

الفصل الأول: إجراءات سير و تنفيذ أعمال المسح العقاري

تستند عملية التوثيق العقاري في الجزائر بشقيها المادي و القانوني إلى آليات و إجراءات نظمها المشرع الجزائري بناء على جملة من النصوص القانونية .

وتعتبر عملية المسح الأداة الحقيقية و الفعالة لتحديد الملكية العقارية ، إلا أن ذلك لا يمكن أن يتجسد ميدانيا إلا من خلال آليات تعمل وتسعى على تحقيقه ، عن طريق خلق إطار قانوني يحتوي عملية المسح بإنشاء أجهزة تتكفل بهذه المهمة على المستوى الوطني ، لها من الصلاحيات ما يخول لها اتخاذ التدابير الضرورية واللازمة ، بل والأنسب لإعداد مسح الأراضي العام تتمثل في مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تقوم بجمع مختلف المعلومات المتحصل عليها وتدوينها في وثائق دقيقة وواضحة.

فالمسح يتحقق من خلال جملة من الأعمال ، منها ما هو تحضيرى على مستوى المكاتب وأخرى ميدانية هذا بالنسبة للأعمال المادية و التقنية لعملية التوثيق العقاري .

وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:مبحث أول نتطرق فيه لإجراءات سير عملية المسح العقاري ومبحث ثان لتوضيح كيفية تنفيذ عملية المسح العقاري.

المبحث الأول : إجراءات سير المسح العقاري

بعدها تطرقنا لماهية المسح العقاري و تطوره التاريخي في المبحث

الأول من الفصل التمهيدي ، نستعرض في هذا المبحث إجراءات سير العملية التقنية التي تعد أساس التوثيق العقاري .

لقد سعى المشرع الجزائري لإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حتى يضع الآلية القانونية لعملية المسح⁽¹⁾، تتولى أساسا إعداد مسح عام للأراضي وتعميمه على كافة أنحاء التراب الوطني، رغبة منه في تطهير المشاكل العقارية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية ، وهي مرحلة من مراحل تنفيذ مشروع التوثيق العقاري العام⁽²⁾ ، ولقد كانت عملية المسح ولفترة ليست بالقصيرة معهودة لمصلحة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية³، أي من اختصاص الدولة مباشرة عن طريق هذه المصلحة ، غير أن

(1) - يعد قرار إنشاء الهيئة المكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي ، هو أول نص قانوني يشير إلى ضرورة إعداد المسح العقاري بالجزائر ، أما في بعض الدول الأخرى ، فعملية المسح تضطلع بها جهة مختصة لإجراء أعمال التحديد و التحرير تتمثل في القضاء المختص ، ففي لبنان على سبيل المثال ، تجرى عملية تحديد و تحرير العقارات و الأموال غير المنقولة بوساطة "حكام صلح القضاء " أو القضاة المنفردون بأعمال التحديد و التحرير المؤقت للعقارات بمؤازرة عمال مساعدين له بوظيفة كاتب لدى القاضي العقاري المنفرد ، ليستبدل المساح بعد انتهاء الأعمال ، بكاتب ضبط كما تعهد أيضا عملية المسح إلى مكاتب متخصصة عن طريق التعاقد مع مديرية الشؤون العقارية بوزارة المالية ، انظر في ذلك : د.جورج ن.شدرابي، الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 2005 ، ص: 29.

(2) - يهدف مشروع التوثيق العقاري العام إلى وضع مخططات طبوغرافية جزئية و بطاقيّة للملكيات العقارية بالنسبة لكل بلدية بغرض تسجيل كل عقار بالسجل العقاري و تسليم الدفتر العقاري لكل مالك ، ولتجسيد ذلك افترضت الجزائر من البنك الدولي للإنشاء و التعمير أنظر : أ. سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق، ص: 107 .

(3) - يرى الأستاذ سماعيل شامة ، انه قد تم التنازل عن عملية المسح للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 ، دون مراعاة قاعدة توازي الأشكال و المفروض ان يكون التعديل لنص المادة 5 من الأمر رقم 74/75 ، المذكور آنفا بموجب تعديل تشريعي ، و بلا شك نوافقه الرأي ، و الملحوظ أن المشرع

الإصلاحات السياسية و الاقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1989، جعلت من السلطات العمومية تعيد تحديد دور أجهزتها المركزية وهذا بصور سلسلة من النصوص القانونية و التنظيمية المتضمنة إعادة تحديد صلاحياتها و كذا تنظيمها الداخلي" (1)

وللتأكد من نتائج عملية المسح و جب إعداد وثائق مساحية ، تعتبر هي الآلية المادية للمسح ، من خلالها يتم إبراز أهم المعلومات الخاصة بال عقار ، من حيث هوية المالك أو المنتفع بال عقار ، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، أيضا طبيعة الحق المثقل للعقار ، إضافة إلى حدود العقار ومواصفاته، ليتم إحالة كل ذلك إلى المحافظة العقارية كمظهر من مظاهر التنسيق و التعاون بين الآليتين بغية ، إنشاء بنك عقاري حقيقي بهدف تأمين المعاملات العقارية و استقرارها .

وعليه تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و لجنة المسح

المطلب الثاني: الوثائق المساحية و المحققين العقاريين

الجزائري قد عودنا على مثل ذلك في العديد من المرات مما قد يجعل الأمر لا يستوي من الناحية القانونية إلا انه أصبح مألوفاً .

(1) - هذه الإصلاحات كانت تضمنت إعادة تحديد صلاحيات وزير الاقتصاد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 189/90 ج. ر. رقم 26 أنظر : أ. سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص: 109 .

المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و لجنة المسح :

إن مهمة إنجاز الأعمال الرامية لإعداد المسح العام للأراضي تم إسنادها إلى مؤسسة

عمومية⁽¹⁾ تدعى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وهي بمثابة هيئة مركزية تتفرع عنها

مديريات جهوية ، و لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية و التي تنشأ

بمجرد افتتاح العمليات المسحية، تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام

كالانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد

بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها .

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مقرها بالجزائر العاصمة⁽²⁾ ، تتولى بشكل

أساسي إنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى إعداد مسح عام وشامل للأراضي ، عبر

(1) - لا يختلف الأمر كثيرا في الدول المجاورة ، ففي تونس الشقيقة مثلا تعهد مهمة المسح الى مصلحة قيس

الأراضي و التي كانت تسمى في البداية بإدارة رسم الأمثلة الأرضية ، وهي مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية و

تجارية ، تخضع لوزارة التجهيز وهي الجهاز الفني باعتبارها المخولة قانونا لإعداد الأمثلة الهندسية للأراضي

موضوع التسجيل بطريقة فنية تمكن من معرفة مساحة العقار و موقعه وحدوده ، في اي لحظة من لحظات التاريخ ،

أنظر : د.على كحلون ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص: 201 .

(2) - وهي بالتالي تخضع للقانون العام سواء أكانت مدعية أو مدعى عليها ، و القضاء الإداري هو المختص نوعيا

للفصل في المنازعات التي تكون طرفا فيها عملا بأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لاسيما المواد 800 و ما

يليها و بوصفها تتمتع بالشخصية المعنوية فلها ذمة مالية مستقلة ، موطن و أهلية للتقاضي راجع: المادة 3 من

المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر رقم

كامل التراب الوطني كما أنها تقوم بوضع جرد عام لكل العقارات التابعة لأمالك الدولة (3) كعمليات تقنية مخصصة لذلك الغرض كمهام ثانوية .

كما سبق البيان أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تعد بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية⁽¹⁾ وبالاستقلال المالي ، الأمر الذي يجعل من أن حساباتها تمسك وفقا لقواعد المحاسبة العمومية كما أن الصفقات التي تبرمها الوكالة ينظمها قانون الصفقات العمومية ، وللوكالة موطن قانوني يقع في مدينة الجزائر العاصمة ، ولها أيضا مدير يمثلها أمام القضاء⁽²⁾ ويتصرف باسمها ولحسابها ويعبر عن إرادتها.

وعليه فإن تنظيم وعمل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يخضع للقانون الإداري ومنازعاتها تخضع لاختصاص جهات القضاء الإداري المختص، كما أن عمالها يخضعون لقانون الوظيف العمومي⁽³⁾ .

فضلا عن ذلك فإن للوكالة اتصال في مجال الإدارة العامة مع عدة متعاملين منهم⁽⁴⁾ :

- المديرية العامة للأمالك الوطنية.

(3) - راجع المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر رقم 13.

(1) - أنظر: د. عمار بوضياف ، *المسح العقاري وإشكالاته القانونية* ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، المركز الجامعي العربي التبيسي، العدد التجريبي، 2006، ص 42 .

(2) - راجع المواد: 01،10،20،21 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المذكور سابقا .

(3) - أنظر: د. عمار عوابدي ، القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1990، ص312 .

(4) - أنظر: قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الجزائر، 2001 ، ص84.

- الوظيف العمومي .

- وزارة المالية .

- المجلس الوطني للتخطيط .

- المراقب المالي .

- الخزينة العمومية .

- المفتشية العامة للمالية .

2- تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

إن تنظيم الوكالة يتجسد من خلال مظهرين ، مظهر داخلي يتمثل في مجلس إدارة ومدير⁽¹⁾ يشرف على 4 أقسام ، ومظهر خارجي يتمثل في مديريات جهوية وأخرى ولائية.

1- التنظيم الداخلي للوكالة: يشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس الإدارة

ويديرها مدير:

أ- مجلس الإدارة: هي هيئة تتكون من ممثلي عدة وزارات

- ممثلا لوزير الاقتصاد يرأس مجلس الإدارة ثم أصبح ممثلا لوزير المالية⁽²⁾.

(1) - أنظر المواد، 5، 2 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 54/95 المؤرخ في: 15/02/1995 والمتضمن صلاحيات

وزير المالية ، ج ر رقم: 13

(2) - يعد الأمر أقل تعقيدا فيما يتعلق بوصاية وزارة المالية و إشرافها على عملية المسح العقاري و إجراءات التسجيل و بالموازاة ، فان عملية المسح بتونس الشقيقة تتدخل فيها ثلاث هيئات مختلفة ، دائرة قيس الأراضي والتي هي تحت وصاية وزارة التجهيز ، و إدارة الملكية العقارية التي هي تحت وصاية وزارة الشؤون العقارية ، و أخيرا المحكمة العقارية التي تعود لوزارة العدل ، انظر في ذلك : د.على كحلون ، نظام السجل العقاري ، المرجع السابق ، ص: 203.

- ممثلاً لوزير الدفاع.
- ممثلاً لوزير التجهيز.
- ممثلاً لوزير الفلاحة.
- ممثلاً لوزير النقل.
- ممثلاً للمحافظ السامي للبحث العلمي.
- ممثلاً لمندوب التخطيط.

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من وزير الاقتصاد سابقاً أي وزير المالية حالياً وذلك بناء على اقتراح من الجهة التي ينتمون لها كما يشترط أن تكون لديهم صفة نائب مدير في الإدارة المركزية على الأقل⁽¹⁾.

يقوم المجلس بدراسة التدابير المتعلقة بتنظيم الوكالة وعملها ويتداول مجلس الإدارة في المسائل الآتية(2):

- مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوي.
 - الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.
 - النظام الداخلي للوكالة وسيرها.
 - حصيلة النشاطات السنوية والتسوية المحاسبية والمالية.
 - إعطاء الآراء بشأن الصفقات والاتفاقات.
- كما يتداول مجلس الإدارة في حدود التشريع المعمول به فيما يخص بناء عمارات و اكتسابها و بيعها ومبادلتها و يتولى قبول الهدايا و الوصايا و تخصيصها ويقوم مجلس الإدارة أيضا باقتراح كل التدابير الضرورية لأداء مهامه على نحو أفضل ، حيث يجتمع

مرتين في السنة⁽³⁾ على الأقل بناء على استدعاء من رئيسه ، و يعد جدول الأعمال بناء على اقتراح من مدير الوكالة.

ب- المدير: يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي صادر بناء على اقتراح من وزير المالية ، وتنتهي مهامه بنفس الطريقة⁽¹⁾ وهو المسؤول عن السير العام للوكالة ويتولى المهام التالية:

- ينفذ مقررات مجلس الإدارة.
- يمثل الوكالة أمام القضاء.
- يمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة .
- يبرم الصفقات والعقود التي يفوضها إياها مجلس الإدارة.
- يعد مشروع الميزانية و يلتزم بنفقات تسيير الوكالة و تجهيزها و يأمر بصرفها⁽²⁾.

3- الأقسام الخاصة بمديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

تضم هذه المديرية 04 مديريات فرعية.

***المديرية الفرعية لأشغال المسح:** و بها 3 مصالح:

-
- (1) - راجع المادة: 18 من المرسوم التنفيذي 234/89 ،المذكور آنفا .
 - (2) - راجع المادة: 19 من المرسوم التنفيذي 234/89،المذكور آنفا .
 - (3)- راجع المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل والمتمم للمرسوم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر رقم 13.
- (1)- للوكالة مدير يعبر عن إرادتها و يتصرف باسمها و لحسابها و يمثلها أمام القضاء ، انظر المواد: 10، 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المرجع السابق الذكر.
- (2) - يمكن في هذا الشأن أن يفوض المدير اعتمادات إلى مسؤولي الفروع الجهوية و المحلية ،انظر المادة: 1 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/92 ، المرجع السابق الذكر.

مصلحة المسح الحضري، مصلحة المسح الريفي و مصلحة التصوير
المساحي الضوئي.

***المديرية الفرعية للأشغال الخاصة:** بها مصلحتين:

مصلحة الدراسات والأشغال الطبوغرافية و مصلحة الإعلام الآلي.

***المديرية الفرعية للوسائل والروبوغرافيا:** بها 3 مصالح:

- مصلحة الروبوغرافيا⁽¹⁾، مصلحة الوسائل والصيانة و مصلحة الصفقات والتجهيز.

***المديرية الفرعية للعمال والمالية:** تضم هي الأخرى 3 مصالح كالتالي:

- مصلحة المالية والمحاسبة، مصلحة العمال والشؤون العامة ومصلحة الإعلام الآلي
والتوثيق.

2- التنظيم الخارجي للوكالة:

لقد أنشأت مديريات وملحقات ولائية بغرض تمكين الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من
إعداد المسح العام في جميع أنحاء التراب الوطني.

أ- المديريات الجهوية:

هذه المديريات تتوزع على 5 مناطق من التراب الوطني الجزائر- وهران- قسنطينة
- ورقلة - بشار- يتولى كل مديرية جهوية، مدير له مهمة معالجة جميع المشاكل
المادية والتقنية التي تصادف عملية المسح ، له سلطة مراقبة عمل اللجان التابعة له ، كما

⁽¹⁾ La reprographie: est l'ensemble des procédés permettant la reproduction directe d'un document par rayonnement calorifique, électrique ou gazeux.

يحقق في الطلبات المقدمة في المجال المادي والبشري ، ومعالجة جميع المشاكل المادية و التقنية التي تعيق عملية المسح.

ب- الملحقات الولائية:

تتفرع هاته الملحقات على مستوى كل ولاية ، على رأسها مدير تسند له مهمة:

- المشاركة في اتخاذ القرار الصادر من الوالي والمتضمن افتتاح عمليات المسح و إصداره ضمن الآجال القانونية .
- تمثيل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كعضو في لجنة المسح ومشاركة الوالي في اتخاذ قرار إنشاء اللجنة.
- له أن يطلب اجتماع لجنة المسح كلما استدعى الأمر ذلك.
- يطلب الإعانة المادية والبشرية من البلدية لشرح عملية المسح و أهدافها المادية.
- يعقد ندوات إعلامية لشرح عملية المسح وأهدافها لفائدة السلطات المحلية و الولائية⁽¹⁾.

كل مديرية و لائية تتكون من مكتب للمسح، وفرق أعمال ميدانية يتولون القيام بعمليات تحديد الملكيات والقياسات للمساحات مع التحري بالدقة اللازمة، كون أن ما يوفره من معلومات تدون ضمن الوثائق المساحية⁽²⁾.

(1)- L'instruction complémentaire à l' instruction n°16du24/05/1998.Fixant les modalités techniques relatives à l'organisation des travaux de cadastre générale et la confection des documents cadastraux .la direction générale du domaine national. Ministère des Finances.1998p07.08

(2)- L'instruction complémentaire à l' instruction n°16du24/05/1998op.cit. p09.

(3) - راجع المادة: 1 من المرسوم التنفيذي 234/89 ،المذكور آنفا.

مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

للوكالة مهام رئيسية ، تتمثل أساسا في إنجاز الأعمال التقنية التي ترمي إلى إعداد مسح عام للأراضي عبر كافة أنحاء التراب الوطني ، ومهام أخرى توصف بالثانوية والمتمثلة في إنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة للأماكن الوطنية⁽³⁾.

1- المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام⁽¹⁾، تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية أو هوائية عن طريق ما يسمى بـ: التصوير المساحي الضوئي ، اللازمة لوضع مسح شامل للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة، كما تقوم بتحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها ضمن التنظيم الذي يخضع له إجراء المسح العام للأراضي.

تحرر مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار وتقوم بإنشاء البطاقات العقارية التي بموجبها يتم تكوين السجل العقاري.

تقوم بتطبيق العمليات المتعلقة بتطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

(1) - أنظر : أ. سماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص.112.113 .

(2) - voir :L'instruction complémentaire à l'instruction n°16du24/05/1998,op.cit. p09.

تسهر على تنظيم الأرشيف ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي عن طريق وسائل الإعلام الآلي ولها أيضا مهمة مراقبة الأشغال المنجزة من طرف المساحين ومكاتب الدراسات التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية⁽²⁾.

2- المهام الثانوية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: تتولى الوكالة بصفة ثانوية أو إذا ما طلب منها، القيام بإنجاز بعض العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية⁽¹⁾، ويتمثل في إنشاء تسجيل وصفي وتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة، الولاية أو البلدية وتلك التي تحوزها مختلف المنشآت والهيكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية. عن طريق تنظيم مصنف للمعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها، إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام، وأيضا إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس ما تشتمل عليه الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها⁽²⁾.

الفرع الثاني: لجنة المسح

(1) - راجع المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتضمن جرد الأملاك الوطنية ج رقم 60.

(2) - راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المذكور آنفا.

وهي لجنة أنشأها المشرع بموجب المادة:07 من المرسوم رقم: 63/76⁽³⁾ ، يرأسها قاض يعينه رئيس المجلس القضائي الذي يتبعه، من المحكمة التي توجد البلدية المعنية بالمسح ضمن دائرة اختصاصها، ينوبه رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله ،وممثلا عن مصالح الإدارة المحلية للضرائب المباشرة، وكذا ممثل عن المصالح المحلية للأموال الوطنية، و ممثل عن وزارة الدفاع الوطني ،و ممثل عن مصلحة التعمير للولاية، و موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية التابع لها، ومهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين، وأخيرا المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله بصفة كاتب للجنة⁽¹⁾. وعند الاقتضاء تستكمل اللجنة بأعضاء آخرين، إذا كانت العمليات بمناطق تشمل مساحات ومناطق محمية، ووجب حضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية ، أما إن كانت العمليات في مناطق غير حضرية (ريفية) ووجب عضوية ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري. و تجتمع اللجنة بطلب من مسؤول الولاية

⁽³⁾ - والتي تنص على ما يلي : "تشأ لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية"، انظر المرسوم: 63/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم:134/92 المؤرخ في: 1992/04/07 ، المذكور أنفا.

⁽¹⁾ - لقد أخفق المشرع في ترتيب أعضاء لجنة المسح كون المحافظ العقاري و مأمور المسح هما المعنيان بشكل مباشر عن العملية ، فلا حكمة في تقديم ممثل الضرائب محليا أو ممثل التعمير محليا ، عنهما بل هذا الترتيب فيه استهانة بدورهما .

لمسح الأراضي⁽²⁾، وبدعوة من رئيسها، ويستوجب حضور ثلث أعضائها على الأقل، كما تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس. ويتولى فيها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة وتحرير محاضر مفصلة عن المداولات، و بموجب مقرر من الوالي يتم تنفيذ قرارات اللجنة

تتخصص مهام اللجنة في ثلاثة عناصر أساسية، وكل عنصر يتعلق بمرحلة معينة للمسح، وبذلك تتجلى مهمة اللجنة في المرحلة الأولى⁽³⁾، في جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، إذ قبل الشروع في عمليات التحديد تقدم اللجنة للفني المكلف بالعمليات المسحية جميع الوثائق والمعلومات، التي من شأنها تسهيل عمليتي البحث والتحقيق في الأملاك الظاهرة وحدود الملكية

أما مهام المرحلة الثانية فتتمثل في التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي الحالة العكسية، تسعى للتوفيق⁽¹⁾ بينهم أو البت في المنازعة التي استعصي عليها تسويتها بالتراضي بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية.

(2) - انظر المادة : 08 من المرسوم :63/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم:134/92 المؤرخ في :1992/04/107، المذكور أنفا .

(3) - انظر المادة : 09 من المرسوم :63/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم:134/92 المؤرخ في:1992/04/107، السابق ذكره .

(1) - يتجلى بكل وضوح الدور الإصلاحي و التوفيق للجنة المسح من خلال محاولة إيجاد حل بالتراضي بين الملاك المتجاورين أو من ينازعهم

إن المهام التي تضطلع بها لجنة المسح تجعل منها اقرب إلى المهام القضائية من المهام الفنية أو الإدارية إذ تحاول التوفيق بين الأطراف المتنازعة أما إذا فشلت في الوساطة بينهما لوجود حل ، فتبت في النزاع و لعل رئاسة قاض لأكبر دليل على قضائية أعمالها و من شأنه أن يسهل الأمر ذلك بترجيح صوته في حالة تساوي الأصوات.

و بالمقابل تغطي الصبغة الإدارية التي تصطبغ بها هذه اللجنة وذلك كون القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر من الوالي المختص إقليميا .

إن الشكاوى التي تودع بمقر البلدية المعنية في أجل شهر من إيداع مخططات ووثائق المسح يتم تقديمها إلى لجنة مسح الأراضي لتفحصها وتقديم رأيها، محاولة في ذلك التوفيق بين الأطراف، وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، توضع الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة.⁽²⁾

تعتبر قرارات لجنة المسح غير إلزامية للأطراف و تسهل عمل فرق المسح عن طريق جمع الوثائق ودراساتها.⁽¹⁾ و بالرجوع لقرارات اللجنة التي تصدر عن طريق التصويت فيه نقص من الاحترافية مما يجعلها عرضة للأهواء وتصارع المصالح، فأعضاؤها مزيج من مختلف الأسلاك (قضائيون، إداريون، فنيون، عسكريون) مما يجعل من الأمر يفتقد للموضوعية و الصبغة القانونية التي تستند قواعدها على العمومية و التجريد ، لا الخصوصية و الانحياز.

(2) - انظر المادة : 12 من المرسوم 63/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 134/92 المؤرخ في: 1992/04/07 ، السابق ذكره .

(1) - إن فعالية هذه اللجنة كان يمكن أن تكون أجدى لو تم تخصيص قرارات اللجنة و إعطائها حجية ، الأمر الذي يجنب تعطيل عملية المسح و ضرورة النص على الطعن في قرارات تلك اللجنة كمرحلة أولى قبل اللجوء إلى القضاء.

لذا كان من الأجدى التنصيص على أن قرارات اللجنة يصدرها الرئيس بعد استشارة الأعضاء وإحاطتها بالقوة القانونية اللازمة⁽²⁾.

المطلب الثاني: الوثائق المساحية

لقد نص المشرع على الوثائق المساحية⁽³⁾ و التي تعتبر الآلية المادية للمسح تتضمن معلومات على غاية من الأهمية، كالمخطط المساحي و جدول الحساب ، جدول الأقسام و سجل مسح الأراضي، إن للمحقق العقاري دور كبير فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية، إلى درجة أن التنظيم القانوني الجديد يأخذ مصدره من التحقيق العقاري، ذلك للدور الكبير الذي يمارسه الأعوان المحققون في السهر على دراسة السندات والعقود، مما يسهل الأمر على المحافظ العقاري في دراستها مجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري ، يقوم المحقق العقاري بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي والناجئة عن هذا التحقيق.

1- المخطط المساحي le plan cadastrale و جدول الحساب La table des comptes

أ- المخطط المساحي: le plan cadastrale

يعتبر الوثيقة الأساسية للمسح⁽¹⁾ ، وبصورة أدق فمن خلاله يمكن إعداد الوثائق المساحية الأخرى، فهو عبارة عن مخطط بياني⁽²⁾ للإقليم البلدي في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء الملكية وقطع الأراضي⁽³⁾.

(2) - لقد أحسن المشرع عملا حينما جعل المهام التقنية للمسح تقوم بها المصالح المختصة دون سواها ، بنفسها مباشرة .

(3) - أنظر المادة الأولى من المرسوم 63/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المعدل و المتمم بالمرسوم

التنفيذي رقم: 134/92 المؤرخ في: 1992/04/07 ، السابق ذكره

(1) - Le plan cadastral est le seul document officiel qui a pour mission de renseigner et de repérer les parcelles en tant qu'unités de la propriété foncière en les délimitant graphiquement par rapport aux parcelles voisines, en renseignant la présence éventuelle de bâtiments et en identifiant son propriétaire à l'aide du numéro de parcelle.

فهو مجموعة من الأوراق الجزئية ، كل ورقة مخصصة لقسم مساحي واحد ، وبتجميع كل هذه الأوراق يمكن الحصول على مخطط مساحي لإقليم بلدية ما ، وتجمع هذه الأوراق- نظرا لحجمها الكبير- في سجل خاص يوضع على غلافه مخطط مصغر يضم جميع الأقسام المساحية يسمى: « جدول تجميع الإرساليات » « le tableau d'assemblage de » « correspondances »

الورقة الجزئية عبارة عن ورقة ذات أبعاد دقيقة محددة ب 59.4 سم ضرب 84سم بالنسبة للإطار الخارجي ويترك هامش بـ: 4 سم ليرسم القسم المساحي داخل إطار هاته الورقة بالأبعاد 51.4سم×76سم ولهذا الورق نوع خاص فهو عبارة عن ورق شفاف من البلاستيك تتولى الإدارة توفيره. يظهر على المخطط المساحي الطرقات، حدود العقارات وأرقامها الأماكن المعلومة مجاري المياه.

- القسم المساحي: La section cadastrale -

القسم المساحي ، جزء من الإقليم البلدي⁽¹⁾ الذي يظهر على المخطط المساحي مرقما تصاعديا ابتداء من الغرب نحو الشرق ، ثم من الشرق نحو الغرب إلى غاية ترقيم كل

وهو رسم تخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح، يبين بكل دقة تفاصيل أجزاء الملكية مقسمة الى أقسام و أماكن معلومة في المناطق الريفية أو الحضرية ، فالإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام مساحية ، و كل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم ، و المكان المعلوم يشمل أجزاء الملكية ، وكل جزء من الملكية يضم قطع أراضي ، أنظر : ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع .الجزائر، بدون طبعة، ص:70،

(2) - أنظر: المهندس عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 97 .

(3) - راجع: المادة:15 ف1 من المرسوم 62/76 ، المذكور آنفا .

(1)- راجع المادة:15 ف2 من المرسوم 62/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المذكور آنفا .

الأقسام المساحية ، والرقم المساحي المتواجد بالشمال الغربي يأخذ الرقم: 01 تليه جملة من الأرقام المتسلسلة بشكل أفقي، وهكذا حتى يصبح لكل قسم مساحي رقم خاص به(2). إن القسم المساحي له حدود تتميز بالثبات الكافي - في الغالب - فهي حدود طبيعية كالجبال مجاري المياه ، أو غير طبيعية كالعمارات والطرق، والقسم المساحي تختلف مساحته حسب المنطقة: ريفية أو حضرية(3).

- المكان المعلوم: Le lieu dit: ويطلق عليه مصطلح المكان المسمى وهو جزء من القسم المساحي، الذي هو في حد ذاته جزء من المخطط المساحي فهو تجمع لأجزاء الملكية داخل نفس القسم المساحي يتم تحديد المكان المعلوم بناء على الوثائق المقدمة من المالكين.

فإذا كانت حدوده غير واضحة يتم الاستعانة بالسكان الذين لهم معرفة جيدة ، من أجل التسمية ، أما وإذا كان عدد الأماكن المعلومه كبيرا، فإنه يمكن الاستغناء عنها كما هو الحال في المناطق الكبرى ، لأنه يتم الاكتفاء بأهم الأماكن المعلومه البارزة حتى يكون المخطط المساحي واضحا وغير مبهم(1).

تسمية المكان المعلوم تختلف من حيث وجوده، فإن كان موجودا في منطقة حضرية فاسمه هو اسم الشارع ، أو رقم الطريق أما إذا كان في منطقة ريفية، فاسمه عادة ما يطلقه السكان أو يتداولها - أثناء تقسيم القسم المساحي إلى أماكن معلومة يجب مراعاة: - وقوع الأماكن المعلومه داخل المخطط المساحي.

(2)- L'instruction n°5474 du 23/09/1976. fixant les modalités techniques d'établissement du cadastre .la direction des affaires domaniales et foncières op.cit, p41.

(3)-L'instruction n°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrale et d'immatriculation foncières .la direction du domaine nationale op.cit.p 12.13.15

- أن تكون حدود الأماكن المعلومة تتبع حدود أجزاء الملكية التي تتكون منها.
- أن تدون على المخطط المساحي⁽²⁾ تسمية وحدود المكان المعلوم .

- جزء الملكية: îlot de propriété:

هو جزء من المكان المعلوم⁽³⁾ ، الذي هو جزء من القسم المساحي وبدوره هو الآخر جزء من المخطط المساحي ، وجزء الملكية يتكون من قطع الأراضي أو قطعة الأرض التي تقع بمكان معلوم واحد ، تخضع لنفس الحقوق والأعباء التي تؤول إلى مالك واحد، أو أنها في شيوع واحد مشكلة وحدة عقارية مستقلة حسب الترتيب المعطى للملكية ، تتمتع بحدود واضحة وإذا تم شق طريق على ملكية ما ، فإنه سيقسمها إلى جزئين للملكية ، لكل جزء رقم خاص رغم أنهما لمالك واحد ، وأيضا إذا ما تم ترتيب أي حق من الحقوق على جزء آخر، فبطبيعة الحال سوف يأخذ كل جزء رقما خاصا به داخل المكان المعلوم.

- قطعة الأرض: La parcelle: هي أصغر وحدة مساحية⁽¹⁾، وعنصر من جزء

الملكية تمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض ، ويشترط لاعتبار مساحة ما قطعة ارض أن لا تقل عن 10 آرات حتى ولو كانت متميزة عن قطعة الأرض المجاورة لها من حيث طبيعة شغل وتخصيص الأرض ، وإذا قلت عن 10 آرات تعد تابعة للسكن (الحديقة والمسكن شكلان قطعة أرض واحدة رغم أن الحديقة تفوق 10 آرات) ويرمز

(1) - La documentation cadastrale et les extraits cadastraux. Bureau de la conservation cadastrale Op.cit.p13.

(2) -La documentation cadastrale et les extraits cadastraux. Bureau de la conservation cadastrale Op.cit.p14 .

(3) - îlot de propriété : Identification des parcelles de la propriété foncière par la description de leurs limites et/ou leur représentation cartographique. Ensemble des plans et documents associés définissant la propriété foncière d'une unité du découpage administratif du pays, voir : Glossaire de cartographie, Comité Français de Cartographie, 1990.

(1)- Une parcelle est une superficie de terrain ayant une unité de propriété. Une parcelle peut être dans ce cas la propriété d'une personne privée ou publique, seule ou en groupe

لكل قطعة أرض بحرف لا تيني (2) وحتى بالنسبة لملاحقات العمارة مثل حظائر السيارات فإنها ، وان زادت على 10 آرات لا تعد قطعة ارض بل تكون تابعة للعمارة و تشكل قطعة أرض واحدة ، هذا بالنسبة للعقارات غير الفلاحية، أما بالنسبة للعقارات الفلاحية ، فكل نوع من الزراعة يشكل قطعة أرض مستقلة ، أما إذا كانت بها زراعة ثانوية فإنها- أي تلك الزراعة الثانوية(3) -لا تشكل قطعة أرض "parcelle" كما يمكن للمعنيين الاطلاع على المخطط المساحي وذلك عن طريق مصلحة المسح ، حيث يخضع إلى عملية ضبط يومي أو ما يصطلح على تسميته "Le plan minute" ، كما يمكن أيضا الاتصال بمصلحة المسح التابعة للبلدية التي تضع نسخة من المخطط عند انتهاء أشغال المسح ، ويسمى الأطلس البلدي "L'atlas communal" وهو لا يتمتع بنفس الدقة الكافية كونه تتم مراجعته كل سنة(4).

ب- جدول الحساب: La table des comptes: يسمى أيضا بالحساب المساحي " Le compte cadastrale" ، هو عبارة عن حساب يجمع تحت رقم تعريف واحد مجموع العقارات المملوكة لشخص واحد سواء كان معروفا أو غير معروف ،ضمن بلدية ممسوحة ويعطي لكل حساب عدد ، ويعتبر بطاقة تعريف لكل مالك، حيث يكفي معرفة العدد ، حتى يتم التوصل إلى باقي المعلومات الأخرى الخاصة بالأمالك، ويكون ترقيمها

(2)- L'instruction n°5474 du 23/09/1976. fixant les modalités techniques d'établissement du cadastre direction des affaires domaniales et foncières .op. Citp41.42.

(3) - La documentation cadastrale et les extraits cadastraux .bureau de la conservation cadastrale .p15.

(4) - L'instruction n°5474 du 23/09/1976. fixant les modalités techniques d'établissement du cadastre .la direction des affaires domaniales et foncières, op.cit. P68

حسب الترتيب داخل القسم المساحي ، هذا العدد يتألف من 05 أرقام حسب الأولوية: الهيئات العمومية ثم الأشخاص الطبيعيين حسب الترتيب الأبجدي لألقابهم.

يتم تخصيص جدول حساب لكل حساب على ورقة 44سم×26سم، ثم تجمع هذه الجداول في سجل خاص بكل بلدية ممسوحة ، نجد في أعلى الجدول من الجهة اليسرى اسم الولاية اسم البلدية من اليمين و به أربع خانات الأولى مخصصة لرقم الحساب ، الثانية لتاريخ فتح الحساب، أما الثالثة فيها التعريف بالمالك والخانة الرابعة يتم تخصيصها لإعادة عملية الضبط اليومي "La mise a jour" حيث إذا ما تصرف المالك في ملكيته فلا بد من إعادة ضبط جدول الحساب لوجود مالك جديد⁽¹⁾.

جدول الحساب له أهمية بالغة ، فعلى أساسه يتم إعداد الوثائق للمساحة الأخرى التي لا تقل أهمية عن الجدول في حد ذاته ويفتح المجال للاطلاع على الوثائق المساحية الأخرى بسهولة تامة .

- جدول الأقسام :

يتم ترتيب أجزاء الملكية في سجل يدعى جدول الأقسام حسب الترتيب الطبوغرافي⁽¹⁾ داخل القسم المساحي ، هذا الجدول خاص بكل قسم مساحي، فهو

(1) -L'instruction complémentaire à l'instruction n°16du24/05/1998op.cit. p44.

(1) - هي محررات معدة من طرف أعوان المسح تتضمن جداول حساب لكل مالك في البلدية ، يتكون رقم الحساب من خمسة أرقام ، ترتب بحسب الأولوية ، الهيئات العمومية (الدولة ،الولاية ، البلدية) ثم العقارات المجهولة و الأملاك الوقفية و أخيرا الأشخاص الطبيعية بحسب الترتيب الأبجدي ، راجع المادة:8 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في ، المذكور آنفا.

يتضمن أرقام أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل قسم مساحي الذي تتكون منه البلدية
الممسوحة.

يكون ترقيم أجزاء الملكية تصاعديا، يعرف كل جزء من خلال رقم حساب مالكة الموجود
في جدول الحسابات، حيث يتم إعداده من خلال وثيقتين:

الوثيقة الأولى B1 : خاصة ببطاقات أجزاء الملكية.

الوثيقة الثانية B2 : خاصة ببطاقات الأشخاص حسب الترتيب الأبجدي بهم.

من خلال المعلومات الموجودة بالبطاقتين ، والمعلومات الموجودة في جدول الحسابات
يتم إعداد جدول الأقسام ، نجد في أعلاه من الجهة اليسرى اسم الولاية ومن اليمين رقم
القسم المساحي ويضم أربع خانات : الأولى بها أرقام أجزاء الملكية المجاورة الثانية بها
أرقام أجزاء الملكية حسب الترتيب التصاعدي داخل القسم المساحي ، الثالثة بها حساب
خاص بمالك كل جزء للملكية، وللشخص الواحد أن يملك عدة أجزاء قد تقع في داخل قسم
مساحي واحد أي- بالطبع- في جدول أقسام واحد ، وقد تكون موزعة بين عدة أقسام
مساحية، تضم هذه الخانة قسم خاص بتاريخ فتح الحساب ورقم الحساب، أما الخانة
الرابعة فهي مخصصة لعملية الضبط اليومي⁽¹⁾ ، جدول الأقسام يضم أوراق بحجم
39×28سم.

2 - سجل مسح الأراضي: La matrice cadastrale

هو سجل⁽²⁾ خاص بكل مالك، أي بكل رقم حساب ، تخصص كل ورقة فيه لمختلف الأملاك التي يملكها كل مالك في البلدية الممسوحة، يضم أوراق بأبعاد 28سم×38سم، كل ورقة مخصصة لمالك واحد تحدد فيها هويته بدقة ، وتذكر كل أجزاء الملكية الخاصة به، وقد تكون تابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية داخل البلدية الممسوحة، ترتب هذه الأوراق حسب ترتيب أبجدي للملاك ، فكل ورقة من السجل المساحي عبارة عن جدول يضم عدة خانات وفي الأعلى تدون المعلومات المهمة المتعلقة بالمالك ، أما في الأسفل فنجد مجموع العقارات التي يمتلكها المالك.

أما باقي الخانات فنجد فيها اسم الولاية ، لقب واسم المالك ، مقره الاجتماعي إن كان شخصا معنويا بالإضافة إلى تاريخ التأسيس أو تاريخ الميلاد ، طبيعة شغل الأرض (مخصصة للزراعة أو للسكن)⁽³⁾ التصرفات القانونية الواردة على عقارات المالك وصف حالة الملكية من حيث كونها مفرزة أو على الشيوخ وفي الأخير نجد المساحة الإجمالية للعقار.

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الإطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويستوجب

(1) -L'instruction complémentaire à l'instruction n°16du24/05/1998,op.cit.p.46.

(2) - هو سجل تنقل منه جميع الأملاك العقارية ، مبنية أو فضاء ، تابعة لنفس المالك ، مفهسة تحت حساب المسح يتضمن عدة خانات تحتوي على هوية المالك ، طبيعيا أو معنويا، بالإضافة الى بيانات العقار من رقم القسم و جزء الملكية ، وطبيعة شغل الأراضي.

(3) -L'instruction complémentaire à l'instruction n°16du24/05/1998,op.cit.p.46.

الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة 1. هذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم: 62/76 المعدل بالمرسوم 134/92 المؤرخ في

1992/04/07 حيث أقرت أنه" : يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند

الإنهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين

الإطلاع عليها ... ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند

الإنهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات

مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة."

ما يلاحظ على نص هذه المادة هو عدم دقتها في تحديد الميعاد وعدم ضبطه من حيث

البداية والنهاية، فالنص على "شهر على الأقل" يفتح باب التماطل والتراخي أمام الجهات

القائمة على ذلك، لذا كان من الأولى على المشرع أن يحدد الميعاد لغلق باب التأويلات.

هذا وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

المعني، الذي يسلمه بدوره وصل إيداع ثم يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار

ممضى من طرفه ومعلق في الأماكن المعتادة للصق مناشير البلدية، للبلدية المعنية

والبلديات المجاورة ، كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية أو شفوية أو استدعاء ، وذلك

لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك، لأنه خلال مدة الإيداع هذه، يمكن لأي شخص

تغيب عن العملية، أو لم يستطع تقديم دلائل وقتها من تقديم شكواه إما كتابة إلى رئيس

المجلس الشعبي البلدي ،أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس

الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، وقد أرشدت التعليمات رقم 16

السالفة الذكر⁽¹⁾، المعني على أن يقدم هذا الاعتراض الشفوي إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شغل من الساعة الثامنة صباحا إلى الثانية عشر ظهرا، والذي يسجل الأقوال والتدخلات على سجل معد لذلك، هذا السجل الذي يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع، ليبلغ بمعية رسائل الاحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تنظر في النتائج المدونة في وثائق المسح وتدرس الاحتجاجات إن وجدت بناء على الطلبات المقدمة، على أن تعطي رأيها مستتدة في ذلك على سندات وشهادات الملكية الموجودة، وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط لتحاول في الأخير التوفيق بين المعنيين وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستتدا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي.

أما في حالة الإخفاق في ذلك وعدم حصول الاتفاق، تمنح للأطراف مدة ثلاثة أشهر من أجل التصالح أو اللجوء للقضاء، هذا ما أشارت إليه المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم 62/76 حين نصت على أنه: يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

(1) - ومما لا شك فيه إن التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 و المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي و الترقيم المؤقت هي التي بينت الوثائق المساحية الواجبة الإعداد و التحرير من طرف أعوان المسح و لكن بعد مرور 23 سن من صدور الأمر المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و كذا المرسمين التنفيذيين المتعلقين بإعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري .

كما أقرت الفقرة الثانية من المادة نفسها على أن الحدود المؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به وماعدا حقوق المالك الحقيقي والذي لا تكون لشكواه أي اثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

أما المادة 13 من ذات المرسوم فقد نصت على أن وثائق المناطق الممسوحة والتي لم يثر حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل انقضاء أجل الثلاثة أشهر.

إن الملاحظات المبدئية التي يمكن طرحها حول هذه النصوص تكمن في أن المشرع لم يحدد المدة اللازمة للجنة، لإبداء رأيها في الشكاوى، وهل هي تنتظر في الاعتراضات أثناء الأجل أم بعده، لأن عدم تحديد الأجل السابق يؤدي بالضرورة، إلى غموض بداية ميعاد الثلاثة أشهر وهي المدة الممنوحة للتصالح أم للجوء للقضاء، لأنه بمجرد انتهاء هذا الميعاد تنتهي أشغال مسح الأراضي وتصبح وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية، ليتم وضعها حيز الاستعمال، فيتم بذلك حسب المادة 10 من الأمر 74 /75 إعداد 3 نسخ ترسل واحدة إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعاينة تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، و تحفظ النسخة الثانية بمصلحة المسح للمعاينة وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري .