، وقد يتجلى هذا المبدأ بصورة واضحة في عهد عمر بن الخطاب مع اتساع الفتوحات الإسلامية وتنوع الغنائم، ومن بين أنواع الأراضي كذلك الأرض الموات وهي الأرض التي لا يظهر فيها آثار للبناء أو الزرع[1].

وقد استند تمليكها إلى قول النبي صلى الله عليه وسلم "من أحيا أرضا ميتة فهي له ".[2]

أما القسم الثالث فهو الصوافي وهي عقارات بيت المال من أهم أصناف العقارات في النظام الإسلامي إذ يقصد بالصوافي العقارات التي يقتطعها الإمام لمن يستطيع استغلالها وخدمتها مقابل رسم معين يعود نفعه إلى جماعة المسلمين ويكون هذا الاقتطاع على سبيل الانتفاع لا على سبيل التملك ويختلف هذا النظام عن نظام بيت المال الذي يمثل الخزينة العامة للمسلمين حيث تودع فيه مختلف الموارد المالية كالخراج والجزية والزكاة والخمس والغنائم والتركات، والقسم الرابع يتمثل في نظام الحمى والأوقاف ويقصد به تخصيص جزء من العقار ليكون الانتفاع به مشتركا بين الناس سواء للرعي أو للاستعمال المرافق العامة أما العقارات الموقوفة فهي العقارات التي تحبس أعباءها وتخصص لأعمال البر

[1] بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ، رسالة ماجيستر كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، السنة الجامعية 2009-2010، ص 17

[2] https :// binbaz-org.sa / 16/05/2026 01:08

والخير وهو ما يعرف بنظام الوقف، وقد استند الفقهاء في ذلك إلى ما ورد عن الرسول صلى الله عليه وسلم عندما أرشد عمر ابن الخطاب رضي الله عنه إلى وقف أرضه بخيبر.[1]

ومع قيام دولة الخلافة العثمانية،حظي تسجيل الملكية العقارية بنصيب أوفر وكبير من العناية، حيث قامت الإدارة في سنة 955ه بتشكيل لجنة من المختصين ومن فقهاء المذهب الحنفي لتسجيل الأراضي بعد تقسيمها وتبويبها،وإستغرقت في عملها خمسة وخمسين عاما إذ إنتهت من عملها هذا سنة 1010ه وقامت بإيداع نتيجة عملها في 970 دفترا وضع عليها شعار الدولة وحفظت في مكان أمين لايمكن فتحه إلا بأمر من السلطان وبمعرفة هيئة من كبار موظفي الدولة.[2]

وعليه فإن النظام الحكم الإسلامي المطبق عقب الفتوحات الإسلامية لبلاد المغرب العربي ومن بينها الجزائر شكل الأساس و المصدر التاريخي للقواعد التي حكمت الملكية العقارية فيما بعد. [3]

ومن الملاحظ أنه من خلال هذه الفترة السابقة الذكرأن المكية العقارية في الجزائر تميزت بالإستقرار و التنظيم،الناتجين عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية.[4]

---

[1] بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق ، ص 18.

[2] د. ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة 2 ، الجزائر 2015، ص 41

[3] د. ويس فتحي ، المرجع نفسه ، ص 18.

[4] حمد ي باشا عمر – نقل الملكية العقارية – دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر -2015 ص 93 .

ومن خلال ما سبق يتبين لنا أن الإقليم الجزائري عرف نوعا من أنظمة مسح الأراضي خلال فترة الحكم الإسلامي الممتدة من بداية الفتح الإسلامي إلى غاية سنة 1830م وهو تاريخ بداية الاحتلال الفرنسي الذي يمثل مرحلة جديدة في تطور نظام المسح العقاري.

الفرع الثاني:تطور المسح العقاري خلال مرحلة الإستعمار الفرنسي

عرف المسح العقاري خلال فترة الإستعمار الفرنسي تطورا ملحوظا نتيجة سعي الإدارة الفرنسية الإستعمارية إلى تنظيم الأراضي وإحكام السيطرة عليها.فعملت السلطات الفرنسية على إدخال قوانين وتشريعات،بهدف ضبط الملكية العقارية وإستغلال الأراضي،وهذا ماساهم في إرساء النظام العقاري الحديث في الجزائر ومن خلال دراستنا لهذه القوانين سنعرض أهم القوانين التي غيرت نظام الملكية العقارية في الجزائر وساهمت في وجود تطور لنظام المسح العقاري في الجزائر خلال هته الفترة.

حيث سعت فرنسا إلى تبني فكرة المسح العام للأراضي الجزائرية بغية سلب العقارات من ملاكها الحقيقيين ومنحها للمعمرين،حيث تم من خلال هذا ضم أغلبية العقارات التي كانت تابعة للبايلك إلى أملاك الدولة الفرنسية حيث إستهلت فرنسا خطتها بالإستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والأساليب المادية والقانونية،فامن بين النصوص التي صدرت بخصوص هذا الشأن الأمر1846/10/01م،ثم الأمر 07/02/ 1846م،فالأول يتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس،وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية،والثاني يعتبر الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك،وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية،وكان الهدف الأساسي وراء هذين الأمرين هو الإستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لايملكون حينها عقد ملكية،وهذا ماخدم الهدف الأساسي لفرنسا وهو الإستلاء على أكبر عدد ممكن من الأراضي الجزائرية لأن الأرض كانت تستغل في معضمها جماعيا من طرف سكان القرية أوالقبيلة أو

العرش،وذلك من خلال إحصائها ونزع ملكيتها،وصدر بعد ذلك قانون السيناتوس كونسيلت الذي هدف إلى التفرقة بين أراضي الملك الخاص وأراضي العرش بغية تسهيل نقل ملكيتها للمعمرين، وقام بفرنسة كل الأراضي الجزائرية وألغى بدوره القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر،وأكد بهذا تدريجيا الإستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1863/04/21 الذي قضى بتقسيم أراضي العروش.[1]

وعملية المسح العام للأراضي التي أقرها المرسوم المؤرخ في 04/22/ 1863 وقانون 1873/07/26 الذي سمي بقانون "وارني " والتي قامت على وضع حدود لأراضي العشائر وعملت على تقسيمها وتصنيفها وذلك بهدف تأسيس ملكية فردية عليها،كانت تسعى بشكل أساسي إلى تسليم سندملكية خاضعة لتطهير كامل من كل الأعباء السابقة بغية أن تصبح الملكية مفرنسة ومطهرة.[2]

كانت هته أهم التواريخ والتطورات التي طرأت على نظام المسح العقاري في الجزائر ويظهر من خلال تتبع مسار النظام العقاري بصفة عامة ومايحمله من مراحل ،يتضح لنا أن فرنسا لم تنجح في وضع نظام عقاري ناجح وأنه في مجمل وأغلبية النصوص القانونية التي تم دراستها لوحظ فيها وجود تعارض وغموض،توصلت في آخر مطافها إلى ترك وضعية عقارية غامضة ومضطربة،حيث كانت منضمة بنصوص قانونية غير دقيقة ورثتها للدولة الجزائرية المستقلة سنة 1962م والتي وجدت نفسها أمام وضع معقد إستدعى ذلك إعادة النظر جذريا في هذه الترسانة من القوانين والنصوص والعمل على إعادة تنظيم الملكية العقارية تنضيما جديدا،وقد ظهر ذلك وتجلى بصورة واضحة الذي

[1] بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، ط 7 ، الجزائر ، 2011 ص 9-10.

[2] د فتحي طيطوس ، د جيلالي العكلي ، المرجع السابق ، ص7

صدر عن المحكمة العليا (المجلس الأعلى سابقا)في 15فيفري1967م والذي إعتبر في مضمونه بشكل صريح أن كل القوانين الإستعمارية حول الملكية العقارية متعارضة مع السيادة الوطنية ووجب تركها بصفة شاملة وتقرر عدم تطبيقها.[1]

ومن خلال استعراض التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر خلال فترة الاستعمار الفرنسي، يتبيّن أنّ هذه المرحلة شهدت إدخال تنظيمات وتقنيات جديدة هدفت إلى ضبط العقارات وتحديد معالمها وإحصائها ضمن نظام قانوني وإداري دقيق. فقد عملت الإدارة الاستعمارية على إنشاء آليات للمسح والتسجيل العقاري قصد التحكم في الأراضي وتسهيل استغلالها، وهو ما أدى إلى ظهور مجموعة من التشريعات والإجراءات التي غيّرت نظام الملكية العقارية السائد آنذاك،ورغم أنّ هذه الإصلاحات كانت تخدم بالدرجة الأولى المصالح الاستعمارية وتدعيم السيطرة على الأراضي، إلا أنّها ساهمت في إرساء الأسس الأولى لنظام المسح العقاري الحديث من خلال اعتماد الخرائط العقارية، وتحديد الحدود، وتوثيق الحقوق العينية المختلفة كما شكّلت هذه المرحلة مرجعاً مهماً اعتمدت عليه الجزائر بعد الاستقلال في تطوير منظومتها العقارية، مع إعادة تكييفها بما يتماشى مع السيادة الوطنية ومتطلبات حماية الملكية العقارية.

المطلب الثاني :تطور المسح العقاري بعد الإستقلال الوطني وبعد مرحلة 1975

بعد إسترجاع الجزائر حريتها وسيادتها وفي ظل الإستقلال عرفت العديد من التشريعات العقارية كان الهدف من ورائها حماية العقار كاغاية أولية بصفة أساسية،مما دفع بالسلطات إلى إصدار القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31م،وبارغم من أن هذا القانون كان مجرد موروث من الإدارة الفرنسية الذي تعارض وبصفة صريحة مع

[1] د. ويس فتحي ، ، المرجع السابق ، ص 211.

السيادة الوطنية،وعندما إنتهجت الدولة الجزائرية النظام الإشتراكي تم خلق مجموعة من القوانين،والتي كانت أغلبية نصوصها ضمن النظام الإشتراكي.[1]

شهدت المنظومة العقارية في الجزائر غداة استرجاع السيادة الوطنية وضعاً استثنائياً ومعقداً، ناتجاً عن تراكمات العهد الاستعماري الذي سعى جاداً إلى تفكيك الملكية الجماعية وإخضاع العقار للقوانين الفرنسية الغريبة عن بنية المجتمع الجزائري. وأمام هذا الواقع،كان لزاماً على الدولة الفتية إرساء قواعد جديدة لتنظيم العقار وحمايته باعتباره ركيزة التنمية الاقتصادية والسيادة الوطنية،وقد مرّت سياسة المسح العقاري بعد الاستقلال بمحطتين مفصليتين حسمتا التوجه القانوني والتقني للعقار في الجزائر؛ تمثلت المرحلة الأولى في الفترة الانتقالية التي تلت عام 1962، والتي تميزت بمحاولات تسيير الأمر الواقع وسد الفراغ التشريعي. لتأتي بعد ذلك المرحلة الثانية والمفصلية عام 1975م ومابعدها، والتي شكلت الثورة الحقيقية في الهندسة العقارية للبلاد عبر صدور الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهو ما أسس لنظام الشهر العيني المعاصر،ولدراسة هاتين المرحلتين سنسعى إلى التطرق إلى مرحلة تطور المسح العقاري بعد الإستقلال(الفرع الأول)ومرحلة مابعد 1975م (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تطور المسح العقاري بعد الإستقلال الوطني

يمكننا القول أنه وبعد إسترجاع السيادة الوطنية الجزائرية سنة1962م،وجدت الجزائر نفسها أمام وضعية عقارية معقدة تركها الإستعمار الفرنسي في شكل فوضى وحتى نزاعات،إستدعى الأمر وراء ذلك إعادة تنظيم الملكية العقارية بما يتماشى مع السيادة الوطنية ومتطلبات التنمية،غير أن المرحلة التي تلت الإستعمار الفرنسي لم تعرف نظاما

[1] محمد ملاك ، بودالي محمد ، المسح العقاري و دوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري ، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سيدي بلعباس الجزائر ، العدد 2 ، 2023 ص 986 .

متكاملا للمسح العقاري،بل تميزت بمحاولات أولية لإصلاح القطاع العقاري ومحاولة معالجة الإختلالات السابق،بواسطة إصدار بعض النصوص القانونية وإنشاء آليات إدارية تهدف إلى ضبط الأملاك والعمل على تنظيمها.

عملت الجزائر بعد الإستقلال الوطني على تمديد العمل بالقوانين الفرنسية لاسيما تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية وكان ذلك بغية عدم ترك فراغ عقاري ريتما وجدت الحلول السليمة،وكان ذلك بموجب الأمر المؤرخ في 12/31 1962 فقد تم تطبيق النصوص القانونية الفرنسية المنظمة لعملية المسح العام للأراضي،و ذلك ما أكد على وجود بعض مظاهر مسح الأراضي كحالة منصوص عليها في الأمر 20/62 الرامي إلى حماية الأملاك الشاغرة وحفظها.[1]

وقد انتهج المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي في إنتضارتعميم عملية مسح الأراضي للتمكن من تطبيق نظام الشهر العيني وقد عمدت الجزائر بواسطة سلطاتها إلى إيجاد النظم والوسائل التي تعمل بها على تنظيم وحماية الملكية العقارية والمحافظة عليها،فقد أصدرت جملة من المراسيم والأوامر التي كان هدف مجملها تنظيمي و مسير للأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي ومن أهمها،الأمر 20/62المؤرخ في 24أوت1962الذي تعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة،ومرسوم 18مارس 1963 المتعلق باتنظيم الأملاك الشاغرة،فقد جاء لوضع حد للأزمة التي أحدثتها هجرة الفرنسيين،حيث تم إدخال جميع المؤسسات والأملاك التي هجرها أصحابها تحت تصرف الدولة،حيث قامت الإدارة الجزائرية بحصر هته الأملاك وقامت برد بعضها إلى أصحابها الذين أثبتوا أنهم لم يغادروا الجزائر،وفي مرحلة لاحقة تم تطبيق الثورة

[1] د فتحي طيطوس ، د جيلالي العكلي ، المرجع السابق ، ص 8

الزراعية بموجب الأمر 73/71المؤرخ في 1971/11/08 والذي تعلق باتنظيم الثورة الزراعية والذي كان هدفه الأساسي توزيع الأراضي الفلاحية.[1]

كانت الغاية من كل مافعلته الجزائر بعد مرحلة الإستقلال هي الوصول إلى المسح العام للأراضي ويمكننا القول أنها لم تحقق ذلك بشكل تام وهذا ماجعل القيام بعملية

المسح أمر ضروري لتنظيم الملكية العقارية،وبالفعل تم ذلك عندما نص المشرع الجزائري لهذا الهدف بموجب الأمر74/75.

الفرع الثاني: تطور المسح العقاري بعد مرحلة 1975

لقد عرف المسح العقاري بعد سنة 1975 تطورا مهما،وكان هذا نتيجة إصدار قوانين تنظيمية بصورة أدق،وقد سعى هذا التطور في تعزيز دور المسح العقاري وربطه بنظام الشهر العقاري لتحقيق الإستقرار وحماية الحقوق العقارية.

لقد سعى المشرع الجزائري إلى إعادة تنظيم الملكية العقارية،وإستقرارها وتطورها وفق ماتقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة،إلى إصدار الأمر رقم 74/75المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.وهذا الأمر جاء متبوعا بمراسيم تطبيقية له،أهمها مرسوم يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25 ومرسوم يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام مؤرخ في1976/03/25.[2]

عندما أصدرت الإدارة التشريعية الأمر رقم74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام والذي دخل حيز التطبيق سنة 1976 الذي كان

---

[1] زهدور إنجي هند ، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بن أحمد 2 وهران ، 2015-2016، ص 21-22

[2] بن عبيدة عبد الحفيظ ، المرجع السابق ، ص 24 .

هادف إلى تطهير عقاري شامل،فالأساس الوحيد و الدور الهام من هذا الأمر هو إتمام عملية المسح العقاري في بلد بقيت فيه مساحات شاسعة من ترابه لم تشملها عملية المسح بعد،وبعد أكثر من ثلاثة عشر سنة من إصدار هذا الأمر لم تشمل عملية المسح العقاري كل البلديات بل شملت نسبة معتبرة ، عبر كافة التراب الوطني بصفة غير مكتملة وهذا بسبب الظروف التي مرت بها البلاد إضافة إلى التكاليف الغالية والباهضة التي تتطلبها عملية المسح إلى جانب عدم توفر العدد والقدر الكافي من المختصين في عملية المسح،وحسب تقرير أعدّه المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي سنة 1998 حول إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، فإن عملية مسح الأراضي كانت تتطلب مدة طويلة قد تصل إلى 15 سنة من أجل إنجاز حوالي 30 ألف مخطط مسحي. ويُبرز ذلك حجم الصعوبات والتأخر الذي كانت تعرفه هذه العملية في تلك الفترة. كما أوصى تقرير صندوق النقد الدولي الخاص بالجزائر لسنة 1998 بضرورة التعجيل في تنفيذ عملية المسح العقاري ووضع سجل للأراضي، لما لذلك من أهمية في تدعيم الأساس القانوني لشهر الممتلكات وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.[1]

ومن خلال ما سبق، يتضح أنّ مرحلة ما بعد سنة 1975 شكّلت نقطة تحول مهمة في مسار تطور المسح العقاري في الجزائر، حيث سعت الدولة إلى إرساء نظام عقاري أكثر تنظيماً ودقة، يعتمد على ضبط الملكيات وتحديد المعالم القانونية والتقنية للعقارات. كما ساهمت الإصلاحات والتشريعات التي أُقرت خلال هذه المرحلة في تعزيز حماية الملكية العقارية وتحقيق قدر أكبر من الاستقرار في المعاملات، رغم ما واجهته عملية المسح من صعوبات ميدانية وبطء في الإنجاز إلا أنّ الدولة واصلت جهودها من أجل استكمال هذه

[1] زهدور إنجي هند، المرجع السابق ، ص 23-24 .

العملية وتطويرها، لما لها من أهمية في تنظيم الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات المتعلقة بالعقار.

المبحث الثاني:الإطار المفاهيمي للمسح العقاري

إن العقار يعد من أهم الثروات التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية لذلك حرصت الدول على وضع أنظمة دقيقة لضبط الملكية العقارية وحمايتها من النزاعات والتعديات ومن بين أهم الوسائل التي اعتمدها المشرع الجزائري لتحقيق ذلك نظام المسح العقاري باعتباره عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد العقارات وضبط حدودها ومساحتها وأوصافها مع تعيين أصحاب الحقوق الواردة عليها لهذا ارتأيت من خلال هذا المبحث معالجة مفهوم المسح العقاري المطلب الأول ثم خصائص المسح العقاري وأهدافه المطلب الثاني

المطلب الاول مفهوم المسح العقاري

يعد المسح العقاري من أهم الأنظمة المعتمدة في مجال تنطيم الملكية العقارية،لما يؤديه من دور في تحديد العقارات وضبط معالمها وإثبات مختلف الحقوق الواردة عليها .كما يساهم في تحقيق الإستقرار القانوني والإداري للعقار،والحد من النزاعات المتعلقة به ،إضافة إلى دوره في توفير قاعدة معلومات دقيقة تساعد الدولة في التخطيط والتنمية الإقتصادية والإجتماعية.ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسيها هدا النظام ،فقد حضي باهتمام كبير من طرف المشرع والفقه والقانون ،حيث تعددت التعاريف التي تناولت مفهومه بحسب الزاوية التي ينظر منها إليه .ومن أجل الإحاطة بهدا الموضوع قمنا في دراسة هدا المطلب بالتطرق إلى تعريق المسح العقاري لغة (الفرع الأول)ثم التعريف الفقهي (الفرع الثاني)وأخيرا التعريف القانوني(الفرع الثالث)

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري لغة

سنسعى إلى التطرق إلى المعنى اللغوي للمسح فالتعريف اللغوي يشكل المدخل الأساسي للفهم ،فهو يبرز المعنى الأولي للمصطلح من الناحية اللغوية .

إن المسح لغة يحمل عدة معاني، فقد جاء في قاموس اللغة العربية والإعلام: مسحت يدي بمعنى غسلتها، فهنا المراد بالمسح الغسل، أو بمعنى آخر للمسح هو المرور على الشيء بكامله، فيقال مسحت بيدي على رأس اليتيم معناه مررت بيدي على رأسه .

ومن هنا جاء علم المساحة، فهو ذلك العلم الذي يراد به البحث عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام[1]

ومصداقا لقوله تعالى ﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قُمْتُمْ إِلَى الصَّلَاةِ فَاغْسِلُوا وُجُوهَكُمْ وَأَيْدِيَكُمْ إِلَى الْمَرَافِقِ وَامْسَحُوا بِرُؤُوسِكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ**﴾ [2]

ومعناه أيضاً إمرار الكف ببلة ماء أو التراب على الموضع الممسوح، ويقال مسح الشيء المتلطخ أو المبتل مسحاً، أي مر يده عليه ليذهب ما عليه من أثر ماء ونحوه، ويقال مسح الله العلة عن العليل بمعنى شفاه [3]

والمسح هو الإزالة بمعنى نزع الأثر عن الشيئ .[4]

---

[1] برابح هدى ، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي العام في ظل التشريع الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة مستغانم ، الجزائر – العدد 02- 2023 ص 163 .

[2] القرآن الكريم الآية رقم 6 من سورة المائدة .

[3] HTTPS /WWW.NOOR-BOOK.COM 191041 2026/20:35

[4] كمال تواكشت ، القانون العقاري مؤسسة الكتاب القانوني ، الكتاب الجديد ، بومرداس ، ابن النديم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2023 ص 157 .

ومن خلال التعريف اللغوي للمسح،يتبين أنه يقوم على معنى القياس والتحديد والإحاطة،وهي معان ترتبط بطبيعة المسح العقاري باعتباره وسيلة لضبط العقارات وتحديد معالمها بدقة .

الفرع الثاني:التعريف الفقهي للمسح العقاري

لقد وجد في تعريف المسح العقاري فقها إختلافا بين الفقهاء في تعريفهم له فقد تعددت التعريفات تبعا لإختلاف توجهات الفقهاء،فكل فقيه عرفه وفقا لما يراه مناسبا له ومايتماشى مع أفكاره وتطلعاته العلمية والبحثية.

فقد عرفه الأستاذ عمار بوضياف عمار على أنه : " عملية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".

وقد عرفه جمال بوشنافة على أنه : "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفة المقررة للعقار بالسجل العيني."[1]

وعرفته الأستاذة" مراحي ريم : " "بأنه عملية فنية وإدارية وقانونية،فهو عملية فنية لكونه عملية ميدانية تقنية يقوم به مهندسون وخبراء عقاريون يعتمد على القياس،وهو عملية إدارية لأنه يفتح على مستوى كل بلدية ويعتمد على وثائق إدارية،وهو قانوني لإعتماده على أسس قانونية."

وعرفته الأستاذة :" قرنان فضيلة"كما يلي "المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية،و

[1] محمد ملاك ، بودالي محمد ، المرجع السابق ، ص 988.

تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة"[1]

كما عرفه "محمد حسنين : "على أنه الأساس المادي للسجل العقاري،ويهدف إلى ضبط الملكية العقارية ضبطا دقيقا من خلال تحديد العقارات وأصحاب الحقوق الواقعة عليها [2]

من خلال ماسبق يمكننا القول بأن المسح العقاري هو مجموعة من العمليات التقنية والإدارية التي تهدف إلى تحديد الحالة المادية للعقارات وتعيينها تعيينا دقيقا من حيث موقعها،مساحتها،وحدودها،مع إثبات وضعيتها والحقوق المثقلة بها.

الفرع الثالث:التعريف القانوني للمسح العقاري

إن التعريف القانوني لمصطلح المسح العقاري يسعى من خلال مضمونه إلى تناول دلك الإطار الدي حدده المشرع لتنظيم عملية إحصاء العقارات وتحديدها ماديا وقانونيا،من خلال ضبط حدودها ومساحتها ومعالمها،وإثبات الحقوق العينية الواردة عليها في وثائق رسمية دات حجية قانونية.وقد جاء هدا التعريف ليبرز الطابع الإجرائي والتنظيمي للمسح العقاري باعتباره أداة قانونية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية وضمان إستقرارها.

عند الرجوع إلى الأمر74/75 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجد في هده المادة مايأتي:

"أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"

[1] برابح هدى ، المرجع السابق ص 165 .

[2] محمد حسنين ، النظام القانوني للتسيير العقاري في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثالثة ، الجزائر 2005 ، ص 64.

وعند الإنتقال إلى المادة 4 من الأمر 74/75نجدها نصت على ما يلي:

"يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي."[1]

وعند الرجوع إلى المادة 1 من المرسوم رقم 400/84 الذي يعدل ويتمم المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والتي تعدل وتتمم المادة 4 من المرسوم رقم 62/76 نجدها نصت على مايلي:

تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد مايأتي:

"القوام المادي وطبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية."

"القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط إستعمال النباتات المقامة عليها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحظرية."

"الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكدلك كيفية الإستغلال ويجب أن تكون هده العمليات مصحوبة باتحديد الملكيات العمومية و الخاصة."[2]

[1] الأمر رقم 75،74 ، المؤرخ في 12.11.1975م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري . المعدل و المتمم الصادر ج .ر.ع.92 المؤرخة في 1975/03/25م .

[2] المرسوم رقم 76.62: المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .ج ر رقم 30المؤرخة في 1976/04/13 م المعدل و المتمم .

ويجب أن تكون هده الحدود على إختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة،إما بواسطة معالم من الحجر وإما بواسطة علامات أخرى،ودلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي[1] .

ومن خلال ماسبق يمكن تعريف المسح وفق التشريع الجزائري بأنه عملية تقنية وقانونية يكون الغرض منها تحديد الملكيات،عن طريق الوثائق المساحية التي تحدد قوام الأملاك وتبين التشكيلة الطبيعية و المادية للعقارات فضلا عن تحديد هوية المالك،فالمسح وفق التشريع الجزائري هو عملية تقنية وقانونية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة وعمليات التجزئة والرفع الطبوغرافي،هذا من الناحية التقنية أما من الناحية القانونية،فهو يسمح بتحديد الطبيعة القانونية للأملاك بإظهار الحقوق والأعباء المثقلة للملكية العقارية.[2]

ومن خلال التعريفات القانونية السابقة الذكر،يتضح أن المسح نظام قانوني وتقني يهدف إلى تحديد العقارات وضبط حدودها ومعالمها،مع إثبات مختلف الحقوق الواقعة عليها في سجلات ووثائق رسمية. كما يعد وسيلة أساسية لتحقيق الإستقرار العقاري وحماية الملكية،إضافة إلى دوره في تسهيل المعاملات العقارية وتنظيم الإقليم من الناحية الإدارية والجبائية.

المطلب الثاني: خصائص وأهداف المسح العقاري.

نظرا لما يكتسيه المسح العقاري من أهمية بالغة في تنظيم الملكية العقارية وضبط الوضعية القانونية والمادية للعقارات، فإنه يتمتع بامجموعة من الخصائص ويقوم على

[1] المرسوم رقم 76.62: المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم ، مرجع سابق .

[2] جمال بوشنافة ، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، حقوق قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة – الجزائر .2011 ص 67 .

جملة من الأهداف الأساسية التي تميزه عن غيره من الإجراءات العقارية، وعليه ارتأيت في هدا المطلب إلى التطرق لخصائص المسح العقاري (الفرع الأول)وأهدافه(الفرع الثاني)

الفرع الأول: خصائص المسح العقاري

يعتمد المسح العقاري على مجموعة من الخصائص التي ينفرد بها عن غيره بإعتباره نضاما قانونيا وتقنيا متكاملا.

أولا:المسح العقاري هو عملية وصفية للعقارات

ذلك لأنه يعرف ويحدد النطاق الطبيعي للعقارات من حيث القوام المادي وطبيعة الأراضي،ويبين أيضا أنماط المزروعات الفلاحية للعقارات الفلاحية،أما في العقارات الحظرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق[1].

ويتجلى ذلك إستنادا لنص المادة 4من المرسوم التنفيذي رقم 62/76المعدل والمتمم فقد نص هذه المادة مايلي :

"تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد مايأتي:

"القوام المادي وطبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الحضرية."

[1] إلياس بروك ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، رسالة ماجيستير ، قانون خاص -قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ، وقلة ، الجزائر ، ص 15.

"القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط إستعمال النباتات المقامة عليها أو إستغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحظرية. "[1]

ووصف العقارات لا يقتصر على التصريح بما فوقه، وإنما إبراز حدوده أيضا حسب ما تم دراسته من خلال المادة 4 السابقة الدكر لدلك ألزم القانون الهيئات العمومية بتقديم التوضيحات اللازمة حول حدود ملكياتها وينطبق ذلك أيضا على الأفراد، فهم مطالبون بتقديم السندات المثبتة لحقوقهم.

ومن خلال ماسبق يتبين لنا أن الخاصية الوصفية للمسح العقاري تتمثل أساسا في تقديم وصف دقيق ومفصل للعقارات من خلال تحديد موقعها وحدودها ومساحتها وطبيعتها ومختلف البيانات المتعلقة بها،بما يضمن تمييز كل عقار عن غيره بصورة واضحة،ويساهم هدا الوصف في تكوين قاعدة معلومات عقارية دقيقة تساعد على حماية الملكية العقارية وتسهيل مختلف المعاملات والإجراءات الإدارية والقانونية المرتبطة بالعقار.

ثانيا:إظهار النظام القانوني للعقارات

ويتجلى ذلك بتحديد العلاقة التي تربط الشخص بعقار معين(مالك،منتفع،صاحب حق إرتقاء... إلخ) فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية،و ذلك إستنادا إلى السندات والوثائق المقدمة ومن ثم فإن أي تغيير يكون على مستوى الوضعية القانونية للعقار لابد من إشهاره في السجل العقاري مع مراجعة الوثائق المساحية،وتعديل وثائق القياس .[2]

[1] المرسوم رقم 76-62 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المعدل و المتمم المرجع السابق .

[2] إلياس بروك المرجع السابق ص 16.

كما لا يخفى أن المحافظ العقاري وعند إستلامه الوثائق المساحية فإنه يشرع في ترقيم العقارات الممسوحة و ذلك بغية تعيين الحقوق المتعلقة بها،ويعتبر التحقيق العقاري السبب الأساسي و الرئيسي في هذه الميزة التي يتمتع بها المسح وذلك في أنه يعمل على تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى كعناصر لحق الملكية والأعباء المثقلة لها،فاتعتبر هذه المراحل من المراحل التي تنصب تحت طائلة إضهار النظام القانوني للعقارات[1] .

يتضح لنا مماسبق أن خاصية إضهار النظام القانوني للعقارات تعتبرمن أهم الخصائص وأبرزها للمسح العقاري لأنها تمكن من الكشف عن الوضعية القانونية لكل عقار من خلال تحديد طبيعته القانونية وبيان الحقوق الواردة عليه وأصحابها،مما يساهم في تحقيق الشفافية والإستقرار في المعاملات العقارية،ويضمن حماية الملكية العقارية والحد من النزاعات المتعلقة بها،مما يعزز الثقة في المعاملات المرتبطة بالعقار ويضمن حماية قانونية فعالة له.

ثالثا:المسح العقاري يشمل جميع العقارات .

يتميز المسح العقاري في التشريع الجزائري بخاصية الشمولية، ذلك أن المشرع لم يجعله مقتصرا على فئة معينة من العقارات أو على نمط محدد من الملكيات، وإنما وسع نطاقه ليشمل جميع العقارات الواقعة على مستوى الإقليم الوطني، ويتجلى ذلك صراحة من خلال المادة 4 من المرسوم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي نصت على:

" تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي"، ثم ذكر جميع أنواع العقارات في بنود هذه.[2]

[1] جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 69

[2] نص المادة 4 من المرسوم 76-62 المعدل و المتمم ،المرجع السابق .

ومن خلال ماسبق يتضح لنا أن خاصية الشمولية في المسح العقاري تعكس حرص المشرّع على إحاطة جميع العقارات بمختلف أنواعها وأوضاعها ضمن عملية المسح،دون استثناء، وذلك بهدف تكوين قاعدة بيانات عقارية متكاملة ودقيقة. وتساهم هذه الخاصية في تحقيق تنظيم شامل للثروة العقارية، وضمان وضوح

الوضعيات القانونية للعقارات، مما يدعم الاستقرار القانوني والإداري ويسهل مختلف المعاملات المرتبطة بالعقار.

الفرع الثاني:أهداف المسح العقاري

يعد المسح العقاري من أهم العمليات التقنية والقانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري من أجل ضبط الإقليم الوطني وتنظيم الملكية العقارية، إذ لا يقتصر دوره على مجرد رفع الحدود والمعالم المادية للعقارات، وإنما يتجاوز ذلك إلى تحقيق جملة من الغايات القانونية والإدارية والاقتصادية التي تساهم في تثبيت الحقوق العقارية وتوفير بيانات دقيقة حول مختلف الأملاك. ومن هذا المنطلق فإن للمسح العقاري أهداف متعددة يسعى إلى تجسيدها على أرض الواقع هي :

أولا:تنظيم الوعاء العقاري

ويتجلى ذلك انطلاقا من نص المادة 2 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يظهر من خلاله أن عملية المسح العقاري تسعى وتهدف إلى تنظيم الوعاء، العقاري حيث أنه يقوم بالتحديد والتعريف بالنطاق الطبيعي للعقارات ويتم ذلك من خلال تحديد القوام المادي وطبيعتها إن اقتضى الأمر، كما يسعى أيضا إلى تبيين أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضارية فإنه يعمل على تحديد طبيعة شغل وتخصيص البنايات التي تم تشييدها فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، كما أنه يعمل على ضبط المساحات برسم وتبيين

الحدود مما يساعده على تنظيم الوعاء العقاري ويكون ذلك على شكل قطع عقارية ومجموعات وأقسام ملكية، ومن المعروف أن الملكية العقارية الخاصة محمية من طرف المشرع الجزائري بموجب المادة 60 فقرة 1 من المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ومكرسة في القانون المدني بمقتضى المادة 74 بمقتضى المادة 674 منه وما بعدها، وأضفى عليها حماية جزائية وحماية مدنية، وعليه فإن هذا التنوع في قواعد الحماية هو بمثابة جبر وإلزام الأفراد باحترام حدود ملكياتهم وعدم التعدي على ملكية غيرهم لذلك فإنه متى كان هناك اعتداء على هذه الملكيات يكون بإمكان الطرف المتضرر رفع دعوى أمام القاضي المختص.[1]

وتساهم عملية المسح في تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية ومواقع وأقسام مع تحديد طبيعة الملك وهوية المالك والمساحة المملوكة ويكون إفراغ هذا التنظيم بعد أن تنتهي عملية المسح في السجلات والوثائق الرسمية[2].

ويتضح من خلال ماتم التطرق إليه من ناحية تنظيم المسح العقاري للوعاء العقاري أن هذا الأخير من بين أهم الأهداف التي يسعى المسح العقاري إلى تنظيميها،من خلال ضبط وتحديد معالم وحدود العقارات قانونيا وطبيعيا،ماينتج عنه حماية الملكية

العقارية وتحقيق الإستقرار في المعاملات التي تتعلق بها، كما يساهم في تكوين وإنشاء قاعدة بيانات دقيقة للعقارات.

ثانيا:حماية المالك

[1] فتيحة شمام ، نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري من حيث الموضوع و الأهداف ، مجلة الدراسات القانونية جامعة يحي فارس المدية ، الجزائر العدد 2 ، 2023 ص 763.

[2] المزري مفيدة ، المسح العقاري كآلية للتطهير العقاري في الجزائر ، مجلة صوت القانون ، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ، ميلة ، الجزائر ص 30.

إن عملية المسح العقاري تهدف إلى التعرف على الوضعية القانونية الحقيقية للعقار، ومن خلال ذلك يتم معرفة المالك وأصحاب الحقوق العينية العقارية، مهما كانت صفتهم،أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين، ولا يمكن أن يتم ذلك إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين ويكون ذلك بعد طلب الثبوتية الشخصية وسندات الملكية العقارية سواء كانت هذه العقود رسمية أو عرفية التي يراد بها تثبيت ملكيتهم للعقارات المراد مسحها دون النظر إلى نوع العقار، وبعد أن يتم التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية، يتم من خلال ذلك إعطاء كل ملك في البلدية موضوع المسح ورقم حساب يتكون من خمسة أرقام، فبمجرد معرفة هذا الرقم يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى التي تخص مختلف العقارات التي يحوزها وتكون مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم، العقاري ويكون هذا الرقم معروفا حسب الترتيب الأبجدي في الإقليم البلدية ليتم إعطاء هذا الرقم للمّلاك كأشخاص طبيعيين.[1]

يكمن الغرض والغاية الأساسية من المسح العقاري هو التعرف على الوضعية القانونية للعقار، هذا ما يفرض معرفة المالك وسند الملكية والمساحة المملوكة، فإن قام أعوان المسح بتثبيت الملكية في وثائقهم الرسمية وذلك بناء على سندات ذات حجية قانونية سلمت إليهم من قبل المعنيين فإن المستفيد الأول في هذا الإجراء هو المالك نفسه، فمن خلال ذلك يسلم له الدفتر العقاري الذي أضفى عليه المشرع الجزائري حجية في نص المادة 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 07.01.1973 والذي يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. [2].

من معروف أن السجل العقاري والدفاتر العقارية ضمان لجميع مالكي العقارات لأنه يحقق لهم حماية، فعملية المسح تكمن في التعرف على الوضعية القانونية للعقار التي تنصب في

[1] مجلة الدراسات القانونية ، المرجع السابق ، ص 765.

[2] مجلة صوت القانون ، المرجع السابق ، ص 31.

شكل رسمي مما يتحتم معرفة المالك وسند ملكيته، وكذا جميع المعلومات التي تتعلق بالعقار محل الملكية، سواء كان ذلك من حيث المساحة والحدود والموقع وطبيعة الاستغلال ...إلخ ويكون في هذه الحالة المستفيد الأول من كل هذا هو المالك.[1]

ومعنى ماسبق أن المسح العقاري يعتبر هو الأداة و الوسيلة الفعالة لحماية المالك،ويتم ذلك من خلال تثبيت حدود الملكية والعمل على إثبات الحقوق الواردة عليها في السجلات و الوثائق الرسمية،وكل هذا بغية الحد والتقليل من النزاعات والتعديات الواقعة على العقار،وتوفير الضمانات القانونية للمالك في مواجهة الغير،مما يعزز تحقيق وتفعيل الأمن القانوني للعقار والملكية بصفة عامة.

ثالثا:النماء الإقتصادي

إن الملكية العقارية من أهم الثروات الإقتصادية التي ترتكز على أساسها الأنضمة الإقتصادية وهذا مايتفق عليه إجمالا،ويكون التنظيم لهذه الثروة وفق مايضمن الإئتمان العقاري وتشجيع الإستثمار في جميع المجالات والميادين المختلفة ولا يتم ذلك إلا بوسائل قانونية وتقنية يقوم بها المسح العقاري كامرحلة أولية تم التسجيل العقاري كامرحلة نهائية،وذلك للقيام باتطهير الملكية العقارية،وفي حقيقة الأمر فإن عملية المسح العقاري تؤثر على الجانب الإقتصادي للبلاد على الصعيدين الداخلي و

والخارجي.

فاعلى المستوى الداخلي تقوم متطلعات وآفاق التطور الاقتصادي بصفة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري، لهذا أصبح من الضروري أو أكثر من الضروري القيام بعملية المسح العقاري، وذلك للدور الذي يلعبه بصفة كبيرة في استقرار المعاملات

[1] د.أوشن حنان جامعة خنشلة / خليفي وردة باحثة دكتوراه جامعة باتنة 1 ، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ص 35.

العقارية والمساهمة بشكل كبير وفعال في ترقية السوق العقارية باعتبار أن العقار يبقى مصدر لكل ثروة. وعند رؤيتنا إلى ما قام به المشرع الجزائري بالتنصيص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية والملغى بموجب القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، يكون دليلا على حرص المشرع لأهمية التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره من خلال القيام بعملية مسحه. ومن المعروف أيضا أن السندات القانونية تعبر عن حقيقة العقار وقانونيته، وهذا ما يساهم في مساعدة إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار،فالسوق العقارية تخضع هي أيضا لقانون العرض والطلب، لذا يكون توفير المعلومات الكافية والكاملة للعقارات وهذه المعلومات لا توفرها إلا وثائق المسح العقاري مما يعمل على تشجيع وتحفيز ودفع البنوك للدخول في عمليات الاقتراض والمساهمة في تنشيط السوق العقارية بشكل جيد.

وعلى المستوى الدولي، فنجد أن الصندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر أنه أكد على إلزامية التعجيل في تنفيذ عملية المسح العقاري عندما تأخرت الجزائر عن ذلك، وذلك لتحديد الأسس القانونية لشهر الممتلكات بغية من هذه الهيئة المالية معرفة وضعية البلد المدين وأن تتأكد من سلامتها.[1]

وعليه فإن المسح العقاري يساهم وبشكل كبير في ترقية السوق العقارية ففي ظل نظام اقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي أكثر من الضرورة ذلك لما يساهم به بشكل كبير في استقرار المعاملات العقارية وعلى اعتبار أن العقار يبقى دائما حسب نظرة

[1] فتيحة شمام ، المرجع السابق ، ص 768.769.

الرأسماليين الأوليين هو المصدر الرئيسي والأساسي لكل ثروة وأن إعداد المسح العام لكافة العقارات يؤدي إلى استقرار في المعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار[1]

رابعا:تحقيق النظام الجبائي

إن الغاية من وراء عملية المسح العقاري هو إعداد بنك عقاري من خلاله تتمكن السلطة العامة من التعرف على الملكيات العقارية من حيث نوعها سواء كانت هذه الملكيات عامة أو خاصة، أو من حيث مساحتها وتحديد هوية الملاك وهذا بغية تحديد القيمة الضريبة العقارية، والتي تكون فرضا على الملكية الخاصة وتعفى منها الملكية الوطنية للدولة والجماعات المحلية، وتكون طريقة دفعها على الفرد بصفة جبرية لفائدة الخزينة العامة بصورة نهائية، دون أن يعود عليه بالضرورة أي نفع خاص مقابل دفع الضريبة، حيث يشكل العقار موردا جبائيا يتم بواسطته دفع خزينة الدولة في مجالات عديدة التي تسعى إلى التنمية، لذلك يتم إعتبار الجباية العقارية من بين أهم الموارد الأساسية المالية التي تغطي النفقات العامة للدولة الحديثة وذلك نظرا للدور المهم الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل وتدعيم بعض النشاطات التي تكون مدعمة من خزينة الدولة.[2]

فهنا يمكننا القول أن العائدات المالية التي يأتي بها العقار لفائدة الدولة هي من بين أهم العوائد التي يتم بها تغطية النفقات العامة وبدون أي مقابلات أو خسائر ويتم من خلاله زيادة موارد الدولة والجماعات المحلية، كما أن عملية المسح تلعب دورا جبائيا مهما، إذ أن المراد من تبني مسح الأراضي العام هو التعرف على الملكيات العقارية وذلك من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها[3].

[1] بوزيتون عبد الغني ، المرجع السابق ، ص13،14.

[2]فتيحة شمام ، مرجع سابق ، ص 770.

[3] محمد ملاك ، بودالي محمد ، مرجع سابق ، ص 990.

ومعنى ذلك أن الفوائد الجبائية للمسح العقاري تكمن في تمكين الإدارة وتسهيل عملها من أجل إحصاء العقارات وتحديد أصحاب الحقوق عليها بدقة، مما يسمح بتحديد الوعاء الضريبي الحقيقي وفرض الضرائب والرسوم العقارية بصورة عادلة ومنظمة، كما يساهم في الحد من التهرب الضريبي والتصريحات غير الصحيحة، ويحقق المساواة بين المكلفين بالضريبة من خلال إخضاع جميع العقارات لنفس المعايير القانونية. إضافة إلى ذلك،يساعد المسح العقاري على توفير موارد مالية ثابتة للدولة والجماعات المحلية،ويسهل عمليات مراقبة الأملاك العقارية وتحيين بياناتها بصفة مستمرة.

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل، تم التطرق إلى الإطار العام للمسح العقاري باعتباره من أهم الآليات التي اعتمدتها الدولة لتنظيم الملكية العقارية وضبطها، حيث تمت دراسة التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر عبر مختلف المراحل التي مر بها. فقد تم استعراض وضعية الأراضي وطرق إحصائها خلال فترة الحكم الإسلامي، والتي عرفت بعض الأساليب التنظيمية المرتبطة بإدارة الأراضي والجباية. كما تم التطرق إلى مرحلة الاستعمار الفرنسي التي شهدت إدخال أنظمة عقارية جديدة وإجراء عمليات مسح للأراضي وفق أهداف تخدم السياسة الاستعمارية آنذاك. وبعد ذلك، تمت دراسة مرحلة ما بعد الاستقلال التي سعت فيها الدولة الجزائرية إلى إعادة تنظيم القطاع العقاري واسترجاع السيادة على الأملاك العقارية، وصولًا إلى مرحلة ما بعد سنة 1975 التي شكلت نقطة تحول هامة في تاريخ المسح العقاري من خلال صدور مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي أرست أسس نظام المسح العقاري الحديث وأطلقت عملية المسح العام للأراضي على المستوى الوطني.

كما تناول هذا الفصل الإطار المفاهيمي للمسح العقاري من خلال عرض مختلف التعريفات اللغوية والفقهية والقانونية، الأمر الذي سمح بإبراز مفهومه وطبيعته القانونية وأهميته ضمن المنظومة العقارية الجزائرية. وقد تبين من خلال هذه التعريفات أن المسح العقاري لا يقتصر على كونه عملية تقنية تهدف إلى قياس العقارات وتحديد حدودها، بل يعد نظاماً متكاملاً يجمع بين الجوانب القانونية والفنية والإدارية من أجل إعداد قاعدة بيانات دقيقة وشاملة للعقارات.

وتناول الفصل كذلك الأهداف التي يسعى المسح العقاري إلى تحقيقها، والمتمثلة أساساً في حصر الأملاك العقارية وتحديد حدودها ومساحاتها بدقة، وتطهير الملكية العقارية من مختلف النزاعات والإشكالات القانونية، وضمان استقرار المعاملات العقارية، إضافة إلى توفير معلومات وبيانات دقيقة تساعد السلطات العمومية في إعداد مخططات التنمية والتسيير العقلاني للعقار.

كما تم التطرق إلى خصائص المسح العقاري التي تميزه عن غيره من الأنظمة العقارية،باعتباره عملية شاملة تشمل جميع العقارات دون استثناء، وعملية دقيقة تعتمد على وسائل فنية وتقنية متخصصة، فضلاً عن كونه ذا طابع قانوني يهدف إلى تثبيت الحقوق العقارية وحمايتها، وطابع إداري يساهم في إنشاء سجلات وبيانات عقارية موثوقة.

وعليه، يتضح أن المسح العقاري يمثل حجر الأساس في تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الأمن العقاري، كما يشكل وسيلة فعالة لحماية الحقوق وتفادي المنازعات المتعلقة بالعقار،وهو ما يبرز المكانة التي يحتلها ضمن السياسة العقارية التي انتهجها المشرع الجزائري لتحقيق الاستقرار القانوني و الاجتماعي و الاقتصادي .

الفصل الثاني: المسح العقاري كوسيلة لإثبات الحقوق العقارية.

انطلقت منذ سنة 1975 عملية أساسية في الجزائر شملت كامل التراب الوطني، عرفت باسم المسح العام للأراضي، وذلك استنادا إلى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وقد جاء هذا الأمر متضمّناً مجموعة من المواد القانونية المنظمة لهذه العملية،التي تعد إحدى الآليات المعتمدة لتطهير الوضعية العقارية في الجزائر ومعالجة الإشكالات المرتبطة بها، حيث يهدف المسح العام للأراضي إلى الإحاطة بمختلف العقارات الموجودة عبر كامل إقليم الجمهورية وضبطها ضمن سجل خاص يسمح بالتحكم في الوعاء العقاري، حيث تدرج فيه جميع أصناف العقارات، سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي، أو الصناعي، أو الغابي، أو الأراضي الرعوية والسهبية والصحراوية، إضافة إلى الأراضي القابلة للتعمير، والأراضي الصالحة للبناء، وكذا العقارات المبنية وغيرها

ولا يقتصر دور هذا السجل على مجرد حصر العقارات فحسب، بل يمتد أيضا إلى تحديد طبيعتها القانونية، من خلال التمييز بين الأملاك العمومية، والأملاك الوقفية، والأملاك الخاصة. ومن خلال ذلك يتبين أن تأسيس السجل العقاري في النظام القانوني الجزائري يرتبط ارتباط وثيق بعملية مسح الأراضي، وهو ما أكدته المادة الثانية من الأمر رقم 75-74 المذكور أعلاه، بنصها على" :**إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.**"

وهذا ما سنحاول معالجته من خلال المبحثين:

المبحث الأول: المسح العقاري كأساس لتأسيس السجل العقاري.

المبحث الثاني: فعالية المسح العقاري في حماية الملكية والحد من النزاعات.

المبحث الأول: المسح العقاري كأساس لتأسيس السجل العقاري

يعتبر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975[1]أول نص قانوني تناول مسألة إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري في الجزائر. ومن خلال هذا الأمر، أُسندت مهام إنجاز أعمال المسح إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، التابعة مركزيًا للمديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية، والمتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي[2].

أما فيما يتعلق بعملية تأسيس السجل العقاري، فقد أُنيطت بالإدارة المختصة والمتمثلة في المحافظة العقارية، التي تتبع على المستوى المحلي للمديرية الولائية للحفظ العقاري، وهذه الأخيرة بدورها تخضع أيضاً لوصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية[3].

حيث يقوم المسح العقاري على مجموعة من الإجراءات التي تتم عبر عدة مراحل متتابعة، لتنتهي في الأخير إلى إحداث آثار قانونية مهمة، ويُعد من أبرز هذه الآثار إنشاء الدفتر العقاري، الذي تستند بياناته بشكل دقيق ونهائي إلى نتائج عمليات المسح[4].

---

[1] الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ج. د. ش. ج. ر، عدد 92، 18 نوفمبر 1975.

[2] حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، رسالة الماجستير في الحقوق فرع : القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خده، الجزائر01، 2015/2014، ص 06.

[3] تنص المادة رقم 20 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: " **تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقارين مكلفون بالسجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر.**"

[4] هاجر عبد الدايم،" الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد06، العدد01، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2022، ص1950.

ونظراً لكون عملية المسح تجمع بين أعمال مادية وأخرى قانونية، فإنها تخضع لجملة من الإجراءات المنظمة في إطار ما نص عليه الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وهذا المنطلق سوف نتطرق إلى إنشاء البطاقات العقارية **(كمطلب أول)** بينما سنتناول الإجراءات التقنية لعملية المسح العقاري **(كمطلب ثاني)**

المطلب الأول: إنشاء البطاقات العقارية

يشمل السجل العقاري نوعين من البطاقات العقارية، تتمثل في البطاقات العقارية الشخصية المؤقتة الممسوكة بشكل فردي، والبطاقات العقارية العينية، ويختلف العمل بكل نوع بحسب طبيعة العقارات وموقعها وما إذا كانت خاضعة للمسح أم لا.

الفرع الأول: البطاقات العقارية الشخصية

في الأراضي الريفية غير الممسوحة، يتولى المحافظ العقاري مسك مجموعة من البطاقات العقارية المؤقتة والشخصية، يتم ترتيبها وفق الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهرة، وذلك استنادا إلى نموذج خاص يحدد بقرار صادر عن وزير المالية، تطبيقًا لأحكام المادة 27 من الأمر 74/75، والتي تنص على:

"إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية،والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقًا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم"[1].

[1] المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، **المصدر السابق.**

وتتضمن كل بطاقة البيانات الضرورية التي تسمح بتحديد أصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف. كما ترتب البطاقات العقارية الشخصية بصورة منظمة، حيث ترتب بطاقات الأشخاص الطبيعيين حسب الترتيب الأبجدي للألقاب وتواريخ الشهر، في حين تخصص مجموعة مستقلة لبطاقات الأشخاص الاعتبارية. ويؤدي هذا التنظيم إلى إنشاء ما يعرف بالفهرس الأبجدي للبطاقات العقارية الشخصية[1].

الفرع الثاني: البطاقات العقارية العينية

أما بالنسبة للأراضي الواقعة في البلديات التي شملتها عملية المسح، فإن المحافظ العقاري يتولى مسك بطاقات عقارية عينية، يتم من خلالها تدوين الوضعية القانونية والوصفية للعقار. ويتم إنشاء هذه البطاقات عقب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية،بحيث يتم التأشير على كل تصرف قانوني يرد على العقار من طرف المحافظ العقاري، سواء على البطاقة العقارية المنشأة أو على الدفتر العقاري، وتتضمن البطاقات العقارية الخاصة بكل بلدية خاضعة لاختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات،هما بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية[2].

أولا: بطاقات قطع الأراضي

تُنشأ بطاقة قطع الأراضي لكل وحدة عقارية واردة ضمن مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، ويقصد بالوحدة العقارية مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع وتكون مثقلة بنفس الحقوق والأعباء. ويتم ترتيب هذه البطاقات ضمن مجموعة مستقلة بحسب كل بلدية، ووفق الترتيب الأبجدي للأقسام، على أن يتم ترتيب كل قسم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.

ثانيا: بطاقات العقارات الحضرية

[1] مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، " آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2019، ص 214.

[2] المادة 20 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق

عرفت المادة 21 من المرسوم 63/76 العقارات الحضرية بقولها:

"تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة"[1]

أما فيما يتعلق بكيفية التأشير على البطاقة العقارية، فيجب أن تتم بصورة واضحة ومقروءة باستعمال الحبر الأسود غير القابل للمحو، مع ضرورة استخدام المختصرات الجارية والأختام والأرقام المؤرخة، إضافة إلى تسطير الخطوط باستعمال المسطرة وتفادي الكشط أو التحشير، لما لذلك من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية.

ومن أجل التمييز بين التأشيرات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع بوضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية أو إجراء جديد، بالشكل الذي يؤدي إلى فقدان التأشير السابق لآثاره القانونية[2].

المطلب الثاني :الإجراءات التقنية لعملية المسح العقاري

من أجل تأسيس السجل العقاري، باعتباره مرحلة لاحقة لعملية المسح العقاري يستوجب الأمر المرور بعدة مراحل أساسية تتمثل في: المرحلة التحضيرية، والمرحلة الميدانية، ثم مرحلة إعداد الوثائق المسحية، وذلك من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية لعملية المسح العقاري

تستهل هذه العملية بالأعمال الإدارية، حيث تتم بموجب قرار صادر عن الوالي يحدد من خلاله تاريخ افتتاح عمليات المسح. وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ضمن

[1] المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، **المصدر السابق**

[2] مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، **المرجع السابق**، ص215.

مجموعة القرارات الإدارية للولاية، كما يُنشر كذلك في الجرائد اليومية الوطنية، إضافة إلى تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، ووفق لما نصت عليه المادة 03 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم[1]، يتم إعلام الجمهور بانطلاق هذه العمليات عن طريق تعليق الإعلانات قبل الشروع في عمليات المسح بمقر الدائرة والبلدية المعنية، وكذا البلديات المجاورة، وذلك خلال خمسة عشر (15) يوماً قبل بداية الأشغال.

كما تنشأ لجنة للمسح العام على مستوى كل بلدية بهدف ضبط الحدود، وهو ما أشارت إليه المادة 07 من نفس المرسوم، وتتكون هذه اللجنة من أعضاء دائمين، من بينهم قاضٍ وممثلو الإدارات العمومية، إلى جانب أعضاء غير دائمين[2].

أولا: عملية جمع الوثائق

تعد عملية جمع الوثائق من المراحل الأساسية في المسح العام، إذ توفر معطيات أولية تساعد على تكوين صورة شاملة حول الأعمال الواجب إنجازها وتحديد مجال التدخل، كما تساهم هذه العملية في تسهيل التعرف على الملاك، وضبط حدود الأراضي والمزارع والغابات، وكذا تحديد المناطق محل النزاع، لاسيما ما تعلق منها بالأراضي الخاضعة لقانون الثورة الزراعية، إضافة إلى تحديد أملاك الدولة. ويكمن الهدف الأساسي منها في مقارنة النتائج المتوصل إليها من التحقيق الميداني بالوثائق المتوفرة لدى فرق المسح، بما يعزز مصداقية المعطيات ودقتها[3].

---

[1] أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.

[2] نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د. ط، 2009، ص 52.

[3] بن قويدر الطاهر، " **المسح العقاري كوسيلة تقنية لتثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري**"، مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، المجلد08، العدد01، جانفي 2022، ص 325

وتشمل هذه الوثائق مختلف المخططات والبيانات، مثل المخططات القديمة،ومخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيق للقانون رقم 84-09 [1]، فضلًا عن الوثائق المستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية، والوثائق الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة على مستوى إقليم البلدية، إلى جانب المخططات المتعلقة بالتنازل والتخصيص[2].

وبالإضافة إلى جمع الوثائق، تعتمد عملية المسح أيضا على التصوير الجوي باعتباره من التقنيات الحديثة المستعملة في مجال الخرائط، حيث يتولى المعهد الوطني للخرائط إنجاز صور جوية للمناطق المراد مسحها، شريطة أن تكون واضحة ودقيقة، ثم تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي قصد إعداد وثيقتين أساسيتين تختلفان بحسب الطبيعة الجغرافية للإقليم[3].

وتتمثل الوثيقة الأولى في الصورة الجوية المعالجة، التي تصحح بواسطة تقنيات خاصة لتصبح أكثر وضوحًا، وتُوزع عادة على المديريات الولائية وتُستخدم غالبًا في المناطق الريفية. أما الوثيقة الثانية فتتمثل في المخطط البياني، الذي يُعتمد عليه أساسًا في المناطق الحضرية، باعتباره وثيقة مترية دقيقة تشبه المخطط الطبوغرافي، ويلتجأ إليه عندما تواجه عملية المسح صعوبات تقنية، لكونه يتضمن مختلف العناصر البيانية كالطرقات والأودية وغيرها[4].

ثانيا: عملية تقسيم الإقليم البلدي

لا يمكن إنجاز عملية مسح البلدية دفعة واحدة، وإنما يتطلب الأمر إعداد مخطط يقضي بتقسيمها إلى عدة أقسام بعد الانتهاء من إعداد مختلف المخططات الخاصة بالمنطقة المعنية

---

[1] القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فبراير 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 06، الصادرة بتاريخ 07 فبراير 1984.

[2] بن قويدر الطاهر، **المرجع السابق**، ص325.

[3] ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، د. ط، 2009، ص41.

[4] ريم مراحي، **المرجع السابق**، ص 41.

بالمسح. ويتم هذا التقسيم استناداً إلى الوثائق المحضّرة من طرف الخبير الطبوغرافي، مع ضرورة مراعاة مجموعة من الشروط عند مباشرة العملية، والمتمثلة في[1]:

- أن يكون للقسم المساحي حدود واضحة، سواء كانت طبيعية أو اصطناعية .
- ضرورة عدم تجزئة الأماكن المسماة، بحيث يشمل القسم المساحي كامل مساحة المكان المعني .
- تجنب تقسيم الوحدة العقارية المتجانسة .

ومن أجل الحصول على الأقسام المساحية، يتم اتباع تقنية خاصة، حيث يقوم العون المكلف بالعملية، بعد الإحاطة بحدود الإقليم البلدي، باستعمال مقياس خاص يتم تجسيده على ورق شفاف، ثم يُطبق على خلفية المخطط بغرض الوصول إلى التقسيم المساحي للإقليم البلدي، مع اختلاف أبعاد هذا المقياس تبعا لطبيعة المخطط المعتمد في عملية التقسيم[2].

كما يراعى كذلك سلم المخطط المساحي، الذي يختلف بحسب ما إذا كانت المنطقة حضرية أو ريفية، ويتم تمثيل المخطط المساحي للقسم المساحي على ورقة جزئية ذات أبعاد دقيقة ومحددة[3].

وبعد الانتهاء من تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، يتم الشروع في ترقيم هذه الأقسام وفق ترتيب تصاعدي ومتواصل، حيث يُمنح القسم الواقع في الجهة الشمالية الغربية الرقم 01، ثم يستمر الترقيم أفقياً نحو الشرق إلى غاية حدود البلدية، ليُستأنف بعد ذلك في

---

[1] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، ص 77.

[2] المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999، المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في التحقيقات المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

[3] فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة دكتوراه دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة02، 2019/2018، ص101.

اتجاه الغرب بشكل تعرجي ومنتظم ذهاباً وإياباً، مع تخصيص رقمين متتاليين لقسمين متجاورين، مع الحرص على عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية أثناء عملية الترقيم[1].

وعقب استكمال هذه الأعمال، يقترح مدير مسح الأراضي على الوالي إصدار قرار يعلن فيه عن انطلاق عملية المسح العام للأراضي، مع تعيين لجنة مسح الأراضي. وقد نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على أنه: «إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني[2].«

الفرع الثاني: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري.

تُعرف هذه المرحلة بمرحلة التحقيق العقاري، باعتبارها تأتي بعد الانتهاء من الأعمال التحضيرية والأعمال الميدانية، حيث تُعد المعلومات التي يتم جمعها خلالها الأساس المادي للسجل العقاري. وتنقسم هذه المرحلة إلى ثلاثة أقسام، يرتبط القسم الأول بالملاك والحائزين المشمولين بالتحقيق، بينما يتعلق القسم الثاني بالوثائق والمستندات التي يقدمها هؤلاء الملاك أو الحائزون لإثبات علاقتهم بالعقارات محل المسح، أما القسم الثالث فيتعلق بالوقائع التي يمكن أن تفيد التحقيق وتدعم المعلومات والتصريحات المقدمة من أصحاب العقارات، خاصة في الحالات التي تستند إلى الحيازة فقط. لذلك تُعد مرحلة التحقيق من أهم مراحل عملية

[1] ثامري محمد الحبيب، بن طيرش مخلوف، دور عملية المسح في التطهير العقاري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2024/2023، ص 42.

[2] المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم.

المسح العقاري، الأمر الذي يستوجب التطرق إلى أبرز الجوانب التي نظمها القانون الجزائري في هذا المجال، من خلال بيان القائم بأعمال التحقيق، ثم المعلومات التي تُجمع أثناء التحقيق، وأخيراً كيفية تثبيت الحدود[1].

أولًا: القائم بأعمال التحقيق

تتولى أعمال التحقيق وتحديد الملكية على مستوى الميدان فرقة مختلطة تتكون من: تقني مسح تابع للمديرية الولائية لمسح الأراضي، وعون من المديرية الولائية لأملاك الدولة، وعون من المديرية الولائية للحفظ العقاري، إضافة إلى عون من البلدية المعنية،ويؤدي هؤلاء الأعوان مهامهم تحت إشراف رئيس فرقة المسح المعين من طرف مصالح مسح الأراضي بالولاية أما فيما يخص أعمال التحقيق، فتتم بواسطة ثلاثة أعوان متخصصين، أحدهم تابع للمحافظة العقارية التي تقع البلدية محل المسح ضمن اختصاصها الإقليمي، والثاني يعين من إدارة أملاك الدولة بالولاية، أما العون الثالث فيشارك ضمن الفرقة المختلطة بصفته ممثلا للبلدية فيما يتعلق بالأملاك العقارية التابعة لها[2].

ويتولى الأعوان المحققون مجموعة من المهام التي تهدف في النهاية إلى تحديد صاحب العقار، كما يعملون على جمع الأقوال والتصريحات المتعلقة بالتحقيق ومقارنتها ببعضها لتفادي التناقض. إضافة إلى ذلك، فإن المحققين التابعين لإدارة أملاك الدولة يمارسون مهام أخرى أشارت إليها المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999،حيث يتولون تمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التابعة لها والدفاع عن مصالحها، كما يعملون على تحديد القطع الأرضية التي كانت محل نزع ملكية[3].

ثانيا: المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق

---

[1] عز الدين أحجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، رسالة الماجستير في الحقوق، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014، ص 31.

[2] بن قويدر الطاهر،ا لمرجع السابق، ص 329

[3] المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بعمليات المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري.

يقصد بمجال تطبيق نظام التحقيق العقاري الجديد نطاق الحالات التي يشملها هذا النظام، وكذا الشروط الواجب مراعاتها عند تطبيقه[1]. وقد حدد المشرّع هذه الشروط ضمن نصوص المواد 02، 03، 04 و14 من القانون رقم 07-02 المتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري[2] وتتمثل في أربعة شروط أساسية، وهي:

1.ألا يكون العقار خاضعا لعمليات مسح الأراضي العام.

2.ألا يحوز صاحب العقار سند ملكية أو سنداً محرراً قبل 1961/03/01

3.ألا يكون العقار جزءاً من الأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية

4.أن تتوفر في طالب التحقيق شروط الحيازة التي تخول له اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

تشمل هذه المعلومات كل البيانات المتعلقة بالأشخاص سواء كانوا أشخاص طبيعيين، كالاسم واللقب وغيرها من البيانات، أو أشخاص معنويين، بالإضافة إلى المعلومات المتعلقة بالعقارات، والتي تسمح بتحديد العلاقة بين العقار والشخص المالك أو الحائز له، ويتم ذلك من خلال معرفة الطبيعة القانونية للعقار، سواء كان ملك للدولة أو وقف أو ملكية خاصة، إضافة إلى كيفية اكتساب العقار، وطريقة شغل الأراضي واستعمالها، وغيرها من المعلومات الضرورية[3].

ثالثًا: تثبيت حدود العقار

لا تقل عملية تثبيت حدود العقار أهمية عن التحقيق المرتبط بها، فإذا كان التحقيق يؤدي إلى توضيح الطبيعة القانونية للوعاء العقاري من خلال تحديد ما إذا كان العقار تابعاً للملكية العامة أو الخاصة أو الوقفية، فإن تثبيت الحدود يسمح بالتعريف بالمكونات المادية

---

[1] دغيش أحمد،" **نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري**"، مجلة القانون العقاري، المجلد01، العدد01، جامعة البليدة2 ،الجزائر، 2014، ص 10.

[2] المواد02، 03، 04 و14 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2007.

[3] بن قويدر الطاهر، **المرجع السابق**، ص 329.

للعقار وإبراز حدوده على أرض الواقع، وتمر عملية تثبيت الحدود بعدة مراحل،تبدأ باستدعاء الأشخاص سواء كانوا ملاكًا أو حائزين أصليين للعقار وإشعارهم شخصيًا بالعملية، كما يمكن الإعلان عنها عبر الصحف الوطنية لإعلام الجمهور، بعد ذلك تتم معاينة العقار طبقا للإشعار الشخصي، لتأتي في الأخير مرحلة إعداد البطاقات العقارية والتأشير على المخطط البياني الخاص بتثبيت الحدود، وتنتهي العملية بإيداع وثائق المسح لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها[1].

المبحث الثاني: فعالية المسح العقاري في حماية الملكية والحد من النزاعات

تتسم المنازعات العقارية بطبيعة خاصة تميزها عن باقي المنازعات، إذ يفرضها موضوع النزاع في حد ذاته، مما يمنحها نوع من الاستقلالية سواء عن قواعد القانون الإداري أو عن أحكام القانون المدني والقواعد العامة، ويرجع ذلك إلى كونها تتمحور أساسا حول حقوق الملكية العقارية بمختلف صورها، والتي تتمثل من أهم الحقوق التي أولى لها المشرع الجزائري عناية خاصة من خلال تدخل الإدارة الوصية المكلفة بتنظيم هذا المجال وتسييره باسم الدولة، سواء تعلق الأمر بالعقارات التابعة للأملاك العامة أو تلك المملوكة للخواص[2].

وقد أدى هذا التنظيم المتعدد والمتداخل إلى ظهور تداخل في النصوص القانونية المنظمة للعقار، الأمر الذي يعكس أهمية المسح العقاري باعتباره آلية أساسية تهدف إلى

[1] بن قويدر الطاهر، **المرجع السابق**، ص 329.

[2] بيران يعقوب، "**اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية**"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، ديسمبر 2025، ص 1225.

ضبط الوعاء العقاري، وتحديد الطبيعة القانونية للعقارات، بما يساهم في حماية الملكية العقارية والحد من النزاعات المرتبطة بها[1].

وعلى هذا الأساس سنتناول في المطلب الاول الإشكالات الواردة على المسح العقاري، بينما المطلب الثاني سنتطرق إلى الجهات القضائية المختصة في حل النزاعات العقارية

المطلب الأول: الإشكالات الواردة أثناء عملية المسح العقاري

لقد سخر المشرّع الجزائري مجموعة من الآليات والتدابير القانونية بهدف تحقيق الأهداف المرجوة من عملية المسح العقاري، غير أن هذه الوسائل تبقى غير كافية لضمان الفعالية المطلوبة على أرض الواقع، خاصة في ظل بروز العديد من الإشكالات التي تعترض سير هذه العملية. وقد انعكس ذلك سلباً على وتيرة تقدم المسح العقاري الذي تم إطلاقه منذ السبعينيات، والذي لا يزال إلى اليوم يشكل ورشة غير مكتملة التحقيق،وعليه فإن هذا الوضع يستدعي البحث عن حلول أكثر نجاعة وفعالية من أجل معالجة هذه الإشكالات، بما يسمح بتحقيق الغاية الأساسية من عملية المسح العقاري والوصول إلى الأهداف التي سطرها المشرع[2].

الفرع الأول: الإشكالات المتعلقة بأعوان المسح

تُسند عملية إعداد المسح العام للأراضي إلى أعوان مختصين مكلفين قانوناً بهذه المهمة، غير أن الواقع العملي يكشف وجود عدة نقائص تتعلق بمستوى التكوين والكفاءة

---

[1] المرجع نفسه.

[2] الذهبي خليفة ، "أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، المجلد12، العدد01، 2020، ص 469.

المهنية لدى بعضهم، الأمر الذي يستدعي تدخل الجهات الوصية من أجل وضع برامج تكوينية ورفع مستوى التأهيل لضمان دقة أكبر في إنجاز العمليات المسحية[1].

كما أن لجنة المسح تضم ممثلين عن إدارات متعددة، وهو ما يؤدي في كثير من الأحيان إلى صعوبات في التنسيق بسبب اختلاف التوجهات وتعدد الرؤى، الأمر الذي يجعل من إعادة تنظيم هذه اللجنة على أساس أكثر تخصصاً ضرورة عملية، مع تحديد دقيق لمسؤوليات كل عضو داخلها. وإلى جانب ذلك، فإن غياب التحفيزات المهنية والاجتماعية قد ساهم في شعور بعض الأعوان بالتهميش، وهو ما أدى في بعض الحالات إلى تجاوزات مهنية تمثلت في استغلال غير مشروع للوظيفة، كإدراج عقارات تابعة للدولة بأسماء الغير، مما ينعكس سلباً على سير عملية المسح وعلى مصداقية السجل العقاري[2].

أولا: الإشكالات المتعلقة بالمالكين

إلى جانب الإشكالات المرتبطة بالإدارة وأعوان المسح، تظهر إشكالات أخرى تتعلق بالمالكين أنفسهم، حيث يُلاحظ عدم استجابتهم في كثير من الحالات لدعوات الحضور أثناء إجراء عمليات المسح، وهو ما يعرقل تقدم هذه العملية، ويعود ذلك أساساً إلى عاملين رئيسيين، يتمثل الأول في ضعف الإشهار والإعلان عن انطلاق عملية المسح، حيث لا يكون في بعض الأحيان بالشكل الكافي أو لا يصل إلى جميع المعنيين، في حين يتمثل العامل الثاني في جهل عدد من المالكين بأهداف المسح العقاري، واعتقادهم الخاطئ بأنه إجراء جبائي يهدف إلى فرض الضرائب، وهو تصور غير دقيق يؤدي إلى عزوفهم عن المشاركة، مما يستوجب تعزيز حملات التوعية والتحسيس بأهمية هذه العملية ودورها في تثبيت الملكية العقارية[3].

---

[1] نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، ط2009 ،دار الهدى ، عين مليلة ،الجزائر ،ص 342

[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم.

[3] الذهبي خليفة، **المرجع السابق**، ص 471.

ثانياً: الأخطاء المادية المرتكبة أثناء عملية المسح

رغم اجتهاد وتدقيق الأعوان المكلفين بالأشغال الميدانية لعملية المسح، إلا أن عملهم لا يتصف بالكمال باعتبارهم بشراً، ولذلك كثيراً ما تقع أخطاء مادية مختلفة، من بينها أخطاء تتعلق برسم الحدود، وأخذ القياسات، وحساب المساحة، وكذلك نقل معلومات أصحاب الحقوق العينية. وسنتطرق إلى هذه النقاط بنوع من التفصيل[1].

ثالثًا: الأخطاء المتعلقة بمعلومات أصحاب الحقوق العينية

من بين الأخطاء الشائعة التي يقع فيها أعوان المسح العقاري، والتي تُعد إشكالًا يهدد استقرار الملكية العقارية، تلك الأخطاء المادية المتعلقة بنقل معلومات أصحاب العقارات الممسوحة. إذ غالبًا ما تُخطئ لجنة المسح في تحديد هوية المالك الحقيقي، أو يتم نسب الحق العيني العقاري إلى غير صاحبه، كأن يُسجل باسم الجار مثلًا، أو يتم إغفال اسم أحد الورثة أو الشركاء من البطاقة العقارية، إضافة إلى غيرها من الأخطاء التي تنعكس سلباً على الأهداف التي رسمها المشرع من أجل إعداد وتأسيس السجل العقاري.

كما أن عدم اكتشاف هذه الأخطاء في الوقت المناسب، خاصة بعد فوات آجال الاعتراض واكتمال عملية الترقيم، يؤدي إلى صعوبات قانونية معقدة قد تستوجب اللجوء إلى القضاء، رغم أن هذه الإشكالات كان يمكن تفاديها لو تم الالتزام بالدقة أثناء عملية المسح. ومن الإشكالات العملية المتكررة في الواقع القضائي أيضاً تسجيل عقارات باسم عدة شركاء وورثة لا تربطهم أي علاقة منظمة، حيث يتم جمعهم في بطاقة واحدة دون

[1] محـــدة جلـــول، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة حمة لخضر – الوادي، السنة الجامعية 2014–2015، ص 111.

تحديد نصيب كل واحد منهم أو تخصيص بطاقة عقارية مستقلة لكل مالك، وهو ما يزيد من تعقيد النزاعات العقارية[1].

الفرع الثاني: إشكالات تصفية حساب المجهول

تعتبر العقارات المسجلة في حساب المجهول عائق حقيقي يواجه عملية تأسيس السجل العقاري، إذ يقصد بالعقار مجهول المالك ذلك العقار الذي يثبت أثناء التحقيق العقاري خلال عملية المسح أن مالكه غير معروف، وتنتج هذه الوضعية عن عدة أسباب مختلفة، كما تُشكل في حد ذاتها إشكالًا عويصاً ينعكس سلباً على استقرار الملكية العقارية وعلى عملية إعداد وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، وقد دفع هذا الوضع بالمشرع إلى التدخل من خلال إدخال مجموعة من الإصلاحات والتعديلات القانونية[2] بهدف معالجة هذه الإشكالية والحد من آثارها، وهو ما سيتم تفصيله فيما يلي.

أولا: أسباب التسجيل في حساب المجهول

ترجع أسباب تسجيل العقارات في حساب المجهول إلى عدة عوامل، من بينها ضعف وسائل الإعلان والإشهار المتعلقة بانطلاق عمليات المسح، خاصة وأن العالم غالباً ما يتم عن طريق التعليق في لوحات الإعلانات، وهي وسيلة أثبتت محدوديتها في الوصول إلى جميع المالك. كما قد يرجع السبب إلى عدم تقدم الحائز نفسه للمطالبة بتسجيل عقاره، أو إلى غياب الجدية وروح المسؤولية لدى بعض فرق المسح أثناء أداء مهامها.

ثانياً: الإصلاحات المتعلقة بإشكالات العقارات المجهولة

تمثل مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية، من أهم الفاعلين في معالجة وضعية حساب المجهول، حيث تعاملت مع هذه الحالة وفق مبدأ التسوية الذي أقرته التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998[3]،باعتبار أن العقارات

[1] ثامري محمد الحبيب، المرجع السابق، ص ص62/61.

[2] عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري – قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010، ص 148.

[3] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998، المتعلقة بتسوية وضعية حساب المجهول في إطار عمليات المسح العقاري.

المسجلة ضمن هذا الحساب تُرقم ترقيما مؤقتا باسم الدولة، مع اعتبارها أموالًا محصاة ناتجة عن عمليات المسح دون تحديد مالكها[1].

غير أن هذه الإجراءات لم يتم تفعيلها بشكل رسمي ودقيق إلا بعد صدور التعليمة الأولى رقم 02461 المؤرخة في 03-05-2003 [2]، ثم التعليمة الثانية رقم 004618 المؤرخة في 04-09-2004 [3]، والتي شكلت مرحلة أولى لتنظيم عملية التسوية بشكل أدق.

كما استمرت هذه الآليات في التطور إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2015[4]،الذي جاء بتدابير إضافية لتعزيز إجراءات التسوية الخاصة بحساب المجهول، بما يسمح بإعادة تنظيم الوضعية القانونية لهذه العقارات وتحديد مصيرها النهائي[5].

ويُعد صدور القانون رقم11-17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من أحدث التدخلات التشريعية في هذا المجال، وذلك من خلال المادة 89 منه[6] ، التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[7]. وقد أصبح النص ينص على أن كل عقار تابع للخواص لم تتم المطالبة به أثناء عمليات المسح، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه، يُسجل ضمن حساب

---

[1] بوضياف مصطفى، "**تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري**"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد08، العدد01، جانفي 2022، ص 606.

[2] التعليمة رقم 02461 المؤرخة في 03-05-2003، المتعلقة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول ضمن عمليات المسح العقاري.

[3] التعليمة رقم 004618 المؤرخة في 04-09-2004، المتعلقة باستكمال إجراءات تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

[4] القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 78، سنة 2015.

[5] بوضياف مصطفى، **المرجع السابق**، ص 606.

[6] القانون رقم 17-11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 77، سنة 2016.

[7] المادة 23 مكرر من 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، **المصدر السابق**.

العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويُرقم ترقيما مؤقتًا لمدة خمس عشرة سنة ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية[1].

وفي حالة تقديم مطالبة تستند إلى سند ملكية مشهر خلال هذه المدة، يقوم المحافظ العقاري، بعد القيام بالتحريات والتحقيقات اللازمة لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار باسم مالكه، شريطة عدم وجود نزاع قضائي. أما إذا كانت المطالبة تستند إلى سند غير مشهر أو إلى الحيازة، فيتم الترقيم المؤقت للعقار لمدة سنتين ابتداءً من تاريخ إيداع طلب التسوية. وفي حال أثبتت التحقيقات أن العقار ملك للدولة أو للجماعات المحلية، يتم ترقيمه نهائيًا باسمها. وبعد انقضاء مدة خمس عشرة سنة دون المطالبة بالعقار، يتم ترقيمه نهائيًا باسم الدولة[2].

ومن خلال هذا التعديل يتضح أن المشرع حاول توفير حماية أكبر للملكية الخاصة من خلال تمديد الآجال القانونية، بما يسمح للمالكين الذين تعذر عليهم تسجيل عقاراتهم بتسوية وضعيتهم، وفي المقابل أقر إمكانية اكتساب الدولة لملكية العقار بالتقادم بعد مرور خمس عشرة سنة دون المطالبة به. غير أن طول هذه المدة قد يؤثر سلبًا على استقرار الملكية العقارية، خاصة وأن العقار يبقى معلق الوضعية إلى حين التسوية النهائية، كما أن المشرع حمل المحافظ العقاري مسؤولية القيام بتحريات وتحقيقات دقيقة تحتاج بدورها إلى تنظيم أوضح يحدد كيفيات مباشرتها[3]

المطلب الثاني الجهات القضائية المختصة في حل النزاعات العقارية

تشكل العقارات وما يتفرع عنها من حقوق عينية من أهم الثروات التي تساهم في تنمية المجتمعات وتطويرها على مختلف الأصعدة، نظرًا لما تكتسيه من أهمية بالغة في المجال الاقتصادي والاجتماعي والعمراني، فمن خلال تنظيم الاستثمار العقاري وتوجيهه

[1] الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 476.

[2] الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 477.

[3] المرجع نفسه

تتحدد التوجهات الاقتصادية للدولة بمختلف صورها الصناعية والفلاحية والعمرانية، غير أن هذه الأهمية الكبيرة للعقار أدت إلى كثرة المنازعات المرتبطة به وتشعبها، الأمر الذي جعل مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر فيها من المسائل المعقدة، خاصة بعد تبني المشرع الجزائري لمبدأ ازدواجية القضاء، حيث تتقاسم جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري الفصل في المنازعات العقارية، ومن بينها منازعات الترقية العقارية، ويتحدد اختصاص كل جهة استنادا إلى معايير قانونية معينة[1]. وهذا ما سوف يتم معالجته من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي في حل المنازعات العقارية

يشكل مبدأ تعدد درجات التقاضي من المبادئ المعتمدة في أغلب الأنظمة القضائية، حيث يتم التقاضي عادة على درجتين[2]، وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ من خلال نص المادة 06 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي، التي جاء فيها" :**المبدأ أن التقاضي يقوم على درجتين ما لم ينص القانون على خلاف ذلك**[3]."

ويطبق هذا التدرج على القضاء العادي، بحيث تُرفع المنازعة ابتداءً أمام محكمة الدرجة الأولى، التي تُعتبر صاحبة الاختصاص العام للفصل في مختلف المنازعات. وتتكون هذه المحكمة، ضمن التنظيم القضائي الوطني، من عدة أقسام يختص كل قسم منها بنوع معين من القضايا، وهو ما يُعرف بالاختصاص النوعي. أما الاختصاص الإقليمي فيقصد

[1] إلهام شهرزاد روابح، " **الإختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالا**"، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، المجلد09، العدد02، 2022، ص 463.

[2] إلهام شهرزاد روابح، الطعن بالنقض في الأحكام القضائية، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة02، 2016، ص ص 352/350

[3] المادة 06 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

به تحديد المحكمة المختصة من بين محاكم الدرجة الواحدة، ويتم ذلك عند رفع الدعوى عن طريق إيداع صحيفة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة، مع مراعاة القواعد القانونية المنظمة لهذا الاختصاص[1].

وتخضع المنازعات العقارية، بما فيها منازعات الترقية العقارية، لهذه الإجراءات والقواعد العامة. ونظراً لأن المشرع الجزائري تناول في باب الاختصاص القواعد المتعلقة بالاختصاص النوعي أولًا، ثم القواعد الخاصة بالاختصاص الإقليمي ثانيًا، فقد تم اعتماد الترتيب نفسه عند تحديد الجهات القضائية المختصة بالنظر في هذه المنازعات[2].

أولا: الإختصاص النوعي للقضاء العادي في حل المنازعات العقارية

أ) مفهوم الاختصاص النوعي للقضاء العادي:

يقصد بالاختصاص النوعي اختصاص كل جهة أو طبقة من طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة، ويتمثل في السلطة المخولة للمحاكم للفصل في المنازعات بحسب نوعها أو طبيعتها أو جنسها. وعليه، فإن معيار إسناد الاختصاص للمحكمة يقوم على أساس طبيعة الرابطة القانونية أو موضوع النزاع محل الحماية القانونية، وذلك بغض النظر عن قيمة هذا النزاع[3].

ب) الطبيعة القانونية للاختصاص النوعي في المجال العقاري

تنص المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن عدم الاختصاص النوعي يعتبر من النظام العام، ويجوز للجهة القضائية إثارته تلقائيًا في أي مرحلة تكون

[1] إلهام شهرزاد روابح، " الإختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالا"، المرجع السابق، ص 465.

[2] إلهام شهرزاد روابح، الإختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالا المرجع السابق، ص465 .

[3] عوض أحمد الزعبي، أصول المحاكمات المدنية، دار وائل للنشر، الأردن، 2006 ،ص 297

عليها الدعوى، ويفهم من ذلك أن الحكم بعدم الاختصاص النوعي يمكن إثارته كلما تعلق الأمر بمخالفة قواعد الاختصاص، باعتبار أن هذه القواعد تهدف أساساً إلى تنظيم مرفق القضاء وضمان حسن سير العدالة، مما يجعلها من القواعد الآمرة المرتبطة العام.[1]

وعليه لا يجوز للخصوم الاتفاق على مخالفة هذه القواعد، كما يلتزم القاضي بالتحقق من اختصاصه للفصل في الدعوى المعروضة عليه، فإذا تبين له وجود مخالفة لقاعدة من قواعد الاختصاص المتعلقة بالنظام العام، وجب عليه التصريح بعدم الاختصاص من تلقاء نفسه، حتى في غياب طلب من الخصوم[2].

غير أن هناك بعض الاستثناءات التي أوردها المشرع بموجب نصوص قانونية خاصة، حيث أسند الفصل في بعض المنازعات إلى القضاء الإداري دون القضاء العادي، كما منح القضاء العادي الاختصاص للنظر في بعض القضايا التي يفترض من حيث الأصل أنها تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري، ومن بين ذلك المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية، كحالة الاستيلاء على التركات الشاغرة أو الأملاك التي لا مالك لها.[3]

كما ذهبت المحكمة العليا في أحد قراراتها إلى أنه" :حيث يتضح من قراءة القرار المطعون فيه أنه صدر بعد الطعن عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة الموجه ضد القرار الصادر عن الغرفة الاستعجالية بتاريخ 2003/09/29 القاضي بتأييد الأمر المستأنف الذي صرح بعدم وجود إشكال في التنفيذ... حيث إنه في هذه الحالة كان على

[1] المادة36 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] حسن شهرزاد، "الاختصاص النوعي في المنازعات العقارية"، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص : قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017/2016، ص 08

[3] حسين الطاهري، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، ج1، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، ص ص35-37

قضاة الموضوع التصريح بعدم اختصاصهم نوعياً، وبما أنهم لم يفعلوا فإنهم بذلك خالفوا الأحكام التشريعية المذكورة، مما عرض قرارهم للنقض والإبطال[1]".

ومن خلال هذا القرار يتبين أن الاختصاص النوعي يعد من النظام العام، وأن الفصل في اعتراض الغير الخارج عن الخصومة لا يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري، وهو ما دفع المحكمة العليا إلى نقض وإبطال القرار المطعون فيه[2].

ج) تطبيقات الاختصاص النوعي في المنازعة العقارية

أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للعقار، لذلك خصص قسم عقاري للفصل في المنازعات المرتبطة به، باعتبار أن العقار من أهم المجالات التي تتطلب حماية قانونية وقضائية خاصة[3]. وقد نصت المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على اختصاص القسم العقاري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية، وهو ما يجسد فكرة الاختصاص النوعي الذي يقوم على أساس طبيعة النزاع المعروض أمام القضاء[4].

ويقصد بالمنازعات العقارية تلك النزاعات التي يكون محلها العقار، سواء تعلق الأمر بالأراضي أو المباني، لاسيما النزاعات المرتبطة بحق الملكية وما يتفرع عنه من حقوق عينية مختلفة.

---

[1] قرار المحكمة العليا رقم 749672، الصادر بتاريخ 2011/07/14، قضية وزير المالية ضد ورثة (ج.م) بحضور (ش.ع) و(ل.م)، نقلًا عن: سايس جمال، الاجتهاد القضائي في القضاء العقاري، ج02، ط02، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 841-842.

[2] حسن شهرزاد، **المرجع السابق**، ص09

[3] فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط01، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 189.

[4] المادة511 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، **المصدر السابق.**

1. اختصاص القسم العقاري في منازعات الحقوق العينية العقارية

أسند قانون الإجراءات المدنية والإدارية للقسم العقاري مهمة الفصل في مجموعة من المنازعات المرتبطة بالحقوق العينية العقارية، وذلك بموجب المواد من 512 إلى 517[1]، ومن بين هذه المنازعات:

- دعاوى الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية .
- دعاوى الحيازة والتقادم وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن .
- المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة والملكية على الشيوع .
- دعاوى إثبات الملكية العقارية .
- دعاوى الشفعة .
- المنازعات المتعلقة بالهبات والوصايا الواردة على العقارات .
- النزاعات الخاصة بالتنازل عن الملكية وحق الانتفاع .
- القسمة وتحديد المعالم .

ويتضح من ذلك أن اختصاص القسم العقاري لا يقتصر فقط على حق الملكية، بل يمتد ليشمل مختلف الحقوق العينية الأصلية والتبعية المرتبطة بالعقار[2].

2. اختصاص القسم العقاري في منازعات الاستغلال والإيجار

خول المشرع كذلك للقسم العقاري الفصل في المنازعات المرتبطة باستغلال العقار واستعماله، ومن ذلك:

- إيجار السكنات والمحلات المهنية .
- الإيجارات الفلاحية .
- النزاعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو بينهم وبين الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية .

---

[1] المواد من 512 إلى 517 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، **المصدر السابق.**

[2] حسين طاهري، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، **المرجع السابق**، ص 230

كما يختص القسم العقاري بالنظر في الدعاوى التي يرفعها أعضاء المجموعات الفلاحية بسبب الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية[1].

3. اختصاص القسم العقاري في منازعات الترقية العقارية والتصرفات المشهرة

يشمل اختصاص القسم العقاري أيضا المنازعات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، باعتبارها أحد مظاهر النشاط العقاري. كما يختص بالنظر في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق الناتجة عن عقود تم شهرها طبقا للقانون، سواء تعلق الأمر بعقود بيع أو هبة أو تنازل أو وصية[2].

ويظهر من ذلك أن المشرع منح للقسم العقاري اختصاصاً واسعاً يشمل كافة التصرفات القانونية الواردة على العقار، متى كانت هذه التصرفات قد خضعت لإجراءات الشهر العقاري.

4. اختصاص القسم العقاري في منازعات الترقيم العقاري ومقايضة العقارات

وسع المشرع نطاق اختصاص القسم العقاري ليشمل كذلك:

- المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري .
- النزاعات الخاصة بمقايضة العقارات التابعة للخواص بالعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة[3]

كما نصت المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على اختصاص القسم العقاري بالدعاوى العقارية الشخصية التي يكون موضوعها تقرير حق عيني عقاري أو اكتساب هذا الحق[4]

---

[1] المرجع نفسه، ص231.

[2] حسن شهرزاد، المرجع السابق، ص 10.

[3] عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات البغدادي،ط01، الجزائر، 2009،

[4] المادة511 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق

5. القوانين المنظمة للمنازعات العقارية

تخضع المنازعات التي يفصل فيها القسم العقاري إلى مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية المرتبطة بالعقار، ومن أهمها:

- القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[1] .
- القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية[2] .
- المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[3] .

إضافة إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني، خاصة الأحكام المتعلقة بالحيازة والتقادم والملكية المشتركة والحقوق العينية المختلفة.

الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي

أولا: القاعدة العامة للاختصاص الإقليمي في القضاء العادي

تحدد القاعدة العامة التي تحكم الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي بموجب المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4]، والتي تعتمد أساسا على موطن المدعى عليه كمعيار لتحديد الجهة القضائية المختصة إقليميا، وفي حالة تعدد المدعى عليهم، فإن الاختصاص ينعقد للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن أحدهم، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. كما تسري هذه القاعدة أيضا في حالة اختيار الموطن،حيث تكون الجهة

[1]القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.

[2]القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ج. د. ش، ج.ر، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

[3] المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ج. د. ش، ج. ر ، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم.

[4] المادة 37 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق

القضائية المختصة هي التي يقع في دائرتها الموطن المختار ما لم يوجد نص قانوني مخالف[1].

غير أن هذه القاعدة العامة لم تترك على إطلاقها، بل تدخل المشرع الجزائري وقرر استثناءات عليها من خلال المادتين 39 و40 من نفس القانون، مع ملاحظة أن المادة 40 جاءت بصيغة إلزامية وليست توجيهية، خلافًا لما ورد في بعض النصوص السابقة[2].

ثانيا: الاستثناءات الواردة على القاعدة العامة

من أهم الاستثناءات التي نصت عليها المادة 40 في فقرتها الأولى، المنازعات العقارية وما يتعلق بها من أشغال أو حقوق عينية، إضافة إلى دعاوى الإيجارات، بما في ذلك الإيجارات التجارية المرتبطة بالعقار، وكذا الدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية[3].

وبموجب هذا الاستثناء، ترفع الدعاوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال،بحسب طبيعة الدعوى سواء تعلقت بعقار أو بأشغال عمومية.

ثالثا: توافق هذا الاستثناء مع الاختصاص العقاري

[1] إلهام شهرزاد روابح، **الإختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالا** ، المرجع السابق، ص469.

[2] المادة 37 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، **المصدر السابق**

[3] عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات البغدادي، المرجع السابق، ص ص 86/58.

يتماشى هذا الاستثناء مع ما نصت عليه المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي أكدت أن الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار، ما لم يوجد نص قانوني مخالف[1].

وبذلك يتضح أن المشرع الجزائري، رغم اعتماده على القاعدة العامة للاختصاص الإقليمي، إلا أنه خص المنازعات العقارية بنظام خاص يهدف إلى تقريب جهة القضاء من محل النزاع وتسهيل الفصل فيه، بالنظر إلى خصوصية العقار وطبيعته المادية والقانونية[2].

الفرع الثاني: اختصاص القضاء الإداري في حل المنازعات العقارية

أفرد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي الكتاب الرابع للإجراءات الإدارية، ابتداء من المادة 800 إلى غاية المادة 969، حيث تضمن هذا الجزء القواعد الإجرائية الخاصة بالقضاء الإداري، من خلال بيان أحكام الاختصاص النوعي ثم الاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية، وتخضع للمحكمة الإدارية المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام، سواء كان في مركز المدعى أو المدعى عليه، بما في ذلك بعض المنازعات ذات الطابع العقاري متى كانت الإدارة طرفا فيها[3].

الفرع الأول: الإختصاص النوعي للقضاء الإداري في حل المنازعات العقارية

تتميز الجهات القضائية الإدارية، شأنها شأن جهات القضاء العادي، بمجال اختصاص يختلف من حيث طبيعته ومداه، إذ خول المشرع الجزائري للمحاكم الإدارية صفة الولاية

---

[1] المادة 518 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المادة 518 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، **المصدر السابق**

[2] بوشير محند أمقران، **قانون الإجراءات المدنية: نظرية الدعوى – نظرية الخصومة – الإجراءات الاستثنائية**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 89.

[3] بن جبلة محمد علي، **المنازعات العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، ، محاضرة أُلقيت في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية، المنظم من طرف المركز الجامعي نور البشير، يوم 12 ماي 2009.

العامة في المنازعات الإدارية، في حين يمارس مجلس الدولة اختصاصه على سبيل الاستثناء[1]، وقد نصت المادة 1 من القانون رقم 98-02 على أنه" **:تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية، ويحدد عددها واختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم**[2]."

كما كرس المشرع هذا المبدأ بموجب المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]، رغم اختلاف الصياغة بين النصين، حيث نصت هذه المادة على أن المحاكم الإدارية تعد جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، وتختص بالفصل ابتدائيًا في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه.[4]

وبذلك، يستبعد من هذا الاختصاص بعض الأشخاص المعنوية الأخرى، كالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وغيرها، مما يؤكد أن معيار الاختصاص الإداري يرتبط أساسًا بصفة الشخص العام في النزاع .وعلى رأسها منازعات الترقية العقارية، من القضايا التي تندرج ضمن اختصاص الجهات القضائية الإدارية، وذلك متى ارتبطت بتدخل شخص من أشخاص القانون العام في النزاع. غير أن هذا النوع من المنازعات لا يخرج عن الإطار العام الذي يحكم الاختصاص الإداري، حيث يظل خاضعا في جوهره للمعيار العضوي الذي يقوم على صفة أطراف الدعوى، بغض النظر عن طبيعة النشاط محل النزاع[5].

---

[1] أحسن غربي،" **توزيع الاختصاص بين هيئات القضاء الإداري في الجزائر**"، مجلة العلوم الانسانية و الاجتماعية، العدد04، 2020، بدون صفحة.

[2] المادة 1 من القانون رقم 98-02 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، **المصدر السابق.**

[3] المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، **المصدر السابق.**

[4] بن الشيخ آث ملو لحسين، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 291.

[5] أحسن غربي، « **توزيع الاختصاص بين هيئات القضاء الإداري في الجزائر**"، المرجع السابق.

وفي هذا السياق، يظهر أن المشرع رغم تشعب مجالات نشاط الترقية العقارية، مثل أعمال البناء والتهيئة في الأنسجة العمرانية الجديدة، وأعمال الإصلاح والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة والترميم والدعم بالنسبة للأنسجة العمرانية القديمة، إلا أن تحديد الجهة القضائية المختصة لا يرتبط بطبيعة النشاط بقدر ما يرتبط بصفة الأطراف في الخصومة، سواء كان الشخص العام مدعيا أو مدعى عليه أو متدخلًا في الدعوى[1].

وقد أكدت المحكمة العليا هذا التوجه في أحد قراراتها، حيث جاء في :" وبما أن النزاع متعلق بإبطال عقد إداري صادر عن بلدية ديدوش مراد، فإن الجهة القضائية المختصة للنظر فيه هي الجهة القضائية الإدارية طبقا لمقتضيات المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، وبذلك يتضح أن منازعات الترقية العقارية، متى كانت الإدارة طرفا فيها، تخضع لاختصاص القضاء الإداري وفقا للمعيار العضوي، حتى وإن تعلقت بأنشطة ذات طابع عقاري أو عمراني، ومن بين صور منازعات الترقية العقارية نجد الدعاوى التي تهدف إلى الطعن في رخصة البناء، سواء تعلق الأمر بطلب إلغائها، أو الطعن في قرار رفض منحها، أو السعي إلى تأجيل تنفيذها أو الاعتراض على قرارات صادرة عن المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الإداري، وفي هذا الإطار،فإن امتناع الإدارة عن منح رخصة البناء أو رفضها يعد قرارا إداريا يخضع لرقابة القضاء الإداري، باعتباره الجهة المختصة بالنظر في مشروعية قرارات الإدارة ومدى توافقها مع القانون[2].

وعليه، فإن كل من ينازع في رخصة البناء يحق له رفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميًا، أو أمام مجلس الدولة بحسب الجهة التي أصدرت القرار محل الطعن، وذلك وفق القواعد المنظمة للاختصاص في المادة الإدارية.

---

[1] إلهام شهرزاد روابح، الإختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالا ، المرجع السابق، ص471.

[2] بن جبلة محمد علي، المرجع السابق

الفرع الثاني: الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية

أخضع المشرع الجزائري مسألة تحديد الاختصاص الإقليمي بالنسبة للمحاكم الإدارية للقواعد العامة نفسها التي تحكم جهات القضاء العادي، حيث تقوم هذه القاعدة أساسا على المادتين 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إضافة إلى المادة 803 عند تعدد المدعى عليهم. غير أن هذه القاعدة العامة لم تبق مطلقة، إذ وردت عليها استثناءات بموجب المادة 804، والتي تضمنت صورا خاصة من المنازعات، من بينها بعض المنازعات العقارية، خاصة في مجال الأشغال العمومية[1].

أولا: قاعدة الاختصاص الإقليمي

الأصل في الاختصاص الإقليمي أن المحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، مع مراعاة حالات تعدد المدعى عليهم وفق ما نصت عليه المادة 38 من نفس القانون، غير أن هذا التنظيم لا يطبق بشكل مطلق في المادة الإدارية، حيث أورد المشرع استثناءات تهدف إلى تحقيق الفعالية القضائية وحماية المصلحة العامة[2].

ثانيا: الاستثناء المتعلق بالأشغال العمومية

[1] إلهام شهرزاد روابح، الإختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالا ، المرجع السابق، ص474.

[2] إلهام شهرزاد روابح، الإختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 منازعات الترقية العقارية مثالا ، المرجع السابق، ص474.

من بين أهم الاستثناءات الواردة في المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد منازعات الأشغال العمومية، حيث أسند المشرع الاختصاص الإقليمي فيها إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال[1].

ويقصد بالأشغال العمومية تلك الأعمال التي تنفذ لحساب شخص من أشخاص القانون العام أو تحت رقابته أو إشرافه، بهدف تحقيق منفعة عامة، سواء تعلق الأمر بأشغال على عقار تابع للدولة أو للخواص أو حتى لإدارة عامة، شريطة أن تكون الإدارة طرفا في تنفيذ هذه الأشغال، وقد تم إسناد هذا الاختصاص إلى القضاء الإداري بالنظر إلى خطورة الأضرار التي قد تنتج عن تنفيذ الأشغال العمومية، سواء على الأشخاص أو الأموال، خاصة في مرحلة إنجاز البنايات أو المشاريع العمومية[2].

خلاصة الفصل:

يتضح من خلال هذا الفصل أن المسح العقاري يشكل الأساس القانوني والمادي لتأسيس السجل العقاري في الجزائر، باعتباره الآلية التي يعتمد عليها المشرع لضبط الملكية العقارية وتحديد طبيعتها القانونية، سواء تعلق الأمر بالأملاك العمومية أو الوقفية أو الخاصة. وقد نظم المشرع هذه العملية بموجب الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، باعتبار أن نتائج المسح تمثل المرجع الأساسي لإنشاء البطاقات العقارية والدفاتر العقارية التي تعتمد في إثبات الحقوق العينية العقارية واستقرار المعاملات المرتبطة بها.

[1] المادة 804 القانون رقم 98-02 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، **المصدر السابق.**

[2] حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، ص 338.

كما تبين أن عملية المسح العقاري تمر بعدة مراحل مترابطة، تبدأ بالأعمال التحضيرية وجمع الوثائق والتقسيم المساحي للإقليم البلدي، ثم الأعمال الميدانية والتحقيق العقاري وتثبيت الحدود، لتنتهي بإعداد الوثائق المسحية وإيداعها بالمحافظة العقارية. وتبرز أهمية هذه الإجراءات في ضمان الدقة القانونية والفنية للعقارات محل المسح، بما يسمح بتحديد المالك الحقيقي للعقار وضبط حدوده ومساحته وطبيعته القانونية.

كذلك نلاحظ أن فعالية المسح العقاري في حماية الملكية العقارية والحد من النزاعات تبقى مرتبطة بمدى سلامة الإجراءات المتبعة ودقة المعلومات المضمنة في الوثائق العقارية، غير أن الواقع العملي كشف عن وجود عدة إشكالات تعرقل تحقيق الأهداف المرجوة من هذه العملية، سواء تعلق الأمر بالنقائص المرتبطة بأعوان المسح، أو ضعف استجابة المالكين، أو الأخطاء المادية المتعلقة بالحدود والقياسات ومعلومات أصحاب الحقوق العينية، إضافة إلى الإشكالات المرتبطة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول،والتي دفعت المشرع إلى التدخل من خلال عدة إصلاحات قانونية وتنظيمية قصد تسوية وضعيتها وحماية استقرار الملكية العقارية.

ومن جهة أخرى، تبين أن المنازعات العقارية الناتجة عن عمليات المسح أو المرتبطة بالحقوق العينية العقارية تخضع لاختصاص جهات قضائية متعددة، في ظل تبني المشرع الجزائري لنظام ازدواجية القضاء، حيث يختص القضاء العادي بالفصل في أغلب المنازعات العقارية المرتبطة بحقوق الملكية والحقوق العينية والإيجارات والتصرفات المشهرة، بينما يختص القضاء الإداري بالمنازعات العقارية التي تكون الإدارة طرفاً فيها، خاصة ما تعلق بالأشغال العمومية ورخص البناء والعقود الإدارية ذات الطابع العقاري.

وعليه، يمكن القول إن المسح العقاري يمثل وسيلة أساسية لتحقيق الأمن العقاري وتكريس استقرار المعاملات العقارية، غير أن فعاليته تبقى رهينة بتجاوز العراقيل العملية

والقانونية التي تعترضه، من خلال تحسين وسائل التنظيم والتنسيق، وتدعيم تكوين الأعوان المختصين، وتعزيز الوعي لدى المواطنين بأهمية المسح العقاري، بما يضمن حماية الملكية العقارية والحد من النزاعات المرتبطة بها.

الخـــــــاتمـــــــــة

في ختام هذا البحث المتعلق بالمسح العقاري، يتضح أن هذا النظام يشكل إحدى الركائز الأساسية التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وحماية الملكية العقارية من مختلف النزاعات والإشكالات التي قد تثار بشأنها. فالمسح العقاري ليس مجرد عملية تقنية تهدف إلى تحديد الحدود والمساحات، بل هو نظام قانوني وإداري متكامل يسعى إلى إنشاء قاعدة بيانات دقيقة وشاملة للعقارات، بما يضمن التعرف على أصحاب الحقوق العينية العقارية وتحديد طبيعة هذه الحقوق ومداها.

وقد أظهرت الدراسة أن المشرع الجزائري أولى اهتماماً بالغاً للمسح العقاري من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم إجراءاته وتحدد أهدافه وآثاره القانونية، وذلك بهدف تطهير الملكية العقارية، والقضاء على حالات الغموض التي كانت تحيط بها، وتوفير السندات العقارية التي تعكس الوضعية الحقيقية للعقار. كما تبين أن للمسح العقاري دوراً فعالاً في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال توفير الأمن العقاري الذي يشجع الاستثمار ويعزز الثقة في المعاملات المتعلقة بالعقار.

ورغم الجهود المبذولة في هذا المجال، إلا أن الدراسة كشفت عن وجود بعض الصعوبات التي تعيق استكمال عمليات المسح العقاري بالوتيرة المطلوبة، من بينها اتساع المساحة الجغرافية للبلاد، وكثرة النزاعات العقارية، ونقص الوعي لدى بعض المواطنين بأهمية هذه العملية، إضافة إلى بعض العراقيل التقنية والإدارية التي قد تؤخر إنجازها في بعض المناطق.

توصلت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج، أبرزها أن المسح العقاري يعد الوسيلة الأساسية لتحديد الملكيات العقارية وضبط حدودها بدقة، كما يساهم بشكل فعال في الحد من النزاعات العقارية الناتجة عن تداخل الحدود أو غياب الوثائق المثبتة للملكية، ويشكل قاعدة محورية لإعداد السجل العقاري وإنشاء البطاقات العقارية.

كما يوفر المسح العقاري حماية قانونية أكبر للمالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية،ويساعد على تحقيق الأمن العقاري والاستقرار في المعاملات العقارية، إلى جانب دوره المهم في التخطيط العمراني والتهيئة الإقليمية ودعم التنمية الاقتصادية، غير أن هذه العملية لا تزال تواجه بعض العراقيل التي تستوجب بذل مزيد من الجهود لاستكمالها على المستوى الوطني.

وبناءً على ذلك، توصي الدراسة بضرورة تسريع وتيرة إنجاز عمليات المسح العقاري في المناطق التي لم تستكمل فيها هذه العملية، وتعزيز التنسيق بين مختلف الهيئات والإدارات المتدخلة في المجال العقاري، وتكثيف حملات التوعية لفائدة المواطنين لبيان أهمية المسح العقاري وآثاره القانونية.

كما تؤكد التوصيات على أهمية اعتماد الوسائل التكنولوجية الحديثة والرقمنة في عمليات المسح والحفظ العقاري لرفع مستوى الدقة والسرعة، وتوفير الإمكانيات البشرية والمادية اللازمة للمصالح المكلفة بالمسح العقاري، والعمل على تحيين المعطيات العقارية بصفة دورية لضمان مطابقتها للواقع، مع تشجيع البحث العلمي والدراسات المتخصصة في المجال العقاري قصد تطوير المنظومة العقارية ومواكبة التطورات الحديثة.

وبذلك يتأكد أن المسح العقاري يمثل آلية قانونية وتقنية بالغة الأهمية في تنظيم الملكية العقارية وتثبيتها، وأن نجاحه ينعكس إيجاباً على استقرار المعاملات العقارية وتحقيق التنمية المستدامة، مما يستدعي مواصلة الجهود لاستكماله وتطويره بما يتماشى مع متطلبات العصر وتطلعات الدولة والمجتمع.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر :

- القرآن الكريم الآية رقم 6 من سورة المائدة.

- الأمر رقم 75،74 ، المؤرخ في 12.11.1975م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري . المعدل و المتمم الصادر ج .ر.ع.92 المؤرخة في 1975/03/25م.

-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ج. د. ش. ج. ر، عدد 92، 18 نوفمبر 1975.

-المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقارين مكلفون بالسجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر."

-المرسوم رقم 76.62: المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .ج ر رقم 30المؤرخة في 1976/04/13 م المعدل و المتمم.

-أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.

-المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ج. د. ش، ج. ر ، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم.

-المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم.

-المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم.

-القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فبراير 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 06، الصادرة بتاريخ 07 فبراير 1984.

-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم.

-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ج. د. ش، ج.ر، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998، المتعلقة بتسوية وضعية حساب المجهول في إطار عمليات المسح العقاري.

-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

-التعليمة رقم 02461 المؤرخة في 03-05-2003، المتعلقة بتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول ضمن عمليات المسح العقاري.

-التعليمة رقم 004618 المؤرخة في 04-09-2004، المتعلقة باستكمال إجراءات تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

-المواد02، 03، 04 و14 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 15، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2007.

-المادة 06 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

-قرار المحكمة العليا رقم 749672، الصادر بتاريخ 2011/07/14، قضية وزير المالية ضد ورثة (ج.م) بحضور (ش.ع) و(ل.م)، نقلًا عن: سايس جمال، الاجتهاد القضائي في القضاء العقاري، ج02، ط02، منشورات كليك، الجزائر، 2013.

-القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 78، سنة 2015.

-القانون رقم 17-11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج. ج. د. ش، ج. ر، العدد 77، سنة 2016.

المراجع :

- أحسن غربي،" توزيع الاختصاص بين هيئات القضاء الإداري في الجزائر"، مجلة العلوم الانسانية و الاجتماعية، العدد04، 2020.

- بيران يعقوب، "اختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، ديسمبر 2025.

بن جبلة محمد علي، المنازعات العقارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ، محاضرة أُلقيت في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية، المنظم من طرف المركز الجامعي نور البشير، يوم 12 ماي 2009.

- بن الشيخ آث ملو لحسين، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2004.

- بن قويدر الطاهر، " المسح العقاري كوسيلة تقنية لتثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، المجلد08، العدد01، جانفي 2022.

- بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، . الجزائر ، 2011.-

- برابح هدى ، خطوات ومراحل عملية مسح الأراضي العام في ظل التشريع الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة مستغانم ، الجزائر -العدد 02- 2023.

- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية ، رسالة ماجيستر كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، السنة الجامعية 2009-2010،

- بوضياف مصطفى، "تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد08، العدد01، جانفي 2022.

- بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية: نظرية الدعوى – نظرية الخصومة – الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

- بوشنافة جمال ، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، حقوق قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة -الجزائر .2011.

- ثامري محمد الحبيب، بن طيرش مخلوف، دور عملية المسح في التطهير العقاري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2024/2023.

- حجاوي عزالدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، رسالة الماجستير في الحقوق فرع : القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خده، الجزائر01، 2015/2014.

- حسن شهرزاد، "الاختصاص النوعي في المنازعات العقارية"، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص : قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017/2016،

- حسين الطاهري، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، ج1، دار الخلدونية للنشر، الجزائر.

- حسين فريجة، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010،

- حمد ي باشا عمر – نقل الملكية العقارية – دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر -2015

- د. ويس فتحي ، الضهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة 2 ، الجزائر 2015،

- د.أوشن حنان جامعة خنشلة / خليفي وردة باحثة دكتوراه جامعة باتنة 1 ، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

- دغيش أحمد،" نظام التحقيق العقاري الجديد في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري، المجلد01، العدد01، جامعة البليدة2 ،الجزائر، 2014.

- الذهبي خليفة ، "أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، المجلد12، العدد01، 2020.

- زهدور إنجي هند ، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بن أحمد 2 وهران ، 2015-2016،

- عز الدين أحجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، رسالة الماجستير في الحقوق، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014.

- عوض أحمد الزعبي، أصول المحاكمات المدنية، دار وائل للنشر، الأردن، 2006.

- فتيحة شمام ، نطاق عملية المسح العقاري في القانون الجزائري من حيث الموضوع و الأهداف ، مجلة الدراسات القانونية جامعة يحي فارس المدية ، الجزائر العدد 2 ، 2023

- المزري مفيدة ، المسح العقاري كآلية للتطهير العقاري في الجزائر ، مجلة صوت القانون ، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف ، ميلة ، الجزائر.

- فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط01، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010،

- فضيلة قرنان، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة دكتوراه دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة02، 2019/2018.

- فتحي طيطوس .د/ جيلالي العكلي / النظام القانوني للمسح العقاري للأراضي في التشريع الجزائري ، مجلة التعمير و البناء ، جامعة د مولاي طاهر سعيدة العدد 2- 2020.

- كمال تواكشت ، القانون العقاري مؤسسة الكتاب القانوني ، الكتاب الجديد ، بومرداس ، ابن النديم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2023.

- محمد حسنين ، النظام القانوني للتسيير العقاري في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثالثة ، الجزائر 2005.

- محمد ملاك ، بودالي محمد ، المسح العقاري و دوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري ، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سيدي بلعباس الجزائر ، العدد 2 ، 2023

- مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، " آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري". مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2019.

- محـــدة جلـــول، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة حمة لخضر – الوادي، السنة الجامعية 2014–2015.

- المرسوم رقم 76.62: المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .ج ر رقم 30المؤرخة في 1976/04/13 م المعدل و المتمم.

- المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999، المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في التحقيقات المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

- المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بعمليات المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري.

- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د. ط، 2009.

- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، ط2009 ،دار الهدى ، عين مليلة ،الجزائر.

- هاجر عبد الدايم،" الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد06، العدد01، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2022.

- HTTPS /WWW.NOOR-BOOK.COM 191041 2026/20:35-

- https :// binbaz-org.sa / 16/05/2026 01:08

الـــــــــفـــــهـــــــــرس

الإهداء	–
شكر و عرفان	–
قائمة المختصرات	–
مقدمة:	2
الفصل الأول:الإطار التاريخي والمفاهيمي	7
للمسح العقاري	7
المبحث الأول:التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر	8
المطلب الأول: تطور المسح العقاري خلال مرحلة الحكم الإسلامي والإستعمار الفرنسي	8
المطلب الثاني :تطور المسح العقاري بعد الإستقلال الوطني وبعد مرحلة 1975	14
المبحث الثاني:الإطار المفاهيمي للمسح العقاري	19
المطلب الاول مفهوم المسح العقاري	19
المطلب الثاني: خصائص وأهداف المسح العقاري.	24
الفصل الثاني: المسح العقاري كوسيلة لإثبات الحقوق العقارية.	36
المبحث الأول: المسح العقاري كأساس لتأسيس السجل العقاري	38
المطلب الأول: إنشاء البطاقات العقارية	39
المطلب الثاني :الإجراءات التقنية لعملية المسح العقاري	41
المبحث الثاني: فعالية المسح العقاري في حماية الملكية والحد من النزاعات	48
المطلب الأول: الإشكالات الواردة أثناء عملية المسح العقاري	49
المطلب الثاني الجهات القضائية المختصة في حل النزاعات العقارية	54
خلاصة الفصل:	67
الخـــاتمـــة	69
قائمة المصادر والمراجع	73

الملخص

الملخص باللغة العربية:

يُعد المسح العقاري من أهم الآليات القانونية والإدارية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم الملكية العقارية وتثبيتها وحماية الحقوق المرتبطة بها. وتبرز أهميته في كونه لا يقتصر على تحديد الحدود والمساحات، بل يتجاوز ذلك إلى إنشاء قاعدة دقيقة للمعطيات العقارية تساهم في تطهير الملكية، والحد من النزاعات، ودعم الأمن العقاري والاستثمار والتنمية.

وقد تناولت المذكرة التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر، مبينةً أنه عرف مراحل متعددة بدأت في الفترة الإسلامية حيث نُظمت الملكية وفق الشريعة الإسلامية والأعراف السائدة، ثم خلال الاستعمار الفرنسي الذي سعى إلى ضبط الأراضي والسيطرة عليها عبر قوانين وتنظيمات مختلفة، وصولاً إلى مرحلة ما بعد الاستقلال وما تلا سنة 1975 من إصلاحات هدفت إلى إحكام تنظيم الملكية العقارية وتأسيس نظام أكثر دقة.

كما خلصت الدراسة إلى أن المسح العقاري يساهم في تحديد الملكيات العقارية وضبطها، والحد من التنازع حولها، وإعداد السجل العقاري والبطاقات العقارية، مع بقاء بعض العراقيل التقنية والإدارية ونقص الوعي وصعوبة استكمال العملية على المستوى الوطني.

Abstract:

Land surveying is one of the most important legal and administrative mechanisms adopted by the Algerian legislature to regulate and establish real estate ownership and protect associated rights. Its importance lies in the fact that it is not limited to defining boundaries and areas, but extends to creating an accurate database of real estate information that contributes to clarifying ownership, reducing

disputes, and supporting real estate security, investment, and development.

The study addressed the historical development of land surveying in Algeria, explaining that it has undergone several phases, beginning in the Islamic period when ownership was organized according to Islamic law and prevailing customs. This was followed by the French colonial period, which sought to control and regulate land through various laws and regulations, culminating in the post-independence era and the reforms implemented after 1975, which aimed to strengthen the organization of real estate ownership and establish a more precise system.

The study concluded that land surveying contributes to identifying and regulating real estate ownership, reducing disputes over it, and preparing the land registry and property cards. However, some technical and administrative obstacles, a lack of awareness, and the difficulty of completing the process at the national level persist.