عوائـق مسـح الأراضـي العام

القيـزي لزهـاري . جامعـة الجلفـة

ملخص :

سجلت الجزائر تأخرا كبيرا في إنجاز عمليات مسح الأراضي العام وهذا راجع لعدة أسباب تاريخية، إدارية، بشرية ومالية، فمعالجة هذه الأسباب وبالتالي الإسراع في الانتهاء من هذه العمليات من شأنه أن يحقق الاستقرار للملكية العقارية ومعاملاتها ويحقق الائتمان العقاري.

الكلمات المفتاحية: مسح الأراضي، الملكية العقارية، التحقيق العقاري.

Les entraves du cadastre général

Résumé :

L'Algérie a enregistré un retard considérable dans la réalisation des opérations du cadastre général, et cela est dû aux diverses raisons, historiques, administratives, humaines, et financières et le traitement de ces entraves, conduità l'accélération dans l'achèvement de ces processus, ce qui permettrait de réaliser la stabilité de la propriété foncière et de ses transactions et parvenir au crédit hypothécaire.

Mots Clés : Cadastre, La propriété Foncière, L'enquête Foncière

مقدمة :

لقد حاولت الجزائر منذ سنة 1975 تاريخ تبنيها لنظام الشهر العقاري العيني بصدور الأمر رقم 74/75المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1]، القيام بإصلاحات في المجال العقاري فوفرت العديد من القوانين، المراسيم، التعليمات، إجراءات قانونية خاصة وهياكل جديدة للقيام بعمليات مسح الأراضي العام[2] وإتمامها في آجالها، ولكي يحقق المسح مهام متعددة تقنية، قانونية واقتصادية وعلى رأسها إعداد الوثائق المساحية[3] والتي تعتبر القاعدة الأساسية لتأسيس السجل العقاري لكل بلدية لدى كل محافظة عقارية عبر كامل التراب الوطني،[4] إلا أن هذه العمليات شهدت تأخرا كبيرا في العديد من مناطق الوطن وهذا راجع لأسباب و عوائق متعددة .

وعدم إتمام هذه العمليات انعكس بالسلب من جهة على استقرار الملكية العقارية ومعاملاتها،[5] ومن جهة أخرى تأثر العديد من القطاعات بذلك، كالعقار الفلاحي، وقطاع الضرائب عندما يتعلق الأمر بفرض الضريبة العقارية،[6] تحفيز المستثمرين، تمويل المؤسسات، فكل هذا يتطلب أن تكون العقارات في وضعية قانونية مستقرة ، أي أن تكون ممسوحة.

إن موضوع "عوائق مسح الأراضي العام" من المواضيع المهمة التي تتطلب ضرورة البحث فيها، فرغم أن الجزائر قد بدأت عمليات المسح منذ وقت طويل أي منذ سنة 1975، إلا أن هذه العمليات لازالت بطيئة في العديد من المناطق ، ولا شك أن هناك أسبابا عديدة تحول دون إتمامها في آجالها.

إن اختيارنا لموضوع "عوائق مسح الأراضي العام" الغرض منه تحديد والبحث عن الأسباب والعوائق التي تأسس من أجلها المسح، لذا سنحاول البحث في العوائق التي يمكن نسبتها إلى الجانب التاريخي والعوائق المرتبطة بالإدارة ولاشك أن نقص الموارد المالية له دور كبير في تأخير هذه العمليات.

وهنا نطرح الإشكالية التالية :

ما هي الأسباب التي تؤخر سير عمليات مسح الأراضي العام وإتمامها في آجالها؟

لمعالجة هذا الموضوع اتبعت المنهج الوصفي والتحليلي لدراسة مختلف الأسباب والعوائق التي كانت وراء تأخر وعدم إتمام عمليات المسح، سواء كانت العوائق تاريخية ، إدارية أو مالية .

وللإجابة على هذه الإشكالية إعتمدت الخطة التالية :

المبحث الأول : العوائق التاريخية

المبحث الثاني : العوائق الإدارية

المبحث الثالث : العوائق البشرية والمالية

المبحث الاول: العوائـق التاريخيـة

هناك عوائق تاريخية أخرت إعداد عمليات المسح، وهي عدم ملائمة القوانين العقارية الفرنسية مع واقع العقار بالجزائر (مطلب أول) وقيام مصالح المسح بمهام أخرى على حساب مهمتها الأصلية (مطلب ثاني)، التأخر في معالجة إشكالية البنايات المشيدة من قبل الخواص على أراضي الدولة والبلدية (مطلب ثالث) وتأثير الوضع الأمني السيئ الذي ساد الجزائر منذ أوائل التسعينات (مطلب رابع).

المطلب الأول: عدم ملائمة القوانين والوثائق العقارية المعدة إبان الاحتلال الفرنسي مع واقع العقار في الجزائر

من خلال ملاحظة السياسة العقارية الاستعمارية ومختلف القوانين السارية في تلك الفترة، فإن هذه الإدارة لم تستهدف تنظيم الملكية العقارية بقدر ما دعمت سياسة الاستيطان والاستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للأهالي، وأن محاولة الإصلاح العقاري التي تم الإعلان عنها في سنة 1959 من خلال المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 1959/10/21 المتعلق بتنظيم الحفظ العقاري الجديد جاءت متأخرة ، واقتصرت مبدئيا على الأراضي الخصبة في الشمال ، ولم تمس إلا ربع (1/4) المساحة الصالحة للزراعة ، رغم المحاولات السابقة الناتجة عن العمل بقانون سيناتوسكونسيلتsenatusconsult المؤرخ في 1863/04/22 وقانون فارني warnier المؤرخ في 1873/07/26.[7]

فالقوانين والوثائق التي أعدها الاحتلال الفرنسي أثناء تواجده بالجزائر [8]أثرت بالسلب على واقع العقار في الجزائر لأنها بنية على قاعدة غير سليمة لكون المستعمر كان يهدف إلى تقسيم الأراضي بغرض الاستيلاء على أكبر مساحات ممكنة منها ومنحها للمعمرين، فالكثير من الوثائق والمخططات التي خلفها المستعمر يتم العمل بها إلى غاية يومنا هذا، لأنها تمثل أرشيف العقار في الجزائر، ويستعان بها في عمليات المسح.

المطلب الثاني: تعبئة مصالح المسح للقيام بعمليات ظرفية على حساب مهمتها الأصلية

لقد تم تعبئة مصالح المسح وباستمرار للقيام بعمليات ظرفية منذ الاستقلال، الشيء الذي أثر على المهمة الرئيسية لهذه المصالح[9] ومن بين هذه العمليات:

- عمليات الثورة الزراعية(الأمر رقم: 71-73، المؤرخ في: 1971/11/08، المتضمن الثورة الزراعية)، وتم على إثرها إنشاء التعاونيات الفلاحية (أي وضع حدود هذه التعاونيات الفلاحية وتقسيمها على المستفيدين).
- تحديد الأراضي المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية(الأمر رقم: 74-26، المؤرخ في: 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات).
- وضع حدود الأراضي المقرر التنازل عنها في إطار الاستفادة من الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح(القانون رقم: 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية باستصلاح الأراضي).
- وضع حدود البلديات (القانون رقم: 84-09، مؤرخ في: 1984/02/04، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد).

- تحديد المستثمرات الفلاحية (القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 1987/12/08 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم)

ففي خلال كل هذه المراحل تمت عمليات التحديد وإعداد المخططات، الشيء الذي أثر على سير وتيرة المسح.

إلى جانب كل هذا هناك أعمال أخرى تقوم بها مصالح المسح وبشكل يكاد يكون يومي وهو إنجاز المخططات الطبوغرافية لفائدة مختلف الإدارات والهيئات العمومية، وخاصتا مصالح أملاك الدولة،[10] فإذا كانت الأعمال المذكورة أعلاه تم القيام بها في فترات سابقة وفي أوقات ظرفية، لكن مهمة إنجاز المخططات الطبوغرافية هي قائمة إلى الآن وإدارة المسح تخصص لها مكتب خاص وعدد من الموظفين والمساحين، فمن دون شك هذا الأمر له أثر سيء جدا على أعمال مسح الأراضي العام.

المطلب الثالث: التأخر في معالجة إشكالية البنايات المشيدة من قبل الخواص على أراضي الدولة والبلدية

إن مشكل البنايات المشيدة على أراضي الدولة والبلدية تعاني منه العديد من الولايات، فما يلاحظ هو أن هذه البنايات تم تشييدها من طرف الخواص على أراضي ملك للدولة وللبلدية، وقد روعيت في بنائها مقاييس البناء المتعارف عليها، أي لا تعتبر بنايات فوضوية، فأعوان المسح في تحقيقاتهم الميدانية يجدون أن شاغلي هذه البناءات هم الخواص، لكن الأرضية ملك للدولة أو للبلدية، فعند القيام بعمليات المسح بتسجيل الشاغلين لهذه البنايات تعترض كل من الدولة والبلدية وتطالب بإلغاء هذا التسجيل وتحويلها باسم الدولة أو البلدية، لكن من المفروض أن تقوم الدولة والبلدية بتسوية وضعية الشاغلين لهذه العقارات.

لكن ولوقت طويل ظلت كل من البلدية وإدارة أملاك الدولة تحتجان بعدم وجود قانون صريح يسمح بتسوية وضعية هؤلاء الشاغلين.

لكن المشرع قدم الحل بإصداره للقانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات إتمام انجازها،[11] وأتبعه بمراسيم وتعليمات تبين كيفية تطبيقه، ورغم أن هذا القانون جاء متأخرا نوعا ما، فالتعليمات التي تبين كيفية تطبيقه مازالت تصدر لغاية كتابة هذه الأسطر آخرها التعليمة رقم 3476 بتاريخ: 08 أفريل 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي موضوعها مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام انجازها، ورغم ذلك فإن هذا القانون قد وضع حدا لهذا المشكل، ففي كل مرة تتم عملية المسح للآلاف من هذه البنايات، ويسجل الشاغلين لها تعترض كل من البلدية والدولة على هذا التسجيل وبالتالي يتم إفراغ عمليات المسح من محتواها.

وفي هذا المجال نصت المادة 40 من القانون رقم 08 – 15 المذكور أعلاه[12] على أن البناية المنجزة أو في طريق الانجاز المشيدة على قطع أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية مخالفة للإجراءات التشريعية والتنظيمية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

ويتم هذا التنازل على أساس القيمة التجارية للعقار المتنازل عنه والمحددة من طرف إدارة أملاك الدولة.

وتوجه موافقة التسوية إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد التنازل.

المطلب الرابع: تأثير الوضع الأمني[13]:

إن القرض المالي الذي استفادت منه الجزائر من البنك العالمي سنة 1992 والذي كان موجها للإسراع في عمليات المسح، جاء في مرحلة صعبة ويستحيل معها العمل في الميدان، فنظرا للوضع الأمني الصعب وأعمال العنف التي سادت منذ سنة 1993، توقفت أعمال المسح نهائيا في معظم الولايات الشمالية وخاصة في المناطق الريفية لسنوات طوال.

المبحث الثاني: العوائق الإدارية

تتمثل العوائق الإدارية التي تؤثر على السير الحسن لعمليات المسح في عدم قيام البلديات المعنية بالمسح بدورها في هذا المجال (مطلب أول)، وجود مديرية وحيدة قائمة بأعمال المسح على المستوى المحلي(مطلب ثاني)، الفصل بين مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي (مطلب ثالث)، وعدم نجاح فرقة التحقيق العقاري المختلطة في القيام بمهامها (مطلب رابع).

المطلب الأول: عدم قيام البلديات بدورها في مجال المسح

إن الطرف الفاعل في عملية المسح هو البلدية ورغم ذلك فما يلاحظ ميدانيا هو عدم قيام هذه الأخيرة بالدور المنوط بها، فمن المفروض أن تقوم بالتعريف بعملية المسح لدى المواطنين وذلك بالقيام بحملات التوعية والإشهار الخاصة بالمسح وهذا من شأنه أن يسهل على أعوان المسح القيام بمهامهم بدون عوائق.

المطلب الثاني: وجود مديرية وحيدة للمسح على المستوى الولائي

توجد على مستوى كل ولاية مديرية ولائية وحيدة تشرف على عملية المسح، لكن ما يلاحظ هنا عدم وجود فروع في مختلف الدوائر للقيام بعمليات المسح، لكن هذا التنظيم الهيكلي لا يمكن معه القيام بهذه العمليات بشكل عادي، وما بالنا إذا كنا نريد الإسراع في هذه العمليات، فأغلب الولايات في الجزائر تضم 30إلى 40 بلدية، فكيف لمديرية وحيدة أن تتكفل بكل هذه العمليات فما لاحظناه واقعيا هو وجود فرق مسح تتنقل من المديرية الولائية إلى غاية المناطق التي يراد مسحها، فمن المفروض أن يكون هناك على الأقل فرع للمسح على مستوى كل دائرة.

المطلب الثالث: الفصل بين المحافظة العقارية ومديرية المسح

لقد أوكل المشرع الجزائري للمحافظة العقارية مهام جادة في مجال المسح[14] منها، استلام وثائق المسح، ترقيم العقارات الممسوحة، تبليغ مصلحة المسح بالتحويلات العقارية المشهرة خلال عمليات المسح، وبالتالي فهناك ارتباط وثيق بين عمل المحافظة العقارية ومديرية مسح الأراضي[15] لذا فإن الفصل بين المصلحتين له أثر سيء على سير عمليات المسح والإسراع في إعداد الدفاتر العقارية.[16]

المطلب الرابع: عدم نجاح فرقة التحقيق العقاري المختلطة في مهامها

معلوم أن مباشرة عملية المسح ميدانيا كانت تقوم بها فرق تتشكل من أعوان للمسح فقط، إلى غاية سنة 1998 لكن جاءت التعليمة رقم: 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري،[17] لتضع

تنظيما جديدا لتشكيلة فرق المسح والمسماة بفرق التحقيق العقاري المختلطة، والتي يعول عليها للإسراع في عملية المسح ولإعداد وثائق مساحية دقيقة وذات مصداقية، وهذه الفرق تضم:

- عونين يمثلان إدارة المسح ومكلفان بالتحديد، وعونين مكلفين بالتحقيق أحدهما يمثل المحافظة العقارية، والآخر يمثل إدارة أملاك الدولة، وعون من البلدية.

لكن واقعيا ثبت عدم نجاح الفرق المختلطة في القيام بمهامها في الكثير من الولايات، نظرا لصعوبات عملية، وهذا من شأنه عرقلة عملية المسح لأن هذه الفرق كان ينتظر منها الكثير بحكم تنوع تشكيلتها وتخصص أعضائها، لكون أعوان المسح هم تقنيون فقط وليس لديهم التكوين الكافي في تفحص ودراسة العقود وسندات الملكية، خاصة عندما يكون أصل المستندات منذ العهد الاستعماري، وبالتالي أصبح أعوان المسح هم وحدهم من يقومون بعمليات التحقيق العقاري أي عمليات التحديد والتحقيق وجمع المعلومات، وهذا من شأنه التأثير سلبا على وتيرة عمليات المسح وعلى دقة نتائجها.

المبحث الثالث: العوائق البشرية والمالية

كثيرا ما تأثرت عمليات المسح ومنذ تأسيسها بعامل غياب الملاك أثناء القيام بعمليات المسح (مطلب أول)، ونقص التمويل المالي لهذا المشروع وقلة التقنيين في المسح وعدم تكوينهم النوعي (مطلب ثاني).

المطلب الأول: غياب الملاك[18]

إن غياب الملاك وأصحاب الحقوق العينية يعتبر من أهم المشاكل التي تواجه عملية المسح، فكثيرا ما يصطدم المحققون أثناء قيامهم بأعمال التحقيق العقاري بعدم استجابة الملاك لاستدعاءات الأعوان، وهناك مشكل آخر وهو عدم معرفة ملاك الأراضي غير المبنية لأن هؤلاء ونظرا لاستحالة توجيه استدعاءات لهم فيفترض علمهم بعملية المسح من خلال الإعلانات التي توضح ذلك، وهذا ما يؤدي إلى تسجيل هذه العقارات في حساب المجهول"Inconnu"[19]وما يلاحظ في الكثير من المناطق هو ارتفاع نسبة العقارات المجهولة، وبالتالي عدم تحقيق عملية المسح لهدفها.

وربما السبب في ذلك يرجع لعدم توعية الملاك وأصحاب الحقوق بالهدف من عملية المسح، فليست هناك حملات توعية سواء كانت في وسائل الإعلام المرئية أو المكتوبة أو المسموعة، فالواقع أثبت بأن الكثير من الملاك يمتنعون عن الإدلاء بأي معلومات تخص عقاراتهم وعدم السماح لأعوان المسح بتحديدها ضنّا منهم بأن هذا يعتبر جردا للأملاك العقارية بغرض فرض الضريبة فقط.

المطلب الثاني: قلة الموارد المالية والبشرية

إن المسح باعتباره يجمع بين العمل الإداري والتقني(الفني) فهو يتطلب مصاريف مالية ضخمة، فكل أعمال المسح تقوم على المهمات الميدانية اليومية وهي تتطلب تجهيزات طبوغرافية ومعدات إلكترونية متطورة، لكن هذا غير متوفر ضف إلى ذلك قلة أعداد تقنيي المسح وعدم تلقيهم للتكوين الكافي،[20] والذي يمكنهم من القيام بعملهم بشكل يتلاءم والمسؤولية الملقاة على عاتقهم والمتمثلة في تحديد الأملاك العقارية ومهام التحقيق والتحري وفحص المحررات والوثائق والشهادات التي يحوزها مالكو العقارات أو حائزوها خاصة وأن هذه الوثائق ناتجة عن الفترة الاستعمارية والتي تتطلب في المساح أن يكون مؤهلا، لذا فإنه ونظرا لشساعة مساحة الجزائر فإن عمليات المسح تتطلب مصاريف مالية أكبر وزيادة في أعداد المساحين.[21]

الخاتمة :

لكي يحقق مسح الأراضي العام الأهداف التي تأسس من أجلها يجب معالجة الأسباب التي تعيق عمليات المسح نظرا للأهمية البالغة لتسريع هذه العمليات لتشمل كامل العقارات.

فالعديد من المجالات الحيوية والاقتصادية تتوقف على تسوية الوضعية القانونية للعقارات، فلاستغلال العقار الفلاحي في عملية التنمية مثلا، والاستفادة من القروض التي تمنحها البنوك لأصحاب العقارات يجب أن تكون ملكية هذه العقارات مستقرة وخالية من النزاعات، وهذا ما يحققه المسح، أيضا لتحفيز المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب على الإقدام على بعض أنواع الاستثمارات و التي تتطلب تسوية سريعة للعقار.

ناهيك عن الضريبة العقارية التي تفرضها الدولة، تتطلب أن يكون هناك عقار محدد ومضبوط المساحة وله مالك حقيقي وواضح ومعروف الهوية، ولا ننسى قطاع العدالة هو الآخر سيستفيد من المسح، فتسوية العقارات ستؤدي إلى التقليل من النزاعات المعروضة على العدالة، ومعالجة أسباب تأخر المسح وعوائقه، ستؤدي حتما إلى الإسراع في الانتهاء من هذه العمليات وهذا من شأنه تحقيق الاستقرار للملكية العقارية ومعاملاتها، والقضاء بالتالي على المعاملات العرفية وتحقيق الائتمان العقاري .

وفي الأخير نود تقديم بعض الاقتراحات والتي من شأنها أن تساهم في الانتهاء من عمليات المسح:

- إعادة تفعيل مهمة فرقة التحقيق العقاري المختلطة والتي أقرتها التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، المشكلة من عونين يمثلان إدارة المسح، وعون يمثل الحفظ العقاري، وعون آخر يمثل إدارة أملاك الدولة، وآخر من البلدية، هذه الفرقة كان ينتظر منها الكثير بحكم تنوع تشكيلتها وتخصص أعضائها والتي من شأنها أن تساهم في الإسراع في عمليات المسح والحصول على وثائق مساحية دقيقة وذات مصداقية .
- ضرورة التنسيق الأكثر بين المحافظة العقارية ومديرية مسح الأراضي في كل ولاية، إذا تطلب خلق مديرية تضم مصالح الحفظ والمسح معا.
- القيام بحملات إعلامية للتعريف بعملية المسح وإظهار أهميتها.
- إعادة النظر في مصاريف مهام المسح والتي هي حاليا ضئيلة جدا مقارنة مع صعوبة وخطورة الأعمال الميدانية المتعلقة بتحديد العقارات و إجراء التحقيقات العقارية بشأنها.
- تكوين تقنيين مختصين في عمليات المسح خاصة في مجال التحقيق العقاري ودراسة العقود.

قائمـــة المراجـــع:

أولا: باللغة العربية:

أ- الكتب:

-حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.

-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي (دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع)، الجزائر، 2009.

-نعيمة حاجي،المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

ب- قائمة النصوص القانونية:

1/- النصوص التشريعية:

-الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد: 92، المؤرخة في: 1975/11/18.

-القانون رقم 08- 15 المؤرخ في: 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في: 03- 08- 2008.

2/- النصوص التنظيمية:

-المرسوم التنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، يعدل ويتمم المرسوم رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر، العدد 34، المؤرخة في: 1993/05/23.

3/- التعليمات:

-التعليمة رقم 16، المؤرخة في: 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا: باللغةالفرنسية

أ – الكتب:

- André Maurin, GUIDE PRATIQUE DU CADASTRE, éditionsEdilaix, Franç̧e, MICHEL DAGOT. La publicité foncière, presses universitaires de France, 1erédition, paris, 1981.
- Stéphane piedelièvre, Traité de droit civil « la publicité foncière « édition delta, liban, 2000..

ب – التقارير:

- Rapport sur l'établissement du cadastre général, publié par l'agence nationale du cadastre, 2006.

الهوامش:

[1] – الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد: 92، المؤرخة في: 1975/11/18.

[2]– المسح هو عملية مزدوجة تهدف إلى :

أ/ إجراء مسح دقيق للعقارات لبيان مواقعها وقوامها وحدودها، وهذه هي عملية التحديد.

ب/ بيان الحالة القانونية لكل عقار ببيان نوعه الشرعي وأسماء مالكيه، وأسباب التملك، والحقوق العينية المترتبة له أو عليه ، وهذه هي عملية التحرير والعملية الأولى عملية هندسية مساحية تقوم بها في لبنان مصلحة المساحة الفنية، أما العملية الثانية فعملية قانونية تقوم على أساس فحص المستندات ومناقشة أصحاب الحقوق العينية، وتتم تحت إشراف قاض هو القاضي العقاري .

فالتحديد والتحرير أو مسح الأراضي إذن هو: ((عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه و نوعه الشرعي واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه)).حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص ص 59-60.

[3]– المادة 02: من الامر رقم: 74/75، المذكور أعلاه، نصت على: (إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري).

[4]– المادة 08: من الأمر رقم: 74/75، المذكور أعلاه، نصت على: (إن تصميم مسح الاراضي يكون موضوع اعداد في كل بلدية ما يلي:

– جدول للأقسام وسجل لقطع الارض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطوبوغرافي.

– دفتر مسح الاراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الابجدي لهؤلاء الأخيرين.

– مخططات مسح الأراضي.

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه، بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر.

5– فعدم وجود عقارات ممسوحة معناه عدم وجود دفاتر عقارية، وبالتالي استمرار الأفراد في المعاملات العقارية العرفية وهذا ما يؤدي إلى كثرة النزاعات وعدم استقرار الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بالبيع أو الإيجار..

[6] –le cadastre est au service de la fiscalité ; la documentation qu'il renferme, largement communicable, concourt non seulement aux opérations d'aménagement du territoire, mais constitue surtout une véritable banque d'informations.La mission première du cadastreétaitfiscale, elledemeureaujourd'huifondamentale–André Maurin, guidepratique ducadastre, éditionsEdilaix, Franҫe, 2009, p109.

7– محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي (دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع)، الجزائر، 2009، ص 27.

–8أهم هذه القوانين هو "قانون سيناتيسكونسيلت"Senatusconsulte"الصادر في: 1863/04/22،ويعتبر هذا القانون بمثابة تطبيق لأفكار الإمبراطور نابليون الثالث، واتخذ بمشاورة مجلس الشيوخ الفرنسي، نص هذا القانون على تقسيم الملكية الجماعية على أفراد العرش وتحويل حق الاستغلال على الأراضي العروشية إلى حق ملكية تامة بهدف تكوين الملكية الفردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولت أراضي عرشية شاسعة إلى ممتلكات فردية قابلة للتنازل عنها وخاصة لفائدة المعمرين.

إن قانون سيناتوسكونسيلت يعتبر من أهم القوانين التي جاء بها المستعمر الفرنسيوالتي جسدت فعليا عملية مسح الأراضي، إذ كانت هذه العملية دقيقة إلى أبعد الحدود والدليل على ذلك هو احتفاظ جميع إدارات المسح عبر كل ولايات الوطن بمخططات سيناتوسكونسيلت، فكل ولاية لديها مخططات خاصة بها، ومعيار التقسيم في مخططات كل ولاية هو العرش، فكل ولاية نجد لديها عدد من المخططات تشمل كافة تراب الولاية، كل مخطط يخص عرش معين وفي كل مخطط نجد الأراضي مقسمة بحسب الطبيعة القانونية للعقارات:

الأراضي ملك الدولة – الأراضي ملك البلدية – الأراضي عرش – الأراضي ملك خاص.

وكل هذه الأراضي تحمل أرقام معينة تظهر في المخطط وضمن هذا المخطط وفي جانب منه نجد جدول تبين فيه مساحات هذه الأراضي وأرقامها المقابلة لها في المخطط، ووصف لهذه الأراضي والتي قد تكون: غابات، وديان، طرق، سكك حديدية، أراضي رملية، أراضي فلاحية، ورغم الإشارة إليها في هذا الجدول فبإلقاء نظرة على المخطط تظهر كل هذه المعطيات نظرا لإستعمال الرموز المتفق عليها في مجال الطبوغرافيا، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه المخططات تعتبر أساس الأعمال التحضيرية في مسح الأراضي العام في الجزائر، وبدونها لا يمكن معرفة الطبيعة القانونية لأي عقار، ولا يمكن القيام

بالمسح عبر كل ولايات الوطن بدونالاعتماد عليها، وكثيرا ما يعتمد عليهاالقضاء في حل الكثير من المنازعات العقارية، وأهداف هذا القانون: تتمثل في تسهيل عملية انتقال ملكية الأراضي من الجزائريين إلى الفرنسيين. والقضاء على الترابط الاجتماعي والنمط العائلي الذي كان سائدا آنذاك.

[9]- Rapport sur l'établissement du cadastre général, publié par l'agence nationale du cadastre, 2006,p01.

10 -Rapport sur l'établissement du cadastre général, publié par l'agence nationale du cadastre, 2006, p01.

[11]– القانون رقم 08- 15 المؤرخ في: 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في: 03-08- 2008، ص 25.

12 – المادة 40 من القانون رقم 08- 15، المذكور أعلاه.

13- Rapport sur l'établissement du cadastre général, Op, cit , p01.

[14] – المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، يعدل ويتمم المرسوم رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر، العدد 34، المؤرخة في: 1993/05/23، نصت على: (تودع وثائق مسح الأراضي، لدى المحافظة العقارية وذلك من اجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الايداع عند الانتهاء من عمليات مسح الاراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري.)

15-Le principe de la liaison entre le cadastre et la publicité foncière est affirmé avec force par l'art . du décret du 4 janvier 1955, ce qui condamne déjà l'idée que certains ont encore que la publicité foncière est a caractère purement personnel.

Cette liaison entre le cadastre et la publicité foncière est en outre réglementée de manière très minutieuse par une section du décret du 14 octobre 1955, dont le titre fait foi de son contenu : ((concordance du fichier immobilier et du cadastre)).

La mise en œuvre de cette liaison, de cette concordance, est différente selon que, dans la commune ou se trouve l'immeuble en cause, le cadastre a été ou non rénové. A l'heure actuelle, on peut, compte tenu des progrès de la rénovation du cadastre, se contenter de n'envisager que les seules communes a cadastre rénové.

Le lien existant avec le cadastre est double, en ce sens qu'il fonctionne a double sens.

Premier sens : lorsqu'une modification est apportée par le service du cadastre a l'indentification des parcelles, ilots de propriété, tènements et autres, le service du cadastre doit établir un document (document d'arpentage, esquisse cadastrale) qui sera obligatoirement transmis a la conservation des hypothèques, a défaut, la modification n'étant pas publiée, il ne pourrait en être fait état dans des actes s'omis ou admis a publicité, en sorte que ces actes ne pourraient être publiés.

Deuxième sens : lorsqu'un acte est soumis ou admis à publicité modifiant le droit de propriété de l'immeuble, il faut déposer à l'appui des pièces constitutives de la publicité un extrait cadastral en double exemplaires, rédigé par le rédacteur de l'acte. Apres vérification par le conservateur des hypothèques, l'un des exemplaires de cet extrait sera transmis par les soins de ce dernier au service du cadastre en vue de la mise à jour de la matrice cadastrale. Ainsi le service du cadastre sera-t-il tenu informé des transferts et modifications de propriété. Un tel système est sans doute assez lourd dans la pratique et gagnerait probablement à être remplacé, comme on l'a proposé a plusieurs reprises, par une fusion du service du cadastre et de la conservation des hypothèques.

MICHEL DAGOT. La publicité foncière, presses universitaires de France, 1er édition, 1981 paris, pp 34-35.

16- Stéphane pied lièvre, Traité de droit civil « la publicité foncière « édition delta, liban, 2000, p p 34-35.

[17]– التعليمة رقم 16، المؤرخة في: 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

18 - Rapport sur l'établissement du cadastre général, Op, cit , p 01.

[19]– نعيمة حاجي،المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.ص 133.

[20]– محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 90.

21– كان من الضروري على السلطات العمومية أثناء الإصلاحات العقارية الناتجة عن دستور 1989 وقانون التوجيه العقاري 90-25 أن تواجه الحصيلة الضئيلة لنسبة تقدم مسح الأراضي العام في المناطق الريفية والحضرية، بحيث خلص تقرير حكومي معد سنة 1988 حول تقييم عملية مسح الأراضي في الجزائر أنها تعرف تأخر كبير في إنجاز البرامج المحددة لها بنسبة 50% واستدعى خيار الاستثمار وتحرير السوق العقارية ضرورة البحث أكثر عن أدوات تدفع عملية المسح وتعالج مجموع النقائص المعاينة في المرحلة السابقة عن 1990 الناتجة عن ضعف الموارد المادية والبشرية وفترة تدهور الأوضاع الأمنية للفترة 1992-1998 وذلك من خلال الشروع في تكوين وتأهيل أعوان المسح واللجوء إلى تمويل العملية عن طريق الاقتراض من المؤسسات المالية .نفس المرجع، ص 89 وما بعدها.