

## المحاضرة الرابعة + الخامسة + السادسة

### مراحل عملية المسح العقاري

يعد مسح الأراضي عملية فنية قانونية مناطها تحديد القوام المادي للأموال العقارية بكل أوصافها وحدودها وتعيين المالكين الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية، ولا تتأثر هذه العملية إلا بمجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية عبر مراحل تحضيرية وميدانية متعددة نظمتها أحكام الأمر 74-75، والمرسوم 62-76.

### أولاً: المرحلة التحضيرية

تتضمن هذه المرحلة جملة عمليات تمهيدية نوردتها في النقاط التالية:

#### 1- افتتاح عملية المسح العقاري

تبدأ عمليات مسح الأراضي العام بإعلان افتتاح عملية مسح الأراضي بموجب قرار من قبل الوالي المختص إقليمياً على مستوى بلدية معينة، وباقتراح من المدير الولائي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، ويتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، و في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية، وفي الجرائد اليومية الوطنية، علاوة على تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وكذا لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة، وإعلام الجمهور بافتتاح هذه العملية، وكل ذلك في أجل 15 يوماً قبل افتتاح عملية المسح.

#### 2- إنشاء لجنة المسح

تشأ على مستوى كل بلدية لجنة مسح الأراضي بمجرد افتتاح العملية بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً يبين فيه أعضائها ومهامها، وتتضمن اللجنة عدة أعضاء منهم عشرة أعضاء دائمين وآخرين غير دائمين منهم قاض من المحكمة التي توجد بها البلدية ضمن اختصاصها، ورئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه باعتباره نائب رئيس

اللجنة، إضافة لأعضاء من مختلف المؤسسات والهيئات العمومية المختصة: ممثل عن مديرية أملاك الدولة، المحافظ العقاري، مهندس خبير عقاري، ممثل عن مديرية الغابات، ممثل عن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري كاتباً. كما يمكن دعوة ممثل عن مديرية الثقافة إذا كانت المنطقة تحتوي على مناطق أثرية، وفي حالة ما إذا كانت المنطقة التي يشملها المسح حضرية تتم دعوة ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاريين، وممثل عن مديرية البناء، الري، والأشغال العمومية.

### 3- تحديد محيط إقليم البلدية المعنية بالمشح

تقوم لجنة مسح الأراضي بعدة مهام أهمها تحديد محيط إقليم البلدية المعنية بالمشح عن طريق:

- جمع الوثائق المثبتة للملكية أو الحيازة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك الوقفية في مختلف المراحل المسحية، مع توفير المعلومات الكافية بشأن العقارات حدودها، وهوية مالكيها أو حائزيها أو المنتفعين بها، فقبل البدء في عملية المسح العقاري لابد من جمع كل الوثائق اللازمة المساعدة على تحديد محيط إقليم البلدية المعنية بعملية المسح، جمع مخططات الوحدات الإدارية القديمة والجديدة، خرائط الاستعمار الفرنسي، ووثائق الثورة الزراعية ونزع الملكية.

- عملية التصوير الجوي؛ هي وسيلة فنية في شكل صور مرئية لأجزاء من سطح الأرض، تؤخذ بكاميرا مثبتة أسفل الطائرة لتقوم بالتقاط صور جوية متعاقبة وبمواصفات هندسية معينة، ولكن بعد التطور التكنولوجي أصبحت الصور رقمية تلتقط عبر الأقمار الاصطناعية بدقة كبيرة على شكل قرص مضغوط بدلاً من الصور الجوية، أو استعمالات طائرات دون طيار، ويتولى المعهد الوطني للخرائط القيام بها، وتسلم هذه الصور إلى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

كما تقوم اللجنة بإعداد مخطط بياني أولي يوضح حدود البلدية بناء على معالم طبوغرافية كطرق، أودية، والمعالم المجسمة بصفة دائمة، ويتم تحرير محضر تثبيت الحدود (T12)، يتضمن وصف دقيق لكل البلدية بأرقامها وتعريف حدودها، وكذا تحديد نقاط الحدود الفاصلة بين البلديات، ويصادق عليه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن من طرف رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة. كما يصادق عليه الوالي، وفي حالة البلديات الموجودة مع حدود بلديات دول مجاورة فمحضر الحدود يصادق عليه وزير الداخلية والجماعات المحلية والنقل.

تقسم البلدية إلى عدة أقسام مساحية، ويتم تحديد محيط القسم المساحي بحدود ثابتة وطبيعية، ويرقم القسم المساحي ترقيما تصاعديا انطلاقا من القسم المساحي الذي يقع في الشمال الغربي من البلدية من واحد إلى غاية نهاية آخر رقم، ويستمر الترقيم أفقيا اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية في شكل حلزوني تعرجي. كما تكون الأرقام متسلسلة دون انقطاع إلى آخر قسم، وتعلق نسخة من الخريطة الخاصة بالأقسام المساحية في البلدية، ويؤشر عليها من طرف رئيس الفرقة عن تقدم الأشغال المسحية.

### ثانيا: المرحلة الميدانية

يعتبر التحقيق العقاري بداية العمل الميداني التنفيذي لعملية المسح العقاري، فبعد جمع كل الوثائق والمخططات والبيانات، والقيام بتحديد إقليم البلدية المعني بالإجراء، يتم تعيين محققين عقاريين ، أحدهما يعين من المحافظة العقارية، والآخر يكلف من قبل إدارة أملاك الدولة، ويضاف لهما ممثل عن البلدية، ويناط إليهم مهمة التحقق وجرد الملكيات العقارية المزمع مسحها.

تتطلب عملية التحقيق العقاري القيام باستدعاء الملاكين أو من ينوب عنهم، ويحدد فيه تاريخ الحضور إلى المكان المعني بعملية التحديد نموذج، وذلك وفقا لأحكام المادة 10 من المرسوم 76 -62 التي نصت على أنه: " يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان وأن يبدوا بملاحظتهم عند الاقتضاء، وفي حالة غياب

الملاك أو من ينوب عنهم فيتم استدعائهم مرة أخرى بعد 15 يوم، فنتم العملية وتوضع الحدود بصفة تلقائية، حيث يدرج في حساب غير مطالب به أثناء عملية المسح. كما يمكن للمتغيين عن عملية المسح الحضور أثناء عملية الايداع في مقر البلدية للاطلاع على ممتلكاتهم والإدلاء بملاحظتهم."

يقوم المحققون بمعاينة سندات الملكية، سندات الحيازة، والفحص الدقيق لها، وكذلك التحري عن طريق سماع الشهود من أصحاب العقارات المجاورة في حالة غياب أي سند يثبت الملكية أو الحيازة، خاصة فيما تعلق بالحائزين الظاهرين، والذين لا يستندون لأي سند قانوني يثبت حيازتهم للملكية العقارية محل عملية المسح، فيكون البحث عن مدة التقادم المكسب وتوافر شروط الحيازة القانونية.

وعليه، يعتبر التحقيق العقاري أهم مرحلة ميدانية في إجراءات المسح العقاري، هذا لأن نتائج التحقيق ترتب آثارها القانونية، وأهمها ترقيم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح، كما تتولى لجنة المسح فحص السندات المثبتة للملكية العقارية وبقية الحقوق العينية العقارية، ومقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة.

### ثالثاً: مرحلة إيداع وثائق المسح العقاري

تقتضي مرحلة الانتهاء من الأعمال الميدانية لعملية التحقيق العقاري ضرورة إيداع نسخة من مخططات مسح الأراضي العام والوثائق الملحقة به بالبلدية، ونسخة أخرى يحتفظ بها في إدارة مسح الأراضي. أما النسخة الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل محضر التسليم.

و تنتج عن عملية المسح العقاري الميداني جملة من الوثائق تتمثل فيما يلي:

1- **المخطط المساحي**: عبارة عن مخطط بياني للمنطقة المسوحة في جميع تفصيلاتها، ويظهر فيه جانب من إقليم البلدية مقسم إلى أقسام وأماكن معلومة، وإلى أجزاء للملكية وقطع الأرض.

2- **المصفوفة المسحية**: سجل ترتب فيه الأرقام لحساب كل مالك، إذ يمكن له معرفة كل المعلومات المتعلقة بعقاره أو مجموع عقاراته.

3- **جدول الحساب**: جدول يدون فيه رقم حساب المالك، ومجمل عقاراته الخاصة بالبلدية محل المسح، وبالتالي فإنّ جدول الحساب يعدّ بمثابة بطاقة التعريف لكلّ مالك لعقار، ويبدأ الترقيم من 1 إلى غاية انتهاء الترقيم.

4- **حالة الأقسام**: جدول ترتب فيه أجزاء الملكية أو مجموعات الملكية بحسب ترتيبها الطبوغرافي، أي تبعا لتسلسل أرقام الأقسام وأرقام أجزاء الملكية، وترتب ترتيبا تصاعديا بداية من الرقم 01 إلى غاية الانتهاء من كل الأقسام.

5- **البطاقة العقارية T10** : تعد وثيقة هامة في الوثائق الناتجة عن المسح العام للأراضي، وهي أساسية لإعداد السجل العقاري بالمحافظة العقارية، إذ ينشأ لكل عقار بطاقة عقارية تحتوي جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، طبيعة الملكية، تعريف المالك، سندات الملكية، الملاك المشاعين إن وجدوا.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي.

بعد تلقي المحافظ العقاري لوثائق المسح يقوم بتحرير محضر استلام وثائق المسح يقوم بنشره بشكل فوري بواسطة لوحات إعلانات حتى يحق الاطلاع عليها من المعنيين، وتقديم اعتراضاتهم

فبعد استلام وثائق مسح الأراضي يشرع المحافظ العقاري في إنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها وفقا لمضمون وثائق المسح المودعة، وفي حالة غياب المالك يتم ترقيم العقار وفق الأشكال القانونية.