المحاضرة الأولى

المحور الأول: الإطار المفاهيمي لمسح الأراضي

تمهيد

يُعد العقار وعاءً ماديا للاستثمار ومحركا للتنمية الاقتصادية، مما يستوجب إحاطته بنظام قانوني يضمن الحماية والاستقرار العقاري، ويُفضي إلى تعزيز الثقة والائتمان في الروابط القانونية بين الأطراف والغير.

وبالنظر إلى تعقيدات الوضعية القانونية للعقارات في الجزائر غداة الاستقلال، انتهج المشرع سياسة تهدف إلى الحصر الشامل للملكيات العقارية وتأسيس السجل العقاري. وقد ارتكزت هذه السياسة على تفعيل عملية مسح الأراضي العام كآلية تقنية وقانونية تهدف إلى التطهير العقاري وتثبيت الحقوق بسندات رسمية خاضعة للرقابة.

تسمح عملية المسح بمتابعة كافة التصرفات القانونية والتحويلات المادية التي تطرأ على العقار، مما يساهم في إرساء منظومة عقارية دقيقة ومحكمة تواكب التحولات الاقتصادية. وفي هذا السياق، باشرت الدولة إعادة هيكلة المصالح الإدارية المعنية، لا سيما من خلال دمج وتنسيق مهام مديريات أملاك الدولة، والحفظ العقاري، ومصالح مسح الأراضي، لضمان فعالية الأداء الإداري في ضبط الملكية العقارية.

أولا : مفهوم مسح الأراضي

تستلزم عملية ضبط الملكية العقارية وحمايتها إرساء منظومة تقوم على الجرد المادي والحصر القانوني لكافة العقارات، وهو ما يتجسد إجرائيا في نظام "مسح الأراضي العام". ويُعرف هذا الإجراء بأنه عملية فنية وتقنية شاملة تهدف إلى التحديد الدقيق للمراكز القانونية والمادية للعقارات، من حيث تعيين موقعها الجغرافي، ومساحتها، ومشتملاتها، وتوصيف طبيعتها القانونية والفيزيائية بصفة قطعية.

تستند هذه العملية إلى توثيق أسماء المالكين وتحديد أسباب اكتساب الملكية، مع حصر شامل للحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة على العقارات. ويُعد هذا الحصر الفني الإجراء التمهيدي والضروري لتنظيم الوعاء العقاري وتأسيس السجل العقاري على مستوى التراب الوطني، إذ يسمح بالانتقال بالوضعية العقارية من حالة عدم التحديد إلى حالة الضبط المنهجي التي تضمن استقرار المعاملات والائتمان العقاري.

تأسيسا على ذلك، يمثل مسح الأراضي الآلية القانونية التي تمنح العقار هويته الثابتة، مما يتيح إعلام الغير بكافة التصرفات القانونية والواقعية التي تطرأ عليه، ويحقق الفعالية المطلوبة في تسيير الملكية العقارية وحمايتها من الناحية التشريعية.

وعليه، سنقارب هذا الموضوع من خلال تناول تعريف مسح الأراضي، وتبيان خصائصه وأنواعه، وصولا إلى تحليل التطور التشريعي الذي عرفه هذا الإجراء في الجزائر، لاسيما في ظل الإصلاحات الهيكلية التي شملت الأجهزة المكلفة به.

1- تعريف مسح الأراضي

تقتضي الدراسة المنهجية لعملية مسح الأراضي تحديد مدلولها وفقاً للمنظورين الاشتقاقي والاصطلاحي، وذلك على النحو الآتي:

2- 1. التأصيل اللغوي والاشتقاقي للمسح

يُشتق المصطلح باللغة الفرنسية "**Cadastre**" من الأصل اللاتيني "**Capitastra**"، وهو مصطلح تاريخي كان يُشير إلى السجلات الرسمية المستخدمة في العهد الروماني لغرض إحصاء الممتلكات العقارية وتحديد المكلّفين بها ضريبيا كما ارتبط المصطلح ماديا بالعلامات والأنصاب الحجرية التي تُوضع للفصل بين الملكيات العقارية وتحديد حدودها الجغرافية.

أما في اللغة العربية، فيستند لفظ "المسح" إلى القياس المادي، حيث يُقصد به عملية تقدير مساحات الأسطح وحصر أبعادها وقياسها بدقة، وهو الجانب التقني الذي يضطلع به "المساح" كخبير فني متخصص في هذا المجال.

2-1 التعريف الاصطلاحي للمسح العقاري

يُعرف مسح الأراضي في السياق الاصطلاحي بأنه:

"الإجراء التقني والقانوني الذي يهدف إلى الجرد العام والشامل للعقارات الواقعة ضمن نطاق إقليمي محدد، من خلال تحديد معالمها، وقياس مساحاتها، وتعيين ملاكها، وتوثيق ذلك في سجلات رسمية ومخططات بيانية."

يُمكن تعريف المسح العقاري بأنه مجموعة الإجراءات التقنية والقانونية ذات الصبغة العمومية، التي تهدف إلى التشخيص العيني الدقيق للعقارات، وتحديد هويتها الجغرافية والقانونية على نحو ثابت ونهائي.

ويتجلى هذا المفهوم من خلال الأبعاد الآتية:

- **البعد التقني والميداني:**

يتمثل في إنجاز الأشغال الطبوغرافية والميدانية الرامية إلى حصر الوحدات العقارية وتحديد موقعها ومساحتها وحدودها الجغرافية بدقة. وتتوج هذه العمليات بإعداد مخططات مسحية ؛ تشكل القاعدة المادية والبيانية للوعاء العقاري على مستوى كل بلدية.

- **البعد القانوني والحقوقي :**

يستهدف المسح العقاري تعيين هوية الملاك وأصحاب الحقوق تعيينا نافيا للجهالة، مع حصر أسباب التملك وجميع الحقوق العينية العقارية والتبعات والأعباء المترتبة عليها. ويؤدي هذا الحصر إلى إرساء نظام السجل العقاري الذي

يضمن استقرار الملكية وحجيتها في مواجهة الكافة.

- **البعد التوثيقي**

يُعتبر المسح العقاري بمثابة عملية استصدار بطاقة هوية شاملة للعقار؛ فهي لا تكتفي ببيان الأوصاف المادية، بل تمتد لتعريف الأشخاص المالكين وتثبيت مراكزهم القانونية، مما يمنح العقار وجودا رسميا وقانونيا لا يقبل المنازعة بعد استيفاء إجراءات الإشهار العقاري.

3-1 التعريف القانوني للمسح العقاري

على الرغم من إحجام المشرع الجزائري عن إيراد تعريف جامع ومانع لعملية "مسح الأراضي العام"، إلا أنه رسم معالمها من خلال ضبط إطارها الوظيفي وتحديد غاياتها القانونية والتقنية. ويمكن استقراء هذا التوجه من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية التالية:

البعد التعريفي في الأمر 75-74

استنادا إلى المادة الثانية من الأمر رقم 75-74، يُعد مسح الأراضي العام الأداة القانونية والتقنية التي تهدف إلى

التحديد العيني: تعيين النطاق الطبيعي للعقارات وتحديد معالمها بدقة، وكذا التأسيس المادي، إذ يعتبر المسح القاعدة المادية والركيزة الأساسية التي يقوم عليها السجل العقاري.

وفي ذات السياق، تؤكد المادة الرابعة من نفس الأمر على شمولية هذه العملية، حيث تجرى على كامل التراب الوطني بغرض إعداد مخطط منظم يضبط الملكيات ويؤسس لنظام مسح الأراضي.

بالإحالة إلى المادة الأولى من المرسوم رقم 84-400 المعدلة والمتممة للمادة 4 من المرسوم 76-62، فإن عملية إعداد مسح الأراضي لا تقتصر على الجانب المساحي فحسب، بل تمتد لتشمل وصفا دقيقا للعقارات يتضمن البيان الوصفي المادي: تحديد طبيعة الأرض ونوع المزروعات القائمة عليها إذا تعلق الأمر بعقارات فلاحية، تعيين المركز القانوني عن طريق حصر الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية العقارية، مع بيان طرق الاستغلال، وكذا تثبيت الحدود، و إلزامية اقتران عملية المسح بتحديد الأملاك العمومية والخاصة، مع وضع علامات حدودية ثابتة.