




مجلة ألف: اللغة، الإعلام والمجتمع، مصنفة في فئة ب

بن حمود لطيفة -Benhamoud Latifa-جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها

Les litiges relatifs aux différences cadastrales résultant du processus d'arpentage des biens immobiliers et la manière de les régler

Disputes of Cadastral differences resulting from the Real estate survey process and how to settle them

تاريخ النشر ASJP	تاريخ الإلكتروني	تاريخ الإرسال	
-2023 03-31	2023-03-29	2021-11-02	

الناشر: Edile- Edition et diffusion de l'écrit scientifique

إيداع قانوني: 6109-2014

النسخة الورقية : 2023 03-31

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/226>

ترقيم الصفحات: 361 - 374

دمد-د: 2437-0274

النشر الإلكتروني: <https://aleph.edinum.org>

تاريخ النشر: 2023-03-29

رددمد-د: 2437 1076

المرجعية على ورقة

بن حمود لطيفة، «منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها»، Aleph,

10 (2) | 2023, 361-374.

المرجع الإلكتروني

بن حمود لطيفة، «منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها»، Aleph

[En ligne], | 2023 URL : <https://aleph.edinum.org/7947>



# منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها

**Les litiges relatifs aux différences cadastrales résultant du processus  
d'arpentage des biens immobiliers et la manière de les régler Disputes  
of Cadastral differences resulting from the Real estate survey process  
and how to settle them**

بن حمود لطيفة Benhamoud Latifa

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

## مقدمة

يتبوأ العقار مكانة هامة وحيوية في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويشكل مصدر ربح هام لخزينة الدولة، لذا حظيت الملكية العقارية باهتمام كبير من مختلف التشريعات والنظم الوضعية قديما وحديثا ولقيت عناية فائقة من طرف الفقهاء والباحثين القانونيين في مختلف الدول حيث اعتبرت مصدرا من مصادر الثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية للدول.

وقد عمدت مختلف التشريعات إلى إيجاد نظم عقارية متباينة أخضعها للتحيين والتطوير باستمرار من اجل ضمان استثمار أمثل للأموال العقارية، وعملت على تطهيرها من خلال إيجاد آليات وأدوات قانونية تحقق الثبات والاستقرار اللازم للملكية العقارية بما يتناسب وأهمية هذه الأخيرة حتى يتسنى للدولة بسط رقابتها على الأملاك والحقوق العينية العقارية وكذا لإعطاء دفع قوي وفعال للاستثمار المرتبط أساسا بوجود وعاء عقاري منظم. ومن اجل ذلك رصد المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالملكية العقارية وما يرد عليها من تصرفات ومعاملات، وهذا ما يتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظمها باعتبارها من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي، ومصدر من المصادر المتجددة للثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وعليه كان من الواجب إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملة من الضمانات الأكيدة تحقبقا للوظيفة التي تؤديها. ومن أجل ذلك تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري لما له من أهمية بالغة، حيث تقرر العمل بنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر كمرحلة انتقالية للتعامل بمرونة مع مشكلة الإثبات العقاري التي خلفتها المرحلة الاستعمارية. لكن نظرا للتحويلات الاقتصادية التي شهدتها الجزائر (بن عبيدة، 2011، ص 9-51) وتخليها عن النظام الاشتراكي والاتجاه

إلى النظام الليبرالي أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني بدل نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا في الجزائر منذ سنوات الاحتلال الفرنسي والذي سيستمر بصفة مؤقتة بالنسبة للعقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام لينتهي بمجرد الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني. وذلك بهدف تنظيم وتسيير الشهر العقاري بما يتماشى وفكرة حماية الملكية العقارية وضمان استمراريتها والحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق العيني العقاري، حتى تكون حجة على الكافة بمجرد تسجيلها بإدارة الشهر العقاري.

إن المشرع الجزائري وفي إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها تماشيا مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة الجزائرية، وتجسيدا للأهداف المسطرة في إطار تطهير الملكية العقارية في البلاد، أصدر الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبناء على هذا الأخير صدرت عدة مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل نظام الشهر العيني وتوسيعه أهمها المرسومين التنفيذيين 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تبين مدى رغبة المشرع في تدعيم وحماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري التي تسهل عملية التداول والتعامل في الأموال العقارية، حيث يركز على إجراءات المسح العقاري كمرحلة أولية تقنية ومادية وإجراءات أخرى قانونية متمثلة في عمليتي الإيداع والترقيم وإنشاء البطاقات العقارية (زبدة، 2010-2011، ص 41).

كما أن قيام مسح الأراضي العام وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن المالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية كونها تعتبر بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه، هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري (بوزيتون، 2011، ص 130) كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة.

غير أن الملاحظ أن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي للعقارات إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد على عملية الجرد الشامل لها، أدى إلى ظهور نزاعات متنوعة سايرت عملية المسح العقاري أهمها تلك المتعلقة بإثبات ملكيتها والمنازعات المتعلقة بحدودها، وذلك راجع للنصوص القانونية التي تحكم العقار لأنها غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص بل ومتناقضة في كثير من الحالات.

كل هذه المعطيات وأخرى أدت إلى بروز إشكاليات معقدة صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات القائمة، فبالرغم من وجود مجموعة من الأدوات القانونية التي تهدف لحل هذه المشاكل من جهة وحماية حقوق الأشخاص من الاعتداءات التي قد تطولها من جهة ثانية كالأمر 75/74 والمرسومين التنفيذيين له 62/76 و63/76 إلا أن عدم وضوح النصوص القانونية تارة وغيابها تارة أخرى خلق عدة إشكاليات ومنازعات كشف عنها الواقع وتضاربت بشأنها الآراء ولم يتمكن النشاط القضائي الكثيف من وضع قواعد اجتهادية من شأنها توضيح أو سد هذا الفراغ التشريعي.

الأمر الذي أثار انتباهنا لدراسة هذا الموضوع لما له من أهمية خاصة يستمددها من أهمية عملية المسح العقاري في حد ذاتها وما لها من دور أساسي في تحديد أصحاب الحق على الأملاك العقارية ونسبتها لأصحابها. أضف إلى ذلك الانتشار المتزايد للإشكالات الناتجة عن وجود فوارق في المساحات بين تأشيرات الملكية والقياسات المأخوذة من الأشخاص المكلفين بعملية المسح العقاري، وصعوبة تحديد ملاكها الأصليين أو حتى الحائزين الفعليين لها، وكثرة الاعتراضات التي تتلقاها المصالح المعنية عن الترقيم المؤقت لها، الأمر الذي قد يولد نزاعات كثيرة قد تعرض أمام القضاء.

وعلى ذلك فإن هذا الموضوع يطرح أمامنا إشكال رئيسي يتمثل في: ما المقصود بمنازعات فوارق المساحات بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وإلى أي مدى تؤثر على تطهير الملكية العقارية وتسليم الدفتر العقاري للملاك وما هي الوسائل المعتمدة قانونا لتسويتها؟

لمعالجة هذه الإشكالية سوف يتم دراسة الموضوع وفقا للمنهج التحليلي الوصفي القائم على تحليل النصوص القانونية، المذكرات والتعليقات المنظمة له ومحاولة شرحها وتبسيطها لإزالة اللبس والغموض عنها.

وسوف يتم تقسيم الموضوع إلى محورين أساسيين نتناول في الأول المقصود بإشكالات الفوارق في المساحات بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية وأساس وجودها، أما المحور الثاني فسنخصصه لدراسة كيفية تسويتها.

## 1. المقصود بإشكالات الفوارق في المساحات بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية وأساس وجودها

نوضح بداية المفهوم العام لعملية المسح وأهدافها ثم الإجراءات القانونية والعملية لها باعتباره الأساس لتحديد أصحاب الحق على العقارات ونسبتها لأصحابها، ثم نحدد المقصود بإشكالات الفوارق في المساحات بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية.

### 1.1. المسح العام للأراضي كأساس لتحديد أصحاب الحق على العقارات ونسبتها لأصحابها

يعتبر مسح الأراضي أو نظام السجل العيني الأسلوب الوحيد الكفيل بتسوية وضعية العقارات وتطهير الملكيات العقارية وما يرد عليها من حقوق (خلفوني، 2012، ص 139). وهذا ما اتجهت إليه إرادة الدولة من خلال الأمر 75/74 سابق الذكر ومرسوميه التنفيذيين ورغبة منها في التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية، الاقتصادية والاجتماعية، وذلك من أجل الحصول على وثيقة قانونية تمكن من التحكم في المعاملة العقارية وتكفل حماية الملكية العقارية بإيجاد وسائل وسندات الإثبات الوحيدة التي يتضمنها نظام المسح العام عن طريق تأسيس السجل العقاري ومنح الدفاتر العقارية. وهذا بإرساء الأحكام القانونية لعملية المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية وإجراء أولى لإثبات ملكية العقارات لأصحابها وتسليمهم الدفاتر العقارية كسند وحيد للإثبات في الأملاك العقارية الممسوحة.

والجدير بالذكر أن تسجيل العقارات وشهرها في السجل العقاري على النحو المقرر في نظام الشهر العيني يجب أن تسبقه عملية مسح فني دقيق للعقارات تبين مواقعها، مشتملاتها، نوعها القانوني الطبيعي والجغرافي، أسماء مالكيها وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لفائدة العقار أو المترتبة عليه على نحو نهائي ويات، على أن يعطى لكل عقار رقم معرف ويسجل به في السجل العقاري (ويس، 2015، ص 216).

في هذا الإطار تنص المادة 02 من الأمر 75/74 سابق الذكر على ما يلي: «إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري»، كما تنص المادة 04 من المرسوم 400/84 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على مايلي: «تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد مايلي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر، أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.
- لقوام المادي وطبيعة شغلها أو تخصيصها ونمط استعمال البنايات المقامة عليها واستغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال، ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.
- ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي».

ويتبين من خلال استقراء نص المادتين المذكورتين أعلاه، أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح العقاري بقدر ما بين أهداف تلك العملية، والمتمثلة أساسا في التعرف على النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها، وتحديد أصحابها تحديدا نافيا للجهالة سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنوية (رحامنية، 2014، ص 174).

أما عن التعريف الفقهي للمسح العقاري فقد اختلفت وتعددت التعريفات بشكل كبير، فهناك من عرفها بأنها تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات باختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق (بوضياف، 2006، ص 41)، وهناك من عرفها أيضا بأنها: « عبارة عن انجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها » (بوشنافة، 2006، ص 8).

وبناء عليه يستنتج أن عملية المسح العقاري تتسم بخاصيتين أساسيتين الأولى كونه محدد ومعرف للوضعية الفعلية للعقارات بالنسبة للعقارات الفلاحية، من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أما في العقارات الحضرية فيحدد طبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استغلال البيانات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق، مع إبراز حدودها من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى وهذا من خلال وضع الحدود وحساب المساحات.

أما الخاصية الثانية فتتمثل في تحديد الملاك والتعريف بأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرين سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنوية، وهذا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية (خلفوني، 2014، ص 110). وبناء عليه فإن أهمية المسح العقاري تظهر باعتبارها الركيزة الأساسية والعملية الرئيسية التي تسبق تأسيس السجل العقاري كونها تساهم في تثبيت الملكية العقارية وضمان الحقوق ونمو الاقتصاد (بوقرة، 2014-2015، ص 152).

كما يظهر للمسح عدة أهداف تتمثل أساسا في:

1. الأهداف القانونية: كونه يعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري ويوفر معلومات قانونية تخص معرفة الهوية الحقيقية لمالك العقار وكذا المنتفع به. كما يمكن صاحب العقار من سند يثبت حيازته لهذا الأخير الممسوح سواء كان المالك شخصا طبيعيا أو معنويا ممثلا في الدفتر العقاري. وهو ما يساعد في تحقيق استقرار المعاملات العقارية ويسهل عمل الجهات القضائية المعروض عليها النزاع في إطار الملكية العقارية (بوقرة، 2014-2015، ص 156).

2. الأهداف الجبائية: والتي تعد الدور الأصلي للمسح العقاري فالهدف الأساسي منه هو تحديد الوعاء الضريبي لكل العقارات من خلال تحديد أنواعها مساحتها وكذا طبيعتها بدقة وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها. وذلك بهدف تطهير الملكية العقارية وتحديد مالكيها بدقة بالاستناد على الوثيقة الرسمية الخاصة بالعقار المسح ممتثلة في الدفتر العقاري (حاجي، د س ن، ص 27-28).

3. الأهداف الاقتصادية: حيث يساهم المسح بشكل كبير في ترقية السوق العقارية باعتبار العقار مصدرا من مصادر الثروة وإعداد المسح العقاري للأراضي، مما يخلق استقرارا في التعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار (بوقرة، 2014-2015، ص 161).

هذا وتمر عملية المسح بعدة إجراءات وهي:

1. افتتاح عملية المسح: حيث تبدأ عمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها بموجب الأمر 75/74 المذكور أعلاه بإعلان الوالي انطلاق عملية مسح الأراضي على مستوى بلدية معينة بموجب قرار يتم نشره في الجريدة أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وفي الجرائد اليومية الوطنية، كما يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وفقا للمادة 2فقرة 2 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام سابق الذكر.

2. إنشاء لجنة المسح: تعد لجنة المسح الخطوة الثانية حيث تنشأ على مستوى كل بلدية بمجرد افتتاح العملية بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا يبين فيه أعضاءها ومهامها، وتتضمن اللجنة عدة أعضاء منهم عشرة أعضاء دائمين وآخرين غير دائمين وفقا للمادة 7 من المرسوم ذاته.

3. الإجراءات التحضيرية: وتتمثل في العناصر التالية:

- جمع الوثائق المثبتة للملكية أو الحيابة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك الوقفية في مختلف المراحل المسحية، مع توفير المعلومات الكافية بشأن العقارات حدودها وهوية مالكيها أو حائزيها أو المنتفعين بها. فقبل البدء في عملية المسح العقاري لا بد من جمع الوثائق اللازمة التي تساعد على تحديد محيط إقليم البلدية المعنية بعملية المسح وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة.
- وهناك وثائق أخرى ضرورية لعملية المسح متعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات والأملاك التي كانت موضوع نزاع الملكية على مستوى البلدية، والمخططات المتعلقة بالتنازل والتخصيص والتحويل، وتوجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي.



- عملية التصوير الجوي والتي يتولى المعهد الوطني للخرائط القيام بها، حيث تعد الصورة الجوية مركز منظور مخروطي للأرض، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور، وتسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (مجيد خلفوني، 2014، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ص 112).
- تحديد إقليم البلدية والذي يتم على ثلاث مراحل أساسية: الأولى يقوم فيها التقني المكلف بعملية التحديد بأعمال المعاينة لمعرفة حدود البلدية اعتمادا على الوثائق الرسمية لمعرفة ما يحد البلدية في جميع الحدود، والثانية يقوم فيها التقني بوضع مخططات للإقليم اعتمادا على ما توصل إليه أثناء عملية المعاينة، أما المرحلة الثالثة فيقوم فيها التقني المكلف بعملية التحديد بتحرير محضريسي محضر تحديد للبلدية المعنية وفقا للمادة 5 من المرسوم 62/76 سابق الذكر.
- وبعد تحديد البلدية يتم تقسيم إقليمها إلى أقسام لتسهيل عملية المسح (جديلي، 2008، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به، ص 26)، بحيث أنه لا يمكن مسح البلدية دفعة واحدة فلا بد من خطة تقنية لتقسيمها وإتباع طريقة الانتقال من الجزء إلى الكل لتعميم المسح على مستوى إقليم البلدية بكامله.
- التحقيق الميداني والذي يعتبر أهم مرحلة في إجراءات المسح العقاري هذا لأن نتائج التحقيق ترتب آثارها القانونية وأهمها ترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح، وذلك بخروج الفرقة التقنية إلى الميدان لتتولى مهمة معاينة حق الملكية من خلال سندات إثبات الملكية التي بحوزة المالكين، أو من خلال أقوال وتصريحات الملاك والملاك المجاورين.
- كما تتولى اللجنة فحص السندات المثبتة للملكية العقارية وبقية الحقوق العينية العقارية، ومقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة.
- الإيداع القانوني لوثائق المسح حيث أنه بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية يتم إيداع نسخة من مخططات مسح الأراضي العام والوثائق الملحقة به بالبلدية، ونسخة أخرى يحتفظ بها في إدارة مسح الأراضي أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل محضر التسليم.
- والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري خول المواطنين مهلة شهر بعد الإيداع لتقديم شكاوهم إلى لجنة مسح الأراضي وفقا للمادة 11 من المرسوم 62/76 سابق الذكر، وذلك من أجل فحصها والسعي إلى إنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر متى شأها نزاع ما حول الرسم المساحي لعقاراتهم، وعند فشل التوفيق بين المتنازعين تعلمهم اللجنة بأن بيدهم مهلة ثلاث أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهة المختصة إقليميا.

## 2.1. المقصود بإشكالات الفوارق في المساحات بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية

تخضع وثائق الملكية المقدمة من الملاك الظاهرين للعقارات أثناء قيام أعوان المسح بعملية التحقيق العقاري لفحص دقيق من أجل التأكد من تطابق المعلومات الواردة في وثيقة الملكية مع الواقع، ذلك أن كثيرا منها لا يتسم بالدقة، فمن خلال عملية الفحص هذه قد تكون المساحة الواردة في العقد المقدم من المالك غير مطابقة للمساحة المقاسة (جديلي، 2017، السجل العيني، ص76).

وعلى هذا فقد حرص المشرع الجزائري على إيداع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر، حتى يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها وتقديم شكاوتهم إن هدرت إلى لجنة المسح. وجعل على رأسها قاضيا للنظر في تلك الملاحظات المطروحة (بن عمارة 2010/2011، ص167)، وللتأكد من مطابقتها مع ما هو مدون في وثيقة المسح العقاري لتقدم هذه اللجنة رأيا بعد ذلك لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية. زد على ذلك فان تحديد مساحة العقارات المراد مسحها يتم إجباريا بحضور الملاك المجاورين أو ممثلهم الموكلين وهذا مهما كانت الصفة القانونية للمالك. وإذا تعلق الأمر بحدود عقارات تابعة للدولة فإن عون مصلحة أملاك الدولة هو الموكل لتمثيل الدولة مستعينا بجميع الوثائق التي تم جمعها من أرشيف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا (رحامنية، 2014، ص204).

وعليه فإن عدم إتباع هذه الإجراءات أو إهمالها يؤدي إلى قيام عدة نزاعات قد تتسبب فيها الإدارة باعتبارها المسؤولة عن عملية المسح وتحديد العقارات نتيجة ارتكاب الأخطاء، ومن أهمها تلك المتعلقة بأخطاء في القياس وحساب المساحات. حيث أن القياسات التي يقوم بها الأعوان المكلفون بعملية المسح خلال عمليات المسح العام للأراضي تظهر في بعض الأحيان فوارق بين المساحات المذكورة في سندات الملكية المقدمة من طرف المعنيين وتلك الناتجة عن القياسات المساحية. ونتيجة لذلك قد يشتمكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، والتي تظهر وجود فارق في المساحة المعينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح، وتلك المفيدة في مصفوفة المسح نظرا للضرر الكبير الناتج عن ذلك والذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم (بوزيتون، 2009-2010، ص146).

## 2. التسوية القانونية لمنازعات الفوارق المساحية بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية

وضحت التعليمات رقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004 كيفية تسوية وضعية وجود فوارق من حيث المساحة بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية المترتبة عن عملية المسح العقاري وفقا لمايلي :

### 1.2. في حالة عدم تجاوز الفارق النسبة المسموح بها قانونا

تفطنت المديرية العامة للأموال الوطنية لهذا العيب من خلال التعليمات الحاملة للرقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004 والتي نصت على أنه إذا لم يتجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية، فإن كان فرق المساحة الجديد زيادة أو نقصانا لا يتعدى نسبة 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى فيمكن إشراره طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية، أما إن تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها. ومن أجل ذلك قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها، تمثلت في تقديم الطرف المعني عريضة متضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي، ويكون ذلك إما كتابيا أو شفويا، على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل.

أما إن اتصل المعني بالمحافظ العقاري فعلى هذا الأخير أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني، وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقق وبالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء مدة 15 يوما المحددة، بعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة.

وتجب الإشارة إلى أنه قد يكتشف المعني هذا العيب، بعد أن يصير التقييم نهائيا، ويسلم الدفتر العقاري، وهنا لم يبق له إلا اللجوء للقضاء من أجل استصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية، كون التقييمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة (بن عمار، 2010/2011، ص 167).

هذا وقد يلاحظ أحيانا فوارق مساحات على عقارات لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة، ففي مثل هذه الحالات يتعين الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عمليات

مسح الأراضي ومنه يتم التقييم النهائي للعقار لصالح الحائز على سند الملكية، على أساس القياس الجديد.

في هذه الحالة يتعين على فرقة مسح الأراضي التأكد بأكبردقة، أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المحاذية، وإذا لوحظ فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها على المحقق أن يذكرها في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق وهذا حتى في غياب أي احتجاج.

هذا الفارق في المساحة يجب ذكره في وثائق المسح بوضوح حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور، قصد تمكين أي شخص له الصفة والمصلحة لإبداء ملاحظاته، احتجاجاته أو اعتراضاته خلال شهر الإيداع على مستوى البلدية.

كما أن ذكر فارق المساحة هو بمثابة وسيلة يعلم بها المحافظ العقاري أن فرقة المسح عملت بدراية مما يجنبه مطالبة مصلحة مسح الأراضي بالقيام بعمليات التأكد من المساحات وفقا للتعليمية رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية الصادرة عن وزارة المالية.

## 2.2. إذا تجاوز الفارق المساحي النسبة المسموح بها قانونا

تم التطرق إلى حالات الفوارق الزائدة للمساحات بالنسبة للسندات التي تم إثباتها على الأراضي التي كانت ملكا للدولة بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 الذي يحدد كيفية التسوية الملائمة وفقا لمايلي بيانه :

سنت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 إجراء يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به، بين المساحة المذكورة في سند الملكية وتلك الناتجة عن القياس المساحي، حيث أن التسوية التي نصت عليها الأحكام المذكورة تخص حالات توسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة والتي نظرا لشكل القطعة الأرضية بمجملها وترتيب البنائيات، لا يمكن للمساحة الزائدة أن تشكل قطع قابلة للاستعمال، بما لا يترك للإدارة أي اختيار سوى مباشرة البيع للشاغل الحامل لسند ملكية.

وعليه وعملا بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 المذكور، فإن الجزء الزائد الذي يتعين ألا يشكل في أي حال من الأحوال قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، يتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند ملكية مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية الحالية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة ولتحديد قطع

الأراضي القابلة للبناء يمكن الأخذ كمعيار القطعة الأصغر مساحة في التجزئة المعنية أو التي شكلها يسمح بتشديد بنائية.

وإذا تبين أن الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض يتعين تسجيل هذا الجزء في مصفوفة المسح باسم الدولة.

ويتطلب إجراء التسوية الذي تم سنّه تدخل مصالح مسح الأراضي وأمالك الدولة والحفظ العقاري.

حيث تقوم مصلحة مسح الأراضي حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين، الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية الزيادة المسجلة.

تسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية بطبيعة الحال في وثائق المسح باسم الشاغل أما بالنسبة للزيادة المسجلة فهناك احتمال حالتين:

1. الاحتمال الأول: يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير وفي هذه الحالة تسجل الوحدة العقارية المعنية في مصفوفة المسح باسم الدولة.

2. الاحتمال الثاني: لا يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء:

في هذه الحالة تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكوّنة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق العقاري بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

في هذه الحالة، يتم إخطار الشاغل بواسطة رسالة معينة بالإمكانية الممنوحة له بموجب المادة 47 السالفة الذكر، لشراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لهذا الغرض فور انتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين، ويتم إخبار مصلحة أملاك الدولة بواسطة رسالة بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السالفة الذكر.

وفور تقدم المعني بطلب شراء الفارق في المساحة تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة. وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جاءت تطبيقاً لنص قانوني وتندرج في إطار عمليات مسح الأراضي والترقيمات العقارية، فإنه ليس من الضروري إعداد عقد إداري للتنازل. حيث تكتفي مصلحة أملاك الدولة في هذه الحالة بإعداد رفع يد وتسليمها لشاغل فائض المساحة، وبعد تسديد هذا الأخير لمجمل سعر الشراء، يتم الترقيم بالسجل العقاري بناء على وثيقة رفع اليد هذه على مستوى المحافظة العقارية ترقيم مجموعة الملكية المكوّنة من المساحة المذكورة في السند الذي يحوزه شاغل القطعة

الأرضية ترقيما نهائيا باسم هذا الأخير. أما مجموعة الملكية المكوّنة من فارق المساحة فترقم فيما يخصها ترقيما مؤقتا باسم الشاغل وفور تقديم هذا الأخير رفع اليد المسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة يباشر لصالحه ترقيما عقاريا نهائيا على مجموعة الملكية هذه وفي حالة عدم تقديم الشاغل لرفع اليد بعد انقضاء أجل السنيتين يقوم المحافظ العقاري بترقيم نهائي باسم الدولة.

والجدير بالذكر أن أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السالفة الذكر تُطبّق على حالات فارق المساحة، كما تم تبيانه أعلاه، والملاحظة في وثائق المسح المعدة ابتداء من تاريخ 2005/01/02 وكذا تلك المعدة قبل تاريخ صدور المادة 47 والتي لم يصادق عليها عند تاريخ 2005/01/02 ويشهد محضر لجنة المسح في هذه الحالة على ذلك.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه قد يكتشف المعني هذا العيب، بعد أن يصير التقييم نهائيا، ويسلم الدفتر العقاري، وهنا لم يبق له إلا اللجوء للقضاء من أجل استصدار قرار يبنص على إعادة مسح القطعة الأرضية، كون التقييمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة (بن عمار، 2010/2011، ص 167).

#### خاتمة

إن معالجتنا لإشكال من الإشكالات الناتجة عن عملية المسح العام للأراضي والمتمثلة أساسا في أخطاء القياس وما قد يترتب عنها من فوارق في المساحات بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية التي يقوم بها أعوان المسح تؤكد على أهمية عملية المسح العام للعقارات وما قد ينتج عنها من إخلالات باعتبار هذه العملية تمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري الذي يبنى على أساسه نظام الشهر العيني لينتج في الأخير بعد شهر الوثائق الناتجة عن العملية الدفتر العقاري كبطاقة تعريف للعقار المسوح، يسلم للمالك الذي يثبت حقه ويكون هو السند الوحيد الذي له حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية.

لكن بالرغم من أن عملية المسح العقاري تهدف إلى تطهير الملكية العقارية، وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت وتسهيل الفصل فيها، إلا أن الإشكالات العملية المطروحة في الموضوع تثبت عكس ذلك خاصة مع عدم الانتهاء من عملية المسح العقاري إلى حد الآن بعد ولهذا يقترح:

- التنسيق مع الجهات المعنية بعملية المسح العقاري لرفع مستوى الموظفين المكلفين بها حتى تستطيع التحكم في العملية بدقة وذلك بإخضاعهم لتكوين أكاديمي وقانوني وإقامة تربيصات وملتقيات لاطلاعهم على ما يستجد من معلومات متعلقة بالعملية.

- العمل على زيادة الوعي القانوني للجمهور بأهمية عملية المسح العقاري وما قد يترتب عليها من نتائج سلبية عن طريق حملات التحسيس والتوعية عبر كل وسائل الإعلام من أجل تنوير الرأي العام بأهمية العملية.
- تحديث الوسائل المستخدمة في عمليات القياس حتى تكون أكثر دقة والعمل على تطويرها مع الاستعانة بخبراء مختصين وذو خبرات وكفاءات عالية في المجال خاصة من الناحية العملية.

### قائمة المراجع

- بن عبيدة، عبد الحفيظ. 2011. إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري. الطبعة السابعة. الجزائر: دار هومة.
- بن عمار، زهرة. 2010/2011. دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري. مذكرة ماجستير. جامعة باجي مختار عنابة. كلية الحقوق.
- بوزيتون، عبد الغني. 2009/2010. المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري. مذكرة ماجستير. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة. كلية الحقوق.
- بوشناف، جمال. 2006. شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري. الجزائر: دار الخلدونية للنشر والتوزيع.
- بوضياف، عمار. 2006. «المسح العقاري وإشكالاته القانونية». مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية. تبسة: المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي.
- بوقرة، العميرة. 2015/2016. إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه. جامعة باتنة 01: كلية الحقوق.
- جديلي، نوال. 2008. الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به. مذكرة ماجستير. جامعة البليدة: كلية الحقوق.
- جديلي، نوال. 2017. السجل العيني. دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي. أطروحة دكتوراه علوم. جامعة الجزائر 1: كلية الحقوق.
- خلفوني، مجيد. 2012. العقار في القانون الجزائري. الجزائر: دار الخلدونية.
- خلفوني، مجيد. 2014. نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. الطبعة الرابعة. الجزائر: دار هومة.
- رحمانية، عماد الدين. 2014. الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه علوم. جامعة مولود معمري بتيزي وزو: كلية الحقوق.
- زبدة، نور الدين. 2010/2011. آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة. مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 1: كلية الحقوق.

### مستخلص

تكتسي عملية المسح العام للأراضي أهمية كبيرة باعتبارها الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري الذي يبنى على أساسه نظام الشهر العيني لينتج في الأخير الدفتر العقاري كبطاقة هوية للعقار المسوح. غير أن الواقع العملي أظهر عدة إشكالات سايرت عملية المسح العقاري أهمها تلك المتعلقة بفوارق في المساحات بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية التي يقوم بها أعوان

المسح، باعتبارها من أهم المنازعات المجسدة بالواقع والتي تثير عدة تعقيدات على الصعيد التطبيقي. الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يتدخل لتنظيم هذه الإشكالات من خلال بعض التعليمات والمذكرات الداخلية الخاصة بالإدارات المعنية بعملية المسح العقاري.

---

### كلمات مفتاحية

المسح العقاري، التسوية، الفوارق المساحية، تأثيرات الملكية

---

## Résumé

---

Le processus d'arpentage immobilier est d'une grande importance car il est considéré comme la base de l'établissement du registre foncier dans le but d'obtenir le livre immobilier, qui est considéré comme la carte d'identité de la propriété arpentée.

Mais la réalité a montré de nombreux problèmes qui se sont posés au cours du processus d'enquête immobilière, dont les plus importants sont ceux liés à l'existence d'une différence d'espaces entre les propriétaires voisins. Cela a conduit le législateur algérien à intervenir pour régler ces problèmes à travers quelques instructions et notes internes des départements concernés par le processus d'arpentage immobilier.

---

## Mots-clés

Enquête immobilière, règlement, disparités cadastrales, visas de propriété

---

## Abstract

---

The real estate survey process is of great importance because it is considered the basis for the establishment of the Land Registry with the aim of obtaining the real estate book, which is considered the identity card of the surveyed property.

But the reality showed many problems that arose during the real estate survey process, the most important of which are those related to the existence of a difference in spaces between neighboring owners. This led the Algerian legislator to intervene to regulate these problems through some instructions and internal memoranda of the departments concerned with the process of surveying real estate.

---

## Keywords

---

Land Survey, Settlement, cadastral disparities, property visas

---