

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة سعد دحلب البليدة  
كلية الحقوق

## المسح في القانون الجزائري

مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي  
دراسة تحليلية ووصفية

إشراف الدكتور: محمودي مراد

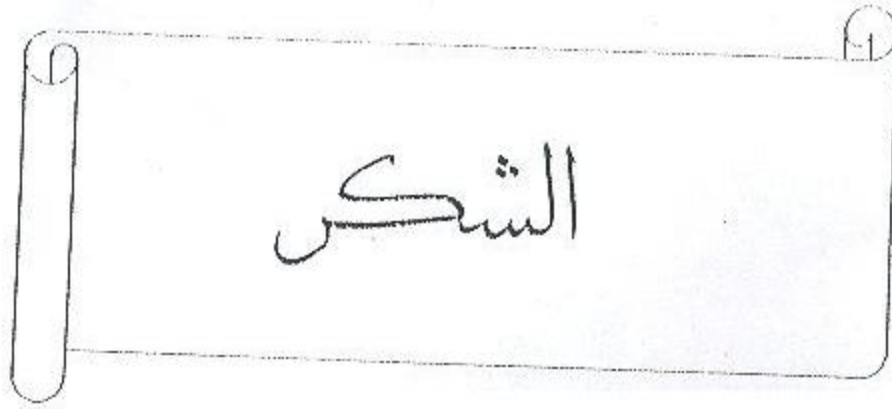
مقدمة من الطالبة: قرنان فضيلة

### لجنة المناقشة

رئيسا  
مقرر  
عضو  
عضو

الدكتور : بلمامي عمر أستاذ محاضر بجامعة سطيف  
الدكتور محمودي مراد أستاذ محاضر بجامعة البليدة  
الدكتور حداد العيد أستاذ مكلف بالدروس جامعة البليدة  
الأستاذ عزيزة مصطفى أستاذ مكلف بالدروس جامعة البليدة

السنة الجامعية: 2000 / 2001



الحمد لله الذي وفقنا لهذا، ليكون الشكر بعد ذلك إلى كل أسرة كريمة الحقوق بجامعة البلدة من  
أساتذة وإداريين.

وبسببنا في هذا المقام أن نشيد بالمساعدات الجمّة التي قدمها لنا الأستاذ المشرف الدكتور محمودي مراد  
الذي لم يتدد في إفلاتنا بكل الإرشادات الوجهية والأمر السديلة،  
إلى كل من قدم لنا يد العون والمساعدة في إنجاز هذا العمل خاصة عمال بلحفة مسح الأراضي  
بيومر داس.



إلى صاحبة القلب الكبير التي غمرتني بالسعادة والطمأنينة، وجعلت من حياتي جنة الدنيا وواحة هنا،  
وسكنته أمي.

إلى الذي غرس في نفسي حب العلم والكرد في طلبه أبي.  
إلى روح جدتي الغالية مرحمها الله التي كانت عوناً كبيراً لي في بداية إنجاز هذا العمل من خلال  
دعواتها المستمرة.

إلى كل من زرع في نفسي الأمل وحب العمل، إخوتي و بالأخص أخي رضا الذي بذل  
الجهد الكبير لتسكيني من إعداد هذا العمل، إلى كل أفراد أسرتي كبراً وصغيراً.  
إلى مزيقات درسي، ربيعة، هيرة، سلمى، جميلة.

المقدمة

## المقدمة

لا يمكن أن تكتمل سيادة أي دولة في غياب عنصر الإقليم الذي ينبغي الإمام بمختلف حدوده ومساحته ، ذلك أن الإقليم بوصفه عنصرا للسيادة كان المطمع الأساسي لمختلف الغزوات الاستعمارية المتكالبة من أجل فرض سيطرتها على أكبر قدر ممكن من الأراضي التي اعتبرت ومنذ الأزل القاعدة الأساسية للثروة ، بشكل جعل هذه الدول تفكر حتى في السيطرة على الأراضي المتواجدة على إقليمها فوجدت الطريقة المثلى لذلك من خلال إجبار كل مالك على تقديم جزء من منتجات أرضه، ليتم الانتقال في مرحلة ثانية إلى تحصيل هذا الجزء في شكل مبلغ مالي كان لا بد من تعميمه على الجميع، وهذا ما تطلب ضرورة معرفة امتداد كل عقار وكذا طبيعة المنتجات ومن ثم تقدير عائداته.

فظهر بذلك مفهوم جديد هو النظام الوصفي للملكية العقارية الذي يعد النواة الأولى لمفهوم المسح.

ولقد أصبح تنظيم الإقليم بعد ذلك من بين الإنشغالات الكبرى للدول، وذلك من خلال التحكم في العقار بشكل فعال ، بالوقوف على كل المعلومات الخاصة به من حيث مساحته وحدوده وطبيعة استغلاله والتي يمكن الوصول إليها بكل سهولة من خلال الوثائق المساحية، لدرجة أن المعلومة المساحية تجاوزت حدود العقار وأصبحت ضرورية للعب دور أساسي في تنظيم الإقليم.

ومن أجل تحقيق ذلك فقد أولت الدولة الجزائرية اهتماما بالغا من أجل إنشاء قواعد المسح في الجزائر، بغرض تحديد الملكيات مما يسمح لأصحابها من تسلم الدفتر العقاري الذي يعد ضمنا أساسيا لحقوق الملاك، وهو ما يعمل على تحقيق الاستقرار العقاري .

وقد تبنى المشرع الجزائري بجراءة كبيرة هذه العملية سنة 1975 ، لتدخل حيز التنفيذ سنة 1976 من خلال عدة مراسيم تنفيذية تهدف أساسا إلى إعداد مسح الأراضي العام في الجزائر . وفي سبيل الوصول إلى ذلك لا بد من توفير الآليات التي تجسد ذلك فعلا من خلال البيتين مهمتين، إحداهما قانونية وتمثل في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تتوفر على مديريات جهوية وملحقات ولائية موزعة عبر كافة الولايات، وألية مادية متمثلة في الوثائق المساحية.

لذلك فإن بحثنا هذا يركز على عملية المسح في القانون الجزائري باعتبارها أحد مظاهر السيادة وذلك نظرا لدورها الكبير في تحقيق الانتماء العقاري ، إذ يصبح بإمكان كل مالك تسلم السند القوي لحقوقه على العقار بفضل دفتر العقاري الذي يتم إعداده من خلال المعلومات الواردة في الوثائق المساحية بمناسبة تحديد الملكيات .

وعليه ومن دون شك فإن عملية المسح تكتسي أهمية قصوى نظرا لأن تحديد الملكيات قد مس 4/1 الملكية العقارية في الجزائر ، بمعنى أن ثلاثة أرباع الملكية العقارية ما زال دون تحديد ، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي على عملية الإصلاحات الاقتصادية الجارية، باعتبار أن قانون الخوصصة والاستثمار يقتضيان تصفية العقار ، وهو ما لم يتحقق بعد خاصة فيما يتعلق بالعقار الصناعي حيث أن أغلب المصانع والمؤسسات التي تمارس نشاطها تفنقذ إلى عقود الملكية.

وبالتالي فإن مثل هذه الدراسة و في هذا الوقت بالذات تعد ضرورية ، نظرا لضرورة معالجة مختلف السبلات التي شككت عائقا أمام تقدم هذه العملية التي انطلقت منذ سنة 1976 ، وكذا التعريف بعملية المسح التي لا زال مضمونها غير معروف من طرف الأغلبية.

لذلك فإن اختيارنا لهذا الموضوع -المسح في القانون الجزائري- الغرض منه الوقوف على الجذور الأولى لهذه الفكرة للوصول إلى التعريف بهذه العملية التي تتمتع بمهام وميزات خاصة مع تحديد اليات و ميكانيزمات سير هذه العملية من خلال الآلية القانونية و المادية للمسح و كذا إبراز مختلف الخطوات الواجب اتباعها للوصول إلى إنجازها ، مع الوقوف على أهم السبلات التي كانت سببا في تأخر إنجازها ، فضلا عن ذكر أهم المعوقات التي يجب استبعادها .

وفي هذا الإطار فإن هناك تساؤلات عدة يمكن أن تثيرها هذه العملية و التي تنحصر أساسا فيما إذا كانت الدولة قد وفقت فعلا في تبني السياسة الناجعة لإنجاح هذه العملية؟ وهل كان إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بوصفها مؤسسة عمومية إدارية، حلا للإسراع في وتيرة هذه العملية لم أن إنشاؤها زاد في تعقيد الأمور ؟ ثم ما هي الحلول العاجلة التي لجأت إليها الدولة لاستدراك الوضع ؟ لماذا لم نتقدم وتيرة هذه العملية رغم اللجوء إلى الاقتراض ؟ ألم نتذرع دائما بحجة نقص التمويل من أجل تبرير تأخر هذه العملية ؟ إذن ما هي المعوقات الأخرى التي يجب التصدي لها حتى يمكن الاستمرار في هذه العملية ؟.

كل هذه التساؤلات سوف نحاول الإجابة عايرها من خلال هذا البحث الذي تضمن 4 أجزاء  
فصول، نتناول في الفصل الأول نشأة وتطور المسح، أما الفصل الثاني فقد خصصناه للتعريف  
بنظام المسح، والذي سوف نتطرق فيه إلى المسح بمفهومه الكلاسيكي وكذا المفهوم الحديث  
للمسح كما نبرز فيه أهم ميزات ومهام المسح، بينما نتناول في الفصل الثالث آليات وميكانيزمات  
سير عملية المسح في الجزائر، حيث تشكل هذه الميكانيزمات جانب عملي بحث لمختلف  
الخطوات المتبعة للوصول إلى تجسيد هذه العملية، بينما نخصص الفصل الرابع إلى تقييم عملية  
المسح في الجزائر وأفاقها المستقبلية، وذلك وفق الخطة التالية:

## المقدمة

الفصل الأول: نشأة وتطور نظام المسح

المبحث الأول: نشأة وتطور نظام المسح عبر العصور

المطلب الأول: نشأة وتطور نظام المسح عند الرومان

المطلب الثاني: نشأة وتطور نظام المسح النابليوني

المبحث الثاني: نشأة وتطور نظام المسح في الجزائر

المطلب الأول: وضعية المسح في الجزائر قبل صدور الأمر رقم 74/75

المطلب الثاني: : وضعية المسح في الجزائر بعد صدور الأمر رقم 74/75

الفصل الثاني: التعريف بنظام المسح

المبحث الأول: ماهية المسح

المطلب الأول: مفهوم المسح

المطلب الثاني: علاقته بالسجل العقاري

المبحث الثاني: مميزات ومهام المسح

المطلب الأول: مميزات المسح

المطلب الثاني: مهام المسح



# الفصل الأول

نشأة وتطور نظام المسح

## الفصل الأول

### نشأة و تطور نظام المسح

لقد ارتبط مفهوم المسح منذ القدم بحيازة الأرض وكيفية استغلالها وهو بذلك من أقدم المفاهيم المعاصرة للتاريخ الاقتصادي للشعوب، فبساطة العيش التي ميزت العصر البدائي جعلت من الأرض المصدر الأول للثروة وهو ما جعل الجماعات البدائية تتخذها كوسيلة لتلبية حاجياتها من خلال القيام بعمالية اقتطاع على منتج الأرض ومن ثم ظهرت فكرة الضريبة لأول مرة والتي نتج عنها ظهور مفهوم آخر كنتيجة حتمية لها، هو النظام الوصفي للملكية العقارية الذي يعد أساس المسح<sup>(1)</sup>.

وإذا كان المسح قد ظهر عند هذه الشعوب البدائية بصورة مبسطة فإن الحضارات المتعاقبة عملت على تطوير المسح نظرا لدوره الهام في التنمية الاقتصادية ومن ثم تدعيم هذه الحضارات وذلك بتمكينها من السيطرة على أكبر عدد ممكن من المستعمرات، مما يضمن بقاءها واستمرارها لمدة أطول، وهذا ما سعت إليه الإمبراطورية الرومانية ومن بعدها الفرنسية التي استعملت المسح كوسيلة لترسيخ بقاتها في الجزائر التي لم تعرف المسح بالمفهوم الحقيقي إلا بعد صدور الأمر رقم 74 /75 المؤرخ في 12/11/1975.

فكيف كانت الانطلاقة الحقيقية للمسح منذ العصور القديمة وكيف تطور وظهر في الجزائر؟ وعليه وللإجابة على هذا السؤال فسيتضمن هذا الفصل مبحثين:

المبحث الأول: نخصه لتطور المسح عبر العصور القديمة وذلك من خلال مطلبين.

المبحث الثاني: نخصه لكيفية ظهور المسح في الجزائر وذلك من خلال مطلبين.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication de l'agence nationale du cadastre « le régime foncier et le cadastre en: ذلك في ذلك  
Algerie » réalisé par Ameur Aloui le directeur de l'agence nationale du cadastre 1993

# المبحث الأول

نشأة وتطور نظام المسح

عبر العصور

## المبحث الأول

### نشأة وتطور نظام المسح عبر العصور

رغم الازدهار الذي عرفه المسح في عهد الحضارة الرومانية فإن جذوره تعود إلى عصور غابرة باعتبار أن هناك من سبقهم إليها من الشعوب حتى وإن كان في صورة مبسطة ويمكن حصر أهم هذه الشعوب في:

• **الكلدانيين (Les chaldéens):** لقد تم العثور على لوحة كلدانية في (تلوح) الصحراء العربية تعود إلى سنة 4000 ق.م توضح المساحة الوصفية لمدينة (دنفى)، وبتفحص هذه اللوحة نجد الرسومات المثلثة والمربعة التي توضح مختلف القطع الأرضية التي تم قياسها، فكل قطعة أرضية تم تعيينها من خلال حدودها ومساحتها، وتبلغ المساحة الإجمالية لهذه المدينة حوالي 10.882 هكتار و 966896 سنتنار<sup>(\*)</sup>، مما يبين الدقة التي تمت عملية القياس على أساسها رغم عدم توفر الأدوات التقنية والعلمية في ذلك الوقت<sup>(1)</sup>.

• **المصريين (Les Egyptiens):** لقد عرف قدماء المصريون المسح في أبسط صورته، ذلك أنهم كانوا يفرضون الضريبة حسب شساعة الملكية وعائداتها لتكون بذلك مصر القديمة أول بلاد يلجأ إلى هذا الأسلوب الذي كان يتطلب تعداد جميع الأراضي -المسح في أبسط صورته-، كما أنهم لجؤوا إلى هذا التعداد من أجل إحصاء الأراضي المتضررة من الفيضانات المتكررة لنهر النيل<sup>(2)</sup>.

ثم سرعان ما تدعم دور المسح بشكل أكبر في عهد الحضارة الرومانية ليستمر تطوره باحتلال نابليون لعرش فرنسا التي وياحتلالها للجزائر طبقت نظام المسح لكن كان ذلك بهدف استعماري محض لم يخدم السياسة العقارية في الجزائر التي عرفت منحى آخر بعد الاستقلال بسن تشريع خاص لترسيخ نظام المسح في الجزائر.

لذلك سنتناول في هذا المبحث مطلبين:

المطلب الأول: تخصصه لنشأة وتطور المسح في العصر الروماني.

المطلب الثاني: تخصصه لنشأة وتطور المسح في العصر النابوليوني.

\* انظر في ذلك الملحق رقم 1.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » op cit p2.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: La publication de l'agence nationale du cadastre « le régime foncier et le cadastre en Algérie » réalisé par Ameur Aloui 1997 page1.

## المطلب الأول

### نشأة وتطور نظام المسح عند الرومان

وسنتناول فيه بداية المسح في العهد الروماني ثم امتداده.

#### أولاً/ المسح في عهد الحضارة الرومانية.

ظهرت البوادر الأولى للمسح في عهد الحضارة الرومانية بظهور نظام "التعداد الروماني" الذي فرضه الملك الروماني السادس (Servius Tullius) -578 و 534 ق.م- وقد كان يهدف هذا النظام بالدرجة الأولى إلى تحصيل أكبر عدد ممكن من الضرائب التي كان يخضع إليها أصحاب الأملاك، فقد تم إجبار المواطنين على التصريح بممتلكاتهم فيما يخص كل المواصفات الخاصة بالأرض، وذلك من حيث مساحة الأرض، نوع الزراعة، درجة الخصوبة، اسم المالك، مع فرض مراقبة صارمة على هذه التصريحات من خلال فحص دوري يقوم به موظف مختص يسمى (Censitor) لتتحفظ بعد ذلك في سجلات خاصة تسمى (Capitastra)<sup>(1)</sup> وإذا ما وجد هذا الموظف صعوبة في معرفة الحقيقة أو إذا راودته الشكوك فإنه كان يستعين بخبير هندسي يسمى (Agrimensor) وقد كانت تفرض عقوبة صارمة في حالة التزوير.

وعليه فقد ظهر هناك إحصاء واسع يمكن اعتباره بمثابة مسح عام لكن الدراسات التي أجريت في هذا الشأن أكدت وجود شكوك حول طريقة الإحصاء المتبعة، ذلك أن تصريحات الملاك ورغم المراقبة الصارمة إلا أنها كانت في الغالب غير صحيحة وذلك بهدف التهرب من الضرائب، وحتى وإن كانت صحيحة فإن طرق القياس المتبعة من قبل هؤلاء الملاك لم تكن دقيقة لأنهم كانوا نادراً ما يلجؤون إلى وسائل القياس رغم أن الطرق الهندسية والمهندسين كانوا متواجدين في ذلك الوقت<sup>(1)</sup>.

وعليه فقد كانت قيمة الأرض تقدر بعدد أيام العمل من طرف العبيد أو حرث ثورين أو كمية البذور المستعملة، وحتى أن مخططات الملكية إن وجدت فإنها كانت تفتقر إلى الدقة، ذلك

<sup>1</sup> هناك من المؤرخين من يرى أن أصل كلمة مسح باللاتينية (Cadastré) قد اشتق من اسم هذه السجلات (Capitastra) في حين أن هناك من يرى أنها اشتقت من اسم الحجارة التي كانت تستعمل في وضع الحدود أو أوراق الشيست (Feuille Schiste) المستعملة لرسم المخططات.

راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993 op.cit p 3.

<sup>1</sup> راجع في ذلك: المرجع السابق الذكر ص 3.

أنه وبتفحص عقود ملكية الفلاح الروماني الأول فإنها تبين لنا اعتمادها على مخططات صورية للأرض لا تعتمد على أي سلم دقيق وعليه فإن الدقة لم تكن متوفرة بما فيه الكفاية في إعداد مخططات الملكية التي كانت تستعمل كأساس لتعداد الأملاك للحصول على مسح عام<sup>(1)</sup>

وتعتبر الفترة الذهبية للمسح تلك الفترة التي أنشأ خلالها الرومان مجتمعات سكنية في الأقاليم المستعمرة اعتمادا على القواعد المتبعة في بناء المعسكرات، مثلما حدث/فرنسا وبالضبط في مدينة (Gaulle) إذ ومن خلال القطع المنقوشة التي تم العثور عليها في هذه المدينة والتي وصل عددها إلى 500 قطعة فإنه يمكن التمييز بين ثلاثة أنواع من مخططات التجزئة سميت بالمسح -أ-، المسح -ب-، المسح -ج-<sup>(2)</sup>.

فبتفحص هذه الأنواع من المسح فإنه يمكن ملاحظة مربعات منتظمة نوم إعدادها بناء على وثائق تتضمن وصف دقيق للقطع الأرضية، وبداخل كل مربع من هذه المربعات نجد رموز إما دائرية -0- أو أعمدة -|... الخ تدل من جهة على هوية المالك، هل هو من الطبقة العامة أم من الأعيان كما تبين هذه الرموز أيضا التقدير المحتمل للضريبة ثم سرعان ما انتشر في كافة أنحاء الإمبراطورية الرومانية خاصة بعد استحداثهم لنظام جديد في المسح يتمثل في تقسيم الأراضي إلى مربعات تسمى (Centurie)<sup>(3)</sup>

وفي عهد الإمبراطور (diocletien) (284-305 ق.م) عرفت وحدة الـ Joga انتشارا كبيرا إذ شملت حتى المستعمرات الرومانية كمصر وسوريا ففي سوريا تم إحصاء:

- 20 (jugères) من الأراضي العالية الخصوبة.
- 20 (jugères) من الأراضي الصالحة للزراعة ذات قيمة أقل.
- 20 (jugères) من الأراضي المتوسطة الخصوبة.
- 20 (jugères) من الأراضي الخاصة بالكروم.
- 20 (jugères) من الأراضي الخاصة بالزيتون.

ومع تطور المسح استقر الرومان على وحدة قياسية واحدة هي (Juga) التي اتخذت كوحدة أساسية لقياس مساحة الأرض نظرا لسهولة استخدامها في فرض الضريبة<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication de l'école nationale du cadastre en France « présentation générale du cadastre » 1991 page 11.

\* مساحة كل مربع = 200 Joga التي تعادل 50 هكتار بمعنى أن 01 هكتار = 04 Joga. ووحدة الـ Joga تم التوصل إليها من خلال قياس المساحة الطبيعية لحث يومين.

راجع في ذلك: La publication «le regime foncier et le cadastre en Algérie» 1993 op.cit p7.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المرجع السابق الذكر ص 7.

وقد أولى الإمبراطور (diocletien) أهمية بالغة للمسح الريفي معتمدا في ذلك على وسائل ضخمة سخرها لهذا الغرض وذلك حتى يتمكن من السيطرة على الأراضي الفلاحية الخصبة التي يتركز معظمها في الأرياف.

وعليه يمكن القول أنه وخلال الفترة المزدهرة للحضارة الرومانية - القرن الثالث قبل الميلاد والقرن الثالث بعد الميلاد - فإن المسح شكل وسيلة فعالة في تنظيم الإقليم القديم، ذلك أنه من خلال الوحدات الجديدة المتبعة في القياس (Juga و Centurié) أصبح من السهل معرفة الأصناف القانونية للأراضي وذلك من حيث كون الملكية فردية أو جماعية، كما أمكن أيضا معرفة حجم الأراضي فضلا عن مساهمته في إحصاء الثروات الاقتصادية للمناطق المستعمرة ومن ثم استغلالها وذلك من خلال إعداد مخططات وتصاميم واسعة وفرض مراقبة صارمة على وضعية الملكية العقارية فيها، الأمر الذي فتح المجال أمام الإمبراطورية الرومانية للهيمنة بكل سهولة على هذه الشعوب باعتبار أن كل المخططات المتعلقة بأراضي المستعمرات كانت بحوزة الإمبراطورية الرومانية فأصبح من السهل معرفة المناطق الزراعية الخصبة التي يتركز معظمها في الأرياف.

وفضلا عن كل هذه المزايا فإن المسح شكل أداة مثلى لفرض الضريبة على أراضي الطبقة العامة مع إعفاء النبلاء من ذلك وسرعان ما تدعمت هذه الوظيفة بشكل أكبر انطلاقا من القرن الثالث ميلادي.

ومع انهيار الإمبراطورية الرومانية غاب نظام المسح الذي ترعرع في ظل هذه الإمبراطورية والذي لم يعد إلا مؤخرا<sup>(1)</sup>.

### ثانيا/ امتداد المسح الروماني.

لقد أدى التوسع الاستيطاني للإمبراطورية الرومانية إلى انتشار نظام المسح في العديد من المستعمرات ولعل أبرزها تلك الواقعة في أوروبا وإفريقيا.

1- امتداد المسح الروماني إلى أوروبا: أخضعت بعض المستعمرات الفرنسية مثل مدينة (Gaule) الفرنسية، أو اليونان لنظام التعداد الروماني من طرف الإمبراطور (Cesar) الروماني ثم من بعده الإمبراطور (Octove Auguste). خليفته الذي قام بمضاعفة الغرامة التي

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك : «La publication de régime foncier et le cadastre en Algérie» 1993 opcit p7.

كانت مفروضة في عهد الإمبراطور السابق فأصبحت كل العقارات تخضع لضريبة مضاعفة من المال والخيرات اعتمادا على تصريحات المالكين.

وفي مدينة (Gaulle) الفرنسية فإن الملوك استمروا في الاستناد إلى هذه السجلات الخاصة بالتعداد الروماني لكن يوما بعد يوم بدأت هذه السجلات تفقد قيمتها وقد باءت المحاولات التي قام بها الملك (Chilpéric) حوالي -580- بعد الميلاد ثم من بعده الملك (Childébert) من أجل إدخال تعديلات على هذه السجلات بالفشل لأنه ومنذ إعداد هذه السجلات فإن الملكية قد تم تجزئتها كما أن المالكين القدامى الذين كانوا عليها قد توفوا منذ زمن بعيد.

وقد استغل النبلاء ورجال الدين فرصة ضعف الحكم في القرون الوسطى وقاموا بمضاعفة الضريبة لحسابهم الخاص، وقد أنشأت لهذا الغرض سجلات عديدة تحدد الأملاك موضوع الضريبة لكن هذه السجلات لم تكن دقيقة، إذ أنها لم تكن تعتمد على تجزئة صحيحة للأراضي كما أن تصريحات المالكين كانت في أغلبها غير صحيحة تهربا من النظام الجائر للضرائب، الذي كانت تخضع له الطبقة العامة دون طبقة النبلاء، والنتيجة أنه تشكلت العديد من السجلات الخاصة بالمسح بعيدة كل البعد عن الواقع، كما أنها تختلف بكثير عن السجلات التي أعدها الرومان.

2 - امتداد المسح الروماني إلى شمال إفريقيا: لقد ظهر نظام المسح في شمال إفريقيا 146 ق. م بعد سقوط قرطاج في أيدي الرومان، ذلك أنهم وبقية الإمبراطور (Scipion Emilien) قاموا بضم المناطق المستعمرة إلى روما ثم تحويلها إلى مقاطعات، وبمجرد نزع حيازة هذه الأراضي المستعمرة فإنهم يقومون بإجراء عملية مسح عليها من خلال تجزئتها إلى مربعات صغيرة تدعى (Centurie)، وبعد بسط نفوذ السيطرة الرومانية أصبحت روما تمتلك أموال ضخمة خصصت جزء منها إلى عدة معمرين والجزء الآخر إلى أبناء <sup>بأسياسا</sup> حيث أقاموا معهم تحالف سلمي.

أما القبائل النوميديّة فقد استمرت في الانتفاع بالأراضي التي كانت تشغلها ويجب التأكيد على أن هؤلاء القبائل كانوا مولعين في البداية بتربية الحيوانات وما قدمهم إلى الأرض واهتمامهم بها إلا بفضل الملك (massinissa) الذي أظهر لهم أهمية الأرض كاحسن مورد للغذاء فأصبحوا مولعين بخدمة الأرض<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: «La publication de régime foncier et le cadastre en Algérie» 1993 op.cit p7.8



ولقد قامت الإمبراطورية الرومانية ببيع جزء من الأراضي إلى مواطنين رومانيين مع احتفاظها بحق فرض الضريبة، أما الأراضي التي لم تتنازل عنها فقد قامت بتأجيرها إلى المربين والفلاحين متوسطي الدخل وفي هذه المرحلة من الغزو قامت روما وبمساعدة (*massinissa*) بصفة سلمية بفرض مراقبة على الأراضي الخصبة، الغابات، الطرقات. ولم تتمكن الثروة القبائلية من وقف الهيمنة الرومانية نظرا لأن الرومان استغلوا عداوة بعض الزعماء النوميديين لشعوبهم وقاموا بضم نوميديا إليهم بزعامة الإمبراطور (*César*). كما قامت الإمبراطورية الرومانية بتجريد أهالي المنطقة من حيازة الأراضي الغنية وأعطت لهم بدلها أراضي جرداء بهدف تقسيم وتوزيع الأراضي الجيدة على عائلات المعمرين والعائلات الراقية، وكذا العائلات البربرية والموالية لروما. ولقد طبق نظام الـ (*Centurie*) في تجزئة الأراضي.

وفضلا عن نظام المسح الروماني الذي ساد شمال إفريقيا فقد وجدنا آثار من الفسيفساء ولوحات من الخشب في جنوب تيسة تظهر بكل وضوح مشاهد طبيعية للأماكن العقارية، كما تم العثور على لوحات خشبية تعود إلى العهد الوندالي والبيزنطي، تتضمن مواصفات لعقود بيع الأراضي إذ تتضمن أسماء البائعين والمشتريين، تاريخ البيع، الإمضاء، مما يظهر الآثار التي خلفها معظم الغزاة الذين احتلوا شمال إفريقيا لا سيما الجزائر إذ وبعد خروج المستعمر الروماني تم احتلال شمال إفريقيا من طرف الوانديين ثم البيزنطيين، وأخيرا العرب الذين استغلوا الأراضي ثم تبعهم الأتراك الذين أدخلوا معهم مفاهيم جديدة في الملكية العقارية مثل أراضي العرش وأراضي البايك وبمجيء المستعمر الفرنسي إلى شمال إفريقيا ظهر نظام جديد للمسح يتمثل في المسح النابليوني<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### نشأة وتطور المسح النابليوني.

وسنتعرض في هذا المطلب إلى المسح قبل الثورة الفرنسية وفي ظلها ثم أهم عمليات التحديث والتطوير التي عرفها هذا المسح الذي لا تزال مبادئه راسخة إلى اليوم. ذلك أن أهم الانتقادات التي مست هذا المسح ترجع أساسا إلى المخططات التي كان يعتمد عليها وهو ما جعل عملية تطويره ضرورية.

## أولاً/ المسح قبل الثورة الفرنسية.

لم يظهر المسح النابليوني إلى الوجود إلا من خلال مراحل تخطاها وتعد أول خطوة لانطلاقته هي أنقاض المسح الروماني في المستعمرات الفرنسية مثل مدينة (Gaulle) التي خضعت لنظام التعداد الروماني إذ أن كل العقارات كانت تخضع إلى ضريبة مضاعفة من المال والثروات وذلك استناداً إلى تصريحات المالكين.

وخلال القرون الوسطى وبالضبط خلال العهد الإقطاعي أصبح فرض الضريبة من حق الإقطاعي إذ أنها اعتبرت بمثابة مال تابع لثروة الإقطاعي، وقد كانت الضريبة المفروضة في ذلك الوقت تدعى بـ (La Taille)، وبهدف ضمان استمرار فرض هذه الضريبة تم تأسيس سجلات خاصة تسمى (Terries) تتضمن كل المواصفات الخاصة بالأمالك، ومن ثم فإن المسح في هذه الفترة كان مجسداً من خلال هذه السجلات<sup>(1)</sup>.

لكن سرعان ما كثر عدد هذه السجلات التي لا تعتمد في الواقع على تجزئة صحيحة الأراضي، فهي تتضمن بوجه أعلى محتوى هذه الأملاك وحدودها بالإضافة إلى قيمتها، ورغم أن هذه السجلات كانت مرفقة ببعض المخططات إلا أن هذه الأخيرة هي الأخرى كانت تقتصر إلى الدقة.

وفي سنة 1359 قام الملك شال الخامس بإعداد سجلات جديدة تسمى (Parcellaires) تدين بكل دقة وضعية الأراضي ومحتوياتها وأسماء المالكين مع تدعيمها بسجلين آخرين هما (le livre de mutatives) (le livre courbier).

ومع ترسيخ النظام الملكي أصبحت الحاجة ملحة إلى إعداد مسح منتظم وعام يسمح بتجسيد نظام مالي قوي.

وفي هذا الصدد سجلت محاولات عديدة قام بها مختلف الملوك بدءاً بشال الثامن، ثم لويس الرابع عشر، وأخيراً لويس الخامس عشر، لكن هذه المحاولات باءت كلها بالفشل لأسباب عديدة من بينها: الاعتماد على أدوات بدائية بالإضافة إلى أسباب تقنية ومالية وحتى سياسية، وعليه فقد استمر الوضع على حاله وبقي المسح مقتصر على مناطق دون أخرى، كما أنه كان يعتمد على تصريحات الملاك فقط<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك : La publication «presentation generale du cadastre» op.cit p.11,12

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: La publication de l'école nationale du cadastre en France « le cadastre»1977 page37

## ثانيا/ المسح في ظل الثورة الفرنسية.

بقيام الثورة الفرنسية وتجسيدا لرغبة زعماء الثورة سنة 1789 قامت الجمعية التأسيسية من خلال قانون 1790/12/01 بإلغاء نظام الضرائب القديم وتم فرض ضريبة كبرى تسمى بالضريبة العقارية تضرب على العائد الصافي للأموال، وعليه فقد تم تأسيس على مستوى كل بلدية سجل يسمى بـ (*Etat de section*) الذي كان يعتمد على تصريحات المالكين، إذ ومن خلالها يقوم موظفون مختصون بتحديد العائد الصافي لكل ملكية ومن ثمة تحديد الضريبة. وقد قررت الجمعية التأسيسية القيام بتقسيم المقاطعات إلى أجزاء وبعد ذلك تجسيد كل الأجزاء على مخططات بيانية خاصة.

لكن وتيرة هذا المشروع كانت بطيئة لأسباب اقتصادية وزمنية وعليه فإن ما تم إنجازه ما بين سنة 1803 و 1807 لم يكن مرضيا فتم تعليق هذا المشروع.

لذلك كان لا بد من الوصول إلى حل يسمح بالقيام بمسح كل إقليم البلاد وعليه فقد قامت بعض البلديات واقتناعا منها بضرورة ذلك بالتكفل بهذه العملية من مالها الخاص<sup>(1)</sup>.

وفي سنة 1807 وبتولي الإمبراطور النابليوني الأول تيليس (*Telset*) سدة الحكم صرح إلى وزير الخزينة (*Mollien*) قائلا: "إن المسح الجزئي المبني على التعداد يمثل ضياعا للوقت والمال، كما أن معلوماته غير دقيقة والحل الوحيد للخروج من الأزمة هو القيام بإحصاء عام لكل الأراضي المتواجدة في بلديات الإمبراطورية مع تجزئة وتقدير كل قطعة أرضية وذلك بإجراء مسح دقيق لكل قطعة مما يشكل تنمة للقانون المدني فيما يخص حيازة الأراضي، كما يجب أن تكون المخططات دقيقة ومتطورة كي تسمح بتحديد حدود الأراضي والأملاك ومن ثمة تفادي المنازعات..."

ويعتبر قانون 1807/09/15 المتعلق بميزانية الدولة لحكومة نابليون أصل المسح الجزئي الفرنسي<sup>(2)</sup>.

*La publication «presentation generale du cadastre» op.cit p 14.*

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك :

*La publication «le régime foncier et le cadastre en Algérie» 1993 op.cit p 11.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك :

وعليه فقد أعطيت إشارة الانطلاق لهذا المسح مع نهاية سنة 1808 ليُشمل 3200 بلدية وفي سنة 1809 شمل 2000 بلدية أخرى، إذ قسمت فرنسا إلى 12 منطقة لكل منطقة مفتش عام للمسح مكلف بمرافقة عملية المسح ضمن منطقتيه.

ولقد تولى هؤلاء المفتشون العامون صياغة قانون خاص بالمسح تم نشره سنة 1811 من قبل وزير المالية تحت عنوان "المجموعة المنظمة" (*Recueil Méthodique*) تتضمن قوانين، مراسيم، لوائح، تعليمات، وتقارير حول المسح في فرنسا<sup>(1)</sup>.

وخلال الفترة الممتدة ما بين 1808 و 1814 تم مسح 12 مليون هكتار و 37 قطعة أرضية في 9000 بلدية لكن سرعان ما توقفت أشغال المسح بسبب أحداث سنة 1814 و 1815 التي أعقبت سقوط الإمبراطورية ومع انهيارها عرف المسح فتورا كبيرا، مع أنه كان من المفروض بذل جهود أكبر لإتمام عملية المسح الجزئي، فبدأ يثور التساؤل حول مصير هذا المسح<sup>(2)</sup>.

لكن بالجهود المبذولة من مؤيدي عملية المسح وبمساعدة أغلبية أعضاء المجلس العام، استأنفت الأشغال الخاصة بالمسح من جديد لكنها كانت تتقدم بصفة ضئيلة وذلك بـ 300 إلى 400 بلدية في السنة.

وبتاريخ 1821/07/31 تم إصدار قانون جديد تبنى نظاما جديدا هو الآخر فيما يخص المسح حيث جعل من المسح مهمة خاصة بكل بلدية بعد أن كانت تتكفل به الدولة وحصر عملية المسح داخل كل بلدية حتى يتسنى فرض الضريبة على كل قطعة أرضية أو عقار، كما تم استبدال المفتش المراقب بخبير عقاري كما أن الضرائب التي يتم تحصيلها أصبحت تؤول مباشرة إلى خزينة البلدية تحت إشراف لجنة بلدية للتنظيم ومع ذلك فقد كانت كل بلدية تتلقى إهانة مالية من الدولة لتشجيعها في عملها.

فانطلقت الأشغال بوتيرة سريعة ابتداء من سنة 1822 إلى غاية 1846 وخلال 15 سنة غطى المسح 21.600 بلدية أي حوالي 31.500.000 هكتار و 73 مليون قطعة أرضية أي حوالي ثلثي الإقليم الفرنسي<sup>(3)</sup>.

La publication « le cadastre » op.cit.p37.

La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993 op.cit.p12.

La publication « de cadastre » op.cit.p40.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك:

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك:

وقد انتهت أشغال المسح سنة 1850 حيث مس المسح 100 مليون قطعة أرضية تقريبا، مما سمح بترتيب الأراضي حسب خصوبتها فضلا عن تقدير المنتوج الخاص بكل واحدة منها وتعيين المالك الخاص بكل قطعة أرضية ومن ثم تحديد الضريبة الخاصة بها<sup>(1)</sup>.

ويمكن حصر الوثائق التي يعتمد عليها المسح النابوليوني في ما يلي:

• المخطط المساحي الخاص بكل بلدية (*Le plan parcellaire*)

• جدول الأقسام ترتب فيه مختلف العقارات (*Un Etat de section*)

• سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات حسب أسماء المالكين (*La matrice cadastrale*)

وسرعان ما شمل هذا المسح المستعمرات الفرنسية ومنها الجزائر في إطار مشروع سمي بمشروع التحديث العقاري الذي انطلق في مرحلة متأخرة سنة 1959 رغم أن الاستعمار بدأ سنة 1830<sup>(2)</sup> نظرا لأن الحكومة الفرنسية في ذلك الوقت كانت تهدف إلى إخضاع الملكية الجزائرية إلى القانون الفرنسي في سجل إجراءات تحويلها إلى المعمرين وهذا من خلال عدة قوانين ومراسيم أهمها قانون (*senatus consulte*).

### ثالثا/تحديث المسح النابوليوني.

إن أهم ما يمكن توجيحه من نقد لهذا المسح يتمثل في نقطتين:

- عدم دقة بعض مخططات التجزئة، خاصة تلك التي تم إعدادها في مرحلة أولى
  - أن هذه المخططات بقيت على حالها منذ بداية إعدادها رغم التغيير المستمر نتيجة للثورة الصناعية والتوسع العمراني والاقتصاد الريفي لأنه وقبل ذلك كانت وتيرة التغيير في مجال الملكية العقارية بطيئة جدا، ومن ثم فإن قيمة هذه المخططات أصبحت ضئيلة<sup>(3)</sup>.
- وايبدأ من سنة 1817 تم التأكيد على ضرورة المراجعة المستمرة لهذه المخططات، وقد تم وضع مشروع قانون بذلك سنة 1837 لكنه لم يجسد على أرض الواقع، وفي سنة 1846 تم من جديد وضع مشروع قانون بذلك، ليطبق بصفة تجريبية ضمن 25 بلدية فقط<sup>(4)</sup>.

*La publication «le cadastre» op.cit p40.*

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك :

*La publication «le régime foncier et le cadastre en Algérie» 1993 op.cit p12.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك :

*La publication «presentation gnerale du cadastre» op.cit p18.*

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك :

*La publication «le cadastre» op.cit p41.*

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك :

ولهذا فإن مسألة تحديث المسح النابليوني لم يتم التكفل بها بصفة رسمية إلا ابتداءً من سنة 1850 وصدر فعلاً القانون المؤرخ في 1950/08/07 الذي نص على تحديث وتطوير المسح على أن يطبق بصفة أولية ضمن البلديات التي تم مسحها منذ 30 سنة، وذلك بناءً على طلب المجلس التأسيسي وبعد موافقة المجلس العام الذي طلب أن تتحمل البلديات مصاريف هذه العملية، لكن هذا الشرط كان عائقاً أمام تطبيق هذا القانون نظراً للمصاريف الباهظة التي يتطلبها هذا المشروع، وعليه فقد شمل بعض البلديات فقط.

وهكذا فقد بقي مشكل تطوير المسح عالقاً إلى غاية 1891 أين اقترحت الحكومة على البرلمان ضرورة اللجوء إلى الاقتراض من أجل التكفل بهذه العملية وفي هذا الصدد تم تشكيل لجنة برلمانية بموجب المرسوم المؤرخ في 1891/05/30 وتضم هذه اللجنة 76 عضواً من بينهم برلمانيين، مستشارين، قانونيين، مهندسين، وذلك من أجل دراسة كل المسائل المتعلقة بتحديث المسح<sup>(1)</sup>.

وعليه فقد تكفلت هذه اللجنة بالبحث حول ما إذا ما كان لا بد من النظر في المسح النابليوني وتغييره بصفة جذرية أم أن مجرد مراجعة له تكفي. ومن ثم كان لا بد عليها من البحث عن السبل من أجل ضمان تجديد المسح النابليوني أو مراجعته و لهذا الغرض فلقد انقسمت هذه اللجنة إلى أقسام:

#### 1- اللجنة التقنية: وتتنحصر مهمتها في ما يلي:

- (أ) القيام بتحقيق شامل حول فعالية وقيمة المخططات المساحية.
- (ب) التحقيق في حدود كل قطعة.
- (ج) القيام بتجريب بعض الأساليب التقنية مثل الرفع الطوبوغرافي.

#### 2- اللجنة القانونية: وتتنحصر مهمتها في ما يلي:

- (أ) الاهتمام بمختلف المسائل المتعلقة بشهر الحقوق العينية.
- (ب) تأسيس سجل عقاري وصفي للملكية<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> La publication «presentation gnerale du cadastre» op.cit p18.

<sup>2</sup> La publication «de cadastre» op.cit p42.

<sup>1</sup> راجع في ذلك :

<sup>2</sup> راجع في ذلك :

3- لجنة الوسائل: هذه اللجنة لا تباشر عملها إلا بعد انتهاء اللجنتين الأولى من مهامهما، إذ تتكفل بتحديد المصاريف التي تكلفها عملية تحديث المسح فقد حددت هذه اللجنة لذلك مبلغ 600 مليون فرنك فرنسي وذلك سنة 1897 على أن يكون ذلك خلال مدة 30 سنة مع توزيع نفقات ذلك بين الدولة، البلديات، المؤسسات.

4- اللجنة الكبرى: قدمت هذه اللجنة 03 مشاريع سنة 1905 وذلك بعد تنسيق كل نتائج أعمال اللجان السابقة خلال 14 سنة وتمثل هذه المشاريع في:

- مشروع قانون لمراجعة كل مخططات المسح.
- مشروع قانون خاص بالامتيازات والرهون.
- مشروع قانون حول السجل العقاري<sup>(1)</sup>.

وقد استمرت أشغال هذه اللجنة من سنة 1891 إلى 1905.

وبهدف تطبيق نتائج هذه اللجنة على أرض الواقع تم إصدار القانون المؤرخ في 17. 03. 1898 الذي يسمح للبلديات التي تم مسحها منذ 30 سنة بأن تطالب مراجعة هذا المسح على أن يكون التكفل بمصاريف هذه المراجعة، مشتركا ما بين الدولة، والبلدية مع تحمل هذه الأخيرة الحصة الكبرى من المصاريف.

لكن ورغم هذه المساعدة الجزئية من طرف الدولة فإن 150 بلدية فقط هي التي طلبت القيام بمراجعة المسح، وهذا نظرا للتكاليف الباهظة التي يتطلبها.

فبقي المشكل المالي هو العائق أمام القيام بعملية تحديث المسح النابوليوني التي كانت تتطلب إما مراجعة المخططات القديمة وجعلها مطابقة للأوضاع المستجدة، أو استبعاد هذه المخططات واستبدالها بأخرى حديثة، فكان على الدولة أن تتخذ قرارا حاسما في هذا المجال وهو ما حدث فعلا بإصدار القانون المؤرخ في 16. 04. 1930 الذي نص على أن الدولة هي التي تتحمل الجانب المالي لهذه العملية<sup>(2)</sup>.

وبموجب هذا القانون انطلقت الأشغال الخاصة بتحديث المسح دون توقف التي اقتصررت في مناطق على مراجعة المخططات القديمة من حيث تحديد حدود القطع الأرضية تحديدا صحيحا نظرا لطمس معالم هذه الحدود مع مرور الزمن وهذا ما كل يتطلب معاينة هذه الحدود

*La publication «le cadastre» op.cit p43.*

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك :

*La publication «presentation gnerale du cadastre» op.cit p19.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك :

من جديد على أرض الواقع، فضلا عن إعادة النظر في أسماء المالكين بسبب وفاة الملاك القدامى أو تصرفهم في ملكيتهم لفائدة أشخاص آخرين.

لكن وفي مناطق أخرى لم تكن مجرد مراجعة لهذه المخططات تكفي لجعلها مطابقة للواقع خاصة في المناطق الحضرية أين كان الأمر يتطلب إدخال تغييرات كثيرة نظرا لإنشاء مجمعات سكنية جديدة، أو إقامة جسور أو طرقا... الخ. ومن ثم كان لا بد من إعداد مخططات جديدة<sup>(1)</sup>.

وقد دامت أشغال تحديث المسح في فرنسا نصف قرن لتشمل كامل إقليم البلاد.

ومع مرور الوقت أصبحت المخططات التي تم تحديثها لا تكفي لتلبية مختلف الأهداف التي خصص المسح لتحقيقها خاصة في المناطق الحضرية ومن ثم كان لا بد من إعادة النظر في هذه المخططات التي تم تطويرها، وفي هذا الصدد صدر القانون المؤرخ في 07/18/1974 والذي يسمح بإدخال تعديلات على المسح (*Le remaniement du cadastre*) وذلك بإعداد مخططات جديدة في مكان تلك التي تم تطويرها.

لكن مجال هذه العملية لم يشمل كامل إقليم البلاد بل اقتصر على المناطق الحضرية فقط التي عرفت تطورات عمرانية كبرى.

وعليه فقد تم الشروع في هذه العملية سنة 1980 والذي مس 1300 بلدية سنة 1988 بمساحة قدرها 520.00 هكتار على أن يشمل هذا المشروع 2 مليون هكتار مستقبلا<sup>(2)</sup>.

la publication «le cadastre» op.cit p52

la publication « presentation generale du cadastre » op.cit p20

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك :

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك:



# المبحث الثاني

نشأة وتطور نظام المسح  
في الجزائر

## المبحث الثاني

### نشأة وتطور نظام المسح في الجزائر .

لقد تأثر النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر بمختلف السياسات الاستعمارية ولعل أهمها هم الأتراك ثم المستعمر الفرنسي الذي حاول ومنذ سنة 1830 وبكل السبل والطرق من الاستحواذ على أكبر قدر ممكن من الأراضي وتوزيعها بعد ذلك إما على الإدارة الاستعمارية أو على المعمرين بعد انتزاعها جبرا من ملاكها وعليه فقد جسدت المستعمر الفرنسي ذلك من خلال إصدار عدة قوانين ومراسيم ليشرع في مرحلة متأخرة سنة 1959 في تطبيق نظام المسح في الجزائر، و بوثيرة بطيئة في إطار مشروع سمي " بالتحديث العقاري" والذي لم يتلاءم مع نظام الإشهار العقاري المعمول به آنذاك كما أنه تركز على أراضي نون أخرى . ونظرا للمخالفات السلبية للاستعمار الفرنسي في الجزائر لاسيما في مجال الملكية العقارية فقد ركزت الدولة الجزائرية كل جهودها بعد الاستقلال من أجل ترسيخ نظام مسح قوي وقد تجسد ذلك في فعلا من خلال إصدار عدة قوانين ومراسيم والتي يعد من أهمها :

الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

إذ يعد هذا القانون حجر الأساس من أجل تجسيد قواعد المسح في الجزائر . لذلك نتناول في هذا المبحث مطلبين .

- المطلب الأول : نخصه لوضعية المسح في الجزائر قبل صدور الأمر 74/75.
- المطلب الثاني : نخصه لوضعية المسح في الجزائر بعد صدور الأمر 74/75.

## المطلب الأول

### وضعية المسح في الجزائر قبل صدور الأمر رقم 75/74

لا يمكن الحديث عن المسح في الجزائر دون التطرق إلى النظام القانوني للملكية العقارية الذي

كان سائدا ؛ ذلك أنه ومن خلال استعراض مختلف هذه النظم العقارية يسهل تقييم عملية المسح في الجزائر .

أولا / الوضعية العقارية في الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي .

يمكن حصر مختلف هذه النظم فيما يلي :

1- أراضي الملك (Les terres melk): هي تلك الأراضي التي يتمتع فيها صاحبها بكل مزايا حق الملكية فله حق التصرف، الانتفاع والاستغلال.  
وقد كان هذا النوع من الأراضي يسود معظم النل الجزائري وبالأخص في أعالي الجبال كالقبائل الكبرى والونشريس ؛ كما تتواجد أيضا في بعض المناطق المنخفضة مثل الشلف.  
وتعتبر أراضي الملك من الخصائص الأصلية لملكية الفرد الجزائري بعكس أراضي العرش والتي تم استحداثها كنظام قانوني للملكية من قبل الأتراك .  
والغالبية العظمى من هذه الأراضي تعد ملكا للقبائل البربرية<sup>(1)</sup> والتي أصبح أصحابها يدفعون ضريبة العشور بعد الفتح الإسلامي.

2- أراضي الوقف (Les habous): الوقف هو تبرع بمنفعة الأرض بصفة أبدية وهو نوعان:

(أ) وقف خاص : وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو إلى أشخاص معينين ليؤول بعد انقطاع الموقوف عليهم إلى جهة معينة يمكن أن تكون إحدى الهيئات التابعة للدولة والتي قد تتسم بطابع غير ديني، لكن في أغلب الأحيان تتجه رغبة الواقف إلى المؤسسات ذات الطابع الديني .

(ب) وقف عام : وهو يختلف عن الوقف الخاص في الجهة التي يؤول إليها، إذ أن الواقف لا يحبس ماله على عقبه من الذكور أو الإناث وإنما يحبسه على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه من أجل المساهمة في الخير وتقديم العون لأبناء السبيل أو لرعاية المؤسسات

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: Le professeur Emile LARCIER «traité élémentaire de législation Algérienne » tome second éditeur ARTURE ROUSEAU, France , 1903 ,page241

الدينية<sup>(1)</sup> ، ويرجع وجود هذا النوع من الأراضي في أغلب الأحيان ، من أجل تفادي مصادرة هذه الأراضي والاستيلاء عليها، لأن أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالإرث تمنع عليها المصادرة أو وضع اليد ، ولهذا السبب فقد كانت الأراضي الموقوفة منتشرة بكثرة ما بين القرن 14 و 16 واستمرت إلى غاية القرن 18 . ويتم استغلال هذه الأراضي بصفة غير مباشرة لأن المنتفع بالوقف لا يملك حق التصرف وإنما له حق استغلال الأرض فقط .

3- أراضي العرش (terre Arch): العرش هو مجموعة من السكان الذين لهم نفس العادات والتقاليد ، فأراضي العرش هي تلك الأراضي التي يملكها ذلك العرش ، وهي ملكية جماعية تسمى بأراضي العرش في الجهة الشرقية والوسطى و "بأراضي السابق" في الجهة الغربية ويرجع أصل هذه الأراضي إلى أراضي المخزن وتتميز أراضي العرش بما يلي :

- أن الحائز لهذه الأرض له حق انتفاع مؤبد ويدفع مقابل ذلك بالإضافة إلى العشور ، ضريبة أخرى تسمى " حكرة " في الجهة الوسطى " والغرامة " في الجهة الغربية وهذه الضريبة قد تكون عينية أو خدمة أو نقودا ، ولا تنزع من حائزها ما دام أنه يدفع هذه الضريبة.
- في حالة وفاة الحائز فإن حق الانتفاع ينتقل إلى الورثة الذكور دون الإناث.
- المنازعات المتعلقة بحق الانتفاع من اختصاص الجماعة ويصدر بشأنها أحكام عرفية محلية.

4- أراضي البايك (Les terres BAYLEK): هي الأراضي التابعة للأموال العمومية وهي تتكون من الأراضي التي استحوذ عليها الحكم منذ القرن 16 إلى بداية القرن 19 عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور وانتفاء الورثة كما أن الحكام كانوا يحولون أراضي القبائل الخاضعة لهم إلى ملكية تابعة للدولة ووضعها تحت تصرفهم مباشرة لأن المفهوم التركي للملكية كان يخول للحكام حق ملكية ما في حوزة الرعية الخاضعة له من أراضي ومتاع<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 6 من القانون رقم 91 / 10 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المستخرج من الجريدة الرسمية العدد 21 السنة 30 أيوم 5/8/1991 .

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: E. LARCHER «traité élémentaire de législation Algérienne » op.cit,p257

وتستغل أراضي البايك بصفة مباشرة من طرف الحكام والأتاليين الذين في السابق استخدم العسك والمستأجرين أو ما يسمى بالخماس ، أو أنهم ياجوزون إلى تسخير القبائل الخاضعة للرعية القيام بالأعمال التطوعية أثناء عملية الحرث والحصاد وتسمى هذه العمالية بالتويزة.

وقد تستغل استغلالا غير مباشرا وذلك في ثلاثة صور :

• يمنح حق الانتفاع إلى كبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات أو كسب تأييدهم مثل : ضابط الجيش أو شيوخ الزوايا المعروفين بالمرابطين.

• أو تمنح لبعض القبائل المعروفة بـ "العزل" مقابل تربية مواشي الباي ودفع جزء من المنتج له ، وإما للأفراد مقابل دفع ضريبة على المحصول ومصدر حق الانتفاع هو الوقف إميا الداي أو الباي بحسب هذه الأرض على الأشخاص المذكورين سلفا وتسمى الأراضي في هذه الحالة بأراضي العزل ( *terres Azels* ).

• في بعض الأحيان كانت أراضي البايك تسلم إلى القبائل الحليفة والعشائر المتعاملة مع القياد وموظفي البايك أو السلطة المركزية تستغلها لفائدتها مقابل خدمات عسكرية ومهام إدارية وسميت هذه الأراضي بأراضي المخزن ( *terres MAGHZEN* ).

5- أراضي الصحراء ( *Les terres du SAHARA* ): وتشكل هذه الأراضي المساحة الكبرى للجزائر، وهي تضم الواحات المسقية بانتظام من جراء التدفق الطبيعي للأنهار ، وتسمى هذه الأراضي بالحية وتعتبر من قبل أراضي الملك أي الأراضي الميتة التي تم إحيائها<sup>(1)</sup>.

6- الوضعية القانونية للأراضي في الجزائر سنة 1830 : حسب الأرشيف الخاص بهذه الفترة ، فإن الجزائر سنة 1830 كانت تضم 40 مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة يتركز 13 مليون هكتار منها في التل و 26 مليون هكتار في باقي الإقليم .

وعليه يمكن تقسيم مساحة الجزائر سنة 1830 على الشكل التالي :

• 4.500.000 هكتار من الأراضي المكونة للملكية الفردية في إطار أراضي الملك أو الوقف.

• 5.000.000 هكتار من الأراضي ذات الانتفاع الجماعي من طرف العشيرة في إطار أراضي العرش .

• 26.000.000 هكتار من الأراضي أراضي الصحراء .

• 1.500.000 هكتار من الأراضي المكونة لملكية الدولة في إطار أراضي البايك والمخزن

• 3.000.00 هكتار من الأراضي المكونة للغابات، أراضي بور، أراضي صخرية .. الخ<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: E. LARCHER « traité élémentaire de législation Algérienne » op.cit,p259

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: la publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993 op.cit p25

ثانيا/ الوضعية العقارية في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي .

إن الطابع الذي كان يميز الملكية في الجزائر قبل الغزو الفرنسي، من حيث كونها ملكية جماعية للعرش أو ملكية مشاعة للعائلة ، يعد طابعا لا يتناسب مع ممارسة الملكية العقارية بسبب عدم القسمة نظرا لوجود اعتبارات تحمي هذه الوضعية مثل حق الشفعة، كما أن هذا النوع من الملكية يختلف عن نظام الملكية في القانون الفرنسي الذي يمنح للمالك حقا مطلقا ، كما أن أراضي الوقف شكات هي الأخرى نظاما جديدا في الملكية يجب إلغاؤه ، وعليه فقد رأت الإدارة الفرنسية أن الامتداد الاستيطاني لا يمكن أن يتم إلا بتفكيك أحكام القانون المحلي ، الأمر الذي كان يتطلب معالجة تشريعية من خلال إصدار عدة مراسيم وقوانين.

1- أوامر عام 1844 و 1846 : وأبرزها:

(أ) الأمر المؤرخ في 1844/10/01: لقد تم إصدار هذا الأمر خصيصا من أجل ضم أكثر قدر ممكن من الأراضي لتكوين دومين الاستعمار الفرنسي ، وذلك من خلال تقويم حقيقة الأملاك التي كانت تابعة للدولة الجزائرية "أراضي البايلك، أراضي الوقف"، فضلا عن تحديد مختلف الأسباب التي تؤدي إلى إلغاء كل عمليات نقل الملكية التي تمت ابتداء من سنة 1830 وذلك بهدف توفير أكبر قدر ممكن من الأراضي من أجل توزيعها على المعمرين .

(ب) الأمر المؤرخ في 1846/07/21: ويهدف هذا الأمر إلى القيام بإحصاء عام للأراضي المتواجدة في الأرياف ثم قاموا بعد ذلك بنزع ملكيتها من أصحابها.

2- القانون الصادر المؤرخ في 1951/6/16: لقد جاء هذا القانون ليخدم مصالح الأوروبيين بشكل واضح، ويمكن تلخيص أهم محاوره :

(أ) صيانة الملكية.

(ب) حرية التصرفات الناقلة للملكية.

(ج) تطبيق القانون الفرنسي على كافة المعاملات التي تتم ما بين الأوروبيين أو بين الأوروبيين والأهالي<sup>(1)</sup>.

3- نظرية الاحتواء (*La théorie du cantonnement*): لقد فكرت الإدارة الفرنسية في الحصول على أكبر عدد ممكن من الأراضي ، وقد رأت في أراضي العرش أحسن وسيلة لتوسيع استيطانها، ذلك أنه وفي هذا النوع من الملكية فإن العرش له ملكية الرقبة ، أما أفراد

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: E. LARCHER «traité élémentaire de législation Algérienne » op.cit,p259.

العائلة فلهم حق الانتفاع، وعليه فقد استغل المستعمر هذا النظام القانوني وحل محل العرش، " كشخص معنوي" وأصبح هو الذي يتمتع بملكية الرقبة بينما الفرد أو العائلة بقي دائما متمتعا بحق الانتفاع، ثم انتقلت في مرحلة ثانية إلى قسمة هذه الأراضي ، جزء يملكه المستعمر ملكية تامة ، والجزء الآخر يملكه الحائز ملكية تامة كتعويض له عن فقدان حق الانتفاع في الجزء الذي آل إلى المستعمر ، وقد تم تطبيق هذا النظام في 5 عروش فقط .

ولقد كانت الإدارة الفرنسية تختار الجزء الذي يعود إليها استنادا إلى مدى خصوبة الأرض وهذا ما سهل على المستعمر سهولة تجريد الملاك من أراضيهم .

لكن سرعان ما تم استبعاد تطبيق هذه النظرية نظرا لنتائجها السلبية ونظرا لأن استغلال الأراضي بهذه الطريقة لم يحقق مردودية جيدة نظرا لجهل قواعد الفلاحة من طرف المعمرين.

4- قانون السيناتوس كونسيلت (Le Senatus consulte) المؤرخ في 22/04/1863: ويعتبر هذا القانون بمثابة تطبيق لأفكار الإمبراطور نابليون الثالث الذي ومن خلال زيارة تفقدية له في الجزائر عاين الآثار السلبية لنظرية الاحتواء .

وينحصر مجال تطبيق هذا القانون في الأراضي التي يملك أصحابها حق الانتفاع والمحاور الأساسية لهذا القانون تتمثل فيما يلي:

- تحويل حق الانتفاع في هذه الأراضي إلى حق ملكية جماعية لفائدة العرش.
- تقسيم هذه الملكية الجماعية على أفراد العرش بهدف تكوين الملكية الفردية.

وفي سبيل إتمام ذلك كان لابد من تحديد ملكية العرش، وعملية التحديد كانت تتم عن طريق الطرح أي طرح أورا أراضي البايك أي التابعة لدومين الدولة، ثم أراضي الملك ثم أراضي العرش والباقي تصبح أراضي تابعة للبلدية<sup>(1)</sup>.

5- القانون الصادر في 26/7/1873 المعروف بقانون فارني ( La loi varnie ): لقد كان يهدف هذا القانون إلى فرنسة الملكية العقارية الجزائرية بتطبيق القانون الفرنسي على كافة المعاملات التي تتم على هذه الأراضي وذلك بهدف تسهيل المعاملات التي تتم بين الأهالي والأوربيين حسب مزاعم الإدارة الاستعمارية<sup>(2)</sup>.

E. LARCHER «traité élémentaire de législation Algérienne » op.cit,p286,299.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie» 1993 op.cit p35.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك:

وتعد فرنسا الملكية العقارية في الجزائر، الهدف الأساسي لهذا القانون وذلك من خلال تطبيق القانون الفرنسي على كل عملية نقل للملكية وبمجرد خضوع عقار إلى القانون الفرنسي فإنه لا يمكن أن يطبق عليه بعد ذلك القانون المحلي ذلك أنه وقبل صدور هذا القانون فإن النظام الذي كان يخضع له العقار يختلف باختلاف حائزه .

فالعقار يصبح فرنسيا إذا ما تم بيعه من جزائري إلى أوروبي، ويمكن أن تزول هذه الصفة عن العقار إذا ما تم بيعه من جديد من طرف هذا الأوروبي إلى جزائري لكن هذا القانون جاء ليقتضي على هذا التنوع في طبيعة العقار وذلك بإخضاعها إلى نظام واحد وهو القانون الفرنسي بشكل يجعلها لا تخضع مرة ثانية إلى أحكام الشريعة الإسلامية أو الاعراف المحلية، ومن ثم استعادة كل الحقوق التي كانت سائدة لاسيما حق الشفعة في أراضي العرش والذي شكل عقبة أمام المستعمر في بسط نفوذه كما أنه اشترط الكتابة لكل تصرف ناقل للملكية.

وقد تم تدعيم مبدأ فرنسية الملكية العقارية في الجزائر بالقانون الصادر في 1897/2/17 والقانون الصادر في 1926/8/4.

وكان آخر ما صدر من قوانين في مجال تنظيم الملكية العقارية في الجزائر المرسوم الصادر في 26 مارس 1956 حول التنظيم العقاري، والأمر الصادر في 1959/01/03 حول أساليب التطوير العقارية، وقد ركز هذا القانون على ضرورة اتباع طريقة دقيقة فسي تحديد الأملاك وذلك يتبنى مسح قائم على مخطط منظم<sup>(1)</sup>

وبهذا يبدا واضحا تعمد المستعمر إدخال القواعد الصحيحة للمسح في الجزائر، لأنه ركز كل جهوده في البداية من أجل السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي لاسيما الخصبة منها، وتوفير الأراضي اللازمة للمعمرين.

### ثالثا/ الوضعية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال .

لقد حاول المستعمر الفرنسي بكل الطرق من أجل تقريب الملكية الجزائرية إلى نظام الملكية الفرنسية من خلال سن جملة من القوانين لم تتلاءم إطلاقا مع طبيعة الملكية في الجزائر، ولا مع نظام الإشهار العقاري المعمول به، كما أنه نتج عن مبدأ فرنسا الملكية العقارية في الجزائر، ازدواجية في نظام الملكية العقارية .

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: «La publication a le régime foncier et le cadastre en Algérie» 1997 op.cit p39.



ونظرا لكل هذه المخالفات ، كان على المشرع الجزائري أن يتدخل بصرامة لمعالجة النتائج السلبية للسياسة العقارية التي مارسها الاحتلال الفرنسي في الجزائر وذلك ما تم فعلا من خلال :

1- حماية الأملاك الشاغرة: ويقصد بها تلك المؤسسات ذات الطابع الصناعي، الحرفي، المالي، المنجمي، أو الإستثمارات الفلاحية التي توقفت عن ممارسة نشاطها أو استغلالها دون سبب مشروع<sup>(1)</sup> ويتم إعلان الشغور بالرحيل النهائي للمعمر .

وبهدف حماية وتسيير هذه الأملاك الشاغرة وبهدف تفادي الاستيلاء العشوائي على هذه الأراضي فقد تم اتخاذ عدة مبادرات:

- تحويل كافة صلاحيات الإدارة إلى الوالي بخصوص الأموال المنقولة والعقارية الشاغرة<sup>(2)</sup>.
- منع كل عملية بيع أو كراء لملك شاغر .
- وقد أصبحت الأملاك الشاغرة بعد ذلك ملكا للدولة<sup>(3)</sup>.

2- دولة الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين وبعض الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية للثورة الجزائرية وذلك بموجب القانون رقم 267/63 المؤرخ في 1963/7/26 .

3- وضع تحت حماية الدولة كل الأموال المنقولة والعقارية التي قد ينجم عن حيازتها أو تسييرها أو استغلالها أو استعمالها إخلال بالأمن العمومي والسلم الاجتماعي وذلك بموجب المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 1963/5/9 .

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 3 من المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة مستخرج من جريدة رسمية العدد 15 السنة الثانية المؤرخة في 1963/03/22.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم رقم 020/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية وتسيير الأموال الشاغرة مستخرج من جريدة رسمية العدد 12 السنة الأولى المؤرخة في 1962/09/7.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/6 المتضمن إنتقال الأموال الشاغرة لفائدة الدولة مستخرج من جريدة رسمية العدد 36 السنة الثالثة المؤرخة في 1966/05/6.

4- النظام العقاري سنة 1971 : في سنة 1971 تم تبني سياسة الثورة الزراعية التي اتخذت كشعار لها " الأرض لمن يخدمها " ، وتجسيدا لذلك تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من صنفين من الأراضي :

- الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها عن طريق الضم .
- الأراضي الفلاحية التي تم إلحاقها عن طريق التأميم .

وهكذا فقد تم ظهور تصنيف جديد للملكية العقارية جسدهته مكونات الصندوق الوطني للثورة الزراعية<sup>(1)</sup> .

رابعا/ تقييم وضعية المسح في الجزائر إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 .

لا يمكن الحديث عن مسح حقيقي في الجزائر نظرا للغزوات الاستعمارية المتتالية على الجزائر واتخاذ كل منها طريقتها في الاستيلاء على الملكية العقارية ؛ ذلك أن الغزو الروماني وسعيا منه على السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي لجأ إلى تطبيق نظام التعداد الروماني وذلك بتجزئته الأراضي إلى مربعات صغيرة تدعى ( Centurie ) لكن هذا النظام لم يكن يعتمد على تجزئة جيدة للأراضي لأنه كان يتخذ من تصريحات المواطنين كأساس لذلك ، رغم أن هذه التصريحات في غالبها لم تكن صحيحة تهربا من الضرائب ومن ثم فإن المخططات المنجزة لم تكن لها أي قيمة ، وقد عرفت الكتابة العرفية أمام " الطالب " انتشارا واسعا في عهد الاحتلال التركي ، مما جعل من الصعب مراقبة المعاملات العقارية وكذا تحديد الأراضي .

ويدخل المستعمر الفرنسي إلى الجزائر عرفت الملكية العقارية منحى آخر سطره المستعمر من خلال إصداره لعدة نصوص قانونية بهدف السيطرة على هذه الملكية كمرحلة أولى، وفي مرحلة ثانية جد متأخرة تم اللجوء إلى تطبيق نظام المسح من خلال الأمر ليوم 1959/01/3 الذي كان يهدف إلى تحديد الأملاك من خلال تبني مسح فعال.

لكن ميدانيا اقتصر المسح على الأراضي الفلاحية الخصبة فقط مستعملا في ذلك وسائل بسيطة لتدون بعد ذلك المعلومات المتحصل عليها ضمن سجلات لم تخضع لعمليّة الضبط

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المواد 1، 18، 19 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/80 المتضمن الثورة الزراعية مستخرج من جريدة رسمية العدد 97 السنة العاشرة المؤرخة في 1971/11/30 .

اليومي ( *La mise à jour* ) وعليه فقد تم قيد مساحة 5 مليون هكتار فقط أي الأراضي التي تمت فرنستها في إطار قانون "السناتوس كونسيلت" بمعنى أن هذا المسح مس 1/4 الملكية الصالحة للزراعة، ومن ثم فقد بقيت ثلاثة أرباع الملكية خاضعة للشريعة الإسلامية والأعراف المحلية دون أن تشملها عملية المسح ومن ثم فقد بقيت دون سندات ومخططات وعليه فقد أهملت الطبيعة القانونية لهذه الأملاك في غياب أي وثيقة تبين بدقة الحقوق الممارسة عليها. وحتى في الأراضي التي مسها المسح فإن السجلات الخاصة بها أصبحت غير منتظمة لغياب المراجعة المستمرة كما أن الإشهار العقاري المعمول به كان مختلفا مع نظام الإشهار السائد<sup>(1)</sup>.

ويمكن تلخيص نتائج السياسة العقارية في الجزائر كما يلي :

- مساحة الأراضي المفرنسة ذات سندات 4.969.102 هكتار.
- مساحة أراضي الملك دون سندات 4.406.356 هكتار.
- مساحة أراضي العرش دون سندات 2.071.582 هكتار.
- مساحة أملاك الدولة 4.694.214 هكتار.
- مساحة أملاك البلديات 4.179.050 هكتار.

وعليه فإن الملكية الفردية قدرت بـ 11.447.040 هكتار يملك الجزائريون منها مساحة 9.200.000 هكتار بينما يملك الأوروبيون مساحة 2.247.040 هكتار. ومن مجموع المساحة التي يملكها أفراد جزائريون فإن مساحة 2.930.000 فقط هي ذات سندات<sup>(2)</sup>.

وفي الجانب الهيكلي ، تم إحداث هيئة مكلفة بالمسح بتاريخ 1962/1/12 تدعى بمديرية التنظيم العقاري والمسح التي اقتصر نشاطها على مناطق فقط كما أن أشغالها كانت تسير بوتيرة بطيئة جدا ، ليتم تطويرها بعد الاستقلال وذلك بإلحاقها بإدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك تحت وصاية وزارة المالية لتصبح فيما بعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>(3)</sup>.

*La publication «le régime foncier et le cadastre en Algérie» 1997 op.cit p40 .*

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

*La publication «le régime foncier et le cadastre en Algérie» 1993 op.cit p46.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك:

*La publication «le régime foncier et le cadastre en Algérie» 1997 op.cit p40.*

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك:

## المطلب الثاني

### وضعية المسح في الجزائر بعد صدور الأمر رقم 74/75

لقد أصبح تنظيم الإقليم من بين الإنشغالات الكبرى للدول وذلك من خلال التحكم بشكل فعال في العقار بمعرفة كل المعلومات الخاصة به<sup>1</sup> حيث مساحته وحدوده وطبيعته استغلاله، الأمر الذي لا يمكن أن يتأتى إلا من خلال تبني مسح فعال، وهذا ما سعت إليه الدولة الجزائرية منذ الاستقلال، وقد اتخذت في سبيل ذلك خطوة جريئة تمثلت في إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي لم يدخل حيز التنفيذ إلا سنة 1976 بموجب المرسوم رقم 62 / 76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 ولقد ربط المشرع إعداد مسح الأراضي العام بتأسيس السجل العقاري باعتبار أن السجل العقاري يبين الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، في حين أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات وهو بذلك يكون أساسا ماديا للسجل العقاري<sup>(1)</sup>.

ونظرا لإصرار الدولة على ضرورة تنظيم المجال العقاري فقد لجأت إلى الشروع في إعداد مسح الأراضي بالتوازي مع إعداد السجل العقاري وهذا ما تضمنه الأمر رقم 74/75 وفي سنة 1976 تم التكفل قانونيا بكل عملية على حدى وذلك من خلال إصدار:

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ولقد جاء المسح كامتداد لعملية تأسيس البطاقات العقارية التي شرع فيها ضمن قانون الثورة الزراعية<sup>(2)</sup>. لكن هذا الامتداد جاء بشكل متطور وحديث لينشأ بطاقات عقارية جديدة تختلف عن سابقتها في كونها لا تقوم على نظام الشهر الشخصي بل تقوم على نظام الشهر العيني وإعداد مسح الأراضي العام يتطلب تجنيد وسائل بشرية ومادية ضخمة حتى يمكن مسح كامل الإقليم، وهذا ما يبيئه التأخر في مسح كل إقليم البلاد، رغم الشروع في هذه العملية منذ سنة 1976. ووعيا منها بذلك فقد جندت الدولة هيئات عدة للمشاركة في عملية المسح من خلال

<sup>1</sup> راجع في ذلك: المادة 1 . 2 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 02 السنة الرابعة عشر المؤرخة في 18 / 11 / 1975.

<sup>2</sup> راجع في ذلك: المادة 24 من الأمر رقم 73/71 المرجع السابق الذكر.

اضطلاع كل منها بمهمة معينة تشارك من خلالها في تأسيس مسح الأراضي العام، فضلا عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تعد بمثابة الآلية القانونية لسير عملية المسح في الجزائر. ويمكن حصر هذه الهيئات فيما يلي:

## أولا/ الولاية.

تتولى هذه الهيئة اللامركزية ممثلة في الوالي، جملة من المهام تساهم من خلالها المشاركة في مختلف المراحل التي يمر بها المسح بدءا بالأعمال التحضيرية التي تتم على مستوى المكاتب. ويمكن حصر أهم هذه المهام فيما يلي:

• المشاركة في حملات التوعية المخصصة للتعريف بالدور الاقتصادي والاجتماعي لعملية المسح من خلال شرح أهداف ومهام المسح حتى يمكن تفادي الصعوبات التي تعيق هذه العملية على أرض الواقع، كما نتاج بعض الملاك من التصريح بممتلكاتهم من حيث مساحتها وطبيعتها استغلالها<sup>(1)</sup>.

• إصدار القرار المتضمن إعداد عمليات المسح التي تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار بالجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذا في الجرائد اليومية والوطنية.

• إصدار القرار المتضمن إنشاء لجنة مسح الأراضي وذلك بمشاركة مسؤول الولاية لمسح الأراضي، بهدف وضع الحدود بمجرد افتتاح عمليات المسح<sup>(2)</sup>.

• تبليغ القرار المتضمن تاريخ افتتاح عمليات المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

• تبليغ القرار المتضمن تاريخ افتتاح عمليات المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

• تقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

• إصدار القرار المتضمن تنفيذ قرارات لجنة مسح الأراضي<sup>(3)</sup>، فضلا عن كل ذلك فإن الوالي يمثل الدولة محليا أمام العدالة بمساعدة رئيس مصلحة الولاية المكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك في حالة رفع دعوى ضد المحافظ العقاري من طرف الملاك<sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: *l'instruction n°5474 fixant les modalités techniques d'établissement du cadastre 1979* publié par la direction des affaires domaniales et foncières, ministère des finances page 22.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: *L'instruction n°16 du 24 mai 1998 relative à la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculation foncières. 1998* publié par la direction générale du domaine ministère des finances page 7.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 8,6,1 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 30 السنة الخامسة عشر المؤرخة في 1976/04/13.

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتضمن تأسيس السجل العقاري مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 30 السنة الخامسة عشر المؤرخة في 1976/04/13.

## ثانيا/ البلدية.

- تعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية المسح ميدانيا، ذلك أن عمليات المسح تستهدف كل بلدية على حدى حتى يتم مسح كل بلديات القطر، و يمكن حصر مهامها في النقاط التالية:
- القيام بالإجراءات اللازمة من أجل إشهار القرار الصادر عن الوالي والخاص بافتتاح عملية المسح من أجل إعلان الجمهور بهذه العملية، عن طريق لصق الإعلانات في مقرها بوصفها معنية بعملية المسح، وذلك في خلال مدة 15 يوم قبل افتتاح هذه العملية.
  - إعلام البلديات المجاورة أيضا بعملية المسح من خلال نشر قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح وذلك خلال 15 يوم قبل الشروع في عملية المسح<sup>(1)</sup>.
  - المشاركة في اللجنة الخاصة بمسح الأراضي ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا لرئيس اللجنة<sup>(2)</sup>. وذلك بهدف جمع الوثائق والبيانات التي تسهل إعداد الوثائق المسحية وكذا التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم والمشاركة والسعي للتوفيق بينهم إن أمكن. كما تشارك في البت في جميع المنازعات التي لم تتم تسويتها بالتراضي من خلال الاستناد إلى جميع الوثائق العقارية لا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية<sup>(3)</sup>.
  - تلقي مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية لعملية المسح والسماح للمعنيين بلالإطلاع على هذه الوثائق خلال مدة شهر.
  - تلقي شكاوي الجمهور إما كتابة أو شفاهة خلال الأجل المحدد بشهر.
  - الاتصال بلجنة مسح الأراضي من أجل فحص الشكاوي وإبداء الرأي فيها<sup>(4)</sup>.
  - تقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود الأملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية و يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا رؤساء البلديات المجاورة<sup>(5)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادتين 2، 3 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 1431/92 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 26 السنة التاسعة والعشرون المؤرخة في 1992/04/8.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 9 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم رقم 134/92 المرجع السابق الذكر.

<sup>(5)</sup> راجع في ذلك: المادة 5 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بقانون البلدية المستخرج من الجريدة الرسمية العدد 15 السنة السابعة والعشرين المؤرخة في 1990/04/11.

### ثالثا/المحافظة العقارية.

تم إحداث هذه الهيئة لتتولى مسك السجل العقاري الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات وبيّن تداول الحقوق العينية وترتبط هذه الهيئة ارتباطا وثيقا بالمسح الذي يعد الأساس المادي للسجل العقاري باعتباره يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات<sup>(1)</sup>. ولقد تم إحداث هذه الهيئة لدى المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة لكل ولاية، يسيرها محافظ عقاري وهي مقسمة إلى مكاتب محافظة في كل بلدية، ويمكن أن يمتد اختصاص مكتب واحد إلى عدة بلديات ودورها الرئيسي هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات عن طريق الإشهار العقاري<sup>(2)</sup>. وتلعب هذه الهيئة دورا هاما في مجال المسح ذلك أنه تربطها علاقة مستمرة مع الهيئة المكلفة بالمسح حتى بعد انتهاء أشغال المسح نظرا للتغييرات المستمرة في الطبيعة القانونية للعقارات من جهة أو في حدود العقارات من جهة أخرى.

وعليه فإنه يمكن حصر دور هذه الهيئة ممثلة في المحافظ العقاري فيما يلي:  
المشاركة في عملية التحقيق العقاري من خلال أحد أعضائها<sup>(3)</sup>.

• تتلقى وثائق مسح الأراضي التي تودع لديها بمجرد الانتهاء من عملية المسح، لتقوم واستنادا إلى هذه الوثائق والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري.

• يحرر المحافظ العقاري محضر تسليم من أجل إثبات هذا الإيداع مع القيام بإشهار واسع لمحضر التسليم في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مثابة وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة<sup>(4)</sup>.

• ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلام وثائق مسح الأراضي ليتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي، ويعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو كل الوثائق الأخرى المقبولة قانونا لتصبح

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 2, 3 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك المادة 4,2,1 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك:

*L'instruction n°16, op cit p16*

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 مؤرخ في 10/05/1993 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 63/76 مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 34 السنة الثلاثون المؤرخة في 23/5/1993.

بذلك الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم ثابتة لا يمكن إعادة النظر فيها بمعنى أن مصلحة مسح الأراضي واستنادا إلى هذا الترقيم النهائي فإنها لا تقوم بإعادة ضبط الوثائق المساحية.

و يكون الترقيم مؤقتا وذلك في حالتين:

- لمدة أربعة أشهر وذلك إذا تبين من الوثائق المساحية أن الملاك الظاهرون ليس لهم سندات ملكية لأنهم يمارسون حيازة فعلية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ولذلك فإنه وبمرور هذه المدة دون اعتراض فإن الترقيم يصبح نهائي، وبذلك فإن مصلحة مسح الأراضي لا تقوم بمراجعة الوثائق المساحية، أما إذا حدثت معارضة خلال هذه المدة وظهر الملاك الحقيقيون فإن مصلحة مسح الأراضي تقوم بإعادة ضبط الوثائق المساحية.
- لمدة سنتين وذلك إذا تبين من وثائق مسح الأراضي أن الملاك الظاهرون ليس لهم سندات إثبات كافية وبمرور هذه المدة دون اعتراض فإن الترقيم يصبح نهائي بمعنى أن الوثائق المساحية سوف لن تتم إعادة ضبطها، والعكس في حالة وجود اعتراض وظهور الملاك الحقيقيين خلال المدة المحددة بسنتين<sup>(1)</sup>.

• إبلاغ مصلحة مسح الأراضي بمختلف التصرفات القانونية التي ترد على العقار وذلك من خلال المستخرجات التي يرسلها المحافظ العقاري إلى المصلحة المكلفة بضبط عملية مسح الأراضي.

فإذا ترتب عن التصرف القانوني تغيير في الحدود فإن هذه المستخرجات تكون مرفقة بوثائق القياس، وبذلك فإن مصلحة المسح يمكنها القيام بعملية نقل مسح الأراضي المتمثلة في إعادة النظر في الوثائق المساحية من خلال تغيير هوية المالك فقط أو هوية المالك والحدود معا<sup>(2)</sup>.

#### رابعاً/ المهندس الخبير العقاري.

هو كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي و تحت مسؤوليته، بوضع المخططات الطوبوغرافية و الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية وبهذه الصفة فإن المهندس الخبير العقاري يتولى وضع الرسوم الطوبوغرافية لسطح الأملاك العقارية و تحديدها ووضع معالم حدودها، كما يمكن أن يقيمها من حيث القيمة التجارية الإيجارية، وتخضع ممارسة المهندس الخبير العقاري للشروط التالية:

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم رقم 123/93 المرجع السابق الذكر.  
<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 91,82,73,72 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.



• الجنسية الجزائرية.

• حيازة شهادة مهندس دولة مسح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في الاختصاص.

• الممارسة المسبقة للمهنة كمهندس متدرب لمدة 3 سنوات والنجاح في امتحان نهاية التدريب أو كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا ضمن إدارة تابعة للدولة أو جماعة محاية أو مؤسسة عمومية لمدة 5 سنوات على الأقل.

• عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس شرف المهنة وسمعتها.

• التمتع بالحقوق الوطنية.

• التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين<sup>(1)</sup>.

وتكمن علاقة هذا الشخص بعملية مسح الأراضي في كونه المسؤول عن إعداد وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي ولا سيما التغيير الذي تم على إثر التجميع أو التقسيم أو التجزئة في حدود ما إذا كانت هذه العمليات مرخص بها.

ويتم إعداد وثيقة القياس من طرف المهندس الخبير العقاري بناء على طلب الأطراف وعلى نفقتهم وبعد إنجازها فإنهم يقدمونها إلى مصلحة مسح الأراضي حتى تقوم بالتحقيق و إعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة استنادا إلى هذه الوثيقة.

وثيقة القياس هي عبارة عن مخطط منتظم تبين عليه المساحات المعدلة بمقياس يساوي على الأقل مقياس مخطط مسح الأراضي ويمثل لزوما المراجع الأساسية لهذا الأخير ويرتبط بعناصر الأرض المستقرة قدر الإمكان<sup>(2)</sup>، ومن ثم فإن الخبير العقاري يلعب دورا كبيرا من خلال إظهار الحدود الجديدة للعقارات المسوحة، مما يسمح بضبط الوثائق المساحية بكل سهولة.

وباعتبار أن وثيقة القياس ضرورية من أجل إعادة ضبط الوثائق المساحية، يتم اللجوء إليها في حالة تغيير حدود العقار من خلال الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة والمنشئة والمسقطلة لحق الملكية ولحق الانتفاع وحق الإيجار طويل المدة حق الغراس والمباني وذلك إذا ورد التصرف القانوني على جزء من العقار فقط، لأن ورود هذه التصرفات

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادتين 2 و 3 من الأمر رقم 95 / 08 المؤرخ في 01 / 02 / 1995 يتضمن مهنة المهندس الخبير العقاري مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 20 السنة الثانية والثلاثون المؤرخة في 16 / 04 / 1995.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادتين 18, 19 من المرسوم رقم 76 / 62، المرجع السابق الذكر.

على كامل العقار أن يترتب عليه تغيير في الحدود بل ينصب التغيير على صاحب العقار أو المنتفع به.

و عليه يمكن القول أن هناك حالات لا تستدعي إعداد هذه الوثيقة وذلك إذا تعلق الأمر بما يلي :

• إذا كان التصرف الوارد على العقار هو بمثابة حق امتياز , رهن أو حق آخر باستثناء

حق الملكية , حق الإيجار الطويل الأمد , حق الغراس , المبانى .

• تغيير الحدود نتيجة حوادث طبيعية مثل تاكل الأرض أو تشكل الجزر أو تغيير مجرى

الأنهار ... الخ .

ونظرا لكون وثيقة القياس تهدف إلى تمكين مصلحة مسح الأراضي من الضبط اليومي للوثائق

المساحية فإن هذه الوثيقة تخضع لمراقبة دقيقة من طرف مصلحة المسح بغرض التأكد من

صحتها من حيث كفاءة الشخص الذي أعدها ومراقبة جدية المعلومات الواردة فيها من خلال

فحص مدى تطابقها مع المخطط المساحي وكذا دقة الأجزاء الجديدة ويمكن بصفة استثنائية-

وذلك إذا كانت هذه الوثيقة غامضة- أن يقترن التدقيق بمعينة ميدانية لمراقبة صحة الحدود

الجديدة المذكورة في وثيقة القياس عن طريق القيام بالقياسات اللازمة.

ويجب أن تكون هذه الوثيقة مرفقة بكشف يتضمن المبالغ التي دفعها الأطراف مقابل إعدادها

لتكون هذه المبالغ هي الأخرى محل مراقبة من طرف مصلحة المسح وهذا لتجنب أي زيادة

في المبالغ التي يحددها القانون عند إعداد هذه الوثيقة<sup>(1)</sup>.

### خامسا/ مديرية أملاك الدولة.

تشارك هذه الهيئة مشاركة فعالة في عملية المسح منذ بدايتها إلى نهايتها فالأعمال

التحضيرية لعملية المسح والتي ترمي إلى جمع الوثائق الضرورية للسير الحسن للأعمال

الميدانية , تتطلب دعما كبيرا من مديرية أملاك الدولة التي تمددها بالوثائق الضرورية لذلك من

بينها مخططات قانون ( *senatus consulte* ) , ومخططات وسجلات محتويات الغابات وكذا

عقود منح قطع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المزارع

الاشتراكية السابقة , بالإضافة إلى الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة أملاك البلدية كما كانت قبل

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: 1976 « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux » publié par le bureaux de la conservation cadastrale ministère des finances page 19.

صدور قانون الثورة الزراعية مرفقة بقرارات تأميم الأراضي وقرارات إرجاع هذه الأراضي إلى ملاكها الأصليين وبصفة عامة فإن مديرية أملاك الدولة تضع في خدمة مصالح المسح كلى الوثائق التي بحوزتها باعتبارها ضرورية لعملية المسح.

وبغرض الشروع في الأعمال الميدانية تنشأ لجنة تتكون من عضوين أحدهما تابع المحافظة العقارية والأخر تابع لمديرية أملاك الدولة فيقوم هذا العون بعملية التحقيق العقاري التي تعد خطوة أساسية لنجاح عملية المسح ، إذ يتولى فحص كل العقود والوثائق المقدمة من الملاك والنظر في مدى شرعيتها من الناحية القانونية وعدم تعارضها مع النصوص القانونية ، وإذا تعلق الأمر بالإدعاء بواقعة الحيازة فلا بد من التأكد من توفر شروط الحيازة المطلوبة قانونا ، وعدم وقوعها على عقار مملوك للدولة ليتمكن في الأخير من جمع كل المعلومات المتعلقة بإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، فضلا عن المعلومات الخاصة بتحديد هوية الملاك. ويبدل هذا العون جهدا كبيرا في عملية التحقيق لأنه مطالب بتحري الدقة اللازمة نظرا لأن نتائج هذا التحقيق تدون في الوثائق المساحية التي يتخذها المحافظ العقاري كمرجع له من أجل ترقيم العقارات الممسوحة ومن ثم تسليم مالكيها الدفتر العقاري.

#### سادسا/ الهيئات المشاركة من خلال عضويتها في لجنة المسح.

وإذا كانت الهيئات السابقة الذكر ، من أهم الهيئات المشاركة بصفة بارزة في عملية المسح فإن هناك هيئات أخرى تشارك في عملية المسح بصفة ثانوية وذلك بإشراك ممثل عن كل هيئة من هذه الهيئات ضمن لجنة مسح الأراضي المنشئة عند افتتاح العمليات المسحية وذلك للقيام بالمهام التالية:

جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم.

الفصل في جميع المنازعات التي لم تسوى بالتراضي وذلك استنادا إلى السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر المعاينة لحق الملكية المنتمة في نطاق الثورة الزراعية.

وعليه فإنه يمكن حصر هذه الهيئات المشاركة في هذه اللجنة من خلال أعضائها فضلا عن رئيس البلدية والمحافظ العقاري فيما يلي:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً، ويعين هذا القاضي رئيساً للمجلس القضائي.
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل وزارة الدفاع الوطني.
- ممثل مصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية وتتكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم.
- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية.
  - ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- بالنسبة للعمليات المنجزة خارج المناطق الحضرية.
  - ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.
  - ممثل عن المصالح المحلية للري<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم رقم 134/92 المرجع السابق الذكر.

# الفصل الثاني

## التعريف بنظام المسح

## الفصل الثاني

### التعريف بنظام المسح

لقد غطى المسح مفاهيم مختلفة، تبعا للأهداف والخدمات التي كانت متوخاة منه، لذلك وفي البدايات الأولى لظهوره فإن المسح كان بمثابة أداة لفرض الضريبة، إذ كان يعتمد على إحصاء واسع لمختلف الأملاك المتواجدة في الإقليم استنادا إلى تصريحات الملاك التي كانت في غالبيتها غير صحيحة، نهريا من النظام الجائر للضرائب، وعليه فإن المسح وفي المراحل الأولى لظهوره لم يكن يعتمد على تجزئة صحيحة للأراضي كما أن الهوية الحقيقية للملاك لم تكن هي الأخرى حقيقية لأن ما كان يهم في ذلك الوقت هو وجود شخص يدفع الضريبة سواء كان مالكا حقيقيا أم لا .

ومع مرور الوقت بدأ يتضح أن المسح ونظرا للمعلومات التي يمكن أن يوفرها فإن، يعد أحسن وسيلة لوصف وتحديد الأملاك من خلال الوثائق التي يعدها والتي تتضمن كل المعلومات الخاصة بال عقار مما يسمح باستقرار المعاملات العقارية نظرا للضبط اليومي لهذه الوثائق فضلا عن علاقته الوثيقة بالعمل العقاري، وبذلك فإن للمسح مميزات تميزه عن غيره من العمليات الأخرى، فضلا عن المهام المطالب بإنجازها.

فماذا يقصد بالمسح الذي يعرف العقار من خلال وثائقه وارتباطه بالعمل العقاري بشكل يضيف عليه مميزات خاصة ومهام جادة ؟

للإجابة عن هذا السؤال فإن هذا الفصل يتضمن مبحثين:

المبحث الأول: نخصه لماهية المسح.

المبحث الثاني: نخصه لمميزات ومهام المسح.

## المبحث الأول

### ماهية المسح

باعتبار أن المسح يعد من المفاهيم القديمة التي عرفها التاريخ الاقتصادي للشعوب، فإنه كمفهوم اتسم بطابع الاستقرار وعدم الثبات.

فقد ارتبط مفهومه بالحاجات التي كان يابئها إذ خصص كمرحلة أولى لخدمة نظام الضرائب ليحافظ على هذه الصفة لفترة زمنية طويلة.

ثم سرعان ما تم الاستغناء عن هذا المفهوم لعدم مردودية النتائج نظرا لأن المسح وبهذه الطريقة لا يعكس الصورة الحقيقية للأموال.

فبدأ الاتجاه نحو جعل المسح يقتصر على التحديد الدقيق للأموال نظرا لأهمية المعلومات الخاصة بالعمارة التي يوفرها والتي يمكن أن تساهم بشكل كبير في التطور الاقتصادي للشعوب، فضلا عن العلاقة المستمرة التي تربط المسح بالسجل العقاري بوصفه الأساس المادي له، مما يسمح بتسيخ السياسة العقارية.

وعليه فإننا سنتناول في هذا المبحث مطلبين

المطلب الأول: تخصصه لمهية المسح.

المطلب الثاني: تخصصه لعلاقة المسح بالسجل العقاري.

## المطلب الأول

### تعريف المسح

يعد المسح من المفاهيم التي اختلف مضمونها باختلاف الأغراض المرجوة منه، ثم سرعان ما تطور في شكل مفهوم جديد عرفته أغلب الدول المتطورة.

أولا / المسح بمفهومه العام.

لقد حرصت الشعوب ومنذ بدايتها الأولى على إشراك العائدات الخاصة ضمن النفقات

العامّة للدولة.

وقد تجسدت الصورة الأولى لذلك في إجبار كل مواطن على تقديم جزء من غلة الأرض التي يملكها.

ثم سرعان ما أصبح يدفع مبلغا ماليا يساوي قيمة هذا الجزء، ليظهر بذلك مفهوم الضريبة الذي اتضح فيما بعد ضرورة تعميمه على الجميع، الأمر الذي تطلب ضرورة معرفة امتداد الأراضي وتقدير عائداتها لتظهر بذلك ملامح المسح<sup>(1)</sup>.

1- المدلول اللغوي للمسح: يتشابه إلى حد كبير المدلول اللغوي للمسح مع مدلوله الاصطلاحي فيقال مسح الشيء: أي أزال الأثر عنه.

مسح الأرض: أي قاسها وقسمها، أما لفظ المسح فيقصد به عام المساحة وهو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام<sup>(2)</sup>.

وهناك من يرى أن أصل كلمة مسح بالفرنسية (cadastre) مشتق من السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك (capitasta).

في حين ذهب البعض إلى القول أن تسمية (cadastre) مشتقة من اسم الحجارة التي كانت تستعمل في وضع الحدود للأراضي.

بينما ذهب البعض الآخر إلى القول أنها مشتقة من اسم أوراق الشبست (les feuilles de schiste) التي استعملت في إنجاز مخططات الأراضي قديما<sup>(3)</sup>.

2- المدلول الاصطلاحي للمسح: لم يكن المسح مفهوما كالذي هو عليه اليوم، إذ كان في أول الأمر يدعى بالتعداد الروماني، ثم سرعان ما ظهر المسح الجزئي مع قيام الثورة الفرنسية. ورغم أن مبادئ المسح الجزئي ظهرت بموجب القانون الصادر في 15/09/1807 والمتعلق بميزانية الدولة لحكومة نابوليون، إلا أنها لا تزال راسخة إلى يومنا هذا.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « présentation générale du cadastre » OpCit page 2.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: فؤاد أفرام البستاني "منجد الطلاب" الطبعة الثالثة والثلاثون، 1978 دار المشرق، بيروت، لبنان ص 727، 728.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993, OpCit p7.7.



وكتعريف أولي للمسح يمكن القول بأنه بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين وكذا معرفة حدودها وأوصافها، فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية<sup>(1)</sup>.

وهناك من عرف المسح انطلاقا من اعتماده على الجرد العقاري الذي يتجسد من خلال الوثائق الطوبوغرافية كالمخطط المساحي والوثائق الأخرى مثل جدول الأقسام وسجل مسح الأراضي التي يتم إعدادها بعد تسخير وسائل مادية ضخمة انطلاقا من الصور الجوية كخطوة أولى للإلمام بالحدود العامة لكل بلدية ليشرع بعد ذلك في تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وهذا ما يتطلب ضرورة القيام بجرد عقاري لمختلف الأملاك المتواجدة في البلدية وعليه فقد تم تعريف المسح استنادا إلى مصطلح الجرد العقاري كما يلي:

" المسح هو بمثابة جرد للملكية بشكل يعطي وصفا دقيقا نوعا ما، مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية لاسيما الجانب المالي، العقاري، القانوني، الاقتصادي<sup>(2)</sup> ويمكن أن يفهم من خلال كلمة مسح كل تعداد عقاري تقوم به الدولة من خلال عمليات دقيقة:

- عمليات التجزئة والرفع الطوبوغرافي بهدف تمثيل سطح الأرض على مخططات.
- عمليات التعريف القانوني التي تسمح بتحديد الطبيعة القانونية للأملاك، بإظهار الحقوق والأعباء المثقلة للملكية العقارية.

وبالاستناد إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر فإنه يعد بمثابة التمثيل البياني للعقارات سواء كانت مبنية أم لا على مخططات من أجل تحديد ما يأتي :

- القوام المادي وطبيعة الأراضي وإن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات ذات الطبيعة الريفية.
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيص الأرض ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العملية مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة مع ضرورة أن تكون الحدود بمختلف أنواعها مجسمة بكيفية دائمة وذلك إما بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى وذلك طبقا

La publication « le Cadastre » op.cit pt

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

La Publication « présentation générale du cadastre » op.cit pt.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك:

لتجائيمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي<sup>(1)</sup> فالمسح بتعريفه وتحديد النطاق الطبيعي للعقارات بعد بمثابة الأساس المادي للسجل العقاري<sup>(2)</sup>.

ومن خلال كل ما سبق يمكن تعريف المسح في الجزائر كما يلي:

هو عملية تقنية وقانونية، الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المساحية التي تحدد قوام الأملاك وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات فضلا من تحديد هوية المالك.

فهو عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة والرفع الطوبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني بقياس كل قطعة أرضية وتحديد مالكيها فضلا عن تحديد نوع استغلالها وترتيبها<sup>(3)</sup>، وهو عملية قانونية إذ أنه ومن خلال عملية التحقيق العقاري يمكن معرفة طبيعة الحق المنقول للعقار، والوقوف على الهوية الحقيقية للمالك أو المنتفع.

أما في مصر فقد تم تعريفه كما يلي:

هو ذلك النظام الذي يصف العلاقة بين الفرد وقطعة الملكية، ويعطي هذا الوصف في صورة خرائط أو دفاتر تسمح بفرض ضريبة عادلة<sup>(4)</sup>، وفي فرنسا اختلف مفهوم المسح باختلاف الفترات التاريخية التي عاشتها فرنسا، ذلك أن المسح الجزئي الذي أقره نابليون سنة 1807 انتهت أشغاله سنة 1850 وفي سنة 1930 تمت مراجعة لهذا المسح الذي تم تطويره وتحديثه سنة 1974 وعايه يمكن القول أنه تم ضبط مفهوم المسح في فرنسا كما يلي:

هو مجموعة الوثائق التي تحدد الملكية العقارية كما تعمل على فرض الضريبة العقارية<sup>(5)</sup>.

ولعل أهم ما يميز هذه التعاريف أنها أوكلت في مجملها، مهمة ضريبة للمسح بخلاف الجزائر ودول أخرى لا زالت في طور المسح، ومعظم الدول أدركت ضرورة أن يضطلع المسح بهذه المهمة التي تعد في الحقيقة وظيفته الأصلية التي أنشأ من أجلها منذ القديم، أين كان الرومان

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 4 من المرسوم رقم 4001/84 المؤرخ في 24/12/1984 المعدل والمتسم المرسوم 62،76 المستخرج من الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 30/12/1987.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 3 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل طبعة 1995 ص 13.

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: *The publication « the role of a multipurpose cadaster system in the development of Egypt » published by the Egyptian general survey authority 1995 Egypt P2,4.*

<sup>(5)</sup> راجع في ذلك: *La publication « présentation générale du cadastre » op.cit p4.*

يفرضون الضرائب تبعا لامتداد الأملاك وعائدها، فالمسح يمكنه أن يدعم خزينة الدولة بشكل كبير بفضل مساهمته في فرض الضريبة وخدمة قطاع الضرائب ككل.

ذلك أن المسح ومن خلال الوثائق المساحية التي يتم إعدادها، لاسيما المخطط المساحي الذي يمثل الإقليم البلدي في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء الملكية وقطع الأراضي فإنه يمكن إحصاء مختلف العقارات لاسيما غير المبنية التي تظهر بشكل أوضح على المخطط المساحي، ومن ثم يصبح من السهل جدا على مصلحة الضرائب أن تعد قائمة بمختلف العقارات المتواجدة على إقليم البلدية كما يمكن أيضا تحديد الشخص المكلف بدفع الضريبة وذلك من خلال الوثائق المساحية الأخرى كجدول الحسابات وسجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك والمتضمن مختلف المعلومات الخاصة بصاحب العقار<sup>(1)</sup>.

وإذا كان المسح في الجزائر لم يصل بعد إلى تحقيق هذا الهدف فإنه يعد من بين الأولويات المسطرة مستقبلا في البرنامج المعد من طرف الدولة الجزائرية حتى يمكن المسح أن يخدم خزينة الدولة وكذا الجماعات المحلية<sup>(2)</sup>.

ونظرا للدور البالغ والهام الذي يمكن أن يلعبه المسح في التطور الاقتصادي، بدأت الجهود تتجه إلى خلق نظام يقوم على أنقاض المسح الكلاسيكي، يمكنه أن يوفر معلومات أدق وبشكل أسرع، ولقد طرحت هذه الفكرة لأول مرة سنة 1790 تحت تسمية المسح العالمي (*le cadastre universel*) الذي يتطلب إماما واسعا بمختلف المعلومات التي تخص الأرض<sup>(3)</sup>، وبعد مرور قرنين من ذلك ظهر هذا المفهوم إلى الوجود من خلال ما يعرف بالمسح المتعدد الأغراض (*le cadastre polyvalent*).

### ثانيا/ المسح المتعدد الأغراض (*le cadastre polyvalent*).

إن التطور التقني، الاقتصادي وحتى الاجتماعي أصبح يتطلب في العديد من البلدان ضرورة توفر وثائق مساحية أكثر دقة من تلك التي يوفرها المسح الكلاسيكي الذي يهدف إلى مسح العقارات وترقيمها بعد ذلك ضمن السجل العقاري، ذلك أن المصالح التقنية للإدارة

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: *La publication « présentation générale du cadastre » op.cit p4.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: *La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993, op.cit p7,7.*

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: *La publication de l'école nationale du cadastre en France « cours d'initiation sur les régimes Fonciers et les cadastres comparés ». 1989 page 151.*

والتهيئة والتعمير، الهندسة المدنية، الري، الإحصاء، البحث العلمي، ومصالح أخرى أصبحت في حاجة ماسة وسريعة إلى وثائق مساحية أكثر دقة بشكل يمكنها من تلبية حاجياتها الأساسية أثناء مباشرة مهامها كإقامة السدود، إنجاز القنوات الخاصة بتصريف المياه، الخطوط الكهربائية..... الخ، كما أنه يجب إعلام الملاك والمعنيين ليس فقط بالمعلومات القانونية للعقارات بل بظروف وشروط استعمال الأرض، وذلك عند طلبهم لمستخرج المسح أو دفتر العقاري.

فالمعلومات المساحية في ظل المسح الكلاسيكي تحفظ في سجلات مخزنة الأحجام بشكل يجعل من الصعب نقلها وتداولها بين مختلف الأجهزة والهيئات التي تحتاج إلى المعلومات الواردة فيها، ومن أجل إفائه من العملي جدا القيام بتسجيل هذه المعلومات داخل أقراص مغناطيسية (*des Bandes magnétiques*) ومن هنا يبدو واضحا أن المسح المتعدد الأغراض يهتم الدول التي انتهت عملية المسح فيها وهي تسعى إلى تطويره وبذلك فهو لا يعد كأولوية بالسنة للدول التي لم تنتهي فيها بعد أشغال المسح.

فموجب قرار صادر سنة 1965 عن الفيدرالية العالمية للخبراء العقاريين بروما، قرر الديوان العالمي للمسح والنظام العقاري توزيع منشورات تتضمن جملة من الأسئلة (*Des questionnaires*) على العديد من البلدان تتضمن أهمية المسح المتعدد الأغراض، وقد تم توزيعها سنة 1972 على 13 دولة من بينهم الجزائر، وأعيدت هذه العملية سنة 1973 بإشراك دول أخرى.

وقد تبين من خلال رد هذه الدول على الأسئلة أنها جد مهتمة بمعالم المسح المتعدد الأغراض رغم أن نسبة فقط من هذه الدول بإمكانها تجسيد هذا المفهوم ميدانيا والذي يتطلب لتأسيسه اتباع خطوتين أساسيتين<sup>(1)</sup>:

• توفير وثائق مساحية تتضمن معلومات أخرى مقدمة من الأجهزة التقنية الاقتصادية للدولة بشكل يجعلها كبنك للمعلومات.

• أن يكون بالإمكان استعمال هذه المعلومات بسرعة من طرف كل الأجهزة والجهات المعنية. فمحتوى الوثائق المساحية من معلومات أو كيفية تخزين هذه المعلومات هما المحوران الأساسيان للمسح المتعدد الأغراض.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: L'article « le cadastre polyvalent » tiré de la revue le « géomètre » 1975 paru dans la publication « le cadastre » op.cit p325,326

1- تعريف المسح المتعدد الأغراض: لقد أعطيت له عدة تعاريف وأن اختلفت فهي تتفق في مجملها على أن المسح المتعدد الأغراض ما هو إلا المسح الكلاسيكي في صورة واستعمال متطورين.

فألمانيا مثلا عرفت أنه ذلك السجل الخاص بمجموع الأملاك، والمعد بترتيب وبتعيين دقيق يتضمن مختلف المعلومات التي تخص الحقوق العينية، تهيئة الإقليم، الإحصائيات، البنائيات، الأملاك الوطنية، الاقتصاد والضرائب، مع ضرورة إدخال هذه المعلومات ضمن نظام الإعلام الخاص بالعقارات في شكل بنك للمعلومات.

أما في السويد فقد تم تعريفه بأنه ذلك النظام الذي يتضمن عنصران أساسيان أي تعريف شامل للأراضي التي تم تحديدها وكذا وصفها.

وقد اتفقت العديد من الدول على أن المسح المتعدد الأغراض هو بمثابة قاعدة جغرافية للتحكم والتعريف بالمعلومات التقنية والضريبية والاقتصادية الخاصة بالأرض<sup>(1)</sup>، ويعد التعريف المصري للمسح المتعدد الأغراض من أفضل التعاريف، إذ أنه اتسم بكونه جامعا ومانعا بالشكل التالي:

إن المسح المتعدد الأغراض يبنى على أساس المسح الكلاسيكي ويتم إنشاؤه عن طريق تجميع البيانات المتعلقة بالأرض وبقطعة الملكية وذلك من مصادر مختلفة قد تكون أولية أو ثانوية ثم يتم ترتيب هذه البيانات بشكل منتظم باستعمال الحاسبات الآلية لكي يكون بالإمكان الاستفادة من هذه البيانات لفائدة قاعدة عريضة من المستعملين الأساسيين هذه البيانات قد تكون:

- بيانات لها علاقة بالأشخاص: مثل البيانات السكانية كالرقم القومي للفرد "رقم الحساب"
- بيانات لها علاقة بقطعة الملكية مثل ارتفاع المبنى أو قيمته.....الخ.
- بيانات طوبوغرافية مثل نمط الزراعات.....الخ.
- بيانات وصفية مثل استعمال الأرض.
- بيانات فنية: مثل خطوط المياه الغاز.....الخ<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: *L'article « le cadastre polyvalent » apparu dans la publication « le cadastre » op.cit p329.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: *The publication « the role of a multipurpose cadaster system in the development of egypt » op.cit p*

ولقد اتجهت الجهود لتطوير المسح الكلاسيكي إلى هذا المستوى ليكون بالإمكان وضع في متناول الجماعات والهيئات الوثائق التي يمكن أن تأتي احتياجاتها في مجال السجل العقاري، الهندسة المدنية، الري، التهيئة، والتعمير، استعمال الأرض، الاقتصاد، المؤسسات العمومية، الاقتصاد..... إلخ لذلك فلا بد من مسح ما هو تحت سطح الأرض مادام أنه يستعمل كما هو الحال في كندا وبعض المدن السويسرية وكذا ألمانيا، وتجسيد ذلك على مخططات، كما يجب الإشارة إلى الظروف المناخية الخاصة بكل منطقة.

ومن بين الدول الرائدة في مجال اعتماد المسح المتعدد الأغراض نجد السويد التي شرعت في ذلك سنة 1968 حيث قامت بتسجيل كل المعلومات المساحية ضمن نظام الإعلام الآلي على المستوى المركزي ثم تم توزيع هذه المعلومات على مختلف مراكز الإعلام الآلي المتواجدة عبر البلاد فلم يعد هناك أي أثر لسجلات مكتوبة، وفي هذا الصدد تم اتباع نفس الطريقة بالنسبة لمصالح الضرائب مع الاحتفاظ بنفس رقم العقار، الأمر الذي مكن من توحيد المعلومات<sup>(1)</sup> أما في فرنسا فقد تم تحديث المسح بموجب القانون الصادر في 18/07/1974 وقد انحصر مجال تطبيق هذا القانون في المناطق العمرانية، والقابلة للتعمير، وبعد فترة تجريبية تم الشروع في هذه العملية سنة 1980 وبمرور 9 سنوات تم تحديث المسح في 1300 بلدية بمساحة إجمالية قدرها 520.0001 هكتار، على أن تشمل هذه العملية مع مطلع سنة 2000 مساحة قدرها 24 مليون هكتار<sup>(2)</sup>.

وموازاة مع عملية تحديث الوثائق المساحية تم إدخال المعلومات المساحية ضمن نظام الإعلام الآلي في إطار نظام سمي (MAJIC1) وفي سنة 1980 ثم تطوير هذا النظام، لينشأ نظام جديد في سنة 1985 يسمى (MAJIC2) الذي يضم كل المعلومات العقارية والضريبية بحيث يمكن الوصول إلى هذه المعلومات بسهولة<sup>(3)</sup>.

ومن بين الدول العربية الرائدة في هذا المجال نجد دولة مصر الشقيقة التي لجأت إلى التعاون مع ألمانيا من أجل إنشاء قواعد المسح المتعدد الأغراض في مصر وذلك سنة 1995 في

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: *L'article « le cadastre polyvalent » apparait dans la publication « le cadastre » op.cit p328, 329*

*La publication « présentation générale du cadastre » op.cit p20.*

*La publication de l'école nationale du cadastre en France « la documentation cadastrale MAJIC 2 » 1992 page1.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك:

إطار المشروع المصري الألماني للكاداستر وقد تم تحديد عدد من الهيئات التي لا بد من تظافرها لهذا الغرض والمتمثلة في:

- هيئة المساحة "مصلحة المسح" وهي المنتج الوحيد للبيانات الأولية للمسح.
- مصلحة الشهر العقاري "المحافظة العقارية".
- مصلحة الضرائب العقارية.
- قطاع الزراعة.
- قطاع الري "الأشغال العامة".

كما وضعت احتمالات كبيرة لإمكانية تحديد شركاء مهمين بمجرد أن يصبح هذا النظام معروفاً، ويقوم هؤلاء الشركاء وعلى رأسهم هيئة المساحة بجمع أكبر قدر ممكن من البيانات المتعلقة بالأرض أو قطعة الملكية، ليتم بعد ذلك تخزين هذه المعلومات في قاعدة بيانات عامة يتم تركيبها على عدة حاسبات آلية في مكاتب الشركاء حيث توصل جميعها بشبكة واحدة يتولى كل شريك تحديث هذه البيانات كل فيما يخص مجاله وذلك بصورة دائمة ودورية. ومن مظاهر الجودة الفائقة التي يوفرها هذا النظام بما يحتويه من معلومات، أنه قادر على تقديم إجابات سريعة لأسئلة معقدة مثل:

- عدد قطع الملكية التي تبلغ مساحتها أكثر من فدانين في مركز معين.
- طبع قائمة بأسماء هذه القطع .

لكن ومع ذلك لا يمكن إتاحة فرصة الاطلاع على هذه المعلومات للجميع بدون تنظيم، ذلك أن أي عدوان على خصوصية المعلومات وسريتها يترتب عليه تدمير الثقة والمصداقية في عملية المشاركة في المعلومات وعلية يتوجب على كل شريك أن يحتفظ بحقه في حماية بياناته ضد أي استعمال غير قانوني، فالموظفون والجهات العامة لهم الحق في عدم السماح لأي جهة أو شخص باستثناء الجهات والأشخاص المصرح لهم من طرح بعض الأسئلة على قاعدة البيانات مثل:

- كم عدد قطع الملكية التي يملكها السيد فلان في مدينة القاهرة ؟.
- أين تقع هذه القطع<sup>(1)</sup>؟.

ولحسن الحظ فإن مستوى التكنولوجيا والتقنيات الحديثة المتاحة حالياً تمكننا من استعمال هذه الأجهزة والبرامج بطريقة يمكن معها وضع قيود على الاتصال بالبيانات واستعمالها ومنع هذا الاتصال إن لزم الأمر، كما أن طباعة صورة من البيانات المخزنة لا يمكن أن يتم دون ترخيص، وفي مجال حماية المعلومات أنشأت في ألمانيا مثلاً هيئات مستقلة في شكل مكاتب في كل ولاية تكون مسؤولة أمام البرلمان فقط مهمتها مراقبة وضمان أن خصوصية المواطن أو الشركات ليست مهددة عن طريق التلاعب أو الإفشاء بالمعلومات.

في إطار التعاون المصري تم اعتماد نظام المسح المتعدد الأغراض في محافظة أسوان على أن يشمل مناطق أخرى فيما بعد<sup>(1)</sup>.

من هنا يبدو واضحاً كيف أصبحت المعلومات المساحية تلعب دور هاماً في مجال التحكم في العقار لدرجة اندماجها مع معلومات أخرى من أجل إنشاء نظام المعلومات الخاص بالإقليم ولا شك أن هذا الانشغال بهم بالدرجة الأولى الدول التي انتهت من مسح كامل إقليمها وهي تسعى الآن لتحديثه وتطويره، أما البلدان الأخرى كالجزائر والتي لم تنتهي بها أشغال المسح بعد فإنها ستستفيد بالتأكيد من تجربة للدول المتطورة في هذا المجال من أجل خدمة مختلف القطاعات الحساسة في البلاد<sup>(2)</sup> وكذا ربح الوقت في التعامل مع المواطنين المعنيين بالمعلومات التي يوفرها نظام المسح، وقد بدأ التفكير فعلاً في هذه المسألة في الجزائر.

### المطلب الثاني

#### علاقة المسح بالسجل العقاري

يظهر السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، كما يبين تداول الحقوق العينية على هذه العقارات وهو يضم مجموعة من البطاقات العقارية تكمن في شكل سجل على مستوى المحافظة العقارية ويتم إعداد هذا السجل وفق إجراءات معينة تبدأ أو لا بتأسيس مسح الأراضي على إقليم البلدية، باعتبار أن المسح يعرف ويحدد النطاق الطبيعي للعقارات، وهو بذلك الأساس المادي للسجل العقاري<sup>(1)</sup> لذلك فإن العلاقة بين النظامين تتشابه بمجرد إيداع الوثائق

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: The publication « the role of Cadaster system in the development of Egypt » op.cit p6.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993 op.cit p81.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 2,3,12 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر.



من أجل تأمين المطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بنالك التي تحتفظ بها مصلحة المسح<sup>(1)</sup>.

و حالما تنشأ العلاقة بين النظامين فإنها تظل مستمرة باعتبار أن الطبيعة القانونية للعقار تكون محل تغيير مستمر بالإضافة إلى تغيير الحدود.

### أولاً/ نشأة العلاقة بين النظامين.

بمجرد الانتهاء من عملية المسح الخاصة بكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية فإن مصلحة المسح تودع الوثائق المساحية لدى المحافظة العقارية، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم محرره المحافظ العقاري، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح، ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مضابغة، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري.

وحتى يتسنى لهذا الأخير إعداد البطاقات العقارية فإنه يقوم بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، كما يقوم بتعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم اعتماداً على وثائق مسح الأراضي<sup>(2)</sup>.

### ثانياً/ استمرارية العلاقة بين النظامين.

نظراً للتغيرات المستمرة الواردة على الطبيعة القانونية للعقار، وكذا تغيير الحدود من جراء التصرفات القانونية أو العوامل الطبيعية فإن مسألة استمرارية العلاقة بين النظامين لا جدال فيها وذلك بهدف ضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية ومصلحة المسح، ولهذا الغرض تستعمل استمارات تتخذ أشكالاً مختلفة لضمان هذا الاتصال، وحتى يمكننا تسليط الضوء على هذه الاستمرارية بشكل واضح فلا بد من

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من القرار المؤرخ في 1978/3/9 المتضمن تحديد الشروط التي تحري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75، مستخرج من جريدة رسمية رقم 13، السنة الخامسة عشر المؤرخة في 1978/03/28.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتم للمرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

التمييز بين حالات اتصال المحافظة العقارية بمصلحة المسح وكذا حالات اتصال مصلحة المسح بالمحافظة العقارية.

1- اتصال المحافظة العقارية بمصلحة المسح: يحيل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى يوم العاشر منه وضمن جدول من نموذج (ب ر 11) الوثائق التالية:

- (أ) مستخرج من نموذج (ب ر 1، أو ب ر 4 مكرر) مطابق للوثائق التي تم إشهارها.  
 (ب) جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.  
 (ج) نسخة ثانية من محاضر النموذج (ب ر 14) و (ب ر 15) متممة بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري<sup>(1)</sup>.

(أ) إرسال المستخرج من نموذج (ب ر 4) أو (ب ر 4 مكرر): إن أي تعديل في الوضعية القانونية للعقار، لا يمكن أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إلا إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل قد تم إشهاره مسبقاً في مجموعة البطاقات العقارية.

ويقصد بنقل مسح الأراضي معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار، وذلك بإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير اسم المالك ورقم الحساب وكذا إعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغيير الحدود، فقد اشترط المشرع للقيام بعملية النقل، ضرورة إشهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار، وعملية الإشهار هي الأخرى تتطلب ضرورة وجود هذا المستخرج من النموذج (ب ر 4) أو (ب ر 4 مكرر) وبذلك فإن هذا المستخرج يعد الخطوة الأساسية التي يمكن بفضلها القيام بعملية الإشهار العقاري ثم عملية نقل مسح الأراضي، ذلك أنه وقصد التثبيت من نقل مسح الأراضي، فإن الموثقين وفيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق على الإشهار، مستخرجاً موجزاً وذلك إذا كانت هذه الوثائق ناقلة مثبتة، منشئة، مسقطة بحق الملكية، وبحق الانتفاع أو الإيجار الطويل الأمد، وبحق المباني<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 2، 1 من القرار المؤرخ في 1978/3/9 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 72، 73 من المرسوم رقم 67/76 المربع السابق الذكر.

والغراس، ونفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص الحقوق من هذا النوع والتي ينبغي عليها إشهارها ويكتسي هذا المستخرج أهمية بالغة، ذلك أن تعيين الوحدات العقارية التي تكون موضوع تصرف ناقل أو مثبت أو منشي لحق عيني يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي وفي حالة تعبير الحدود طبقا لوثائق القياس<sup>(1)</sup>.

ويتخذ هذا المستخرج أشكالاً عدة، لكن أهمها هو المستخرج من النموذج (ب ر ا مكرر) الخاص بالمناطق الممسوحة ولونه وردي<sup>(2)</sup>، والمستخرج (ب ر ا) الخاص بالمناطق في طور المسح ولونه أبيض ويعد المستخرج (ب ر ا مكرر) بمثابة مطبوعة تسلمها إدارة المالية لمصلحة مسح الأراضي، وهو في أن واحد مستخرج لمسح الأراضي من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مسح الأراضي ملؤه، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملأ من طرف محرر العقد أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية ومؤخراً تم تغيير تسمية المستخرج (ب ر ا مكرر) إلى (CC4 bis).

وحتى يتمكن معد الوثيقة من الحصول على هذا المستخرج، فعليه أن يتقدم لدى مصلحة مسح الأراضي بطلب من خلال استمارة من نوع (N° CC4)<sup>(3)</sup> باعتبار أن مصلحة المسح تعد بمثابة الهيئة الوحيدة التي يمكنها إعداد هذا المستخرج بدقة نظراً للاضبط اليومي للوثائق المساحية، بخلاف المستخرج الذي يمكن للبلدية تسليمه لكون هذا الأخير لا يتميز بالدقة الكافية لأن مراجعته تكون سنوية.

وبعد ايداع الطلب فإن مصلحة المسح مازمة بإعداد المستخرج خلال مدة أقصاها 15 يوماً، إلا إذا طلب الطالب وقتاً أطول، وقبل تسليم هذا المستخرج فإن مصلحة المسح تدون كافة المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيمن من المستخرج والذي يضم «خانات»، إذ تخصص الخانة الأولى والثانية والثالثة لمالك العقار بذكر اسمه ورقم حسابه وترتيبه استناداً إلى سجل مسح الأراضي، أما الخانة الرابعة والخانة السادسة والسابعة فهي مخصصة لوصف العقار من خلال ذكر رقم القسم المساحي وكذا رقم المخطط واسم المكان المعوم فضلاً عن مساحة العقار استناداً إلى جدول الأقسام والمخطط المساحي، ويحتوي هذا المستخرج في أسفله من الجهة

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 2/73، 74، 100 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر في ذلك: الملحق رقم 3.

<sup>(3)</sup> انظر في ذلك: الملحق رقم 4.

لذلك في المستخرج بذكر تاريخ الإشهار وحجم ورقم الوثيقة المشهورة، ليقوم بعد ذلك بإرسال الوثيقة المشهورة إلى معدها والمستخرج إلى مصلحة المسح مطابقا للوثائق المشهورة ضمن جدول هينوع (ب ر 11) وذلك ابتداء من كل شهر حتى يوم العاشر منه.

• تتلقى مصلحة المسح هذا المستخرج لتقوم بعملية نقل مسح الأراضي<sup>(1)</sup>.

- حالة إرسال مستخرج المسح مرفق بوثائق القياس: وذلك إذا ورد التصرف القانوني على جزء من العقار بما يؤدي حتما إلى تغيير في الحدود الخاصة بالعقار كبيع أو هبة جزء من العقار فقط، لذلك فإن كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي تتم معانيته بموجب محضر التحديد الذي يتم إعداده قبل تحرير الوثيقة القانونية التي يتم من خلالها تغيير الحدود من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة<sup>(2)</sup> وتتمثل الخطوات الواجب اتباعها بالنسبة لهذه الحالة فيما يلي:

• طلب مستخرج مسح الأراضي من نوع (ب ر 1 مكرر) من طرف معد الوثيقة حسب الطريقة السابق شرحها كما يتقدم بطلب آخر من أجل الحصول على مستخرج من مخطط المسح في شكل (CC15 ou CC16) عن طريق استمارة من نوع (CC4) أو (CC7)، ذلك أن مستخرج المخطط المساحي يعتبر ضروريا طالما أن التصرف القانوني سوف يترتب عنه تغيير في الحدود.

• إعداد مستخرج المسح من طرف مصلحة المسح خلال 15 يوم من تاريخ الطلب، بالإضافة إلى إعداد مستخرج من المخطط المساحي خلال مدة 8 أيام على أقصى تقدير من تاريخ الطلب ما لم يحدد الطالب لنفسه وقتا أطول، وتسليمهم بعد ذلك إلى محرر العقد.

• اختيار المهندس الخبير العقاري الذي تتوفر فيه الشروط القانونية، من طرف معد الوثيقة القانونية وتسليمه مستخرج المسح ومستخرج المخطط المساحي، حتى يتمكن المهندس من إعداد وثيقة القياس فإنه يستدعي الأطراف المعنية بتغيير الحدود من أجل الإمضاء والمصادقة على هذه الوثيقة ليقوم بعد ذلك بإرسال وثيقة القياس المعدة على كربون من نوع (CC2 ou CC2 bis) مرفقة بالمستخرج المساحي إلى مصلحة مسح الأراضي.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux » op.cit p42.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 18 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

و يجب على المهندس أن يعد وعلى استمارة نظامية كشفا بالمبالغ الواجبة الأداء من المالكين مقابل إعداده لمحضر تغيير الحدود<sup>(1)</sup>.

• تقوم مصلحة المسح بمراقبة وفحص وثيقة القياس وذلك للتأكد من أن هذه الوثيقة قد حررت حسب الشكل المطلوب قانونا وبصفة خاصة الجزء المعدل الذي يجب أن يشمل على العناصر الضرورية لنقل الحدود الجديدة على المخطط المساحي، وأن المساحات محددة بشكل دقيق. ويمكن بصفة استثنائية أن يقترن التدقيق بمعينة ميدانية يستدعي إليها الأطراف أو وكلائهم قانونا وفي هذه الحالة يجب أن تتم المعاينة خلال 8 أيام على الأكثر من تاريخ إيداع وثيقة المسح وتدرج الملاحظات الناجمة عن التدقيق في تقرير ملحق، فإذا ثبت أن وثيقة القياس قد تم إعدادها بشكل صحيح فإن مصلحة مسح الأراضي تقوم بترقيم العقارات الجديدة مع تدوين هذه الأرقام ومساحة العقارات الجديدة على مستخرج المسح ضمن الخانة الثامنة والتاسعة المخصصة كذلك<sup>(2)</sup>.

• إرسال وثيقة القياس ومستخرج المسح إلى معد الوثيقة موضوع التصرف القانوني من طرف مصلحة المسح

• يتولى محرر الوثيقة إعدادها استنادا إلى مستخرج المسح وكذا وثيقة القياس، كما يدون المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيسر من مستخرج المسح ليصبح مساويا لمستخرج عقد، ثم يرسل الوثيقة إلى المحافظ العقاري بغرض إشهارها مرفقة بمستخرج المسح ووثيقة القياس وذلك تحت طائلة رفض الإيداع.

• بعدما يتأكد المحافظ العقاري من أن البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف والعقار المقيدة في الوثيقة المودعة مطابقة للبيانات الواردة في مستخرج المسح الذي يجب أن يتضمن البيانات المساحية ومحتويات الوحدات العقارية قبل وبعد تغيير الحدود وبالنظر إلى وثيقة القياس

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 8،7،6 من القرار المؤرخ في 1978/1/9 المتضمن كليات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وبشكل وثائق مسح الأراضي، وشروط الترخيص للأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول، مستخرج من الجريدة الرسمية رقم 13، السنة 15 المؤرخة في 1978/1/28.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 10 من القرار ليوم 1978/1/9 المتضمن تحديد كليات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة المسح وبشكل وثائق مسح الأراضي وشروط الترخيص للأشخاص المؤهلين لوضعها وكذا تحديد التعريف السارية المفعول المرجع السابق الذكر.

المرفقة، فإنه يقوم بعملية الإشهار مع الإشارة إلى هذا الإشهار ضمن الخانة المخصصة لذلك في مستخرج المسح<sup>(1)</sup>.

• إرسال مستخرج المسح مرفقا بوثيقة القياس إلى مصلحة المسح من طرف المحافظ العقاري ضمن جدول من النموذج ب ر 11 وذلك ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه لتأمين المصادقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها مصلحة مسح الأراضي بتلك التي تحتفظ بها المحافظة العقارية<sup>(2)</sup> فضلا عن إرسال الوثيقة المشهورة إلى محررها.

• تتولى مصلحة المسح واستنادا إلى مستخرج المسح ووثيقة القياس، القيام بعملية نقل مسح الأراضي<sup>(\*)</sup> من خلال إعادة ضبط الوثائق المساحية التي يتم بمجرد الاطلاع على هذه الوثائق وذلك بتغيير اسم المالك وأرقام قطع الملكية ورقم الحساب، حتى تكون الوثائق المساحية ذات مصداقية، تمكنها من معاينة مختلف التغييرات التي تمس العقار الممسوح<sup>(1)</sup>.

ب) إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة: وذلك إذا ما تمت تجزئة العقار دون تغيير في الحدود كما هو الحال بالنسبة للمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة إذ أن ورود التصرف القانوني على جزء فقط من العقار كبيع طابق أو محل تجاري في فيلا أو بيع شقة في عمارة يترتب عنه ضرورة تعيين هذا الجزء الذي يتم طبقا لجدول وصفي للتقسيم يتم إشهاره مسبقا لدى المحافظة العقارية قبل إعداد الوثيقة موضوع التصرف القانوني، والجدول الوصفي للتقسيم هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقم وكذا وصف وتحديد هوية كل جزء من حيث طبيعة تخصيصه وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم متسلسل فيسهل التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد بالاستناد إلى مخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة التي ينبغي إشهارها.

وتكمن أهمية هذا الجدول الوصفي في سهولة التصرف في كل جزء من العقار على حدى نظرا لأنه معين تعينا كافيا لذلك وقبل أي تصرف قانوني يرد على جزء من عقار يخضع لنظام

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المواد 74، 78، 80، 100 من المرسوم 76، 63 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المواد 1، 1/2 من القرار ليوم 1978/1/9 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مصادقة مجموعة البطاقات، مسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار،

المرجع السابق الذكر.

\* انظر في ذلك: الملحق رقم 6.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: « La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux » op.cit p44.

للملكية المشتركة فإنه يجب أولاً إعداد جدول وصفي للتقسيم (Etat descriptif de division) وإشهاره ليتم بعد ذلك تحرير الوثيقة موضوع التصرف القانوني<sup>(1)</sup> وبمجرد إشهار هذا الجدول الوصفي فإن المحافظ العقاري يرسل نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة المسح ضمن جدول من نموذج ب ر 11 وذلك حتى تكون مصلحة المسح على علم بالتجزئة التي طرأت على العقار.

ج) إرسال نسخة ثانية من محاضر النموذج (ب ر 11) و (ب ر 15): لأن مصلحة المسح هي التي تقوم أولاً بإرسال هذه المحاضر على نسختين إلى للحافظة العقارية لتحفظ هذه الأخيرة بنسخة واحدة وترسل النسخة الثانية متممة بالمراجع المتعلقة بالإشهار وتتولى مصلحة المسح إعداد هذه المحاضر نتيجة معاينة التغييرات التي تختص بمعاينتها والتي قد تؤثر أولاً على الترقيم المساحي.

2- اتصال مصلحة المسح بالمحافظة العقارية: تحيل مصلحة المسح إلى المحافظ العقاري ابتداء من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه وضمن جدول من النموذج (ب ر 13) الوثائق التالية:  
أ) محاضر النموذج (ب ر 14) على نسختين يتعلق بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على أثر التغييرات التي تختص بإثباتها مصلحة المسح، وترفق بمستخرج من مخطط مسح الأراضي المطابق.

ب) محاضر النموذج (ب ر 15) على نسختين خاص بالتغييرات المرتبطة بالبناءات، الهدم الذي يتناول العقارات المقيدة في مجموع البطاقات العقارية<sup>(2)</sup>.

أ) إرسال محاضر النموذج (ب ر 14): إن مصلحة المسح لها صلاحية معاينة التغييرات من كل نوع والتي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية وتنصيب هذه المعاينات في غالبيتها على تغيير حدود العقار نتيجة حوادث طبيعية خارجة عن

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 66، 67 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 2/2، 3، 4 من القرار المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المرجع السابق الذكر.

إرادة الأطراف، أي عدم وجود أي تصرف قانوني، لذلك فإن إثباتها يكون تلقائياً من طرف مصلحة المسح من خلال ترقيم الوحدات العقارية نتيجة هذه التغييرات ومن ثم وجب إعلام المحافظ العقاري بمضمون هذه التعديلات من خلال محاضر النموذج (ب ر 14)، وتتصف التغييرات المدونة ضمن هذه المحاضر بكونها تؤثر على الترقيم المساحي، ويمكن حصر أهم هذه التغييرات فيما يلي:

- تغيير الحدود ما بين البلديات.
- التغيير في القوام المادي للعقارات نتيجة حوادث طبيعية (الطمي، الانجراف، تشكل الجزر).
- تجميع أجزاء الملكية.
- بعض التعديلات في الحدود نتيجة خطأ ارتكبه الإدارة.

وتتولى مصلحة المسح إظهار هذه التغييرات من خلال مخطط منتظم يدعى (*le croquis de conservation*) بسلم مطابق للمخطط المساحي حيث يتضمن الوضعية القديمة للأجزاء المعدلة وكذا الوضعية الجديدة التي تم التعرف عليها من خلال المعاينات المنجزة ومن ثم فإنه يمكن تعديل المخطط المساحي بكل سهولة ويمكن للمحافظ العقاري أيضاً الاطلاع على هذا المخطط لأنه يكون مرفقاً وجوباً مع محاضر النموذج (ب ر 14)<sup>(1)</sup>.

(ب) إرسال محاضر النموذج (ب ر 15): ينبغي على كل مالك أو حائز مهما كان سند ملكيته أن يسمح بالدخول الحر لموظفي مصلحة مسح الأراضي من أجل معاينة التغييرات من كل نوع والتي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية لأن هذه التغييرات تتعلق بالبناءات والهدم التي تناولت العقارات المقيمة في مجموعة البطاقات العقارية ضمن محاضر النموذج (ب ر 15)<sup>(2)</sup> ويمكن حصر أهم هذه التغييرات فيما يلي:

- التعديل في وضعية العقارات المبنية، كإقامة بنايات جديدة، هدم مستودع... الخ وذلك كله داخل نفس العقار دون التأثير على الحدود.
- تغيير أنماط المزروعات فيما يخص العقارات غير المبنية.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « la documentation cadastrale et extraits cadastraux » op.cit p23.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 3/3 من القرار المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري، المرجع السابق الذكر.



• التغيير في اتجاه الطرقات وأرقامها التي تظهر على المخطط المساحي ويتم إبراز كل هذه التعديلات التي تمس العقار دون التأثير على الترقيم المساحي من خلال المخطط المسمى (*le croquis de conservation*) الذي يظهر بكل وضوح المناطق التي مسها التغيير. أما فيما يخص مستخرج العقد الخاص بالمناطق غير الممسوحة فإن محرر العقد أو كتاب الضبط أو السلطة الإدارية يتولون إعداد الوثائق الخاصة بالتصرفات القانونية، وتدون مختلف المعلومات على مستخرج العقد (ب ر 4) ويرسل فيما بعد إلى المحافظ العقاري مع الوثيقة المشهورة، ليحيله هذا الأخير إلى مصلحة المسح<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « la documentation cadastrale et extraits cadastraux » op, cit p24.

المبحث الثاني

مزايا ومهام المسيح

## المبحث الثاني

## مزاي ومهام المسح

إن المسح باعتباره عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تشخيص جميع الممتلكات العقارية استنادا إلى الوثائق المساحية، يشكل نظاما فريدا من نوعه من خلال وصفه للعقارات وكذا إظهاره لنظامها القانوني، فضلا عن كونه موسوعة لا غنى عنها في كل ما يخص العقار الذي يمكن تقدير قيمته بفضل المسح مما يشكل جملة من المواصفات تميز المسح عن غيره من الأنظمة وهو بذلك منوط بمهام متنوعة ينبغي عليه تحقيقها حتى يمكن أن يضمن استقرار المعاملات العقارية نظرا لأنه يقدم كل المعلومات الخاصة بالعقار من حيث حدوده ومساحته كما أنه يحدد الهوية الحقيقية لمالك العقار سواء كان شخص طبيعي أو معنوي بالإضافة إلى معاناة الحق الوارد على العقار استنادا إلى الوثائق المقدمة.

وعليه فإننا سنتناول في هذا المبحث مطلبين

المطلب الأول : تخصصه لمزايا المسح

المطلب الثاني: تخصصه لمهام المسح

## المطلب الأول

## مميزات المسح

يتميز المسح بوصفه الأساس المادي للسجل العقاري بعدة مميزات يمكن حصرها في:

أولا/ المسح هو عملية وصفية للعقارات.

ذلك أنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي أن اقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل و تخصيص البناءات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق<sup>(1)</sup> ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لابد من إبراز

<sup>1</sup> راجع في ذلك: المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المرجع السابق الذكر.

حدوده، فإذا تعلق الأمر بالأماكن التابعة للهيئات العمومية فإن هذه الأخيرة مطالبة بتقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها أما إذا تعلق الأمر بالأماكن التابعة للأفراد فإنهم أيضا مطالبون بتقديم الوثائق المثبتة لحقوقهم على العقارات، وقد تكون حدود العقارات متسمة بالثبات الكافي كالجدران السياج، خندق، طريق، نهر... إلخ فهنا تكون عملية تحديد ووصف العقار سهلة لكن قد يحدث أن تكون الحدود غير واضحة إطلاقا وفي هذه الحالة فإنه يتم الاعتماد على الوثائق إن وجدت وفي حالة غياب هذه الوثائق فإن مصلحة المسح تستند في وضع الحدود على اتفاق الملاك المتجاورين و إن لم يحدث تراض فإن لجنة وضع الحدود تتولى الفصل في النزاع.

وبعد معرفة الحدود فإنه يجب أن يتم إيرادها من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي، والحصول على الوصف السطحي لإقليم كل بلدية فإنه يعتمد على التصوير الجوي الذي يمكن من تمثيل مساحة هذا الإقليم على مخططات من خلال الصور الجوية الملتقطة والتي تتم دراستها بكل دقة، وبهذه الطريقة فإن الوصف ينصب على ما هو موجود فوق سطح الأرض فقط، بمعنى أن ما يوجد تحت سطح الأرض لا يمكن أن يتم مسحه و إعداده وثائق خاصة به، كما هو الحال في المناطق الحضرية المتواجدة بالعواصم الكبرى أين يتم استغلال المساحة الموجودة تحت سطح الأرض من أجل إقامة حظائر للسيارات أو إنشاء مجمعات تجارية أو طرقات لذلك فقد لجأت بعض الدول المتطورة خاصة في المدن الكبرى إلى مسح ما تحت الأرض كما هو الحال في سويسرا، كندا، ألمانيا، فرنسا، أما في بقية الدول الأخرى فإن المساعي في هذا المجال بطيئة جدا نظرا للمجهودات الكبيرة التي تتطلبها هذه العملية سواء من الناحية المادية أو البشرية<sup>(1)</sup>.

لذلك لا بد أن يشمل الوصف سطح وباطن الأرض، حتى تكون الوثائق المساحية دقيقة فيما يخص طبيعة تخصيص الأرض و شغلها و هو ما لم يتحقق بعد في بلادنا التي لم تنتهي بها أشغال المسح بعد، ومع ذلك فإنه ومن بين الأهداف المسطرة هو الانتقال لمسح كل المساحات الموجودة تحت سطح الأرض والمستغلة بأي صيغة كانت، وذلك حتى يمكن الوقوف على كامل المعلومات التي تخص الأرض وليصبح المسح حقيقة بمثابة عملية وصفية تساهم

La publication « Cours d'initiation sur les régimes fonciers et les cadastres comparés » op.cit p 83.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

يُشرع في ترقيم العقارات الممسوحة من أجل تعيين الحقوق المتعلقة بهذه العقارات، فإذا تعلق الأمر بالعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية فإن الترقيم يكون نهائيا أي أن هذه الحقوق يتم إثباتها في مجموع البطاقات العقارية بحيث يمكن لأصحابها استلام الدفتر العقاري المؤكد لذلك.

أما في حالة غياب العقود و الوثائق المثبتة للملكية فإن الترقيم يكون مؤقتا وذلك بالاستناد إلى الوثائق المساحية، فإذا تبين و حسب هذه الوثائق أن الملاك الظاهرون ليس لهم سندات ملكية لكنهم يمارسون حيازة قانونية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإن الترقيم يكون مؤقتا لمدة 4 اشهر، و بمرور هذه المدة دون اعتراض يصبح الترقيم نهائيا أي أن حق الحيازة يصبح ثابتا، أما إذا تبين من الوثائق المساحية أن هؤلاء الملاك الظاهرون ليس لديهم سندات إثبات كافية فإن الترقيم لا يصبح نهائيا إلا بعد مرور سنتين دون حصول أي اعتراض<sup>(1)</sup> ، و بمرور هذه المدة المحددة قانونا فإن ما ورد في الوثائق المساحية بخصوص الطبيعة القانونية للعقار يصبح مؤكدا على مجموع البطاقات العقارية بشكل يسمح بتسليم الدفتر العقاري إلى المالك ويعتبر التحقيق العقاري السبب الرئيسي في هذه الخاصية التي يتمتع بها المسح ذلك أنه ينصب على:

• تحديد هوية أصحاب الحقوق

• تحديد حق الملكية والحقوق العينية الممثلة للعقار<sup>(2)</sup>

ونظرا لهذا الوصف الدقيق فيما يخص كل المعلومات القانونية المتعلقة بالعقار، و باعتبار أن الحريات الأساسية و الملكية الخاصة مضمونة دستوريا<sup>(3)</sup> فإن هناك من وجه انتقادا لعملية المسح في بحثها عن المعلومات الخاصة بالطبيعة القانونية للعقار، إذ رأوا في ذلك عملا استبداديا يكرس تدخل الدولة في الحريات الفردية من خلال إجبار كل مالك على تقديم المعلومات الخاصة بالحق الذي يملكه على العقار، إذ يجب أن يكون حاضرا في المكان و يقدم كل المعلومات الخاصة من أجل إثبات حقوقه على العقار مع ضرورة أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بإعداد مسح الأراضي بغرض القيام بالعمليات اللازمة لإعداد مسح

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 11، 12، 13، 14 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: L'instruction n° 5474 op.cit p56.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 32 و 52 من الدستور الجزائري المتضمن استفتاء 28 نوفمبر 1996 - الديوان الوطني

للأشغال الترابية - الجزائر 1998 ص 10 ، 13

الأراضي و معاينة التغييرات من أي نوع كان، والتي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات من أجل ضبط الوثائق المساحية<sup>(1)</sup>.

و قد ازداد هذا الانتقاد أكثر في الدول التي تفرض عقوبات في حالة امتناع الملاك عن الإدلاء بحقوقهم، لذلك فقد نادوا بالاكتفاء بالوضع الظاهر دون اللجوء إلى تحقيق معمق. لكن هذا الانتقاد لا يمكن أن يشكل عائقاً أمام عملية المسح التي تسعى من خلال كل خطواتها إلى إعداد وثائق مساحية صحيحة تتضمن معلومات دقيقة مما يسمح بإعداد عقود ملكية صحيحة مؤثر عليها من المحافظ العقاري.

ثم سرعان ما انصّب هذا الانتقاد على كون أن المسح و في بحثه الدقيق عن المالك الحقيقي فإنه يهمل الوضع الظاهر فالحائز الذي يحوز العقار ظاهرياً لا يؤخذ بعين الاعتبار من طرف مصالح المسح لإثبات حقه على العقار محل الحيابة لأنه لا يحوز أي وثائق<sup>(2)</sup>.

لكن هذا الانتقاد هو الآخر لا محل له إطلاقاً، لأنه و عكس ذلك فإن المسح هو الذي يساهم في تكريس حق الحائز على العقار من خلال ما يقدمه من معلومات إلى المحافظ العقاري، فإن أثبتت التحريات التي قامت بها مصالح المسح أن الحائز يمارس حيابة تسمح له باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب فإن المحافظ العقاري يرقم العقارات الممسوحة في السجل العقاري ترقباً مؤقتاً لمدة 4 اشهر، أو عامين ليصبح الترقب نهائياً بمرور هذه المدد دون اعتراض<sup>(3)</sup>.

من هنا يبدو واضحاً الدور الذي يلعبه المسح في إقرار هذه الحيابة فعلاً وليس العكس، وقد يحدث أن تتضمن التحقيقات العقارية المكلفة بالبحث في الوضعية القانونية للعقار، أخطاء قد تضر بأصحاب الحقوق كأن يذكر اسم شخص لا يمت بصلة إلى العقار، أو يذكر حق الانتفاع بدل حق الملكية في الوثائق المساحية، لكن هذه الوضعية ليست بالخطيرة و يمكن تداركها، ذلك أنه وعند الانتهاء من إعداد الوثائق المساحية فإنه يتم إيداعها بمقر البلدية و يحق للمعنيين الاطلاع عليها طيلة مدة شهر، ومن خلال اطلاعهم عليها يمكنهم تقديم الشكاوي خلال مدة شهر إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفوياً إلى ممثل عن الإدارة والذي يكون موجوداً بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعان عنها إلى الجمهور، بعد ذلك فإن هذه

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 10 و 32 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك : *La publication « cours d'initiation sur les régimes fonciers et les cadastres compares » op.cit p114.*

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك : المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

الشكاوي يتم تحويلها من البلدية إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها و إعطاء رأيها فيها، وتحاول التوفيق بين المعنيين إذا تعلق الأمر بنزاع على الحدود، كما تقوم بإصلاح الأخطاء الواردة في الأسماء أو المساحات أو نوع الحقوق.

وقد يكون موضوع الشكوى منصبا على نزاع في الحدود لم يسوى وديا بتدخل لجنة مسح الأراضي فإنه يعطى أجل 3 أشهر إلى هؤلاء المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية، كما أن المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية المكلفة بها<sup>(1)</sup>.

وبهذه المراجعة المستمرة للوثائق المساحية فإنه من المستحيل الإضرار بحقوق الملاك على عقاراتهم.

أما إذا كانت الأخطاء المتعلقة بالوضعية القانونية للعقارات مرتكبة من قبل المحافظ العقاري فإن الدولة تكون مسؤولة عن هذه الأخطاء<sup>(2)</sup> ، حيث تمثل الدولة محليا من طرف الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار<sup>(3)</sup>.

ذلك أن الأخطاء المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار والواردة في الوثائق المساحية يمكن تصحيحها بكل سهولة بمناسبة الضبط اليومي من طرف مصالح المسح.

أما الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري التي ترد على الحقوق التي لم يتم إشهارها فإنه لا بد ولتصحيحها من اللجوء إلى القضاء لأن هناك مواعيد محددة يتعين مراعاتها في تقديم الطعون وبفواتها تصبح الحقوق مشهورة لا يمكن تصحيحها إلا بحكم قضائي<sup>(4)</sup>.

ثالثا/ المسح هو تقدير لقيمة العقار.

إن المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار وذلك حسب استعماله فإذا تعاق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري فإن قيمته

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 11، 12، 14، 21 من الأمر رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 111 من المرسوم رقم 73/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

الإجبارية هي التي تحدد تقديره مما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية نظرا لأن قيمة العقارات تكون محددة مسبقا من خلال عملية المسح .

والمسح بميزته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار، لكنه ليس كذلك في جميع الدول ففي الجزائر ودول أخرى عديدة لازال المسح يقتصر على الوصف المادي والقانوني للعقار دون استعماله كأداة لتقدير قيمة العقار لأن من أولويات هذه الدول أولا هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها لتتولى بعد ذلك استعمال المسح في أغراض أخرى<sup>(1)</sup>.

أما في الدول المتطورة فإن المسح أصبح يلعب دورا هاما في كل ما يخص العقار، بما في ذلك تحديد قيمة هذا العقار حتى يمكن الاستناد إلى هذه القيمة في عدة مجالات كالتعويضات، تحديد الأسعار، السوق المالي... الخ.

وقد اصطلح على تسمية قيمة العقار (*la valeur vénale*) ويقصد بها السعر الذي يمكن أن يحصل عليه مالك العقار إذا ما طرح عقاره للبيع ضمن الشروط الطبيعية للمنافسة وهذا في ظل الدول التي تتبنى نظام الاقتصاد الحر.

أما في ظل الدول التي تتبنى نظام الاقتصاد الموجه فإن أساليب الرقابة، وتحديد الأسعار تؤثر على هذه القيمة وبمعنى أصبح فإن قيمة العقار تحدد من طرف الدولة<sup>(2)</sup>.

لذلك فإن يبدو واضحا أن قيمة العقار تحدد على أساس المعاومات الواردة في الوثائق المساحية والتي من خلالها يمكن معرفة مكان وجود العقار ومساحته من خلال جدول الأقسام (*l'état de section*) الأمر الذي يمكن معه وبكل سهولة تحديد قيم العقار في السوق، ومن ثم فإن تبني مسح فعال ودقيق يسمح بالانفتاح نحو اقتصاد السوق وتحرير المعاملات العقارية وهذا ما يحدث في الدول التي تم مسح كل إقليمها ورغم ذلك فإن الجهود ما زالت مبذولة من أجل تحديثه وتطويره نحو الأفضل.

أما في الدول الأخرى التي ما زالت عملية المسح لم تكتمل فيها على كامل الإقليم فإنها تسعى من خلال أهدافها المسطرة إلى اتباع خطى فعالة من أجل تأسيس مسح عام قادر على تحقيق تنمية اقتصادية تساهم في تطوير البلاد<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie »1993 op,cit p81.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: La publication «Cours d'initiation sur les régimes fonciers et les cadastres comparés» op,cit p120, 121.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie »1997 op,cit p77.



رابعاً/ المسح هو موسوعة معلوماتية.

وتظهر هذه الصفة من خلال الوثائق العديدة التي تعدها مصالح المسح من جراء القيام بعملية المسح وضرورة الإلمام بكل المعلومات التي تم الحصول عليها من خلال عملية المسح. لذلك فإن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

- جدول الأقسام ترتب عليه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات الخاصة بكل مالك أو مستغل وترتب حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء<sup>(1)</sup> فمن خلال مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وأماكن أماكن معلومة يمكن ملاحظة التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وقطع الأراضي<sup>(2)</sup> لذلك فإن معلومات عدة يمكن الوصول إليها من خلال الاطلاع على المخطط المساحي مثل:

- حدود البلدية وحدود الأقسام المساحية.
  - أرقام الطرقات وأسماء الشوارع.
  - أسماء الأنهار والوديان ... إلخ.
  - إظهار اتجاه سيلان مياه الأنهار والوديان من خلال سهم.
  - تعيين طرق المواصلات كالطرقات وخطوط السكة الحديدية.
  - تعيين البيانات التي لها طابع خاص مثل: المدرسة، البلدية ... إلخ<sup>(3)</sup>.
- وعليه فإنه يمكن الوقوف على مختلف المعلومات الخاصة بالعقار الكائن في نطاق البلدية الممسوحة بدءاً من أصغر وحدة وهي قطعة الأرض (*La parcelle*) إلى أكبر وحدة عقارية وهي القسم المساحي الذي يتكون من الأماكن المعلومة التي تظهر على المخطط المساحي.
- وما يزيد في أهمية وقيمة هذه المعلومات أنها مسابرة لمختلف التطورات التي تمس العقار سواء من حيث وضعيته القانونية أو من حيث حدوده الطبيعية وذلك من خلال عملية الضبط اليومي للوثائق المساحية (*La mise à jour*).
- ويمكن تصنيف المعلومات المتحصل عليها من المسح إلى صنفين:

1- معلومات قانونية: تتمثل في تعيين مالك العقار من خلال ذكر هويته بما فيها اسم الأب والجد

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 08 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 1/15 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك:

وكذا ذكر تاريخ ومكان الميلاد فضلا عن العنوان، أما إذا كان المالك شخص معنوي فلا بد من ذكر غرضه الاجتماعي وتاريخ إنشائه.

ولا يقتصر الأمر على ذكر هوية المالك بل لا بد من توضيح وضعية العقار من حيث كونه مفرز أو على الشيوع، كما يجب ذكر طبيعة شغل الأرض أي كون العقار حضري أو ريفي. ويمكن الحصول على كل هذه المعلومات من خلال الاطلاع على سجل مسح الأراضي (La matrice cadastrale).

2- معلومات تقنية: تتمثل في وصف العقار من حيث موقعه داخل البلدية وذلك بذكر رقم هذا العقار ضمن المكان المعلوم الموجود في القسم المساحي المرقم أيضا وهذا ما يمكن معرفته من خلال الاطلاع على جدول الأقسام (L'état de section).

كما أن وصف ما هو موجود فوق العقار من بنايات وزراعة يمكن معرفته انطلاقا من سجل مسح الأراضي وللحصول على مختلف المعلومات المراد الوصول إليها سواء كانت تقنية أو قانونية فإنه بإمكان المعنيين معرفة ذلك من خلال الاتصال بمكتب للسح القريب منهم.

فإذا كان الطالب يعرف فقط اسم المالك فإنه يمكن اللجوء مباشرة إلى سجل مسح الأراضي الذي يمسك حسب الترتيب الأبجدي لكل مالك ويمكن من خلاله معرفة كل العقارات التابعة لهذا المالك والموجودة في إقليم البلدية الممسوحة من خلال ذكر رقم العقار وموقعه داخل المخطط المساحي أما إذا كان الطالب يعرف فقط الوضعية الطبوغرافية للعقار فإن الجدول المسمى (Tableau d'assemblage) هو الحل إذ نجد فيه القسم المساحي المتضمن العقار ثم يستعان بالمخطط المساحي لمعرفة رقم العقار ليتم بعد ذلك اللجوء إلى جدول الأقسام لمعرفة رقم الحساب الذي من خلاله يمكن معرفة اسم المالك، أي صاحب الرقم من خلال الاطلاع على جدول الحساب ليلجا في الأخير وبفضل هذا الرقم إلى سجل مسح الأراضي لمعرفة كل المعلومات<sup>(1)</sup>.

وقد يعرف رقم العقار من خلال القسم المساحي ورقمه وفي هذه الحالة فإنه يلجا مباشرة إلى جدول الأقسام لمعرفة رقم حساب مالكة ثم يستعان بجدول الحساب للوصول أخيرا إلى سجل مسح الأراضي، وبذلك فإن الوثائق المساحية لا تقتصر أهميتها على خدمة أصحاب

La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux »  
op.cit p22.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

العقارات والمتعاملين فيها بل أنها تعد كمرجع أساسي تستند إليه الدولة في التحكم وتنظيم الإقليم<sup>(1)</sup> ذلك أن تجربة الدول المتطورة أظهرت أن التنظيم الفعال والمحكم للإقليم لا يمكن أن يقوم إلا من خلال المعلومات التي يوفرها المسح<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني مهام المسح

لقد كانت مهمة المسح خلال العصور الأولى، مهمة ضريبية بحتة ثم سرعان ما اضطلع المسح بمهام أخرى مكنته من لعب دور أساسي في التنمية الاقتصادية، ليكون بذلك بمثابة عامل مهم في التطور وهو ما أدركته فعلا الدول المتقدمة التي أوكلت للمسح مهام حديثة لم تكن معروفة قديما.

### أولا/ المهمة الضريبية (la mission fiscale).

تعد المهمة الضريبية بمثابة المهمة الأصلية والأساسية للمسح، فمن خلال المعلومات التي يوفرها فإنه يمكن تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن تحديد الضريبة يختلف بحسب طبيعة العقار وكذا مساحته، الأمر الذي يتطلب إحصاء كل العقارات الخاضعة للضريبة سواء كانت مبنية أم لا ثم تحديد المكلف بدفع الضريبة ليصبح من السهل تقدير قيمة العقار ومن ثم تقدير الضريبة.

ولتحقيق كل ذلك فإن المسح يوفر من خلال وثائقه المساحية كل هذه المعلومات، فيفضل المخطط المساحي الذي يمثل الإقليم البلدي في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وقطع الأراضي فإنه يمكن إحصاء كل العقارات المتواجدة في البلدية وكذا معرفة مساحتها وبغرض تحديد المكلف بدفع الضريبة فإن سجل مسح الأراضي يحقق ذلك بكل سهولة باعتبار أنه يتضمن المعلومات الدقيقة المحددة لهوية المالك.

ويتوفر كل هذه المعطيات فإنه يمكن تقدير قيمة العقار التي تختلف بكون العقار مبنيا أم لا

La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993 op,cit p77.

(1) راجع في ذلك:

La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1997 op,cit p76.

(2) راجع في ذلك:

وبذلك يمكن تحديد للضريبة<sup>(1)</sup> وإذا كان المسح في أغلب الدول يضطلع بهذه المهمة، فإن المسح في الجزائر حاليا لا يمكن أن يخدم قطاع الضرائب بشكل فعال باعتبار أن عملية المسح لم تنته بعد كما أن أغلب المناطق العمرانية هي في طور المسح رغم أنها تعد المجال الخصب لفوض الضريبة نظرا لحجم البناءات والاستعمالات التجارية، ومع ذلك فإن المسح في الجزائر سيتمكن من تحقيق هذه المهمة من دون شك حالما تنتهي عملية المسح.

### ثانيا/ المهمة العقارية (La mission Foncière).

وتعد هذه المهمة عالمية بالنسبة للمسح وقد ظهرت هذه الفكرة لأول مرة سنة 1807 عندما تولى الإمبراطور النابليوني الأول (Tilsit) مقاليد الحكم، إذ قرر الاستغناء عن نظام التعداد الروماني، وقد تم تبني هذا الطرح من خلال القانون ليوم 15/09/1807 الذي يعتبر أصل المسح الجزئي الفرنسي<sup>(2)</sup> وبإصدار المشرع الجزائري للأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومختلف المراسيم المتعلقة بذلك، فإنه أكد هو الآخر كباقي التشريعات على ضرورة اضطلاع المسح بهذه المهمة من خلال التحديد والتعريف بالنطاق الطبيعي للعقارات.

1- التعريف بالعقارات : إن تعيين الوحدات العقارية المقدمة للإشهار يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير الحدود طبقا لوثائق القياس<sup>(3)</sup> وتلعب الوثائق المساحية دورا كبيرا في اضطلاع المسح بهذه المهمة فمن خلال المخطط المساحي يمكن ملاحظة كل أجزاء الملكية من خلال مراجعتها المساحية مما يسمح بتمييز كل عقار عن آخر بكل سهولة<sup>(4)</sup>.  
ويعد جزء الملكية بمثابة الوحدة العقارية وهو يضم قطع أراضي التي يملكها مالك واحد أو تخضع لشبوع واحد تقع في مكان معلوم واحد تحمل رقما خاصا تبعا للترتيب المعطى للملكية<sup>(5)</sup> ويتم تعريف جزء الملكية من خلال مراجعته المساحية المتمثلة في:

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « présentation générale du cadastre » op,cit p25.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: La publication "le cadastre op,cit p12.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 74 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر .

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: La publication « pièces de fiscalité cadastre domaine, publicité foncière Direction générale des impôts » 1979 page 9.

<sup>(5)</sup> راجع في ذلك: La publication « présentation générale du cadastre » op,cit p32.

- رقم القسم المساحي.
- اسم المكان المعلوم.
- رقم جزء الملكية.

ولا يقتصر الأمر على تعريف جزء؛ بهذه الصورة فقط بل يجب ذكر طبيعة شغل الأرض من خلال ذكر أنماط المزروعات الفلاحية المنجزة فيما يخص العقارات الريفية أما إذا تعلق الأمر بعقار حضري فلا بد من ذكر تخصيص ونمط استعمال البناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق<sup>(1)</sup>، فضلا عن كل ذلك فإنه يتم تعريف جزء الملكية انطلاقا من طبيعة ونوعية الأرض سواء كانت رملية أو طينية، الخ ويمكن الحصول على كل هذه المعلومات انطلاقا من سجل مسح الأراضي لاسيما خاناته السابعة والثامنة والتاسعة وبهذا فإنه يمكن القول أن الوثائق المساحية تعد بمثابة مرآة عاكسة لصورة العقار على الواقع، وحتى يمكن تعريف العقار بشكل كاف لا بد من التفكير في مسح ما يوجد تحت سطح الأرض إذا ما تعلق الأمر بالمدن الكبرى التي يتم فيها استغلال هذه المساحة لإنشاء المراكز التجارية وحظائر السيارات وهذا ما قامت به فعلا الدول المتطورة كسويسرا وألمانيا وكندا<sup>(2)</sup> لذلك فإن المسح في الجزائر مطالب بالاستجابة لهذه التطورات حتى يمكن القيام بهذه المهمة على أكمل وجه لذلك فلا بد أن يكون الانتقال من مسح ما فوق سطح الأرض إلى مسح ما تحتها بمثابة الخطوة الثانية في مسار المسح الجزائري<sup>(3)</sup>.

## 2- إظهار النطاق الطبيعي العقارات: وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة.

(أ) وضع الحدود: ولهذا الغرض تم إنشاء لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود على مستوى كل بلدية بمجرد افتتاح عمليات مسح، وينتمي أعضاء هذه اللجنة إلى مختلف القطاعات الفعالة و تتولى اللجنة في هذا المجال التثبيت من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق فإنها تسعى إلى التوفيق بينهم قدر الإمكان<sup>(4)</sup> وكإجراء أولي في عمالية التحديد

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: La publication « cours d'initiation sur les régimes fonciers et les cadastres comparses » op.cit, p83.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993 op.cit p78.

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 134/93 المرجع السابق الذكر.

هذه يجب معرفة حدود إقليم البلدية استنادا إلى الوثائق الرسمية لذلك فإن البلدية ملزمة بتقديم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها ويتم هذا التحديد ميدانيا بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المحلية والبلديات المجاورة وإذا ما حدث نزاع فإن وزير الداخلية يتولى الفصل فيه، وتخضع الأملاك الوطنية العامة والخاصة لعملية التحديد وفي هذا السياق فإن الدولة والولايات والمؤسسات والهيئات العمومية مطالبة بتقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها، أما وضع الحدود بالنسبة للعقارات الأخرى فإنه يتم بمساعدة المالكين<sup>(1)</sup> ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة من حجر أو بواسطة علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي<sup>(2)</sup>.

ويتعرض إلى العقاب كل من يغير عن طريق الغش مكان الإشارات المستعملة من قبلي موظفي لجنة مسح الأراضي ، وبعد الانتهاء من تحديد إقليم البلدية فإن شرع بعد ذلك في وضع حدود الأماكن المعلومة ليتم الانتقال بعد ذلك إلى تحديد الملكيات ولهذا الغرض يتم استدعاء الملاك وأصحاب الحقوق الذين وإن تغيروا بعد مرور المهلة المحددة فإن مصلحة المسح تتولى هذا التحديد تلقائيا، ولا تقتصر عملية التحديد على الأعمال الميدانية للمسح، بل أن دور مصلحة المسح يبقى مستمرا في هذا المجال لمعاينة كل تغيير الحدود، فإذا تم هذا التغيير بإرادة الأطراف من خلال الوثائق الرسمية فإن معاينة هذا التغيير تكون على نفقة الأطراف ويقتصر دور مصلحة المسح على مراقبة محضر التحديد وكذا ترقيم الوحدات الجديدة ، أما إذا كان التغيير في الحدود خارج عن إرادة الأطراف، فإن مصلحة المسح تتولى معاينة ذلك بهدف ضبط الوثائق المساحية المكلفة بإعدادها<sup>(3)</sup>.

ب) حساب المساحة: وتبدأ هذه العملية بقياس مساحة كل قسم مساحي بشكل مستقل عن الآخر ، حيث يخصص دفتر لكل قسم من أجل قياس مساحة كل أجزاء الملكية المكونة له، ويتم قياس المساحة مرتين من قبل موظفين مختلفين مع جهل كل منها لنتائج الآخر، ليقوم موظف ثالث بمقارنة هذه النتائج وضبطها فإذا كان الفرق كبيرا بين العمليتين فإن عملية القياس تعاد مرة ثالثة.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 5، 6 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر .

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 4 من المرسوم رقم 4111/84 مرجع السابق الذكر .

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 25، 19، 21 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر .

أما حساب مساحة البلدية فيتم من خلال جمع مساحة كل الأقسام المساحية مضافا إليها مساحة الأجزاء غير الممسوحة<sup>(1)</sup> ومن خلال كل هذه الخطوات يمكن القول أن المهمة العقارية للمسح ليست بالأمر الهين لأنها تتطلب تجنيد وسائل مادية وبشرية ضخمة حتى يمكن للمسح أن ينجز هذه المهمة على أحسن وجه بشكل صحيح يخدم عدة قطاعات.

### ثانيا/ المهمة القانونية (la mission juridique).

يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالكيها، فبفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع به، أما في مجال الحقوق القانونية فإن المسح يلعب دورين أساسيين فهو من جهة يكشف عن الحقوق، ويكون سببا في إقرارها من جهة أخرى، فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء كل تصرف قانوني.

1-تحديد أصحاب الحقوق: إن صاحب الحق قد يكون شخصا طبيعيا بمفرده أو ضمن مجموعة من الأشخاص الطبيعيين تبعا لكون الملكية مفرزة أو على الشيوع وقد يكون شخصا معنويا.

(أ)الشخص الطبيعي: إن المعلومات المحددة لهويته والتي تكون موضوع عملية التحقيق العقاري تتمثل في الاسم، اللقب، مرفقا باسم الأب والجد، لقب واسم الأم وكذا تاريخ ومكان الميلاد، البلدية، والولاية مصحوبا بالجنسية والوضعية العائلية والعنوان، وبهذا فإن كل عقار يعرف من خلال صاحب الحق عليه أما إذا تعلق الأمر بعقار على الشيوع نتيجة وفاة مالكة ووجدت الفريضة فإن العقار يعرف من خلال هويته ، أما إذا لم تكن الفريضة متوفرة فإن العقار يعرف من خلال هوية الوارث المكلف بإدارة العقار الشائع مع إضافة ملاحظة -وفريقه -<sup>(2)</sup> .

(ب)الشخص المعنوي: قد يكون الدولة، البلدية، المؤسسات والهيئات العمومية، الشركات،

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: *L'instruction complémentaire à l'instruction n°16 du 24/05/1998, fixant les modalités techniques relatives à l'organisations des travaux de cadastre générale et la confection des documents cadastraux, 1998, publié par la direction générale du domaine national ministère des finances page 33, 34.*

*L'instruction n°16, op.cit p20, 21.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك:

الجمعيات والمؤسسات الدينية، الهيئات الأجنبية الخاضعة للقانون الخاص، الهيئات المستفيدة من الأملاك الوقفية.

فإذا تعاق الأمر بالأملاك التابعة للدولة فإنه يجب الإشارة إلى تسميتها ومركز المصالح والمؤسسات العمومية التي تتولى إدارة هذه الأملاك عن طريق التخصيص، أما الأملاك التابعة للهيئات الأخرى فإنها تعرف من خلال تسميتها ومقرها الاجتماعي، وفي إطار التعريف بأصحاب الحقوق فإنه تعطي لكل مالك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من 5 أرقام، ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف كل مالك، إذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمه حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، ويعطي هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الأملاك مع البدء أولاً بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ليتم الانتقال إلى إعطاء هذا الرقم للملاك كاشخاص طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات (*la table des comptes*)، كما يتم إعداد سجل مسح الأراضي (*la matrice cadastrale*) الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ يذكر فيه كل أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البلدية<sup>(1)</sup>.

2- معاينة الحقوق: وذلك إما استناداً إلى الوثائق الرسمية، أو انطلاقاً من تحقيق مكثف يثبت واقعة الحيازة.

(أ) في حالة توفر السند القانوني: بعد المسح الأساسي المادي للسجل العقاري، ذلك أن تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، لا يتم إلا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، إذ يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري ترقيميا نهائياً بمجرد استلامه وثنائ مسح الأراضي مما يسمح للمالك بالحصول على دفتر العقاري، لكن يشترط لذلك أن تكون بحوزة المالكين عقوداً أو سندات أو أي وثيقة مقبولة قانوناً لإثبات حق الملكية<sup>(2)</sup> لذلك فإن مصلحة المسح وأثناء مرحلة التحقيق العقاري تفرض على المحققين ضرورة فحص السند المقدم من المالك بكل دقة إذ لا يكفي مجرد تقديم سند ما لإثبات حق الملكية بل لابد أن يكون هذا السند قانونياً يتضمن كل المواصفات المحددة من قبل المشروع

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: *L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op.cit p43, 44.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم رقم 123/93 المرجع السابق الذكر.



لإثبات حق الملكية فضلا عن التأكد من طبيعة المعلومات التي، يتضمنها السند، ذلك أن عملية الفحص لهذه الوثائق تنتج منها عدة حالات تتطلب ضرورة القيام ببحث تكميلي، فقد تتوفر في السند كل الشروط المطلوبة قانونا لكنه لا يتضمن أي معلومات تخص العقار موضوع التحقيق مما يتعين استبعادها، وقد يتعلق هذا السند بالعقار فعلا لكن المساحة المذكورة فيه تكون أكثر أو أقل مما هي عليه في الميدان فإذا كانت المساحة المذكورة في السند أقل من تلك التي تم قياسها فإنه لا بد من القيام ببحث تكميلي لمعرفة سبب هذه الزيادة أما إذا لم يتم التوصل إلى ذلك فإن العقار يكون موضوع تقييم مؤقت من قبل المحافظ العقاري وإذا حدث العكس فهنا لا بد من قياس ملكية العقارات المجاورة ومطابقتها مع السندات لمعرفة سبب هذه الوضعية<sup>(1)</sup>.

كما يجب على المحققين دراسة هذه السندات مع الأخذ بعين الاعتبار تاريخ المعاملات الواردة فيها وكذا نوعها ذلك أن هناك معاملات متنوعة و أخرى ملغاة بموجب المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 والذي منع كل المعاملات، عمليات البيع، إيجارات الأملاك العقارية والإيجارات الزراعية التي وقعت على أملاك شاغرة باستثناء العمليات التي تم القيام بها لصالح الجماعات العمومية أو لجان التسيير التي تم اعتمادها آنذاك من طرف الدولة، كما أن العقود والاتفاقيات التي تم إبرامها منذ أول جويلية 1962، في الجزائر وخارج الجزائر تعد باطلة ماعدا تلك المتعلقة بتجديد الإيجارات التي وقعت قبل 1962، فإذا تبين أن السند المحتج به مخالف لهذا المرسوم فإنه يتعين الاتصال بالمصالح الولائية المعنية لإلغائه، وإذا تعلق الأمر بعقود إيجار مبرمة مع المالكين القدامى ذوي الجنسية الأجنبية فيما يخص الأراضي الفلاحية، فإن هذه الأملاك يجب اعتبارها تابعة للدولة مهما كانت ادعاءات شاغليها استنادا للمرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 1963/10/18 المتعلق بملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين ذوي الجنسية الأجنبية، كما يجب استبعاد السندات المتعلقة بالأملاك التي خضعت لعملية التأميم<sup>(2)</sup>.

ب) في حالة عدم توفر السند القانوني: وفي هذه الحالة فإن المسح يعد منشأ لحق الملكية انطلاقا من إثبات واقعة الحيازة إذا ما ثبت توفر شروطها من خلال عملية التحقيق العقاري،

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

*l'instruction n°16, op,cit p17.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17، مجمع النصوص القانونية 1999 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

وتتطلب هذه الوضعية بحثا مكثفا بقصد جمع كل العناصر الضرورية المكونة للحيازة المدعى بها، فالحيازة هي مفهوم قانوني يرمي إلى تسوية وضعية الملاك الذين يفقدون لسندات تثبت حقوقهم رغم شرعية هؤلاء الملاك، لذلك فلا بد من التحري فيما إذا كان المدعي بهذه الحيازة يمارسها وفق الأشكال المنصوص عليها قانونا<sup>(1)</sup> وفي هذا الخصوص فإن من يدعي الحيازة يطالب بتقديم كافة الإثباتات بما في ذلك شهادة الشهود التي لا بد من التأكد ميدانيا من خلال تصريحات الملاك المجاورين وكل شخص يمكن أن يفيدهم في ذلك<sup>(2)</sup> كما يجب التأكد من أن الأمر لا يتعلق بملك تابع للدولة لذلك لا بد من فحص سجل المحتويات لمعرفة إذا ما كان الملك المعني مقيد كملك للدولة، وفي حالة عدم وجود أي معلومة تخص العقار المعني، فإنه لا بد من القيام بأبحاث على مستوى المحافظة العقارية قصد التأكد مما إذا كان هذا العقار ملك سابق لشخص على مستوى المحافظة العقارية ويتعين مواصلة البحث على مستوى المصالح الجبائية ومحاولة الكشف على مستوى محفوظات هذه المصالح عن احتمال وجود مالك قديم لم يتم إشهار حقوقه على مستوى المحافظة العقارية<sup>(3)</sup> ولا يتضمن التحقيق العقاري معاينة حق الملكية فقط بل يشمل أيضا الحقوق الأخرى المتقلة للعقار.

3- تسهيل التصرفات القانونية: لا تقتصر المهمة القانونية المنوطة بالمسح على عملية التحقيق العقاري بل أنها تبقى بمثابة مهمة ملازمة للمسح نظرا للدور الكبير الذي يلعبه المسح في مجال إبرام أي تصرف قانوني، فكل عقد أو قرار قضائي أو شهادة تتضمن تصرفا قانونيا ناقلا أو منشأ أو مسقطا لحق الملكية ولحق الانتفاع، لحق الإيجار الطويل الأمد ولحق المباني والغراس لا يمكن إشهاره لدى المحافظ العقاري إلا إذا كان مرفقا بمستخرج مساحي تسلمه مصلحة مسح الأراضي إلى معدي العقود، ويلعب هذا المستخرج دورا هاما في إعطاء المواصفات القانونية للعقار من حيث ذكر هوية مالكة ومراجعته المساحية الأمر الذي يسهل على معدي العقود والقرارات القضائية أو الإدارية إعداد هذه الوثائق بكل سهولة استنادا إلى هذا المستخرج الذي يكون مرفقا بوثائق القياس إذا تعلق الأمر بتغيير في الحدود<sup>(4)</sup>، وفي هذا الإطار فإن مصلحة

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 413 من الأمر رقم 66/154 المؤرخ في 1968/08/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 47 السنة الثالثة المؤرخة في 1966/06/09.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: *L'instruction n°5474, op.cit p54.*

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المذكرة رقم 3587 السابقة الذكر.

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: المادة 72، 73، 74 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

المسح تبقى في اتصال دائم بالمحافظة العقارية وذلك من خلال تبادل المعلومات بينهما بغرض تأمين المطابقة الكاملة الوثائق المساحية بتلك التي تحتفظ بها المحافظة العقارية وبهذا فإن مهمة القانونية للمسح تساهم بشكل كبير في استقرار المعاملات العقارية نظرا لما توفره من معلومات قانونية تخص مالك العقار وكذا طبيعة الحق المنقول للعقار انطلاقا من الوثائق المقدمة من الملاك بعد فحصها بهدف الوصول إلى معلومات تتميز بالحجية الكافية.

### ثالثا/ المهمة العمرانية (la mission urbaine).

تعتبر التهيئة والتعمير بمثابة مقياس لتطور المدن والبلدان في جميع الجوانب الاقتصادية والاجتماعية إذ ومن خلالها يمكن تقييم سير التطور لبلاد ما لكونها تمثل نداخل مصالح مختلفة قادرة على إعطاء تنمية شاملة ومتوازنة نظرا لبعدها الشامل ودورها في التعجيل بوتيرة التنمية، الأمر الذي سعت الدولة الجزائرية إلى تحقيقه من خلال أدوات قانونية تهدف إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وكذا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية من خلال أدواتها المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي<sup>(1)</sup>.

ومن أهم المشاكل التي تواجه السياسة العمرانية هي كون أن المعلومات الخاصة بالمجال العمراني جد معقدة والاطلاع عليها ضروري لنجاح أي مشروع، وتكمن صفة التعقيد في معرفة النظام القانوني للأرض وما هو موجود فوقها من بنايات ووصفها وصفا دقيقا. كل هذه المعلومات لا يمكن الحصول عليها إلا من خلال الوثائق المساحية التي تتضمن جملة من المعلومات تساهم بشكل كبير في خدمة السياسة العمرانية، ووعيا من الدولة الجزائرية بضرورة أن يضطلع المسح بهذه المهمة فإنها قد سطرت لعملية المسح مواصفات يجب تحقيقها فيما يخص العقارات الحضرية فلا بد من تحديد القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال البنائيات المقامة عليها ووصفها حسب كل طابق<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 10، من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن التهيئة والتعمير

مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة السابعة والعشرون المؤرخة في 02/12/1990 .

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك : المادة 4 من المرسوم رقم 400/84 المرجع السابق الذكر .

ويظهر جليا أن أعوان المسح مطالبون بمضاعفة الجهود عندما يتعلق الأمر بعقار حضري نظرا للحجم المهم من المعلومات الطوبوغرافية و العقارية الواجب الإلمام بها بسبب الكثافة السكانية المرتفعة و الأبعاد المتقاربة للعقارات فضلا عن القيمة المرتفعة للأراضي مما يتطلب حسابا دقيقا للمساحة<sup>(1)</sup>.

وبقصد إعداد وثائق مساحية تتميز فعلا بالدقة الضرورية التي يمكنها أن تخدم السياسة العمرانية فإن الصور الجوية المعالجة تعد بسام 1/2500 نظرا للتجزئة الكبيرة التي تتميز الأرض في هذه المناطق<sup>(2)</sup>.

كما أن المخطط المساحي يتم إنجازه بسلم مصغر يتراوح ما بين 1/1000 أو 1/500 حسب درجة التجزئة<sup>(3)</sup> ليكون بذلك المخطط المساحي واضحا يضم مختلف المعلومات الخاصة بالمحيط العمراني للبلدية بشكل يجعله كمصدر للمعلومات الضرورية عند إنجاز أي مشروع حضري.

ومن هنا يبدو واضحا أن أدوات التهيئة و التعمير لا سيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يتولى تحديد القطاعات المعمر و القطاعات المبرمجة للتعمير وكذا قطاعات التعمير المستقبلية لا يمكنه أن يحدد هذه القطاعات بالدقة الكافية دون الاطلاع على الوثائق المساحية التي تبين المحيط العمراني للبلدية، والطبيعة القانونية لكل العقارات و مختلف الارتفاقات المنقولة لها بالإضافة إلى طبيعة استعمال و شغل الأرض، كما أن معرفة طبيعة الأرض من حيث كونها رمائية أو طينية أمر في غاية الأهمية قبل إنجاز أي مشروع، و قد خصصت مصلحة المسح لكل هذه المعلومات وثيقة تدعى بمسـتخرج سجل مسح الأرض (L'extrait de la matrice cadastrale).

ومما لا شك فيه أن توفر كل هذه المعلومات سيفيد بشكل كبير مصلحة التهيئة و التعمير إذ يصبح بإمكانها إعداد مخططاتها دون الاعتداء على أي ملكية، الأمر الذي يحدث بكثرة في المناطق الغير مسوحة أين يمكن أن تقام المشاريع على أراضي مملوكة للغير لصعوبة معرفة ذلك لتضطر في مرات عديدة لدفع تعويض لهؤلاء الملاك أو إعطائهم عقارات أخرى مكانها.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993 op.cit p68.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: L'instruction complémentaire à l'instruction n°16 op.cit p68.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993 op.cit p68.

رابعاً/ المهام الأخرى للمسح.

فضلاً عن كل هذه المهام فإن هناك مهام أخرى عديدة يمكن أن يقوم بها المسح فهو يتولى مهمة تقنية تتجسد من خلال الأعمال الطبوغرافية و التقنية من أجل إعداد الصور الجوية المعالجة و كذا المخطط المساحي الذي يخضع باستمرار لعملية الضبط اليومي بالإضافة إلى قياس المساحات، كما أن للمسح مهمة توثيقية بالنظر إلى حجم الوثائق التي يوفرها و التي يمكن للمعنيين الاطلاع عليها<sup>(1)</sup> ، كما أنه يمكن أن يقدم مساعدة كبيرة بالنسبة لإحصاء السكان. و خلاصة القول أنه كلما اعتمد المسح على وسائل متطورة كلما كان سريعاً و دقيقاً في معلوماته ليكون بذلك الأداة المثلى للتطور.

## الفصل الثالث

آليات وميكانيزمات سير  
عملية المسح في الجزائر

## المبحث الأول

### آليات وميكانيزمات سير عملية المسح في الجزائر.

لا يمكن للمسح أن يتجسد ميدانيا إلا من خلال آليات تعمل وتسمى على تحقيقه، إذ ينبغي أولاً خلق الإطار القانوني لعملية المسح بإنشاء جهاز يتكفل بهذه المهمة على المستوى الوطني تكون له الصلاحيات اتخاذ التدابير الضرورية والمناسبة لإعداد مسح الأراضي العام في شكل مؤسسة عمومية ذلك طابع إداري .

ولكي يكون المسح فعلا بمثابة أداة حقيقية لتحديد الملكية فلا بد من جمع مختلف المعلومات المتحصل عليها ميدانيا ضمن وثائق دقيقة وواضحة.

ويتحقق المسح من خلال جملة الأعمال تنقسم إلى أعمال تحضيرية على مستوى المكاتب وأخرى ميدانية.

لذلك سوف نتناول في هذا الفصل مبحثين:

المبحث الأول : نخصه لآليات المسح.

المبحث الثاني: نخصه لميكانيزمات سير عملية المسح.

المبجيت الأول

آليات المسح



## المبحث الأول

### آليات المسح

بغية توفير الآلية القانونية لعملية المسح في الجزائر أنشأت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لتتولى بشكل أساسي إعداد مسح الأراضي العام على كافة أنحاء التراب الوطني، بعد أن كانت عملية المسح من اختصاص مصلحة شؤون أملاك والشؤون العقارية لفترة طويلة منذ 1975<sup>(1)</sup>.

وحتى يمكن الوقوف على ما حققه المسح من نتائج، فإنه ينبغي إعداد وثائق مساحية تعد بمثابة الآلية المادية للمسح، تبرز أهم المعلومات الخاصة بالعقار من حيث هوية مالك العقار أو المنتفع به سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وكذا طبيعة الحق المثقل للعقار، بالإضافة إلى حدود العقار ومواصفاته.

لذلك فسوف نتناول في هذا المبحث مطلبين:

المطلب الأول: نخصه للآلية القانونية للمسح.

المطلب الثاني: نخصه للآلية المادية للمسح.

## المطلب الأول

### الآلية القانونية لعملية المسح.

أولت مهمة إنجاز الأعمال الرامية لإعداد مسح الأراضي العام إلى مؤسسة عمومية تدعى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي كهيئة مركزية تنفرع عنها مديريات جهوية.

أولا/ مفهوم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، مقرها بمدينة الجزائر<sup>(2)</sup> تتولى بشكل أساسي إنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 5 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 341 من المرسوم التنفيذي رقم 89/344 المؤرخ في 19/12/1989 المضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المستخرج من الجريدة الرسمية العدد 54 السنة السادسة والعشرون المؤرخة في 20/12/1989.

في جميع أنحاء التراب الوطني، كما يمكنها أن تقوم بشكل ثانوي بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لكل العقارات التابعة لأملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

ثانيا/ مراحل نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

قبل الاستقلال، كانت هناك هيئة وحيدة في مجال المسح تدعى بمديرية التنظيم العقاري والمسح والتي لم تشرع في ممارسة مهامها إلا بتاريخ 12/01/1962 استنادا إلى تعليمة رقم 345 تتعلق بأشكال التحديث العقاري المحدد بموجب الأمر رقم 41/59 ليوم 03/01/1959 الخاص بالحكومة الفرنسية.

وفي الحقيقة فإن هذه التعليمات كانت تعني مناطق محددة فقط، ولم تعرف عملية التحديث أي تقدم إلى غاية الاستقلال الذي لم يتحقق إلا بعد 6 أشهر من إنشاء هذه الهيئة، التي استمرت في تبعيةها لإدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية<sup>(2)</sup> وفي سنة 1971 كانت هذه الهيئة تضم 3 مديريات جهوية موزعة عبر الجزائر، وهران، قسنطينة.

وبتأسيس مسح الأراضي العام سنة 1975 بموجب الأمر رقم 74/75، فإن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه أصبحت من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك بموجب نص قانوني صريح<sup>(3)</sup> وفي سنة 1989 تم إنهاء الصلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في مجال المهام الخاصة بمسح الأراضي العام والمحافظة عليه، وحولت كل الأعمال التي كانت تتبع فيما سبق إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في مجال المسح، وكذا الممتلكات والوسائل المادية المرتبطة بهذه الأعمال والمستخدمون المرتبطون بتسيير هذه الأعمال، إلى مؤسسة عمومية أحدثها المشرع الجزائري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تدعى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وقد وضعت هذه المؤسسة تحت وصاية وزير الاقتصاد<sup>(4)</sup> الذي حددت صلاحياته بموجب المرسوم رقم 189/90 المؤرخ في 23/06/1990، واستمرت للوضعية على

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 234/89، المستخرج من الجريدة الرسمية العدد 13، السنة التاسعة والعشرون المؤرخة في 19/02/1992.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et cadastre en Algérie » 1993, op.cit, p74.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 5 من الأمر رقم 74/75، المرجع السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: المواد 1، 2، 30، 31 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المرجع السابق الذكر.

هذا المنوال إلى غاية سنة 1995، أين تم إلغاء المرسوم السابق الذكر وحولت إلى وزير المالية الصلاحيات المتعلقة بالأموال الوطنية والشؤون العقارية إذ يتولى في هذا المجال تطبيق الأحكام التوثيقية والتنظيمية والإجراءات اللازمة فيما يخص إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه، كما أنه يبادر بأي نص يتعلق بمسح الأراضي<sup>(1)</sup> ولم يقتصر الأمر على إلغاء المرسوم المتضمن صلاحيات وزير الاقتصاد وتولى وزير المالية الصلاحيات التي كانت مخولة سابقا لوزير الاقتصاد فيما يخص إعداد مسح الأراضي العام، بل أنه تم أيضا إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 190/90 المؤرخ في 23/06/1990، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد، وتم تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية التي أصبحت تضم ضمن هيكلها المديرية العامة للأموال الوطنية التي تضم بدورها مديرية فرعية للحفظ العقاري وسجل مسح الأراضي<sup>(2)</sup> مما يفيد ضمنا أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أصبحت تحت وصاية وزارة المالية.

### ثالثا/ الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي مما يعني أن:

- حسابات الوكالة تمسك وفقا لقواعد المحاسبة العمومية.
- الصفقات التي تبرمها الوكالة ينظمها قانون الصفقات العمومية.
- للوكالة موطن قانوني يقع بمدينة الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان آخر بموجب مرسوم تنفيذي.
- للوكالة مدير يعبر عن إرادتها ويتصرف باسمها ولحسابها ويمثلها أمام القضاء<sup>(1)</sup>.
- تتمتع الوكالة بحرية الإنفاق وتنظيم ميزانيتها الخاصة بها في حدود القانون.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المواد 2، 5، 22 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن صلاحيات وزير المالية، المستخرج من الجريدة الرسمية العدد 15 السنة، الثانية والثلاثون المؤرخة في 19/03/1995.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المواد 1، 6، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 15، السنة الثانية والثلاثون المؤرخة في 19/03/1995.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المواد 1، 10، 20، 21 من المرسوم التنفيذي رقم 34/89 المرجع السابق الذكر.

• تنظيم وعمل ونظام الوكالة يخضع القانون الإداري، كما أن منازعاتها القضائية تخضع لاختصاص جهات القضاء الإداري المختصة، كما أن عمالها يخضعون لقانون الوظيف العمومي<sup>(1)</sup>.

وتتعامل الوكالة في مجال الإدارة العامة مع عدة متعاملين هم:

• المديرية العامة للأموال الوطنية

• الوظيف العمومي.

• وزارة المالية.

• المجلس الوطني للتخطيط.

• المراقب المالي.

• الخزينة العمومية.

• المفتشية العامة للمالية.

رابعاً/ تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

يتجسد التنظيم الداخلي للوكالة من خلال مجلس إدارة، ومدير يشرف على 4 أقسام أما التنظيم الخارجي للوكالة فيتجسد هو الآخر من خلال مديريات جهوية و ولائية.

1- التنظيم الداخلي للوكالة: يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير<sup>(2)</sup>.

(1) مجلس الإدارة: هو عبارة عن هيئة تتكون من ممثلين لعدة وزارات هم:

• ممثل لوزير الاقتصاد<sup>(\*)</sup> بصفته رئيساً لمجلس الإدارة.

• ممثل لوزير الدفاع الوطني.

• ممثل لوزير التجهيز.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: الأستاذ عمار عوايدي " القانون الإداري " 1990، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ص 317،312.

<sup>(2)</sup> أنظر في ذلك: الملحق رقم 7.

<sup>(\*)</sup> أصبح هذا العضو ممثلاً لوزير المالية بدل الاقتصاد .

راجع في ذلك المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المرجع سابق الذكر.

• ممثل لوزير الفلاحة.

• ممثل لوزير النقل.

• ممثل المحافظ السامي للبحث العلمي.

• ممثل المندوب التخطيط.

ويعين أعضاء مجلس الإدارة بصفقتهم هذه بقرار من وزير الاقتصاد سابقا أي وزير المالية حاليا بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، ويجب أن تكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية<sup>(1)</sup> ويكلف المجلس بدراسة التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وعملها والتداول فيها وتقريرها ولهذا الغرض يتداول مجلس الإدارة في المسائل الآتية:

• مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات.

• الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.

• النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.

• حصيلة النشاط السنوية والتسوية المحاسبية والمالية.

• بدلي برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.

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

يأتي:

• مشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.

• تتولى قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.

ويقترح على السلطة الوصية، فضلا عن كل ذلك، كل التدابير الضرورية لأداء مهمته على نحو أفضل وتكون وظائف أعضاء مجلس الإدارة مجانية، غير أن مصاريف التنقل والإقامة التي ينفقها أعضاؤه بمناسبة ممارسة وظائفهم تغوض لهم طبقا للتنظيم المعمول به، ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاءات من رئيسه، كما يعد جدول الأعمال بناء على اقتراح من مدير الوكالة.

<sup>(1)</sup> اراجع في ذلك: المواد 11، 13، 17 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر.

ب) المدير: يعين مدير الوكالة بمرسوم يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية، وتتهى مهامه بالطريقة نفسها، ويعتبر بمثابة المسؤول عن السير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وهو يتولى المهام التالية:

- ينفذ مقررات مجلس الإدارة.
- يمثل الوكالة أمام القضاء.
- يمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة.
- يبرم جميع الصفقات والعقود في حدود السلطات التي يفوضه إياها مجلس الإدارة<sup>(1)</sup>.
- إعداد مشروع الميزانية والالتزام بنفقات تسيير الوكالة وتجهيزها ويأمر بصرفها، كما يمكن في هذا الشأن أنه يفوض اعتمادات إلى مسؤولي الفروع الجهوية والمحلية<sup>(2)</sup>.

ج) الأقسام الخاصة بمديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: تضم هذه المديرية 4 مديريات فرعية على النحو التالي:

- المديرية الفرعية لأشغال المسح والتي تضم بدورها 3 مصالح:
  - مصلحة خاصة بالمسح الحضري.
  - مصلحة خاصة بالمسح الريفي.
  - مصلحة خاصة بالتصوير المساحي الضوئي (la Photogrammétrie).
- المديرية الفرعية لأشغال الخاصة وتضم مصلحتين:
  - مصلحة الدراسات والأشغال الطبوغرافية.
  - مصلحة الإعلام الآلي.
- المديرية الفرعية للوسائل و (La Reprographie) تضم 3 مصالح:
  - مصلحة (La Reprographie).
  - مصلحة الوسائل والصيانة.
  - مصلحة الصفقات والتجهيز.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 12، 16، 18، 19، 20 من المرسوم التنفيذي 234/89 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المرجع السابق الذكر.

- المديرية الفرعية للعمال والمالية، وتضم 3 مصالح:

- مصلحة المالية والمحاسبة.
- مصلحة العمال والشؤون العامة.
- مصلحة الإعلام والتوثيق.

2- التنظيم الخارجي للوكالة: حتى تتمكن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، فإنها قد أنشأت لهذا الغرض مديريات جهوية وملحقات ولائية منتشرة عبر التراب الوطني<sup>(\*)</sup>.

أ) المديريات الجهوية: تتوزع هذه المديريات على 5 مناطق هي: الجزائر، وهران، قسنطينة،

ورقلة، بشار، ويرأس كل مديرية جهوية مدير يتولى المهام التالية:

- تحقيق الطلبات المقدمة في المجال المادي والبشري.
- مراقبة عمل اللجان التابعة له.
- معالجة جميع المشاكل المادية والتقنية التي تصادف عملية المسح.

ب) الملحقات الولائية: وتتوزع هذه الملحقات على مستوى كل ولاية يرأسها مدير يتولى المهام التالية:

- المشاركة مع الوالي في اتخاذ القرار المتضمن افتتاح عمليات المسح.
- المشاركة في إصدار هذا القرار ضمن الأجال القانونية.
- المشاركة مع الوالي في اتخاذ القرار المتضمن إنشاء لجنة لمسح الأراضي التي يعهد عضوا فيها ممثلا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- يطلب اجتماع هذه اللجنة كلما استدعى الأمر ذلك.
- يطلب من البلدية الإعانة المادية والبشرية الضرورية لإعداد المسح.
- عقد ندوات إعلامية لشرح عملية المسح وأهدافها لفائدة السلطات المحلية والولائية<sup>(1)</sup>.

\* أنظر في ذلك: الملحق رقم 8 .  
<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op, cit , p7,8.

تتكون كل مديرية ولائية من مكتب للمسح وفرق خاصة (*Des Brigades*) والأعوان المكلفين بالأعمال الميدانية (*Les équipes des terrains*) الذين يتولون القيام بعمليات تحديد الملكيات وقياس المساحة، وبذلك فهم مطالبون بتحري الدقة اللازمة نظرا لأهمية ما يوفرونه من معلومات تدون ضمن الوثائق المساحية<sup>(1)</sup>.

#### خامسا/ مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بشكل أساسي إنجاز الأعمال التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، كما يمكنها أن تقوم بصفة ثانوية بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة.

#### 1- مهام الوكالة في مجال إعداد ومسح الأراضي العام: تتولى الوكالة في هذا المجال ما يأتي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية أو بتصوير المساحي الضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة.
- 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.
- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تنظيم الأرشيف والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.



• ترافق الأشغال التي يجرها الماسحون ومكاتب الدراسات التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.

• تكلف الوكالة بتطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

2- مهام الوكالة في مجال الجرد العام: تتولى الوكالة بصفة ثانوية وإذا ما كلفت بذلك القيام بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية<sup>(1)</sup> المتمثل في التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة، الولاية والبلدية، وتلك التي تحوزها مختلف المنشآت والهياكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية<sup>(2)</sup>.

وتتمثل الأعمال التقنية التي يمكن أن تكلف بها الوكالة في مجال الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية فيما يأتي:

• تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.

• إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.

• إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثاني

#### الآلية المادية للمسح

تتمثل هذه الآلية في الوثائق المساحية المختلفة التي تتضمن معلومات في غاية الأهمية.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتضمن جرد الأملاك الوطنية مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 60، السنة الثامنة والعشرون المؤرخة في 1991/11/24.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر.

## أولا/ المخطط المساحي (Le Plan cadastral).

يعد هذا المخطط بمثابة الوثيقة الأساسية للمسح، إذ من خلاله يمكن إعداد الوثائق المساحية الأخرى وهو عبارة عن مخطط يعطي التمثيل البياني للإقليم البلدي في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء الملكية وقطع الأراضي<sup>(1)</sup> ويتمثل المخطط المساحي في مجموعة من الأوراق الجزئية (*les feuilles parcellaires*) بحيث أن كل ورقة خاصة بقسم مساحي واحد، وبالصاق كل هذه الأوراق فإن يمكن الحصول على المخطط المساحي لكل إقليم البلدية لكن ونظرا لحجمها الكبير فإن هذه الأوراق تجمع في سجل خاص يوضع على غلافه مخطط مصغر يضم كل هذه الأقسام المساحية يسمى (*Le Tableau d'assemblage de correspondance*).

فالورقة الجزئية هي عبارة عن ورقة ذات أبعاد دقيقة محددة بـ 59,4سم × 84سم بالنسبة للإطار الخارجي ويرسم القسم المساحي داخل إطار هذه الورقة بترك هامش 4 سم أي بالأبعاد التالية 51,4 سم × 76 سم كما أن لهذا الورق نوعية خاصة فهو عبارة عن ورق شفاف من البلاستيك تتولى الإدارة توفيره.

ويظهر على المخطط المساحي (الأوراق الجزئية) الطرقات، مجاري المياه، الأماكن المعروفة فضلا عن حدود العقارات وأرقامها .

أما جدول التجميع الخاص بالمراسلة فهو عبارة عن تمثيل بياني لكل الأقسام المساحية يتم إنجازه بسلم يختلف باختلاف درجة تجزئة الإقليم، ويجسد على نفس الورق الخاص بالأوراق الجزئية ويظهر على المخطط المساحي (جدول التجميع الخاص بالمراسلة) حدود الأقسام المساحية والبلديات المجاورة، الطرقات، مجاري المياه واتجاهها، المحيط النهائي أو المؤقت للمدن المهمة مع تسميتها<sup>(2)</sup> وتكمن أهمية هذا المخطط المساحي في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها.

1- القسم المساحي (*la section cadastrale*): هو جزء من الإقليم البلدي الذي يظهر على المخطط المساحي مرقما تصاعديا ابتداء من الغرب نحو الشرق ثم من الشرق نحو الغرب إلى

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1/15 من المرسوم رقم 62/76، المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: *L'instruction complémentaire à l'instruction n°16 op.cit, p30,31,32.*

غاية ترقيم كل الأقسام المساحية، إذ يحمل الرقم المساحي الكائن في الشمال الغربي رقمًا ليشير بحملة من الأرقام المتسلسلة بشكل أفقي حتى يصبح لكل قسم مساحي رقم خاص به، ويتميز القسم المساحي بكون أن حدوده تتميز بالثبات الكافي وهي في الغالب حدود طبيعية مثل مجاري المياه والجبال أو غير طبيعية مثل العمارات والطرفات وتختلف مساحة القسم المساحي حسب كون المنطقة ريفية أم حضرية<sup>(1)</sup>.

2- المكان المعلوم (le lieu dit): هو جزء من القسم المساحي الذي يعد جزءًا من المخطط المساحي فهو بمثابة تجمع لأجزاء الملكية داخل نفس القسم المساحي والذي يطلق عليه السكان عادة بعض التسمية، ويتم تحديد المكان المعلوم بناء على الوثائق المقدمة من المالكين، فإذا تعلق الأمر بمكان معلوم ذا حدود غير واضحة فإنه يتم الاستعانة بالسكان الذين لهم معرفة جيدة بالمكان من أجل التسمية، ويمكن الاستغناء عن بعض الأماكن المعلومّة إذا كان عددها كبيرًا كما هو الحال في المناطق الكبرى، حيث يتم الاكتفاء بأهم الأماكن المعلومّة البارزة وذلك حتى يكون المخطط المساحي واضحًا غير مبهم<sup>(2)</sup>.

وتسمية المكان المعلوم تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية فإن كان موجودًا بمنطقة ريفية فإن المكان المعلوم يحمل تسمية خاصة عادة ما يتداولها سكان المنطقة أما في المناطق الحضرية فإن المكان المعلوم هو اسم الشارع أو رقم الطريق.

وهناك نقاط أساسية يجب مراعاتها أثناء تقسيم القسم المساحي إلى أماكن معلومة تنحصر في:

- أن تقع الأماكن المعلومّة داخل المخطط المساحي.
- حدود الأماكن المعلومّة تتبع حدود أجزاء الملكية التي تتكون منها.
- تسمية وحدود المكان المعلوم تدون على المخطط المساحي<sup>(3)</sup>.

3- جزء الملكية (l'ilot de propriété): هو جزء من المكان المعلوم الذي يعد جزءًا من القسم المساحي الذي يعتبر هو الآخر جزءًا من المخطط المساحي، فجزء الملكية يتكون من قطع الأراضي أو قطعة الأرض التي تقع بمكان معلوم واحد، وتخضع لنفس الأعباء والحقوق وتؤول

<sup>(1)</sup> L'instruction n°5474, op.cit, p33.

<sup>(2)</sup> L'instruction n°16, op.cit, p10.

<sup>(3)</sup> La publication « la documentation cadastrale MAJIC2 » op.cit p13.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك:

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك:

إلى مالك واحد أو أنها في شيوخ واحد وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا لترتيب المعطى الملكية، وهي تتمتع بحدود واضحة، فلو تم إنشاء طريق وطني على ملكية ما فإنه يقسمها إلى جزئين للملكية كلاهما يحمل رقم خاص رغم أنهما لمالك واحد ونفس الشيء إذا ما تم ترتيب حق من الحقوق على جزء دون آخر، ذلك أن كل جزء للملكية يحمل رقما خاصا به داخل المكان المعلوم.

4- قطعة الأرض (la parcelle): تعتبر أصغر وحدة مساحية باعتبارها عنصرا من جزء الملكية تمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض، ويشترط لاعتبار مساحة ما قطع أرض أن لا تقل عن 10 أرات حتى لو تميزت عن قطعة الأرض المجاورة لها من حيث طبيعة شغل وتخصيص الأرض، وعليه فإن الحديقة التي تقل مساحتها عن 10 أرات لا يمكن اعتبارها قطعة أرض مستقلة بل تعد تابعة للمسكن، بمعنى أن الحديقة والمسكن يشكلان قطعة أرض واحدة، ويرمز لكل قطع أرضية بحرف لاتيني<sup>(1)</sup>.

وحتى بالنسبة لملاحقات العمارات مثل حظائر للسيارات والشاحنات فإنها وإن قلت مساحتها عن 10 أرات لا تعد قطعة أرض بل تكون تابعة للعمارة إذ أنها تشكل مجتمعة قطعة أرض واحدة.

أما بالنسبة للعقارات الفلاحية فإن كل نوع من الزراعة يشكل قطعة مستقلة لكن إذا كانت هناك زراعة تكميلية فإنها لا تشكل قطعة مستقلة كأن تفرس الأرض كلها نوعا معينا من الزراعة وفي نهايتها يفرس صف من الأشجار المثمرة، فهذه الأخيرة لا تشكل قطعة أرض لأنها تتضمن زراعة ثانوية<sup>(2)</sup>.

ويمكن للمعنيين الإطلاع على المخطط المساحي وذلك إما:

- على مستوى مصلحة المسح أين يخضع المخطط المساحي إلى عملية ضبط يومي وهو يسمى ( le plan minute ) أو .
- على مستوى البلدية أين تضع مصلحة المسح نسخة من المخطط عند انتهاء أشغال المسح ويدعى (ATLAS communal) لكن لا يتمتع بالدقة الكافية نظرا لأن مراجعته تتسم كل سنة<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> L'instruction n°5474, op.cit, p41.

<sup>(2)</sup> L'instruction n°16, op.cit, p12,15.

<sup>(3)</sup> La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux » op.cit, p4.

## ثانيا/ جدول الحساب (Le Table des comptes).

الحساب المساحي (*le compte cadastrale*) هو عبارة عن حساب يجمع تحت رقم تعريف واحد، مجموع العقارات المملوكة لشخص واحد معروف أو غير معروف ضمن البلدية الممسوحة، وبهذا فإنه يعطى لكل حساب عدد وهو بذلك يعد بمثابة بطاقة تعريف لكل مالك، إذ يكفي معرفة هذا العدد حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي ويتكون هذا العدد من 5 أرقام ، وتكون الأولوية في إعطاء هذا العدد للهيئات والمؤسسات العمومية ليتم الانتقال إلى الأشخاص الطبيعيين حسب الترتيب الأبجدي لألقابهم<sup>(1)</sup> ، ويخصص لكل حساب جدول حساب (*le table des comptes*) على ورقة بالأبعاد التالية:

44 سم × 26 سم تم تجمع هذه الجداول في سجل خاص وكل البلدية الممسوحة:

ويضم هذا الجدول في أعلاه من الجهة اليسرى اسم الولاية ومن اليمين اسم البلدية ويتكون هذا الجدول من 4 خانات:

الخانة الأولى: مخصصة لرقم الحساب.

الخانة الثانية: مخصصة لتاريخ فتح الحساب.

الخانة الثالثة: تتضمن التعريف بالمالك، بدءا من الأشخاص المعنويين ثم الانتقال إلى الأشخاص الطبيعيين حسب الترتيب الأبجدي لألقابهم.

الخانة الرابعة: مخصصة لإعادة الترقيم بمناسبة عملية الضبط اليومي (*La mise à jour*)<sup>(2)</sup> فلو تصرف المالك الذي يحمل رقم حساب خاص به في أملاكه بالبيع فإنه لا بد من إعادة ضبط جدول الحساب نظرا لوجود مالك جديد<sup>(2)</sup>.

ويكتسي هذا الجدول أهمية بالغة ذلك أنه وعلى أساسه فإنه يمكن إعداد الوثائق للمساحة الأخرى التي لا تقل أهمية عن هذا الجدول، كما يمكن بفضل الاطلاع على الوثائق المساحية الأخرى بكل سهولة إذ أن كل الوثائق الأخرى سواء تعلق الأمر بجدول الأقسام أو سجل مسح الأراضي فإنها تضم جميعها رقم الحساب.

<sup>(1)</sup> L'instruction n°5474, op.cit, p68.

<sup>(2)</sup> L'instruction complémentaire à l'instruction n°16 op.cit, p44.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

\* أنظر في ذلك: الملحق رقم 9 .

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك:

### ثالثا/ جدول الأقسام (L'état de section).

هو عبارة عن سجل ترتب فيه أجزاء الملكية حسب الترتيب الطوبوغرافي<sup>(1)</sup> أي حسب ترتيبها داخل القسم المساحي وهذا الجدول خاص بكل قسم مساحي أي أنه يتضمن أرقام أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل قسم مساحي مكون البلدية الممسوحة.

وترقيم أجزاء الملكية يكون تصاعديا بدءا من الرقم 1، ويعرف كل جزء الملكية من خلال رقم حساب مالكة الموجود في جدول الحسابات ويتم إعداد هذا الجدول انطلاقا من وثيقتين أساسيتين:

• الوثيقة B1: وهي خاصة ببطاقات أجزاء الملكية إذ ترقم فيها كل أجزاء الملكية المتواجدة داخل القسم المساحي.

• الوثيقة B2: وهي خاصة ببطاقات الأشخاص حسب الترتيب الأبجدي لهم فمن خلال المعلومات المتواجدة في هاتين البطاقتين وكذا المعلومات المتواجدة في جدول الحسابات يتم إعداد جدول الأقسام الذي نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية، أما من اليمين فنجد رقم القسم المساحي (la section) وهو يضم 4 خانات:

الخانة الأولى: مخصصة لأرقام أجزاء الملكية المجاورة

الخانة الثانية: مخصصة لأرقام أجزاء الملكية حسب ترتيبها التصاعدي داخل القسم المساحي.

الخانة الثالثة: تتعلق بالحساب الخاص بمالك كل جزء للملكية فقد يملك الشخص عدة أجزاء للملكية قد تقع داخل قسم مساحي واحد بمعنى أنها تكون في جدول واحد الأقسام أو أنها تكون موزعة بين عدة أقسام مساحية، وتضم هذه الخانة قسما خاصا بتاريخ فتح الحساب وقسما ثانيًا لرقم الحساب.

الخانة الرابعة: مخصصة لعملية الضبط اليومي<sup>(2)</sup>.

وجداول الأقسام يضم أوراق بحجم : 28 × 39 سم<sup>(\*)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1/8 من الأمر رقم 74/75، المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op.cit p45,46.

\* أنظر في ذلك: الملحق رقم 10.

#### رابعاً/ سجل مسح الأراضي (la matrice cadastrale).

هو عبارة عن سجل خاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، إذ تخصص كل ورقة فيه لمختلف الأملاك التي يملكها كل مالك في البلدية المسوحة.

وسجل مسح الأراضي يضم أوراق بالأبعاد التالية: 28 سم × 38 سم تخصص كل ورقة لمالك واحد، إذ تحدد فيها هويته تحديداً دقيقاً ثم تذكر كل أجزاء الملكية الخاصة به، والتي قد تكون تابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية داخل البلدية المسوحة لترتب بعد ذلك هذه الأوراق المتضمنة سجل مسح الأراضي، حسب الترتيب الأبجدي للملاك وكل ورقة من السجل المساحي هي عبارة عن جدول يضم عدة خانات وفي أعلى هذا الجدول تدون مجموعة مهمة من المعلومات تتعلق بهوية المالك.

فنجذ في أعلاه من اليسار اسم الولاية وتحتها مباشرة يذكر لقب واسم المالك إذا كان شخص طبيعياً، وغرضه الاجتماعي إذا كان شخصاً معنوياً بالإضافة إلى تاريخ ومكان الميلاد أو التأسيس إذا كان معنوياً وكذا العنوان.

أما في الوسط فيذكر اسم البلدية، وعلى اليمين نجد رقم الحساب الخاص بكل مالك وتحت مباشرة تذكر المعلومات الأخرى المكملة لهوية المالك والمتعلقة بمهنته واسم الأب والجد وفضلاً عن كل هذه البيانات الواردة في مقدمة الجدول فإنه يضم 9 خانات:

الخانة الأولى: مخصصة لعملية نقل مسح الأراضي وهي تضم 4 خانات أخرى تتولى شرح تفاصيل كل تصرف قانوني يرد على أحد عقارات المالك.

الخانة الثانية: مخصصة لأرقام الأقسام المساحية التي توجد فيها أجزاء الملكية التي يملكها المالك.

الخانة الثالثة : مخصصة لأرقام أجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل القسم المساحي.

الخانة الرابعة : مخصصة لقطع الأراضي المتواجدة داخل أجزاء الملكية.

الخانة الخامسة: مخصصة لوصف حالة جزء الملكية من حيث كونها مفرزة أو على الشيوع.

الخانة السادسة: مخصصة لمساحة جزء الملكية بالتدقيق وذلك بوحدة الهكتار والأر والسنتار.

الخانة السابعة : مخصصة لطبيعة شغل الأرض من حيث كونها أرض مخصصة للزراعة أم للسكن<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op. cit p43,44,45.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

الخانة الثامنة: تتعلق بطبيعة الأرض هل هي رملية، طينية.....إلخ  
الخانة التاسعة: مخصصة لذكر أهم ما يوجد فوق الأرض، كوجود طريق مثلا ولا داعي لذكر كل التفاصيل الموجودة فوق الأرض<sup>(\*)</sup>.  
وفي أسفل هذا الجدول نجد عبارة (TOTAUX) تحت الخانة الأولى يدون فيها عدد العقارات التي يملكها المالك.  
أما تحت الخانة السابعة فنذكر المساحة الإجمالية للعقار<sup>(1)</sup> ويتم الاطلاع على كل الوثائق المساحية إما على مستوى مصلحة المسح أين يكون محل ضبط يومي، أو على مستوى البلدية لكنها لا تتميز بالدقة الكافية لأن مراجعتها تتم كل سنة.

\* انظر ذلك: في الملحق رقم 11.  
<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:



المبحث الثاني  
ميكانيزمات سير عملية  
المسح في الجزائر

## المبحث الثاني

### ميكانيزمات سير عملية المسح في الجزائر

لا يمكن إعداد مسح الأراضي العام إلا من خلال مجموعة من الأعمال تشمل كخطوة أولى الأعمال التحضيرية التي تتم على مستوى مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات<sup>(1)</sup> إذ يتم فيها جمع كل الوثائق التي تعد ضرورية بما تتضمنه من معلومات جغرافية وقانونية خاصة بالعقار، وتتحصر أغلبها في البطاقات المعدة بقياسات مختلفة لاسيما تلك المعدة تطبيقا للقانون المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد<sup>(2)</sup>.

كما يتم استعمال تقنية التصوير الجوي التي تعد مرحلة أساسية للحصول على صورة واضحة للإقليم البلدي ولابد من إعلام المواطنين وكذا البلديات المجاورة للبلدية موضوع المسح بتاريخ افتتاح عملية المسح، بغرض تفادي غياب الملاك أثناء عملية التحديد والتحقق العقاري اللتان تتمان بالتوازي، وتدخلان في إطار الأعمال الميدانية.

وبغرض توفير الدقة اللازمة فإن عملية التحقق العقاري تضم عونا تابعا للمحافظة العقارية<sup>(3)</sup> رفقة عون يتبع مصلحة أملاك الدولة. لذلك سوف نتناول في هذا المبحث مطلبين: المطلب الأول: نخصه الأعمال التحضيرية. المطلب الثاني: نخصه لأعمال الميدانية.

## المطلب الأول

### الأعمال التحضيرية

تشمل الأعمال التحضيرية جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح، المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة مدير المسح الولائي، ذلك أن التحضير الجيد يسمح بسير حسن لعملية المسح وتنصب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية واستعمال

<sup>1</sup> Instruction n°16, op, cit, p5.

<sup>2</sup> راجع في ذلك: القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، المستخرج من الجريدة الرسمية العدد 6، السنة الواحدة والعشرون المؤرخة في 1984/2/7.

<sup>3</sup> راجع في ذلك: التعليم رقم 00358 المؤرخة في 17/07/1999 المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

تقنية التصوير الجوي من أجل الإلمام بحدود الإقليم البلدي ومختلف الحدود الظاهرة ومن ثم تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ترتب حسب درجة صعوبة مسحها.

أولاً/ جمع الوثائق.

يتولى مدير مكتب المسح، البحث كخطوة أولية عن جميع المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح، ويتم الاطلاع في هذا الصدد على بطاقة الوضعية العقارية (*La carte d'état major*) التي تضم الخريطة المتعلقة بالبلدية والمعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط ويتم تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها والمتمثلة في:

- البطاقات ذات السلم 1/50.000 أو 1/25000 الخاصة بالمناطق الريفية.
  - البطاقات ذات السلم 1/5000 أو 1/250 الخاصة بالمناطق الحضرية.
  - المخططات التي تم إعدادها بموجب قانون فارني بسلم 1/400.
  - المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي.
  - المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية.
- وبالانتهاء من جمع هذه المخططات والبطاقات التي تتميز غالبيتها بالقدم، فإنه ياجب كرحلة ثانية إلى جمع:

- المخططات الخاصة بالغابات المتواجدة على إقليم البلدية<sup>(1)</sup>.
- المخططات الخاصة بالأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية والتي تتميز بكونها ممسوحة لأنه حررت بشأنها عقودا إدارية<sup>(2)</sup> مشهورة على مستوى المحافظة العقارية.
- الصور الجوية المكبرة ذات السلم 1/500 التي استعملت أثناء تطبيق قانون الثورة الزراعية
- الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.
- الوثائق العقارية الخاصة بالأموال الوقفية، وبالطرق، وتلك التي تحتفظ بها الهيئات المسيرة للأموال مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: *L'instruction n°16, op.cit p5.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 12 من القانون رقم 10/87 المؤرخ في 1987/12/8 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجبات تهم المستخرج من الجريدة الرسمية العدد 50 السنة الرابعة والعشرون المؤرخة في 1987/07/13

• الوثائق العقارية الخاصة بالأمولاك محل التخصيص.

وفي إطار عملية جمع الوثائق، فإن المدير الولائي للمسح ينصل بمقتضية أملاك الدولة ليطلب قائمة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية والتي كانت موجودة قبل عمارة التأميم وتمم هذه القائمة بالمعلومات المقدمة من المحافظ العقاري بخصوص العقارات التي أشهرتها البلدية، كما أن قائمة الملاك المتواجدين في البلدية والمشهرة حقوقهم ضرورية أيضا إذ تتولى المحافظة العقارية إعدادها، بالإضافة إلى السجل الضريبي المتواجد على مستوى المصالح الضريبية<sup>(1)</sup>.

وتكمن أهمية هذه الوثائق في كونها تتضمن عناوين الملاك ومن ثم يسهل استدعائهم فيما بعد، كما يمكن بفضلها التفريق بين العقارات التي لها مالكون معروفون، وتلك التي لم يعترف ملاكها، فضلا عن كل ذلك فإنه يمكن إجراء مقارنة فيما بعد بين المعلومات المتحصل عليها ميدانيا مع المعلومات المقدمة من طرف المحافظ العقاري.

وبالانتهاء من عمارة جمع الوثائق، فإنه يتم تخصيص عناية خاصة للوثائق والمخططات القديمة، حيث ترتب ويخصص لكل منها مرجع خاص يسمح بالوصول إليها بكل سهولة كلما تطلب الأمر ذلك<sup>(2)</sup> وبعد فحص هذه الوثائق والمخططات فإنه يتم الاستغناء عن تلك التي لا تفيد المسح، أما ما هو ضروري لعملية المسح فإنه تعاد صياغته باتباع السلم المناسب لتحرر نسخ هذه الوثائق والمخططات، بهدف توزيعها على الأعوان المكلفين بالأعمال الميدانية، ذلك أن الوثائق الأصلية لا يمكن استعمالها أثناء العمل الميداني حفاظا عليها.

ويتولى مخبر مختص (*le laboratoire de reprographie*) مهمة نسخ هذه الوثائق والمخططات على مستوى الوكالة الوطنية للمسح، وبهدف معرفة حدود الإقليم البلدي محل المسح، لا بد من الاطلاع على الوثائق المبينة لذلك.

ثانيا/ التصوير الجوي.

يتولى المعهد الوطني للخرائط، عملية التصوير الجوي، وتعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور وتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات وأقوي بحيث يكون محور النقاط الصورة عمودي، وفي غير هذه الحالات تكون الصورة الجوية بمثابة وثيقة غير مترية

<sup>(1)</sup> L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op.cit, p11.

<sup>(2)</sup> L'instruction n°16, op.cit, p5.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك:

(*un document non métrique*) أي غير ميدانية وذلك إما لوجود مرتفعات أو عدم عمودية المحور الذي تلتقط منه الصورة الجوية<sup>(1)</sup>، وبالانتهاء من النقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم البلدية موضوع المسح، تسلّم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين هما:

1- الصورة الجوية المعالجة (*L'orthophotoplan*): هي بمثابة وثيقة يتم إعدادها بسلم لها المواصفات المترية للمخطط بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية، فهي عبارة عن صورة جوية واضحة يتم إعدادها من خلال الصورة الجوية الملتقطة لكن بعد تصحيحها بفضل استعمال تقنية خاصة، لنحصل في الأخير على صورة ذات رؤية أوضح من الصورة الملتقطة، كما أن الورق المجددة عليه أرفع من الورق الخاص بالصورة الجوية الملتقطة، ولها سلم خاص أيضا قد يكون  $1/5000$  وذلك في المناطق المنخفضة المتواجدة في الأرياف، أو سلم  $1/2500$  بالنسبة للمناطق الحضرية<sup>(2)</sup> ويتم إعداد لكل صورة جوية معالجة نسخة منها (*un cliché*) بحيث يستعمل هذا الأخير في عملية المسح، أما الأصل فيحتفظ به.

2- المخطط البياني (*la restitution*): هو بمثابة وثيقة بيانية ومترية تتمتع بمواصفات الإظهار والدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي وذلك من خلال استغلال كل التفاصيل الواردة في الصورة الجوية<sup>(3)</sup>، ويلجأ إلى هذا المخطط عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية، ذلك أنه لا يتوفر على كل المعلومات الواردة في الصور الجوية، لكنه يتضمن مختلف العناصر البيانية للأرض كالطرق، الوديان، حدود قطع الأراضي، كما أنه يتمتع بمواصفات مترية أكبر من الصورة الجوية المعالجة<sup>(4)</sup>.

وبعد إنجاز كل الصور الجوية المعالجة الخاصة بالبلدية موضوع المسح، فإنه يتم إصاقها لنحصل على التمثيل الجوي لكل إقليم البلدية مع ترقيم كل صورة، ولتسهيل مهمة العمل بها، فإن مصلحة المسح تعد مخطط مصغرا يضم كل الصور الجوية المعالجة مرقمة

<sup>(1)</sup> L'instruction n°16, op.cit, p5,6.

<sup>(2)</sup> L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op.cit, p28,29,30.

<sup>(3)</sup> La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie », 1997, op.cit, p71.

<sup>(4)</sup> L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op.cit, p11,12.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك:

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك:

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك:

ما يسمى (Le Tableau d'assemblage des orthophotoplan).

ثالثا/ تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية.

ولتسهيل مهمة التقسيم، لا بد من الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح والمعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، ثم توضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقا من المخططات المنجزة بمناسبة التحديد الكارثوغرافي للبلدية، باعتبار أن هذه الأخيرة تتميز بدقة أكبر من الخرائط.

والقسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وقطع الأراضي، لأنه ينقسم إلى أماكن معلومة تضم دورها أجزاء للملكية وقطع الأراضي<sup>(1)</sup>.

فالقسم المساحي يعد بمثابة وحدة التقسيم المساحي، فهو جزء من الإقليم البلدي محدد بهدف تسهيل التنظيم والاطلاع والمحافظة على الوثائق المساحية، محيطه مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي، ويجب أن يراعى أثناء عملية التقسيم جملة من النقاط تتمثل في:

- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة قد تكون طبيعية أو غير طبيعية.
- عدم تقسيم مكان معلوم، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة المكان المعلوم.
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة مثل المطار المصنع..... إلخ<sup>(2)</sup>.

وتتبع تقنية خاصة من أجل الحصول على الأقسام المساحية، ذلك أنه وبعد الإلمام بحدود الإقليم البلدي، يقوم العون المكاف بالعمل، باستعمال مقياس خاص (Un Gabarit) يجسد على ورق شفاف (calque) ليطبفه على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي.

ويتمثل هذا المقياس (Un Gabarit) في ورق شفاف (calque) بحيث تختلف أبعاد هذه الورقة باختلاف خلفية المخطط الذي يتم عليه التقسيم، ذلك أن التقني المكلف بعملية التقسيم يأخذ بعين الاعتبار المخطط الذي سيتم عليه تقسيم الإقليم البلدي، والذي قد يكون بطلاقة ذات سلم 1/25000 أو 1/50000 أو 1/20000، حسب مساحة البلدية.

كما يؤخذ بعين الاعتبار أيضا سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب كون المنطقة حضرية

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 15 من المرسوم رقم 62/76، المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: La publication « la documentation cadastrale », M.A.J.C 2» op.cit.p9,11.

أم ريفية وذلك وفقا للقاعدة التالية

سلم المخطط المساحي (\*)

طول المقياس - طول وعرض ورقة المخطط المساحي ×

سلم خلفية المخطط

ولورقة المخطط المساحي أبعاد ثابتة تقدر بـ : 76,1 سم × 51,4 سم (1)

وبعد الانتهاء من تقسيم الإقليم البادي إلى أقسام مساحية، يشرع في ترقيم هذه الأقسام، باتباع ترتيب تصاعدي غير متقطع، إذ يحمل القسم المساحي الكائن في الشمال الغربي رقم 1 ليتم الترقيم التي يشترط فيها التسلسل والتتابع، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية في عملية الترقيم.

رابعاً/ إعداد مخطط الحدود (Le plan croquis de délimitation).

بعد الانتهاء من عملية التقسيم والترقيم للأقسام المساحية، يتم الاستعانة بالمخطط الذي يضم أرقام الصور الجوية والمسمى (Le tableau d'assemblage des orthophotoplan) فمن خلال هذا المخطط يمكن معرفة أرقام الصور الجوية الخاصة بكل قسم مساحي، فتجمع لكن في نسختها الثانية (cliché) وليس الأصلية، وتخضع لعملية سحب (Tirage) لتصبح مجسدة على مخطط يدعى (Le plan croquis de délimitation) وتتم هذه العملية بالنسبة لكافة الأقسام المساحية وعليه يمكن القول أن محضر التحديد هو عبارة عن مخطط يتم إعداده استناداً إلى الصور الجوية المعالجة، على ورق خاص يدعى بـ (Papier héliographique) من خلال السحب الإليوغرافي (Le Tirage héliographique) ويعد هذا المحضر على نسختين أحدها مخصص للعمل الميداني والآخر يحتفظ به (la mise au net).

بعد ذلك تجسد على هذا المخطط مختلف الحدود الواردة في الوثائق والمخططات القديمة وذلك بعد مقارنتها بالصور الجوية (2) ويتعلق الأمر بـ:

- حدود الأراضي التي حددت تطبيقاً للقانون السيناتورس كونسلت .
- حدود الأراضي التي خضعت لعملية التأميم.

\* أنظر في ذلك: الملحق رقم 12.

(1) راجع في ذلك:

(2) راجع في ذلك:

L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op,cit, p15.

L'instruction n°16, op,cit, p7.

• الحدود المعروفة للغابات.

• حدود أراضي العرش.

• حدود الأراضي التابعة للأملاك العمومية.

• حدود الأراضي التي خضعت لعمالية التحقيق بموجب تطبيق قوانين عقارية سابقة<sup>(1)</sup>.

وتخضع هذه الحدود إلى المراقبة أثناء العمل الميداني وتتم عملية وضع الحدود على مخططات الحدود الخاصة بكل قسم مساحي.

وعند الانتهاء من هذه العملية يمكن الاطلاع على المناطق التي تشكل صعوبة في المسح، إذ ترتب حسب درجة صعوبتها، على مخطط خاص وبهذا فإنها تستبعد من العمل، حتى لا تعيق عمالية المسح، ذلك أن الأولوية تكون للمناطق السهلة المسح ليتم الانتقال تدريجياً إلى المناطق الأخرى مع مراعاة درجة الصعوبة التي قد تكون ناجمة عن صغر الملكية أو شساعة الغطاء النباتي، الحدود غير ظاهرة، تعرض الأراضي إلى زلازل، صعوبة الدخول إلى الملكيات.

وفي إطار الإعداد للأعمال الميدانية فإن المدير الولائي للمسح يكلف كل فريق بمنطقة عمله مع الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية:

• تشكل كل منطقة عمل من أقسام مساحية كاملة.

• كل منطقة عمل يجب أن تكون متوازنة مع غيرها فيما يخص حجم العمل أي أنها توزع على فرق العمل حسب مساحتها وتجزئتها وعدد الملاك والصعوبات المتوقعة.

ويتحضير كل ما هو ضروري لانطلاق عمالية المسح، يقوم المدير الولائي للمسح بإخطار المديرية الجهوية للمسح، بموجب رسالة محررة على نسختين توجه نسخة منها إلى مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>(2)</sup> ويقوم المدير الجهوي للمسح بدوره بإعداد تقرير حول كافة الأعمال التحضيرية المنجزة، ويرسل هذا التقرير إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بعد أن يكون قد قام بعملية مراقبة على مختلف المراحل التي تضمنتها الأعمال التحضيرية.

ولا يشرع في الأعمال الميدانية قبل أن يتم إعلام الجمهور والبلديات المجاورة بافتتاح عمليات المسح من طرف الوالي بناء على اقتراح من مصلحة المسح، وتفتح عمليات المسح

<sup>(1)</sup> L'instruction n°16, op.cit, p7.

<sup>(2)</sup> L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op.cit, p16.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك



بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية وكذا في الجرائد اليومية والوطنية، كما يتم تبليغ رئيس البلدية المعني بهذا القرار، أما الجمهور فيتم إعلامه بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات بمقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل عشرون يوما قبل افتتاح هذه العمليات<sup>(1)</sup> ويكمن الهدف من وراء الإعلان عن افتتاح عمليات المسح - حتى في البلديات المجاورة في أنه قد يكون من بين المقيمين في البلديات المجاورة من يملك عقارات في البلدية موضوع المسح ومن ثم فإنه سيكون حاضرا في عين المكان أثناء مسح ملكيته عوض اعتبارها دون مالك.

ويسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق التدابير المتعلقة بالقرار المتضمن افتتاح عمليات المسح، إذ يعدون تقريرا بذلك إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، يتضمن على الخصوص ما يلي:

- التاريخ الذي اقترحوا فيه على الوالي اتخاذ قرار افتتاح عمليات المسح.
- تاريخ اتخاذ هذا القرار من طرف الوالي، وكذا التاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في مجموعة القرارات الإدارية للولاية والجرائد اليومية، تاريخ لصق الإعلانات (les avis modèle)<sup>(2)</sup>
- الصعوبات التي تمت مواجهتها<sup>(3)</sup>.

وبمجرد افتتاح عمليات المسح، تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية، بموجب قرار صادر من الوالي بناء على اقتراح المدير الولائي للمسح، الذي يعد عضوا في هذه اللجنة ممثلا في ذلك الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كما يمكن أن يدعو إلى انعقاد هذه اللجنة كلما استدعى الأمر ذلك، وتتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء بعضهم دائمين والبعض الآخر يكون عضوا إذا تعلق الأمر بعمليات المسح المنجزة في مناطق ذات ميزة خاصة وتضم هذه اللجنة الأعضاء الآتي بيانهم:

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 3٠١ من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر في ذلك: الملحق رقم 13.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها بوصفه رئيسا للجنة ويتم تعيينه من طرف رئيس المجلس القضائي.
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس
  - ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
  - ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.
  - ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
  - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
  - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
  - مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
  - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
  - المسؤول المحلي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله
- وتشكل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم.
- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية
  - بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:
  - ممثل عن المصالح المحلية الفلاحية والري.
- وتتولى اللجنة القيام بالمهام التالية:
- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية
  - التثبت عند الاقتصاد من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق بينهم إن أمكن.
  - التثبت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية والمتممة في نطاق الثورة جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 ، المرجع السابق الذكر.

## المطالبة الثاني

### الأعمال الميدانية

تتخصر هذه الأعمال في عمليتين أساسيتين هما التحديد والتحقق العقاري اللتان تتمان بالتوازي أو/لا عملية التحديد (Opération de délimitation).

إن الخطوة الأولى بالنسبة لهذه العملية تتمثل في تحديد الإقليم البلدي ثم الأماكن المعلومة وأخيرا أجزاء الملكية.

1- تحديد الإقليم البلدي: إن التعرف على حدود الإقليم البلدي، يستند إلى الوثائق الرسمية المتوفرة لدى مكتب المسح، ويتم بعد ذلك القيام بعملية نقل هذه الحدود على محضر التحديد (*le procès verbal de délimitation*) وإظهارها على مخطط بياني للحدود يكون مرفقا بمحضر التحديد ويتولى التقني المختص القيام بعملية التحديد بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعملية المسح و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة<sup>(1)</sup>، وفي حالة وجود اعتراض أو اقتراح تعديل طفيف في الحدود فإن التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد ويتم الإمضاء على هذا المحضر من طرف كل من حضر عملية التحديد بموافقة الوالي. ومحضر التحديد هو عبارة عن استمارة من نوع (T12)<sup>(\*)</sup> تضم جدول يسمح بتحديد المواصفات الدقيقة للنقاط المهمة للحدود ما بين البلديات، كما يتضمن المحضر تعريفا للحدود، وبذلك فإن تحريره يتم بدقة متناهية ضمن 4 خانات:

- الخانة الأولى: تتضمن النقاط الخاصة بالحدود بشكل تصاعدي.
- الخانة الثانية: تتضمن طبيعة النقطة من حيث كونها ملتقى للطرق، واد حفرة، إلخ.
- الخانة الثالثة: تتضمن تعريف الحدود بكل دقة من حيث كونها مستقيمة أو منحرفة.
- الخانة الرابعة: مخصصة للمواصفات المختلفة والاقتراحات الخاصة بتعديل طفيف للحدود، أو عدم اتفاق الأطراف.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993 op.cit, p54.  
<sup>\*</sup> أنظر في ذلك: الملحق رقم 14.

وإذا وقع خلاف يتعلق بالحدود فيما بين البلديات التابعة لولاية واحدة فإن الوالي هو المختص للفصل في هذه النزاعات، أما إذا كان الخلاف منصبا على حدود تفصل بلديات تتبع كل منها ولاية معينة فإن وزير الداخلية هو المختص للفصل في هذا النزاع بناء على اقتراح من الوالي الخاص بكل بلدية.

وتحرر عدة نسخ من هذا المحضر، حيث يحتفظ بنسختين لدى مصلحة المسح، مع إرسال نسخة لكل الهيئات المعنية كالولاية، البلدية، موضوع المسح، البلديات المجاورة<sup>(1)</sup>

2- تحديد الأماكن المعروفة: وذلك بالاستناد إلى الوثائق المتوفرة، وفي حالة غموض الحدود، فإن إبرازها يتم استنادا إلى تصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن دون الإضرار بحدود الملكيات، ويستعان في هذا المجال بالتحديد الكارر توغرافي في البلديات المنجزة على البطاقات ذات السلم 1/50.000 أو 1/25.000 وكذا المخططات القديمة الخاصة بتطبيق قانون السيناتوس كونسيلت.

ويجب أن يراع في عملية تحديد المكان المعلوم ضرورة وقوعه داخل قسم مساحي واحد، أما إذا تعذر ذلك نظرا لطبيعة تقسيم المخطط المساحي أو شساعة المكان المعلوم، فإنه يتم تقسيم المكان المعلوم مع احتفاظ كل قسم بالاسم الأصلي للمكان المعلوم مع إضافة توضيح مستوحى من الوضعية الجغرافية مثل المعدن شمال، المعدن جنوب باعتبار أن المعدن هو اسم المكان المعلوم.

وإذا كان عدد الأماكن المعروفة، كبيرا فإنه يمكن الاستغناء عن بعضها، كما هو الحال في المدن الكبرى وذلك بغرض الحصول على مخطط مساحي واضح<sup>(2)</sup>.

3- تحديد أجزاء الملكية: يتشكل جزء الملكية من قطع الأراضي المتجاورة الخاضعة لنفس الأعباء والحقوق التي تعود ملكيتها لشخص واحد وتقع في مكان معلوم واحد تشكل بذلك وحدة عقارية مستقلة حسب الترتيب المعطى للملكية<sup>(3)</sup> ويشترط لاعتبار قطع الأراضي المتجاورة

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: L'instruction n°16, op.cit, p10.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: L'instruction n°5474 op.cit, p43.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 4/15 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق للذكر.

جزءا من الملكية، ضرورة خضوعها لنفس الحقوق والأعباء، فإذا كانت قطعة أرض خاضعة لحق إيجار فإنها بذلك تشكل جزءا من الملكية مستقل عن القطع الأخرى الخاضعة لحق الملكية. ويهدف تحديد الملكية إلى التعريف بقوامها المادي، أي إبراز حدودها ميدانيا وذلك بالاستناد إلى حق الملكية أو الانتفاع، وكثيرا ما يحدث خلاف بين الحدود الواردة في الوثائق وتلك المعاينة ميدانيا، لذلك ولتفادي هذا المشكل فإن مصاحبة المسح تجسد الحدود ميدانيا بعلامات ظاهرة بعد اتفاق الملاك المعيّنين<sup>(1)</sup>، لذلك فإن عملية التحديد تتم علانية ووجاهيا، حيث يستدعي جميع الأشخاص المعيّنين، فضلا عن الإعلان عن عملية المسح في اليوميات الوطنية، والأماكن المخصصة لذلك.

ويتم الاستدعاء الشخصي برسالة من نوع (T3)<sup>(2)</sup>، يطلب فيها من الشخص المعني أن يكون حاضرا أثناء عملية تحديد أملاكه، فلا بد أن يكون الحضور شخصيا أو بواسطة ممثل وإن تغيب المالك رغم استدعائه 3 استدعاءات كل 15 يوم فإن عملية التحديد تتم تلقائيا. وبغرض إعلام الملاك والهيئات بيسر عملية المسح، فإن التقني المكلف بالتحديد يقوم كل أسبوع بإظهار مدى تقدم العملية من خلال بطاقة تعلق بمقر البلدية.

ويشمل التحديد أيضا قطع الأراضي التي تعد قسما من جزء الملكية وتمثل طبيعة واحدة لشغل أو تشخيص أو تخصيص الأرض<sup>(3)</sup>، وأقل مساحة ممكنة لقطعة الأرض هي 10 أرات وهي تعد في الغالب، حدائق، ملحقات العمارات.

وتراعي طبيعة شغل أو تخصيص الأرض في عملية تحديد قطع الأراضي، ذلك أن الوصف يشمل أيضا طبيعة الأرض بذكر نوع الزراعة، البنيات المنجزة، نوع التربة، الطبيعة القانونية، إذ تتم الإشارة إلى ذلك على ظهر البطاقة من نوع (T4)<sup>(4)</sup> وفي إطار القيام بعملية التحديد فإنه يمكن ملاحظة ظاهرتين:

• أن كل الحدود مجسدة ميدانيا بعلامات واضحة، وهنا يكفي التقني بتأكيد هذه الحدود ومعاينة اتفاق الملاك حولها.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 4 من المرسوم رقم 400/84 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر في ذلك: الملحق رقم 15.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر في ذلك: الملحق رقم 16.

للاستدعاءات المرسله إليهم وذلك بهدف تدخل السلطات المحلية، أما القائمة الثانية فتخصص للعقارات التي لم يتم التمكن من تحديد هوية أصحابها والتي بغرض تمييزها عن العقارات الأخرى، يخصص لها رقم حساب خاص<sup>(1)</sup>.

4- نقل الحدود على مخطط الحدود (le plan croquis de délimitation): وذلك من خلال استعمال حبر خاص يختلف لونه باختلاف الشيء موضوع التحديد سواء كان مكانا معلوما أو جزء للملكية أو قطعة أرض، ويتم نقل الحدود على النسخة الأصلية من مخطط الحدود لأن النسخة الثانية استعملت ميدانيا<sup>(2)</sup>.

#### ثانيا/ عملية التحقيق العقاري (l'enquête foncière).

هي عبارة عن تحقيق ميداني يقوم به موظفان، أحدهما تابع للمحافظة العقارية، والأخر تابع لمصلحة أملاك الدولة<sup>(3)</sup> على أن ينضم إلى هذه اللجنة عضو يمثل البلدية عندما يتعلق الأمر بتحديد الأملاك البلدية.

و تهدف هذه العملية إلى جمع كل المعلومات المتعلقة بإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى فضلا عن المعلومات الخاصة هوية الملاك، ونظرا لدورها البالغ في إقرار الحقوق فإن المحققين مطالبون بتحري الدقة اللازمة، وتتم من خلال محورين أساسيين:

1- معاينة أصحاب الحقوق: فقد يتعلق الأمر بشخص طبيعي أو معنوي فتحدد هوية الشخص الطبيعي بذكر لقبه واسمه مع اسم الأب والجد وكذا تاريخ ومكان الميلاد، والوضعية العائلية والمهنية، والعنوان بالكامل وإن كان العقار مملوكا على الشيوخ مع وجود فريضة فإن تحديد هوية أحد الورثة تكون كافية، بينما تذكر هوية الوارث الذي يدير المال المشاع عند عدم وجود فريضة، مع إضافة عبارة (وفريقه)، بينما تحدد هوية الأشخاص المغنوية بذكر تسميتها ومقرها الاجتماعي<sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: L'instruction complémentaire à l'instruction n°16 op,cit, p22,23,24.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: L'instruction n°16, op,cit, p16.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المذكرة رقم 3587 السابقة الذكر.

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: L'instruction n°16, op,cit, p53, 54,55.

وفي إطار هذه العملية يسلم المحقق إلى المالك استمارة تتضمن هوية المالك والرقم المؤقت لجزء الملكية وعلى المحقق أن يؤكد على المالك ضرورة تقديم هذه الاستمارة قبل تاريخ الإيداع المحدد بشهر، أما إذا لم يكن المالك حاضرا بعين المكان فإن المحقق يترك الاستمارة على مستوى المالك المجاور ليعطيها للمالك المعني<sup>(1)</sup>.

2- معاينة الحقوق: وينصب التحقيق على معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وكذا الاتفاقات.

(أ) معاينة حق الملكية استنادا إلى الوثائق: وفي هذه الحالة فإن هذه الوثائق تخضع لفحص دقيق للتأكد من مدى تطابق المعلومات الواردة في الوثيقة مع الواقع، ذلك أن كثيرا منها لا تتسم بالدقة فمن خلال عملية الفحص هذه قد تكون الوثيقة المقدمة من المالك تتوفر على كل الشروط المطلوبة قانونا لكنها لا تتعلق بالحق المعني لأن هناك عدم كفاية في الأدلة يتطلب ضرورة القيام ببحث ميداني لإثبات حق الملكية، وفي حالات أخرى قد تكون المساحة الواردة في العقد غير مطابقة للمساحة المقاسة فإن كانت هذه الأخيرة أصغر من المساحة المذكورة في العقد، فإنها تؤخذ بعين الاعتبار إذا لم يحتج المالك، أما إذا صدر منه احتجاج فلا بد من القيام بقياس الملكيات المجاورة له وتحال الأطراف أمام لجنة المسح لمحاولة توفيق بينهم قبل اللجوء إلى العدالة، أما إذا تبين أن المساحة المذكورة في العقد أقل من المساحة المقاسة فتأخذ هذه الأخيرة بعين الاعتبار إذا ما قدم المالك عقودا أخرى مثبتة لمصدر الزيادة وإن لم تتوفر هذه العقود فإن العقار يرقم بصفة مؤقتة لمدة 4 أشهر.

وقد يتعلق الأمر بعقارات متجاورة يقدم ملاكها عقودا متناقضة فيما يخص حدود هذه الأملاك وفي هذه الحالة فإن المحقق يسعى قدر الإمكان بقصد التوفيق بينهم وإن لم يتمكن فإنه يحيل الأطراف المتنازعة أمام لجنة المسح التي وإن عجزت في ذلك أيضا تحيلهم إلى القضاء. ولا بد أن يأخذ بعين الاعتبار أثناء دراسة السندات تاريخ المعاملات الواردة فيها وكذا نوعها فإذا تعلق الأمر بعمليات البيع، وإيجارات الأملاك العقارية والإيجارات الزراعية التي وقعت على أملاك شاغرة فإنها تعد ممنوعة قانونا باستثناء العمليات التي تم القيام بها لصالح

*L'instruction complémentaire à l'instruction n°16 op.cit, p25.*

الزاجع في ذلك:

الجماعات العمومية أو لجان التسيير المعتمدة لئذاك من طرف الدولة، كما أن العقود والاتفاقيات التي تم إجراؤها منذ أول جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها تعد باطلّة ما عدا تلك المتعلقة بتجديد الإيجارات التي وقعت قبل 1962 ويتم الاتصال بالمصالح الولائية المعنية من أجل إلغاء هذه العقود<sup>(1)</sup> وإذا تعلق الأمر بعقود إيجار مبرمة مع المالكين القدامى ذوي الجنسية الأجنبية فيما يخص الأراضي الفلاحية فإن هذه الأملاك فإن يجب اعتبارها تابعة للدولة —هما كانت ادعاءات شاغليها نظرا لأن القانون قد منح الدولة ملكية المستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين ذوي الجنسية الأجنبية.

وقد تصادف عملية التحقيق وجود سندات قديمة مشهورة تتعلق بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للمؤسسات والهيئات العمومية والتي تم تحويلها إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية باستثناء الأراضي المخصصة للبحث والتعليم، في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية.

ورغم عملية التحويل هذه فإن الأملاك المعنية بقيت مسجلة على مستوى المحافظات العقارية باسم ملاكها الأصليين، وعليه فإنه لا يمكن الأخذ بهذه السندات لأن هذه الأراضي هي ملك للدولة، وفي إطار مهمة التحقيق العقاري يجب تحديد قطع الأراضي التي كانت محل نزاع للملكية والتعرف على الشاغلين الأصليين لهذه الأملاك عند الاقتضاء بالاستعانة بمصالح البلدية المعنية والهيئات التي بادرت بنزع الملكية، مما يسمح بتحديد حقوق الشاغلين الأصليين على أساس المعلومات المسجلة في المحافظات العقارية.

وفي أحيان كثيرة يقدم الملاك سندات قديمة قد لا تعبر عن الوضعية الحالية حتى ولو كانت مشهورة، ذلك أنه وفي إطار العمل بأحكام قانون الثورة الزراعية فإنه قد تم تأمين الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي لم تكن تتوفر في ملاكها شروط المستغلين ثم وعلى إثر صدور قانون التوجيه العقاري فإنه شرع في استرجاع الأراضي المعنية بتوفر شروط محددة والتي تتوفرها يمكن للمالك الأصلي استرجاع أرضه إذا لم تفقد طابعها الفلاحي ومعرفة ما إذا كان هناك قرارات استرجاع ومدى كونها كلية أو جزئية<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المذكرة رقم 3587 السابقة الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المذكرة رقم 3587 السابق الذكر.



ب) معاينة حق الملكية في غياب الوثائق: وذلك إذا توفرت العناصر المثبتة الحيازة فلا يجوز أن تنصب الحيازة على الأملاك الوطنية، كما يشترط أن لا يكون للعقار المحاز عقد ملكية وعلى هذا الأساس فإن المحققان يبحثان في المدة التي استغرقتها هذه الحيازة، ولتسهيل مهمة التحقيق وجب على الحائز، تقديم الوثائق الخاصة بالحالة المدينة وكل وثيقة من شأنها أن تفيد التحقيق مثل التصريح الشرفي الموقع والمصادق عليه بشهادة شاهدين، كما يتم أيضا استجواب الملاك المجاورين للحائز بخصوص هذه الحيازة وكل شخص يمكن أن يقدم معلومات مفيدة مع ضرورة أن يكون الأشخاص المستجوبون في غالبيتهم عالمون بهذه الوضعية منذ أكثر من 15 سنة، فإن أكدت كل هذه التصريحات واقعة الحيازة فإنه تعطى لصاحبها صفة الحائز مع إحالة نتائج هذا التحقيق الخاص بالحيازة على لجنة مسح الأراضي التي وبهدف حماية حقوق الدولة أو البلدية على العقار محل الحيازة تقوم بالتحري على مستوى هذه المصالح من خلال التوصيات المقدمة من ممثلي هذه الهيئات ضمن لجنة المسح، ويشمل البحث أيضا أرشيف المحافظة العقارية لمعرفة ما إذا كان هناك حقا شهرا يخص العقار محل الحيازة، كما يتم البحث أيضا على مستوى المصالح الجبائية.

وبغرض السماح للأشخاص الذين يهمهم الأمر من إبداء احتجاجاتهم فإنه يفتح سجل لهذا الغرض لمدة شهر على مستوى البلدية أثناء عملية الإيداع، لتصبح هذه الحيازة ثابتة في غياب أي احتجاج<sup>(1)</sup>، وقد يصادف المحققون أشخاصا يملكون شهادة الحيازة<sup>(2)</sup> وفي هذه الحالة فإنهم يتأكدون من صفة الحائز استنادا إلى هذه الشهادة دون اتباع الخطوات السابق ذكرها.

ج) معاينة الحقوق العقارية الأخرى: التي قد تكون إما عناصر لحق الملكية كحقوق الاستعمال والسكنى، حق الاستغلال، الانتفاع، وذلك استنادا إلى وثائق أو عن طريق البحث والتحري، وقد تكون أعباء مثقلة للعقار مثل حق الرهن أو حق الامتياز<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: *L'instruction, n°16 op,cit p19.*

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/10/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري والمستخرج من الجريدة الرسمية العدد 49 السنة السابعة والعشرون المؤرخة في 21/11/1990.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: *L'instruction n°16 ,op,cit p19,20.*

وكخلاصة لعملية التحقيق العقاري، يتم إعداد بطاقة من نوع (T7) خاصة بكل عقار وتتضمن المواصفات المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار ومصدر الملكية وكذا هوية المالك. وبالانتهاء من التحقيق العقاري، يبدأ التحضير لإعداد الوثائق المساحية بدءاً من المخطط المساحي الخاص بكل قسم مساحي والمجسد على ورق شفاف بمقاييس منتظمة قدرها (84 سم × 59.40 سم) للإطار الخارجي و (54.1 سم × 76 سم) للإطار الداخلي. ومن أجل تجسيد حدود الأقسام توضع الصور الجوية المعالجة (*Les Orthophotoplan*) الخاصة بكل قسم مساحي على طاولة ضوئية (*Une table Lumineuse*) ويوضع الورق الشفاف فوق الصور الجوية المعالجة ثم يشرع في رسم حدود القسم المساحي بعناية خاصة، وذلك بالاستعانة بمخطط الحدود (*Le plan de croquis de délimitation*) الذي يعتمد عليه أيضاً في رسم حدود أجزاء الملكية والأماكن المعاومة، والطرق، ويتم إعداد نسخة ثانية من المخطط المساحي من خلال عملية السحب، ليرقم على هذه النسخة الثانية وبشكل مؤقت أجزاء الملكية طبقاً لعملية الترقيم الميدانية.

أما النسخة الأصلية للمخطط المساحي فترقم فيها أجزاء الملكية ترقيميا نهائياً باتباع نفس الطريقة الخاصة بترقيم الأقسام المساحية، في حين يرمز لكل قطعة أرض بحرف أبجدي، ليعاد بعد ذلك ترقيم أجزاء الملكية ضمن النسخة الثانية من المخطط المساحي، وذلك بشطب الأرقام المؤقتة بحبر خاص ووضع الأرقام النهائية أمامها، كما يعاد تصحيح هذه الأرقام ضمن البطاقات (T4) و (T5) التي يصحح فيها أيضاً إذ تضم خانة مخصصة للمعلومات النهائية ثم ترتب هذه البطاقات بحيث أن كل بطاقة من نوع (T5) تلحق بها مجموعة البطاقات (T4) المتضمنة العقارات التي يملكها نفس المالك<sup>(1)</sup>.

وانطلاقاً من المعلومات الواردة في كل من البطاقات (T5) و (T4) يتم إعداد بطاقة من نوع (T10) العقار خاصة بالعقار تسمى (*La fiche d'immeuble*) وتكمن أهمية هذه البطاقة في كون أن المحافظ العقاري يستند عليها أثناء عملية الترقيم العقاري. وفي هذا الصدد أيضاً يتم إعداد جدول الحسابات المتضمن أرقام الحسابات الخاصة بكل الملاك المتواجدين في البلدية الممسوحة.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: *L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op.cit, p31,35,43.*

وكمرحلة أخيرة يتم إعداد الوثائق المساحية الأخرى المتمثلة في سجل مسح الأراضي الذي يعد بمثابة سجل يتضمن مجموعة من الاستثمارات نوع (M4) مخصصة لكل مالك، أما الوثيقة الأخرى فتتمثل في جدول الأقسام.

وبمجرد الانتهاء من الأعمال التقنية تودع الوثائق المساحية لدى مقرر البلدية لمدة شهر، أين يمكن للمعنيين الاطلاع على هذه الوثائق، وتتم عملية الإيداع من طرف مدير مكتب المسح الذي يسلم هذه الوثائق لرئيس البلدية الذي يقوم بدوره بتحرير محضر إيداع يتم إشراره ضمن الأماكن المعدة لذلك في البلدية المسوحة والبلديات المجاورة وكذا باستعمال وسائل الاتصال المكتوبة والمسموعة<sup>(1)</sup>، ويمكن للمعنيين تقديم الشكاوي ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي، في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور ويمكن أن يتم الإيداع عن الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام، إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة<sup>(2)</sup>.

وتقدم الشكاوي المرفوعة إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإعطاء رأيها فيها وتحاول أن توفق بين المعنيين وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط. ويعطى أجل قدره 3 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا. وبانقضاء هذا الأجل فإن الحدود المؤقتة تصير نهائية، وتعتبر الوثائق المساحية إذن مطابقة للوضع الحالية للملكيات ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها<sup>(3)</sup>.

وتعد الوثائق المساحية على 3 نسخ، تودع نسخة منها لدى مقر البلدية، أما النسخة الثانية يحتفظ بها لدى محافظة مسح الأراضي، في حين يتم إيداع النسخة الثالثة لدى المحافظة العقارية، وبهذه المناسبة يحرر المحافظ العقاري محضر تسليم يكون محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام، ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة 4 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة وهذا بقصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية الأخرى من تسليم كل وثيقة تشهد

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993, op.cit, p55.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المرجع السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 12، 13، 14 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري الذي يقوم بترقيمها في السجل العقاري ، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 للمرجع السابق الذكر.

# الفصل الرابع

تقييم عملية المسح في

الجزائر وآفاقها المستقبلية

## الفصل الرابع

### تقييم عملية المسح في الجزائر وافتقارها المستقبالية

تُبنت الجزائر عملية المسح سنة 1975 بسبب انشغالها قبل هذه الفترة بمعالجة المخالفات السلبية للسياسة الاستعمارية في الجزائر .

وقد تم الشروع فعلا في هذه العملية سنة 1976 من خلال المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والذي تضمن سياسة الدولة المسطرة في مجال المسح .

غير أن وتيرة هذه العملية عرفت تأخرا ملحوظا يرجع أساسا إلى سلبيات كثيرة كان ينبغي تجنبها وهو ما أدركته الدولة مؤخرا ، إذ وبهدف الإسراع في هذه العملية و إيماننا منها بضرورة توفر الدعم المالي فقد لجأت إلى الاقتراض .

لكن هناك معوقات كثيرة لا بد من استبعادها حتى تنجح عملية المسح فعلا .  
لذلك فسوف نتناول في هذا الفصل مبحثين :

المبحث الأول : تخصصه لتقييم عملية المسح في الجزائر .

المبحث الثاني : تخصصه للأفاق المستقبلية لعملية المسح في الجزائر .

المبحث الأول

تقييم عملية المسح

في الجزائر

## المبحث الأول

### تقييم عملية المسح في الجزائر

لا يمكن الوقوف على تقييم حقيقي لعملية المسح في الجزائر، دون استعراض أهم مقومات هذه العملية كما تبنتها الدولة الجزائرية ابتداء من سنة 1975 .  
وقد عرفت هذه العملية تأخرا ملحوظا يرجع أساسا إلى بعض السلبيات .  
وعليه فإننا سنتناول في هذا المبحث مطلبين:  
المطلب الأول : نخصه للمبادئ العامة لعملية المسح.  
المطلب الثاني : نخصه للسلبيات المميزة لعملية المسح.

## المطلب الأول

### المبادئ العامة لعملية المسح

رغم أن الدولة الجزائرية لم تتبنى عملية المسح بشكل صريح إلا سنة 1975 فإنه وقبل هذه الفترة كانت هناك مخلفات استعمارية لعملية المسح التي طبقها المستعمر بشكل يخدم مصالحه بالدرجة الأولى.

أولا/ فترة ما قبل صدور النص القانوني.

لقد أثرت الغزوات الاستعمارية المتتالية على الجزائر بشكل كبير على السياسة العقارية ، لذلك فقد كان من الصعب قديما الحديث عن عملية المسح.  
فقد طبق المستعمر الروماني نظام التعداد الروماني بغرض السيطرة على أكبر عدد ممكن من الأراضي من خلال تجزئتها إلى وحدات صغيرة (centurié) ، لكن هذه التجزئة كانت تنقصها الدقة اللازمة باعتبار أنها كانت تعتمد على تصريحات المالكين التي وبهدف التهرب من النظام اجازت للضرائب ، كانت لا تتطابق إطلاقا مع الواقع<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993 op.cit p9.



أما في عهد الدولة العثمانية ، فإنه أصبح من الصعب تحديد الأراضي ومراقبة المعاملات العقارية التي كانت تتم في أغلبها أمام " الطالب" لتعرف الكتابة العرفية انتشارا واسعا. ثم سرعان ما عرفت الملكية العقارية في الجزائر منحى آخر إبان الاحتلال الفرنسي الذي سعى بكل السبل إلى السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي ، ونظرا لأن الملكية العقارية في الجزائر قبل الغزو الفرنسي كانت تنحصر في كونها ملكية جماعية للعرش أو ملكية مشاعة للعائلة -الأمر الذي لا يتناسب مع ممارسة الملكية العقارية الفرنسية بسبب عدم القسمة- فإن الإدارة الاستعمارية ارتأت ضرورة التدخل لمعالجة تشريعية تجلت من خلال إصدار عدة مراسيم وقوانين .

وقد وجدت الوسيلة المثلى لذلك في أراضي العرش ، باعتبار أن العرش له ملكية الرقبة أما الأفراد فلهم حق الإنتفاع ، فحل المستعمر محل العرش كشخص معنوي وأصبح يتمتع بملكية الرقبة ، لينتقل في مرحلة ثانية إلى قسمة هذه الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار درجة الخصوبة .

وبصورة أعم فإن المستعمر الفرنسي حاول تقريب نظام الملكية العقارية الجزائري إلى نظام الملكية العقارية الفرنسي ، لكن هذا التقريب كان من الصعب تطبيقه للاختلاف الجذري للنظامين ، فغاب كل أثر لعملية المسح في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي إلى غاية سنة 1959 أين أصدر المشرع الفرنسي الأمر ليوم 03/01/1959 الذي كان يهدف إلى تحديد الأملاك من خلال تبني مسح فعال يقوم على مخطط منظم ، لكن هذا المشروع انحصر مجال تطبيقه على الأراضي الفلاحية الخصبة الواقعة بالشمال الجزائري والمستغلة من قبل المعمرين.

وفي هذا الإطار فقد تم إعداد مخططات بسلم كبير يتراوح ما بين (1/400 أو 1/2000 ) ، لكن هذه المخططات لم تكن دقيقة كما أنها لم تخضع لعملية الضبط اليومي مما أثر سلبا على ظهور قاعدة حقيقية للمسح في الجزائر باعتبار أن الوثائق المساحية تعد بمثابة الآلية المادية للمسح ، لذلك فكما افتقرت للدقة كلما أثرت سلبا على عملية المسح.

وعليه فقد تم مسح 5 مليون هكتار من الأراضي أي أن المسح مس 1/4 من الملكية الصالحة للزراعة في إطار الأراضي التي تمت فرنستها لتبقى ثلاثة أرباع الملكية العقارية في الجزائر دون سندات<sup>(1)</sup>.

La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1993, op.cit p 47.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك:

وبتاريخ 12/01/1962 تم إحداث هيئة مكلف بالمسح توازيا مع تطبيق الأمر المؤرخ في 03/01/1959، وقد كانت هذه الهيئة تدعى بمديرية التنظيم العقاري والمسح، لكن هذه الهيئة هي الأخرى لم تلعب دورها كما ينبغي إذ انحصرت نشاطها في المناطق الخصبة فقط كما أن أشغالها كانت تسير بوتيرة بطيئة جدا.

وإبان الاستقلال لم يكن الوقت مناسباً للحديث عن عملية المسح في الجزائر نظراً لأولوية الانشغالات التي كانت مطروحة آنذاك، إذ ركزت الدولة جهودها على معالجة النتائج السلبية للسياسة الاستعمارية في الجزائر، لذلك فقد شهدت هذه الفترة نشاطاً تشريعياً ملحوظاً بهدف توسيع دائرة الأملاك الوطنية من خلال فرض سيطرتها على الأملاك الشاغرة. ورغم أن عملية المسح لم تعرف أي تقدم في غياب أي نص قانوني يعالج ذلك فإن مديرية التنظيم العقاري والمسح التي أنشأت في ظل الاحتلال الفرنسي، تم إلحاقها بعد الاستقلال بمصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

وفي سنة 1971 أصبحت هذه الهيئة تضم 3 مديريات جهوية موزعة عبر كل من الجزائر، وهران، قسنطينة وذلك تزامناً مع تبني الدولة الجزائرية لسياسة التأميم من خلال إصدار الأمر رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية الذي كان يهدف بشكل أساسي إلى التقليل من التعقيد في النظام القانوني للأراضي الذي كان سائداً آنذاك.

وقد كان من الممكن أن تنجح هذه السياسة لو توفرت كل الشروط الملائمة لذلك من أجل الإلمام بكل المعلومات الضرورية للعقار والمتعلقة أساساً بالوضعية الجغرافية للأرض وامتدادها، فضلاً عن طبيعة الأرض ونوع استغلالها بالإضافة إلى هوية مالكيها ونظامها القانوني، وهو ما تحققه عملية المسح فعلاً لو وجدت في ذلك الوقت<sup>(1)</sup>.

ولم تكن الثورة الزراعية هي الوحيدة التي تحتاج إلى هذه المعلومات بل إن كل المجالات الحيوية في البلاد كانت في أمس الحاجة إلى مثل هذه المعلومات، فقطاع التهيئة والتعمير لم يكن لتتجسد سياسته في غياب وثائق تضم كل المعطيات الضرورية للنهوض بالعمارة في الجزائر، وحتى قطاع الصناعة، والاقتصاد ومختلف القطاعات الحيوية استدعت ضرورة الإلمام بهذه المعلومات.

وعليه فقد ظهرت الحاجة إلى مصدر للمعلومات التقنية والقانونية، إذ لا بد أن يقوم النظام العقاري على قاعدة صلبة وذلك من خلال اتخاذ المسح كأساس مادي له.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: La publication « le régime foncier et le cadastre en Algérie » 1997, op.cit p40.

وتلبية لكل ذلك صدر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والذي لم يدخل حيز التنفيذ إلا سنة 1976 ، أي أن القاعدة الحقيقية للمسح في الجزائر لم تظهر إلا بمرور 14 سنة من عمر الاستقلال.

ثانيا/ فترة ما بعد صدور النص القانوني .

حتى يمكن الإلمام بكل ما ميز هذه الفترة لا بد من التركيز على الجانب الهيكلي ثم العملي.

1- الجانب الهيكلي: لا يمكن أن تقوم أي سياسة للمسح في غياب آلية قانونية تتحكم في زمام هذه السياسة ، لذلك فإن ظهور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي جاء بعد 14 سنة من الإعلان عن المسح العام في الجزائر، باعتبار أن الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية هي التي كانت تتولى عملية المسح<sup>(1)</sup> ، والتي لم تكن تتوفر على العدد الكافي من المديريات الجهوية التي بإمكانها الإشراف جهويا على عملية المسح مما يعني أنه كان هناك نقص في الأجهزة والمعدات الضرورية لعملية المسح، وهذا ما يفسر الوتيرة البطيئة لسير أشغال عملية المسح. وفي سنة 1989 تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي لكونها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري<sup>(2)</sup>.

وقد أصبحت هذه الوكالة تشرف على 5 مديريات جهوية موزعة عبر كل من الجزائر، وهران ، قسنطينة ، ورقلة ، بشار والتي تشرف بدورها على ملحقات ولائية موزعة عبر كل الولايات المتواجدة عبر الوطن ، مما يعني أن كل منطقة أصبحت مزودة إداريا بهيئة متابعة لعملية المسح .

وعليه فقد أصبحت الرؤية واضحة بشكل أكبر في مجال المسح، إذ تواتت الوكالة بشكل أساسي إعداد الأعمال التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في الجزائر<sup>(3)</sup>.

وبغرض السير الحسن لعملية المسح فإن نطاق اختصاص الوكالة لم يبق مقتصرا على المستوى الجهوي والولائي بل إنه امتد ليشمل أصغر وحدة إدارية ألا وهي البلدية ، وذلك من

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 5 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المرجع السابق الذكر.

خلال لجنة مسح الأراضي التي يكون إنشاؤها ملازما لافتتاح عمليات المسح وذلك بغرض تفادي أي عراقيل قد تنعكس سلبا على سير عملية المسح ، إذ تتولى جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية وكذا التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، كما تسعى للتوفيق بينهم قدر الإمكان.

ونظرا للترابط الكبير والموجود بين المسح ومختلف القطاعات الحساسة في البلاد ، فإن هذه اللجنة تضم أعضاء يمثلون مختلف هذه القطاعات<sup>(1)</sup>.

2- الجانب العملي: حتى تحقق عملية المسح النتائج المرجوة منها فلا بد أن تتوفر على الية مادية

لذلك تتجسد في الوثائق المساحية التي اولها المشرع الجزائري كباقي الدول أهمية خاصة .

اذلك يشترط من أجل تصميم مسح الأراضي أن يتم إعداد في كل بلدية ما يلي:

- جدول الأقسام ترتب فيه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي .
- سجل مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لأسماء هؤلاء .
- مخططات مسح الأراضي<sup>(2)</sup>.

ولا يتم إعداد هذه الوثائق إلا بعد جملة من الخطوات تنحصر كمرحلة أولى في الأعمال التحضيرية التي يتم من خلالها جمع كل الوثائق والمخططات المتعلقة بالعقارات المتواجدة في إقليم البلدية سواء كانت قديمة أم حديثة ،ليتم الانتقال بعد ذلك إلى عملية التصوير الجوي التي يتم من خلالها إعداد وثيقتين أساسيتين هما : الصورة الجوية المعالجة والمخطط البياني .

وكمرحلة ثالثة يلجأ إلى تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية باتباع مقياس خاص (un gabarit) الذي تختلف أبعاده باختلاف خلفية المخطط المتخذ كمرجع لعملية التقسيم ،وكذا حسب سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب طبيعة المنطقة<sup>(3)</sup> ليسهل بعد ذلك إعداد مخطط الحدود.

وبالانتهاء من الأعمال التحضيرية، يشرع في الأعمال الميدانية التي تضم عمليتين أساسيتين هما عملية التحديد وكذا التحقيق العقاري وذلك بهدف تحديد الملكيات ومعاينة الحقوق .

<sup>1</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المرجع السابق الذكر .

<sup>2</sup> راجع في ذلك: المادة 8 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر .

<sup>3</sup> راجع في ذلك: L'instruction complémentaire à l'instruction n°16, op.cit , p15.

وبالانتهاء من كل هذه الخطوات يصبح من السهل إعداد الوثائق المساحية التي تهودع لدى مقر البلدية بحيث يمكن المعنيين الإطلاع عايتها وإيداء مختلف الملاحظات وذلك ضمن أجل قدره شهر، لذلك تعتبر الوثائق المساحية مطابقة لوضعية الحالية للملكية ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها التي يمنح بخصوصها المالكين أجل قدره ثلاثة أشهر من أجل الاتفاسق على حدودهم أو اللجوء إلى القضاء، وبفوات هذه المدة فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية<sup>(1)</sup>، وعلى هذا الأساس تودع الوثائق المساحية المحررة على 3 نسخ لدى مصلحة المسح، البلدية والمحافطة العقارية التي تشرع في عملية ترقيم العقارات الممسوحة مما يسمح للمالكين من تسلّم الدفتر العقاري الذي يشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني

#### السلبات المميزة لعملية المسح

رغم أن عملية المسح العام قد انطلقت منذ حوالي 25 سنة إلا أنها لم تحقق النتائج التي كانت مرجوة منها وهذا بسبب سلبات كثيرة ميزت هذه العملية منذ اعتمادها.

#### أولا/عدم اضطلاع المسح بمهمة ضريبية .

إذا كانت أغلب الدول قد أوكلت للمسح مهمة ضريبية، فإن المسح في الجزائر ولغاية اليوم لم توكل له هذه المهمة التي تعد بمثابة الوظيفة الأصلية التي أنشئ المسح لأجلها منذ القدم. فبفضل المسح يمكن تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، باعتبار أن الوثائق المساحية تتميز بدقة متناهية بخصوص مساحة وطبيعة استغلال العقار وكذا موقعه<sup>(1)</sup> فضلا عن تحديد هوية مالكة، وبذلك فإن قطاع الضرائب أن يجد أدنى صعوبة في فرض هذه الضريبة العقارية التي من خلالها يمكن تدعيم خزينة الدولة بشكل كبير.

ففي دول عديدة استفاد قطاع الضرائب بشكل مهم من مختلف المعاومات الضرورية اللازمة

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: «La publication « cours d initiation sur les régimes fonciers et les cadastres comparés »: op.cit, p124.

لفرض الضريبة العقارية والتي يوصل إليها بكل سهولة من الوثائق المساحية والمتمثلة في:

1- إحصاء العقارات الخاضعة للضريبة: وذلك من خلال المخطط المساحي الذي يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وقطع للأراضي<sup>(1)</sup> حيث يمكن بفضل هذا المخطط الوقوف على مختلف العقارات المتواجدة بالبلدية سواء كانت مبنية أو غير مبنية وكذا مساحتها.

2- تحديد المكلف بدفع الضريبة: وهو مالك العقار في أغلب الأحوال، وقد يكون المؤجر في حالة إيجار العقار، وللوصول إلى تحديد المكلف بدفع الضريبة لا بد من معرفة كل المعلومات المحددة لهويته والمتمثلة في: الاسم، اللقب، تاريخ ومكان الميلاد، العنوان. ويمكن الإطلاع على كل هذه المعلومات من خلال جدول الحسابات وسجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك والمتضمن مختلف المعلومات الخاصة بصاحب العقار.

3- تحديد القاعدة الضريبية (*la base d'imposition*): والتي تحسب انطلاقا من القيمة الإيجارية (*la valeur locative*) والمتمثلة في العائد الذي يمكن الحصول عليه إذا ما تم تأجير العقار وتختلف هذه القيمة باختلاف طبيعة العقار الذي قد يكون مبنية أو لا.

فإذا تعلق الأمر بعقار غير مبنية، فإن وحدة تقسيم هي جزء الملكية التي تحدد قيمته حسب قيمة الهكتار الذي يتم التوصل إليه من خلال معرفة طبيعة زراعة الأرض وترتيبها ضمن جدول خاص بذلك على مستوى البلدية.

أما إذا كان العقار مبنية فإن القيمة الإيجارية له تختلف حسب استغلال هذا العقار سواء كان للسكن أو للاستعمال المهني أو التجاري، وتشارك العقارات ذات الاستعمال السكني والمهني في هذه القيمة الإيجارية، بينما تتميز القيمة الإيجارية للمحلات ذات الاستعمال التجاري بكونها مرتفعة نوعا ما، وبالإطلاع على كل هذه المعلومات الواردة في الوثائق المساحية يمكن لمصلحة الضرائب أن تفرض الضريبة العقارية دون أي صعوبة وذلك كله بفضل عملية المسح<sup>(2)</sup>

والمسح في الجزائر يوفر معلومات دقيقة كغيره من أنظمة المسح في الدول الأخرى، فإذا تعلق

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 15 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: «La publication « présentation générale du cadastre » op.cit p26 ,27,30.

الأمر بعقار فلاحى فإن المسح ينصب على تحديد أنماط المزروعات الفلاحية بكل دقة، أما إذا كان العقار مبنيا فإن الوصف يشمل طبيعة شغل و تخصيص العقار و وصف كل طابق من البناية ، فضلا عن تحديد هوية الملاك و أصحاب الحقوق و إبراز مختلف الحدود إما بواسطة معالم من حجر أو بواسطة معالم أخرى (1) .

و نظرا لكل ذلك فإن الوثائق المساحية المنجزة تتمتع بكل المواصفات المطلوبة، لكن و رغم كل ذلك فإن المسح لم توكل له مهمة ضريبية كما حدث في العديد من الدول ، رغم أنه بإمكان هذه العملية أن تقوم بهذه المهمة على أكمل وجه طالما أنها توفر وثائق في غاية الدقة ، الأمر الذي يحرم الدولة من الاستفادة من الامتيازات الكبيرة التي بالإمكان تحقيقها لو أدرجت المهمة الضريبية ضمن مهام المسح ، لذلك ووفقا للمقاييس الدولية فإن المسح المتطور فعلا، هو المسح الذي يأخذ على عاتقه مهمة التكفل بالعمليات الضريبية (2) ومن ثم فإن المسح في الجزائر يمكن أن يرقى إلى هذه المرتبة إذا ما أوكلت له هذه المهمة نظرا لأنه قادر على تحقيق ذلك حتى يمكن للمسح أن يدعم خزينة الدولة ويفيد عملية المسح التي تحتاج باستمرار إلى الدعم المالي.

#### ثانيا/ الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

عند الإعلان عن إعداد مسح الأراضي العام في الجزائر سنة 1975 ، فإن مهام إعداده والمحافطة عليه أوكلت إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية (3) التي كانت موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ، واستمر الوضع على حاله إلى غاية سنة 1989 أين تم الإعلان عن إنشاء هيئة جديدة تدعى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتولى بشكل أساسي إنجاز الأعمال التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام ، وحولت إليها كل الأعمال التي كانت تتبع في ما سبق إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية التي تدخل في إطار مهام الوكالة بالإضافة إلى الممتلكات والوسائل المادية المرتبطة بهذه الأعمال والمستخدمون المرتبطون بتسيير هذه الأعمال والهياكل (4).

(1) راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم رقم 400/84 المرجع السابق الذكر .

(2) راجع في ذلك: «La publication « cours d'initiation sur les régimes fonciers et les cadastres comparés » op.cit. p126.

(3) راجع في ذلك: المادة 5 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر .

(4) راجع في ذلك: المادة 30,4,1 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر .

إنّ يبدو واضحا أن الدولة الجزائرية ، وبعد أن أوكلت مهمة المسح إلى مديرية عامة تخضع لوزارة المالية ، تراجع عن ذلك وأوكلت مهمة المسح إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(1)</sup> ضنا منها أن ذلك يخدم عمالية المسح ويسارع في وتيرتها ، لكن العكس هو الذي حدث<sup>(2)</sup> وذلك للأسباب التالية :

1- نقص التمويل: بالرغم من أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تخضع لوصاية وزارة المالية التي تضم ضمن هياكلها مديرية فرعية لمسح الأراضي تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية، وبالرغم من أن وزير المالية يتولى تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة فيما يخص إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه<sup>(3)</sup> ، فإنه يمكن القول أن العلاقة الوصائية التي تربط الوكالة بوزارة المالية هي علاقة وظيفية فقط لا تتعدى الجانب الإداري، بمعنى أن تمويل عملية المسح أصبح منوطا بالوكالة بالدرجة الأولى باعتبارها مستقلة إداريا وماليا ، الأمر الذي لا يخدم إطلاقا عملية المسح باعتبار أن موارد الوكالة تتكون من :

- إعانات التسيير والتجهيز المخصصة في إطار القوانين المعمول بها.
- حاصل الأتاوى المنصوص عليها قانونا.
- الهبات والوصايا والأبولات المسموح بها<sup>(4)</sup>.

فهذه الموارد لا تكفي للاستجابة لكل متطلبات عمالية المسح من معدات ونفقات، فضلا عن التكفل بالجانب البشري وهو ما يؤثر سلبا على تقدم عملية المسح التي كلما اعتمدت على تقنيات متطورة ، كلما كانت نتائجها أفضل أي أنها تتطلب تمويلا كبيرا ، وهو ما يفسره التأخر الملحوظ لإتمام أشغال المسح التي شرع فيها منذ 1976 نظرا لهذا المشكل المالي.

ففي دول عديدة كفرنسا مثلا، فقد اتخذت الدولة قرارا حاسما تضمن تحمل الدولة كليا الجانب المالي الخاص بتحديث المسح من خلال القانون المؤرخ في 16/04/1930<sup>(5)</sup>.

لذلك فإن الطبيعة القانونية للوكالة كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالاستقلال المالي

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: الصحفي محمد درقي، مقال "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي"، جريدة الخبر العدد 3106 بتاريخ 2001/03/01.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 1، 2 من المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المرجع السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر.

<sup>(5)</sup> راجع في ذلك: La publication « présentation générale du cadastre » op.cit p19.



لم يخدم عمالية المسح التي كانت أفضل في ظل مديرية تابعة لوزارة المالية .

2- عدم الإلمام بمتطلبات عملية المسح: لقد كلفت الوكالة حين إنشائها بإنجاز العمليات التقنية

الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني .

ولهذا الغرض فقد زودت بمجلس إدارة يتولى مهمة الإشراف عليها ويديرها مدير وهو ما لم

يخدم إطلاقا عملية المسح، باعتبار أن مجلس الإدارة يضم 8 أعضاء لا علاقة لهم إطلاقا بعملية

المسح والذين ينتمي كل واحد منهم إلى وزارة معينة ، إذ أنه يتكون من :

• ممثل لوزير الاقتصاد

• ممثل لوزير الدفاع الوطني.

• ممثل لوزير الداخلية

• ممثل لوزير التجهيز

• ممثل لوزير الفلاحة

• ممثل لوزير النقل

• ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي

• ممثل المندوب للتخطيط

ولم يقتصر الأمر على وجود أعضاء لا علاقة لهم بعمالية المسح ضمن مجلس الإدارة، بل أن

المشرع أوكل لهذا المجلس مسألة التكفل بدراسة جميع التدابير المتعلقة بتنظيم الوكالة والتداول

فيها وتقريرها ، كما يقترح على السلطة الوصية كل التدابير التي يراها ضرورية لأداء مهمته

على نحو أفضل ، في حين يشارك مدير الوكالة في اجتماعات مجلس الإدارة مشاركة استشارية

فقط ، إذ يتولى المدير تنفيذ مقررات مجلس الإدارة.

وعليه فقد أوكلت للمدير مهمة ممارسة السلطة السامية على كافة مستخدمي الوكالة وكذا

إبرام العقود التي يفوضها إياها مجلس الإدارة<sup>(1)</sup>.

ومن غير المنطقي والمعقول أن يكون المدير بوصفه المسؤول على السير العام للوكالة،

ذا رأي استشاري فقط في مجلس الإدارة يضم أشخاص لا علاقة لهم بعملية المسح.

وعليه فلا يمكن الوصول إلى إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه من طرف وكالة

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 12، 13، 14، 20 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر.

يشرف عليها مجلس إدارة بأعضاء غريباء عن عملية المسح .

3- تهميش العمال: بتحويل الهيئة المكلفة بالمسح من مديرية إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، حرم العمال المكلفون من مسح الأراضي من امتيازات كثيرة كانوا يتمتعون بها سابقا تنحصر أساسا في العلاوات التي كانت مخصصة لهم سابقا في ظل مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، ذلك أن هذه العلاوات عرفت تراجعا كبيرا في ظل الوكالة بسبب نقص الموارد المالية، فمنحة الأخطار مثلا تقدر بـ 10 % لعمال المسح، بينما يتقاضى عمال مديرية أملاك الدولة منحة تقدر بـ 15% رغم أن حجم الأخطار التي تصادف عمال المسح في الميدان أكبر بكثير من تلك التي تصادف عمال القطاعات الأخرى، كما أن أجور العمال أصبحت تعرف تأخرا كبيرا مقارنة عما كانت عليه في السابق.

ثالثا/ محدودية مصاريف المهام.

يلعب العمال دورا أساسيا في تقدم عملية المسح ولهذا الغرض فقد حددت الدولة مصاريف المهام الخاصة بعمال مسح الأراضي ، لكن هذه المصاريف لم يطرأ عليها أي تغيير منذ سنة 1963 ، فمصاريف التنقل تقدر بـ 25 دج مقابل يوم واحد<sup>(1)</sup> إذا كان المكان يقع داخل الولاية، أما خارج الولاية فالقيمة تقدر بـ 50 دج.

أما الأتاوى الطوبوغرافية المرتبطة بالأشغال الطوبوغرافية فتحدد كما يلي:

يومية مهندس	125,95 دج.
يومية تقني	95,50 دج.
يومية يد عاملة	54,55 دج.
يومية مصاريف التنقل	72,00 دج.
تعويض كيلومترى للطريق	0,50 دج <sup>(2)</sup> .

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: الصحفي محمد درفي، مقال "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي"، جريدة الخبر العدد 3118 بتاريخ 2001/03/18 .

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: القرار المؤرخ في 1978/07/12 يتضمن تعديل القرار المؤرخ في 1969/02/14 والمتضمن تحديد التعريفات المطبقة على تسليم نسخ المخططات ونظائر وملخصات الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي، مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 27، السنة الخامسة عشر المؤرخة في 1978/07/04.

ورغم مرور 23 سنة على تحديد هذه الأتوى إلا أنها لا تزال سارية المفعول رغم التغيير الجذري في الاقتصاد الجزائري وانخفاض قيمة الدينار، وهو ما أدى إلى عزوف المهندسين عن التنقل لإجراء عمليات مسح الأراضي في الميدان بسبب محدودية هذه المصاريف.

رابعاً/ غياب جهاز فعال للمسح على المستوى الولائي.

من أجل تحقيق المهام المسندة إلى الوكالة، يمكن إنشاء فروع جهوية ومحلية<sup>(1)</sup> وقد تم إنشاء هذه الفروع فعلاً وذلك في شكل مديريات جهوية موزعة عبر 5 مناطق، أما على المستوى الولائي فقد أحدثت ملحقات ولائية للتكفل بعملية المسح على مستوى الولاية، عوضاً أن تنشأ هذه الفروع في شكل مديريات ولائية.

وعليه فإن هذه الملحقات الولائية لا تتمتع بالصلاحيات اللازمة التي تمكنها من التكفل بشكل فعال بهذه العملية وهو ما جعل دورها على مستوى الولاية يقتصر على مجرد المشاركة مع الولي في اتخاذ القرار المتضمن إنتاج عمليات المسح وإشهاره ضمن الأجال القانونية، وكذا المشاركة مع الولي في اتخاذ القرار المتضمن إنشاء لجنة مسح الأراضي<sup>(2)</sup>.

وكان بالإمكان أن تكون هذه الملحقة بمنابة هيئة مستقلة عن الولاية أو أنشأت في شكل مديرية مما يجعلها غير خاضعة لسلطة الولاية نظراً لعدم وجود أي علاقة وظيفية بينهما، الأمر الذي كان يسمح لها بالإضطلاع بمهام أخرى دون الخضوع إلى أي سلطة أخرى باستثناء السلطة الوصية، مما سيدعم عملية المسح ويسارع في وتيرة إنجازها.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: *L'instruction complémentaire à l'instruction n°16 op.cit p7,8,9.*

المبحث الثاني  
الأفاق المستقبلية لعملية  
المسح

## المبحث الثاني

### الآفاق المستقبلية لعملية المسح

رغم السابيات الكثيرة التي تشوب عملية المسح، إلا أن الدولة لا زالت تسعى جاهدة للقضاء عليها من أجل إسراع وتيرة هذه العملية، ولتحقيق ذلك لجأت إلى وسائل عدة، لكن هناك معوقات تؤثر في عملية المسح بشكل مباشر ترجع أساسا إلى القرارات السياسية المتذبذبة وكذا عدم خلق الجهاز الفعال الذي يتكفل بمسألة العقار في الجزائر، بالإضافة إلى معوقات أخرى. لذلك سنتناول في هذا المبحث مطالبين:

المطلب الأول: نخصه لأهم الإنجازات المحققة في مجال المسح.

المطلب الثاني: نخصه لأهم المعوقات التي تعترض عملية المسح.

### المطلب الأول

#### أهم الإنجازات المحققة في مجال المسح في الجزائر

كان لا بد على الدولة أن تبحث عن وسائل أخرى للقضاء على التأخر الكبير الذي ميز عملية المسح، والسعي إلى تطوير هذه العملية بشكل يجعلها كبنك للمعلومات، وفي سبيل ذلك وإيماننا منها أن التمويل هو الأداة الفعالة لتحقيق ذلك، فلقد لجأت إلى البنك العالمي من أجل الحصول على قرض قدر ب 33 مليون دولار، يسري من سنة 1992 إلى غاية سنة 2010 كحد أقصى ويهدف هذا المشروع الذي سخرت له هذه الإمكانيات الضخمة إلى تحقيق هدفين أساسيين:

أولا/ تحقيق المسح العام في الجزائر.

وذلك من خلال مسح مساحة 11 مليون هكتار منه المساحات العقارية الريفية و 400 ألف هكتار من العقارات الحضرية وذلك في مدة 15 سنة تنتهي في عام 2007 ويمكن أن تمتد استثنائيا إلى سنة 2010<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: L'étude d'amélioration de l'organisation publié par Sema group, bureau d'étude internationale en France, 23/06/1993.

ولتحقيق ذلك فعلا، فإن المشروع تضمن مساحة معينة ينبغي مسحها كل سنة بالشكل التالي:

- سنة 1993 : يجب أن يشمل المسح 600 ألف هكتار من المساحات العقارية الفلاحية و 3000 هكتار من العقارات الحضرية
- سنة 1994 : يجب أن يشمل المسح 700 ألف هكتار من المساحات العقارية الفلاحية و 8000 هكتار من العقارات الحضرية .
- سنة 1995 : يجب أن يشمل المسح 800 ألف هكتار من المساحات العقارية الفلاحية و 11000 هكتار من العقارات الحضرية
- سنة 1996 : يجب أن يشمل المسح 900 ألف هكتار من المساحات العقارية الفلاحية و 14000 هكتار من العقارات الحضرية<sup>(1)</sup> .

وقد أولى المشروع اهتماما بالغاً على احترام وتيرة العمل حتى يمكن تحقيق المسح العام في الأجال المحددة لذلك.

ولكي يتجسد هذا المشروع فعلا فقد تعاقدت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع مكتب دراسات عالمي في فرنسا يدعى (sema group) الذي قام بإعداد دراسات تحليلية من أجل الإسهام في إعداد هذا المشروع بحيث ركزت الدراسة على مختلف السلبيات التي ينبغي مواجهتها كي لا تعيق عملية المسح ، مع إبراز أهم مقومات نجاح هذا المشروع.

ولهذا الغرض فقد تم إعداد دراستين ، بحيث أنجزت الدراسة الأولى بتاريخ 1993/06/23 تضمنت قسمين خصص القسم الأول لدراسة نقاط القوة والضعف للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، بينما قد خصص القسم الثاني لدراسة أهم الاقتراحات الضرورية لإنجاح المشروع.

وبتاريخ 1993/07/19 أعدت دراسة ثانية من طرف نفس المكتب وتركزت حول إعداد جداول بمختلف الإحصائيات الواجب أخذها بعين الاعتبار فيما يخص حجم العمل المسطر خلال 15 سنة.

كما تولت شرح مختلف العوامل التي يجب أخذها بعين الاعتبار .

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: L'étude d'amélioration de l'organisation publié par Sema group , bureau d'étude: ذلك  
internationale en France ,19/07/1993.

ثانيا/ إعداد الوثائق العقارية العامة (La documentation foncier générale):

إن الهدف الأساسي من الوثائق العقارية العامة (DFG) هو تحقيق الحماية العقارية من خلال إعطاء قيمة قانونية للوثائق العقارية العامة وتسليم الدفاتر العقارية إلى المالكين. فقد اتجهت جهود الدولة إلى انشغال آخر يهدف إلى تطوير المسح الكلاسيكي بغية إنشاء قواعد المسح المتعددة الأغراض التي يتطلب خطوتين أساسيتين:

- توفر وثائق مساحية دقيقة تتضمن معلومات أخرى مقدمة من الأجهزة التقنية الاقتصادية للدولة بشكل يجعلها كبنك للمعلومات.

- أن يكون بالإمكان استعمال هذه المعلومات بسرعة من طرف كل الأجهزة والهيئات المعنية فمحتوى الوثائق المساحية من المعلومات وكيفية تخزينها هما المحوران الأساسيان للمسح المتعدد الأغراض (1).

ونظرا لأن إعداد مشروع بذلك يتطلب موارد مالية معتبرة فإنه قد خصص له جزء هام من القرض المقدم من البنك العالمي.

ولتحقيق هذا المشروع فإن هناك محاور عدة يجب الأخذ بها وتتمثل في:

- زيادة طاقة إنتاج الوثائق العقارية العامة.
- النقاط الصور الجوية.
- إعداد نظام الإعلام العقاري من خلال إخضاع الدفتر العقاري والمخطط المساحي إلى نظام الإعلام الآلي.
- تحسين نظام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
- المشاركة التقنية من طرف كل من :
  - وزارة العدل
  - المديرية العامة للأموال الوطنية
  - وزارة الفلاحة
  - المعهد الوطني للخرائط
  - المعهد الوطني للتقنيات الأرضية(2)

L'article « le cadastre polyvalent » apparu dans la publication « le cadastre »  
op.cit p329

L'étude d'amélioration de l'organisation, avril 1993 op.cit .

<sup>1</sup>راجع في ذلك:

<sup>2</sup>راجع في ذلك:

وحتى يمكن للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن تعد فعلا الوثائق العقارية العامة فإنه يجب إتباع خطوتين:

- تأسيس هذه الوثائق
- صيانة هذه الوثائق عند إعدادها.
- أي القيام بالإعداد وبعملية الضبط اليومي للوثائق التالية:
- المخططات المساحية
- سجلات مسح الأراضي
- الدفتر العقاري
- السجل العقاري

وقد انطلقت الأشغال فعلا في الميدان وشمات ولايات عديدة، وتتطلب هذه العمالية مشاركة ضرورية للهيئات الثلاثة :

- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي تتولى عملية التنفيذ
  - المحافظة العقارية التي تتكفل بالجانب القانوني للوثائق العقارية العامة
  - المديرية العامة للأموال الوطنية التي ترأب عملية التنفيذ، كما تضمن تحسين الجانب القانوني
- رُفد شرعت كل هيئة في تولي مهامها<sup>(1)</sup> وبدأ العمل بنظام الإعلام الآلي في بعض المناطق حيث تم إدخال كل المعلومات الواردة في الوثائق المساحية وتلك الواردة في السجلات العقارية ضمن الحاسبات الآلية بشكل تجعل من السهل الوصول إلى مختلف المعلومات الخاصة بالعقار.
- لكن ورغم الشروع في هذه العملية منذ سنة 1992 إلا أن تقدمها في الميدان بدأ يعرف تأخرا ملحوظا أصبح يهدد هذا المشروع بالفشل .
- لذلك يجب على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن تعمل كلما بوسعها بغرض التمكن من إعداد هذا المشروع الذي سخرت له إمكانيات مالية ضخمة وذلك ضمن الأجال القانونية التي حددت له والتي لم يبق منها سوى 9 سنوات على أقصى تقدير .
- وإذا كان بإمكان الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن تتجاوز العقبات الداخلية فإن هناك معوقات كثيرة ينبغي على الدولة أن تتدخل من أجل تفاديها.

*L'étude d'amélioration de l'organisation, avril 1993 op.cit.*

<sup>(1)</sup>راجع في ذلك:



## المطلب الثاني

### معوقات عملية المسح

رغم أن المدة التي خصصت لإنجاز هذا المشروع الهام قد حددت بـ 15 سنة إلا أن آجالها أشرفت على النهاية دون أن تتقدم نسبة الأشغال بشكل معقول ، وذلك بسبب معوقات كثيرة ينبغي التفكير فيها في القضاء عليها.

#### أولا/القرارات السياسية المتباينة.

لقد أثرت القرارات السياسية التي تتبناها السلطة من حين لآخر حسب تغيير تشكيلة الحكومات المتعاقبة بشكل فعال في عرقلة سير أشغال مشروع المسح ، لاسيما القرارات الفلاحية التي خضعت لعمليات مسح متكررة بسبب التغيير المستمر لنظامها القانوني<sup>(1)</sup>.

فبتطبيق قانون الثورة الزراعية سنة 1971 أنشأت تعاونيات فلاحية ، وتم القضاء على تنوع النظم القانونية للأراضي التي كانت سائدة كأراضي العرش، الصحراء... إلخ ، وأصبح هناك صنفان من الأراضي الفلاحية تشمل الأراضي الفلاحية التابعة للأفراد ، والأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية.

وقد عرفت الملكية الفردية تقلصا كبيرا وبالمقابل اتسع حجم الأراضي التابعة للأموال الوطنية نتيجة اللجوء إلى عملية الضم والتأميم وحتى التبرع الذي عرف انتشارا كبيرا<sup>(2)</sup>.

ولمدة 16 سنة استمر تطبيق هذا القانون على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة والذي تنازلت فيه الدولة عن حق الانتفاع بصفة مؤبدة وبدون مقابل لمستحقي هذه الأراضي ، ويتميز حق الانتفاع بكونه حق عيني قابل للنقل إلى فرع الذكور دون الإناث على عمود نسب المستحق.

وبمرور هذه المدة تم تبني نظام جديد يطبق على هذه الأراضي بحيث تمنح الدولة بمقابل حق الانتفاع الدائم القابل للحجز والتنازل والنقل إلى الفرع الوارث بغض النظر عن جنسه وذلك في

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: الصحفي محمد درقي، مقال "مشروع مسح 11 مليون هكتار من الأراضي"، جريدة الخبر العدد 3073 بتاريخ 2001/01/22.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: مجموعة النصوص التطبيقية المتعلقة بالثورة الزراعية والإصلاح الزراعي، وزارة العدل

شكل مستثمرات جماعية أو فردية<sup>(1)</sup> وذلك دون إلغاء الأمر رقم 73/71 رغم الاختلاف الواضح بينهما إلى غاية سنة 1990 أين تم إلغاء قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري مما يعني أنه وفي الفترة من سنة 1987 إلى 1990 كانت هناك ازدواجية في النظام المطبق على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية .

ونظرا للتوجه السياسي الجديد ابتداء من سنة 1989 ،المتضمن إقرار التعددية الحزبية والاتجاه نحو الاقتصاد الحر فإن قانون التوجيه العقاري لم يكتفي بإلغاء قانون الثورة الزراعية بل تضمن مبدأ جديد وهو إعادة الأراضي المؤممة إلى أصحابها الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية<sup>(2)</sup> .

وفي سنة 1995 تم إضافة نوع آخر من الأراضي يمكن لملاكها استرجاعها وهي الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة من خلال الأمر رقم 26/95 المعدل لقانون التوجيه العقاري.

ويتضح إذن انه خلال ربع قرن عرف العقار الفلاحي جملة من الأنظمة يختلف كل واحد منها عن الآخر مما يعني أن هذه العقارات الفلاحية كانت تخضع لعملية مسح متكررة كلما تغير النظام المطبق عليها ،بمعنى أنه في كل مرة كانت تستبعد الوثائق المساحية المنجزة والتي تتطلب وسائل مادية وبشرية ضخمة لتستبدل بوثائق أخرى.

لذلك فلا يمكن أن تسير وتيرة المسح وفق البرنامج المسطر له، طالما أن هذه العملية لازالت تتكرر في مناطق عوض أن تشمل مناطق أخرى.

وعليه فإن عملية المسح قد تضررت كثيرا من جراء القرارات السياسية التي تختلف في مضمونها باختلاف الجهاز التنفيذي مما يشكل إهدار للوقت وللأموال التي كان من الأفضل استثمارها في مسح ما تبقى من المناطق.

وإذا استمر الوضع على حاله فإن المشروع العام للمسح محكوم عليه بالفشل.

## ثانيا/الفصل بين المحافظات العقارية ووكالة مسح الأراضي.

تعد المحافظة العقارية بمثابة مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويشرف

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 6, 8, 26 من القانون رقم 19/87 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المواد من 75 إلى 82 من القانون رقم 25/90 المرجع السابق الذكر.

عليها محافظ عقاري، تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية<sup>(1)</sup>.

وقد أوكلت إلى هذه الهيئة مهمة أساسية تتمثل في إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار، وفضلا عن هذه المهمة الأساسية فإنها تقوم بمهام أخرى ضرورية لعملية المسح من خلال:

- ترقيم العقارات الممسوحة
- استلام وثائق مسح الأراضي
- تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عمليات مسح الأراضي
- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها<sup>(2)</sup>.

إذن يبدو واضحا التقارب الكبير في المهام المنوطة بكل من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية ومع ذلك فإن هناك فصلا تاما بين الهيئتين، باعتبار أن وكالة مسح الأراضي تعد مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(3)</sup>. بينما تعد المحافظة بمثابة مصلحة عمومية تخضع لوصاية المديرية العامة للأموال الوطنية<sup>(4)</sup>، فقد أدى الفصل بين الهيئتين خلافا لما هو معمول به بكل الأنظمة العالمية إلى مشاكل عدة يمكن إبرازها فيما يلي:

1- تماطل المحافظة العقارية في متابعة أشغال المسح الموكلة إليها: رغم أن القانون قد أوكل إلى هذه الهيئة مهام جادة يتعين عليها القيام بها في مجال المسح من أجل الإسراع بوتيرة هذه العملية، إلا أن أشغال هذه الهيئة لا تسير بنفس وتيرة أشغال المسح.

ذلك أنه من المفروض أن تقوم المحافظة العقارية بتسليم الدفاتر العقارية إلى المالكين فور انتهاء أشغال المسح، باعتبار أن مصلحة المسح تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 2 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 11، 17، 41، 45 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> راجع في ذلك: المادة 6، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المرجع السابق الذكر.

ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري<sup>(1)</sup>.

ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة 4 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة ، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من طرف المحافظ العقاري.

ويقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلام وثائق مسح الأراضي وذلك إما بشكل مؤقت أو نهائي<sup>(2)</sup>.

وبمجرد المدة المحددة قانونا دون أي اعتراض يمكن للمالكين تسلم الدفتر العقاري إذا كان التقييم مؤقتا.

ورغم كل هذه المهام المحددة قانونا فإن المحافظة العقارية في مرات عديدة تتأخر في تسليم الدفاتر العقارية التي تثبت ملكية المواطنين كما ينص على ذلك القانون فور انتهاء عملية المسح. ففي ولاية وهران التي انتهى المسح الريفي بها منذ 5 سنوات، فإنه لم يتم لحد الساعة تسليم سوى 148 دفترا عقاريا من مجمل آلاف الدفاتر العقارية الأخرى<sup>(3)</sup>.

كما أن المحافظة العقارية تتماطل في اعتماد مخططات المسح لضبط ملكية المواطنين مما يؤدي إلى تبخر جهود التقنيين وإعادة أشغال المسح من جديد ، باعتبار أن ملكية العقار تتغير بتقلها بين الأشخاص والهيئات عن طريق البيع والشراء أو إنجاز مشاريع عمومية.

إذن يبدو واضحا أن التأخر في تسليم الدفاتر العقارية يلحق بعملية المسح خسائر كبيرة من خلال إعادة مسح العقار من جديد باستعمال وسائل مادية وبشرية ضخمة.

لذلك فإن الوثيرة البطيئة التي تسير بها مهام المحافظة العقارية تشكل عائقا كبيرا أمام تقدم عملية المسح.

2- نقص الموارد المالية: باعتبار أن كلا من المحافظة العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي لا تعملان في إطار واحد، فإن ذلك يشكل إهدارا كبيرا للمال نظرا لأن كلا الهيئتين

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 1 من المرسوم رقم 123/93 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المادة 9 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> راجع في ذلك: الصحفي محمد درقي مشروع مسح 11 مليون هكتار من الأراضي، المرجع السابق الذكر.

تقومان بالسهور على تطبيق عمالة المسح ومن ثم فإن جهودهما في إطار واحد سيوفر الكثير. ذلك إنه في ظل نظام واحد يمكن الاستفادة من إعانة مالية بشكل أكبر من خلال الاقتصاد في عدد الموظفين والمقرات والإدارة المسيرة . وما دام أن عملية المسح هي عملية باهظة الثمن فإنها ستتضرر لا محالة من هذه الوضعية، إذ أنها في حاجة إلى كل دينار بصرف في غير محله.

### ثالثا/الإهمال في تكوين الموارد البشرية.

هذه الموارد التي باستطاعتها التحكم في المعدات التكنولوجية الحديثة التي اشترتها الوكالة من أجل إنجاز مشروع المسح<sup>(1)</sup>.

فقد كلفت هذه المعدات التكنولوجية خزينة الدولة مبالغ باهظة، لكن بالمقابل لم يتم تدريب الإطارات والأعوان على هذه المعدات والآلات الحديثة، وذلك من خلال وضع برنامج خاص يتضمن تكوين دائم للعمال.

والنتيجة أنه همشت هذه المعدات دون استعمالها أو اللجوء إلى الاتفاق مع خبراء مختصين من أجل تشغيلها رغم أنه كان بالإمكان توفير هذه الأموال في تكوين العمال في الجزائر. وقد أدى إهمال الوزارة الوصية لتكوين الموارد البشرية إلى التقليل من مصداقية المعلومات التي تتضمنها الوثائق المساحية.

ذلك أنه ولأجل إعداد هذه الوثائق تتبع جملة من الخطوات من بينها عملية التحقيق العقاري التي تعتبر بمثابة تحقيق ميداني يقوم به موظفان، أحدهما تابع للمحافظة العقارية والآخر تابع لمصلحة أملاك الدولة<sup>(2)</sup> على أن ينضم إلى هذه اللجنة عون يمثل البلدية عندما يتعلق الأمر بتحديد أملاك البلدية.

وتكتسي هذه العملية أهمية بالغة باعتبار أنها تهدف إلى جمع كل المعلومات المتعلقة بإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، فضلا عن المعلومات الخاصة بهوية الملاك.

وعليه ونظرا لدورها البالغ في إقرار الحقوق، فإن هذان المحققان مطالبان بتحري الدقة اللازمة ذلك أنه ومن أجل معاينة حق الملكية فإن الوثيقة المقدمة من المالك يجب أن تخضع لفحص دقيق للتأكد على مدى توفرها على الشروط المطلوبة قانونا كما حددها المشرع، وقد

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: الصحفي محمد درقي مشروع مسح 11 مليون هكتار من الأراضي، المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: المذكرة رقم 3587 السابقة الذكر.

تصادف المحققين حالات ينبغي أن تؤخذ بعين الاعتبار، فإذا تعلق الأمر مثلا بعمليات البيع وإيجارات الأملاك العقارات والإيجارات الزراعية التي وقعت على أملاك شاغرة فإنها تعد ممنوعة قانونا باستثناء إذا ما كان العقد يتضمن هذه المعاملات فعلا لكن لصالح الجماعات العمومية أو لجان التسيير المعتمدة آنذاك من طرف الدولة .

كما أن العقود والاتفاقيات التي تم إبرامها منذ أول جوياية 1962 في الجزائر أو خارجها يجب اعتبارها باطلة باستثناء التعاملات المتعلقة بتجديد الإيجارات التي وقعت قبل 1962. أما إذا تعلق الأمر بعقود إيجار مبرمة مع المالكين القدامى ذوي الجنسية الأجنبية فيما يخص الأراضي الفلاحية فإن هذه العقود يجب اعتبارها باطلة، نظرا لأن القانون قد منح الدولة ملكية المستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين ذوي الجنسية الأجنبية.

وقد يقدم الملاك سندات قديمة مشهورة تتعلق بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للمؤسسات والهيئات العمومية التي تم تحويلها إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية باستثناء الأراضي المخصصة للبحث والتعليم.

ذلك أنه وبالرغم من عملية التحويل هذه فإن هذه الأملاك بقية مسجلة على مستوى المحافظة العقارية باسم ملاكها الأصليين.

لهذا السبب فإن السندات المقدمة في هذا الصدد ينبغي استبعادها لأنها تتعلق بأراضي هي ملك للدولة، نظرا لإلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية.

وفضلا عن ذلك فإن هناك حالات كثيرة تصادف المحققين تستدعي ضرورة التحري الدقيق من خلال الإلمام بكل المتطلبات القانونية الواجب توفرها في السند المقدم بالإضافة إلى الإلمام بمختلف القوانين حتى لا يتم إهدار حقوق الدولة على العديد من الأملاك<sup>(1)</sup>.

ومن أجل تحقيق كل ذلك فإن أعضاء لجنة التحقيق يجب أن يخضعوا إلى تكوين مستمر ومتواصل بغرض الإطلاع المستمر على مختلف القوانين، وكذا الشروط الواجب مراعاتها في العقود المقدمة من الملاك حتى تكون نتائج التحقيق العقاري دقيقة فعلا.

ويزداد التعقيد أكثر عندما يصادف عملية التحقيق ظاهرة الحيابة، الأمر الذي يتطلب بحثا عميقا من أجل الإلمام بكل العناصر المثبتة للحيابة .

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المذكرة رقم 3587 السابقة لذكر .

وفي هذه الحالة فإن عون التحقيق مطالب بأن يكون على علم بكل العناصر المثبتة للحيازة والمنصوص عليها قانونا.

إذ يجب أن تكون هذه الحيازة هادئة، مستمرة، علانية، وألا تنتصب هذه الحيازة على الأملاك الوطنية، كما يشترط أن لا يكون العقار المجاز عقد ملكية. كما يجب التأكيد على المدة التي استغرقتها كما حددها القانون.

وعليه فمن غير المعقول أن يكلف أعوان التحقيق العقاري بمهمة صعبة كهذه دون أن يكونوا محل تكوين مستمر ومنظم خاصة وأن نتائج التحقيق تدون في وثائق مما يسمح للملاك من تسلم دفتر العقاري.

ومن ثم فإن إهمال الوزارة الوصية لمسألة تكوين الموارد البشرية يؤثر بشكل سلبي على عملية المسح من خلال عدم دقة المعلومات المدونة في الوثائق المساحية، الأمر الذي يقلل من مصداقية المسح كعملية ضرورية لتحديد الملكيات والحقوق.

رابعاً/عدم توعية المواطنين بالهدف من عملية المسح.

يساهم المواطنون بشكل كبير في الإسراع بوتيرة سير عملية المسح، إذ يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء.

كما ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما سند ملكيته أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي الذين يريدون الدخول إما من أجل القيام بالعمليات اللازمة لإعداد مسح الأراضي، وإما لمعاينة التخيرات من كل نوع والتي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية<sup>(1)</sup>.

وحتى يقوم المالكون وأصحاب الحقوق بذلك فعلا، فإنه يجب توعيتهم بدور عملية المسح في تحديد الملكيات ومن ثم تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

لكن حملات التوعية منعدمة تماما سواء في الجرائد أو وسائل الإعلام المرئية أو المسموعة، الأمر الذي عرقل كثيرا عملية المسح.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 10، 22 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

حيث أن أغلب الاستدعاءات الموجهة إلى المالكين من أجل الحضور إلى عين المكان لا تتم الاستجابة لها ، نظرا لجهل أغلبهم لمضمون عملية المسح والهدف من ورائها.

وإذا ما تغيب المالك رغم استدعائه 3 مرات فإن تحديد ملكيته يتم تلقائيا مما يقلل من مصداقية نتائج عملية المسح.

وفي مرات كثيرة يمنع أعوان المسح من الدخول إلى الملكيات من طرف المالكين.

وترجع كل هذه المشاكل في أساسها إلى جهل الملاك بفحوى عملية المسح ، مما يعني أن عملية المسح لن تتقدم بالشكل المطلوب وذلك نظرا لغياب التوعية التي كان من المفروض أن تخصص لها حملات إخبارية واسعة.

ونظرا للانعدام التام لأي خطوة في هذا المجال فإن مصطلح المسح لا يزال غامضا عند أغلب المواطنين إن لم نقل كلهم.

#### خامسا/عدم تعاون البلديات.

بالرغم من أن البلدية هي المعنية بالدرجة الأولى بعملية المسح، إلا أنها لا تقوم بدورها كما يلي، إذ يفترض أن تسهم البلدية بشكل كبير في حملات التوعية والإشهار الخاصة بعملية المسح.

كما أن البلدية ورغم أنها تتلقى نسخة من الوثائق المساحية المسلمة لها من طرف مصلحة المسح<sup>(1)</sup> ، إلا أنها لا تقوم بصيانتها رغم المبالغ الباهظة التي تتطلبها عملية إعداد الوثائق المساحية من خلال الأعمال الطبوغرافية والميدانية.

ويمكن للمعنيين أن يطلبوا من البلدية الوثائق المساحية التي يحتاجونها ، لكن في الواقع فإن البلدية عاجزة عن ذلك نظرا لأن الوثائق المساحية المودعة لديها وإن تمت المحافظة عليها فإنها لا تخضع لعملية الضبط اليومي، مما يعني أن ما ورد في الوثائق المساحية يصبح مغايرا إطلاق للواقع نظرا للتغيير المستمر في المعاملات العقارية.

وأمام نقاعس البلديات عن القيام بدورها في مجال المسح فإن هذه العملية ستتضرر لا محالة. ففي فرنسا مثلا تكفلت البلديات من ميزانياتها الخاصة بتحمل أعباء وتطوير المسح النابليوني من خلال القانون الصادر بتاريخ 1950/08/07<sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> راجع في ذلك: المادة 11 من المرسوم رقم 62/76 المرجع السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> راجع في ذلك: La publication « présentation générale du cadastre » op,cit p18.



الخطبة

## الخلاصة

وكختام أبحاثنا هذا فإنه يبدو واضحا أن إعادة النظر في آليات المسح بات أمرا ملحا ، ذلك أن النظام القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بوصفها الأداة القانونية لعملية المسح لم يخدم إطلاقا عملية المسح كما أن الوثائق المساحية باعتبارها الألية المادية لعملية المسح ينبغي تحديثها وتطويرها بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي .

وفضلا عن ذلك فإن الجانب البشري في عملية المسح يجب أن يحض بالاهتمام الكافي من خلال إعادة ضبط مصاريف المهام وإقرار العلاوات الإضافية المختلفة، مما يشكل حتما حافزا كبيرا لهم يخدم بالتأكيد عملية المسح، بالإضافة إلى ضرورة تكوينهم المستمر للتحاق بركب التكنولوجيا الحديثة نظرا لطابع التقني لعملية المسح.

وقد ظل المشكل المالي ولوقت طويل العائق الأكبر أمام تقدم هذه العملية ، لكن هذه العملية لم تعرف تقدما ملحوظا رغم الاعتمادات المالية الضخمة التي سخرها البنك العالمي لتمويل مشروع المسح العام في شكل قرض قيمته 33 مليون دولار مما كشف أن هناك معوقات كثيرة ومن قطاعات عدة لا بد من القضاء عليها .

وعليه ينصح أن مسائل عديدة ينبغي أن تأخذها الدولة مأخذ الجد حتى يمكن الإسراع بوتيرة هذه العملية لتواكب فعلا المسار الاقتصادي الجديد :

### أولا/تغيير الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تتميز عملية المسح بكونها باهظة الثمن تتطلب لإنجازها وسائل مادية وبشرية ضخمة، لذلك فإن أي نقص في الموارد المالية ينعكس سلبا لا محالة على سير عملية المسح.

ومن ثم فإنه وإذا كان الجهاز المكلف بهذه العملية يحمل طابع المؤسسة العمومية الإدارية فإن ذلك قد حرمه من التمويل اللازم للإشراف على عملية بهذا الحجم، كما أنه قد أثر كثيرا على مردودية عمال المسح الذين حرموا في هذا الإطار من عدة امتيازات .

وعليه فإنه لا بد من تغيير الطابع القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويلها إلى

مديرية ضمن أحد الأشكال التالي :

1- مديرية مركزية تحت وصاية وزارة المالية: وبذلك فإن هيكلتها ستتغير جذريا من خلال استبعاد مجلس الإدارة الذي يعد غريبا عن مهمة كلف بها، ليصبح بذلك الجهاز المكلف بعملية المسح مزودا ماليا من طرف الوزارة الوصية.

2- أو مديرية عامة لمسح الأراضي ذات طابع جبائي: مما سيسمح بتحقيق هدفين مرة واحدة ، إذ يصبح من السهل الحصول على الدعم المالي اللازم لعملية المسح بوصفها مديرية من جهة وكذا خدمة قطاع الضرائب من خلال الطابع الجبائي. وبذلك فإنه يمكن للمسح أن يحقق المهمة الضريبية التي لم توكل له سابقا ، مما سيزيد في توفير الدعم المالي بفضل الاقتطاع المنتظم للضرائب استنادا إلى المعلومات الواردة في الوثائق المساحية .

ثانيا/القضاء على الفصل بين المحافظات العقارية ووكالة مسح الأراضي.

باعتبار أن المحافظة العقارية تشترك مع مصلحة المسح في الإعداد لعملية المسح ومن أجل تحقيق ذلك فلا بد أن تسير وتيرة عمل المحافظة العقارية بنفس وتيرة عملية المسح. لذلك يجب أن تكون المحافظة العقارية ومصلحة المسح في ظل مديرية عامة تشرف على كليهما نظرا لاشتراكهما في أداء مهمة واحدة ، كما هو معمول به في أغلب الدول. وما من شك أن تجسيد ذلك سيتمكن الدولة من الاقتصاد في المعدات والموارد البشرية من جهة، وضمن التنسيق والتواصل بين مهام الهيئتين لأن الفصل بينهما أعاق كثيرا تقدم عملية المسح نظرا لصعوبة متابعة المحافظة العقارية لتطورات سير أشغال المسح.

ثالثا/الاهتمام بالموارد البشرية.

يحتل الجانب البشري مكانة هامة لتحقيق و إنجاز عملية المسح نظرا للطبيعة الخاصة لهذه العملية التي تتطلب مجهودا خاصا ، لذلك فلا بد من الاهتمام بهذه الفئة من خلال:

1- التكوين المستمر والمتواصل للعمل والاطارات: ذلك حتى تكون بإمكانهم مواكبة مختلف التغيرات السريعة التي تتطلبها من التحكم في إعداد الأليات الحديثة كالخريطة المساحية الحديثة

مشروع إعداد الوثائق العقارية العامة الذي يتطلب مهارات مميزة مرتبطة كلها بنظام الإعلام الآلي والتي بدونها فإن هذا المشروع محكوم عليه بالفشل.

ونظرا لأن عملية التحقيق العقاري تعد أحد ميكانزمات سير عمالية المسح، وباعتبار أنها تنصب على تحديد الحقوق وهوية أصحابها، فإنها بذلك تكتسي أهمية بالغة تقتضي من الأعوان المحققين كفاءة عالية وتكوين مكثف يسمح لهم بفحص جميع السندات والوثائق المقدمة من الملاك للوقوف على مدى قانونيتها، لا سيما عندما يتعاق الأمر بإثبات واقعة الحيازة .

2- إعادة النظر في مصاريف المهام: التي تم تخصيصها للعمال دون أن يطرأ عليها أي تغيير منذ سنة 1963 رغم مرور مدة 23 سنة على ذلك، وحدث تغيير جذري في الاقتصاد والنظم الجزائري أدى إلى ارتفاع الأجور بأضعاف كثيرة عما كانت عليه سنة 1963 ومع ذلك فإن هذه المصاريف بقيت على حالها رغم أننا في بداية القرن الواحد والعشرون.

كما أن العمال لا زالوا محرومين من عدة علاوات إضافية يتمتع بها غيرهم في قطاعات أخرى.

وقد أدت هذه الوضعية إلى عزوف المهندسين عن التنقل لإجراء عمليات مسح الأراضي في الميدان بسبب محدودية هذه المصاريف.

وعليه فإنه يبدو واضحا أنه لا بد من الإسراع في اعتماد نظام جديد لمصاريف المهام واعتماد علاوات إضافية، تتناسب مع حجم العمل الذي يقوم به العمال مما يشكل حافزا كبيرا لهم يسمح بالإسراع في وتيرة عملية المسح.

#### رابعاً/ التعريف بعملية المسح عن طريق حملات التوعية.

يصادف أعوان المسح في الميدان صعوبات كبيرة نتيجة تغييب الملاك أو منعهم من الدخول إلى الملكيات في مرات عديدة، رغم أن القانون قد ألزم الملاك وذوي الحقوق بتقديم المساعدة الضرورية لأعوان المسح من خلال السماح لهم بالدخول إلى الملكيات لمسحها وكذا معاينة التغييرات المتنوعة الواردة على العقار.

ويعود سبب هذه الصعوبات إلى غموض مفهوم المسح وعدم إدراك مضمونه من طرف أغلبية المجتمع الجزائري، رغم أن هذا المفهوم قد ظهر منذ قرون عديدة تعود إلى عصور ما قبل الميلاد.

ونحن في بداية القرن الواحد والعشرون يجب التفكير جدياً في التعريف بمفهوم المسح ليصبح في متناول الجميع إدراك مضمونه. ولا يمكن أن يتحقق ذلك إلا من خلال حملات الشرح والتوعية عبر كل وسائل الإعلام السمعية والبصرية والمكتوبة التي تنصب في على إيراد الدور الكبير الذي يلعبه المسح في تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية من خلال تحديد الملكيات، مما سيسمح من التحكم في الإقليم الذي يعد أحد أركان السيادة .

#### خامساً/اتخاذ القرارات السياسية الرشيدة.

لقد صرفت أموال معتبرة ليس فقط في عملية المسح بل في إعادة هذه العملية مرات عديدة في نفس المناطق لا سيما العقارات الفلاحية، وذلك نظراً لكثرة الأنظمة القانونية التي خضعت لها هذه العقارات خلال ربع قرن فقط.

فقد تم الانتقال من نظام التعاونيات الفلاحية المطبق بموجب قانون الثورة الزراعية إلى تبني نظام المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية بموجب القانون 19/87 ، فضلاً عن القوانين التي تبعت ذلك كقانون التوجيه العقاري .

وقد طبقت هذه النظم القانونية المختلفة استجابة لقرارات السياسة المختلفة باختلاف الحكومات المتعاقبة، الأمر الذي عرفل كثيراً تقدم عملية المسح.

ومن أجل تفادي كل ذلك فإنه يجب توخي الحذر الشديد عندما يتعلق الأمر باستصدار أي قرار يخص العقار حتى لا تتأثر عملية المسح وتستمر في وتيرتها قصد مسح كل المناطق المتبقية.

وخلص القول أن عوامل نجاح عملية المسح في الجزائر متوفرة فعلاً من خلال الإطار ذات الكفاءة العالية والقادرة على التكفل بهذه العمالية شريطة تبني السياسة الناجحة التي تسيير في إطارها هذه العملية.

الملاحق

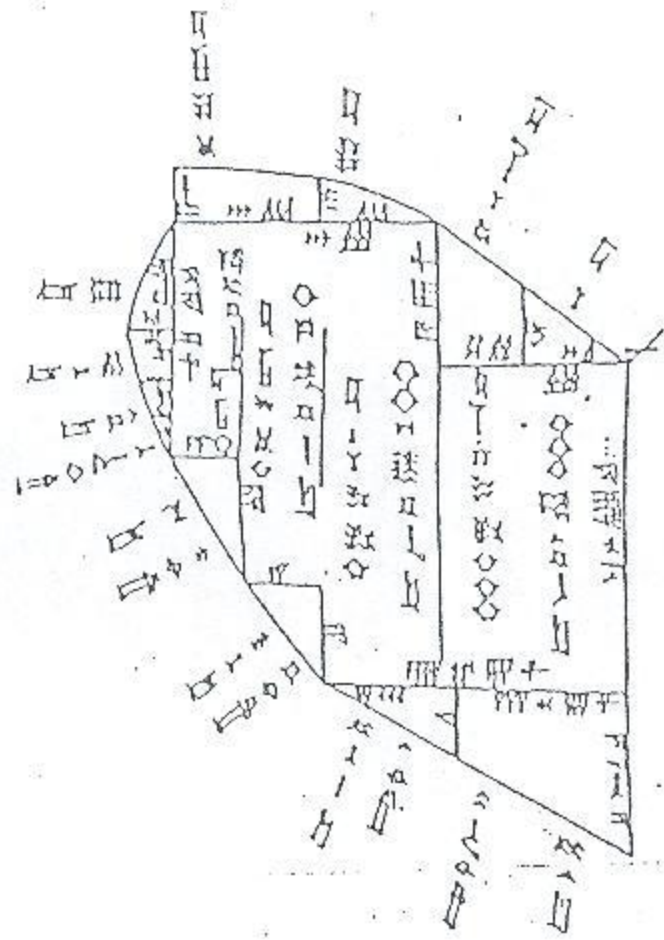
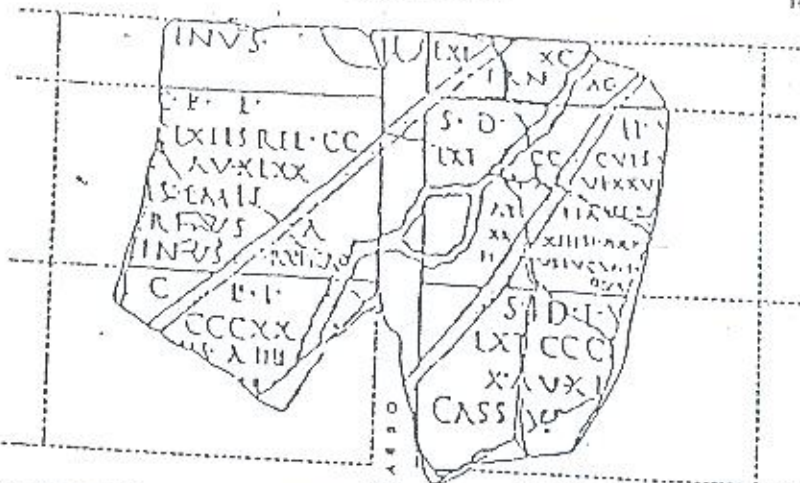
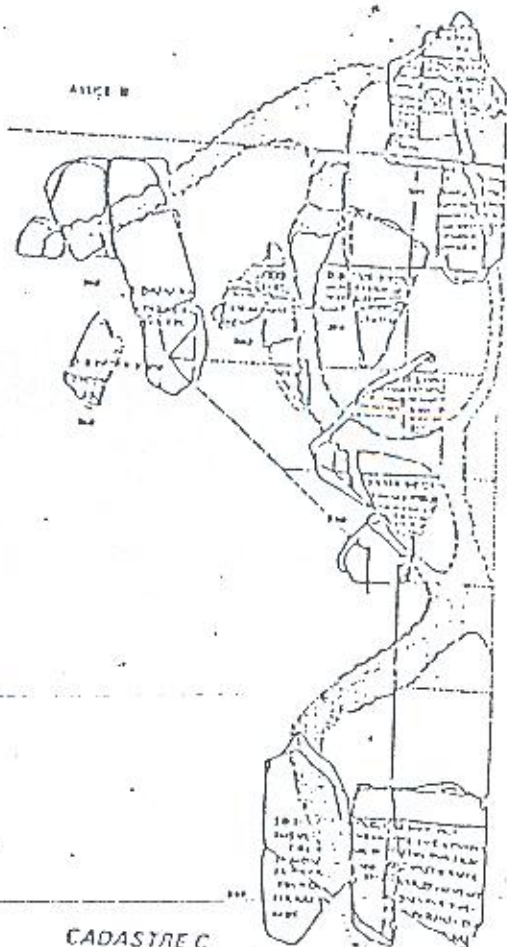
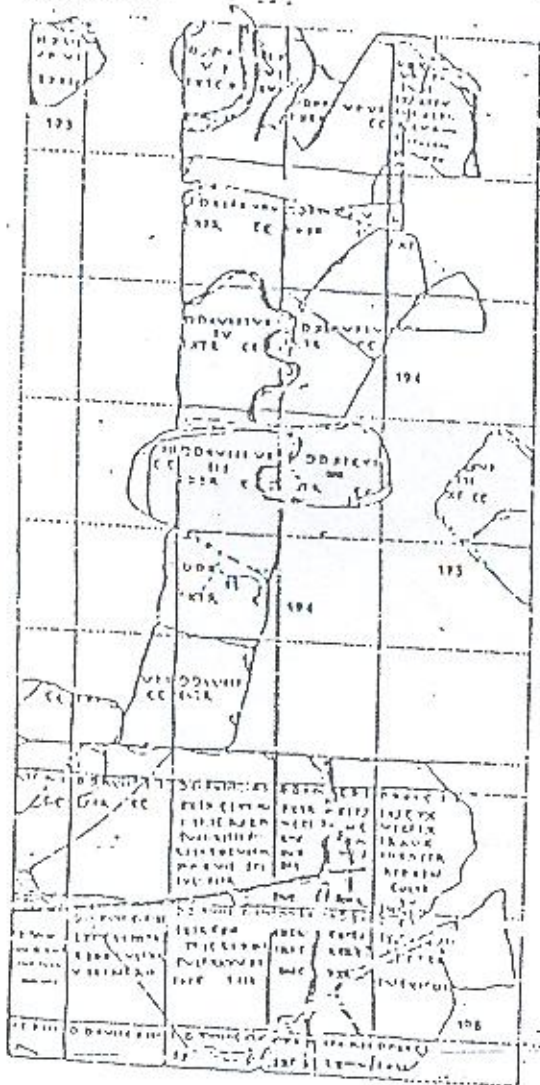


FIGURE 1.

Cadastre Chaldéen (4.000 ans av. J-C)



CADASTRE B



CADASTRE C



الإشهار العقاري ومحافظة مسح الأراضي  
طلب مستخرج مسح الأراضي  
نموذج م.م.1-مكرر  
للأجزاء الملكية التي يكتسبها

طلب سلم في
مستخرج بحث في
مرجع دفتر التومي

السيد .....

رقم الحساب .....

في بلدية .....

والمعينة فيما يلي:

أجزاء الملكية (2)					أجزاء الملكية (2)				
المكان المذكور أو الشارع والرقم	قطعة	جزء	رقم أجزاء الملكية	قسم	المكان المذكور أو الشارع والرقم	قطعة	جزء	رقم أجزاء الملكية	قسم
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

(1)

الأجل المطلوب لإرسال النسخة (1).

لقب صفة وعنوان الطالب
السيدة .....
الهاتف .....

في يوم .....

(1) بحر طلب منفصل لكل رسم أو إجراء

(2) يمكن إلا تقييد المطالبات التي تحتوي على تعيين كتل العتبات

(3) بين حدا التاريخ الذي يجب أن يلقى الإرسال مستخرج مسح الأراضي نموذج أ. ب. لا مكرر فيما إذا تقدر تسليم المستخرج لل شهر الرسم استناد لاستعمال

(4) ما عدا البيانات الخاصة عن طرف الطالب تسليم المستخرجات في أجل خمسة عشر يوما

الملحق رقم 3

رقم الترتيب لدفع تعيين الحقوق | تاريخ واستخدام ملخص المد | تاريخ المطابقة الوثيقة | سنة التي انقذ فيها | رقم الملخص

معلومات تزداد عند تغييرات اكدود			مساحة المسح	المكان المذكور أو النهج والرقم	رقم الخطة	رقم	رقم	رقم	رقم	المساحة في العقد اذا كانت تختلف بمساحة المسح	المساحة المسجل بدفتر المساحة
مساحة	ارقسام جديدة مختلف	وثائق المسح المسلة									

شهادة ملخص المسح

مصدق بموافقة (.....) مستقر بالطابذة (.....) المسح الجديد

مصدق بموافقة (.....) مستقر المسح

تاريخ المسح: ..... رقم: ..... ملاحظتان: .....

ملخص دفتر المساحة مسلم في ..... تحت رقم الترتيب بدفتر تحقيق الحقوق ..... في ..... (1) مطلب على التأشير من الغير الاثقة

# EXTRAIT CADASTRAL

Éché P.R. modèle n° 4 bis

N° d'ordre au registre de constatation des droits

Date de réception de l'extrait d'acte

Date de l'application provisoire

Année pour laquelle la mutation a été opérée

N° de l'extrait

CONTENANCE à l'acte (si elle diffère de la contenance cadastrale)			PROPRIÉTAIRE INSCRIT à la matrice cadastrale	Numéro du copie	Numéro d'ordre	Section	Numéro du plan	LIEU DIT ou rue et numéro	CONTENANCE cadastrale			RENSEIGNEMENTS à fournir en cas de changement de limite		
ha.	a.	ca.							ha.	a.	ca.	Documents d'arpentage joints	Mouvements n° en plan	Contenance
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Publicité

Date \_\_\_\_\_ Volume \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

Observations

Certification de l'extrait cadastral

Certifié conforme ( \_\_\_\_\_ ligne ) :

aux registres cadastraux { à la date ci-dessous (1) \_\_\_\_\_

{ à la date du \_\_\_\_\_ (1) \_\_\_\_\_

à un extrait de matrice cadastrale délivré le \_\_\_\_\_ sous le numéro d'ordre au registre de constatation des droits \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

(1) Rayer la mention inutile.

Certifié conforme aux désignations cadastrales nouvelles.

\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

المراجع

## قائمة المراجع باللغة العربية

### أولا/ المؤلفات

- 1- الأستاذ عمار عو ابيدي - القانون الإداري - ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 2- الأستاذ فؤاد أفرام البستاني - منجد الطلاب - الطبعة الثالثة و الثلاثون، دار المشرق بيروت، لبنان، 1978.

### ثانيا/ الدساتير

- الدستور الجزائري المتضمن إستفتاء 1961/11/28 الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1998.

### ثالثا/ المقالات

- 1- مقال الصحفي محمد درقي - مشروع مسح 11 مليون هكتار من الأراضي - جريدة الخبر العدد 3073 بتاريخ 2001/01/22.
- 2- مقال الصحفي محمد درقي - الوكالة الوطنية لمسح الأراضي - جريدة الخبر، العدد 3106 بتاريخ 2001/03/01.
- 3- مقال الصحفي محمد درقي - الوكالة الوطنية لمسح الأراضي - جريدة الخبر، العدد 3118 بتاريخ 2001/03/18.

### رابعا/المجلات القضائية

- مجموعة النصوص التطبيقية للثورة الزراعية و الإصلاح الزراعي، وزارة العدل، 1972.

## قائمة المراجع باللغة الأجنبية

أولا/المراجع باللغة الفرنسية.

- 1-Emile Larcher- traité élémentaire de législation algérienne – tome second Arture rousseau , france 1903 .
- 2-La publication du bureau de la conservation cadastrale – la documentation cadastrale et les extraits cadastraux - 1976.
- 3-La publication de l'école nationale du cadastre en France – le cadastre 1977-.
- 4-La publication – précis de fiscalité, cadastre, domaine, publicité foncière – direction générale des impôts, 1979.
- 5-La publication de l'école nationale du cadastre en France – cours d'initiation aux régimes fonciers et les cadastre comparé – 1989.
- 6-La publication de l'école nationale du cadastre en France – présentation générale du cadastre – 1991.
- 7-La publication de l'école nationale du cadastre en France – La documentation cadastrale majic 2 – 1992.
- 8-La publication – le régime foncier et le cadastre en Algérie – réalisé par Ameur Aloui , le directeur de l'agence nationale du cadastre, l'agence nationale du cadastre,1993.
- 9-La publication – le régime foncier et le cadastre en Algérie – réalisé par Ameur Aloui , l'agence nationale du cadastre,1997.
- 10- L'article – le cadastre polyvalent – 1975 apparu dans la publication – le cadastre.
- 11- L'étude d'amélioration de l'organisation – SEMA groupe , france , 23/04/1993.
- 12- L'étude d'amélioration de l'organisation – SEMA groupe , france,19/07/1993.

- The publication – the role of a multipurpose cadaster system in the developpment of egypt – published by the egyptian general survey authority,egypt 1995.

### قائمة النصوص القانونية

#### أولاً/النصوص التشريعية:

- 1) الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة لفائدة الدولة, الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 06/05/1966 .
- 2) الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية,الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 09/06/1966 .
- 3) الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية, الجريدة الرسمية العدد 7 المؤرخة في 30/11/1971 .
- 4) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري , الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975 .
- 5) القانون 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد , الجريدة الرسمية العدد 6 المؤرخة في 07/02/1984 .
- 6) القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم , الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 09/12/1987 .
- 7) القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية , الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 11/04/1990 .
- 8) القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري , الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 21/11/1990 .

- 9) القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990 .
- 10) القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الاوقاف ، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991.
- 11) القانون 08/95 المؤرخ في 01/02/1995 يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 16/04/1995 .

#### ثانيا/ النصوص التنظيمية:

- 1) المرسوم رقم 020/62 المؤرخ في 24/08/1962 المتضمن حماية وتسيير الأموال الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 07/09/1962 .
- 2) المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 22/03/1963 .
- 3) المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العلام ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .
- 4) المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 .
- 5) القرار المؤرخ في 09/03/1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 74/75 ، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 28/03/1978 .
- 6) القرار المؤرخ في 09/03/1978 المتضمن تحديد كفاءات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي وشروط الترخيص للأشخاص المؤهلين لوضعها وكذلك تحديد التعريفات السارية المفعول ، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 28/03/1978 .
- 7) القرار المؤرخ في 12/07/1978 يتضمن تعديل القرار المؤرخ في 14/02/1969 والمتضمن تحديد التعريفات المطبقة على تسليم نسخ المخططات ونظائر وملخصات الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 04/07/1978 .



- (8) المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن تعديل المرسوم 62/76 ،  
الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 30/04/1984 .
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية  
لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخة في 20/12/1989 .
- (10) المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح  
الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في  
06/03/1991 .
- (11) المرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن جرد الأملاك الوطنية ،  
الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 24/11/1991 .
- (12) المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل والمتمم للمرسوم  
234/89 ، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 19/02/1992 .
- (13) المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتمم للمرسوم  
62/76 ، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 08/04/1992 .
- (14) المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم  
63/76 ، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993 .
- (15) المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن صلاحيات وزير  
المالية ، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 19/03/1995 .
- (16) المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية  
في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 19/03/1995 .

### ثالثا/المذكرات والتعليمات:

#### 1-المذكرات والتعليمات باللغة العربية:

- المذكرة رقم 00358 المؤرخة في 17/09/1990 مجمع المذكرات والتعليمات والمناشير  
الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990-1995 الصادر عن المديرية العامة  
للأموال الوطنية - وزارة المالية.
- المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17/07/1999 مجمع النصوص القانونية لسنة 1999  
الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية.

2-المذكرات والتعليمات باللغة الفرنسية:

- L'instruction n°5474 du 23/09/1976 ,fixant les modalités techniques d'établissement du cadastre , 1979 , la direction des affaires domaniales et foncières , ministère des finances.
- L'insrtuction n°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculations foncière 1998 , la diréction du domaine nationale , ministère des finances.
- L'instruction complémentaire à l'instruction n°16 du 24/05/1998 fixant les modalités techniques relatives à l'organisation des travaux du cadastre général et la confection des documents cadastraux 1998, direction générale du domaine nationale.

الفهرس

## الفهرس

الشكر

الإهداء

- المقدمة : ..... 01
- الفصل الأول :نشأة و تطور نظام المسح ..... 06
- المبحث الأول : نشأة و تطور نظام المسح عبر العصور ..... 07
- المطلب الأول : نشأة و تطور نظام المسح عند الرومان ..... 08
- أولا : المسح في عهد الحضارة الرومانية ..... 08
- ثانيا : إمتداد المسح الروماني ..... 10
- المطلب الثاني : نشأة و تطور المسح النابليوني ..... 12
- أولا : المسح قبل الثورة الفرنسية ..... 13
- ثانيا : المسح في ظل الثورة الفرنسية ..... 14
- ثالثا : تحديث المسح النابليوني ..... 16
- المبحث الثاني : نشأة و تطور نظام المسح في الجزائر ..... 20
- المطلب الأول : وضعية المسح في الجزائر قبل صدور الأمر رقم 74/75 ... 20
- أولا : الوضعية العقارية في الجزائر قبل الإحتلال الفرنسي ..... 21
- ثانيا : الوضعية العقارية في الجزائر إبان الإحتلال الفرنسي ..... 24
- ثالثا : الوضعية العقارية في الجزائر بعد الإستقلال ..... 26
- رابعا : تقييم وضعية المسح في الجزائر إلى غاية  
صدور الأمر رقم 74/75 ..... 28
- المطلب الثاني : وضعية المسح في الجزائر بعد صدور الأمر رقم 74/75 ... 30
- أولا : الولاية ..... 31
- ثانيا : البلدية ..... 32
- ثالثا : المحافظة العقاري ..... 33
- رابعا : المهندس الخبير العقاري ..... 34

36. ..... خامسا : مديرية أملاك الدولة
37. .... سادسا : الهيئات المشاركة من خلال عضويتها في لجنة المسح
39. .... الفصل الثاني : التعريف بنظام المسح
40. .... المبحث الأول : ماهية المسح
40. .... المطلوب الأول : تعريف المسح
40. .... أو لا : المسح بمفهومه العام
44. .... ثانيا : المسح المتعدد الأغراض
49. .... المطلوب الثاني : علاقة المسح بالسجل العقاري
50. .... أو لا : نشأة العلاقة بين النظامين
50. .... ثانيا : استمرارية العلاقة بين النظامين
60. .... المبحث الثاني : مزايا ومهام المسح
60. .... المطلوب الأول : مميزات المسح
60. .... أو لا : المسح هو عملية وصفية للعقارات
62. .... ثانيا : المسح هو إظهار للنظام القانوني للعقارات
65. .... ثالثا : المسح هو تقدير لقيمة العقار
67. .... رابعا : المسح هو موسوعة معلوماتية
69. .... المطلوب الثاني : مهام المسح
69. .... أو لا : المهمة الضريبية
70. .... ثانيا : المهمة العقارية
73. .... ثالثا : المهمة القانونية
77. .... رابعا : المهمة العمرانية
79. .... خامسا : المهام الأخرى للمسح
80. .... الفصل الثالث : آليات وميكانزمات سير عملية المسح في الجزائر
81. .... المبحث الأول : آليات المسح
81. .... المطلوب الأول : الآلية القانونية لعملية المسح
81. .... أو لا : مفهوم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

82. .... ثانيا : مراحل نشأة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
83. .... ثالثا : الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
84. .... رابعا : تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
88. .... خامسا : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
89. .... المطلوب الثاني : الآلية المادية للمسح
90. .... أولا : المخطط المساحي
93. .... ثانيا : جدول الحساب
94. .... ثالثا : جدول الأقسام
95. .... رابعا : سجل مسح الأراضي
97. .... المبحث الثاني : ميكانزمات سير عملية المسح في الجزائر
97. .... المطلوب الأول : الأعمال التحضيرية
98. .... أولا : جمع الوثائق
99. .... ثانيا : التصوير الجوي
101. .... ثالثا : تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية
102. .... رابعا : إعداد مخطط الحدود
105. .... المطلوب الثاني : الأعمال الميدانية
106. .... أولا : عملية التحديد
110. .... ثانيا : عملية التحقق العقاري
117. .... الفصل الرابع : تقييم عملية المسح في الجزائر و أفاقها المستقبلية
118. .... المبحث الأول : تقييم عملية المسح في الجزائر
118. .... المطلوب الأول : المبادئ العامة لعملية المسح
118. .... أولا : فترة ما قبل صدور النص القانوني
121. .... ثانيا : فترة ما بعد صدور النص القانوني
123. .... المطلوب الثاني : السلبيات المميزة لعملية المسح
124. .... أولا : عدم إضطلاع المسح بمهمة ضريبية
125. .... ثانيا : الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

128. ثالثاً : محدودية مصاريف المهام
129. رابعاً : غياب جواز فعال للمسح على المستوى الوطني
130. المبحث الثاني : الآفاق المستقبلية لعملية المسح
130. المطلوب الأول : أهم الإنجازات المحققة في مجال المسح في الجزائر
130. أولاً : تحقيق المسح العام في الجزائر
132. ثانياً : إعداد الوثائق العقارية العامة
134. المطلوب الثاني : معوقات عملية لمسح
134. أولاً : القرارات السياسية المتباينة
135. ثانياً : الفصل بين المحافظات العقارية ووكالة مسح الأراضي
138. ثالثاً : الإهمال في تكوين الموارد البشرية
140. رابعاً : عدم توعية المواطنين بالهدف من عملية المسح
141. خامساً : عدم تعاون البلديات
142. الخاتمة
146. الملاحق
164. المراجع
170. الفهرس

تم بحمد الله وعونه



1403 رقم الجرد  
Depot اسم المؤسسة  
10/06/2002 تاريخ  
كلية الحقوق الأقسام