

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: حقوق

تخصص: قانون إداري



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق

رقم:

مذكرة مكملة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب:

- عويدي صلاح الدين

تحت عنوان

النظام القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

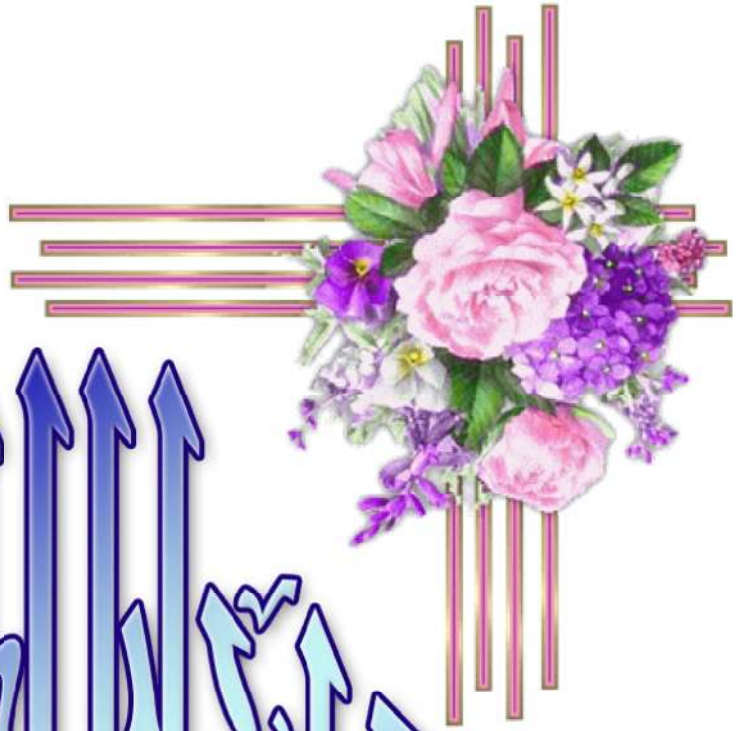
تاريخ المناقشة: 2019/05/29

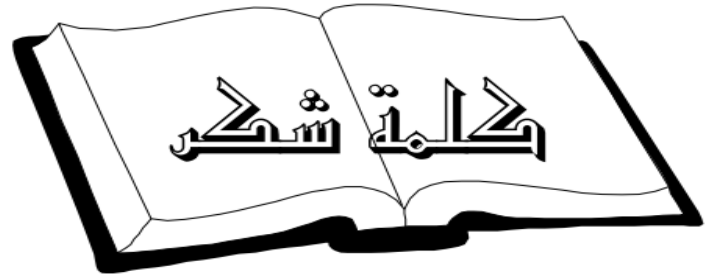
أمام لجنة المناقشة المتكونة من:

رئيسا	جامعة: محمد بوضياف	د. والي عبد اللطيف
مشرفا ومقررا	جامعة: محمد بوضياف	د. ميمون جمال الدين
مناقشا	جامعة: محمد بوضياف	د. وافي السعيد

السنة الجامعية: 2019/ 2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





أتقدم بخالص شكري وفائق احترامي إلى أستاذي الفاضل

* **ميمون جمال الدين** * الذي تفضل بقبول الإشراف على هذا البحث

ولم يبخل عليا بنصائحه المثمرة وتوجيهاته وملاحظاته العلمية
القيمة مع منحي مساحة من حرية إبداء الرأي، إيمانا منه بلغة
أحوار المثلث بين الأستاذ والطالب .

كما لا أنسى شكر الأستاذ جلط فواز الذي ساعدني أيضا في إنجاز هذا البحث
كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى الأساتذة أعضاء اللجنة الموقرة الذين
نلت شرف إطلاعهم على مذكري المتواضعة والشكر موصول لكل
الأساتذة بقسم الحقوق بجامعة محمد بوضياف،

وآخر دعواي أن أحمده لله ربي العالمين

عبدباق صالح الدين



الإمام

إلى منارة العلم و الإمام المصطفى إلى الأمام الذي علم المتعلمين إلى سيرة الخلق

رسولنا الكريم سيرنا محمد صل الله عليه وسلم

إلى روح أبي طيب الله ثراه

إلى من تأملت لأبي وكابرت الحياة للأجلي أُمِّي الغالية أطال الله في عمرها

إلى من تطلعوا إلى لنجاحي اخوتي واخواتي ، واولادهم وبناتهم

إلى من عرفت كيف اجدهم أحبائي ، زملائي ، أصدقائي ، خاصة كل من

مهيري . ز ، بن يحي . ي ، عطري . ن ، قمره . م ، بن تومي . س ، احمد قاضي . ح

إلى كل أساترتي في مختلف الأقطار ، وموظفي كلية الحقوق

إلى كل من ساعدني ومدير العون لي في انجاز هذا البحث

إلى كل من علمني حرفا ، واخذ بيدي في سبيل تحصيل العلم والمعرفة

إلى كل هؤلاء اهري ثمرة جهري ، ونتاج بحثي المتواضع .





مقدمة

العقار ثروة لا تزول، وحب امتلاكه وجد منذ أن خلق الله الإنسان وغرس فيه غريزة حب المال والتملك، غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة ومعقدة، وعليه فإن العقار يعتبر أهم ثروة تمتلكها المجتمعات مع اختلاف وضعياتهم ومستوياتهم عبر كل العصور، فيعد المنبع الأساسي لها بحيث أن كل الازمات التي تعاني منها المجتمعات سببها العقار، لذا كان ومازال موضوع دراسة واهتمام كل التشريعات السابقة، كما تعتبر الملكية العقارية ذات وظيفة اجتماعية لا حقا فرديا، فاذا شعر المالك بأن ملكيته غير مستقرة فإنه يتوانى عن استغلال عقاره الاستغلال الكامل والملائم الذي يساهم في إنعاش الاقتصاد العام ورفاهية المجتمع، كما أن أصحاب المال والبنوك يحجمون على قرضه المبالغ اللازمة للاستغلال المذكور مقابل تأمينات أو رهونات على العقار، فينتج عن ذلك ركود اقتصادي يتأثر به المجتمع.

هذا ما دفع المجتمعات والدول إلى السعي من أجل تأمين الاستقرار للمعاملات العقارية، من أجل حفظ الحقوق، وكان لابد من إيجاد الوسيلة الملائمة لذلك، فإذا كانت الحياة في المنقول سند الملكية تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على هذا المنقول بالحياة، فإن الأمر يختلف تماما في العقار، وهذا راجع إلى طبيعته كونه حيز ثابت ومستقر، لذلك دعت الضرورة لإيجاد نظام خاص يؤدي دوره في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على العقار، فتوصلت التشريعات لفكرة مسح الأراضي ضاربة بذلك في أعماق التاريخ لتعود جذورها إلى بداية الحضارات الإنسانية، فرغم أنها لم تكن بمفهومها الحالي إلا أنها تطورت مع الوقت باجتهاد رجال الفقه والتشريع في تنظيمها وحمايتها بسن القوانين والأنظمة لتسييرها وتصنيفها.

من أجل ذلك أولى المشرع الجزائري كامل الاهتمام بالملكية العقارية وما يرد عليها من تصرفات ومعاملات ذلك من خلال اصداره للعديد من التشريعات تهدف إلى حماية الملكية العقارية وضمان استمرارها .

ويتعلق موضوع هذا البحث بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والآليات التي وضعها من أجل المضي قدما في هذا الأمر من تطهير الملكية العقارية واستقرار المعاملات، من خلال انشاء السجل العقاري الذي يأتي بعد اعداد المسح العقاري وإيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية .

أهمية الدراسة :

إن اختيارنا لموضوع البحث راجع لأهميته الكبيرة التي تمس جميع نواحي قطاعات الحياة السياسية والاجتماعية والاقتصادية، ولأنه سيكون الأساس المادي للسجل العقاري وهو ما تنشده الجزائر لما يحققه من مزايا كبيرة .

حيث يعد هذا الموضوع ميدان خصب للبحث والغوص في ثناياه بما أن الجزائر تراهن عليه كباقي الدول للوصول إلى تطهير وتثبيت الملكية العقارية على مستوى كامل التراب الوطني والذي سيكون المنطلق الوحيد لتحقيق سياسة عقارية ناجحة تنعكس بالإيجاب على الاقتصاد الوطني من خلال جلب الاستثمارات الوطنية والاجنبية التي بقيت مقتضبة بالنظر للمقدرات التي تزخر بها البلاد وذلك راجع الى الوضعية القانونية المعقدة للعقار بمختلف انواعه، وبالتالي سيفتح هذا الباب امام اقتصاد السوق الذي يتطلب تشجيع الاستثمار ودعم نظام القرض العقاري والاستفادة من كل التحفيزات التي عادة ما تكون معلقة على شرط الوضعية القانونية للعقار .

أسباب الدراسة :

تعود أسباب اختيار هذا الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية نذكر منها:

- 1- الأسباب الشخصية : تتمثل في :
 - لإثراء البحوث التي تتناول مجال العقار لاستغلالها من طرف جميع من يهمه هذا المجال الواسع وكذا توظيف جميع هذه البحوث في الحياة العلمية لطالبي العلم.
 - يتناول مقياس الملكية العقارية مواد قانونية وعلمية ويمتاز بالتنوع والمرونة.

2- الأسباب الموضوعية: تتمثل في :

- تعدد أنماط الملكيات العقارية واسباب كسبها، واختلاف الآثار التي يخلفها اعداد مسح الاراضي العام .
- تسليط الضوء على الهيئة المختصة بعمليات المسح العام من خلال دراسة نظام المسح العقاري في المفهوم والماهية والهدف .

أهداف البحث :

من بين اهداف البحث نذكر ما يلي :

- 1- تبيان النصوص القانونية لتطبيقات عمليات المسح العام للأراضي .
- 2- تبيان النصوص القانونية المنشأة للهيئة المكلفة بعمليات المسح العام للأراضي .
- 3- تحديد مفهوم كل من المسح العقاري وأهدافه .
- 4- تبيان الآثار المترتبة عن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

إشكالية الدراسة :

بإصدار الجزائر للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1974 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يهدف من جهة الى تحديد المشتملات المادية والموقع الطبوغرافي لكل الاملاك العقارية، كما يرمي من جهة أخرى إلى تأسيس السجل العقاري الذي يتم مسكه على شكل بطاقة عقارية، وبالرغم من أهمية المسح العام ودوره في تحديد الملكيات الخاصة والعامة وإعطاء الصفة القانونية للعقارات وفك النزاعات وحتى نوضح أهمية إعداد مسح الأراضي العام ودوره في تطهير الملكية العقارية والآلية القانونية التي وضعها المشرع من أجل القيام بمباشرة عملية المسح العقاري والمتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الاراضي. هذا ما يجعلنا نطرح التساؤل التالي : ما مدى نجاعة نظام الوكالة الوطنية لمسح الاراضي في تطهير الملكية العقارية ؟

منهج وخطة البحث :

يقصد الإمام بأبعاد الدراسة وبغية الإجابة على هذا التساؤل تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي استنادا الى النصوص القانونية المتعلقة بمجال البحث، والتعريف بالمفاهيم المتعلقة بموضوعنا، من خلال التعرض للكتب العلمية المتخصصة في المجال العقاري مع الاستعانة بالمنهج التاريخي في بعض الجزئيات حتى نوضح المراحل التاريخية التي مر بها المسح العقاري .

تم عرض محتويات البحث في فصلين وقد تم التمهيد له بمقدمة عامة من خلالها تم طرح الإشكالية، وتم تقسيم الدراسة كالتالي:

الفصل الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي تضمن مبحثين، تناولنا في المبحث الأول الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي العام وفي المبحث الثاني تم التطرق إلى الهيئة المكلفة بعمليات المسح العام للأراضي .

وأما الفصل الثاني بعنوان اجراءات سير عمليات مسح الأراضي العام ولجنة مسح الأراضي تضمن مبحثين، المبحث الأول خصص الكيفية التقنية لإعداد مسح الأراضي العام وفي المبحث الثاني تم التطرق إلى لجنة مسح الأراضي وترسيم الحدود ودورها في فض النزاعات وفي نهاية هذه الدراسة إلى خلاصة شاملة كخاتمة للموضوع تضمنت جملة من النتائج التي تعتبر بمثابة أرضية لجملة من الاقتراحات التي من خلالها يمكن إثراء البحوث العلمية .

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعملية مسح الأراضي العام والهيئة المكلفة بإعداد عملياته

المبحث الأول الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي

المطلب الأول : مراحل التطور التاريخي لمسح الأراضي

المطلب الثاني : مفهوم مسح الأراضي العام

المطلب الثالث: أهداف مسح الأراضي العام

المبحث الثاني الإدارة المكلفة بإعداد عمليات المسح العام للأراضي:

المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المطلب الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

خلاصة الفصل الأول

تمهيد:

إن الأهمية الكبرى لعملية المسح تكمن في تطهير وتثبيت الملكية العقارية لما تتضمنه في إنجاح السياسة العقارية لأي دولة، وكذا لما تحققه من مكاسب قانونية واقتصادية كبيرة تعود بالنفع على الدول من خلال جلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية كما تحدد الوعاء الضريبي على الملكية العقارية وأهداف أخرى .

ولإنجاح هذه العملية وتحقيق الأهداف المرجوة منها يتم رصد وسائل مادية وبشرية كبيرة من طرف الدولة حتى يتسنى لها تنظيم الوعاء العقاري من خلال الأخذ بنظام الشهر العيني الذي يتيح وبكل سهولة معرفة العقار فيما يخص مساحته وحدوده وكذا القطاع المساحي الموجود فيه وتحديد المالك الظاهر له سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا . ولا يتأتى ذلك إلا من خلال عمليات المسح العام للأراضي الذي يعتبر التجسيد الحقيقي لنظام الشهر العيني، من أجل مسك السجل العقاري بحسب العين المحددة وحسب مراجع مسحها المكونة من قسم وجزء مجموعة الملكية .

وللوقوف على الإطار المفاهيمي لعملية المسح والهيئة المكلفة به سنتناوله في هذا الفصل في مبحثين، بحيث نتعرض في المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي من خلال التطور التاريخي لمسح الأراضي ومفهوم المسح العام للأراضي وأهدافه . ونتطرق في المبحث الثاني إلى الهيئة المكلفة بعمليات المسح العام للأراضي من خلال التعريف بها وبيان تنظيمها والأهداف التي وجدت من أجلها.

المبحث الأول:

الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي

تعتبر عملية إعداد مسح الأراضي العام نقطة بداية وتحول لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ وهذا من أجل تطهير العقار وإخراجه من وضعيته الغير مستقرة والمفتقدة للرسمية .

وقد مر الإنسان بعدة مراحل في تجربته مع الأرض من أجل العيش كون الأرض هي اغني مورد عمل على تطويرها كما اكتست الأرض أهمية كبيرة منذ العصور القديمة. أراد من خلالها الإنسان تنظيم مجال العقار بما يتلائم مع أهدافه المرجوة من خلال التحكم في العقار وذلك من خلال تطهير الملكية العقارية عن طريق إعداد مسح الأراضي الذي يكتسي أهمية كبيرة بما ينجر عنه من أهداف مختلفة يحققها .

ومن أجل الوقوف على الإطار المفاهيمي لعمليات المسح العام للأراضي وجب علينا التطرق إلى تطوره التاريخي (المطلب الأول) وبيان مفهومه وأنواعه (المطلب الثاني) . وكذا أهدافه (المطلب الثالث) .

المطلب الأول : مراحل التطور التاريخي لمسح الأراضي

يرجع أصل المسح إلى العصور القديمة الأولى، حيث أثبتت الحفريات الأثرية القديمة عدة أنماط وأشكال زراعية ما يثبت أن المجتمعات القديمة عرفت تحديد أشكال التحكم في القرى. كما أرجع الباحثون أصل مسح الأراضي إلى غاية 4000 سنة² قبل الميلاد أين عرفت إفريقيا الشمالية مسح الأراضي فقد وجدت في الصحراء العربية لوحة كلدانية تظم مخططات وقياسات إحدى المدن ووصف هذه المظاهر مع تحديد المساحات والمنازل والحقول وهي وصف لمدينة دينغي .

1- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975، ص 1206-1208 .
2- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هوما ، الجزائر، 2004، ص7.

كما عرفه المصريون أين أقيمت في مصر ضريبة عقارية على حسب امتداد الملكيات والمدخول الذي يأتي من خلالها، كما كان المسح يساعد أيضا في إثبات حق الملكية نتيجة الفيضانات التي كانت تتعرض لها مصر قديما لنهر النيل .

أما بالنسبة للرومان فقد ازدهر مسح الأراضي عندهم لاسيما عند امتداد رقعتهم الجغرافية إلى كل أوروبا وإفريقيا حيث دلت الخرائط والصور المكتشفة على مدى تطورهم وتحكمهم في تقنيات المسح والتعداد ورسم الخرائط كما انشأ لذلك سجلات خاصة تدون فيها أسماء الملاك والمزارعين ومساحة الأرض وطبيعة المزروعات، وأجريت أوسع عملية تعداد في عهد الإمبراطور "اوغست" والتي يمكن اعتبارها كعمليات إعداد مسح الأراضي العام في وقتنا الحالي¹.

وكانت الفكرة الأولى للمسح في فرنسا من طرف (شارل السابع) سنة 1450 غير ان قوانين 16 و23 سبتمبر 1791 هي التي سمحت بوضع المبادئ الأولى للمسح بفرنسا، إلا أنه لم ينشأ فعليا إلا في سنة 1807 من طرف (نابليون) حيث أعطى إيضاها وتعبيرا متفقا عليه، وقد عرف اكبر أهمية بعد التقييم للملكيات الكبرى وذلك لتحصيل الضرائب، وقد أكمل هذا العمل الكبير سنة 1850 في كل بلدية، حيث يوجد على مستوى كل مكاتبها سجل عام يسمى مسح الأراضي الذي سمح بتوزيع حصة كل واحد من الضريبة العقارية بين المكلفين بتأدية الضريبة من سكان البلدية سواء كانت هذه الأملاك مبنية أو غير مبنية، كما يحتوي مسح الأراضي على مخطط وسجلات تسمى جدول الأقسام والسجل المسحي .

وبالرجوع إلى مسح الأراضي بالجزائر فيمكن إعطاء لمحة عن المراحل التي أعقبت هذه الفكرة إبان الحكم الإسلامي وفي ظل الاستعمار الفرنسي وبعده .

الفرع الأول : مسح الأراضي بالجزائر إبان الحكم الإسلامي .

عرف النظام العقاري في الجزائر عدة مراحل وذلك لما عرفته من أنظمة متنوعة كان القاسم المشترك بينها هو تطبيق الشريعة الإسلامية لا سيما الملكية العقارية، أين عرفت هذه

¹ - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 214 .

الفترة تعداد الأراضي والتي كانت تهدف إلى تحصيل الجباية العقارية ولقد قسم فقهاء الشريعة الإسلامية العقارات إلى خمسة أصناف نذكرها كما يلي¹:

- 1 - المباني والدور والعرضات (العرضات هي الفناء او قطعة الارض التابعة للبناء) .
- 2 - الأراضي وقد صنفت هي كذلك إلى عدة أصناف وهي:
 - الأراضي التي اسلم اهلها، تبقى هذه الأراضي لملاكها مقابل العشر المفروض (الزكاة)
 - الأراضي التي تم فتحها صلحا فان رفض أهلها الدخول في الإسلام فترفض عليها الجزية .
 - الأراضي التي أخذت عنوة وهذه الأراضي تصبح ملكيتها لعامة المسلمين وقد برز هذا النوع من الأراضي في عهد عمر بن الخطاب رضي الله عنه لكثرة الفتوحات الإسلامية²
 - الأراضي الموات وهي الأراضي التي لا يوجد بها أثر من آثار البناء أو الزرع فهي تخضع لقوله صلى الله عليه وسلم " من أحيا أرضا ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حق "³
- 3 - الصوافي وعقارات بيت المال والصوافي هي العقارات التي يقطعها الامام لمن يستطيع خدمتها مقابل رسم معين .

4 - الحمى والإرفاق ونعني بها تخصيص قطعة أرض ليكون كلؤها عاما ومشاركا لكافة المسلمين

5 - العقارات الموقوفة والوقف يقصد به في اللغة الحبس والمنع أما اصطلاحا فهو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير، وذلك حسب نص المادة 3 من القانون 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف⁴، ولقد عرفت الجزائر الملكية الوقفية عبر نطاق واسع قبل

¹ - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009-2010، ص 17 .

² - نفس المرجع، ص 18 .

³ - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007 - 2008، ص 53 .

⁴ - القانون 91-10 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في

الاستعمار الفرنسي أين نشرت الإدارة الفرنسية تقريرا عن أراضي الوقف بالجزائر والتي قدرت بـ 3697 عقارا مع إشارتهم إلى أنهم لم يتمكنوا من إحصائها جميعا لضياع معظم السجلات¹

وفي الجزائر وأثناء الفترة العثمانية وجد نظام عقاري معقد نوعا ما، إلا أنه كان ثابتا يرتب الأراضي في مجموعات مختلفة مثل الأراضي الملك، أراضي الحبوس، أراضي العرش، أراضي البايلك وكذا أراضي العزل، والتي نتناولها بإيجاز على النحو التالي:

- **أراضي الملك:** وهي الأراضي التي تحتل أكبر قسم من التل ووحدات الصحراء، والتي يملكها عموما مجموعة الملاك على الشيوع تبعا للقانون الإسلامي، وكانت التنازلات عن حقوق الملكية نادرة تطبق خاصة على الملاك على الشيوع .

- **أراضي الحابوس أو الوقف:** وهي الأراضي الناجمة عن هبات حق الانتفاع الأبدى لصالح الفقراء والمؤسسات الدينية كالمدن المقدسة، المساجد، الزوايا وهي تعتبر ملك لمؤسسات خيرية أوقفت لفائدة مصلحة عمومية أو دينية ولا يكون للمالك الأصلي التصرف فيها بعد ما قرر توقيفها

- **أراضي العرش:** ويقصد بها الأراضي الخصبة والمفتوحة، والتي مساحتها كبيرة مستغلة جماعيا من طرف القبائل والعروش على شكل جماعي، ويتم توزيع خيراتها حسب الاحتياجات .

- **أراضي البايلك:** كانت أراضي ممتازة، تدعى أراضي البايلك لامتلاك البايلك لها وكان يستأجرها ويؤجرها ويمنحها بواسطة الخماسة، وهي تتجم عن مصادر عقارية للقبائل المتمردة.

- **أراضي العزل:** وتعني الأراضي المتعلقة بالدومين العام، وهي أراضي منتزعة من القبائل التي قاومت الاحتلال التركي، ويتم توزيعها على الموظفين والعسكريين الأتراك .

¹ - رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، دار هومة، الجزائر، ط3، 2013، ص 13 .

ويتضح من خلال ما سبق ان الجزائر قد عرفت نظام مسح الأراضي منذ الحكم الإسلامي الذي استقر في شمال إفريقيا مع بداية الفتوحات الإسلامية إلى غاية سنة 1830 تاريخ بداية الاستعمار الفرنسي .

الفرع الثاني : مسح الأراضي بالجزائر إبان الاستعمار الفرنسي .

باحتيال فرنسا للجزائر سعت إلى اغتصاب الأراضي لتكوين ثروة عقارية للدولة الاستعمارية وتوفير الأراضي للمستعمرين وعليه قامت ومنذ الوهلة الأولى إلى ضرب استقرار الملكية العقارية في الجزائر، حيث عمدت الإدارة الفرنسية إلى مصادرة كل أملاك الدايات وأراضي البايلك ومع التدفق الكبير للمعمرين على الأراضي الجزائرية اختل التوازن وأصبحت تبحث عن الأراضي الخاصة للجزائريين من أجل الاستلاء عليها فقسمت القبيلة إلى اعراش وقسمت الاعراش إلى دواوير وقسم كل دوار إلى مشاتي¹

بحيث أصدرت الأمرين على التوالي بتاريخ 1844/10/01 و 1846/07/21 والمتعلقين بإجراء التحقيق في سند الملكية، بحيث فرض على كل مالك لأرض أو عقار أن يكون بيده سند ملكية وإذا تعذر له الحصول على هذا السند فله الحق في إثبات الملكية بكافة الطرق والوسائل، غير أن هذه الإمكانية كانت محدودة الزمن وعند عجز صاحب الأرض ولم يتمكن من إثبات الملكية فإنها تأخذ منها وتعتبر أرضا شاغرة وبدون مالك²

ثم صدر قانون 1951/06/16 الذي قسم الملكية العقارية حسب الترتيب الفرنسي، وهي ثاني محاولة لتطبيق القانون الفرنسي على الأراضي الجزائرية. لتسهيل مهمة المعمر في الاستيلاء على أراضي الأهالي فهو أول نص يميز بين الأملاك العمومية وأملاك الدولة الخاصة، فهذا القانون ألغى الأمرين المذكورين أعلاه وافر مبدأ الملكية المطلقة أي بدون قيد أو شرط³.

¹ - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 22 .

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية، دار هومة الجزائر، 2000، ص 95، 96 .

³ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 12 .

وقد اخضع المستعمر الأملاك الوقفية إلى أحكام المعاملات الخاصة بالملكية الطبقة على المسلمين واليهود لتكون بذلك الأملاك هذه متاحة في مجال التعاملات العقارية حسب أحكام القانون الفرنسي الصادر بتاريخ 1858/10/30¹

وفي 1863/04/22 صدر المرسوم الذي يعرف بالسيناتوس كونسلت (Sénatus consulte)

الذي اتخذه نابليون والذي بواسطته رتب الأراضي عن طريق تحديد أقاليم العروش بالجزائر بما في ذلك أراضي الوقف وهو معروف بقانون أعيان أملاك الدولة المتضمن تحديد ملكيات الأعراس المتخذ بمشاورة مجلس الشيوخ الفرنسي والذي نص على تحويل أراضي العروشية إلى حق ملكية تامة، إذ تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولت أراضي شاسعة عرشية إلى ممتلكات فردية خاصة قابلة للتصرف فيها خاصة لفائدة المعمرين، وكان هذا القانون في حقيقة الأمر يهدف إلى تحقيق هدفين أساسيين هدف مادي يتعلق بتسهيل انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين نظرا لاختلال التوازن الاقتصادي بينهما (فقر الجزائريين وغنى المعمرين)، وهدف اجتماعي وذلك للقضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك².

ولغرض المحافظة على السلم الاجتماعي حسب زعم المحتلين عن طريق ترك الحد الأدنى من الأراضي الفلاحية حل القانون 1929/08/04 وفيه أخذت عملية انتزاع الملكية العقارية تتقلص كونه جعل عبئ الإثبات على المعارض بدلا من الحائز للعقار أخذا بمبدأ الملكية الظاهرة، ولا تسلم العقود لأصحابها إلا بعد تصفية العملية قضائيا . وبعد تأكد الإدارة الفرنسية من استيلائها على أخصب الأراضي أسسوا نظام حقوق الملكية والحقوق العينية

¹ - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 15 .

² - حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 208 - 209 .

وإقامة المخططات لها وهذا من خلال الأمر المؤرخ في 03/01/1959 الرامي إلى إجراء عمليات القسمة للحد من الملكية الشائعة أو يقلل منها بإنشاء تجميع الملكية¹.
ومنه يمكن أن نستخلص بان الوضعية العقارية إبان الاحتلال الفرنسي مرت
بمرحلتين هما:

- المرحلة الأولى وفيها تم إعداد المخططات العقارية للدولة الفرنسية لتوفير الأراضي لها وللوافدين من المعمرين .

- المرحلة الثانية أين بدأت مع بداية القرن العشرين حيث بدأت الإدارة الفرنسية تتطلع إلى المجال العقاري على أسس هندسية وترجم هذا من خلال القانون المؤرخ في 04/01/1955 الذي يعتبر كبداية حقيقية لمسح الأراضي الذي شرع في تطبيق عملياته على سبيل التجربة في منطقة " بوقادير الشلف حاليا " وذلك بمقتضى الأمر المؤرخ في 03/01/1959 .

فبالرغم من أن الدولة الفرنسية تبنت نظام نابليون عام 1807 إلا أنها لم تقم بهذه العمليات على مستوى التراب الجزائري²، وهذا من اجل كسب الوقت لتسوية الأراضي المستولى عليها لصالح المعمرين الفرنسيين .

ويتضح عموما انه من خلال دراستنا لهذه القوانين أن السياسة الاستعمارية كانت ترمي إلى إخلاء كل الأراضي بكافة الطرق، لاسيما المساحات الخصبة والأراضي الصالحة للزراعة والضرورية لاستقرار المعمرين الفرنسيين والأجانب، من اجل ضمان الأمن لهؤلاء الملاكين الجدد

الفرع الثالث : مسح الأراضي بالجزائر بعد الاستقلال .

عرفت الجزائر عدة تشريعات استعمارية التي كانت تهدف إلى القضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي للمجتمع وهذا ما صعب المهمة ما بعد الاستقلال على

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 11

² عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغداددي، باش جراح، الجزائر، 2010، ص 26 .

الجزائريين نتيجة الأخطاء الجسيمة التي ارتكبتها الاستعمار الفرنسي في حق الشعب الجزائري من اغتصاب للأموال وابتزازها عنوة، فبعد الاستقلال سنة 1962 حاولت السلطات الجزائرية تغيير ما وضعه الاستعمار من أنظمة عقارية وتسوية وضعية الملكيات الشاغرة، خصوصا مع تشكل كم هائل من العقارات التي لا يحوز مالكوها على سندات إثبات ملكية . خصوصا مع إصدار القانون رقم 62-153 المؤرخ في 1962/12/31 والذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية .

وبعد ذلك أصدرت الجزائر مجموعة من النصوص التشريعية منها الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 1962/08/24¹ المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، والمرسوم 63-88 المؤرخ في 1963/03/18 المتعلق بتنظيم الأموال الشاغرة² والإعلان عن شغورها تمهيدا لضمها لملكية الدولة، ثم تلاه المرسوم 63-168 المؤرخ في 1963/05/09³ المتعلق بوضع الأموال المنقولة والشاغرة تحت حماية الدولة وتسييرها ثم ليأتي بعدها الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة⁴

وفي إطار الإصلاحات العقارية وإعادة تنظيم القطاع الزراعي وتسييره إلى غاية صدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية القاضي بإلغاء كل الأنظمة القانونية السابقة، وقلب الوضع الأراضي الناتجة عن التأميم في الإطار المحدد مدفوعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية واستغلالها، كان يرجع إلى تعاونيات مكونة من فلاحين وبدون أراضي، لذا كان يجب انتظار الأمر 75-74 المؤرخ في

¹ - الأمر 62-20 المؤرخ في 1962/08/24، المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1962/09/07، ص 138 - 140 .

² - الأمر 63-88 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الاملاك الشاغرة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 1963/03/22، ص 282 - 283 .

³ - المرسوم 63-168 المؤرخ في 1963/05/09، المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1963/05/14، ص 450 - 451 .

⁴ - الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 1966/05/06، ص 421 .

1975/11/12¹ الذي يتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الذي شرع في تجسيده قانونياً وتنظيماً بعد صدور المرسومين التنفيذيين 62-76² و 63-76³ المؤرخين في 1976/03/25 اللذان يحددان كيفية تطبيق الأمر المذكور أعلاه .

المطلب الثاني : مفهوم مسح الأراضي العام .

إن الأهمية الكبرى التي للعقار وطريقة استغلاله التي تعد قضية جوهرية تتحكم إلى حد كبير في تطور الشعوب وفي تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، لذلك فهو الهدف الذي ترمي إليه عملية المسح العقاري وحتى نتمكن من التعرف على مفهوم عملية مسح الأراضي سنحاول وضع تعريف لهذه العملية، وكذا تبيان خصائصها ووصولاً إلى أهداف عمليات المسح العام .

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري .

تختلف التسميات التي تطلق على عملية مسح الأراضي، فيسميها المشرع اللبناني بأعمال التحديد والتحرير، ويسميها المشرع العراقي بالتحرير التمهيدي والمشرع الليبي بتحقيق الملكية، في حين يطلق عليها المشرع الجزائري بمسح الأراضي العام . وحتى نقف على المعنى العام لمسح الأراضي سنوضح معناه من الناحية اللغوية ومن الناحية القانونية:

أولاً: تعريف المسح من الناحية اللغوية

تعني كلمة المسح في اللغة عدة معاني منها انه يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء اي غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان

¹ - الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 1206-1208 .

² - المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة 1976/04/13 ص 496 - 498 .

³ - المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة 1976/04/13 ص 498 - 512 .

يمسح بالماء يديه ورجليه فهو لها غاسل، فالمراد بالمسح هنا هو المسح بالماء، كما أن معنى المسح هو المرور على الشيء فنقول مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت يدي على رأسه فلم اترك شعرة مررت بها إلا لمستها .

ويقال مسح المساح الأرض أي ذرعها وقاسها بالمقياس ومنه جاء علم المساحة ويقابل لفظ المسح في اللغة الأجنبية كلمة cadastre النابعة من لفظ catastico اليونانية وتعني القائمة والكلمة اللاتينية القديمة capitestra وهي كلمة في روما تعني السجلات التي تحتوي على قائمة الأملاك وتتضمن تحديد ملاكها¹.

ثانياً: تعريف المسح من الناحية القانونية:

لم يرد في غلب التشريعات المختلفة تعريفاً دقيقاً لمسح الأراضي ولكنه من خلال استقراء النصوص القانونية نجد أن المادة 02 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تنص على أن " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري " كما تنص المادة 04 منه على أن "عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي العام " .

وبالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976² المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 التي تنص "عمليات مسح الأراضي تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأرض وأنماط المزروعات أن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، كما تحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنايات المقامة عليها .

¹ - جلول حمه، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2014 - 2015، ص 18 .

² - المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق .

فمن خلال هذه النصوص القانونية يتضح أن عملية المسح العام هي عملية مزدوجة لها وجهان وجه فني يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون الذين يعملون على تحديد جزء الملكية وضبطه من حيث المساحة والحدود ومن ثم إعداد مخطط منظم لكل قسم مساحي ومجموع الأقسام تحدد إقليم البلدية الذي ينجر عنه بالضرورة تنظيم إقليم الدولة عند الانتهاء من عملية إعداد مسح الأراضي العام، أما الوجه الثاني وهو الوجه القانوني والمتمثل في التعريف بالعقارات وتبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار تبين تعيينه وحدوده ومساحته واسم مالكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه¹

وعليه يمكننا أن نعرف المسح على أنه "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحته ونوعه القانوني واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي، ويكون ذلك على مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري²

ولقد عرفته مراحي ريم على أنه "عملية فنية وإدارية وقانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس، وهي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية³

الفرع الثاني: الأساس القانوني لأعمال المسح العام للأراضي .

يستمد مسح الأراضي العام أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبل رحيلها بحوالي 6 أشهر وهو القرار المؤرخ في 12/01/1962 المتضمن إنشاء

¹ - جلول حمه، مرجع سابق، ص 04 .

² - مسعود رويضات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010، ص 44 .

³ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 9 .

هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح حيث أشار هذا القرار إلى ضرورة القيام بأعمال مسح الأراضي العام¹

وبعد ذلك صدر الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971² المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث نص في مادته الرابعة والعشرون على وجوب تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا لشروط وكيفيات تحدد لاحقا .

وهذا المبدأ تم تكريسه بالمرسوم التنفيذي 32-73 المؤرخ في 05/01/1973³ المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث نصت المادة 32 منه على انه " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 "، كما نصت المادة 33 من نفس المرسوم على أن "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في الملكية العقارية "

وبعد ذلك صدر الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تناول في مواده من المادة الأولى إلى المادة 11 منه لإعداد مسح الأراضي العام وفي المادة 12 إلى المادة 24 تأسيس السجل العقاري، وبموجب هذا الأمر تبنت الجزائر صراحة تطبيق نظام الشهر العيني، ثم صدر المرسوم التنفيذي اللذان يوضحان كيفية تطبيق هذا الأمر وهما المرسوم التنفيذي 62-76 المؤرخ في 25/03/1976⁴، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في

¹ - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 220 .

² - الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة في 30/11/1971، ص 1642 - 1668 .

³ - المرسوم 32-73 المؤرخ في 07/02/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973، ص 261 - 264 .

⁴ - المرسوم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي، مرجع سابق، ص 496 - 498 .

1992/04/07¹ والمرسوم الثاني 63-76 المؤرخ في 1976/03/25²، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 1993/05/19³ المتضمنان إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

وفي هذا السياق صدرت النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم هيكلية الإدارة المكلفة بعملية المسح، ويتجلى ذلك في التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأموال الوطنية التي تظم من بين مديرياتها المركزية الأربعة مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي، ثم بعد ذلك تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم 89-234 المؤرخ في 1989/12/19⁴ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-63 المؤرخ في: 1992/02/12⁵.

الفرع الثالث: أنواع المسح العقاري.

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة والمتعلقة بالعقار يمكن التركيز على تشريعين يبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في: 2000/05/24 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغائبة⁶.

¹ - المرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 773 - 774 .

² - المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق، ص 498 - 512 .

³ - المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، المتضمن تعديل المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 1993/05/23، ص 14 - 16 .

⁴ - المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 54 المؤرخة في 1989/12/20، ص 1471 - 1475 .

⁵ - المرسوم التنفيذي 92-63 المؤرخ في 1993/02/12، المتضمن تعديل المرسوم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 1992/02/19، ص 349 - 350 .

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 2000/05/24، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغائبة الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 2000/05/28، ص 02 - 15 .

لكن من غير الممكن إجراء عملية المسح دون معرفة الإطار الإقليمي الذي تتم فيه وبالرجوع إلى المادة 08 من الأمر 74-75 السالف الذكر، والمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية، وقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 62-76 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات¹. كما تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 62-76 السالف الذكر على " تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها، وان وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"².

1 - المسح العام للأراضي:

يتضح من خلال ما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار إلى قسمين ريفي وحضري. وقد نص المرسوم رقم 63-76 في المادة 21 على أنه " تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية"³ وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في:

¹ - المرسوم رقم 62-76، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، المرجع السابق .

² - المرجع نفسه .

³ - مرسوم رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق .

- مخطط شغل الأراضي le plan d'occupation de sol: والذي نص عليه المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المتعلق بمخطط شغل الأراضي¹. ويعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة للبنىات الكمية والقصى من البناء المسموح به، والمظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء والارتفاعات والشوارع..... الخ .

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير le plan dirijitif d'amenajment et d'urbanisme: ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط والتسيير الحضري، تحدد فيه التوجيهات الأساسية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، وهذا ما أقرته المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم².

وكذلك فان العقار الفلاحي هو أيضا له أهمية كبيرة ومن ذلك نجد أن الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية هو الذي نص على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد في مادته 24، وهذا يعكس بكل تأكيد الضرورة الملحة لقاعدة تقنية وقانونية من اجل التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره .

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 26، بتاريخ 01/06/1991 .

² - قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 51، بتاريخ 15/08/2004 .

2 - المسح الغابي:

تعتبر الغابات أملاك وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من قانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم¹ وقد عرف المشرع الجزائري الغابة في المادة 3 من المرسوم 115-2000 السالف الذكر بـ: " يقصد بالأملاك الغابية الوطنية في مفهوم هذا المرسوم، ما يأتي:

- الغابات .

- الأراضي ذات الوجهة الغابية .

- التكوينات الغابية الأخرى²

ولقد ذكرت المادة 2 من نفس المرسوم الهدف من المسح الغابي حيث تنص: " يهدف مسح الأراضي الغابية الوطنية إلى التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها"³ .

ونظرا للأهمية التي تحققها الغابات من حماية البيئة ومكان للتنزه ومصدر للرزق أولاها المشرع حماية خاصة عندما اقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية، وأصبحت الغابات غير قابلة للتصرف فيها ولا الحجز عليها ولا اكتسابها بالتقادم . إلا أن الملاحظ أن عمليات المسح الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام⁴

¹ - قانون رقم 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 44، بتاريخ 03/08/2008 .

² - مرسوم تنفيذي رقم 115-2000، مؤرخ في 24/05/2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، المرجع السابق .

³ - المرجع نفسه .

⁴ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 180 .

المطلب الثالث: أهداف مسح الأراضي العام .

نتيجة تضافر العديد من الأسباب والظروف لجأ المشرع الجزائري إلى تبني المسح

العقاري كأداة لتطهير الملكية العقارية، وسعيا منه لتحقيق جملة من الأهداف نذكر منها:

الفرع الأول: أهداف مسح الأراضي من الناحية القانونية.

تتجلى الأهداف القانونية لعملية مسح الأراضي العام في:

أولا: ضبط الملكية العقارية

تنص المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

وتأسيس السجل العقاري على "أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي

للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"¹

وباستقرار المادة 04 من المرسوم التنفيذي 62-76 المؤرخ في 1976/03/25

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام² المعدل والمتمم بالمرسوم 92-132 المؤرخ في

1992/04/07 التي تنص على: "تشمل عمليات إعداد مسح الأراضي العام لجميع العقارات

على تحديد ما يلي:

- القوام المادي وطبيعة الأرض إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز

فيما يخص العقارات الفلاحية .

- القوام المادي للأرض وطبيعة شغلها أو تخصيصها ونمط استعمال البناءات المقامة عليها

أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية .

ومن خلال نص المادة يتضح بأن الهدف من عملية المسح هو فرز الوحدة العقارية

ورسم حدودها وضبط مساحتها ويترتب عن ذلك تنظيم الوحدات العقارية في شكل قطع

عقارية تشكل قسم مساحي، ويتم افرغ هذه المعطيات في وثائق مساحية تتضمن رسم

¹ - 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق .

² - المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق .

مخططات وجرد جميع العقارات داخل حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري¹.

ثانيا: حماية مالك العقار:

الهدف الذي يلي ضبط الملكية العقارية هو تحديد المالك أو الحائز وتمكينه من سند رسمي يسمى الدفتر العقاري يثبت ملكيته لهذا العقار الممسوح سواء كان هذا المالك شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا²، وهذا ما نستشفه من خلال نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل والمتمم التي تنص على أنه " تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند إتمام عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية"³.

إن مسح الأراضي العام هو الآلية التي من خلالها يتم تطبيق نظام الشهر العيني الذي يحقق الحماية القانونية اللازمة للملكية العقارية من خلال تحقق مبادئه عند مسك السجل العقاري .

ثالثا: تحقيق استقرار المعاملات العقارية

يحدث استقرار المعاملات العقارية من خلال أن مالك العقار الذي أثبتت ملكيته عن طريق الدفتر العقاري الناتج عن عملية إجراءات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. له الحق في التصرف في عقاره كيفما شاء وفقا للقانون .

حيث بالرجوع إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل والمتمم بالمرسوم 93-123⁴ على أن الدفتر العقاري لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء،

¹ - جلول حمه، مرجع سابق، ص 32 .

² - صليحة رحال، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013، ص 10 .

³ - المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق .

⁴ - المرسوم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، المعدل والمتمم للمرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري،

مرجع سابق، ص 16 .

وهو الأمر الذي يعطي حماية لحق الملكية في ظل الشهر العيني وبالتالي يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية .

الفرع الثاني: أهداف مسح الأراضي من الناحية القضائية .

نص المشرع الجزائري في كثير من النصوص القانونية على حماية الملكية العقارية كما جاء في نص المادة 52 من الدستور على أن الملكية الخاصة مضمونة، كما أن القانون المدني تناول الملكية في الكتاب الثالث من الباب الأول منه ضمن المواد 614 وما بعدها . إذ أن المشرع وضع قواعد للحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية من خلال احترام كل مالك لحدوده وعدم التعدي على ملكية الآخرين. حيث خول القانون للطرف المتضرر اللجوء إلى القضاء لحماية حقه، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال حيازته لسند رسمي يثبت ملكيته أو حيازته وفي ظل إعداد مسح الأراضي العام فإنه يكون من السهولة استظهار هذا السند المتمثل في الدفتر العقاري والتحجج به أمام الجهات القضائية المختصة¹ كما أن إعداد مسح الأراضي العام يضع القاضي أو الخبير المنتدب من طرف المحكمة لمعاينة العقار موضوع المطالبة القضائية في الصورة الحقيقية للوضعية القانونية للعقار وذلك بواسطة السند الرسمي المتمثل في الدفتر العقاري لأن المعلومات المستوفاة من طرف أعمال المسح العام للأراضي دقيقة وقطعية، وعليه فإن الخبير العقاري يقوم بعمله على أساس معلومات صحيحة والقاضي يمكنه أن يصل إلى قناعة ورأيا واضحة في أي نزاع عقاري².

الفرع الثالث: أهداف مسح الأراضي الجبائية .

يعتبر الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي الدور الأصلي لها، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية، أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها وتحديد

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 23 .

² - مرجع نفسه، ص 24 .

هوية مالكيها من أجل تقديم الضريبة العقارية المتعلقة بها¹، إذ أن الجباية من أهم موارد الدولة المالية لتغطية النفقات نظرا للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون مدعومة من طرف الدولة .

فعملية المسح توفر المعلومات الدقيقة عن الوضعية العقارية في كل بلدية ممسوحة ومن خلال البطاقة العقاري يتم التعرف بكل سهولة على العقارات المبنية والغير مبنية والتعرف على مالكيها ومن ثم تحديد الضريبة المتمثلة في الرسم العقاري السنوي²، كما أن عملية المسح تتم بالطرق القانونية مما يسمح للدولة من تحصيل التسجيل والإشهار وكذا الضريبة العقارية بمناسبة انتقال كل ملكية عقارية من مالك لأخر أو بمناسبة ترتيب حق شخصي أو عيني عليها وهذه الطرق القانونية تتم عن طريق مكاتب التوثيق مما يتيح للدولة فرصة تحصيلها .

ولعل الهدف الأساسي من فرض الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل المشاريع التي هي في حقيقة الأمر تهدف إلى تمويل المشاريع ذات المنفعة العامة والتي تعود بالفائدة على هذه الملكيات العقارية التي يكون المالكين لها أول المستفيدين منها كتعبيد الطرق وانجاز الأرصفة وغيرها وذلك من خلال ارتفاع أسعارها بعد انجاز هذه المشاريع³

¹ - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 116 .

² - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 22 .

³ - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 186 .

المبحث الثاني:

الإدارة المكلفة بإعداد عمليات المسح العام للأراضي

إن رغبة الدولة في تطهير الملكية العقارية والتحكم في عقاراتها جعل المشرع يضع آليات قانونية وتنظيمية تهدف إلى التكفل بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نصت المادة 05 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12¹ على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وهي المديرية العامة للأملاك الوطنية .

ولأن المهام التي أنيطت بالمديرية العامة للأملاك الوطنية من إعداد مسح الأراضي العام جعلت هذه الإدارة تعرف تأخرا كبيرا في هذا المجال لكثرة الأعمال مما أدى إلى إنشاء هيئة مستقلة أوكلت لها هذه المهمة أين استحدثها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 1989/12/19² وسميت بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وبالتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى خاصة المحافظة العقارية وأملاك الدولة وفق مراحل تتضمن إجراءات عديدة حددها المشرع بموجب العديد من القوانين خاصة منها التعليمات 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية³.

ومن أجل التعرف على الهيئة المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام وجب علينا التعريف بها (المطلب الأول) وكيفية تنظيمها (المطلب الثاني) ثم المهام التي أسندت لها وفق المرسوم التنفيذي اللي أنشأها (المطلب الثالث).

¹ - الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق .

² - المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 1471 - 1475 .

³ - تعليمات رقم 16، مؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي Agence Nationale De .Cadastre

إن الهدف الكبير الذي تسعى من أجله الدولة هو إعداد مسح عام غرضه إنشاء جرد عام للعقارات وللأملاك الوطنية وتأسيس السجل العقاري من أجل تسهيل المعاملات العقارية ولهذا تم فصل إدارة مسح الأراضي عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 1989/12/19¹ والنصوص اللاحقة المتضمنة إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الفرع الأول: الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية القانونية تخضع لوصاية وزير المالية طبقا لما تقتضيه القوانين والتنظيمات المعمول بها .

وقد وجدت أساسها القانوني في المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-63 المؤرخ في 1992/02/12²، حيث يكون مقرها الجزائر العاصمة كما يمكن نقله إلى أي مكان آخر داخل التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي وباقتراح من وزير المالية طبقا لنص المادة 03 منه والتي تنص على: " يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير الاقتصاد ."

وقد حدد المشرع الجزائري مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ضمن الباب الثاني من المرسوم التنفيذي السالف الذكر في المواد من 04 إلى 10، وفي الباب الثالث من ذات

¹ - المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 1989/12/19، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 1471 - 1475 .

² - المرسوم 92-63 المؤرخ في 1992/02/12، المتضمن تعديل المرسوم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق .

المرسوم فقد خصصه لتنظيم الوكالة، أما الباب الرابع فقد نظمته في فصلين الأول والثاني منه الأحكام المالية من حيث التسيير والنفقات .

ويتضح جليا من وراء إنشاء هذه الهيئة وتوسيع صلاحياتها النية الحقيقية والملحة للدولة الجزائرية وفي مشروعها من أجل المضي قدما نحو إعداد عمليات المسح العام للأراضي والانتقال إلى تطهير الملكية العقارية وفق قواعد الشهر العيني والتخلص تدريجيا من الفوضى الذي يشهدها سوق العقار في الدولة .

الفرع الثاني: التعريف القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي نجد أنه قد تعرض إلى تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من خلال نص المادة 01 منه والتي تنص على: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالإستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص " الوكالة " .

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم¹.

أما المادتين 02 و03 من ذات المرسوم، فقد أكدتا على وضع الوكالة تحت تصرف وصاية وزير الاقتصاد (وزير المالية حاليا)، ويكون مقرها في مدينة الجزائر .

يستشف مما سبق ذكره أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وعليه فهي خاضعة للقانون العام، وفي حالة كانت مدعية أو مدعى عليها فان القضاء المختص نوعيا للفصل في القضية هو القضاء الإداري عملا بأحكام المواد 800 و806 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

¹ - صليحة رحال، مرجع سابق، ص 10 .

² - القانون 08-09، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008 .

ويستشف أيضا من التعريف السابق للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن لها شخصية معنوية واستقلال مالي أي لها ذمة مالية مستقلة وكذا أهلية في حدود المرسوم التنفيذي المنشأ لها وموطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها ونائبا يعبر عن إرادتها والمتمثل في شخص مديرها وأهلية التقاضي .

المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

تعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية، وهي تحت وصاية وزير المالية وفقا لما تتضمنه القوانين والتنظيمات المعمول بها، وهي عبارة عن تنظيم هرمي يبدأ بالمستوى المركزي الذي يضم هيئات التسيير والإدارة كما أنها تعتمد تنظيما داخليا بتقسيماتها إلى مديريات، وتعرض فيما يلي إلى:

الفرع الأول: التنظيم الهيكلي على المستوى المركزي .

تتكون الوكالة الوطنية لمسح الأراضي باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صبغة إدارية تابعة إلى وزارة المالية على هيئات التسيير والإدارة وتنقسم إلى مديريات مركزية تتولى كل واحدة المهام المنوطة بها .

- هيئات التسيير والإدارة:

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنه "يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير"¹.

أولا : مجلس الإدارة: هو عبارة عن هيئة تضم ممثلي عدة وزارات طبقا لنص المواد من 12 إلى 18 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، ويرأس هذا المجلس ممثل وزير المالية ويتكون حسب نص المادة 13 من:

¹ - المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 1471 - 1475 .

ممثل وزير الدفاع الوطني، ممثل وزير الداخلية، ممثل وزير التجهيز، ممثل وزير الفلاحة، ممثل وزير النقل، ممثل المحافظة السامية للبحث العلمي، ممثل مندوب التخطيط . ويتم تعيين الممثلين بموجب قرار صادر عن وزير المالية من بين الذين يكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية .

يجتمع المجلس مرتين في السنة وكلما اقتضت الضرورة ذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضاء المجلس أو بناء على طلب من المدير . وتكون وظائف الأعضاء مجانية غير أن مصاريف التنقل والإقامة يتم تعويضها لهم، ترسل الاستدعاءات الخاصة بالاجتماعات إلى الأعضاء على الأقل 15 يوما قبل تاريخ الاجتماع وتقلص إلى 08 أيام في حالة الاستعجال .

يمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوبة مناقشتها أو من شأنه إفادة الأعضاء في مداوات المجلس .

- المجالات الذي يهتم بمداواتها مجلس الإدارة:

حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 89-234¹: تزود الوكالة بمجلس إدارة يكلف بدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها والتداول فيها وتقريرها ولهذا الغرض يتداول مجلس الإدارة في المسائل الآتية على الخصوص:

- مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات،
- الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة،
- النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها،
- حصيلة النشاط السنوية، والتسوية المحاسبية والمالية.
- يدلي برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.

¹ - المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 1475 .

- كما يتداول مجلس الإدارة في الحدود المنصوص عليها في التشريع المعمول به فيما يأتي:

- مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها،

- قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.

- اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية¹

ثانيا : المدير العام:

يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 السالف الذكر مدير يتم تعيينه وإنهاء مهامه بموجب مرسوم تنفيذي بعد اقتراحه من قبل وزير المالية، ويشرف المدير العام على تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

كما يمثلها قانونا ويتولى إدارة شؤونها وهو الأمر بالصرف في ميزانيتها وهو المسؤول عن تنفيذ القرارات الصادرة عن مجلس الإدارة، ويعتبر السلطة الرئاسية على المستخدمين .

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي .

تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على انه: " يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية .

يمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية أو محلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة "

وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 المعدل للقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 09/07/1994 و 10/03/1990 اللذان يحددان التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي².

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 30 .

² - نوره أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 137 .

حيث نجد على المستوى المركزي ثلاث مديريات وهي:

1- مديرية الإنتاج: وتضم مديريتين فرعيتين هما:

- المديرية الفرعية للتخطيط: والتي تضم مكتب مراقبة التسيير ومكتب التخطيط لمسح الأراضي.

- المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات: والتي تضم مكتب المنازعات ومكتب العلاقات العامة ومكتب التفتيش¹

2- مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات: وتضم مديريتين فرعيتين هما:

- المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام: وتضم مكتب أنظمة الإعلام ومكتب التصوير القياسي .

- المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطبوغرافية: وتضم مكتب الطبوغرافيا ومكتب قاعدة رسم الخرائط.

3- مديرية إدارة الوسائل: وتضم أربع مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية للموظفين والتكوين: وتضم مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية ومكتب التكوين وتحسين المستوى .

- المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة: وتضم مكتب عمليات التجهيز ومكتب المحاسبة ومكتب ميزانية التسيير .

- المديرية الفرعية للوسائل العامة: وتضم مكتب الهياكل القاعدية ومكتب الوسائل والصيانة.

- المديرية الفرعية للدعم التقني: وتضم مكتب الوثائق والأرشيف .

الفرع الثالث: التنظيم الهيكلي على مستوى الجهوي والمحلي .

أولاً: على المستوى الجهوي: تتضوي تحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مديريات جهوية وطبقاً للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17²، فإنها تسمى المديرية الجهوية

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 2002/05/26، ص 19-20 .

² - مرجع نفسه، ص 20 .

لمسح الأراضي وأصبح عددها 08 مديريات جهوية بعد أن كانت 05 فقط، وقد حددها القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12 الصادر عن وزير المالية الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية¹ وتتواجد المديريات الجهوية ب: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف . ورقلة، بشار، بسكرة²

وتظم كل مديرية جهوية أربعة مصالح وهي:

- 1- مصلحة البرمجة .
- 2- مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي .
- 3- مصلحة الأشغال المتخصصة وتضم فرق العمليات وتتكون كل فرقة من خمسة أعضاء على الأقل .
- 4- مصلحة الإدارة العامة والتي تضم مكتبين هما مكتب الوسائل والصيانة ومكتب الموظفين والمحاسبة .

ثانيا: على المستوى المحلي: تم تغيير تسمية الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقا بالمديرية الولائية لمسح الأراضي وتم تصنيفها إلى صنفين:

- 1- **الصنف الأول** ويضم مصلحتين هما:
 - مصلحة الأشغال والتي تضم 3 مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية .
 - مصلحة الوسائل العامة والأرشيف والتي تضم مكتبين وهما مكتب الوسائل والمحاسبة ومكتب الأرشيف والوثائق .

¹ - حازم عزوزي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009 - 2010، ص 65 .

² - القرار الوزاري المؤرخ في 2002/05/12، الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 42، المؤرخة في 2002/06/18، ص 20-19 .

2- الصنف الثاني وهو الذي تضم فيه المديرية أربعة مكاتب وهي مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي ومكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات ومكتب الأشغال الطبوغرافية ومكتب الوسائل والمحاسبة .

المطلب الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 89-234¹ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-63 على أنه "تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وهذا على أساس عقود مسبقة اذا لزم الأمر ويمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد (المالية حاليا) لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار² وبالرجوع إلى المهام المنوطة بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إعداد مسح الأراضي العام يتضح لنا أن لها مهام أساسية وهي المسح العام ومهام استثنائية في مجال الجرد العام وهذا ما سنوضحه في ما يلي:

الفرع الأول: المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

بالرجوع إلى نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 98-234 على المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمتمثلة في:

المادة 5: عدلت بالمرسوم رقم 92 - 63³ تتولى الوكالة، في مجال إعداد مسح الأراضي العام، على الخصوص ما يأتي:

¹ - المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 472 .

² - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 34 .

³ - المرسوم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992، المتضمن تعديل المرسوم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق .

- 1- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المسامي الضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
 - 2- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
 - 3- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
 - 4- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
 - 5- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
 - 6- تنظم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.
 - 7- تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.
 - 8- تنجز التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المساحي الضوئي طبقا لاحتياجات المسح.
 - 9- مكلفة بتطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها .
- الفرع الثاني: المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .**

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في حالة طلب منها ذلك حسب ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم 92-63¹ مهام استثنائية كالجرد العام للعقارات التابعة للأموال الوطنية، فإن العمليات التقنية التي يمكن أن تكلف بها الوكالة تتمثل فيما يلي:

¹ - المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مرجع سابق، ص 1473 .

- 1- تنظيم مصنف للمعطيات، التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.
 - 2- تحضير إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام .
 - 3- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها .
 - 4- كما يمكن للوكالة الوطنية أيضا أن يخولها مجلس الإدارة القيام لحساب المصالح والجماعات المحلية والهيئات العمومية بأشغال الطبوغرافية، ورسم حدود الملكيات العقارية وتجزئة الأراضي وقسمة الملكيات وإعادة تثبيت الحدود بينها .
 - 5- كما يمكن للوكالة أن تبرم أي صفقات أو اتفاقيات أو عقود تتعلق ببرامج نشاطها مع لهيئات الوطنية أو الأجنبية، وهذا وفقا للتنظيم المعمول به ولا سيما قانون الصفقات العمومية.
- كما يمكن للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها، ويمكنها أن تجري أي دراسة أو بحث لهما صلة بميدان نشاطها .

خلاصة الفصل الأول

من خلال دراستنا للفصل الأول يتضح لنا بأن تاريخ مسح الأراضي له جذور قديمة إذ يعود إلى الحضارة الفرعونية والرومانية حيث انه عندما استقرت هذه الأخيرة في شمال إفريقيا شرعت في قياس الأراضي، ورسم حصص مربعة الشكل عنها .

وبالرجوع إلى الجزائر فان مسح الأراضي مر بمرحلتين أساسيتين وهي مرحلة إبان الحكم الإسلامي أين كانت تطبق الشريعة الإسلامية في هذا الخصوص ومرحلة الاحتلال الفرنسي للجزائر أين شرعت في إصدار عدة قوانين لتنظيم الملكية العقارية وكان ذلك الهدف منه هو خدمة مصالحها الشخصية على حساب الشعب الجزائري .

وبعد الاستقلال سنت الجزائر مجموعة من القوانين من أجل تنظيم الملكية العقارية سعياً منها لتطوير المنظومة العقارية إلى غاية صدور الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي نظم عملية مسح الأراضي، والذي وضع هيئة عمومية تتولى الإشراف على هذه العملية الكبرى والمتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

الفصل الثاني

إجراءات سير عمليات مسح الأراضي العام وأعمال لجنة المسح

تمهيد

المبحث الأول الإجراءات العملية لإعداد مسح الأراضي العام

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية.

المبحث الثاني: لجنة مسح الأراضي وترسيم الحدود

المطلب الأول: تشكيلة لجنة مسح الأراضي

المطلب الثاني: اجتماعات لجنة مسح الأراضي

خلاصة الفصل الأول

تمهيد:

من خلال ما تطرقنا إليه في الفصل الأول أصبحت لدينا رؤية واضحة لمفهوم مسح الأراضي العام من خلال تعريفه وأنواعه والأهداف المرجوة منه وتبيان الهيئة المشرفة عليه بسلماها التنظيمي الهرمي هذا من الناحية النظرية.

أما الجانب التطبيقي العملي لمسح الأراضي العام فإنه يتطلب رصد إمكانيات مادية وبشرية ضخمة، فالإمكانيات المادية تتمثل في العتاد المادي السيارات التي تصلح للسير في كل الأراضي والتي تتسع لأعضاء فرقة المسح حيث تخصص لكل فرقة سيارة خاصة بها، وأجهزة الرفع الطبوغرافي وآلات طبع المخططات وأجهزة الإعلام الآلي وغيرها من الأدوات الضرورية للقيام بالمهام المطلوب تنفيذها، أما الإمكانيات البشرية فإنه يتم تسخير الإطارات والأعوان التقنيون التابعين لمديرية مسح الأراضي الذين لديهم الخبرة الكافية في إعداد مسح الأراضي العام بالإضافة إلى الأعوان المحققون التابعون لمديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري الذين يسخرون لهذه المهمة، ويجب أن يكون هذا الطاقم البشري في مستوى المهمة، ويتجلى حجم الإمكانيات المادية والبشرية في أن عملية المسح حتى وإن كانت تفتتح حسب الإمكانيات إلا أنه في الغالب تفتتح في أكثر من بلدية وأن كل بلدية تسخر لها عدة فرق للمسح، ويجب تغطية إحتياجاتها.

وتمر الإجراءات التطبيقية العملية لإعداد مسح الأراضي العام بعدة مراحل وهي مرحلة التحضير وجمع الوثائق ثم مرحلة العمل الميداني التي يتم خلالها تعيين ورسم حدود أجزاء الملكية وعملية التحقيق العقاري، ثم دراسة نتائج أشغال المسح على مستوى لجنة المسح بعد إنتهاء فترة الإيداع بالبلدية، وأخيرا إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية للإنتلاق في تأسيس السجل العقاري.

المبحث الأول:

الإجراءات العملية لإعداد مسح الأراضي العام

إن عملية إعداد مسح الأراضي العام هي عملية تقنية وفنية تمر بعدة مراحل تتكامل فيما بينها لتصل في النهاية إلى إنجاز مسح الأراضي العام على مستوى إقليم بلدية معينة أو جزء من البلدية، وتتخلص هذه المراحل في الإجراءات الأولية لعملية المسح وهي صدور قرار إفتتاح عملية المسح ثم جمع الوثائق وتحديد حدود البلدية التي سيجري المسح على مستواها وتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول، ثم تأتي بعد ذلك مرحلة العمل الميداني لفرق المسح التي تقوم بتحديد العقارات وإنجاز التحقيق العقاري وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني .

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية .

تتمثل الإجراءات الأولية لعملية إعداد مسح الأراضي العام في الأعمال التحضيرية والتمهيدية قبل إنطلاق العملية في الميدان وهذه الأعمال يمكن حصرها في صدور قرار الوالي المتضمن إفتتاح عملية المسح في كامل البلدية أو في جزء منها ثم جمع الوثائق ذات الصلة التي يتركز عليها عمل لجنة المسح ثم تعيين حدود البلدية ثم جمع الوثائق ذات الصلة التي يتركز عليها عمل لجنة المسح ثم تعيين حدود البلدية ثم بعد ذلك تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وهذا ما سنتناوله في ما يلي:

الفرع الأول : إفتتاح عملية المسح.

إن إفتتاح عملية مسح الأراضي العام على مستوى كل بلدية أو في جزء من البلدية يكون بناء على قرار يصدر من والي الولاية المختص إقليميا بناء على إقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي حيث يلتزم هذا الأخير بموجب مراسلة منه إفتتاح عملية المسح في بلدية ما كليا أو جزئيا بحيث يشمل المسح الحضري أو الريفي أو الصحراوي أو السهبي حسب كل حالة من الحالات.

ويتم اختيار البلدية المعنية بالمشح من بين بلديات إقليم الولاية حسب الأولوية التي ترجع لعدة اعتبارات منها كثرة النشاط العقاري بها وكثرة المعاملات العقارية أو للأهمية الاقتصادية وغيرها من الإعتبارات¹.

وقد نصت المادة(02) الثانية من المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976² المعدل والمتمم على "أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالى يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية لولاية المعنية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى" ونصت المادة (03) الثالثة من نفس المرسوم على أنه" يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشرة (15) يوما قبل إفتتاح هذه العمليات"³.

والغرض من هذا النشر الواسع لإعلان افتتاح عملية المسح هو ضمان إعلام الجمهور ولا سيما الملاك والحائزين منهم وإحاطتهم علما بأن عملية تحديد عقاراتهم سيتم انطلاقها في إطار إعداد مسح الأراضي العام حتى يتقدموا لفرق المسح للإدلاء بتصريحاتهم وتقديم وثائقهم في أقرب وقت ممكن، ويؤدي ذلك حتما الى إنجاز المطلوب في أقصر وقت في حالة الاستجابة الكثيفة للمعنيين، ومنه تكون عملية التحديد والتحقيق الميداني ذات فعالية وتظهر بعدها النتائج في خلاصة عملية المسح بغياب الملكيات المسجلة لحساب المجهول وفي حالة العكس تكون النتيجة العكسية التي تتمثل في كثرة العقارات المجهولة وكثرة النزاعات العقارية فيما بعد⁴.

1- عبد الغني بزيتون، مرجع سابق، ص93.

2- المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص496.

3- المرجع نفسه، ص497.

4- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص224.

كما أن هذا القرار يبلغ إلى الجهات الإدارية المعنية بعملية المسح كمديرية أملاك الدولة لغرض استعدادها لتقديم جميع الوثائق المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية والخاصة التي تملكها الدولة والتي ستشملها عملية المسح المفتحة بموجب هذا القرار، ولتعيين ممثليها في فرق المسح بصفتهم محققين عقاريين وكذا ممثلها في لجنة المسح ويبلغ أيضا إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا لتعيين ممثل المحافظة العقارية في فرق المسح بصفته محققا عقاريا، كما يبلغ القرار إلى مديرية المصالح الفلاحية، ومديرية الموارد المائية في حالة ما إذا كانت عملية المسح ستتم في المناطق الريفية كما أشرنا إلى ذلك سابقا، ويبلغ أيضا إلى مديرية الثقافة في حالة ما إذا كانت البلدية محل عملية المسح بها مناطق محمية أو آثار قديمة يتوجب حمايتها.

وبالموازاة مع صدور قرار إفتتاح عملية المسح يجب أن يصدر قرار ولائي يتضمن تشكيل لجنة مسح البلدية تطبيقا لنص المادة السابعة من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم، هذه اللجنة قد سبق وأن أشرنا إلى تشكيلتها ومهامها سلفا¹.

الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي

إن أهم عملية في انطلاق عملية المسح هي عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي للبلدية محل العملية وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أولا: عملية جمع الوثائق

يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والأعوان التقنيون التابعون له بعملية جمع الوثائق بكل دقة، وتبدأ عملية التحري والتحقيق من بطاقة الوضعية العقارية (LA CARET D SITIATION FONCIERE) التي تعد من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط لا سيما تلك الناتجة عن التنظيم الإقليمي للبلاد بموجب

1- عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص224.

القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04¹ حيث يتم تنسيق الجهود لغرض جمع كل الوثائق والمخططات والتصاميم الضرورية² التي تتمثل في:

- الخرائط على سلم (25000/1) أو (50000/1) إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية.

- الخرائط على سلم (2500/1) أو (5000/1) إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية.

- المخططات المشيخية (LES SENATUS CONSULTES).

- المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون فارني (1873) بسلم (4000/1).

- مخططات الإقليم.

- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا.

- مخططات الأراضي الفلاحية في إطار نظام التسيير الذاتي³.

- مخططات الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الصناعية.

- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية بموجب

القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08⁴ الذي ضبط كيفية استغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

- مخططات الغابات.

- الصور الجوية على سلم (20000/1).

- الصور الجوية على سلم (5000/1) المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية

- الوثائق المعدة في إطار تطبيق القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04

1- القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (06)، المؤرخة في 1984/02/07، ص 139-154.

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 39.

3- ليلي لبيض، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007 - 2008، ص 53.

4- القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 1987/12/09، ص 1924-1918.

المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة¹، كما يجب جمع الوثائق العقارية الموجودة على مستوى المصالح التالية:

مديرية أملاك الدولة بالولاية: وتجمع الوثائق التي تخص العقارات التي تملكها الدولة سواء كانت أملاك وطنية عمومية أو أملاك وطنية خاصة لاسيما تلك الناتجة عن عملية تسير هذه الأملاك كعمليات التخصيص، منح الامتياز، التنازل، البيوع، ...

مديرية الأشغال العمومية: يمكن لهذه المديرية أن تفيد لجنة المسح بمعلومات ومخططات شبكة الطرق والمواصلات المتواجدة عبر إقليم البلدية المعنية بعملية المسح لا سيما الطرق الوطنية والولائية وخطوط السكك الحديدية، وذلك لأخذها بعين الاعتبار أثناء أشغال عملية مسح الأراضي العام.

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف : يتم جمع الوثائق المتوفرة لدى نظارة الشؤون الدينية والأوقاف التي تفيد وتحدد الأملاك الوقفية الموقوفة وقفا عاما أو خاصا كالمساجد والمدارس القرآنية والمقابر والمراكز الإسلامية وغيرها من الأملاك الوقفية، وذلك من خلال العقود والمخططات التي هي بحوزتها والتي تقع في النطاق الإقليمي للبلدية محل عملية المسح.

مديرية النقل: يمكن أن تمكن لجنة المسح من الحصول على المخططات والوثائق المتعلقة بالمطارات ومحطات نقل المسافرين المتواجدة عبر إقليم البلدية محل عملية المسح.

مديرية التعمير والبناء والهندسة: يمكن لمديرية التعمير والبناء والهندسة أن تمكن لجنة المسح من الحصول على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وكذا مناطق التوسع العمراني للبلدية المعنية بالمشح.

ديوان الترقية والتسيير العقارية: يمكن أن يقدم مخططات توضيحية للمشاريع السكنية التي يسيروها والتي هي في طور الإنجاز والواقعة داخل البلدية محل عملية المسح.

1- عماد الدين رحابية، مرجع سابق، ص 225.

محافظة الغابات : يمكن أن تفيد هذه الأخيرة بالمخططات الطبوغرافية المنجزة التي تحدد حدود الأملاك الغابية¹.

مديرية المصالح الفلاحية : يمكن أن تفيد هذه الأخيرة بمخططات المستثمرات الفلاحية المسيرة بموجب القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15² والمحيطات الفلاحية المنجزة سواء كانت هذه المحيطات عن طريق الإمتياز في إطار المنشور الوزاري (108) المؤرخ في 2011/02/23³، أو عن طريق الإستصلاح الفلاحي في إطار القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13⁴، وكل ما يتعلق بالعقار الفلاحي الذي تسيره .

مديرية الضرائب: تقوم مديرية الضرائب بتقديم السجل الجبائي المتضمن الرسم على الملكية العقارية في إقليم البلدية محل المسح، وتستمد هذه المعلومات من طرف مفتشية التسجيل والطابع (L'inspection d'enregistrement)، ووظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطائها تاريخا ثابتا، والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل⁵.

المحافظة العقارية: تقدم المحافظة العقارية المعلومات والوثائق التي تتضمن حقوق مشهورة الممسوكة على مستوى البلدية محل المسح.

- 1- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص40.
- 2- القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 2010/08/18، ص 4-8.
- 3- المنشور الوزاري المشترك رقم (108) المؤرخ في 2011/02/23، بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية والجماعات المحلية، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 2010/08/18، ص 1-6.
- 4- القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد(34) المؤرخة في 1983/08/16، ص 7-9.
- 5- دوة آسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص47.

القطاع العسكرية: ويفيد هذا القطاع العسكري اللجنة حول العقارات ذات الإستعمال العسكري أو قطع الأراضي المستعملة لحقول الرمي للتدريب وغيرها. إن عملية جمع هذه الوثائق يتطلب بعد ذلك فحصها بدقة وترتيبها للرجوع إليها عند الحاجة بكل سهولة، وهذه الوثائق من شأنها أن تساعد في عملية المسح العام للأراضي من خلال ما يلي:

- المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بالمسح.
- تحديد الملاك واستدعائهم.
- التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها من خلال القوائم وبين تلك التي لم يتم تحديد أصحابها بعد.
- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من الوثائق التي تم جمعها لاسيما وثائق المحافظة العقارية أو السجل الجبائي¹.

ثانيا: عملية التصوير الجوي

إن عملية التصوير الجوي يقوم بها المركز الوطني للخرائط، وتعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض، وتكون دقيقة عندما يكون سطح الأرض أفقي وخال من المرتفعات بحيث يكون التقاط الصورة بمحور عمودي وتسلم هذه الصور الجوية إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمعالجتها بتقنيات خاصة لتتحصل في الأخير على صورة أوضح من الصورة الجوية الملتقطة وتجسد على ورق رفيع ويتم بمقياس وسلم خاص حسب المنطقة الريفية أو المنطقة الحضرية².

وللإشارة فإن عملية إعداد المخططات لإقليم البلديات محل عملية المسح كثيرا ما أصبح يستعاض عنها بمعالجة صور قوئل أرث الحديثة.

1- ليلي أبيض، مرجع سابق، ص 54.

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 42.

الفرع الثالث: تحديد حدود البلدية

إن أول خطوة للإنطلاق في عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية، ومن أجل ذلك يجب فحص جميع الوثائق التي تم جمعها كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري وفقا للقانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04¹، والإستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة².

وبالرجوع لنص المادة (05) الخامسة من المرسوم التنفيذي (62/76) المعدل والمتمم فإننا نجدتها تنص على أنه " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها " ³.

وبعد تقديم المعلومات والتوضيحات الإستشارية اللازمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة يقوم تقنيو المديرية الولائية لمسح الأراضي بالولاية بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو عن طريق علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وأخذ الإحداثيات المرجعية الرئيسية التي تشكل معالم للحدود وذلك بحضور رئيس البلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة.

ويكون ذلك بمواصفات الإظهار والدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك من خلال إستعمال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية على ورق هليوغرافي للصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغرافية⁴.

ويحرر محضر بذلك يتم إمضاؤه من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي ورئيس البلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة ثم يصادق عليه والي الولاية المختص إقليميا، وإذا

1- القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، مرجع سابق، ص139-154.

2- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، 2002، ص297.

3- المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/05، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص496.

4- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص228.

كانت البلدية لها حدود طبيعية مع بلدية من ولاية أخرى أو لها حدود مع دولة أخرى فإن المحضر يصادق عليه وزير الداخلية والجماعات المحلية¹.

الفرع الرابع : تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية

يعتمد تقنيو مسح الأراضي بتقسيم إقليم البلدية إلى عدة أقسام مساحية ثم ترقيمها وترتيبها حسب الصعوبة وهو ما سنتناوله فيما يلي :

أولاً: كيفية تقسيم الإقليم البلدي

يعتمد تقنيو المسح في تقسيم إقليم البلدي إلى أقسام مساحية على الخرائط النهائية المعدة في إطار تحديد حدود البلدية محل عملية إعداد مسح الأراضي وهو ما يسمى بالمخطط المساحي، وعملية التقسيم هي عملية فنية وتقنية بحتة، ويعرف القسم المساحي بأنه هو الجزء من الإقليم البلدي الذي يتم تحديده محيطه بحدود ثابتة وكافية للتعريف به وهي حدود طبيعية كمجاري المياه، المرتفعات الصخرية، الجبال، ... وغيرها أو حدود غير طبيعية كالمباني والطرق والسكك الحديدية وغيرها، ويتكون القسم المساحي من مجموعات لأجزاء الملكية المعروفة بالمكان المعلوم بالتسميات التي يطلقها عليها السكان، وكل مكان من هذه الأماكن يتجزأ إلى عدة أجزاء للملكية وكل جزء يتكون من عدة عقارات أو عدة قطع أراضي، ويشترط عدم تقسيم المكان المعلوم بين قسمين مساحيين ويوصى بأن يكون في قسم مساحي واحد، وتتقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختين للمخطط البياني للحدود².

ثانياً: كيفية ترقيم الأقسام المساحية

ترقم الأقسام المساحية ترقيماً تصاعدياً لكل بلدية على حدى بحيث لا يتكرر الرقم نفسه في البلدية نفسها، ويبدأ الترقيم انطلاقاً من القسم المساحي الذي يقع في الشمال الغربي من البلدية بحيث يرقم بالرقم (01) ثم يبدأ الترقيم تصاعدياً للأقسام المجاورة له من ناحية اليمين بالشكل الأفقي إلى غاية آخر قسم يقع في الشمال الشرقي من البلدية ثم من القسم

1-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، ص 228.

2-رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 228.

الذي يقع تحت (جنوب) هذا الأخير إلى غاية آخر قسم في الشمال الغربي وهكذا دواليك بحيث يتم الترتيم للأقسام في الشكل الأفقي التعرجي الذي بيناه¹، مع ملاحظة أنه يجب إعطاء رقمين متسلسلين لكل قسمين متجاورين.

ثالثا: تعيين المناطق التي قد تعيق تقدم عملية المسح

لغرض السير الحسن لعملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم تقنيوا المسح بتحديد الأقسام التي تشكل صعوبة كبيرة في مسحها بالنظر لطبيعة العقارات بها كصغر أجزاء الملكية أو شساعة الغطاء النباتي أو عدم ظهور ووضوح حدود أجزاء الملكية وغيرها من الصعوبات، وعليه فإن هذه الأقسام تستبعد في بادئ الأمر لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة، وذلك بعد موافقة المديرية الجهوية لمسح الأراضي على هذا الاستبعاد².

رابعا: ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي يواجهها المساحون

يتم ترتيب الأقسام المساحية حسب درجة الصعوبة التي قد يواجهها أعوان فرق المسح في الميدان، وتتمثل هذه الصعوبة في تنوع أجزاء الملكية من حيث صغر المساحات وتعدد الملاك أو كثرة الشيوخ وغيرها وبالتالي تعطي الأولوية في بداية عملية المسح الميداني للقسم الأسهل ثم الأقل صعوبة ثم الأصعب فالأصعب³.

وبعد الإنتهاء من عملية تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية وإعداد مخططاتها المرئية بالسلم المناسب حسب نوعية المسح (حضري، ريفي، سهبي، صحراوي)، وإستبعاد الأقسام التي تكون عملية المسح فيها تشكل صعوبة لتقدم الأشغال، وترتيب الأقسام حسب درجة صعوبتها كما سبق ذكره ثم تأتي مرحلة انطلاق العمل الميداني .

1-ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص44.

2-ليلي لبيض، مرجع سابق، ص56.

3-رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص230.

المطلب الثاني : الإجراءات الميدانية.

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة، وتتم هذه الأعمال بمجموعة من الخطوات تتمثل في تحديد إقليم البلدية ووضع حدود أجزاء الملكيات والتي تكون وجاهية ولا بد أن يكون حضوره شخصيا أو بواسطة ممثل، وإن تغيب المالك رغم إستدعائه بموجب 03 إستدعاءات متتالية تفصل بينها خمسة عشر (15) يوما تكون عملية وضع الحدود تعيين حدود الأملاك الوطنية، وذلك بحضور ممثلي المصالح التقنية، المكلفة بتسيير هذه الملحقات أو طبقا للمخططات المرسله من هذه المصالح.

وتستمر عملية وضع الحدود إلى أن تشمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية، إذ لا يتم الانتقال إلى قسم مساحي آخر إلا بعد الإنتهاء من مسح القسم الذي شرع فيه¹.

الفرع الأول : عملية تعيين الحدود

المقصود بعملية تعيين الحدود هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود وهذا حسب مايلي:

أولا: وضع حدود الإقليم البلدي وأشغال الإستطلاع

تنص المادة الخامسة من المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 على مايلي: "ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها".

ويقوم بهذا التحديد عون مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات².

1-حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 400-403.

2-مرسوم رقم 76-62، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، المرجع السابق.

يفهم من هذه المادة أن جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها لتسهيل وضبط عملية المسح العقاري، ولا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية إلا طبقاً للوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 09-84 مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، على أن تنقل تلك الحدود في محضر رسمي يسمى محضر التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، وعند الإقتضاء يذكر في المحضر كل الإحتجاجات أو الإقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة¹.

وتقدم هذه الوثيقة، بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة والمصادقة عليها. كما تقدم إلى السيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.

ثانياً: تحرير المحضر

يحرر محضر تثبيت الحدود، ما بين البلديات، على مطبوع نموذج (T12) بواسطة مخططات مرئية، وعند الحاجة، بمخططات إستطلاعية مؤشر عليها قانوناً. يحتوى هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها ويقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة، كما يجب أن يشار وجوباً إلى ما يلي:

1- في العمود الأول: رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداءً من الوحدة وبنظام تصاعدي للأعداد الطبيعية وبدون إنقطاع.

2- في العمود الثاني: توضع طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (مجاور الطرق، الولايات والحفر...).

1- قانون رقم 09-84، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، المرجع السابق.

3- في العمود الثالث: تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان (محور الحفرة أو طريق أو وادي...) حد مستقيم أو ملتوي، خط إعتباري.

4- في العمود الرابع: الملاحظات المحتملة، وبالخصوص، للإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة، عدم إتفاق الأطراف، رقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود.

تجمع باقي الوثائق المرفقة، عند الإقتضاء، بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر. وإذا رفض أحد الأطراف المعنيين بالإمضاء فإن الرفض وكذا الأسباب المثارة تقيد عند النهاية في بند النزاعات. وإذا تعلق الأمر ما بين البلديات فللوالى أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع.

أما إذا تعلق الأمر ما بين البلديات الواقعة بين ولايتين مجاورتين، فعلى الوزير الفصل في النزاع المقترح من الولاية المعنيين (أنظر قانون رقم 84-09 يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد).

يعد المحضر في عدة نسخ حيث يمكن الإحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسليم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة)¹.

وبعد الإنتهاء من عملية تعيين الحدود للبلدية، يقوم الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري بتعيين وتحديد الأماكن المسماة وذلك قصد توثيقها. غالبا ما تكون حدودها غير معروفة وتجدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكانة وبكيفية تطابق مع حدود الملكية، وينبغي هنا الإستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 1/25.000 أو إلى 1/50.000 وكذا المخططات القديمة المشيخية.

يجب أن يكون المكان المسمى داخل قسم، ومن جهة أخرى، ينصح بحذف بعض الأماكن المسماة، في المناطق التي تتواجد فيها بكثرة مما يعيق فهم المخطط.

1- التعليم رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، متعلقة بسير عمليات المسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

الفرع الثاني. عملية التحقيق العقاري.

وبعد ذلك تأتي أهم خطوة في هذه الأعمال والمتمثلة في التحقيق العقاري، ويتم خلالها معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها، ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، تتم بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح. لقد عرفت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، التحقيق العقاري بنصها : " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى"¹.

قد يتم التحقيق العقاري بصفة إلزامية يجريه المحقق موازاة مع العمل التقني للمسح العقاري (وضع الحدود) ويسمى بالتحقيق الميداني، وهو أهم إجراء في عملية مسح الأراضي، إذ بناء على نتائجه يتم تأسيس السجل العقاري، وقد يكون إختيارياً أو كما يسمى بالمسح بناء على الطلب، وذلك بناء على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند، أو حرر بشأنه سند ملكية قبل الفاتح من مارس سنة 1961 بهدف تسليم سند الملكية من أجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك غير الممسوحة .

حيث تنص المادة 1 من القانون رقم 02_07 يتعلق بالتحقيق العقاري : " يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " .

1- مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد26، صادر في 25 ماي 2008.

كما تضيف المادة 2 من نفس القانون : " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75 _ 74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية .

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " ¹.

من إستقرائنا لنص المواد السالفة الذكر نلاحظ أن معاينة العقارات تشمل : العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية (العقارات الغير خاضعة لعملية المسح) أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 والتي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية .

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن التمييز بين التحقيق العقاري الإلزامي والتحقيق الإختياري، وهذا ما نصت عليه المادة 2 من القانون 02_07 المتعلق بالتحقيق العقاري، فالتحقيق العقاري الإلزامي يعتبر من أهم إجراءات عملية المسح العقاري فهو إجراء إجباري يتم موازاة مع عملية المسح، يقصد به خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية، حيث تقسم مهام التحقيق على الأعوان المشرفين على المسح للحصول في الأخير على ضبط دقيق للحقوق العينية وتحديد أصحابها تحديدا دقيقا نافيا للجهالة، وبالتالي كل العقارات المعنية بعملية التحقيق بصرامة وإهتمام كلما كانت وثائق المسح أكثر نزاهة ودقة، وبذلك فالتحقيق الإلزامي ينطوي على تعيين أصحاب الحقوق، كما يجب أن يمتد إلى تحديد حقوق الملكية ².

أما التحقيق الإختياري (المسح بناء على الطلب)، فهو إجراء يكون بطلب فردي أو بطلب جماعي وهذا ما نصت عليه المواد من 3 إلى 6 من المرسوم التنفيذي رقم 147_08

1- قانون رقم 02-07، مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.

2- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص71.

يتعلق بتعليقات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ينصب فقط على العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليس لها سند أو لها سند محرر قبل الفاتح مارس 1961، وهو إجراء تقوده مديرية الحفظ العقاري بحيث يتم تحت مراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي مباشرة تحت مسؤوليته¹.

وقد أسندت عملية التحقيقات الميدانية التي ترتبط بإعداد المسح العام للأراضي كما ذكرناه أعلاه، إلى أعوان محققون يباشرون مهمة التحقيق المسندة إليهم بمعاينة أصحاب الحقوق، وحق الملكية والحقوق العينية المتعلقة بها وهذا حسب ما يلي :

_ معاينة حق الملكية :

يتم التنقل إلى مختلف العقارات المعنية بالمسح، أين تتولى الفرقة التقنية معاينة الملكية والحقوق العينية الأخرى من خلال السندات التي يحوزها المالكين والإستدلال بتصريحات الملاك المجاورين حالة غياب السند الذي يثبت واقعة الحياة .

_ معاينة الملكية بسند :

يتم تعيين الملكية وتحديد الحقوق العينية الأخرى وشهرها، إلا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، إذ يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة في سجل ترقيم نهائي بمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي، مما يخول للمالك الحصول على الدفتر العقاري، ولكن في مثل هذه الحالة يشترط وجود عقود، أو سندات أي وثيقة مقبولة قانونا لضمان الملكية، وتقوم مصلحة المسح أثناء عملية التحقيق العقاري بضرورة فحص السند المقدم من المالك بدقة، وحالته حول الحقوق العينية الأخرى والتحقق من عدم وجود أي تصرف لاحق على حق الملكية، وكل ذلك بمراجعة أرشيف المحافظة العقارية².

قد يتوفر السند المعين من قبل لجنة التحقيق على الشروط المطلوبة قانونا، ولكن قد لا يتضمن على معلومات دقيقة تخص العقار فيستبعد السند المقدم، كأنه غير موجود مما

1- المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

2- صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الاجراءات الادارية، جامعة تيزي وزو، 2013، ص38.

يستوجب على المعايين التحقق من عناصره الحيابة القانونية وأحقية الملكية في حالة عدم الإعتراضات، أما في حالة الزيادة أو النقصان في المساحة يتم إجراء تحقيق تكميلي لهذا الغرض، حالة تطابق لما هو موجود في الميدان بالإستناد على سندات الملاك المجاورين، تثبت أحقية المالك في حالة عدم المطابقة صرف الأطراف إلى لجنة المسح ومحاولة البث فيه¹.

_ معاينة حق الملكية بدون سند :

ترتكز هذه المعاينة حول البحث عن واقعة الحيابة والتدقيق من توفر شروطها، وذلك عن طريق جمع العناصر الضرورية المتعلقة بالحيابة، فيقدم المدعي كافة الإثباتات من أجل ذلك بما فيها شهادة الشهود، وشهادة الملاك المجاورين والسماع إليهم، مع إرفاق المدعي بوثائق الحالة المدنية ومختلف الوثائق التي تدل على ذلك كالشهادات الجبائية، ويتم البحث من جهة أخرى في أرشيف المحافظة العقارية حول وجود حق مشهر يخص القطع الممسوحة يحول دون حيابة صحيحة .

1- التعليلة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

المبحث الثاني:

لجنة مسح الأراضي وترسيم الحدود .

بعد المرحلة التحضيرية يطلب السيد المدير الولائي لمسح الأراضي من السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية المسح في البلدية المعنية وتعيين لجنة المسح .
وحسب نص المادة (02) الثانية من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم¹، فإن قرار افتتاح عملية المسح الصادر عن والي الولاية ينشر في الجريدة الرسمية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويعلم الجمهور عن طريق اللصق في لوحات الإعلانات لمقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة قبل (15) خمسة عشرة يوما من انطلاق العملية²، وتتطلق عملية المسح بعد شهر من تاريخ صدور القرار .

يتم إنشاء اللجنة المكلفة بمسح الأراضي بموجب قرار يصدر عن والي الولاية وذلك طبقا للمادة (07) السابعة من المرسوم التنفيذي (62/76) المعدل والمتمم .

المطلب الأول: تشكيلة لجنة مسح الأراضي

حسب نص المادة (07) من المرسوم التنفيذي (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فإن اللجنة البلدية للمسح تتكون من أعضاء أساسيين دائمين وأعضاء آخرين يكونون في حالات خاصة

الفرع الأول : الأعضاء الأساسيين

1_ قاض : رئيسا للجنة : يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية محل عملية المسح في دائرة إختصاصها الإقليمي ويشترط فيه أن يتمتع بخبرة في مجال المنازعات العقارية وملما بالنصوص القانونية المتعلقة بالملكية العقارية³ .

1- المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص496.

2- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 127.

3- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص48.

2_ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله: أسندت له مهمة نائب الرئيس لأن وجوده مهم بحكم أنه يمثل الدولة على مستوى إقليم بلديته هذا من جهة وقائم على الأملاك الوطنية التابعة للبلدية من جهة أخرى .

3_ ممثل مصالح الضرائب المباشرة: يعينه المدير الولائي للضرائب من بين الأعوان المؤهلين وحضوره مهم خاصة من حيث توفير اللجنة بالمعلومات المفيدة المتعلقة بالوثائق المسلمة لدى مفتشية التسجيل والطابع والتي لم تخضع بعد لعملية الشهر العقاري¹ .

4_ ممثل مصالح أملاك الدولة: يعينه المدير الولائي لأملاك الدولة بالولاية من بين الأعوان المؤهلين، وغالبا ما تسند هذه المهمة لرئيس مفتشية أملاك الدولة الذي تقع البلدية محل المسح في إختصاصه الإقليمي، ويمثل الدولة كجهة مالكة ويحرص على حماية الأملاك الوطنية والوقوف على تسجيلها ضمن عملية المسح، بالإضافة إلى متابعة عمل ممثلي أملاك الدولة في فرق المسح بإعتبارهم محققين عقاريين² .

5_ ممثل وزارة الدفاع الوطني: وعادة ما يكون رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله حتى تكون له مساهمة في تحديد الأملاك العقارية العسكرية .

6_ ممثل مصلحة التعمير بالولاية: ويتم تعيينه من طرف المدير الولائي للتعمير والبناء والهندسة ويكون من الأعوان المؤهلين ودوره توفير اللجنة حول المناطق العمرانية الحضرية منها والريفية في حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

7_ موثق: ويتم تعيينه من طرف المنظمة المهنية للموثقين ويكون له دور أساسي في لجنة المسح من بداية إفتتاح العملية إلى نهايتها، لا سيما في فحص الوثائق المقدمة من الأطراف كالعقود التوثيقية وغيرها من السندات³ .

1- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري، مرجع سابق، ص61.

2- حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص55.

3- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص48.

8_ مهندس خبير عقاري: ويتم تعيينه من طرف المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين ودوره مهم في اللجنة بحكم اختصاصه في إعداد المخططات ويستعين به القاضي كثيرا في المنازعات المتعلقة بالقياسات ونزاعات الحدود بين الجيران¹.

9_ المحافظ العقاري المختص إقليميا: ويكون حضوره شخصا أو من يمثله من بين الأعدان المؤهلين ودوره مهم في اللجنة لإعتبار رأيه في المنازعات المثارة أمام اللجنة، ووقوفه على دقة عمل المسح لأن وثائق المسح ستودع لديه بعد إستكمال الأشغال ومنها سينطلق عمله في تأسيس السجل العقاري وتطبيق نظام الشهر العيني .

الفرع الثاني : الأعضاء الاضافيين .

1_ ممثل مديرية الثقافة : إذا كانت العملية تشمل مواقع محمية فإن اللجنة تستكمل بممثل الثقافة يعينه المدير الولائي للثقافة، ودوره مهم في هذه الحالة لحماية الأملاك الثقافية التي تتمتع بحماية قانونية خاصة.

2- ممثل مديرية المصالح الفلاحية: إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية فإن اللجنة تستكمل بممثل الفلاحة يعينه مدير المصالح الفلاحية بالولاية، ودوره مهم في هذه الحالة لأن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية تتركز في المناطق الريفية لذا يجب عدم تحويل وجهتها الفلاحية والتي تتمتع بحماية قانونية خاصة².

3- ممثل مديرية الموارد المائية: إذا كانت عملية المسح تتم في المناطق الريفية فإن اللجنة تستكمل بممثل الموارد المائية يعينه مدير الموارد المائية بالولاية، ودوره مهم في هذه الحالة لأن المناطق الريفية ترتبط بالأراضي الفلاحية وهي مرتبطة إرتباطا وثيقا بمياه السقي.

1- ليلي أبيض، مرجع سابق، ص62.

2- نورة أورحمون، مرجع سابق، ص152.

*** العضو الدائم / المسؤول المحلي لمسح الأراضي:**

المسؤول المحلي لمسح الأراضي أو من يمثله يتولى وضع جميع الوثائق المسحية وسجل الشكاوى والإعتراضات أمام اللجنة، وينور اللجنة عند الضرورة بمجريات العمليات التقنية لعملية المسح، كما يتولى مهمة كاتب الجلسة وإعداد محضر الاجتماع.

المطلب الثاني:**اجتماعات لجنة مسح الأراضي .****الفرع الأول : اجتماع لجنة مسح الأراضي**

تجتمع لجنة مسح الأراضي كلما دعت الضرورة وذلك بناء على طلب من المدير الولائي لمسح الأراضي عن طريق دعوة يوجهها رئيس اللجنة (القاضي) طبقاً لنص المادة (08) الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المعدل والمتمم.

تكفل اجتماعات اللجنة بإجراء مداولات حول القضايا المدرجة في جدول الأعمال المحدد مسبقاً ويحرر محضراً بذلك من قبل العضو الممثل لمديرية مسح الأراضي بإعتباره كاتب الجلسة¹.

تتخذ اللجنة قرارها بأغلبية أصوات الحاضرين ويجب أن يكون عدد الحاضرين ثلثي الأعضاء على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب فإن الاجتماع يؤجل لوقت لاحق، وفي حالة تعادل الأصوات فإن صوت الرئيس هو المرجح، وتنفذ قراراتها بمقرر من والى الولاية.

الفرع الثاني : مهام لجنة المسح

1- وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح، ومحاولة فض النزاعات الحدودية التي قد تنشأ بين البلديات بهذه المناسبة إستناداً لنص المادة (07) السابعة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المعدل والمتمم².

1- المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص497.

2- المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع نفسه، ص496.

- 2- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- 3- التثبيت عند الإقضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود إتفاق تحاول التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- 4- البت وذلك بالاستناد إلى الوثائق والسندات وشهادات الملكية المتممة في إطار الثورة الزراعية، وكل الوثائق المقدمة، وكذا البت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يمكن أن تثور بمناسبة أشغال المسح ومحاولة تسويتها بالتراضي بين الأطراف¹، وذلك بحسب نص المادة (09) من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم².

فمن خلال ملاحظة ترتيب أعضاء اللجنة حسب ما ورد بنص المادة (07) السابعة المذكورة سلفا يتبين بأن ذلك لا يعكس حقيقة دور مديرية مسح الأراضي ولا دور المحافظ العقاري بالرغم من أن لهما الدور المحوري في تنفيذ عمليات مسح الأراضي والإجراء الأول بعد عملية إيداع الأقسام المساحية بالمحافظة العقارية، فإنه لا نرى مبرر على تقديم ممثل الضرائب مثلا أو ممثل التعمير والبناء عن المسؤولين المذكورين، وهو الأمر الذي قد يبعث الريبة في نفوس الأعضاء وبالتالي يؤثر على دورهما في أعمال اللجنة³.

إن تشكيلة اللجنة المذكورة أعلاه قد أغلقت عضو هام جدا وهو ممثل الأملاك الوقفية بحكم أن الأملاك الوقفية تشكل صنف من أصناف الملكية العقارية في الجزائر، وإن كان العذر موجود وقت إعداد المرسوم (62/76) لأن الأملاك الوقفية وقتها تم تأميمها وضمت إلى صندوق الثورة الزراعية غير أن هذا العذر انتفى لأنه تم تعديل المرسوم التنفيذي بموجب

1- مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 48.

2- المرسوم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص 497.

3- فتحي ويس، مرجع سابق، ص 226.

المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07¹ وفي هذا التاريخ كانت أحكام القانون (73/71)² المتعلق بالثورة الزراعية قد ألغيت وهو ما يفهم ضمناً من المادة (85) من قانون التوجيه العقاري (25/90)³ المعدل والمتمم، وفي هذا التاريخ أيضاً كان قانون الأوقاف قد صدر تحت رقم (10/91) المؤرخ في 1991/04/27⁴.

بحيث يستوجب إستدراك هذا مستقبلاً لأهمية حضور هذا الممثل في عمل اللجنة للإشراف على حماية الأملاك الوقفية.

إن المهام المنوطة باللجنة يلاحظ على أنها مهام قضائية أكثر منها إدارية وما محاولة التوفيق والصلح بين الملاك ما هو إلا عمل قضائي، وما ترجيح صوت الرئيس وهو القاضي إلا دليل على ترجيح سلطة القضاء وإعلانها داخل اللجنة هذا من جهة.

ومن جهة أخرى نجد أن هذه السلطة تضمحل أمام الصيغة الإدارية للجنة وما مصادقة الوالي على عمل اللجنة إلا مصادرة لسلطة القضاء.

إن آلية التصويت داخل اللجنة يجعلها عرضة لأهواء الأعضاء المختلفين لتناقضهم فمنهم قضائيون وإداريون وعسكريون...، كما أن هؤلاء الأعضاء ليسوا بالضرورة يكونون متخصصين في العقار وبالتالي فإن التصويت يكون من دون فعالية⁵.

وعليه يمكن القول أنه كان من الأولى أن يكون للقاضي سلطة الفصل في أعمال اللجنة بعد إستشارة الأعضاء وإحاطة هذه القرارات بالقوة القانونية اللازمة.

لم ينص التنظيم على إمكانية الطعن في قرارات اللجنة قبل اللجوء إلى القضاء حتى لا نحمل القضاء مسائل كان ينبغي أن يكون في غنى عنها⁶.

1- المرسوم التنفيذي (134/92) المؤرخ في 1992/04/07، المتضمن تعديل المرسوم (92/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق، ص773-774.

2- الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، مرجع سابق، ص1642-1668.

3- القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم، المتعلق بالتوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (49) المؤرخة في 1990/11/18، ص1568.

4- القانون (10/91) المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق، ص690-693.

5- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص200.

6- عبد الغنى بوزيتون، مرجع سابق، ص33.

وبالنظر للملاحظات المنوه إليها أعلاه، وما نلاحظه عمليا فإن دور اللجنة في كثير من الأحيان يكون فاقدا للفعالية المطلوبة وحسب رأي الممارسين والمنتبعين فإن ذلك يتجلى من خلال ما يلي:

- إن أغلب النزعات المعروضة على اللجنة عادة ما توجه للقضاء للفصل فيها رغم أن من بينها نزاعات بسيطة يمكن حلها على مستوى اللجنة .
- إن مداوات اللجنة عادة ما تنصب على دراسة الشكاوى والاعتراضات فقط، وبالتالي فإن الأقسام المساحية التي لم تسجل بها اعتراضات أو شكاوى لا تفحص على مستوى اللجنة وتمرر مباشرة دون أن يبذل الأعضاء جهدا في تفحص أشغال المسح كالمخططات وقائمة الملاك المسجلين، وهذا الأمر أدى إلى وجود كثير من الأقسام المساحية أغلب مجموعات الملكية بها مسجلة لحساب المجهول، وهو ما يتنافى مع الغرض من عملية إعداد مسح الأراضي العام الرامية إلى تطهير الملكية العقارية .

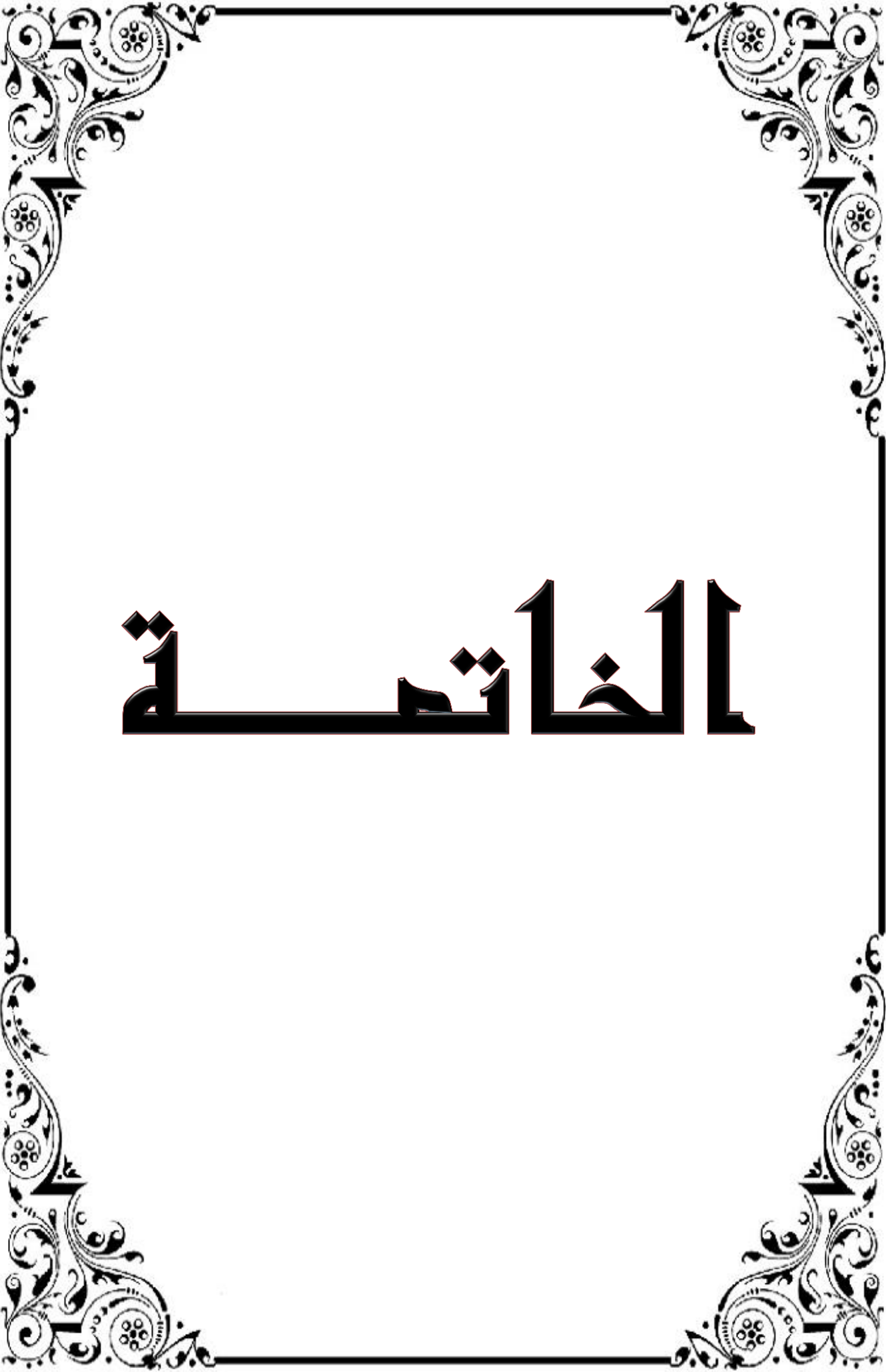
خلاصة الفصل الأول

من خلال دراستنا للفصل الثاني يتضح لنا الأهمية الكبيرة لعملية المسح العام للأراضي من خلال اهتمام الإدارة بتنظيم دورها وفق عمليات منسقة على المستوى الوطني، الجهوي، المحلي بالإضافة إلى قيامها بتسخير جميع الوسائل لذلك .

ولا يتأتى ذلك إلا من خلال الأعمال التي تقوم بها مصالح مسح الأراضي بداية من الأعمال التحضيرية المتمثلة في جمع الوثائق والإعلان عن بدء العمليات مروراً إلى الأعمال الميدانية المتمثلة في المعاينة الميدانية والقيام بالتحقيق العقاري .

كما بينا المهام المنوطة بلجنة مسح الأراضي وترسيم الحدود من خلال الدور التي تلعبه في فض النزاعات التي تقوم أثناء عمليات المسح، وكذا كيفية عملها في إصدار قراراتها .

فهدف إدارة مسح الأراضي إذاً هو القيام بعمليات مسحية من أجل تأسيس مجموعة وثائق ترتب حسب كل بلدية مرفوقة بالصور الخرائطية، وجرى عقاري لإقليم البلدية بكل الجزئيات والتفاصيل، وبعد مراقبة المعطيات الخاصة بمسح البلدية مع إعادة التحقيق ترتب هذه الملفات حسب الترتيب الأبجدي. ثم إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية من أجل الشروع في عملية الإشهار .



الخاتمة

خاتمة:

وضع المشرع الجزائري على عاتق إدارة مسح الأراضي مهمة صعبة، وهي المساهمة بقدر كبير خاصة في الجانب التقني، من أجل تأسيس السجل العقاري وتوضيح الملكيات ورسم حدودها (الممتلكات العمومية والخاصة)، بحيث أنها المسئولة الأولى والموجه والمسير لمختلف العمليات الأولية، قصد تثبيت نظام السجل العقاري وترجمته إلى واقع ملموس، وهذا بالاستناد إلى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

ولكي يتمكن من تطبيق الأمر السالف الذكر ميدانيا يجب إعداد مسح عام للأراضي، وكذا المعرفة الطبيعية والقانونية للعقار، مع تبيان حدوده ورقمه ورقم مخططه .

لقد سعت الدولة الجزائرية منذ استرجاعها لسيادتها من المحتل الفرنسي تطهير الملكية العقارية من خلال إصدار عدة نصوص قانونية وتنظيمية ومحاولة ضبط آليات من أجل تحديدها وإثباتها وكل ذلك من أجل إنجاح عملية مسح الأراضي لما له من أهمية بالغة في تحديد الملكية العقارية، هذا ما جعل المشرع الجزائري إلى تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري . وآلية تطبيق هذا النظام هي عملية إعداد مسح الأراضي العام .

إذ يعرف المسح العام بأنه عملية قانونية وفنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحته ونوعه القانوني وكذا اسم مالكة على نحو ثابت ونهائي، ويكون ذلك على مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري .

والأهداف المرجوة من عملية المسح العام للأراضي هي ضبط الملكية العقارية وحمايتها قانونا وقضاء، كما يتم تدعيم الجهات القضائية ببيانات صحيحة عن وضعية الملكية العقارية كما تسمح عملية إعداد مسح الأراضي العام بتحقيق أهداف اقتصادية كثيرة وأهمها جلب الاستثمارات الأجنبية .

ولأهمية هذا الموضوع المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام أنشأت الدولة مؤسسة عمومية وأوكلت لها مهمة الإشراف على هذه العملية الكبرى لما لها من أهمية كبرى متمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي أنشأها المشرع بموجب المرسوم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم، أين حاولنا تعريفها ومحاولة معرفة تنظيمها الهيكلي الخارجي والداخلي، وكذا المهام التي أسندت لها، محاولين إبراز دورها في إنجاح هذه العملية وما تحتاجه من وسائل مادية وبشرية كبيرة، وكذا إلى التنسيق بين مختلف الإدارات المختصة.

غير أنه من خلال التطورات التي تشهدها الجزائر في مجال العقار وكذا الصعوبات التي يتلقاها الأعوان المكلفين بأعمال المسح العام للأراضي بالخروج للميدان، سواء للقيام بأعمال المسح أو التحقيقات مع الملاك الظاهرين والتي تصل في بعض الأحيان إلى خلق مشاكل واشتباكات واعتداءات عليهم من طرف المواطنين ورفض البعض الآخر لعملية المسح أصلا تجنباً للضريبة العقارية ولأغراض أخرى ما جعل أعوان المسح في كثير من الأحيان يسجلون عقارات في حساب المجهول لغياب المالك الظاهر .

إذ يتضح جليا بان تحديث وكالة مسح الأراضي أصبح أمرا ضروريا باعتبارها تمثل أهم آلية في عملية إعداد مسح الأراضي العام . فبالرغم من أن عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تهدف إلى تطهير الملكية العقارية إلا أنها لا تخلو من الصعوبات والعراقيل التي عرقلت هذه العمليات مما أنتج بعض المشكلات مثل الأخطاء المادية في وثائق المسح وغيرها .

وعليه وفي نهاية بحثنا هذا واستنادا إلى تطبيق نظام المسح العقاري في الجزائر، والتأخر الكبير الذي رافق هذه العملية، فإن الجزائر بحاجة إلى توفير منظومة قانونية ناجعة وفعالة لمراجعة هذه العقاريل والصعوبات العملية، لذا يمكننا أن نقترح بعض الاقتراحات التي تساهم في تسريع عملية إعداد المسح العام للأراضي منها:

1- إعادة النظر في جميع القوانين التي لا علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالمسح وتكييفها مع ما يتماشى والتحولت السياسية والاقتصادية والاجتماعية الراهنة، منها الأمر 75-74 المؤرخ

- في 12/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسومين 62-76 و 63-76 المؤرخين في 25/03/1976 التطبيقيين له، كونها صدرت في مرحلة انتقالية تميزت بنظام اقتصادي موجه، لم تأخذ بعين الاعتبار التغيرات المستجدة على كل الاصعدة .
- 2- ضرورة النهوض بمهمة المسح العقاري التي تتطلب الجمع بين الجانب القانوني والجانب التقني، حتى تتمكن من إجراء فحص كامل وشامل لكل الوثائق التقنية والقانونية .
- 3- اعادة تفعيل و تنشيط عملية المسح من خلال تحديد أجال ثابتة وصارمة لإتمامها .
- 4 - الحرص على نشر قرار افتتاح عمليات المسح العام الصادرة من طرف الوالي على اوسع نطاق ليصل إلى اعلام القرار حتى في السفارات والقنصليات الخارجية للجزائر بغرض اعلام المواطنين المهاجرين خارج الوطن ولإضفاء الشفافية على هذه العملية .
- 5- انشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في فرنسا، حتى يتسنى تعميم وتجسيد عملية مسح الأراضي العام على كافة القطر الجزائري .
- 6- برمجة دورات تكوينية لأعوان المسح لتفعيل مردودهم واثراء ثقافتهم فيما يخص كيفية التعامل مع ملفات المسح والوثائق التي يحررونها وكذا كيفية تعيين الحدود بطريقة سليمة .
- 7 - إعادة النظر في تشكيلة أعضاء لجنة مسح الأراضي، وتعديل طريقة اتخاذ القرار من طرف هذه اللجنة بحيث نقترح أخذ القرار من طرف القاضي بعد استشارة الأعضاء وليس عن طريق الانتخاب .
- 8 - تعديل مهام اللجنة بحيث تمتد صلاحياتها إلى مناقشة أشغال المسح كما وكيفا وتكون مرافقة لسير جميع أعمال المسح ولا يقتصر دورها على محاولة التوفيق فقط بين المعارضين كما يجب أن تكون قراراتها ملزمة ونافاذة .
- 9 - النص على تاريخ بداية مهلة 03 أشهر الممنوحة للأطراف المتنازعة للاتفاق أو التقاضي بعد دراسة النزاع من طرف لجنة المسح .
- 10 - فتح المجال للخواص للاستثمار في هذا القطاع امام المتعاملين كالمهندسين الخبراء العقاريين، وذلك لتخفيف العبء على الدولة وفتح باب المنافسة وتسريع وتيرة الأعمال



قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا : الكتب:

- 1) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، القبة، الجزائر.
- 2) حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 3) حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 4) دوة آسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 5) رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ط3، 2013.
- 6) ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، منشورات البغدادى، الجزائر، 2009.
- 7) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 8) عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 9) عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادى، باش جراح، الجزائر، 2010.
- 10) عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هوما، الجزائر، 2004.
- 11) عمر حمدي باشا، نقل الملكية، دار هومة الجزائر، 2000.
- 12) فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 13) ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، 2002.
- 14) ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.

ثانيا: القوانين:

- 15) القانون (03/10) المؤرخ في 2010/08/15، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 2010/08/18.
- 16) القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (34) المؤرخة في 1983/08/16.
- 17) القانون (09/84) المؤرخ في 1984/02/04، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (06)، المؤرخة في 1984/02/07.
- 18) القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 1987/12/09.
- 19) القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم، المتعلق بالتوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (49) المؤرخة في 1990/11/18.
- 20) القانون 09-08، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23 .
- 21) القانون 10-91 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08.
- 22) قانون رقم 02-07، مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتعلق بتأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.
- 23) قانون رقم 09-84، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- 24) قانون رقم 29-90، المؤرخ في 1990/12/01، متعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04 المؤرخ في 2004/08/14، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 51، بتاريخ 2004/08/15 .

(25) قانون رقم 90-30، المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 44، بتاريخ 2008/08/03 .

ثالثا: الأوامر:

- (26) الأمر 62-20 المؤرخ في 1962/08/24، المتعلق بحماية الأموال الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1962/09/07.
- (27) الأمر 63-88 المؤرخ في 1963/03/18، المتعلق بتنظيم الاملاك الشاغرة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 1963/03/22.
- (28) الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 1966/05/06.
- (29) الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة في 1971/11/30.
- (30) الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.
- رابعا : المراسيم :**

- (31) المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام.
- (32) المرسوم 63-168 المؤرخ في 1963/05/09، المتعلق بوضع تحت حماية الدولة الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1963/05/14.
- (33) المرسوم 73-32 المؤرخ في 1973/02/07، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 1973/02/20.
- (34) المرسوم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة 1976/04/13 .

- (35) المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة 13/04/1976 .
- (36) المرسوم التنفيذي (92/134) المؤرخ في 07/04/1992، المتضمن تعديل المرسوم (92/76) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.
- (37) المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 54 المؤرخة في 20/12/1989.
- (38) المرسوم التنفيذي 92-63 المؤرخ في 12/02/1993، المتضمن تعديل المرسوم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 19/02/1992.
- (39) المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، المتضمن تعديل المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 23/05/1993.
- (40) المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24/05/2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 28/05/2000.
- (41) مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.
- (42) مرسوم تنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 26، بتاريخ 01/06/1991 .
- خامسا: القرارات الوزارية:**
- (43) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 26/05/2002.
- (44) القرار الوزاري المؤرخ في 12/05/2002، الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 42، المؤرخة في 18/06/2002.

(45) المنشور الوزاري المشترك رقم (108) المؤرخ في 23/02/2011، بين وزير الفلاحة والتنمية الريفية ووزير الداخلية والجماعات المحلية، المتعلق بإنشاء مستثمرات جديدة للفلاحة وتربية الحيوانات ضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (46)، المؤرخة في 18/08/2010.

سادسا: التعليمات

(46) تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية .

سابعا: الرسائل الجامعية والعلمية

(47) جلول حمه، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2014 – 2015.

(48) حازم عزوزي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009 – 2010.

(49) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.

(50) صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الاجراءات الادارية، جامعة تيزي وزو، 2013.

(51) صليحة رحال، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013.

(52) عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009-2010.

(53) فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007 – 2008.

54) ليلي لبيض، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007 - 2008.

55) مسعود رويضات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010.

56) نوره أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012.



فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وعران

مقدمة: أـد

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية مسح الأراضي العام والهيئة المكلفة بإعداد عملياته

تمهيد: 6

المبحث الأول الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي: 7

المطلب الأول : مراحل التطور التاريخي لمسح الأراضي 7

الفرع الأول : مسح الأراضي بالجزائر إبان الحكم الإسلامي 8

الفرع الثاني : مسح الأراضي بالجزائر إبان الاستعمار الفرنسي 11

الفرع الثالث : مسح الأراضي بالجزائر بعد الاستقلال 13

المطلب الثاني : مفهوم مسح الأراضي العام 15

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري 15

أولاً: تعريف المسح من الناحية اللغوية..... 15

ثانياً: تعريف المسح من الناحية القانونية: 16

الفرع الثاني: الأساس القانوني لأعمال المسح العام للأراضي 17

الفرع الثالث: أنواع المسح العقاري 19

المطلب الثالث: أهداف مسح الأراضي العام 23

الفرع الأول: أهداف مسح الأراضي من الناحية القانونية..... 23

أولاً: ضبط الملكية العقارية..... 23

ثانياً: حماية مالك العقار : 24

ثالثاً: تحقيق استقرار المعاملات العقارية..... 24

25.....	الفرع الثاني: أهداف مسح الأراضي من الناحية القضائية .
25.....	الفرع الثالث: أهداف مسح الأراضي الجبائية .
27.....	المبحث الثاني الإدارة المكلفة بإعداد عمليات المسح العام للأراضي:
	المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي Agence Nationale De
28.....	Cadastre.
28.....	الفرع الأول: الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
29.....	الفرع الثاني: التعريف القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
30.....	المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
30.....	الفرع الأول: التنظيم الهيكلي على المستوى المركزي .
30.....	أولا : مجلس الإدارة: .
32.....	ثانيا : المدير العام:
32.....	الفرع الثاني: التنظيم الداخلي .
32.....	أولا: على المستوى الجهوي .
34.....	ثانيا: على المستوى المحلي.
35.....	المطلب الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
35.....	الفرع الأول: المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
36.....	الفرع الثاني: المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
38.....	خلاصة الفصل الأول.
الفصل الثاني: إجراءات سير عمليات مسح الأراضي العام وأعمال لجنة المسح	
40.....	تمهيد:
41.....	المبحث الأول الإجراءات العملية لإعداد مسح الأراضي العام
41.....	المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية .
41.....	الفرع الأول : افتتاح عملية المسح.

43.....	الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوى
43.....	أولاً: عملية جمع الوثائق.....
47.....	ثانياً: عملية التصوير الجوى.....
48.....	الفرع الثالث: تحديد حدود البلدية.....
49.....	الفرع الرابع : تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية.....
49.....	أولاً: كيفية تقسيم الإقليم البلدي.....
49.....	ثانياً: كيفية ترقيم الأقسام المساحية.....
50.....	ثالثاً: تعيين المناطق التي قد تعيق تقدم عملية المسح.....
50.....	رابعاً:ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي يواجهها المساحون.....
51.....	المطلب الثاني : الإجراءات الميدانية.....
51.....	الفرع الأول : عملية تعيين الحدود.....
51.....	أولاً : وضع حدود الإقليم البلدي وأشغال الإستطلاع.....
52.....	ثانياً: تحرير المحضر.....
54.....	الفرع الثاني. عملية التحقيق العقاري.....
58.....	المبحث الثاني: لجنة مسح الأراضي وترسيم الحدو:.....
58.....	المطلب الأول: تشكيلة لجنة مسح الأراضي.....
58.....	الفرع الأول : الأعضاء الأساسيين.....
60.....	الفرع الثاني : الأعضاء الاضافيين
61.....	المطلب الثاني اجتماعات لجنة مسح الأراضي:.....
61.....	الفرع الأول : اجتماع لجنة مسح الأراضي.....
61.....	الفرع الثاني : مهام لجنة المسح.....
65.....	خلاصة الفصل الأول.....
67.....	خاتمة.....

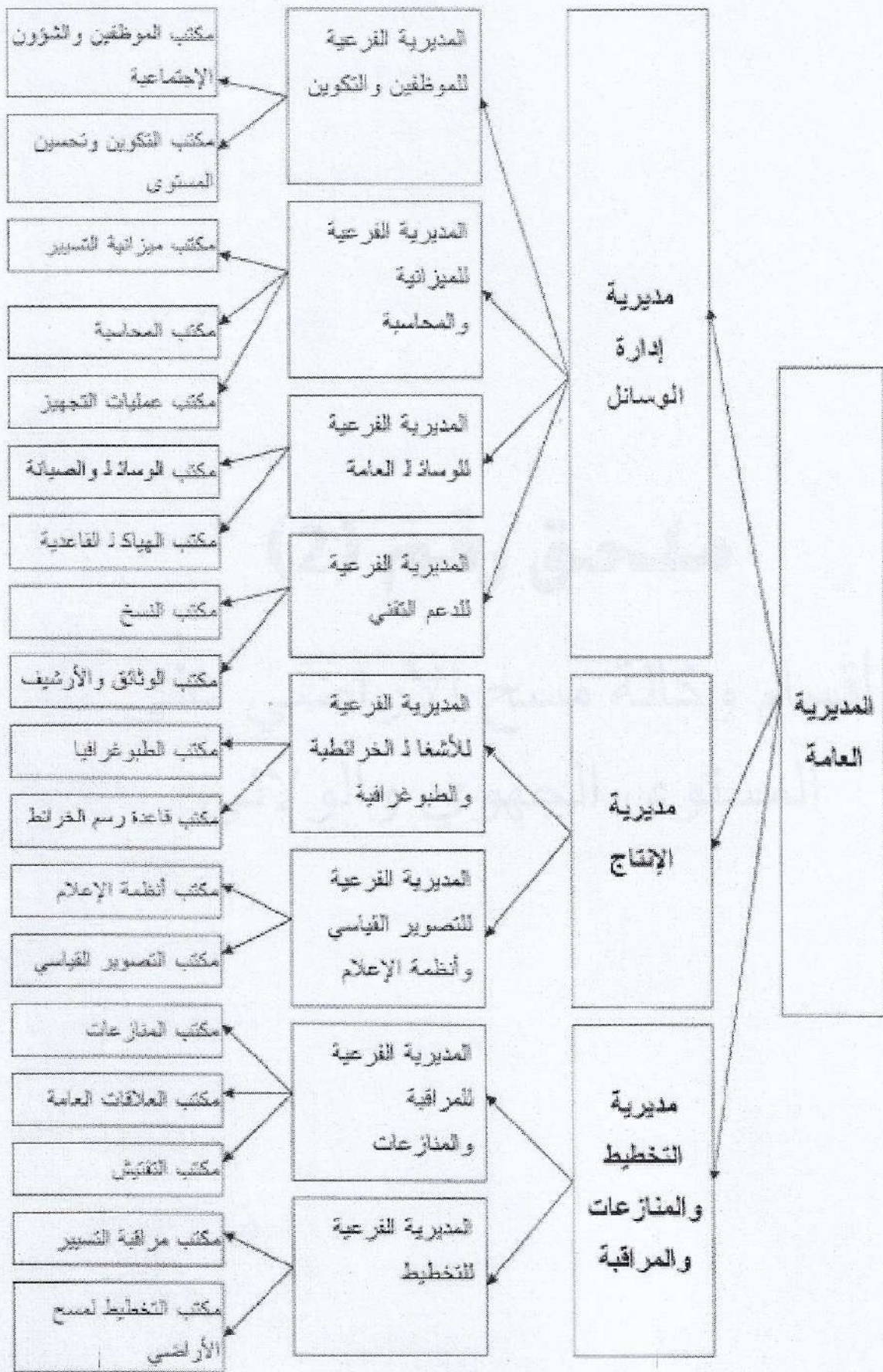
71.....	قائمة المصادر والمراجع
65.....	فهرس المحتويات



الملاحق

ملحق رقم (1)

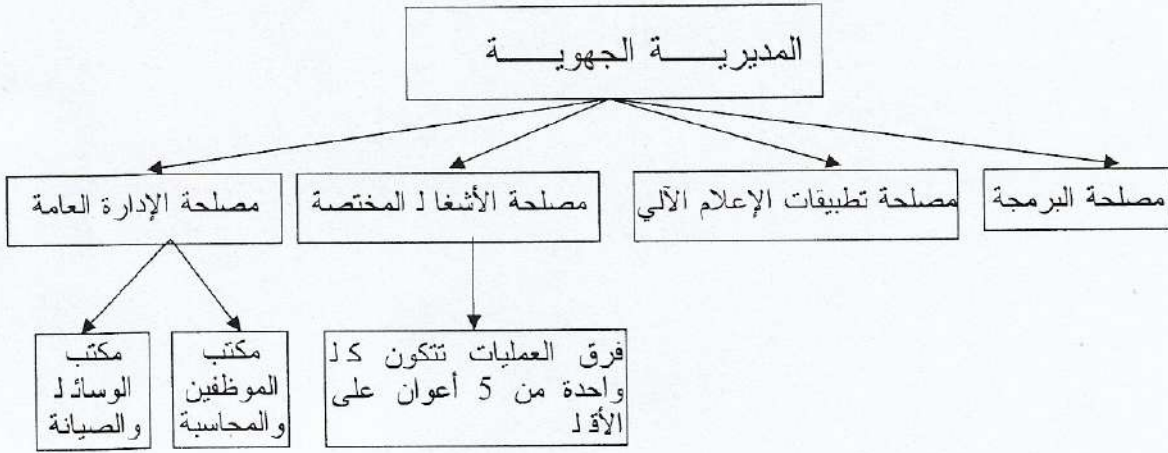
أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي



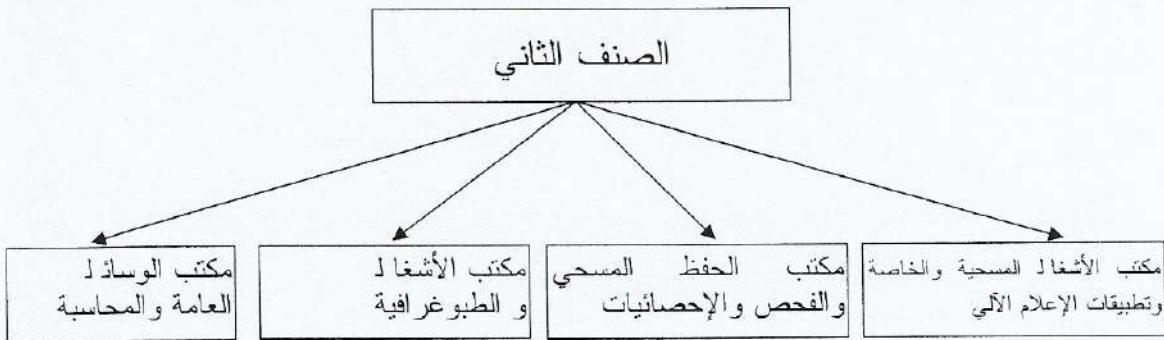
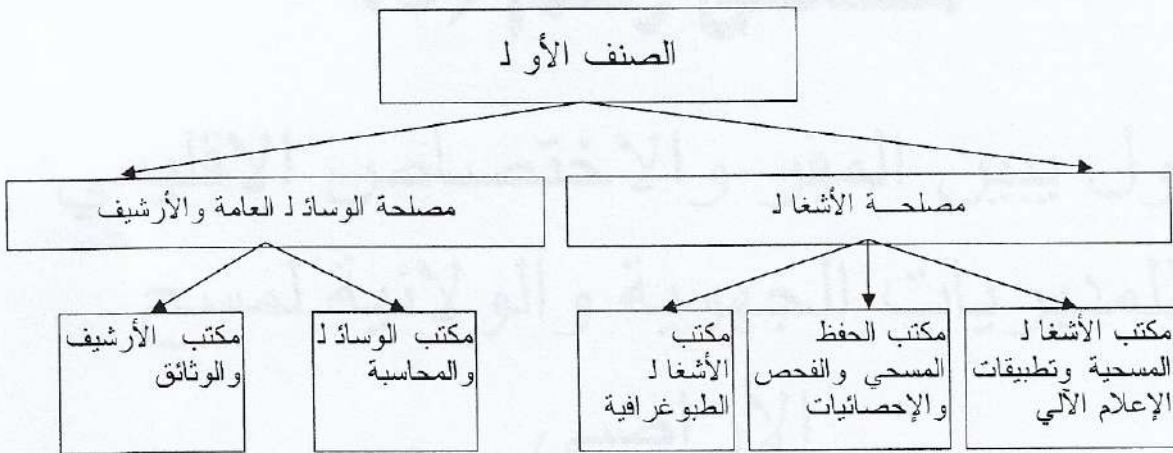
ملحق رقم (2)

أقسام وكالة مسح الأراضي على
المستوى الجهوي والولائي

- على المستوى الجهوي



- على المستوى الولائي



ملحق رقم (3)

**جدول يبين المقر والاختصاص
الاقليمي للمديريات الجهوية والولائية
لمسح الاراضي**

الجدول رقم 1

المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي

المقر	الإختصاص الإقليمي
الجزائر العاصمة	الجزائر - البليدة - بومرداس - تيبازة - البويرة - المدية - تيزيوزو
وهران	وهران - مستغانم - تلمسان - عين تموشنت - معسكر - سعيدة - سيدي بلعباس
قسنطينة	قسنطينة - قالمة - عنابة - سكيكدة - الطارف - سوق أهراس - أم البواقي - خنشلة - تبسة
الشلف	الشلف - تيارت - تسمسيلت - غليزان - عين الدفلى
سطيف	سطيف - باتنة - جيجل - بجاية - ميله - برج بوعريريج
ورقلة	ورقلة - غرداية - ايليزي - الوادي - تامنغاست
بشار	بشار - أدرار - النعامة - تندوف - البيض
بسكرة	بسكرة - الجلفة - مسيلة - الأغواط

الجدول رقم 2

تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي إلى صنفين

التصنيف	الولايات المعنية
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الأول	أم البواقي - باتنة - بجاية - البليدة - البويرة - تبسة - تلمسان - تيارت - تيزيوزو - الجزائر - سيدي بلعباس - عنابة - قسنطينة - المدية - مستغانم - معسكر - وهران - خنشلة - غليزان
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الثاني	أدرار - شلف - الأغواط - بسكرة - بشار - تامنغاست - الجلفة - جيجل - سطيف - سعيدة - سكيكدة - قالمة - مسيلة - ورقلة - البيض - ايليزي - برج بوعريريج - بومرداس - الطارف - تندوف - تيسمسيلت - الوادي - سوق أهراس - تيبازة - ميله - عين الدفلى - النعامة - عين تموشنت - غرداية.

ملخص

تعد عملية المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة مسح الأراضي .

ومن أجل تطهير الملكية العقارية وتثبيتها لابد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية والحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت ألا وهو الدفتر العقاري، هذا ما يجعل العملية تعترضها جملة من الإشكاليات والنزاعات التي تؤدي لعرقلة العملية، مما يدفعنا لدراستها، بهدف إعطاء بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها، أو على الأقل التقليل من حدتها.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الملكية العقارية، لجنة مسح الأراضي .

Résumé:

L'opération cadastrale est considérée comme une opération technique et juridique qui vise à déterminer l'identité du bien à travers la délimitation et la fixation des sites concernés et la définition de ses caractéristiques complètes en identifiant les droits issus d'elle ou qui lui sont imposés y compris la présentation des individus qui ont droit ou à qui sont imposés ces derniers. En raison du caractère technique précis que cette opération revêt, cette dernière a été confiée à des personnes et organismes constitués spécialement à cet effet, tel que l'agence nationale du cadastre, le comité du cadastre .

Et ceci en vue de fixer et clarifier les biens immeuble, et pour cela, il est indispensable de passer par une série d'étapes essentielles avant de fixer la propriété foncière et d'obtenir l'unique support qui valorise cette fixation, le livre foncier. Et c'est ce qui rend cette opération pleine d'entraves interactives et qui œuvrent pour lui faire obstacle. Cela impose donc de l'étudier au niveau de son efficacité et son impact, en vue de donner quelques solutions possibles afin de les éliminer ou de minimiser de son acuité.

Les mots clés : L'opération cadastrale, l'agence nationale du cadastre, biens immeuble, le comité du cadastre

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ