

المسح العقاري الفلاحي Agricultural Real Estate Survey

كحال مصطفى(*)
كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بليدة 2، البلدية-الجزائر
Kehalmustapha90@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2023/04/10 تاريخ القبول للنشر: 2023/06/02

ملخص:

تهدف الدراسة للتعرف على عملية المسح العقاري الفلاحي والتي هي عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، ونظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة مسح الأراضي والمحافظة العقارية. ومن أجل تطهير الملكية العقارية الفلاحية وتثبيتها لابد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تطهير الملكية العقارية الفلاحية والحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت، هذا ما يجعل العملية تعترضها جملة من الإشكاليات والنزاعات التي تؤدي لعرقلة العملية، مما يدفعنا لدراستها، مع إعطاء بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها، أو على الأقل التقليل من حدتها.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري، الملكية العقارية الفلاحية، التطهير

Abstract:

Our study aimed to identify the real estate survey process, which is a technical and legal process that aims to establish an identity for the property by identifying and fixing the locations of real estate, determining its full descriptions, defining the rights resulting from it or to it, and introducing the persons who owe them or them these rights. The task was entrusted to persons and bodies created specifically for this purpose, including the

National Land Survey Agency, the Land Survey Committee and the Real Estate Governorate. In order to purify and stabilize real estate ownership, it is necessary to go through a set of basic stages before establishing real estate ownership and obtaining the only document that approves this fixation, which is the real estate book. Give some possible solutions to eliminate it, or at least reduce its severity

key words: real estate survey, real estate ownership, real estate preservation.

مقدمة:

إن عملية المسح العقاري مهمة ولا يمكن الاستغناء عنها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية والاجتماعية، ولمعرفة المقصود بالمسح العقاري بالمفهوم العام ومختلف الهيئات الإدارية التي سخرها المشرع الجزائري لإنجاح العملية وكيفية تنفيذها والمؤدية حتما إلى تطهير الملكية العقارية الفلاحية

ويهدف هذا البحث في تبيان هذه الآلية الخاصة بالمسح وإبراز أهميته وانعكاساته على السياسة العقارية في الجزائر، وكذا مدى نجاعة هذه الآلية في تطهير الملكية العقارية الفلاحية والتخلص من النزاعات والتي تطرح في العقار غير المسحوق، وبذلك تطهير الملكية العقارية سيؤدي حتما إلى استقرار المعاملات وإعطاء دفع أكبر للاستثمار خصوصا مع تبني الدولة الجزائرية لنظام الاقتصاد، كما أن العمليات المسحية تؤدي بالضرورة إلى إنشاء قاعدة توثيقية تحدد لكل بلدية. يعد المسح كأهم إجراء اعتمدته الدولة في مسألة تطهير العقار الفلاحي، ذلك أن المسح اثبت نجاعته من الناحية العملية والعلمية لدى الدول التي اعتمدته كأحد الإجراءات المنوط بها تطهير العقار بصفة عامة والعقارات الفلاحية بصفة خاصة فالإشكالية التي تطرح:

ما هو الدور الذي لعبه المسح العقاري الفلاحي في تطهير العقار الفلاحي؟

للإجابة على هاته الإشكالية نتبع المنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالمسح العقاري والمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع وتحليلها وذلك في إطار تكامل منهجي وفقا للخطة التالية:

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري الفلاحي

المبحث الثاني: إجراءات المسح العقاري الفلاحي والإشكالات الناتجة عنه

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري الفلاحي

للإلمام بمفهوم المسح الفلاحي لا بد من التعريف بالمسح العقاري وتحديد أساسه القانوني مع تبيان طبيعة الأملاك العقارية المعنية بالمسح، ثم ذكر أنواع المسح التي يعتبر المسح الفلاحي نوعا مهما من

بينها من خلال أهدافه التي يبغى الوصول إليها. وتتوزع الملكية العقارية داخل كل دولة إلى ملكية عامة أو خاصة، ومن أجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك استوجب الأمر إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية، كل هذا فيما يسمى بعملية المسح

المطلب الأول: تعريف المسح العقاري

نتناول في دراسة هذا المطلب تعريف المسح العقاري (الفرع الأول) ثم نقوم بعرض أنواع المسح العقاري حسب ما تناوله المشرع الجزائري في مختلف القوانين والتنظيمات (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف المسح العقاري من الناحية القانونية والفقهية
أولا -التعريف القانوني للمسح العقاري:تنص المادة 02 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

ورجوعا لنص المادة 04 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400-84 المؤرخ في 24/12/1984 نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنانيات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لابد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال، وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب اختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى. يتضح من خلال النصوص السابقة أن عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة لها وجهان، وجه فني، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد كل ما يجاورها من عقارات، ووجه قانوني، يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

كما يتضح أيضا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا واضحا دقيقا لعملية المسح العقاري، بل اكتفى بإعطاء أهداف العملية والمتمثلة في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها وتحديد أصحابها.

ويستمد المسح العقاري وجوده القانوني من الأمر 73-71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية لاسيما المادة 25 منه والتي تنص على: "عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية. ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفق الشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد"

ثانيا -التعريف الفقهي للمسح العقاري:

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه: "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، وقوامه ونوعه واسم مالكة وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي". وعرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق". وعرفه البعض الآخر بأنه عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها التشخيص لجميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع.

كما يعرفه جمال بوشنافة على أنه: "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني". وبالتالي جل هذه التعريفات ركزت على أن عملية المسح العقاري عبارة عن أداة تقنية قانونية تباشر من طرف الجهات المختصة، تؤدي إلى تنشيط التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة. ومما سبق يمكن اختيار التعريف التالي: "هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق المسحية الخاصة بها".

الفرع الثاني: أنواع المسح العقاري الفلاحي

بالرجوع للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمسح الأراضي التي صدرت منذ الاستقلال إلى اليوم نجد أن مسح الأراضي نوعان، المسح الأول هو مسح الأراضي العام الذي تأسس بموجب الأمر

رقم 74/75 والمرسوم التنفيذي رقم 62/76، وتصنف عملية المسح به حسب موقع العقارات المسوحة ففي المناطق الحضرية يسمى بالمسح الحضري وفي المناطق الريفية يسمى بالمسح الريفي أو الفلاحي كما أن النصوص التنظيمية جاءت بما يسمى المسح السهي الصحراوي، والنوع الثاني من المسح هو المسح الغابي الذي تأسس بموجب المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، وهو ما سنحاول تفصيله فيما يلي:

-المسح الحضري: تنص المادة 21 الواحد والعشرين من المرسوم 63/76 على أنه "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غي المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف عن العقارات في الجدول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية.

-المسح الريفي أو (الفلاحي): لقد حدد القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، حيث اعتبرت المادة 04 منه، الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة بواسطة تدخل الإنسان وموجه للبشر والحيوان والصناعة وبالتالي فإن المسح الريفي يكون في الأراضي الفلاحية وتكون في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 2000 نسمة وفقا لمخططات ذات مقياس كبير وتحسب المساحة عادة بالهكتار.

-المسح الصحراوي: أضافت التعليم رقم 01 المؤرخة في 23-05-2009 نوع جديد وهو المسح الصحراوي وجاء هذا الأخير ليسد الفراغ الكبير الذي كان في المساحات الصحراوية الشاسعة لأن النوعين السابقين لا يستطيعان الإلمام بالمساحة الشاسعة التي يتعذر مسحها ميدانيا، وفي هذا المنوال تم إيداع كل الأقسام المسحية الخاصة بالمسح الصحراوي والتي بدورها أسست ترقيم نهائي المباشر لهذه الأراضي الصحراوية بمجرد الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة وهذا خلافا للقواعد العامة في المرسوم 63-76 التي تصرح بأن العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات صحيحة مشهرة لا يستفيدون من الترقيم النهائي إلا بعد مرور سنتين من تاريخ الإيداع.

ب-المسح الغابي: تعرف الأراضي الغابية بأنها تلك الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها والجزائر امتلكت قبل الاحتلال الفرنسي مساحات شاسعة وكثيفة كانت تقدر ب حوالي 7 ملايين هكتار ثم تعرضت إلى التناقص المتزايد لعوامل متعددة". وحسب المادة 02 من المرسوم رقم 115-2000 المتضمن تحديد قواعد وإجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية فإن الهدف من المسح الغابي هو التعريف بالأماكن الغابية والتعرف عليها وتحديدتها. وهذه

العملية لا تختلف عن أي عملية مسح أخرى لكن نظرا لنقص خبرة أعوان الغاباتونقص الوسائل فإنهم يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.

المطلب الثاني:

لا يختلف المسح الفلاحي في أهدافه عن المسح العقاري العام الذي يعمل على الإرصاء لسياسة عقارية ناجحة ومنظومة محكمة من خلال تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية قصد التحكم الأفضل في الوعاء العقاري واستخدامه بأفضل الطرق.

وترمي الدولة من خلال إعداد مسح الأراضي العام سواء الفلاحي أو الحضري أو الصحراوي، إلى تحقيق أهداف جمة إن عمليات المسح هي المنطلق الأساسي لتطبيق نظام الشهر العيني كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني لأن الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية العقارية على المنصب سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة والتي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية العقاري المسح من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية ، ففي ظل اقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي، أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية، على اعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير الرأسماليين الأولين مصدر كل ثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق استقرارا في المعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار.

الفرع الأول: من حيث تنظيم المعاملات وتحديد الضريبة العقارية:

إن الغاية المنشودة من المسح هو تأسيس السجل العقاري وهذا ما يجعل المعاملات العقارية كلها تحت وصاية الدولة وبالتالي تنظيم المعاملات العقارية والحد من التعامل بالوثائق العرفية والتقليل من الأعمال غير القانونية إذ أن أهم هدف لعملية المسح هو القضاء على الفوضى العقارية التي سببتها ظاهرة المعاملات غير القانونية، فالمسح يؤدي إلى حالة الاستقرار في المعاملات العقارية بتنظيم محكم من خلال تطبيق القوانين المختصة حسب طبيعة العقارات إن حضري أو فلاحي أو صحراوي ... الخ، فتتجسد الحماية للملكية العقارية أذ المعروف عن عملية المسح أنها تحدد هوية العقار وصاحبه، والوعاء العقاري له وبالتالي تحديد الوعاء الحقيقي للضريبة. من جهة ثالثة يرمي المسح العقار تسوية إلى الوسط الفلاحي كون آفاق لتطور فيما يخص القطاع الفلاحي والهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري.

لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والاعتراف بها، ومن ثمة الدخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن والصناعة، وميدان الفلاحة بشكل

أهم. إن النص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الثورة الزراعية يعكس بصورة أكيدة ضرورة التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره يتضح ذلك من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني للاقتصاد والاعتماد الاجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الأهداف المسطرة في مجال إجراء مسح الأراضي العام في آجالها المحددة، فحسب المصالح المختصة يلزم 15 سنة لمسح 11 مليون هكتار في المناطق الريفية.

الفرع الثاني: من حيث الأهداف الاجتماعية والقضائية:

إن غاية المسح هي تحديد هوية العقار أي تحديد الوعاء العقاري وصفاته ووظيفته أو نوعيته وكذلك تحديد المالكين الحقيقيين له وبالتالي عملية المسح تساعد في التقليل من النزاعات، باعتبار عملية المسح تفصل في حالة العقار.

ومن جهة أخرى يساعد المسح الذي يترتب عنه تأسيس سجل عقاري الدولة في التقسيم العادل للعقارات على مواطنيها وبالتالي تحقيق التوازن الجهوي بين المناطق.

بالإضافة إلى كون مسح العقار الفلاحي له أهمية كبيرة في استقرار أصحاب الريف على أراضيهم ومنه تنمية المحاصيل الزراعية والحصول على القروض مما يؤدي إلى تحقيق الاستقرار الاجتماعي. كما أن عملية المسح تساعد القضاء على الفصل في القضايا بتحديد الملاك الأصليين وكذلك الحقوق العينية المترتبة عن هذه العقارات.

المبحث الثاني: إجراءات المسح العقاري الفلاحي والإشكالات الناتجة عنه

لتكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري لا بد لها المرور بجملة من الإجراءات الضرورية عبر عدة مراحل، ولكن في ظل تعقد وضعية العقار الفلاحي الجزائري والتصرفات المعقدة لأعمال الأعوان المكلفين بالمسح ميدانيا من طرف بعض المواطنين، ظهرت إشكالات ونزاعات انعكست سلبا على عملية تطهير الملكية العقارية، ولأجل دراسة تفصيلية أكثر قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين سنتناول في (المطلب الأول) إجراءات مسح العقاري الفلاحي (المطلب الثاني) سنتناول فيه الإشكالات الناتجة عن عملية المسح العقاري.

المطلب الأول: إجراءات المسح العقاري الفلاحي

لقد ورد في نص المادة الأولى من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ما يلي "عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية على إقليم بلدية ما فإنه يتم ابتداء من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري" وعليه العمليات التي انتهت في إقليم بلدية ما

بعنوان الثورة الزراعية هي نقطة البداية لتكوين مجموعة البطاقات العقارية، فهي التي تشكل بداية إعداد المسح العقاري.

ان عملية مسح العقار الفلاحي شأنها شأن عملية المسح العام ككل تمر بجملة من الخطوات لزوما اصطلاح على تسميتها بالأعمال التحضيرية والأعمال الميدانية وأخيرا الأعمال الختامية.

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية والميدانية

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

أولا- افتتاح عملية المسح:

إن افتتاح عملية مسح الأراضي العام على مستوى كل بلدية أو في جزء من البلدية يكون بناء على قرار يصدر من والي الولاية المختص إقليميا بناء على اقتراح من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي، ويتم اختيار البلدية المعنية بالمسح من بين بلديات إقليم الولاية حسب الأولوية التي ترجع لعدة اعتبارات منها كثرة النشاط العقاري

ثانيا- عملية جمع الوثائق:

يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والأعوان التقنيون التابعون له بعملية جمع الوثائق بكل دقة، وتبدأ عملية التحري والتحقيق من بطاقة الوضعية العقارية (D CARTE LA FONCIERE) (SITIATION) التي تعد من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط لا سيما تلك الناتجة عن التنظيم الإقليمي للبلاد بموجب القانون /02/04/1984 في المؤرخ (09/84) حيث يتم تنسيق الجهود لغرض جمع كل الوثائق

إن عملية جمع هذه الوثائق يتطلب بعد ذلك فحصها بدقة وترتيبها للرجوع إليها عند الحاجة بكل سهولة، وهذه الوثائق من شأنها أن تساعد في عملية المسح العام للأراضي من خلال ما يلي :

- المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بالمسح .
- تحديد الملاك ومن ثم يسهل استدعاؤهم.
- التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها من خلال القوائم وبين تلك التي لم يتم تحديد أصحابها بعد.

- تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من الوثائق التي تم جمعها لاسيما وثائق المحافظة العقارية أو السجل الجبائي.

ثالثا-تحديد حدود البلدية:

إن أول خطوة للانطلاق في عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية، ومن اجل ذلك يجب فحص جميع الوثائق التي تم جمعها كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري وفقا للقانون (09/84) المؤرخ في 04/02/1984 والاستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة

رابعا- تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية:

يعتمد تقنيو المسح في تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية على الخرائط النهائية المعدة في إطار تحديد حدود البلدية محل عملية إعداد مسح الأراضي وهو ما يسمى بالمخطط المساحي ترقيم الأقسام المساحية ترقيما تصاعديا لكل بلدية على حدى بحيث لا يتكرر الرقم نفسه في البلدية نفسها، ويبدأ الترقيم انطلاقا من القسم المساحي الذي يقع في الشمال الغربي من البلدية بحيث يرقم بالرقم (1) ثم يبدأ الترقيم تصاعديا للأقسام المجاورة له من ناحية اليمين بالشكل الأفقي إلى غاية آخر قسم يقع في الشمال الشرقي من البلدية ثم من القسم الذي يقع تحت (جنوب) هذا الأخير إلى غاية آخر قسم في الشمال الغربي وهكذا دواليك، مع ملاحظة أنه يجب إعطاء رقمين متسلسلين لكل قسمين متجاورين.

ولغرض السير الحسن لعملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم تقنيو المسح بتحديد الأقسام التي تشكل صعوبة كبيرة في مسحها بالنظر لطبيعة العقارات ا كصغر أجزاء الملكية أو شساعة الغطاء النباتي أو عدم ظهور ووضوح حدود أجزاء الملكية وغيرها من الصعوبات، وعليه فإن هذه الأقسام تستبعد في بادئ الأمر لتعالج في اوانها بطريقة مناسبة، وذلك بعد موافقة المديرية الجهوية لمسح الأراضي على هذا الاستبعاد يتم ترتيب الأقسام المساحية حسب درجة الصعوبة التي قد يواجهها أعوان فرق المسح في الميدان، وتتمثل هذه الصعوبة في تنوع أجزاء الملكية من حيث صغر المساحات وتعدد الملاك أو كثرة الشيوخ وغيرها وبالتالي تعطى الأولوية في بداية عملية المسح الميداني للقسم الأسهل ثم الأقل صعوبة ثم الأصعب فالأصعب.

الفرع الثاني: الأعمال الختامية

بانتهاء الأعمال المسحية توضع وثائق المسح حيز الاستعمال بعد أن تعد منها ثلاث نسخ وترسل إلى كل من البلدية والمحافظة العقارية وتبقى الثالثة لتحفظ بمصلحة المسح للمعاينة.

أولا-إيداع وثائق المسح لدى البلدية:

يعتبر كإجراء أولي للتطهير على مستوى البلدية إذ تسمح هذه الخطوة بالاطلاع الواسع للجمهور على نتيجة المسح وتمكنهم من تقديم اعتراضاتهم كما تسمح للمتغيبين عن أملاكهم أثناء مرور فرق المسح، من معرفة ما تم تدوينه وذكره والنتائج المتوصل إليها جراء التحقيق وقد حددت مدة الإيداع بشهر واحد على الأقل.

وبهذا يمكن لكل متضرر تقديم اعتراضه الكتابي إلى رئيس البلدية أو الشفوي أمام رئيس فرقة المسح وترفع هذه الاعتراضات إن لم تفض في أوانها، إلى لجنة المسح لإجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة وإن تعذر -ذلك تمنح لهم مهلة ثلاثة أشهر للتصالح أو اللجوء إلى القضاء وبعد انقضاء هذه المدة الممنوحة تصبح الحدود المؤقتة نهائية.

ثانيا: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة

بعد تسوية كل الوضعيات والتغيرات الناتجة عن الاعتراضات تودع النسخة الثانية المنقحة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك بهدف تأسيس السجل العقاري ويتم هذا التسليم بموجب محضر تسليم خاص يحرره المحافظ العقاري، يكون خلال ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح، محل نشر في الجرائد الوطنية ويعلق بالمحافظة العقارية والبلدية وفي الأماكن السكنية لأجل الإعلام. كما يجب على المحافظ أن يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح.

والتقييم العقاري يتم على الأساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية (T10) وقد يكون التقييم مؤقتا كما قد يكون نهائيا. وفي هذه الحالة الملكيات العقارية يجب أن تكون بسندات مقبولة قانونا والسندات المثبتة للملكية أربعة أنواع والمتعلقة بالمسح على سبيل الحصر ذكرتها التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998.

-السندات التوثيقية: والتي يقوم الضابط العمومي (الموثق) بتحريرها.

-السندات العرفية: وهي التي يحررها الأطراف دون تدخل من الضابط العمومي أو من أي موظف ويكون لها تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971.

-السندات الإدارية: وهي مختلف الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيات العقارية لفائدة الغير.

-السندات القضائية: مجمل الأحكام والمحركات الصادرة عن الجهات القضائية والتي تم شهرها لتكون حجة على الغير.

المطلب الثاني: الإشكالات الناتجة عن المسح العقاري الفلاحي

عملية المسح باعتبارها عملية تقنية وفنية وميدانية سواء كانت فلاحية أو حضرية كشفت عن إشكالات تمثلت في عيوب وعوائق مختلفة باتت تطفو على الساحة بل وتسببت في منازعات عديدة، لذلك سنتحدث في عوائق المسح العقاري.

الفرع الأول: العوائق الميدانية

إن تمركز عملية المسح في يد الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية لا يمكن الخواص من طلب مسح الأراضي الخاصة بهم، وهذا قد يؤثر سلبا على الإسراع في عملية المسح. غياب التكوين المناسب لأعوان المسح وعدم وجود برنامج مسطر من الجهة الوصية يعمل على تحسين مستواهم وتحديث معلوماتهم.

-عدم الاستقرار المؤسسي والسياسي وغياب الأمن خاصة في العشرية السوداء (فترة التسعينات).
-عدم اهتمام الحكومات المتعاقبة بعملية المسح وذلك بعدم تخصيص برنامج سنوي لها أو ميزانية سنوية خاصة بها.

-عدم وجود التحفيزات المادية والمعنوية للأعوان القائمين على هذه العملية بحيث تجعلهم في غنى عن بعض الانزلاقات وتخفف عنهم بعض الضغوطات.

-غياب التنسيق بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي وعدم الاهتمام بالإسراع في التحيين وفق الملخصات.

-التقاعس عن القيام بالنشر الواسع لقرار الوالي في ظل الميزانية البخسة المخصصة لهذا الغرض.
-الإهمال واللامبالاة التي يصطدم بها الأعوان من طرف بعض الملاك لانعدام الثقافة الكافية لديهم بأهمية المسح وتغييبهم عن ميدان التحقيق.

-شساعة المساحة والصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات الفلاحية في حد ذاتها مع اعتماد الإدارة على وسائل بسيطة بدائية كونت عائقا أمام أعوان المسح وعرقلت عملهم، خاصة وأنه توجد مديرية ولائية وحيدة على مستوى كل ولاية تشرف على عملية المسح.

عملية الفصل بين المحافظة العقارية ومديرية المسح التي سادت لعدة سنوات زادت من الطن بلة بحيث أدت إلى قلة التنسيق بين المصلحتين ورداءته، كما أدت أيضا إلى إعداد مجموعة وثائق عقارية ذات نوعية دون المستوى تسببت في وقوع نزاعات عند مباشرة عمليات تسجيل العقارات الممسوحة ونأمل أن يتم القضاء على الهوة بين الإدارتين من خلال الجمع بينهما بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

- العمليات الظرفية الضخمة والمستعجلة التي تم تكليف مصالح المسح بها من أبرزها:

عمليات الثورة الزراعية الأمر 71/73 المؤرخ في 11/08/1971 المتضمن الثورة الزراعية حيث قامت مصالح المسح بوضع مخططات لإنشاء التعاونيات الفلاحية. عمليات تكوين الاحتياجات العقارية البلدية. كما تم تكليف مصالح المسح بإنشاء المستثمرات الفلاحية.

الفرع الثاني: العوائق القانونية

عند قيام الأعوان لعملية المسح تعترضهم عدة عوائق قانونية يمكن أن نلخصها في مجموعة من الإشكالات التالية:

إن النصوص القانونية التي تضبط الملكية العقارية في بلادنا لم تعرف لا انسجاما ولا تطبيقا، إضافة إلى أن قانون مسح الأراضي لم يعرف تطبيقا فعليا إلا بعد مرور عدة سنوات. ولم يعرف قانون مسح الأراضي أي مراجعة أو تعديلات تتماشى والصعوبات الميدانية والفراغات القانونية منذ صدوره في ظل النظام الاشتراكي بل هناك مسائل جوهرية تتعارض والمبادئ العامة في القانون المدنيو كمثال على ذلك:

-مسألة التقادم المكسب فالأمر 75/74 لم ينص صراحة على حضر التقادم للاكتساب في ظل الأراضي الممسوحة وهذا يتعارض مع مبادئ نظامي السجل والشهر العقاريين.

-أيضا مسألة إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي عن طريق القضاء تؤدي إلى عدم استقرار المعاملات العقارية وتمس بمصداقية السجل العقاري.

-عدم تحديد وضبط أجال الفصل في الطعون التي تطرح أمام لجنة المسح على مستوى البلدية والمتعلقة أيضا بالتقييم النهائي وتسليم الدفتر العقاري.

ولضمان نتائج المسح لا بد أن يكون تعيين الحدود تعيينا دقيقا لكن للأسف يعتبر تغيير الحدود أمر وارد في عمل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، إذ تقوم هذه الأخيرة بواسطة الطائرة بالتصوير الجوي لكافة الإقليم الوطني، وبواسطة أسس تقنية واعتمادا على الإسقاطات تقوم برسم خريطة للمنطقة التي تم تصويرها وفق سلم محدد لتستعمل كأساس بعد ذلك لتحديد وتعيين الوحدات والقطع العقارية فتنتقل الفرق التقنية في عمليات التحقيق العقاري، مصحوبة برسومات وخرائط للقسم المعني بالمسح، لكن أثناء معالجة التصاوير الجوية وإسقاطها للحصول على خرائط الأقسام قد يكون فيها خطأ يؤدي إلى احتجاجات واسعة من طرف الملاك على المساحة المسجلة والتي قد تكون جزء فقط من مساحته الحقيقية التي يملكها . ولأن الخطأ هنا أمر وارد فان لجنة المسح تعيد التحقيق في المساحة ميدانيا بإرسال خبير عقاري للمعاينة وهذا أمر يبطئ من عملية المسح وفيه تكلفة إضافية.

كما أن الأسباب الطبيعية أيضا لها دور في تغيير الحدود وهي وضعية متعارف عليها بين سكان الريف كوجود وادي بين قطعتين فلاحيتين لمالكين مختلفين يؤدي إلى تآكل التربة فتزيد مساحة قطعة عن الأخرى مما يستدعي التحقيق الميداني المعمق والقيام بالقياسات الدقيقة حتى لا يهضم حق المالك وقد يجد أعوان المسح أنفسهم أمام وضعية عقار تتقاسم حدوده بلديتين وكقاعدة لا يجوز أن تقييم عقارين لبلديتين مما يستوجب ضمه لإحدهما بتنازل الأخرى عنه بموافقة رئيسي البلديتين وغالبا ما يستشكل الأمر عن فرقة المسح للرفض الصادر من رؤساء البلديات فيتشبثون بالحدود القديمة مما يعرقل سير العمليات المسحية ويؤخرها.

خاتمة:

بالرجوع لنص المادة 4 من القانون التوجيه العقاري للأراضي الفلاحية فإن المسح العقاري الفلاحي يكون في الأراضي الفلاحية ويكون في البلديات التي تقل عدد سكانها عن 2000 نسمة ويتم المسح العقاري الفلاحي عبر هيئتين خول لها القانون هذه الصلاحية والمتمثلة في الوكالة الوطنية للمسح الأراضي وذلك بالتعاون مع المحافظة العقارية.

وهكذا فإن عملية المسح العقاري الفلاحي شأنها شأن عملية المسح العام ككل تمر بميكانيزمات تتمثل في الأعمال التحضيرية والميدانية والملاحظ أنه نتجت عن عمليات المسح في العقار الفلاحي إشكالات وعوائق.

وأخيرا من خلال النقائص الملحوظة يتم اقتراح توصيات من شأنها أن تكون الحل لهذه النقائص ولمشكلة التطهير الملكية العقارية الفلاحية:

- يجب على المواطنين تفعيل دورهم الهام في عملية التطهير للعقار الفلاحي وذلك بالتعاون مع موظفي مصلحة المسح العقاري.

- وجوب خضوع الأعوان المختصين لتكوينات مستمرة لتحسين مستواهم القانوني والمعرفي.

- توفير الوسائل التقنية الحديثة بتخصيص موارد مالية لها وذلك بإعداد بنك عقاري.

- وجوب سن قوانين من شأنها التسريع في عمليات التطهير للعقار الفلاحي عن طريق المسح ورفع الغموض الذي يكتنف بعض النصوص القانونية.

المراجع:

1. باشا ليلي: المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2002.
2. بو زيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

3. بودقازدام سامية، الغاتربيحة : المسح العقاري كاجراء اولي لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة ايليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06/ العدد: خاص 2021.
4. بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الاخوة متنوري ، قسنطينة، 2010.
5. الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13-04-1976.
6. الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 30-12-1984، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 92-134، المؤرخ في 07-04-1992، (الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 08-04-1992.
7. الجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة سنة 1971.
8. جغلولزغودود، نعيمة حاجي، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر.مجلة المعارف، قسم العلوم القانونية، العدد (14 جوان 2013) .
9. حامدي امين : دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر- بسكرة، 2015.
10. ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007.
11. عبد الغني بوزيتون: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، قسم القانون الخاص- فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، الجزائر، 2010.
12. عماد الدين رحايمية: الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، "غير منشورة"، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائري، 2014.
13. ليلى لبيض : الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة متنوري، قسنطينة، 2008.
14. مراحي مريم: دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، منشورات البغداداي، الجزائر، 2009.
15. مواز شربالي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد_ تلمسان، الجزائر.