

أنواع المسح العقاري

تُعد عملية المسح العام للأراضي الإجراء الأولي الذي يقوم عليه نظام الشهر العقاري العيني؛ وهي عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية وتحديدتها تحديدا دقيقا.

ينقسم المسح العقاري من حيث طبيعة العقارات وموقعها إلى قسمين أساسيين: المسح العام للأراضي، ويشمل نطاقه المسح الحضري والمسح الريفي، وهناك المسح الغابي كقسم خاص يخضع لإجراءات ومعايير تقنية متميزة.

أولا: مسح الأراضي العام

يتمثل الإطار المكاني لعملية مسح الأراضي وفقا لأحكام الأمر 74-75، وكذا المرسوم 62-76 على مستوى إقليم كل بلدية، إذ ينبغي على كل البلديات أن تحيط أقاليمها، ويتم رسم حدودها بناء على وثائق رسمية موجودة، وترجمتها في محضر تعيين الحدود، يلحق به مخطط بياني للحدود بمعية موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي، وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، وكذا رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة، وبحضور الملاك الخواص بهدف الإدلاء بملاحظاتهم وشهاداتهم، وبعدها تحرير محضر الاحتجاجات يوقع من طرف الأشخاص المؤهلين ليقدم للوالي المختص إقليميا للموافقة عليه، وإذا حدث وجود حدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى وجب تقديم المحضر لوزير الداخلية قصد الموافقة عليه. (وزير الداخلية والجماعات المحلية والنقل حاليا)، وهذا التحديد مجرد ضبط الإطار الإقليمي والقانوني الذي تتم بداخله عمليات المسح العقاري كتمهيد لإجراءاتها. (عبد الغاني بوزيتون، 2010، ص 8-9).

تنقسم البلدية إلى قسمين ريفي وحضري، ووفقا لنص المادة 21 من المرسوم 63-76، تعتبر عقارات حضرية موضوع إحداث بطاقات عقارية؛ كل العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة في إقليم البلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، أو تلك التي تتوفر فيها شبكات طرق مرقمة ومنظمة ومجمعات سكنية محددة بأسماء الشوارع وأرقام العقارات.

يتم تقسيم الإقليم إلى مناطق حضرية من طرف مديرية البناء والتعمير بالولاية، استنادا إلى أدوات التهيئة والتعمير، لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، وتتوج عمليات المسح الحضري بإعداد بطاقات عقارية حضرية تودع لدى المحافطة العقارية المختصة إقليميا.

وحدد قانون التوجيه العقاري 25/90 الأراضي الفلاحية على أنها كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة زمنية يتدخل من الإنسان أو إنتاجا موجه للبشر أو الحيوان أو مخصصا للصناعة.

وحددت المادتان 20- 21 منه نطاق الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير؛ على أنها كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية ومجالاتها التجهيزية، وإن كانت غير هذه القطعة غير مزودة بجميع المرافق أو غير مبنية أو كان وصفها مساحات خضراء أو حدائق. أما الأراضي القابلة للتعمير فهي القطع الأرضية المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط بواسطة أدوات التعمير.

بالرغم من اتحاد الإجراءات الجوهرية للمسح في المنطقتين، إلا أن المسح الحضري يتطلب إعداد خرائط ومخططات بمقاييس أكبر من المقاييس المخصصة للمناطق الريفية نظرا لصغر المساحة، وارتفاع القيمة العقارية للمتر المربع في الوسط الحضري مقارنة بالوسط الريفي.

ثانيا: المسح الغابي

يُشكل المسح الغابي نوعا خاصا من المسح يهدف إلى تحديد وحماية الأملاك الغابية الوطنية. وقد تم تحديد القواعد الخاصة به بموجب المرسوم التنفيذي 115-2000، ونصت المادة الثالثة منه على تعريف الغابة؛ هي كل أرض تغطيها أشجار مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة وشبه القاحلة، و300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة. وهناك أيضا أراضي ذات وجهة غابية تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها.

ولا تختلف عمليات مساحات الأراضي الغابية في ظل هذا المرسوم عن المسح العام للأراضي، وعادة ما كان يلجأ أعوان الغابات للإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام، وكان المرسوم 115-2000 يخضع لأحكام القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات.

لقد ألغيت أحكام القانون 84-12 بموجب القانون رقم 23- 21 المتضمن قانون الغابات والثروات الغابية، إذ تم إعطاء تعريف مماثل للغابة، وأضاف أصنافا أخرى للأراضي الغابية وفق المادة الثانية منه كالاتي:

- الغيضة؛ وهي فضاء مشجر بمساحة أقل من 10 هكتارات

- الفراغ القابل للحرق: أرض خالية من النبات تقع داخل أو بالقرب من غابة يمكن استصلاحها.

وعليه، يضم الملك العمومي الغابي جميع الغابات والغيضة والأراضي ذات الطابع الغابي التابعة للدولة

أما عن كيفية إجراء مسح الأراضي الغابية وفقا للمواد 13، 14، 15 من نفس القانون، الذي حدد آليات

واضحة لإجراء مسح الأراضي الغابية لضمان حماية الملك العمومي الغابي، وذلك وفق الإجراءات:

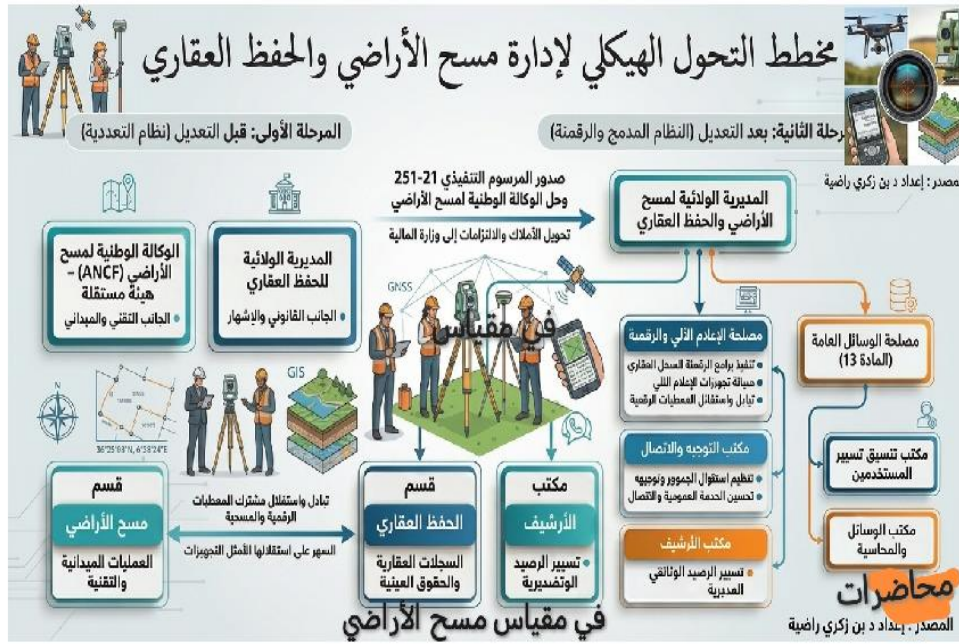
1. الإسناد إلى المسح العام: يتم إعداد مسح الملك العمومي الغابي طبقا للتشريع والتنظيم المتعلقة بالمسح

العام للأراضي.

2. التنسيق الإداري : يتم تحديد كفاءات التنسيق بين الإدارة المكلفة بالمسح العقاري والإدارة المكلفة بالغابات بخصوص خصائص المسح الغابي عن طريق التنظيم، وتوجه الوثائق المنبثقة عن إعداد المسح العقاري تلقائياً إلى الإدارة المكلفة بالغابات.

3. وجوب التقييم العقاري : تخضع جميع الممتلكات التابعة للملك العمومي الغابي للتقييم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وترسل نسخة من هذا التقييم وجوباً إلى الإدارة المكلفة بالغابات.

4. تحديد المعالم ووضع الإشارات: تكتسي عملية تحديد ووضع المعالم للملك العمومي الغابي طابعاً إجبارياً، ويتم تنفيذ هذه العملية من طرف الإدارة المكلفة بالغابات.



المصدر: من إعداد د راضية بن زكري