

مقدمة:

لضمان استقرار الملكية اتبعت عديد الأنظمة في العصور الماضية طرق مختلفة للإشهار العقاري والمسح العام للأراضي فقد عرفته الحضارات القديمة منذ حوالي أربعة آلاف سنة قبل الميلاد فقد وجدت في الصحراء العربية لوحة تنظم مخططات وقياسات إحدى المدن، كما عرفه المصريون القدامى، واتخذوه منقذاً لأجل فرض الضريبة، كما جعلوا منه وسيلة لضبط الملكيات العقارية بعد فيضانات النيل، وعرفه أيضاً اليونانيون حيث تم قياس مساحة اليونان ونقلها في مخططات نسخت على ألواح من الرخام والنحاس، أما الرومان فاعتمدوا على وحدات مئوية افتراضية لقياس الأراضي والأقاليم، وأخذ المسح العقاري الحديث في الظهور بالموازاة مع نظام السجل العيني في القرن التاسع عشر حيث ظهر أول مرة في أستراليا على يد السيد روبرت ريشارتورانس سنة 1858 والذي أوجد طريقة لسجيل العقارات، حيث جعل لكل مدينة أو قرية سجل عقاري، مرفق بخريطة للعقار تطبع في خلفه، ثم انتشرت هذه الطريقة تدريجياً عبر دول العالم، والجزائر تبنته سنة 1975 من خلال إصدار الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ليوضع حيز التنفيذ بصدور مجموعة من المراسيم التنفيذية على رأسها المرسومين التنفيذيين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، وبهذا تبنى المشرع نظام الشهر العيني، بدل نظام الشهر الشخصي في المناطق المسوحة مع استمرار العمل بنظام الشهر الشخصي بصفة مؤقتة بالنسبة للعقارات التي لم تشملها عمليات المسح، قصد تطهير الساحة العقارية والقضاء على الفوضى التي تكتسحها، ويظهر ذلك من خلال حجم الجهود والإمكانات المادية والبشرية والتنظيمية المسخرة من طرف الدولة في هذا المجال.

إلا أن هذه العملية لم تكتمل إلى اليوم؛ وذلك راجع إلى عراقيل ميدانية تبرز أثناء التحقيق الميداني خاصة ما يتعلق بالمؤهلات العلمية للأعوان المكلفين، أين يتطلب منهم الإلمام بكل التطورات التي شهدتها الملكية العقارية والاطلاع على القوانين السابقة، خاصة التي صدرت بعد استرجاع السيادة الوطنية، ورجوع العون المحقق إلى سجلات أملاك الدولة أو المحافظات العقارية لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات، وكذا التوسع أكثر في البحث بالأرشيف خاصة في سجلات مصالح الضرائب وأرشيف المحاكم الشرعية أو المدنية القديمة؛ بالإضافة إلى أخطاء في القياس وحساب المساحات؛ والتي أثرت على تقدم وتيرة عملية المسح وحالت دون الوصول إلى أهداف السجل العيني.

المبحث الأول

ماهية المسح العقاري

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسية تعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري، الذي يقوم عليه هذا النظام، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري " اسم " مسح الأراضي العام"¹ حيث تحظى عملية المسح العقاري بأهمية بالغة ، لما توفره من تطهير للملكية العقارية وضمان للحقوق واستتاب للإئتمان ونمو للاقتصاد ، عن طريق إرساء قواعد نظام حفظ عقاري متين.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

تتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة أو خاصة، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك ، استوجب الأمر إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح و الحسابات الميدانية، كل هذا فيما يسمى بعملية المسح نعرف المسح العقاري ونبين خصائصه و أنواعه حسب ما تناوله المشرع الجزائري في مختلف القوانين والتنظيمات ثم الحديث عن الأهداف المرجوة منه.

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري المسح العقاري ولكن وضح وبين أهداف العملية والمتمثلة في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات على اختلاف أنواعها و تحديد ملاكها تحديدا نافيا للجهالة سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو أشخاصا معنوية من خلال تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها.

حيث نص على عملية المسح في الأمر 74/75 السابق الذكر في مادته الثانية على أن : " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وقد أضاف في نص المادة الرابعة منه : " يتم علي مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي".

¹ في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة فيسمها المشرع اللبناني أعمال التحديد والتحرير والمشرع العراقي التحرير التمهيدي والمشرع الليبي تحقيق الملكية، وكل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة ؛ وهي تطهير و تثبيت الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري .

طبقا لنص المادة الرابعة من المرسوم رقم 84-400² "تتضمن عمليات اعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي :

- طبيعة الاراضي و القوام المادي ، انماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية .

- طبيعة شغل والقوام المادي او تخصيصها ، ونمط استعمال البنايات المقامة عليها او استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية

- ويجب ان تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة³ .

-و تحديد الملاك الظاهرون واصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال .

ويجب ان تكون الحدود على اختلاف انواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، اما بواسطة معالم من حجر واما بواسطة علامات اخرى ، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الاراضي.

فعملية مسح الأراضي هي : " تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار⁴ عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا؛ قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية⁵ و التعريف بالعقارات أي بيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم "

² المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام ، ج ر عدد 71 المؤرخة : 30-12-1984 ، ص2518.

³ الملكيات العمومية والخاصة هي الأملاك الوطنية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية وقد عرفت المادة 12 من القانون رقم 90/30 " المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر عدد52" لأملاك الوطنية العامة على أنها تلك الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة كشواطئ البحر وإما بواسطة مرفق عام كالمطارات، وكذا حسب مفهوم المادة 17 من الدستور ومن خصائص هذه الأملاك أنها غير قابلة للتملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية ويقول الأستاذ أحمد جمال الدين كذلك أن المال العام هو: "ما إشتراك الأفراد في حق الإستفادة منه دون إختصاص أو امتياز، فمنهم من يرى أنه مال مشترك لكل فرد فيه نصيب شائع ومنهم من يرى أنه حق الجماعة بمجموعها وليس للأفراد فيه نصيب معين.(يحيواي أعمار ، 2002 ، نظرية المال العام ، دار هومة ، الجزائر ، ص9).

أما الأملاك الوطنية الخاصة في مفهوم القانون السالف الذكر، هي تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة تمليلية ومالية، ويتعبير آخر هي كل الأملاك غير المصنفة أمالكا عامة، وعكس هذه الأخيرة فإن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للتصرف فيها .

⁴ العقار حسب المادة 683 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أن العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف .

⁵ حدد المشرع الجزائري وحدة ثابتة للمسح هي البلدية أي أن عملية المسح تكون على مستوى كل بلدية لا تتجاوزها حتى تنتهي منها وهذا ما جاء في المواد:6 و 8 من الأمر 74/75 السابق الذكر على أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية، أي أن وحدة العمل المسحي الأساسية هي البلدية.

و عملية المسح العقاري، تخضع لها جميع العقارات الواقعة في المناطق التي افتتحت فيها العملية وبغض النظر عن نوعها أو صنفها وأيا كان مالكوها وهذا الحديث يوجب علينا معرفة خصائصها واهدافها.

الفرع الثاني : خصائص المسح العقاري

يتميز المسح العقاري بمجموعة من الخصائص تتمثل في :

اولا- المسح العقاري عملية قانونية ادارية وفنية :

تعد عملية المسح العقاري عملية قانونية على اعتبار انها تقوم على مجموعة من النصوص القانون⁶ ؛ حدد من خلالها المشرع الجزائري نظام سير العملية في جميع مراحلها وإجراءاتها ، وعملية المسح العقاري عملية ادارية تفتتح في كل بلدية بناء على قرار اداري صادر عن الوالي المختص اقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح و انشاء لجنة تكلف بوضع الحدود للبلديات المعنية بالقرار تحت اشراف هيئات ادارية ترأسها الوكالة الوطنية للمسح .

كما أن عملية المسح العقاري عملية فنية كونها تقوم على أسس ميدانية تقنية ؛ بأخذ صور و وضع خرائط طبوغرافية على اقليم البلدية بهدف إنجاز مخططات ؛ من طرف مختصين وتقنيين في مجال المسح

ثانيا- المسح العقاري محدد ومعرف للوضعية الطبيعية للعقارات :

يحدد ويعرف المسح النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي حيث يبين المسح ان اقتضي الأمر أنماط المزروعات الفلاحية فيما يخص العقارات الريفية ، أما العقارات الحضرية فإنه يحدد القوام المادي وطبيعة شغل او تخصيصها ونمط استعمال البنايات

⁶ خصت عملية المسح العقاري ترسانة من النصوص القانونية نذكر منها خاصة :

- المرسوم 32-73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق باثبات الملكية الخاصة
- الأمر 74-75 السابق الذكر .
- المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام ، ج ر عدد 30 .
- المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 .
- المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق بإجراءات اثبات التقدّم المكسب وإعداد عقد الشهرة، ج ر عدد 30 .
- المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتعلق بإنشاء الوكالة لمسح الأراضي العام ، ج ر عدد 54 .
- التعليم رقم 16 المؤرخ في 24 ماي 1998 الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية .
- المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 والمحدد لقواعد مسح الأراضي الغائبة .
- الأمر 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق ب: التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 .

بالإضافة الى نصوص تشريعية اخرى لها علاقة بعملية المسح كلقواعد العامة في القانون المدني والقانون المتعلق بالثورة الزراعية وكذلك المتعلقة بالاحتياجات العقارية للبلديات والمتعلقة بتنظيم الملاك الشاغرة ومجولة المالك... الخ.

المشيئة واستغلالها ووصف وضعها حسب كل طابق⁷، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لا بد من إبراز معالم حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة أخرى؛ ووضع الحدود وحساب المساحة⁸.

ثالثا- المسح العقاري محدد ومعرف لأصحاب الحقوق العينية العقارية:

يحدد المسح المالكين للعقار وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو أشخاصا معنوية، وذلك بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنين من خلال طلب وثائق الإثبات سواء كانت رسمية أو عرفية لإثبات الحيابة الفعلية للعقارات المراد مسحها على اختلاف نوع العقار، فلاحيا كان أو عمرانيا أو قابل لتعمير، و يعطي لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف كل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المسحي، ويعطي هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الأملاك، ويتم البدء أولا بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى الأشخاص الطبيعية ضمن جدول الحسابات، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب⁹.

المطلب الثاني: أنواع وأهداف المسح العقاري:

تبرز أهمية المسح العقاري ودوره الفعال من خلال الأهداف المرجوة من هذه العملية، وتختلف الأهداف باختلاف نوع عملية المسح.

الفرع الأول: أنواع المسح العقاري

بالرجوع إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم العقار في الجزائر نجد أن هناك نوعين مسح الأراضي الأول: المسح العام للأراضي مشار اليه في الأمر 75-74 السابق الذكر و المرسومين رقم: 62-76، 63-76 السابقين الذكر، والثاني: مسح الأراضي الغابي مشار اليه في المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 السابق الذكر.

أولا - المسح العام للأراضي: تتميز عملية المسح العقاري في هذا الأمر بكونها تتم على مستوى بلدية

معينة يتم تقسيمها بالنظر إلى نوع العقار وقوامه إلى قسمين: ريفي وحضري.

⁷ نص المادة 04 من المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 السابق الذكر.

⁸ رحيامية عماد الدين، 2014، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص: قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، ص 177.

⁹ جمال بوشنافة، 2006، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية، الجزائر، ص 69.

- المسح الحضري: حيث تعتبر عقارات حضرية العقارات المبنية أو غير المبنية ، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية الثابتة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة¹⁰ ويتم التعرف على العقارات في الجداول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم...¹¹ ، اما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية¹² ويتم تقسيم العقارات البلدية وفق أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في : مخطط شغل الأراضي¹³ **le plan d'occupation de sol** تحدد فيه وبصفة مخصصة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات الكمية القصوى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الاحجام و المظهر الخارجي للبنىات ، المساحات العمومية والخضراء... فيكاد يكون مخطط شغل الأراضي التلخيص الوحيد والحضري لجميع قواعد التعمير¹⁴ .

والمخطط التوجيهي و للتهيئة والتعمير **le plan dirigitif d'aménagement et d'urbanisme** يعتبر أداة للتخطيط وتسيير المجال الحضري تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية¹⁵ .

- المسح الريفي : طبقا للمادة 23 من المرسوم 62/76 فالعقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري تعد عقارا ريفيا، وتنصب وظيفة المسح في المناطق الريفية على ما يأتي :

- تحديد المحتوى المادي وطبيعة الأراض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات .

- المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الاستغلال .

وتجدر الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كالمناطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لان المساحة في المنطقة الحضرية أصغر من المنطقة الريفية

ثانيا- المسح الغابي :

¹⁰ الملاحظ في الوقت الحالي أن مجموع 2000 نسمة لا يعبر بالضرورة على أن البلدية ريفية أو حضرية عى أساس زيادة عدد السكان بالأضعاف كما كان عليه وقت صدور المرسوم 63-76 السابق الذكر.

¹¹ المادة 20 من المرسوم 63-76 السابق الذكر

¹² المادة 21 من المرسوم 63-76 السابق الذكر .

¹³ المواد 31 الى 38 من المرسوم 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، ج ر عدد 52 .

¹⁴ هنوني نصر الدين ، 2010 - 2011 ، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البليلة ، ص 389 .

¹⁵ المادة 16 من المرسوم 29-90 ، السابق الذكر.

عرف المشرع الجزائري الأملاك الغابية في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 السابق الذكر: " يقصد بالأملاك الغابية الوطنية¹⁶ ، في مفهوم هذا المرسوم ما يأتي : الغابات ، الأراضي ذات الوجهة الغابية ، التكوينات الغابية الأخرى "

حسب المادة 2 و المادة 9 من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/16/1984 الذي يتضمن النظام العام للغابات الغابات : جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في شكل تجمعات غابية في حالة عادية .ويقصد بهذه الأخيرة كل تجمع يحتوي على الأقل : - مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة. - ثلاث مائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة و شبه الرطبة.

أهم ما جعل المشرع الجزائري يصدر تنظيما خاصا بمسح الأراضي الغابية طبيعتها التي تتغير حسب كل مكان وزمان، الا أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها ، اما المسح الصحراوي بناء على التعليمات رقم 01 المؤرخة في : 23-5-2009 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية فيما يخص المساحات الصحراوية الشاسعة التي تقدر بمئات الآلاف من الهكتارات الجرداء مسحها يكون بالأقمار الصناعية والتصوير الجوي ؛ويكون ترقيمها نهائيا لفائدة الدولة .

الفرع الثاني : أهداف عملية المسح العقاري:

تسعى الدولة الجزائرية لتحقيقها على المدى القريب والمتوسط والبعيد ؛ ويمكن حصر أهم الأهداف في:

اولا - الهدف القانوني لعملية المسح العقاري : طبقا لنص المادة 2 و 3 من الأمر رقم 74-75 السابق الذكر ، تكمن أهداف عملية المسح العقاري في تحديد النطاق الطبيعي للعقار المسوح و فرز الملكيات العقارية ، وضبط المساحات برسم الحدود ، مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية و أقسام ووحدات ، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية¹⁷ .

¹⁶ حسب المادة 37 من القانون 90-30 السابق الذكر ، تعتبر الغابات أملاك وطنية عمومية طبيعية (أي غير قابلة للتصرف فيها، ولا الحجز عليها ولا اكتسائها بالتقادم).

¹⁷ رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 184 .

عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية يتم إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري.¹⁸

وذلك بهدف تمكين صاحب العقار من الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات حيازته للعقار الممسوح¹⁹، سواء كان الشخص طبيعياً أو شخصاً معنوياً²⁰

وهو ما يؤدي إلى تسهيل عملية التطهير القانوني للأراضي وإصلاح المنظومة العقارية على أساس نظام السجل العيني والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي، بهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية ثابتة ومستقرة على أسس مادية وقانونية صحيحة²¹، ما ينتج عنه حرية تصرف مالك العقار في عقاره واستقرار المعاملات العقارية، كما أن حق الملكية من الحقوق المكفولة بمقتضى الدستور والقانون المدني والقانون الجنائي؛ بهدف جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكيتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الغير²²؛ حيث أصبح مالك العقار يتمتع بحماية قضائية تجعله في منأى عن الانتهاكات والخروقات غير الشرعية التي قد تعيق في استغلال واستعمال عقاره بالطريقة التي يشاءها²³ وإذا ثبت الاعتداء فللطرف المضرور اللجوء إلى القضاء ويكون الدفتر العقاري ووثائق المسح الأساس في إثبات الحدود الجوارية لكل طرف في النزاع؛ ما يسهل عمل الجهات القضائية المعروضة عليها النزاع حيث تساعد القاضي المختص بالفصل في الخصومة وفي معظم الحالات يعين القاضي خبير عقاري مختص قصد الانتقال إلى القطع الأرضية لمعاينة القطع الأرضية والتحقق من المطابقة مع الوثائق المقدمة والتأكد من السيطرة المادية للأطراف وأن اقتضي الأمر الاتصال بالإدارات المعنية .

فعملية المسح العقاري ترمي إلى تسوية الوسط في القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية والتي تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للقضاء العقاري²⁴ كما أن أتمامها ستحد من الكثير من النزاعات العقارية وستقضي على إشكال الحيازة في كل القضايا الخاصة بالعقار .

ثانيا- الهدف الاقتصادي لعملية المسح العقاري :

¹⁸ المادة 8 من المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

¹⁹ تنص المادة 46 من المرسوم الانف الذكر على : " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وكل نقل لحق ملكية، عندما لا يكون

سببا في إنشاء بطاقات جديدة ، يؤدي إلى ضبط.."

²⁰ بسكري أنيسة ، 2001 ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الجزائر ، ص 115 .

²¹ زرباني محمد مصطفى، 2011 ، السجل العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق - بن عكنون ، الجزائر ، ص 17 .

²² عمار بوضياف ، المسح العقاري واشكاله القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المركز الجامعي تبسة ، ص 9 .

²³ رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 187 .

²⁴ علوي عمار ، 2114 ، الملكية والنظم العقاري في الجزائر ، دار هومة الطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، ص 82

الملكية العقارية من أهم الثروات التي تركز على أساسها الأنظمة الاقتصادية، وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار في مختلف المجالات لا يتم إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير²⁵ حيث أن عملية المسح تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيدين الدولي والوطني ، فتأخر العملية في الجزائر دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات ، مع اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع آجال محددة لإنهاء هذه العملية²⁶.

ففي ظل اقتصاد السوق أصبح اعداد مسح الأراضي أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية و تحقيق التنمية الاقتصادية بتعزيز الثقة وإنعاش الحركة التجارية ودفع عملية الاستثمار ، ولكن و في ظل غياب مسح شامل لكافة الأراضي ، يبقى الاقتصاد الوطني معطل إلى حد معين ، كون العقار غير المسح لا يحتوي على سندات تثبت ملكيته بصفة مطلقة ونهائية يبقى دائما عقبة في وجه المستثمرين ، كونه يؤدي إلى فوضى في السوق العقارية مما ينجر عنه من حدوث نزاعات قضائية ، و يصعب على البنوك الدخول في عمليات الاقتراض والمساهمة في السوق العقارية الحرة لانعدام ما يحقق الائتمان العقاري .

وفي ذلك تقول الأستاذة ليلي زروقي: " نظرا لتأخر إتمام عمليات المسح في أغلب المناطق إذ لم يتم الانتهاء من مسح 1/3 البلديات ، فإن معضلة العقار ووسائل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يبقى إشكالا مطروحا يتسبب في منازعات كثيرة تعرض على القضاء"²⁷

ثالثا- الهدف الجبائي لعملية المسح العقاري

يعتبر الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي الدور الأصلي لها ، حيث تتمكن السلطات العمومية من معرفة الملكيات العقارية من حيث نوعها (خاصة ، عامة) ، ومساحتها وكذا طبيعتها، و تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المفروضة على كل مالك²⁸ (ضريبة التملك أو التعامل في العقارات) مستندة في ذلك إلى الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار المسح والمتمثلة في دفتر العقاري فرغم أن

²⁵ زرباني محمد مصطفى ، المرجع السابق ، ص16 .

²⁶ علوي عمار ، المرجع السابق، ص82.

²⁷ ليلي زروقي ، 2000 ، التفهيمات العقارية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الجزائر، ص 22.

²⁸ اسماعيل شامة ، 2004 ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة تحليلية ووصفية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، ص 116.

الجزائر دولة نفطية إلا أنها لا تفرط في إتاوات العقارات²⁹، حيث تعد الجباية العقارية أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة.

²⁹ نعيمة حاجي، 2009، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، ص. 28.