

## خاتمة

كان تنظيم الملكية العقارية في الجزائر أثناء فترة الاحتلال حرصا من المستعمر على وضع الملكية الجزائرية تحت نظام القانون الفرنسي تدريجيا، و تسهيل المعاملات لجلب الأراضي للاحتلال، حيث لم تتناول الإجراءات المنفذة سوى تلك الأراضي ذات القيمة الزراعية العالية الموجودة في السهول الشمالية و المستغلة من طرف المستوطنين وانتهت بإعداد مخططات المجزئات عن طريق أساليب بيانية رديئة المعالم وغير مضبوطة، وحتى بالنسبة للأراضي ذات السندات المفرسة، باتت وضعيتها القانونية مبهمة من جراء نظام الإشهار العقاري المعيب، في ظل غياب مسح عام للأراضي و إشهار العقود المتعلقة بالملكية العقارية، بعد الاستقلال كان لزاما على الدولة الجزائرية المستقلة أولا، اتخاذ تدابير لحماية الأملاك بصفة عامة و الأملاك العقارية و الفلاحية الشاغرة بصفة خاصة، لتمر إلى مرحلة أخرى اتسمت بالترتيب الجديد للأراضي عن طريق تطبيق تدابير الثورة الزراعية، لتخطو الجزائر خطوة عملاقة نحو إنشاء مسح عام للأراضي وتوضيح الوضعية القانونية للعقارات فهو يشكل الركيزة المادية و التقنية لتأسيس السجل العقاري الذي يعكس الوضع القانوني للملكية العقارية.

إن المسح بوصفه عملية مادية و تقنية ، تهدف إلى تشخيص جميع الممتلكات العقارية ، استنادا إلى آليات و ميكانيزمات و إجراءات وضعها المشرع

الجزائري ، عن طريق الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و مختلف الوثائق المساحية وبهذا الشكل فهي تضع موسوعة لا غنى عنها في كل ما يخص العقار ، وهي بذلك منوطة بمهام متنوعة ينبغي عليها تحقيقها.

إن الأعمال المادية لإدارة المسح، تشكل الأساس المتين التي تضع عليه المحافظة العقارية أولى لبناتها لأجل بناء صرح السجل العقاري، و ضمانا لاستقرار الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى.

وإن تمثل الأعمال التحضيرية، النقطة الأولى للالتقاء بين إدارة المسح والمحافظة العقارية ، من خلال افتتاح عملية المسح ، و إنشاء لجنة مسح الأراضي بمناسبة عضوية المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله بهاته اللجنة، لتتأكد أكثر العلاقة من خلال الأعمال الميدانية المتمثلة أساسا في عملية التحقيق العقاري ، التي يقوم بها موظفان، أحدهما تابع للمحافظة العقارية تحت قيادة رئيس فرقة المسح ، إلا أنه و بصدور القانون 02/07 ، انتقلت الرئاسة إلى المحافظة العقارية عن طريق تعيين محقق عقاري لمعاينة حق الملكية .

إلا أن التأخيرات الكبيرة في عمليات مسح الأراضي، تسببت في شل العلاقة بين الآليتين و بالتالي عدم تسوية أوضاع الملكية، إلى جانب التضارب الصارخ بين العديد من القوانين و التنظيمات المتعلقة بال عقار ، وتبقى عملية مواصلة إنشاء البنك العقاري متواصلة ، الذي يفترض فيه أنه يعكس الوضعية الفعلية و الحالية من الجانب المادي و القانوني.

إذا كانت عملية المسح تبدأ بمرحلة تحديد الملكيات و ما تبعها من جمع الوثائق و المعلومات الخاصة بها ، فإنها تنتهي حتما بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، فور ذلك يضيف المحافظ العقاري الصبغة القانونية على محاضر الإيداع لينتقل إلى ترقيم العقارات الممسوحة ، حينئذ تطفوا من جديد العلاقة بين المحافظة العقارية وإدارة المسح ، و تتجسد أكثر باعتبار أن عملية المسح هي القوام المادي لتأسيس السجل العقاري المنوطة به من الجانب القانوني ، المحافظة العقارية و استكمالاً لذلك يتم الإيداع القانوني و تنفيذ الشهر العقاري .

إلا أن تماطل المحافظة العقارية في متابعة أشغال المسح و تسليم الدفاتر العقارية لمالكيها ، ناهيك عن تجاهل مخططات المسح لضبط الملكيات ، ألحق خسائر معتبرة من الجانب الزمني و المادي ، رغم التقارب الكبير بين المصلحتين ، و هذا لا يعني أن العلاقة تنتهي عند هذا الحد.

لكي يؤدي السجل العقاري الغرض الذي أشأ من أجله، و المتمثل في إعطاء آثار للتصرفات، و توفير بنك عقاري معلوماتي للحالة القانونية و المادية الدقيقة للعقار

كان لزاما على المشرع أن يفرض إجراءات تصبوا إلى فعالية السجل العقاري عن طريق ضبطه و مراقبة البيانات المتعلقة بالأطراف و العقارات و مطابقته بوثائق المسح ، بهدف تحيين ما استجد من تغييرات على الوضعية القانونية و المادية للعقارات و بذلك تتجلى بوضوح استمرارية العلاقة بين المحافظة العقارية و إدارة المسح ، ضمانا للوحدة في المعلومات ، إلا أن الفصل بين المحافظات العقارية و إدارة المسح ، أدى إلى عرقلة مشروع التوثيق العقاري ، و اضمحلال مصداقية السجل العقاري .

**النتائج:** من خلال ما سبق يمكن التوصل إلى النتائج التالية:

### **بصفة عامة:**

يبقى العقار اليوم حبيس نصوص تنظيمية كبيرة و معقدة في آن واحد و عدم انسجامها أحيانا مع الانظمة العقارية السائدة، و العديد من التنظيمات و الهيئات التي تفرعت مع مرور الوقت ، و التي أثبتت عجزها بسبب تعدد صلاحياتها و إبهامها. تشكل حقا الأداة الجبائية وسيلة فعالة لتحسين العرض العقاري و لكن أيضا تسبب النفور في مواصلة إجراءات التسجيل و الشهر و بالتالي الاحتيال للتهرب الجبائي.

أصبح العقار عائقا للتنمية الاقتصادية بسبب العجز الذي يشوب تسييره ، ناهيك عن شساعة التراب الوطني و الفشل في التحكم في المعاملات العقارية .

### **الجانب التقني:**

إن ظهور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي جاء بعد 14 سنة من الإعلان عن المسح العام في الجزائر ، وبذلك أصبحت الرؤية أوضح في مجال المسح ليتمد إلى

أصغر وحدة بلدية ، من خلال لجنة مسح الأراضي، فالوكالة تتمتع بالاستقلال المالي والإداري كما هو معلوم، فالعلاقة بينها وبين وزارة المالية لا تعدوا أن تكون وظيفية ، وذلك بطبيعة الحال لا يخدم البتة عملية المسح ، ومن غير المنطقي أيضا أن يكون لمدير الوكالة رأي استشاري في مجلس إداري يكاد يكون غريبا عنها .

المديريات الجهوية و الملحقات الولائية لا تتمتع بالصلاحيات اللازمة للتكفل بعملية المسح و يبقى دورها يقتصر على مشاركة الوالي في اتخاذ قرار افتتاح عملية المسح في غياب وجود علاقة وظيفية تربطهما(الولاية و الملحقات الولائية).  
عدم اضطلاع المسح بالمهام الضريبية و الاكتفاء بكونها مهمة ثانوية ، رغم أنها أصلية بل السبب في خلق هذه العملية عن طريق الدقة المتناهية للوثائق المساحية .

### الجانب السياسي:

إن القرارات السياسية المتباينة الناتجة عن تغيير الحكومات المتعاقبة ساهم في عرقلة سير عملية المسح ، قانون الثورة الزراعية لمدة 16 سنة ، مرورا بالفترة من سنة 1987 إلى غاية سنة 1989 ، ثم التوجه السياسي الجديد بموجب دستور 1989 وصولا إلى نظام التوجيه العقاري بموجب القانون 25/90 ، للوصول إلى تعديلات الأمر: 26/95 و تدارك نقائص قانون التوجيه العقاري ، هي حصيلة ربع قرن من الزمن تخللتها جملة من الأنظمة يختلف كل واحد منه عن الآخر و بطبيعة الحال تكرر عملية المسح و استبعاد الوثائق المساحية المنجزة و استبدالها بأخرى و ما خلفه من خسائر و إهدار للمال و الجهد و الوقت.

### الجانب العملي:

الظاهر للعيان أن هناك تقارب كبير في المهام المنوطة بكل من المحافظة العقارية و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، إل أن هناك فصل تام بين الهيئتين ، فالوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، تتمتع بالشخصية المعنوية ، بيد أن المحافظة العقارية هي بمثابة مصلحة عمومية تخضع لوصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية الأمر الذي أدى إلى عدة مشاكل ، كتماطل هذه الأخيرة في متابعة أشغال المسح لأنها لا تسير بنفس الوتيرة التي تسير عليها الوكالة، أيضا التأخير في تسليم الدفتر العقاري و اعتماد مخططات المسح لضبط الملكية العقارية مما يؤدي إلى تبخر جهود الأعمال التقنية و إعادة العمل من جديد وعليه أصبحت بذلك المحافظة العقارية تشكل هي الأخرى عائق أمام تقدم عملية المسح.

### الموارد المالية و البشرية:

إن نقص الموارد المالية رغم تمويل الدولة لعملية التوثيق العقاري و اللجوء إلى الاقتراض لمواصلة هذه العملية، تبقى عملية المسح باهظة و مكلفة . كما أن عدم رسكلة الموظفين لاستعمال المعدات و الآلات التكنولوجية الحديثة و التي كلفت خزينة الدولة أموالا معتبرة ، انعكس سلبا على مصداقية أعمال الهيئتين فعلمية التحقيق العقاري يقوم بها أعوان مكلفون بمهام جد صعبة ، دون أي تكوين مستمر و منتظم إلى جانب عدم الإلمام بالمتطلبات القانونية و المؤهلات الواجب توفرها .

المواطنون أيضا يساهمون بقدر كبير في عملية المسح ، عن طريق السماح لموظفي المصالح المعنية بالدخول الحر، إلا أن نقص الوعي بدور عملية المسح يحول دون الوصول إلى الأهداف المرجوة .

وللأمانة العلمية يجب الإشارة إلى ملاحظة عدم التفاهم الميداني بين موظفي الآليتين ، بل حتى من الجانب السيكولوجي يمكن ملاحظة نوع من التنافر و التنازع السلبي ، على المهام ، بحجة أن الأعمال التقنية تختلف عن الأعمال القانونية و أن إحداها هي الأهم ، كل ذلك أدى إلى صراعات أدت إلى التصادم بين الآليتين بما لا يخدم المصلحة العامة للدولة و الخاصة للأفراد.

و على هذا الأساس يمكن اقتراح جملة من التوصيات تتمثل في:

### **1- من حيث التضارب بين النصوص القانونية و التنظيمية:**

- محاولة جمع النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالعقار و الحقوق العينية العقارية ضمن قانون الملكية العقارية .

- تعديل القانون المدني بما يتماشى و التطورات الحاصلة في هذا الميدان و تكييفه مع نظام الشهر العيني.

- الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية للقوانين لتسهيل عملية تطبيقها ، لاسيما المادة 27 من الأمر 74/75 و المتعلقة بمسك بطاقات عقارية مؤقتة وفق نظام الشهر الشخصي بصفة انتقالية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد.

### **2- من حيث الجباية العقارية:**

- يقترح إعادة تكييف هذه الأداة مع أهداف السلطات العمومية و تطبيقها حسب كل نوع من العقارات ( الملكيات المبنية، غير المبنية، الأملاك ذات الطابع الفلاحي ، الصناعي التجاري).

### **3- من حيث الجانب الهيكلي:**

- يوصى بضم الآليتين عن طريق إنشاء الوكالة الوطنية للمسح و الحفظ العقاري و مديريات ولائية يسيرها محافظ عقاري و محافظ المسح تحت رئاسة قاضي عقاري ونقل الوصاية إلى وزارة الأشغال العمومية .

#### **4- من حيث الجانب السياسي:**

- يوصى بتوخي الحذر إذا ما تعلق الأمر باستصدار أي قرار يتعلق بالعقار ، حتى لا يتأثر النظام العقاري سواء تعلق الأمر بالمسح أو الحفظ العقاري.

#### **5- من حيث الموارد البشرية:**

- رسكلة العمال و الإطارات عن طريق التكوين المستمر و المتواصل لمواكبة التغييرات و التحديثات المستجدة للتحكم أكثر في المعدات و الآلات .

#### **6- من حيث المواطنين:**

- توعية المواطنين عن طريق التعريف بعمليات المسح و الحفظ العقاري ، وتنظيم حملات للشرح و التوعية عبر كامل وسائل الإعلام المرئية، السمعية و المكتوبة .

#### **7- من الجانب البيداغوجي:**

- محاولة إدراج مقياس القانون العقاري في دراسات التدرج ، على مستوى الجامعات .

- تكوين محامين و قضاة متخصصين في النزاعات العقارية .



## 8- من حيث التعاون:

- الدعوة إلى تكثيف التعاون بين المؤسسات العربية و الغربية ذات العلاقة بعملية المسح و الحفظ العقاري من خلال تحسين وسائل الاتصال والمشاركة في المحافل العلمية وتبادل الإصدارات والزيارات وحصر الخبراء العرب في مجالات إدارة الأراضي ( التسجيل العقاري والمساحة) وتوفير المعلومات .

- الدعوة إلى دراسة مشروع نموذج عربي موحد للقوانين والقواعد المنظمة لأحكام السجل العيني في الدول العربية و الاستفادة من الخبرة العربية و الدولية في هذا المجال. في هذا الإطار نقتراح التدابير التالية تتويجا لما قمنا به من تحليل وشرح حول مسؤولية المحافظ العقاري :

• وضع قانون أساسي خاض بالمحافظين العقاريين يتضمن حقوقهم وواجباتهم مع إعطاء أمثلة عن الأخطاء التي يمكن إن تكون فيها المسؤولية مشددة وكيفية التخلص من هذه المسؤولية وتقدير التعويض بنصوص أكثر دقة تتضمن تفصيلات أوسع

• ضرورة تعديل المادة 11 من الامر 74/75 المؤرخ في 12.11.1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والمادة 105 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25.03.1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري لأن المادة 11 تخول للمحافظ العقاري بصفته موظف ، صلاحيات مسك وتأسيس السجل العقاري ، أما المادة 105 تمنح له

صلاحيات واسعة لا يتمتع بها قانونا إلا القاضي ، وتكمن في فحص مشروعية السندات العقارية ، وهي مسألة موضوعية يناط بها قضاة الموضوع أصلا .

● إضافة مادة قانونية تنمة للأمر 74/75 تفيد حظر التقادم كطريق لإكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي شملتها عملية المسح ويدخلها ضمن حالات رفض الإيداع ، وهذا لتعارضه مع مبادئ نظام الشهر العيني والسجل العقاري .

● ضرورة إدخال تعديل على محتوى المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 والتي تتضمن عدم قبول دعوى القضاء الرامية الى النطق بالفسخ أو أبطال أو الغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها إلا إذا أخضعت إلى عملية الإشهار ، فإن السماح بالطعن في التصرفات المشهورة هو خروجاً على مبدأ الشهر العيني التي تجعل للشهر قوة ثبوتية مطلقة وليست نسبية كما ذهب اليه المشرع من خلال هذه المادة بالإضافة إلى وجود تناقض بينها وبين المادة 23 من الأمر 74/75 التي تقضي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري ، وقد أخذت به التشريعات التي جعلت للشهر إثرا مطهرا وذا قوة ثبوت مطلقة يترتب عليهما عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة والتي يترتب عليها إضرار بحقوق الأفراد وعدم الاستقرار في الملكية العقارية ، في حين أجاز المشرع الطعن فيها من أجل إلغائها أو

إبطالها بموجب المادة 85 من المرسوم 63/76 وهذا التناقض بين المادتين  
23 و 85 من الضروري إعادة النظر فيه من طرف المشرع .

تم بعون الله و حمده