

المبحث الثاني : تنفيذ عملية المسح العقاري .

إن عملية إعداد مسح عام للأراضي، لا يمكن أن تتم بأي حال من الأحوال إلا من خلال مجموعة من الأعمال كخطوة أولى تدعى بالأعمال التحضيرية والتي تتم على مستوى مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات⁽¹⁾، إذ يتم فيها جمع الوثائق الضرورية التي تتضمن المعلومات الجغرافية والقانونية المتعلقة بالعقار، وهي بطاقات في أغلبها تم إعدادها بقياسات مختلفة ، خاصة تلك التي تم إعدادها تطبيقاً للقانون المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد⁽²⁾.

بالإضافة لذلك تستعمل تقنية التصوير الجوي للحصول على صور واضحة للإقليم البلدي ثم يتم افتتاح عملية المسح والتحديد والتحقيق العقاري وهي تعتبر من الأعمال الميدانية. وعليه تكون الدراسة على النحو التالي :

المطلب الأول: الأعمال التحضيرية.

المطلب الثاني: الأعمال الميدانية.

⁽¹⁾ -L'instruction n°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrale et d'immatriculation foncières .Op, cit.p5.

⁽²⁾ راجع القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن القانون الإقليمي للبلاد ج. ر. رقم : 06.

المطلب الأول: الأعمال التحضيرية

تشمل الأعمال التحضيرية جملة من المهام يتولاها أعوان مكاتب المسح بمشاركة مدير المسح الولائي، حيث أن التحضير الجيد يسمح بحسن سير عملية المسح وفي غالبية الأمر تنصب هذه الأعمال على جمع الوثائق الضرورية⁽¹⁾ واستعمال تقنية التصوير الجوي ، للإمام بمختلف الحدود الظاهرة وحدود الإقليم البلدي من أجل تقسيمه إلى أقسام مساحية ترتب حسب درجة صعوبة مسحها.

الفرع الأول : جمع الوثائق و التصوير الجوي

1- جمع الوثائق: يبحث مدير المسح أولا عن جميع المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح ،عن طريق الاطلاع على بطاقة الوضعية العقارية "La carte d'état major" والتي هي خريطة متعلقة بالبلدية⁽²⁾ يتم إعدادها من طرف المعهد الوطني للخرائط وجمع كل المخططات والتصاميم الضرورية كالمخططات ذات السلم 00 00 1/5 أو 1/25 000 الخاصة بالمناطق الريفية المخططات ذات السلم 1 / 5 000 أو 1/2500 الخاصة بالمناطق الحضرية ، وكذا المخططات التي تم إعدادها بمقتضى قانون warnier بسلم 1/400⁽³⁾ أضيف إلى ذلك المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها بموجب قانون الثورة الزراعية و المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت

(1) - أنظر: لياس بروك ،نظام الشهر العيني في الجزائر،المرجع السابق ، ص: 20 .

(2)-L'instruction n°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrale et d'immatriculation foncières .la direction du domaine nationale .op.cit. P5 .

(3) - راجع المادة : "17 من القانون رقم: 19/87 المؤرخ في: 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة و تحديد المنتجين وواجباتهم ج.ر رقم 50 .

خاصة بنظام التسيير الذاتي، بعد الانتهاء من جمع المخططات والبطاقات القديمة ، يلجأ مدير المسح في مرحلة ثانية إلى جمع المخططات المتعلقة بالغابات المتواجدة على إقليم البلدية المراد مسحها⁽¹⁾ المخططات الخاصة بتلك الأراضي المكونة للمستثمرات الفلاحية، التي تتميز بكونها ممسوحة لأنها حررت بموجب عقود إدارية مشهورة بالمحافظة العقارية الصور الجوية المكبرة ذات سلم 1/500 المستعملة أثناء تطبيق الثورة الزراعية والوثائق الخاصة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة التي تمت على إقليم تلك البلدية ووثائق الأملاك الوقفية والطرق وتلك التي تحتفظ بها دواوين الترقية والتسيير العقاري والهيئات المسيرة للأملاك الوطنية، ثم الوثائق العقارية الخاصة بالأملاك محل التخصيص.

دائماً في إطار جمع الوثائق يقوم مدير المسح الولائي بالاتصال بمفتشية أملاك الدولة للحصول على قائمة الأملاك الخاصة التابعة للبلدية الموجودة قبل عملية التأميم، تتم بمعلومات يقدمها المحافظ العقاري لقائم للعقارات التي تم شهرها من طرف البلدية * (من هنا تبدأ العلاقة بين إدارة المسح و المحافظة العقارية) وأيضا باقي قوائم الملاك المتواجدين بالبلدية و المشهورة حقوقهم على مستوى المصالح الضريبية⁽²⁾.

إن جمع هذه الوثائق على غاية من الأهمية ، كونها تتضمن عناوين الملاك ، ليسهل استدعائهم فيما بعد ، ويتم بموجبها أيضا التعرف على العقارات المعروفة مالكيها

(1) - L 'instruction complémentaire à l 'instruction n°16du24/05/1998 ,op.cit. p.11.

(2) - L'instruction n°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrale et: d'immatriculation foncières op.cit. P5

والأخرى المجهولة ، والأهم من كل ذلك إجراء مقارنة بين المعلومات المتحصل عليها ميدانيا والأخرى المقدمة من طرف المحافظ العقاري .

بعد الانتهاء من عملية جمع الوثائق، ترتب و يتم الاعتناء بها عناية خاصة، كما يخصص لكل منها مرجع يسمح بالوصول إليها بكل سهولة، ويتم استبعاد الوثائق الأصلية من العمل الميداني حفاظا عليها، ويتولى مخبر مختص مهمة نسخ هذه الوثائق و المخططات على مستوى الوكالة الوطنية للمسح.

2- التصوير الجوي:

إن المعهد الوطني للخرائط هو الذي يتولى عملية التصوير الجوي والصورة الجوية تتمثل في منظور مخروطي للأرض، والمنطقة المعنية بالمسح تتشكل فيه بمركز المنظور فالصورة الجوية تكون أدق إذا ما كان سطح الأرض خال من المرتفعات وأفقي ويكون محور نقاط الصورة عمودي، في غير الحالات السالفة الذكر، تكون الصورة الجوية وثيقة غير مترية " **document non métrique** " أي غير ميدانية، وذلك راجع إما لوجود مرتفعات أو أن المحور الذي تم التقاط الصورة الجوية منه غير عمودي.

بعد الانتهاء من التقاط الصورة الجوية الخاصة بكل إقليم بلدية موضوع المسح، يتم تسليم كل هذه الصورة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لإعداد الوثيقتين التاليتين:

أ-الصورة الجوية المعالجة: l' orthophotoplan

يتم إعداد هذه الوثيقة بمواصفات مترية بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية ولكن بصورة واضحة بعد تصحيحها عن طريق استعمال تقنية خاصة ، يتم إعدادها على ورق

خاص بسلم 1/5000 بالنسبة للمناطق المنخفضة الموجودة في الأرياف، أو بسلم 1/2500 بالنسبة للمناطق الحضرية⁽¹⁾ ويتم الاحتفاظ بنسخة منها "cliché" يستعمل هذا الأخير في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به.

ب- المخطط البياني: la restitution

هو وثيقة مترية بيانية لها مواصفات الإظهار والدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي عن طريق استغلال جميع التفاصيل الواردة في الصورة الجوية، يتم اللجوء إلى هذا المخطط إذا ما تعرضت عملية المسح إلى صعوبات تقنية كونه يتضمن جميع العناصر البيانية للأرض، كالطرق، الوديان، حدود قطع الأرض بالإضافة إلى انه يتمتع بمواصفات مترية أكبر من الصورة الجوية المعالجة⁽²⁾.

بعد إنجاز جميع الصور الجوية المعالجة الخاصة بالبلدية موضوع المسح ، يتم إصاقها للحصول على التمثيل الجوي لكل إقليم بلدية ، ويتم ترقيم كل صورة ثم تقوم مصالح المسح بإعداد مخطط مصغر يضم كل هاته الصورة الجوية المعالجة مرقمة لتحصل على ما يسمى بـ: "Le tableau d'assemblage des Orthophotoplans "

ج- تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية:

(1)- Les orthophotoplans sont des photographies aériennes qui ont été traitées pour éliminer les déformations dues aux reliefs et à la perspective. On obtient alors des photos avec des qualités métriques (c'est à dire des photos sur lesquelles on peut faire des mesures) ou autrement dit qui sont parfaitement superposables à une carte. Pour effectuer ce redressement, on utilise un MNA (Modèle Numérique d'Altitude) ou un MNT (Modèle Numérique de Terrain) obtenu à l'aide de courbes de niveau ou de points d'altitude, voir :L'instruction complémentaire à l'instruction n°16du24/05/1998,op.cit..p28..29.30.

(2) - L'instruction complémentaire à l'instruction n°16du24/05/1998,op.cit. p.11.

إن الاطلاع على خريطة البلدية يسهل مهمة التقسيم ، ثم توضع عليها الحدود الإدارية للبلدية بالاستعانة بمخططات التحديد الكارتوغرافي للبلدية موضوع المسح لأنها تمتاز بدقة أكبر من الخرائط نفسها.

والقسم المساحي الذي هو جزء من الإقليم البلدي يقدم تمثيلا بيانيا لإقليم البلدية ، لأنه ينقسم بدوره إلى أجزاء الملكية وقطع الأراضي (1) ، وتتبع تقنية خاصة للحصول على أقسام مساحية ، فبعد الإلمام بحدود الإقليم البلدي ، يقوم العون المكلف بالعمل باستعمال مقياس خاص يتم تجسيده على ورق شفاف ، ثم يقوم بمطابقته على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي، كل ذلك من أجل تسهيل التنظيم والاطلاع والمحافظة على الوثائق المساحية، ولكن يجب مراعاة ما يلي:

- تحديد القسم المساحي بحدود واضحة طبيعية كانت أو غير طبيعية.
- عدم تقسيم مكان معلوم، وعليه وجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة المكان المعلوم.
- عدم تقسيم أي وحدة عقارية متجانسة ،مصنع أو مطار، و أخيرا ترقيم الأقسام المساحية باتباع ترتيب تصاعدي غير منقطع، فالقسم المساحي الكائن في الشمال الغربي يحمل رقم "1" ، ويتواصل الترقيم بتسلسل وتتابع دون خلط بين الأقسام الحضرية والريفية.

الفرع الثاني :إعداد مخطط الحدود : Le plan Croquis de délimitation

(1)- راجع: المادة 15 من المرسوم رقم:63/76،المذكور آنفا .

بعد عملية التقسيم والترقيم للأقسام المساحية ، يتم الاستعانة بمخطط أرقام الصورة الجوية le tableau d'assemblage des orthophotoplans من أجل معرفة أرقام الصورة الجوية لكل قسم مساحي ، ويتم سحبها من النسخة الثانية "cliché" لتصبح مجسدة على مخطط الحدود ضمن محضر التحديد ، الذي هو عبارة عن مخطط يتم إعداده بالاعتماد على الصور الجوية المعالجة على ورق يدعى "papier héliographique" بنسختين الأولى مخصصة للعمل الميداني والأخرى يتم الاحتفاظ بها.

ثم تجسد على هذا المخطط مختلف الحدود الواردة في الوثائق والمخططات القديمة بعد عملية مقارنة بالصور الجوية⁽¹⁾، كذلك الحدود للأراضي التي تم وضعها طبقا لقانون السيناتوس كونسلت ، وحدود الأراضي التي خضعت لعملية التأميم، حدود الغابات المعروفة وأراضي العرش، حدود الأراضي التابعة لأملاك الدولة، وأخيرا حدود الأراضي التي أخضعت لعملية التحقيق بموجب تطبيق قوانين عقارية أخرى في السابق⁽²⁾.

إن هذه الحدود يتم إخضاعها للمراقبة أثناء العمل الميداني، وتتم عملية وضع الحدود على مخططات الحدود الخاصة بكل قسم مساحي، يمكن الاطلاع على المناطق التي تشكل صعوبة في المسح وترتب هذه المناطق حسب درجة صعوبتها وفق مخطط خاص لاستبعادها من العمل ، لكي لا تعيق عملية المسح ، فالأولوية تكون تدريجيا من المناطق

(1)- L 'instruction complémentaire à l 'instruction n°16du24/05/1998,op.Cit. p.15.

(2)-L'instruction n°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrale et: d'immatriculation foncières, op.Cit. P07.

السهلة إلى المناطق الأخرى ، مع مراعاة درجة الصعوبة والتي تكون إما لصغر الملكية أو لشساعة الغطاء النباتي أو كون الحدود غير ظاهرة، صعوبة الدخول إلى الملكيات...الخ.

دائما في إطار الأعمال التحضيرية إعدادا للأعمال الميدانية ، فالمدير الولائي للمسح يكلف كل فريق بمنطقة معينة آخذا بعين الاعتبار، وجوب تشكيل كل منطقة عمل من أقسام مساحية كاملة أن تكون كل منطقة متوازنة مع غيرها ، بالنظر إلى حجم العمل بمعنى انه يتم توزيعها على فرق العمل حسب المساحة والتجزئة وعدد الملاك وكذا الصعوبات المتوقعة⁽¹⁾.

بعد كل ذلك يقوم المدير الولائي للمسح بإخطار المديرية الجهوية للمسح بموجب رسالة من نسختين نسخة منها موجهة إلى مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽²⁾.

كما يقوم المدير الجهوي للمسح بإعداد تقرير إلى مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حول كافة الأعمال التحضيرية المنجزة بعد القيام بعملية مراقبة على مختلف المراحل التي مرت بها، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يشرع في الأعمال الميدانية قبل إعلام الجمهور والبلديات المجاورة بافتتاح عملية المسح من طرف والي الولاية بناء على اقتراح من مصلحة المسح، وتتطلق العملية بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، وفي مجموعة القرارات

(1) - أنظر: قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق ، ص104.

(2) -L'instruction complémentaire à l'instruction n°16du24/05/1998,op.cit. p.15.

الإدارية للولاية ، وأيضا في الجرائد اليومية ويتم إبلاغ رئيس البلدية المعنية بالقرار وإعلام الجمهور يتم لصق الإعلانات بمقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة في أجل 20 يوم قبل افتتاح هذه العملية⁽¹⁾ ويكمن الهدف من وراء الإعلان عن افتتاح عمليات المسح حتى في البلديات المجاورة في انه قد يكون من بين القاطنين من يملك عقارات في البلدية موضوع المسح ليكون حاضرا في عين المكان أثناء المسح عوض اعتبارها دون مالك⁽²⁾.

يقوم المدراء الولائيون للمسح ، تحت إشراف المدراء الجهويين بالسهر على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق التدابير المتعلقة بقرار افتتاح عملية المسح ويعدون تقريرا إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يتضمن على الخصوص:

- تاريخ اقتراح اتخاذ قرار افتتاح عمليات المسح
- تاريخ اتخاذ هذا القرار من الوالي.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المراجع الخاصة بإشهار القرار.
- الصعوبات التي تمت مواجهتها.

بمجرد افتتاح عملية المسح تنشأ لجنة مسح الأراضي ، بغية وضع الحدود في كل بلدية بموجب قرار من الوالي ، بناء على اقتراح مدير المسح الذي يعد عضوا في لجنة المسح

(1) - راجع المادة:3،1 من مرسوم76/، المذكور آنفا.

(2)- أنظر: قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري،المرجع السابق ، ص105 .

، ممثلاً للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، هذه اللجنة بها أعضاء دائمين وآخرين غير

دائمين إذا تعلق الأمر بعمليات مسح في مناطق ذات ميزة خاصة حيث تضم:

- قاضي من المحكمة للبلدية دائرة الاختصاص بصفته رئيساً للجنة بعين من طرف
رئيس المجلس.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه.

- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

- ممثل مصلحة التعمير للولاية.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة.

- مهندس خبير عقاري.

- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله*.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

هذا بالنسبة للأعضاء الدائمين أما باقي الأعضاء والذين تشكل بهم اللجنة حسب الحالة هم:

- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

- ممثل عن المصالح الفلاحية والري.

- تتولى اللجنة جمع كل الوثائق والبيانات لإعداد الوثائق المساحية والتأكد من اتفاق

المعنيين حول حدود عقاراتهم ، ومحاولة التوفيق بينهم في حالة عدم وجود اتفاق

والثبوت بالاستناد إلى الوثائق العقارية والسندات وشهادات الملكية المسلمة بموجب عمليات المعاينة لحق الملكية⁽¹⁾.

المطلب الثاني: الأعمال الميدانية

إن الأعمال الميدانية لعملية المسح ، تتحصر أساسا في عمليتين: التحديد والتحقق العقاري اللتان تتمان بالتوازي و التي تم تجسيمهما الى المطلبين الاتيين.

الفرع الاول : عملية التحديد : Opération de délimitation

أول خطوة بالنسبة لعملية التحديد هي تحديد الإقليم البلدي، تليها تحديد الأماكن المعلومة ثم أجزاء الملكية.

1- تحديد الإقليم البلدي: إن أول عملية ميدانية في مسح الأراضي تتمثل في التعرف على حدود الإقليم البلدي⁽²⁾ ، يجب الاستناد إلى الوثائق الرسمية المتوفرة لدى مكتب المسح ثم يتم نقل هذه الحدود على محضر التحديد procès verbal de délimitation لتظهر على مخطط بياني للحدود ، من طرف التقني المختص بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعملية المسح ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة وفي حالة وجود اعتراض أو تعديل طفيف في الحدود ، يقوم التقني المختص بالإشارة إلى ذلك في محضر التحديد الذي يمضى عليه من طرف كل من حضر عملية التحديد بموافقة الوالي.

(1) - انظر المرسوم التنفيذي رقم: 134/92 المؤرخ في: 1992/04/07 ، المعدل و المتمم للمرسوم 62/76

المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر رقم 26 .

(2) - أنظر : لياس بروك ، نظام الشهر العيني في الجزائر، المرجع السابق، ص: 21.

محضر التحديد عبارة عن استمارة من نوع T12⁽¹⁾ بها جدول يسمح بتحديد المواصفات الدقيقة للنقاط المهمة للحدود ما بين البلديات ،وقد تحدث نزاعات بخصوص الحدود في ما بين البلديات التابعة لولاية واحدة ، يختص الوالي للفصل في هذه النزاعات ، وإذا تعدت الولاية الواحدة فإن وزير الداخلية هو المختص للفصل في هذا النزاع⁽²⁾.

تحرر عدة نسخ من هذا المحضر، يحتفظ بنسختين منه على مستوى مصلحة المسح وترسل نسخة لكل الهيئات المعنية.

2- تحديد الأماكن المعلومة: يتم تحديد الأماكن المعلومة بالاستناد إلى الوثائق المتوفرة ، وفي حالة الغموض يتم اللجوء إلى تصريحات السكان ، ويستعان على ذلك بالتحديد الكارتوغرافي وكذا مخططات السناتوس كونسلت ، مع مراعاة دائما وجود المكان المعلوم في قسم مساحي واحد ، أما إذا كان عدد الأماكن المعلومة كبير جدا ، فإنه يمكن الاستغناء عن بعضها بغرض التحصل على مخطط مساحي واضح⁽³⁾.

3- تحديد أجزاء الملكية: كما سبق البيان فان جزء الملكية يتكون من قطع الأراضي المتجاورة الخاضعة لنفس الأعباء والحقوق، والتي تعود ملكيتها لشخص واحد وتقع في مكان واحد ، مشكلة بذلك وحدة عقارية مستقلة حسب الترتيب المعطى للملكية⁽⁴⁾.

(1) - أنظر الملحق رقم:03.

(2)-L'instruction n°5474 du 23/09/1976.fixant les modalités techniques d'établissement du cadastre, op. Citp43.

(3) أنظر : قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق ، ص106.

(4) - راجع المادة،15من مرسوم62/76 ، المذكور آنفا.

يهدف تحديد الملكية إلى التعريف بالقوام المادي لها ، عن طريق إبراز حدودها ميدانيا استنادا إلى حق الانتفاع أو الملكية ، وغالبا ما يقع اختلاف بين الحدود الواردة في الوثائق وتلك التي تم معاينتها ميدانيا ، ولتفادي ذلك تقوم مصلحة المسح بتجسيد الحدود ميدانيا بعلامات ظاهرة ولكن بعد اتفاق الملاك (1) ، وعليه فإن عملية التحديد تتم علانية بعد استدعاء جميع الأشخاص برسالة من نوع (T3).

كما يشمل التحديد أيضا ، قطع الأراضي والتي تعد قسما من جزء الملكية التي تمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض (2) ، حيث يتم الإشارة إلى طبيعة الأرض ، نوع الزراعة ، البنائيات المنجزة نوع التربة ، الطبيعة القانونية، كل ذلك على ظهر بطاقة من نوع (T4).

في إطار القيام بعملية التحديد يظهر بجلاء أن هاته العملية تضم أمرين:

- إذا كانت كل الحدود مجسدة ميدانيا بعلامات واضحة ، في هاته الحالة يكفي التقني بتأكيد هذه الحدود ومعاينة اتفاق المالكين حولها.
- أو أنه لا توجد أي حدود ظاهرة ، وما على التقني المختص الا تجسيد الحدود بعلامات واضحة ، ويعاين اتفاق الملاك حولها ، وإذا ما حصل خلاف حول الحدود

(1) - راجع المادة 4 من المرسوم: 400/84 المؤرخ في: 1984/12/24 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76 المؤرخ

في: 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر رقم 71 .

(2) - راجع المادة: 15 من المرسوم 62/76 ، المذكور آنفا .

وفي غياب الأدلة ، يحال الأطراف أمام لجنة المسح للتوفيق بينهم ، وبعد المصالحة تصبح الحدود المؤقتة نهائية.

تشمل أيضا عملية التحديد الأملاك الوطنية ، استنادا إلى توجيهات ممثلي الهيئات المعنية ، أو عن طريق العقود والمخططات المدفوعة من طرف هاته الهيئات، وبمناسبة عملية التحديد يتم إعداد بطاقات نموذجية منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية ومنها ما هو مخصص للملاك.

أ- البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية : تشمل هذه البطاقات ثلاثة أنواع حسب طبيعة العقار بطاقات من نوع (CNE4/T4) تتعلق بأجزاء الملكية محل التحديد ، بطاقات من نوع (CNE4/T8) تتعلق بوصف أجزاء الملكية المبنية المشتركة ، بطاقات من نوع (CNE5/T9) والخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

ب- البطاقات الخاصة بالأشخاص: (الملاك) : أشخاص طبيعيين أو معنويين ، وتضم نوعين بطاقة من نوع (CNE2/T5) ، خاصة بالشخص الطبيعي، نسخة تقدم للمالك ونسخة يحتفظ بها المكلف بالتحديد ، وبطاقة من نوع (CNE2/T6) خاصة بالأشخاص المعنوية.

بعد الانتهاء من عملية التحديد ، يقوم التقني المختص المكلف بالتحديد بإعداد قائمتين ، قائمة بأسماء الملاك الذين لم يستجيبوا للاستدعاءات المرسلة إليهم (لتدخل السلطات المحلية) ، وقائمة أخرى بالعقارات التي لم يتمكن من تحديد هوية أصحابها

والتي يتم ترقيمها ضمن حساب خاص⁽¹⁾، القائمتين يرسلهما إلى رئيس البلدية المعنية
بالمسح لاتخاذ الإجراءات اللازمة.

4-نقل الحدود على مخطط الحدود: le plan croquis de délimitation

في هذه العملية يستعمل حبر خاص يختلف لونه حسب اختلاف الشيء موضوع
التحديد، سواء أكان مكانا معلوما ن جزءا للملكية أو قطعة ارض، وتنقل في الأخير
الحدود على النسخة الأصلية من مخطط الحدود لان النسخة الثانية تم استعمالها ميدانيا.

الفرع الثاني: التحقيق العقاري: l'enquête foncière

يتجسد العمل الميداني أكثر من خلال التحقيق العقاري الذي يقوم به موظفان
أحدهما تابع للمحافظة العقارية والآخر تابع لمصلحة أملاك الدولة على ان ينضم إلى هذه
اللجنة عضو يمثل البلدية إذا ما تعلق الأمر بتحديد أملاك البلدية، هؤلاء الأعوان يؤدون
مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بـ:

- فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم
- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين .
- إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تنير التحقيق.
- تقدير وقائع الحيازة المثارة.
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.

(1)- L'instruction complémentaire à l'instruction n°16 du 24/05/1998, op.cit. p22.23.24.
(2)- L'instruction n°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrale et
d'immatriculation foncières, op.cit.p18.
(3)- L'instruction n°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrale et:
d'immatriculation foncières, op.cit.p13.

- مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.

- إعداد بطاقة التحقيق العقاري (1).

هذه العملية تهدف إلى جمع كل المعلومات المتعلقة بإثبات حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، إضافة إلى هوية الملاك ، وبالنظر إلى الدور البالغ الأهمية للتحقيق العقاري في إقرار الحقوق، فإن المحققين مطالبون بالتحلي بروح المسؤولية والدقة اللازمة لمواصلة هذه العملية.

والتحقيق العقاري يمر بمرحلتين أساسيتين:

1- معاينة أصحاب الحقوق: قد يكون صاحب الحق شخص طبيعي ، فتحدد هويته عن طريق ذكر لقبه، اسمه واسم أبيه وجده وتاريخ ميلاده ، والإشارة إلى وضعيته العائلية والمهنية ، والعنوان بالكامل ، أما إذا كان العقار مملوكا على الشيوع ، فإن وجود فريضة يكون كافيا لتحديد أحد الورثة مع ذكر هوية المالك الذي يقوم بإدارة المال الشائع ، عند عدم وجود فريضة ، أما الأشخاص المعنوية فتحدد هويتها بذكر تسميتها ومقرها الاجتماعي (2).

(1) - L'instruction n°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrale et d'immatriculation foncières, op.cit.p13.

(2) - L'instruction n°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrale et d'immatriculation foncières, op.cit.p53.54.55.

ويقوم المحقق بتسليم استمارة إلى المالك، تتضمن هويته والرقم المؤقت لجزء الملكية أما إذا لم يكن المالك حاضرا بعين المكان عندئذ يسلمها إلى المالك المجاور ليعطيها للمالك المعني⁽³⁾.

2- معاينة الحقوق: ويقصد بها حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والارتفاقات وتكون إما استنادا إلى الوثائق أو في غيابها.

أ- معاينة حق الملكية استنادا إلى الوثائق: ويتم فحص الوثائق فحصا دقيقا ومقارنتها مع

المعلومات الواردة في الواقع ، لأن كثيرا منها لا يتسم بالدقة ، بل ومن خلال عملية الفحص قد يتضح وأن الوثيقة المقدمة من المالك مقبولة من الناحية القانونية⁽¹⁾، إلا أنها

لا تتعلق بالعقار المعني وفي غياب الأدلة أو عدم كفايتها ، يتطلب ضرورة القيام ببحث

ميداني لإثبات حق الملكية ، أو قد تكون المساحة الواردة في العقد غير مطابقة للمساحة

المقاسة، فإذا كانت أقل من المساحة المذكورة في العقد ولم يحتج المالك فإنها تؤخذ بعين

الاعتبار، أما إذا صدر منه احتجاج⁽²⁾، فلا بد من القيام بعملية قياس للملكيات المجاورة

له وتحال الأطراف أمام لجنة المسح للتوفيق بينهم، قبل اللجوء إلى العدالة وفي حالة ما

إذا تبين وان المساحة المذكورة في العقد أقل من المساحة المقاسة ، فتؤخذ هذه الأخيرة

بعين الاعتبار، إذا ما تمكن المالك من إثبات مصدر الزيادة ، وإذا تعذر ذلك فترقم لمدة

04 أشهر ترقيما مؤقتا أما إذا ما تعلق الأمر بعقارات متجاوزة، قدم ملاكها عقودا

متناقضة فيما يخص حدودها، فالمحقق هنا يسعى إلى التوفيق بينهم، أو يحيلهم بعد فشله

في ذلك أمام لجنة المسح التي بدورها قد تحيلهم إلى القضاء.

(3)- L 'instruction complémentaire à l 'instruction n°16du24/05/1998,op.cit. p.25.

(1) - أنظر: قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص.111

(2) -L 'instruction complémentaire à l 'instruction n°16du24/05/1998 ,op.cit. p.14

إن الأخذ بعين الاعتبار تاريخ المعاملات الواردة في السندات ونوعها ، أمر ضروري وأكد، فإذا كان الأمر يتعلق بعمليات بيع أو إيجارات زراعية وقعت على أملاك شاغرة فهي تعد بحسب القانون ممنوعة ، عدا تلك التي تم القيام بها لصالح الجماعات العمومية أو لجان التسيير المعتمدة آنذاك من طرف الدولة .

كما أن عملية التحقيق قد تصادفها وجود سندات قديمة ومشهرة لا سيما التي تتعلق بالأراضي الفلاحية⁽¹⁾ أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للمؤسسات والهيئات العمومية⁽²⁾ والتي تم تحويلها للصندوق الوطني للثورة الزراعية ، فرغم عملية التحويل إلا أن هذه الأملاك بقيت مسجلة على مستوى المحافظات العقارية باسم ملاكها الأصليين⁽³⁾، ولكن لا يمكن أن تأخذ بعين الاعتبار لأنها ملك للدولة.

وفي أحيان كثيرة يقدم الملاك سندات قديمة لا تعكس الوضعية الحالية⁽⁴⁾، حتى ولو كانت مشهرة، إلا أنه وفي طار العمل بإحكام قانون الثورة الزراعية فقد تم تأميم الأراضي الفلاحية⁽⁵⁾ أو ذات الوجهة الفلاحية ، التي لم يتوفر في ملاكها شروط المستغلين وبعد صدور القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، فلقد شرع في استرجاع بعض

(1) - أنظر: بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص:18.

(2) - لياس بروك ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، المرجع السابق.ص:27 .

(3) - أنظر : ليلي زروقي، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، ع07، 2002، ص:28 .

(4) - راجع: عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص:61 .

(5) - راجع المادة: 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/10/1996 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر رقم

الأراضي إذا لم تفقد طابعها الفلاحي، وبالتالي معرفة ما إذا كان هناك قرارات استرجاع وهل هي كلية أو جزئية.

ب- معاينة حق الملكية في غياب الوثائق: ويتعلق الأمر بتوفر عناصر إثبات الحيابة فلا يجوز أن تنصب الحيابة على الأملاك الوطنية (هذا الأمر فيه اختلاف) ، أو أن يكون العقار المحاز له عقد ملكية ، وعلى هذا الأساس فعملية التحقيق العقاري تتمحور حول المدة التي استغرقتها الحيابة ، إذ يجب على الحائز تقديم الوثائق الخاصة بالحالة المدنية وكل وثيقة من شأنها أن تفيد التحقيق ، مع استجواب الملاك المجاورين للحائز بخصوص هذه الحيابة ، فان تم التأكد من كل ذلك تعطى لصاحبها صفة الحائز مع إحالة نتائج التحقيق إلى لجنة المسح لحماية حقوق الدولة، أو البلدية على العقار محل الحيابة ليشمل البحث أيضا أرشيف المحافظة العقارية والمصالح الجبائية.

ويفتح سجل للأشخاص الذين يهمهم الأمر في إبداء احتجاجاتهم لمدة شهر على مستوى البلدية وتصبح في الأخير الحيابة ثابتة في غياب أي احتجاج⁽¹⁾.

أما إذا كان الحائز يملك شهادة الحيابة⁽²⁾ فيتم التأكد من صفة الحائز استنادا إلى هذه الشهادة دون إتباع الخطوات السالفة الذكر.

(1) - راجع: عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص: 61 .

(2) - راجع المادة: 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/10/1996 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج رقم

(3) - نقلا عن مداخلة أ. عبد العزيز محمودي، التطهير العقاري: من آلية عقد الشهرة إلى معاينة الملكية العقارية

عن طريق تحقيق عقاري، الملتقى المغربي حول العقار - رهانات و تحديات، كلية الحقوق ، جامعة البلدة، 2007،

3- إجراء معاينة حق الملكية بعد صدور قانون 02/07 :

إن التأخر المعتبر لعمليات مسح الأراضي للفترة الممتدة من سنة 1975 الى غاية سنة 2006⁽³⁾ و التي قدرت بنسبة 15 % جعل المشرع يتبنى آليات أخرى موازية و أكثر سرعة و فعالية لضمان تسليم معتبر للعقود و سندات الملكية العقارية الخاصة كونها ضرورة قانونية و عملية وبسبب تلك النقائص الجوهرية ، تم سن القانون 02/07 المؤرخ في : 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري يهدف إلى إجراءات أكثر سرعة و ضمان في معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة بسند رسمي مشهر صادر عن مديرية الحفظ العقاري مرفق بمخطط مسح دقيق .

يعتبر التحقيق على ضوء أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، بحث منهجي يقوم على المسائلات و الشهادات المستقاة بموجبي التحريات و اجراء الفحوص ، تنتهي بتحرير محضر يعرض كافة الأقوال و الوقائع التي يمكن الاستناد عليها في الفصل ، هو إجراء تعمد الإدارة من خلاله إلى جمع المعلومات للتحقق من الوقائع قبل اتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.

و يعتبر التحقيق العقاري بشكل أدق ، عملية البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع ، يستتبع بتحرير سند ملكية له الحجية في مواجهة

الكافة ، تضمنه الدولة ، و تمنح صاحبه ممارسة حقوقه في الملكية بصفة مطلقة (1) ،
فموجب الإجراءات الجديدة للتحقيق العقاري يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس
الحياسة على العقار أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية و تسليمه سندا .
كما يمكن و بصفة فردية ، فتح تحقيق في أي وقت بشرط أن تكون الارضية محل
التسوية من نوع الملك و غير ممسوحة و لا يوجد لها سند و غير مصنفة ضمن الاملاك
الوطنية ، العرشية أو الوقفية (1) ،وإلى جانب ذلك قد يكون فتح التحقيق العقاري جماعيا ،
كان يكون في إطار التهيئة العقارية أو انجاز بناءات ، في مناطق حضرية أو ريفية ،
بموجب قرار من الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ، بعد استشارة
مدير الحفظ (2) العقاري

(1) - لقد وضحت المادة 10 من المرسوم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري
و تسليم سندات الملكية بنصها " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر حق الملكية أو التصريحات أو
الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها و دراستها في عين المكان على مستوى الحفظ العقاري و
مسح الأراضي و أملاك الدولة و الضرائب وعند الحاجة أي مصالح أخرى."
(1) - يتم توجيه الطلب الملتمس فتح تحقيق إلى مديرية الحفظ العقاري للولاية المختصة متضمنا العناصر الضرورية
المطلوبة ، كتحديد الهوية الكاملة للطالب ، والصفة التي يتمتع بها صاحب الطلب ، فمديرية الحفظ العقاري هي
الهيئة المخولة قانونا للأشراف على عملية التحقيق و تحت سلطتها.
(2) - يجب أن ينشر القرار في سجل العقود الإدارية للولاية و يكون محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر
قبل بداية فترة استلام الملفات ، مع منح وصل استلام بذلك لمديرية الحفظ العقاري، انظر في ذلك: المادة 03 من
المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، المتضمن عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج
رقم: 26

و مصالحه ، و مسؤول المصالح الفلاحية، و مسؤول البناء ، و إلى جانب تحديد هوية الطالب ، فان تحديد العقار محل التحقيق يكون بموجب خبرة (3) يعدها مهندس خبير عقاري (4) .

يمارس المحقق العقاري مهامه تحت سلطة و مراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي و يتم تعيينه من طرف المصلحة نفسها بموجب مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على اسم و لقب و رتبة المحقق العقاري و الذي يختار من بين مفتشي أملاك الدولة و الحفظ العقاري ، و يتلقى في الميدان تصريحات المعني بخصوص الوقائع و الظروف المتعلقة بحيازته للعقار المطالب بأحقية ملكيته (1)، مع الاطلاع على وثائق الملاك أو الحائزين المجاورين أو أي شخص آخر لديه معلومات تفيد بشأن الوضعية القانونية للعقار موضوع التحقيق و يعد محضرا متضمنا لجميع تلك التصريحات بشكل مؤقت و مسبب قانونا خلال

15 يوما على الاكثر بعد تاريخ تنقله الى العقار محل التحقيق يتم نشره عن طريق التعليق

(3) - إن تحديد العقار محل المطالبة بإجراء التحقيق يكون بموجب خبرة و تقريرين عقاريين يضطلع بهما المهندس الخبير العقاري بمهام تتمثل أساسا في معاينة حق الملكية و الحقوق العينية العقارية الأخرى ، و الأعباء المثقلة بها - إن وجدت - ، تحديد المساحة و وضع معالم الحدود ، تعيين المحتوى المادي ، تمثيل العقار في رسم بياني عن طريق مخطط طبوغرافي تلحق به بطاقة وصفية على نفقة الطالب ، وهاته الإجراءات هي مستوحاة من التعديلات التي سنّها المشرع الفرنسي إبان الاستعمار و التي تتعلق بإجراء تحقيقات جماعية و أخرى فردية ، و الذي تم التطرق له بالفصل التمهيدي فيما يتعلق بنشأة و تطور المسح العقاري في الجزائر.

(4) - أنظر : الأمر : 08/95 المؤرخ في : 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير ، ج ر رقم : 20 .

(1) - يحدد المقرر موضوع مهمة المحقق و التحقيق، كتاريخ التنقل الى عين المكان ، و الذي لا يجب ان يتعدى شهرا واحدا من تاريخ مقرر فتح التحقيق ، اسم و لقب صاحب الطلب و تعيين العقار محل التحقيق مع ارساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لتعليقه بمقر البلدية 15 يوما قبل تاريخ التنقل الى العقار ، أنظر المادة:07 من من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 ، المتضمن عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر رقم : 26

لمدة 30 يوما بمقر البلدية موقع العقار (2).

إن عملية معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مسألة جوازية⁽³⁾، يمكن لكل حائز بدون سند في الملكيات العقارية التي لم تشملها بعد عمليات مسح الأراضي، أو للملاك الحائزين على سندات الملكية المحررة قبل: 1961/03/01 ولم تعد تعكس الوضعية القانونية لها، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، يتضمن الدعوة أو طلب المعاينة القانونية و المادية، للأمالك العقارية و الحقوق العينية العقارية المرتبطة بها، و تحديد مساحتها و موقعها، وضع معالم الحدود وفق مخططات بيانية تعد من قبل المهندس الخبير العقاري على نفقة صاحب الطلب مثلما سبق تبيانه .

و الجدير بالذكر أن مباشرة التحقيق السالف الذكر، يتم من طرف محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري⁽¹⁾ الولائي ، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة تحت سلطته و مراقبته، كما أن فتح التحقيق العقاري يمكن أن يتم بصفة فردية أو جماعية ، عند انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ، ريفية أو حضرية .

(2) - وذلك بهدف الاطلاع على المحاضر من طرف الجمهور قصد تقديم الاعتراضات بشأنها ، و في الحقيقة فإن عملية التحقيق العقاري في شقها الميداني تسبقها أعمال تحضيرية بقدر من الأهمية ، متمثلة في جمع و تصنيف الوثائق و البيانات حسب كل بلدية و التي تسهل من تشخيص العقار محل التحقيق بكل سهولة ، و كذلك المخططات البيانية، كخطط حدود البلدية و مخطط الأقسام ، مخططات الأقاليم و مخططات التحقيق الجزئية، انظر التعليم رقم : 03/08 المؤرخة في 2008/09/27 و المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ، المديرية العامة للأمالك الوطنية ، 2008 ، ص: 07 .

(3) - راجع: المادة 4 من القانون: 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر رقم: 15 .

(1) - راجع: المادة 9 من القانون: 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المذكور سابقا.

5- معاينة الحقوق العقارية الأخرى:

والتي قد تكون إما عناصر لحق الملكية كحق الاستعمال والسكن وحق الاستغلال والانتفاع استنادا إلى الوثائق أو عن طريق عملية التحقيق أو قد تكون أعباء مثقلة للعقار كالرهن أو حق الامتياز⁽²⁾.

بعد الانتهاء من الأعمال التقنية ، تودع الوثائق المساحية لدى مقر البلدية لمدة شهر ويمكن للمعنيين الاطلاع عليها إذ يقوم مدير مكتب المسح بتسليم هذه الوثائق إلى رئيس البلدية الذي بدوره يقوم بتحرير محضر يتم إعلانه ضمن أماكن معدة لذلك في البلدية الممسوحة والبلديات المجاورة وباقي وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة.

و تعد الوثائق المساحية على ثلاث نسخ واحدة تودع بمقر البلدية، والأخرى يحتفظ بها على مستوى محافظة مسح الأراضي، أما النسخة الثالثة فتودع لدى المحافظة العقارية. إن المسح بوصفه عملية مادية و تقنية، تهدف إلى تشخيص جميع الممتلكات العقارية، استنادا إلى آليات و ميكانيزمات و إجراءات وضعها المشرع الجزائري، عن طريق الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و مختلف الوثائق المساحية وبهذا الشكل فهي تضع موسوعة لا غنى عنها في كل ما يخص العقار، وهي بذلك منوطة بمهام متنوعة ينبغي عليها تحقيقها.

(2) - أنظر ، جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ،ص: 131 .

إن الأعمال المادية لإدارة المسح، تشكل الأساس المتين التي توضع عليه المحافظة العقارية أولى لبناتها لأجل بناء صرح السجل العقاري، و ضمانا لاستقرار الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى.

وإذ تمثل الأعمال التحضيرية، النقطة الأولى للالتقاء بين إدارة المسح و المحافظة العقارية، من خلال افتتاح عملية المسح، و إنشاء لجنة مسح الأراضي بمناسبة عضوية المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله بهاته اللجنة، لتتأكد أكثر العلاقة من خلال الأعمال الميدانية المتمثلة أساسا في عملية التحقيق العقاري، التي يقوم بها موظفان، أحدهما تابع للمحافظة العقارية تحت قيادة رئيس فرقة المسح، إلا أنه و بصدور القانون 02/07، انتقلت الرئاسة إلى المحافظة العقارية عن طريق تعيين محقق عقاري لمعاينة حق الملكية إلا أن التأخيرات الكبيرة في عمليات مسح الأراضي، تسببت في شل العلاقة بين الآليتين و بالتالي عدم تسوية أوضاع الملكية، إلى جانب التضارب الصارخ بين العديد من القوانين و التنظيمات المتعلقة بالعقار ، وتبقى عملية مواصلة إنشاء البنك العقاري متواصلة الذي يفترض فيه أنه يعكس الوضعية الفعلية و الحالية من الجانب المادي و القانوني.