

الفصل التمهيدي: ماهية التوثيق العقاري و تطوره التاريخي:

انه لمن الضروري بل من الحتمي ، و من اجل التعرف على نظام التوثيق العقاري و تطوره و جب تعقبه عبر مختلف العصور و الأزمنة ، حتى تتضح الصورة المرجوة في مختلف المراحل التي مرت بها النظم العقارية المختلفة⁽¹⁾ ، ومهما كان النظام العقاري السائد ، فانه لم يأخذ شكله دفعة واحدة ، و إنما نشأ و تطور تدرجا و تتابعا .

فالإحاطة بكافة الجوانب التاريخية لنظام التوثيق العقاري من الصعوبة بما كان بالنظر إلى كثرة المصادر التاريخية ، تشعبها و اختلافها ، فالحقيقة انه لم يكن للإنسان البدائي حاجة إلى تحديد الأرض أو إخضاعها لجملة من الإجراءات المعقدة ، فلم يكن يعي حتى معنى الملكية و صفاتها ، و لما تفوقت نزعة السيطرة و حب التملك أحاطها بشيء من الاهتمام و جعلها ترتقي إلى مرتبة الحق المقدس و مقياسا للثراء و المرتبة الاجتماعية الراقية⁽²⁾ . لقد حرصت جميع الشرائع ومنذ القدم⁽³⁾ على وضع أنظمة عقارية – و إن اختلفت – بهدف توثيق الملكية العقارية وتمكين الكافة من التعرف على الأوضاع

(1) – لقد اهتمت البشرية قديما بتوثيق الحقوق و التصرفات و المعاملات بطرق متعددة ، من اجل حفظ السجلات بواردات المعابد و الدولة ، فعمدوا الى صنع قوالب أحدثوا بها خدوشا راجع في ذلك فرانسيس روجرز ، قصة الكتابة و الطباعة من الصخرة المنقوشة الى الصفحة المطبوعة ، مكتبة الانجلو مصرية القاهرة ، 1969 ص 231 ، انظر كذلك : شفيق شحاتة ، حول التوثيق في حضارات العراق القديم ، دار الكتب للطباعة و النشر ، الموصل ، العراق ، د ط ، د س ، ص: 143 .

(2) -Félicien Challaye :Histoire de la propriété «Que sais-je ? » N°36, 6° édition ,Presse Universitaire de France ,1976 p ; 34.

(3) – تعتبر الأرض عصب الأنظمة الاقتصادية و الاجتماعية ، ويبقى الإنسان دوما يسعى لتنظيمها و ضبطها حرصا منه على التعريف بها و بما يتصل بها ، راجع في ذلك : ادوار عيد ، الأنظمة العقارية ، – التحديد و التحرير –السجل العقاري ، دار الثقافة ، بيروت ، لبنان ، 1971 ص: 13.

الفعلية و الحقيقية للعقارات تحقيقا لاستقرار المعاملات ، تنمية للاستثمار العقاري و سعيًا لخلق أنظمة متكاملة عن طريق تطوير قوانينها و تطويعها بما يتماشى و الصيرورة و التقدم ، كما أقدمت الشرائع على وضع أنظمة شبيهة للتوثيق العقاري (1) كتلك القواعد الإدارية لتحقيق العلانية للتصرفات الواردة على العقارات عند الإغريق و بعض الألواح المعروضة بمعبد ديان عن طريق الكهنة(2) ورغم ذلك فلقد كانت الملكية العقارية في حالة عدم استقرار بسبب انتقال الملكية العقارية بمجرد التراضي و الاتفاق ، فالشخص كان يبيع الأرض لأكثر من شخص رغم انه ليس مالكا لها في العديد من الأحيان.

لقد تأثر النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر بمختلف السياسات الاستعمارية، فالمستعمر الفرنسي حاول منذ حلوله بالجزائر(3)، بكل السبل و الطرق الاستحواذ على

(1) - يطلق فقهاء المسلمين على التوثيق مصطلح علم الوثائق او علم الشروط ، كون العقود و التصرفات لها شروط شرعية و يجب توفرها ، و الوثائق جمع وثيقة و هي ربط الشيء لكي لا ينفلق و يذهب من اجل حفظ حقوق الخلق على وجه الحجية دون البطلان شرعا، راجع في ذلك :ابن منظور محمد بن بكر ، لسان العرب ، دار صادر ، بيروت ، لبنان، 1956، ص: 367 .

(2) - انظر: د.ابو طالب صوفي حسن، تاريخ النظم القانونية و الاجتماعية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر، 1972، ص: 56 .

(3) - كان المستعمر الفرنسي يعتبر الجزائر قطعة كبيرة جدا من فرنسا الصغيرة ، بل امتدادا لإقليمها و مجرد مقاطعة فرنسية بالرغم من امضاء إتفاقية ميرمة مع الداى حسين الحاكم الجزائري بعدم مصادرة هذه الأراضي، و عمد إلى إطلاق أعمال المسح العقاري واصطلاح على تسميته مشروع العصرنة العقارية وإيضفاء الشرعية الدستورية على التشريعات التي تبيح نزع الملكية العقارية عن الجزائريين نص الفصل 109 من الدستور الفرنسي لسنة 1848 على أن: "الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية و سيتصرف فيها بمقتضى قوانين خاصة إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل."

« L'Algérie, officiellement annexée par la France en 1848, fut partagée le 9 décembre de la même année en trois provinces, comprenant trois territoires militaires et trois territoires civils érigés en départements : Oran, Alger et Constantine, dont la loi du 24 décembre 1902 en fixe les limites jusqu'à la réforme territoriale de 1956. Le sud algérien ne fut pas départementalisé, et formait 6 territoires qui furent regroupés au sein des Territoires du

أكبر قدر ممكن من الأراضي و توزيعها على الإدارة الاستعمارية والمعمرين، و ذلك بعد انتزاعها جبرا و غصبا من مالكيها، و لقد جسد ذلك من خلال إصدار عدة قوانين و مراسيم، في مرحلة متأخرة من سنة 1959، تتعلق بنظام المسح في الجزائر - بوتيرة بطيئة - في إطار مشروع "التحديث العقاري" الذي لم يتلاءم مع نظام الشهر العقاري المعمول به آنذاك، حيث تم التركيز على أراضي دون أخرى .

لذلك سعت الجزائر بعد الاستقلال⁽¹⁾ إلى وثقنة الملكية العقارية عن طريق نظام المسح العقاري - كعملية تقنية - رصدت لها آليات و هيئات تسبق نظام الشهر العقاري الذي يعد العمل القانوني ، تعده مصالح مختصة و لقد بات التراث العقاري الجزائري ، يحمل علامة المراحل التاريخية التي مرت بها قبل الاستقلال و مجموعة كبريات الوقائع التي طبعت البلاد، لاسيما الحقبة الاستعمارية، غداة الاستقلال حاول المشرع الجزائري استحداث نظم قانونية عن طريق إصلاحات عديدة في مجال اكتساب الملكية العقارية⁽²⁾، و أنظمة المسح و الحفظ العقاري⁽³⁾ لعل أهمها انتقالها من نظام الشهر الشخصي إلى نظام

Sud en 1902, leur nombre fut réduit à 4 en 1905. La marque de ces départements apparaît dans les documents administratifs et dans le traitement du courrier »

Arnaud Coutant, Quand la République combattait la démocratie, Mare et Martin, : راجع في ذلك : 2009,p260

(1) - لقد عرفت الجزائر غداة الاستقلال سيل من التشريعات العقارية، كانت تهدف في مجملها إلى إعادة الوحدة العقارية و لحماية العقار وتوجيهه وفقا للنهج الجديد و السيادة الوطنية و أيضا من اجل استغلاله استغلالا عقلانيا، إلا أن الأمر كان أكثر تعقيدا و صعوبة عاشت في بداية عهدها فراغا إداريا و تشريعا و قانونيا، سببه نقص الإطارات التي حلت محل الإدارة الفرنسية، إذ كان تحديا كبيرا لخلق التوازن و الاستقرار في وقت وجيز جدا، و أصبح الأمر محتوما لتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، بموجب الأمر رقم : 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية

(2) - في الحقيقة إن أول نص تطرق لمباشرة أعمال المسح العقاري في الجزائر هو القرار المتضمن انشاء مديرية التنظيم العقاري و المسح و التي أنشئت بتاريخ: 1962/01/12 ، ثم قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم:

71-73 المؤرخ في 08 /01/ 1971 المتعلق بالثورة الزراعية ج.ر رقم: 97

(3) - لا يمكن باي حال من الأحوال فصل القوانين المتعلقة بالمسح العقاري مع مثيلاتها المتعلقة بالشهر و خصوصا في ظل نظام الشهر العيني .

الشهر العيني والذي كان لابد منه من اجل وضع إطار قانوني ينظم و يضبط العمليات الضرورية للانتقال إلى النظام الجديد أي المسح العقاري (4) .

و من اجل تبيان ذلك تم رصد مبحثين الأول نتطرق فيه لماهية المسح العقاري وتطوره التاريخي و الثاني لعرض ماهية الحفظ العقاري وتطوره التاريخي:

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري وتطوره التاريخي في الجزائر

لقد غني عن البيان إن سيادة الدول مرتبطة أيما ارتباط بالإقليم الذي يعتبر أساس قيامها ، بل هو أساس الثروات و سبب الغزوات ، و حتى تبسط الدول كامل سيطرتها على جميع إقليمها البري مساحة و حدودا ، انتهجت أنظمة وصفية للملكية العقارية من اجل معرفة امتداد كل عقار و طبيعته⁽¹⁾ ، فتنظيم الإقليم من بين أهم الانشغالات الكبرى للدول ولن يتأتى ذلك إلا من خلال الإحاطة بكافة المعلومات من حيث المساحة و الحدود و طبيعته القانونية بموجب عملية المسح العقاري ، المهمة التقنية و المادية .

و على هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول يتضمن ماهية المسح العقاري في الجزائر

و المطلب الثاني لبيان التطور التاريخي للمسح العقاري في الجزائر.

(4) - انظر : المادة 20 من الأمر : 75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، رقم: 92 .

(1) - Il peut se définir comme étant l'inventaire général des immeubles bâtis et non bâtis d'un territoire communal, individualisés dans leur consistance, grâce à une représentation planimétrique parcellaire, dans leur utilité économique (rendement) et dans leur appartenance, afin d'apporter à l'administration une estimation suffisamment exacte pour répartir équitablement les impositions sur la propriété foncière
Recueil méthodique des lois, décrets, règlements, instructions et décisions sur : راجع في ذلك: le cadastre de la France, Imprimerie impériale ,1999,p 153.

المطلب الأول: ماهية المسح العقاري

لقد تعددت مفاهيم المسح على مر العصور بحسب التطور الحاصل في الميادين المرتبطة بالملكية العقارية و التي اتخذت عدة مفاهيم بحسب أنواع المسح و الأغراض التي أنشئ من اجلها و التي سيتم تبيانها بحسب مدلوله اللغوي أولا ، لنتطرق بعدها للمدلول الاصطلاحي

الفرع الأول: مفهوم المسح و أنواعه:

يعد المسح من المفاهيم القديمة التي عرفها التاريخ الاقتصادي للشعوب و لقد ارتبط مفهومه بالحاجات التي كان يلبيها لخدمة نظام الضرائب⁽¹⁾، ليتحول إلى التحديد الدقيق للأموال العقارية⁽²⁾، لذا فإنه يختلف باختلاف الأغراض المرجوة منه .

1 - المدلول اللغوي للمسح:

(1) - أنظر :المهندس: عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص:07.
(2) - في الحقيقة المسح العقاري ارتبط في نشأته بفرض الضرائب ليتحول إلى وسيلة للمساواة في فرض الضريبة و التدقيق في قيمتها كونها كانت تخضع لتصريحات المكلف بها لقيمة الأرض أو للعائدات ألت يجنيها دون أي معيار آخر:
"Le cadastre est destiné à permettre la répartition équitable des impôts entre les contribuables. En effet, à l'époque révolutionnaire et pendant tout le XIX^e siècle, les contributions directes étaient calculées en fonction de la consistance et de la valeur de chaque propriété immobilière, dont on estimait qu'elle reflétait convenablement le patrimoine des contribuables, de qui on n'imaginait pas qu'ils puissent être soumis à l'obligation régulière de déclarer le montant de leurs patrimoines ou de leurs revenus."
راجع في ذلك : Paul-Marie Grünwald. – Paris, Comité : pour l'Histoire Économique et Financière de la France, 2003 p 129

لقد استعملت العرب كلمة مسح للدلالة على عدة معاني و يقال مسحت يدي بالماء إذ غسلتها و قد يقصد بالمشح المرور على الشيء كالمسح على رأس اليتيم فيقال مسح الشيء: أي أزال الأثر عنه، ومسح الأرض: أي قاسها وقسمها و يقصد بلفظ المسح ،علم المساحة⁽¹⁾ و البحث عن مقادير الخطوط و الأجسام و السطوح⁽²⁾ ،اذ كان يستعان به لقسمة الأراضي و تقدير العقارات⁽³⁾ .

ب - المدلول الاصطلاحي للمسح :

إن مصطلح « centuriation » هو نظام يستعمله الرومان⁽⁴⁾ لتقسيم الأراضي مطابق لإجراءات استغلال الأراضي الفلاحية، أما كلمة مسح باللغة الفرنسية CADASTRE مشتقة من السجلات التي كانت تستعملها الحضارة الرومانية لإحصاء الأملاك⁽⁵⁾ capitastra و هو تعيين تطبيقي في الزمن القديم للحجارة المستعملة لتعليم الأراضي

(1) - المساحة هي العلم والفن الذي يبحث في الطرق المناسبة لتمثيل سطح الأرض بما فيه من معالم أفقية ورأسية، على خرائط ورقية بمقاييس رسم مناسبة أو خرائط رقمية ، وبيان جميع المحتويات القائمة والموجودة على هذا السطح سواء كانت طبيعية مثل الجبال والأودية والأنهار والبحار أو من صنع الإنسان مثل المباني والطرق وحدود الملكيات الخاصة والعامّة. وترتكز أعمال المساحة على القيام بقياس المسافات والزوايا والاتجاهات والارتفاعات بالاستعانة بأجهزة رصد بصرية وإلكترونية ورقمية متعددة الدقة والغرض ، أما تستند على أعمال مكتبية تتم فيها مختلف أنواع الحسابات والضبط والرسم اللازمة عن طريق الحاسبات الآلية ومحطات العمل التفاعلية

(2)- راجع في ذلك: فؤاد ماطر، منجد الطلاب، دار المشرق، بيروت- لبنان، د س، ط:33، ص:727.

(3)- انظر: بطرس البستاني ، القاموس المطول المحيط للغة العربية ، بيروت ، لبنان، 1983ص:815 .

(4)- Le terme *centuriation* indique un système de morcellement du territoire, typique du procédé de mise en culture que la civilisation romaine appliquait dans les régions sous sa domination. : راجع في ذلك : A. Caillemer, R. Chevalier, « Les centuriations de l'Africa vetus », *Annales*, 1954, p. 433-460

(5) - راجع في ذلك : المهندس عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، 2004،

أو لنقل المخططات، أو أنها مشتقة من اسم أوراق الشبيست التي استعملت في انجاز مخططات الأراضي قديما .

كان يسمى بالتعداد الروماني ، ليظهر ما يسمى بالمسح الجزئي مع قيام الثورة الفرنسية⁽¹⁾، فهو نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك⁽²⁾ « katastikhon » و البحث عن ملاكها الحقيقيين و الظاهرين، ومعرفة الحدود و الأوصاف أي بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية⁽³⁾، فالمسح هو جرد للأملاك بشكل يعطي وصفا دقيقا، بهدف تلبية الحاجات الفردية و الجماعية من الجانب المالي، العقاري، القانوني و الاقتصادي .

بالاستناد إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح⁽⁴⁾ فهو عملية تقنية و مادية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة لهوية العقار سواء تعلق الأمر بالحدود، قوامه الطبيعي أو نوعه القانوني⁽⁵⁾، عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية

(1) Napoléon, instaura par la loi du 15 septembre 1807 la mise en place d'un cadastre parcellaire de l'ensemble des communes de France. Les travaux ont été réalisés entre 1808 et 1850 Ce cadastre se compose de plans, de registres d'états de sections et de matrices cadastrales où sont contenus les biens des propriétaires.

(2) Le terme cadastre qui dériverait du grec « katastikhon » (liste) désigne un inventaire détaillé de la propriété foncière ayant pour finalité le prélèvement d'un impôt. - و معناه باللغة الفرنسية:

(3) - De manière classique, le cadastre est considéré comme " l'état-civil de la propriété foncière ". Plus précisément, راجع في ذلك Recueil méthodique des lois, décrets, règlements, instructions et décisions sur le cadastre de la France, Imprimerie impériale. In-folio, 1999, p 161

(4) - رغم أن التعريف ليس من مهام المشرع إلا أن المادة: 2 من الأمر: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ج.ر. رقم: 92، عرفت عملية المسح بأهدافها .

(5) - لقد بين المرسوم رقم: 84/ 400 المؤرخ في: 24/12/1984 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنيات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

و الرفع الطبوغرافي لتحديد ملاك الأراضي ونوع استغلالها وترتبتها⁽⁶⁾ من أجل إعداد عقود ملكية سليمة و صحيحة ، و لقد تم ضبط مفهوم المسح⁽¹⁾ بأنه مجموعة الوثائق التي تحدد الملكية العقارية بغرض فرض الضريبة على العقار، فهو بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك و البحث عن ملاكها الحقيقيين و الظاهرين اذ يعتبر الحالة المدنية للعقار⁽²⁾.

والمسح في الغالب هو جرد للملكية بشكل يعطي وصفا دقيقا مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية مع مراعاة الجانب المالي والاقتصادي ، عن طريق تمثيل بياني للعقارات المبنية و غيرها ، فهو في الأول و الأخير عملية تقنية⁽³⁾ الغرض منها تحديد الملكيات و هوية أصحابها بالاعتماد على الصور الجوية بما يسمى بالجيوماتيكس⁽⁴⁾

(6) - إن عملية المسح تبين الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال و ذلك 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 ، راجع في ذلك: مجلة ندوة القضاء العقاري، وزارة العدل، الجزائر، 1995، ص:13.

(1) -Présentation générale du cadastre, Ecole National du Cadastre., FRANCE1976,, p4
(2) - Présentation générale du cadastre, Ecole National du Cadastre. FRANCE,1976,p6.
(3) - إن المتمعن للنصوص القانونية السابقة يلاحظ أن عملية مسح الأراضي بوصفها تقنية وفنية ، الا انها تمتزج بالأعمال القانونية ، فالمساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية والذي يعمد لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم و من ثمة حدد المشرع الجزائري وحدة ثابتة للمسح هي البلدية أي أن عملية المسح تكون على مستوى كل بلدية حتى تنتهي منها على ان تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية، أي أن وحدة العمل المسحي الأساسية هي البلدية ، راجع في ذلك : المادة: 8 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري،

(4) - الجيوماتيك (géomantiques) , "باللغة الفرنسية La géomatique est la contraction des

termes "géographie" et "informatique" و هو الاسم العلمي الذي يطلق على العلوم و التقنيات المتعلقة

تلتقطها مصالح مختصة عن طريق الرفع الطبوغرافي لتقسيم الأقاليم إلى أجزاء لتسهيل القيام بالعمل الميداني .

بل و من أهم التعريفات وصف المسح العقاري بأنه العلاقة بين الفرد و قطعة الملكية عن طريق خرائط وصور أو دفاتر من اجل فرض الضريبة العادلة

إن أغلب ما ميز أهم التعريفات المتعددة للمسح ، أنها أوكلت مهمة الضريبة⁽¹⁾ للمسح بخلاف تلك الدول التي لازالت في طور المسح و التي هي في الحقيقة، الوظيفة الأصلية التي أنشئ من أجلها منذ القدم ، ومن بين الأولويات المسطرة في البرنامج المعد من طرف الجزائر في إعداد المسح العام للأراضي هو خدمة الخزينة العامة للدولة و كذا الجماعات المحلية⁽²⁾.

بالبيانات العمرانية بهيئتها الرقمية بما فيها المسوحات العمرانية و نظم المعلومات المكانية -أو الجغرافية- شاملاً جمع المعلومات العمرانية والمعالجة و التحليل والعرض و تكوين الخرائط و قياس و إدارة البيانات العمرانية . و يعد هذا التخصص امتداداً طبيعياً لتخصص تخطيط المدن ، و بذلك فهو أساسي لكل العلوم المرتبطة بالعمران و المكان و التي تعتمد على البيانات العمرانية مثل المساحة و الاستشعار عن بعد و الخرائط الجوية و نظم المعلومات المكانية - الجغرافية، انظر: Michel Paradis a.g. m.a.p. Ph D Honoris Causa en géomatique Université Laval, « De l'arpentage à la géomatique », *Le Géomètre Canadien*, n° Vol 35, No3, septembre 1981p81

(1) - أنظر: تموح منى ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة: 2001، ص:43.

(2) - لقد تم تخصيص عائدات ضريبة الأملاك حسب النسب التالية: 60% إلى ميزانية الدولة، 20% إلى ميزانية البلديات ، 20% إلى الصندوق الوطني للسكن، لمزيد من المعلومات ، انظر: المادة: 31 من قانون المالية لسنة 1993 الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم: 01/93 المؤرخ في: 19/02/1993 ، ج.ر. رقم: 04 .

فالمسح توسع مفهومه ليصبح متعدد الأغراض⁽³⁾ نظرا للتطور التقني مسايرة للحركية الاقتصادية و الاجتماعية ليشمل المهام الضريبية و القانونية معا ، توفيراً لوثائق مساحية أكثر دقة ، و المطلوبة بإلحاح من طرف عدة مصالح تقنية كإدارة التهيئة و التعمير، الهندسة المدنية ، الإحصاء، البحث العلمي و حتى الهندسة المدنية من أجل استكمال مشاريعها المرتبطة بإقامة السدود و قنوات تصريف المياه ،الخطوط الكهربائية و حتى السكك الحديدية ليرتقي الأمر إلى إعلام الكافة بظروف و شروط استعمال الأرض و طبيعتها و مدى مقاومتها بمجرد الاطلاع على مستخرج المسح .

فالمقصود بالمسح المتعدد الأغراض هو تطوير المسح الكلاسيكي فهو سجل خاص بمجموع الأملاك تم إعداده بترتيب دقيق و تعيين متناه، يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بالحقوق العينية ، الإحصائيات و البيانات ، تهيئة الإقليم ، المعطيات الاقتصادية و الضريبية ، فهو القاعدة الجغرافية الأساسية مزود بمعلومات تقنية و ضريبية و اقتصادية خاصة بالعقار⁽¹⁾ .

(3) - Le cadastre peut avoir trois missions suivante;Cadastre fiscal: qui est un inventaire général des propriétés foncières, dot l'objectif est de collecter l'information liée aux parcelles de terrain afin d'évaluer de façon objective la valeur de la propriété qui servirait de base à une imposition équitable.Cadastre juridique: qui a pour but la définition des droits sur les terrains et la sécurité de l'occupation foncière. C'est un cadastre qui peut être général ou sporadique. Les pays développés ayant les moyens ont généralisé leurs cadastres.Cadastre polyvalent: c'est un type de cadastre dont l'objectif est de remplir les deux fonctions fiscale et juridique. Il constitue une tendance moderne : راجع في ذلك :

Ettaqy E., et El Yamani M., 2002, L'orthophoto numérique au service du cadastre national, Mémoire de 3^{ème} cycle de la filière de Topographie de l'Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II 2006, p 36.

(1) - لقد وضعت ألمانيا سجلات خاصة بمجموع الأملاك يتم إعداده بشكل مرتب و أكثر دقة به جميع المعلومات المتعلقة بالحقوق العينية و تهيئة الإقليم ، الإحصائيات ، البنائيات، الأملاك الوطنية، و كذا كل ما يتعلق بالاقتصاد الوطني و الضرائب ضمن نوعي من وثيقة الملكية عبر إعلام مختص في شكل بنك معطيات للمعلومات العقارية ، و

تعتبر عملية المسح العقاري أحسن وسيلة لوصف و تحديد الأملاك العقارية ،لما تتضمنه من معلومات خاصة بالعقار تهدف لاستقرار المعاملات العقارية⁽²⁾فالمسح يشكل نظاما سيدا من حيث اعتباره عملية تقنية مهمتها تشخيص جميع الممتلكات العقارية ووصفها و تحديد نظامها القانوني ، حدودها و مساحتها ، مالكيها و جميع مواصفاتها الدقيقة كل ذلك من اجل ضمان استقرار اكبر للمعاملات الواردة على العقارات و الحقوق العينية بصفة عامة⁽¹⁾ .

الفرع الثاني: أهمية المسح العقاري و وظائفه

تسعى الدول جاهدة لاجتياز المسح الكلاسيكي و تطويره ليشمل باطن الارض و يكون في متناول مختلف الهيئات و الجماعات من خلال ما قد يلبيه من احتياجات في مجال الملكية العقارية⁽²⁾ فالمسح يعد عملية وصفية للعقار عن طريق تحديد النطاق الطبيعي

لقد انتهجت عديد الدول نفس النهج لجعل المسح بمثابة قاعدة بيانات جغرافية للتحكم بجميع المعلومات المتصلة بالعقار: راجع في ذلك : Ettaqy E., et El Yamani M., 2002, *L'orthophoto numérique au service du cadastre national*,Mémoire de 3ème cycle de la filière de Topographie de l'Institut 7,p 32006Vétérinaire Hassan II Agronomique et

(2) - أنظر : د.عمار بوضياف : المسح العقاري و إشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، العدد التجريبي ، الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، 2006 ، ص 39 .

(1) - يتخذ هذا النوع من المسح كأساس له في الانطلاقة المسح الكلاسيكي بموجب تجميع البيانات المتعلقة بالحق العيني العقاري لها علاقة بالأشخاص كرقمه القومي ، أو لها علاقة بالمباني كقيمتها و مدى ارتفاعها ، و أخرى وصفية أو طبوغرافية و حتى فنية : نمط الزراعات ، طبيعة الأرض و شكل استغلالها ، شبكات المياه و الغاز والكهرباء و الهاتف يتم ترتيبها بطريقة منتظمة عن طريق حواسيب آلية

(2) - لقد شرعت السويد سنة 1968 في اعتماد هذا النوع المتطور من المسح عن طريق تطوير نظام الإعلام الآلي و تسجيل كافة المعلومات المسحية بشكل مركزي في أول الأمر ليتم تعميمه لاحقا على كافة الهيئات اللامركزية بشكل قاعدي ، لاسيما إدارة الضرائب ليتم التخلي بشكل تدريجي على السجلات و اتباعها في ذلك فرنسا ، أما من الدول العربية ، فلقد تعاونت مصر مع ألمانيا في إطار المشروع المصري الألماني لإنشاء قواعد المسح العقاري

للأرض و قوامها المادي بل حتى أنماط المزروعات في المناطق الريفية ، ووصف
البنائيات حسب كل طابق و مشتملاتها و ارتفاعاتها و أجزاءها المشتركة في العقارات
الحضرية ،بالإضافة إلى كل ذلك فانه يجب إبراز الحدود عن طريق علامات كمعالم من
الحجر مثلا من المصالح المكلفة بالمسح من اجل إبرازها و جعلها مجسمة بكيفية دائمة ،
وهذا المسح يشمل سطح الأرض فقط ، فما يوجد تحت السطح لا تشمله عملية المسح ،
على خلاف ذلك فانه و في بعض الدول تعدت هذا النوع من المسح لتنتقل إلى استغلال
المساحة الموجودة تحت سطح الأرض ⁽¹⁾ فحتى تكون عملية المسح أدق و يجب أن تشمل
سطح الأرض و باطنه سعيا إلى الوصول إلى وصف متناهي الدقة لتقديم أكبر خدمة
لجميع المتعاملين .

و للمسح أيضا مهمة تحديد النظام القانوني للعقارات عن طريق تحديد طبيعته القانونية
أي العلاقة التي تربط الشخص بالعقار سواء كان طبيعيا أو معنويا ، خاصة أو عاما و
طبيعة الحق العيني ارتكازا على المحررات المقدمة في هذا الشأن ، و تستمر العملية كل

المتعدد الأغراض عن طريق إشراك عدة هيئات أو لها مصالح المسح و الضرائب ،قطاع الأشغال العمومية و الري و
الزراعة و لكن جعلها في شكل مركز فقط

(1) - في عواصم العالم الكبرى يتم استغلال المساحات الموجودة تحت سطح الأرض لإقامة حظائر السيارات او
مجمعات تجارية و حتى طرق و شبكات نقل مختلفة .

ما تغير الوضع القانوني للعقار عن طريق مراجعة الوثائق المساحية و تعديل وثائق القياس⁽²⁾

و دونما نسيان دور عملية المسح في إقرار الحقوق القانونية على العقارات التي ليس لأصحابها سندات أو عقود استنادا إلى وثائق المسح و بعد استيفاء المدة القانونية المستوجبة يتأكد ما جاء بالوثائق المساحية بخصوص الطبيعة القانونية لهاته العقارات عن طريق قيدها بجموع البطاقات العقارية⁽³⁾.

إن المسح يعد عملية تقديرية لقيمة العقار لاسيما إذا ما تعلق الأمر بالعقارات الفلاحية فإنه يستند في تقدير قيمته إلى قيمته الإنتاجية ، أما العقارات المبنية فقيمتها الايجارية هي الأساس في ذلك ، فلقد انتقلت الدول من المسح الكلاسيكي و لم تعد تكثف بالوظيفة الوصفية للمسح⁽¹⁾، لتتعدى ذلك إلى تحديد سعر العقار لتحرير المعاملات العقارية

(2) - تكون مصلحة المسح على اطلاع شامل و كامل بوضعية العقار القانونية عن طريق مطابقة الوثائق المساحية بنظيرتها الموجودة بالمحافظات العقارية ، فأى تغيير بالحدود تتولى مصلحة المسح تحيينه بمجرد ان ينهى الى علمها بذلك التغيير ، بعد إتمام إجراءات الشهر ، راجع في ذلك : المادة 72 من المرسوم 63/76

(3) - راجع في ذلك المادة 01 من القرار المؤرخ في: 1978/03/09 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي ، ج.ر، رقم: 11، و المادة 1 و 2 من القرار المتضمن تحديد كفاءات تنفيذ أشغال المسح .

(1) - أصبح للمسح أهمية بالغة وصولا إلى تحديد قيمته و التي يصطلح على تسميتها بـ: (la valeur vénale) أي السعر المتوقع إذا ما عرض العقار للبيع وفقا للشروط الطبيعية للمنافسة و أصبحت بذلك قيمة العقار متحكم فيها من طرف الدول التي تعتمد ها النمط من المسح ، فالمعلومات المتوفرة عليها بالوثائق المسحية بالشكل الدقيق والفعال هو الذي يجعل من تحديد قيمة العقار أمر في غاية السهولة ، الأمر الغائب في الجزائر مثلا و الذي يجعل من تحديد قيمة العقار تحديا كبيرا للدولة بل عائقا للتنمية جدا .

وإذ يعد المسح العقاري بما يتم إعداده من وثائق مسحية ، ومخططات وجداول بنك عقاري في شقه التقني⁽²⁾ و ما يوفره من معلومات كحدود البلدية و أرقام الطرقات، أسماء الأنهار و الوديان و اتجاه سيلان مياهها، تعيين طرق المواصلات و البيانات الأخرى كتعيين المدارس و المستشفيات ، المطارات و المحطات، بل تعدى الأمر ذلك إلى أنظمة تحديد المواقع العالمي أو ما يسمى بالـ: GPS⁽³⁾ الذي يحدد بكل دقة⁽⁴⁾ المسافات و جميع المتطلبات و المعلومات بشأنها بمجرد الاطلاع على المخططات بشكل محين و مسابير لجميع التغييرات⁽¹⁾

إن المهمة التوثيقية لعملية المسح قد تكون تجلت أكثر من خلال ما تم استعراضه إلى حد الآن بالنظر إلى حجم الوثائق التي توفرها هاته العملية و ما تكتسي من بالغ الأهمية و دورها في توضيح معالم وحدود و بيانات العقارات من جميع الجوانب ، فبالرغم من ان

(2) - و التي تضم معلومات تقنية من حيث موقع العقار داخل البلدية ،كذكر رقمه ضمن المكان العلوم الموجود في القسم المساحي و المرقم أيضا كل ذلك من خلال الاطلاع على جدول الأقسام ،بالإضافة إلى تعيين ما هو موجود فوق العقار من بنايات و مزروعات من خلال الاطلاع على سجل مسح الأراضي ، راجع في ذلك : La publication « la documentation cadastrale et les extraits cadastraux » op.cit .p22

(3) - أنظمة تحديد المواقع العالمي: نظام GPS: هو عبارة عن مجموعة من الأقمار الصناعية عددها 24 قمر صناعيا، تقطع كل 12 ساعة تقريبا دورة حول الأرض، طورت من قبل وزارة الدفاع الأمريكية، وبكلفة مقدارها (12) مليار دولار أمريكي للأغراض العسكرية، لكن استخدمت في ما بعد للأغراض المدنية، كما يوجد عدة أنظمة مشابهة مثل (جلوناس)، (جاليليو) طور الإنشاء.وهي أنظمة الاستشعار عن بعد للحصول على المعلومات للظواهر الموجودة على سطح الأرض في جهاز تسجيل، و تعتمد الدقة على عدد الخلايا الموجودة في كاميرا القمر الصناعي التي تستخدم نطاق الموجات ما بين فوق البنفسجية و نطاق الراديو.

(4) - GPS (Global Positionning System) Le GPS à mesures de précision, l'Interférométrie Différentielle appelée aussi IRSP (Interférométrie Radar Satellitaire de Précision) et le SLR (Satellite Laser Ranging), sont des méthodes qui peuvent couvrir de très grandes surfaces allant de quelques hectares à des milliers d'hectares ; cela dépend de l'intérêt de la mesure ,voir ; Abdallah SAIHIA , Intervention de la Géodésie Classique et Perspective de la Géodésie Spatiale dans les Mesures des glissements de terrain dans la ville de Constantine (Est Algérien),Thèse de Doctorat, Faculté des Sciences de la Terre, Département d' Aménagement, Université BAJDI MOKHTAR ,ANNABA ,2003,p 115.

(1) - راجع في ذلك :المادة 08 من الأمر رقم : 75 / 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، رقم: 92 .

عملية المسح هي عملية فنية تقنية بحتة⁽²⁾، إلا أنها تحتوي على معلومات قانونية تتعلق بذكر هوية مالك العقار و اسم الأب و الجد و تاريخ ميلاده و عنوانه ، إذا كان المالك شخصا طبيعيا أما إذا كان معنويا ، استوجب ذكر مقره الاجتماعي و تاريخ تأسيسه ، فضلا عن تحديد وضعية العقار بدقة فيما يتعلق بكونه مفرزا أو على الشيوع و كذا طبيعته حضري ريفي أو غابي⁽³⁾ انطلاقا من سجل مسح الأراضي⁽⁴⁾ .

المطلب الثاني : التطور التاريخي للمسح العقاري

إن الجذور الأولية للمسح تعود إلى العصور الغابرة ، حتى و إن كان في صورته المبسطة كتلك الألواح الكلدانية التي عثر عليها في الصحراء العربية - 4000 سنة ق.م و التي تحتوي رسومات مثلثة و مربعة لإحدى المدن القديمة⁽¹⁾ و مساحتها الوصفية معينة للقطع الأرضية التي تم قياسها و تعيينها حدودا و مساحة و التي بلغت

(2) - لا مراء في أن أعمال المسح هي حقا أعمال تقنية إلا أنها تعد الضرورية التي يبني عليها السجل العقاري نشأة و انتهاء ، بل إن مشكلة ضبط السجلات العينية العقارية سببها في كثير من الأحيان تجديد عملية المسح ، انظر د. منصور محمود وجيه ، نظام السجل العيني و إدخاله في الإقليم المصري، دار الكتاب العربي ، القاهرة ، مصر ، 1961 ، ص: 326 .

(3) - لقد عرفت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 2000 / 115 المؤرخ في : 2000/05/24 و المتضمن تحديد قواعد اعداد مسح الأراضي الوطنية الغابية ج.ر رقم 30 لسنة 2000 الغاية بأنها : تغطيتها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة، و 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة. أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي الأراضي التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قامتها وطبيعتها وكثافتها . تتفرع عن تدهور الغابات كما تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية إلى جانب ذلك نجد أن التكوينات الغابية الأخرى هي كل النباتات في شكل أشجار تشكل تجمعا وشرائط ومصدات الرياح وحواجز مهما تكن حالتها.

(4) - راجع في ذلك : المادة 15 من المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 1976/03/25 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، ج.ر، رقم: 30.

(1) - Plus précisément à TELLOH (BABILONIE) , elle donne le plan coté , la superficie et la description de la ville de DUNGHI Amar Aloui , Propriété et Régime foncier en Algérie, édition Houma ,Alger, Algérie,2004,p 7.

مساحتها الإجمالية ب: 10.882 هكتار و 96 سار بدقة متناهية رغم عدم توفر الأدوات التقنية و العلمية في ذلك العصر⁽²⁾ و نرى أن هذه الدقة ترتبط بقيمة الأرض و ما تعنيه الشعوب البدائية من اهتمام بالغ الأثر بالملكية العقارية .

ولقد عرف أيضا قدماء المصريين⁽³⁾ المسح في أبسط الصور بفرضهم الضرائب بحسب شساعة المساحة للملكية و العائدات المتحصل عليها و من اجل تعداد و إحصاء الأراضي المتضررة جراء الفيضانات المتكررة لنهر النيل و التي جعلت من الأراضي غير مقسمة بشكل عادل مما أجبرهم على وضع نظام شبيه بنظام المسح لمعالجة الأمر .

فعهد الحضارة الرومانية تدعم بشكل أوسع و أكبر حتى اعتلاء نابليون لعرش الحكم في فرنسا و التي باحتلالها للجزائر طبقت نظام المسح بشكل نظام استعماري بحت و الذي لم يخدم السياسة العقارية في الجزائر ، فلقد فرض الملك الروماني السادس⁽¹⁾ نظام التعداد الروماني - 578 و 534 ق م - و الذي كان يهدف بالدرجة الأولى إلى تحصيل

(2) - إن ما يميز الكتابة التي اخترعها سكان وادي الرافدين ، هو اعتمادهم على مادة الطين لنصوص مسمارية مدونة على ألواح من الطين، أما طريقة الكتابة عليه فقد كان الكاتب يطبع العلامات المسمارية على الطين وهو ما يزال طرياً بواسطة قلم من الخشب أو القصب مثلث الرأس فيقوم بإملاء وجه اللوح والحافة ، كما استخدموا مواد أخرى للكتابة إضافة إلى ألواح الطين منها الحجر والمعدن والخشب ، ذات الأشكال والأحجام والمضامين المختلفة ، أما بالنسبة إلى الألواح كبيرة الحجم والتي من الصعوبة حملها بيد الكاتب فكانت توضع على مسند ، كأن يكون لوحاً أو طاولة من الخشب ؛ محفوظ قسم منها في المتحف العراقي. انظر : د. احمد فخري ، دراسات في تاريخ الشرق القديم .. مصر . 1963 ، ص: 211 و كذلك : د . طه باقر ..مقدمة في تاريخ الحضارات القديمة ج 1 ..بغداد ، 1973 ، ص 178

(3)- Les Egyptiens se trouvèrent dans l'obligation de diviser en parties égales la surface du sol laissée libre par les eaux, afin d'en faire une répartition équitable. Par la suite, des méthodes simples d'arpentage (à l'aide de piquets, marteaux, cordes) furent mises au point, le besoin étant quasi-permanent du fait des crues annuelles qui emportaient les bornes délimitant les parcelles de terre. Ainsi on acquit la science de la géométrie, et indirectement celle du cadastre: *Recueil méthodique des lois, décrets, règlements, instructions et décisions sur le cadastre de la France, Imprimerie impériale, 1999,p 153.*

(1) - سيرفيوس توليوس : باللاتينية (Servius Tullius) هو سادس الملوك الأسطوريين على روما، وثاني ملوك السلالة الأترورية ، حكم بين عامي 578 - 535 قبل الميلاد.

أكبر قدر ممكن من الضرائب المفروضة على أصحاب الأملاك ، إذ يتم إجبار المواطنين على التصريح بممتلكاتهم فيما يخص كل مواصفات الأرض⁽²⁾ إن مساحة ، نوع الزراعة ، درجة الخصوبة ، أو حتى اسم المالك ، مع فرض رقابة صارمة على مجمل هذه التصريحات عن طريق الفحص الدوري للموظف المختص الذي يطلق عليه اسم سينزيتور يتم وثقتها و حفظها في سجلات تسمى الكابيتاسترا⁽³⁾ مستعينا في ذلك بخبير هندسي يطلق عليه اسم « AGRIMENSOR »⁽⁴⁾ من أجل تسهيل الصعوبات و اكتشاف الحقيقة أو إذا ما راودته شكوك ، أما في حالة اكتشاف تزوير أو تدليس أو تصريحات مغالطة فقد كانت تفرض آنذاك عقوبات صارمة . إن هذا الشكل من الإحصاء يعد بمثابة مسح عام لكن كانت تعتريه الشكوك و تعوزه الدقة⁽¹⁾ كون جل التصريحات غير صحيحة

(2) لقد استعمل الرومان النصب المنقوشة (cippi) لبيان الحدود بين الأراضي في وثائق لبيان الحالة الواقعية و القانونية للعقارات ، بما في ذلك من مساحة و عقود الإيجار و تحديد الطرقات و المسالك ، و لقد عثر عام 1964 بمدينة بولونيا القديمة على حجر منقوش كتب عليه بيانات بستان و وصية بطليموس التاسع لروما ، أنظر محمد عبد الجواد محمد، ملكية الأراضي في الإسلام، تحديد الملكية و التأميم ، المطبعة العالمية ، القاهرة ، مصر ، 1971، ص:28،

(3) Le mot « CAPITASTRA » est l'origine du mot cadastre, il signifia la désignation - appliquée dans les ancien temps, les pierres employées pour le bornage des terres, aux feuilles de schiste utilisées pour le rapport des plans, Amar Aloui , Propriété et Régime foncier en Algérie, édition Houma ,Alger, Algérie,2004,p : 11.

(4) - Les arpenteurs romains, ou « Agrienseurs » (latin Agriensores), , comptent au nombre des plus éminents représentants de la géométrie et de la technique romaine. Leurs écrits, compilés au VI^e siècle à des fins didactiques, sont parvenus largement déformés ou résumés, qui ont réhabilité dans une certaine mesure les connaissances techniques de l'ancienne Rome, راجع :O. Behrends et al., *Frontin. L'œuvre géomantique*, Luxembourg, Office des publications officielles des Communautés européennes, 1998,p : 233.

(1) - يرى المهندس عمار علوي ، ان هذا النوع من المسح السائد في تلك الفترة هو غير دقيق و تعتريه الشكوك في حين انه يتراجع عن ذلك و يجعل منه أهم أداة لتهيئة الأراضي في الأقاليم العتيقة « Pendant cette époque glorieuse ,le cadastre romain constitua un remarquable outil d'aménagement du terrain antique » ويذهب إلى ابعاد من ذلك بقوله : « Présentant rapidement une vocation plurifonctionnelle...juridiquement définies. » الحقيقة أنه في ذلك الوقت المتقدم من الزمن وibanعدام الوسائل التي تساعد على الدقة المتناهية المرجوة ،فان المسح الروماني يعد متطورا جدا ، راجع في ذلك: Amar Aloui , Propriété et Régime foncier en Algérie, op.cit, ,p : 12.

تهربا من الضرائب المفروضة بالإضافة إلى عدم دقة وسائل القياس على الرغم من وجود أنظمة هندسية متزامنة مع ذلك العصر .

إن قيمة الأرض في العهد الروماني كانت تقاس و تقدر بعدد أيام العمل للعبيد ، عدد الحيوانات المستعملة في عملية الحرث أو كمية البذور المستعملة و مع ذلك فإن مخططات الملكية - و إن و جدت - فلقد كانت تفتقر إلى الدقة، فقد اكتفي في اعتمادها على مخططات صورية للأرض كانت أساس تعداد الأملاك للحصول على المسح العام .

لعل الفترة الذهبية للمسح الروماني هي تلك الفترة التي انشأ فيها الرومان المعسكرات و المجمعات السكنية في الأقاليم المستعمرة ، و أحسن مثال على ذلك ما هو المسح الذي تم في مدينة أورانج (2) « cadastre d'ORANGE » والتي تميزت بثلاثة أنواع من مخططات التجزئة و المتفحص لهذه الأنواع من المسح يلاحظ مربعات منتظمة بها رموز دائرية أو أعمدة بها هوية المالك و طبقته الاجتماعية ، التقدير المحتمل للضريبة (1) و استمر هذا النوع من المسح إلى غاية استحداث نمط جديد سمي ب سانتييري (centuries) وذلك في عهد الإمبراطور (Diocletian) (305-284 ق م) و تم اعتماد و حدة الجوقا (juga) المساوية لقياس المساحة الطبيعية المستغرقة في الحرث

(2) - La ville d'Orange, à une trentaine de kilomètres au nord d'Avignon a été fondée en 35 avant J-C par des vétérans de l'armée romaine. Le cadastre couvrait pratiquement tout le territoire de la cité antique d'Orange et se composait d'au moins trois plans cadastraux. Gravé sur du marbre, il se présentait sous la forme de grandes cartes où étaient reportés les éléments topographiques comme les fleuves, les rivières et les îles ainsi que certaines voies. Ces plans étaient ensuite découpés de façon géométrique, système qui permettait de répartir équitablement les terres aux colons après la conquête d'une région, voir, Mondon E, Le savoir faire cadastral français, un atout pour l'export, Mémoire de diplôme de l'ESGT, le Mans, Franc., 1998,p :112.

(1) - راجع : المهندس عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 08 .

لمدة يومين أي أن كل مربع يساوي 200 جوقا و التي تعادل 50 هكتار بمعنى ان 01 هكتار يساوي 04 جوقا (2).

باستحداث هذا النظام عرف المسح الروماني نوعا من الاستقرار (3) و السهولة في فرض الضرائب و دقة مقبولة لقياس المساحات و تحديد الأراضي من خلال الاهتمام أكثر بمسح الأراضي الفلاحية و الريفية حيث أصبح من السهل معرفة الطبيعة القانونية للأراضي و مساحتها و إحصاء أهم الثروات الاقتصادية للمستعمرات من اجل الاستغلال الأمثل لها عن طريق إعداد مخططات و تصاميم واسعة و فرض رقابات صارمة و فضلا عن كل ذلك فلقد شكل المسح الأداة المثلى لفرض الضرائب على العامة مع إعفاء النبلاء منها .

إن التوسع الروماني أدى إلى انتشار نظام المسح في أوروبا (1) و إفريقيا و بقي الملوك يعتمدون على تلك السجلات الخاصة بالتعداد الروماني و أصبحت كل العقارات خاضعة

(2) - "جوقا": مصطلح عام يعنى به الوحدة الضريبية للأرض أو قدرة العمل لكل فرد يعيش في الملكية العقارية و يعين عدد الجوقا للخاضعين للضريبة من طرف مندوبين امبراطوريين بمساعدة موظفين لمصالح التجنيد في الجيوش الرومانية ، فالمسح الروماني متعدد الوظائف (عسكري ، عقاري، ضريبي) ، راجع في ذلك : المهندس عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 16 .

(3) - لقد شكل المسح الروماني الوسيلة الفعالة في تنظيم الإقليم الروماني القديم من خلال اتباع نظام الوحدات " الجوقا" و التي مكنت بكل سهولة من معرفة الطبيعة القانونية للأراضي، فردية او جماعية، و حجم الاراضي، ناهيك عن احصاء الثروات الاقتصادية للمناطق المستعمرة ، كما مكن ايضا هذا النوع من المسح من اعداد مخططات و تصاميم من اجل فرض الرقابة الصارمة على الملكية العقارية ، مما سهل الامر لهيمنة الامبراطورية الرومانية على اراضي المستعمرات لحوزتها على تلك المخططات المحددة بدقة للمناطق الزراعية الخصبة ، راجع في ذلك: فضيلة قرنان ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة البليدة 2001 ، ص: 10 .

(1) - عندها أمر نابليون بعدما فشل المسح الأول و انتقل إلى المسح الجزئي قائلا: "Ce qui caractérise le mieux le droit de propriété, c'est la possession paisible et avouée. Il faut que le cadastre se borne à

لضرائب مضاعفة ، إلا أن عدم تحيين هذه السجلات أدى إلى فقدانها لقيمتها خاصة بعد وفاة المالكين القدامى و كذلك لتجزئة ملكية الأراضي .

أما في إفريقيا فلقد ظهر المسح في شمالها سنة 146 ق م بعد سقوط قرطاج في أيادي الرومان الذين قاموا بضم المناطق المستعمرة إلى روما و تحويلها الى مقاطعات يتم إخضاعها إلى نفس نظام المسح السالف ذكره ، وبقيت القبائل النوميديّة تنتفع بالأراضي التي كانت تشغلها إلى غاية مجيء المستعمر الفرنسي إلى شمال إفريقيا ليظهر نظام جديد يسمى بالمسح النابليوني⁽²⁾ و تطور أهم عمليات التحديث التي عرفتها الأعمال التقنية و التي ما تزال راسخة إلى غاية يومنا هذا بالرغم من أن أهم الانتقادات التي مست عملية المسح بسبب المخططات المعتمد عليها آنذاك مما جعل من عملية تطويره ضرورية بل حتمية.

إن الحديث عن المسح في الجزائر قبل الاستقلال يجرنا حتما للتطرق إلى النظام القانوني للملكية العقارية الذي كان سائدا عن طريق استعراض أهم النظم العقارية.

constater cette possession. Mon code fera le reste; et à la seconde génération, il n'y aura plus de procès pour contestation de limites. Voir ;

Recueil méthodique des lois, décrets, règlements, instructions et décisions sur le cadastre de la France, Imprimerie impériale, 1999, p :34.

⁽²⁾ - Le cadastre napoléonien ou ancien cadastre ou plan cadastral de 1812 est un cadastre parcellaire unique et centralisé, institué en France par la loi du 15 septembre 1807, à partir du « cadastre-type » défini le 2 novembre 1802. C'était un outil juridique et fiscal, permettant d'imposer équitablement les citoyens aux contributions foncières. Il fut levé par les méthodes de l'arpentage et fut révisé par la loi du 16 avril 1930, voir ; Paul-Marie Grünevald Le Cadastre. Guide des sources, Paris, Comité pour l'Histoire Économique et Financière de la France, 2003, p :215.

الفرع الأول: النظم العقارية التي كانت سائدة قبل الاستقلال

يمكن حصر النظم العقارية التي كانت سائدة قبل الاستقلال فيما يأتي:

1- أراضي الملك : « Les terres Melk »

هي تلك الأراضي⁽¹⁾ التي يتمتع صاحبها بكل مزايا حق الملكية من تصرف انتفاع و استغلال و كان هذا النوع من الأراضي يسود معظم شمال الجزائر و خصوصا في أعالي الجبال بالقبائل الكبرى، الونشريس و بعض المناطق المنخفضة مثل الشلف، و هي أراضي ذي خاصية أصلية لملكية الفرد الجزائري، و غالبية هذه الأراضي تعد ملكا للقبائل البربرية⁽²⁾.

⁽¹⁾ - Le "MELK",ou propriété individuelle, existe pourtant mais il concerne principalement les maisons des villes et les grandes fermes autour d'Alger. Ces biens appartiennent en général aux KOULOUGHIS et aux JANISSAIRES. Les communautés religieuses et les confréries ont également leurs biens propres, , MICHEL COCHET ,topographie et organisation foncière, éditions mirage,France,1999,p :18.
⁽²⁾-Emile Larcher, traité élémentaire de la législation Algérienne .t2.ARTHURE ROUSSAU, France,1903 P :241

⁽¹⁾ - Avant l'établissement de la France en Algérie, les terres se répartissaient en :
1- terres melk ; 2- terres arch; 3 - terres makhzen;4- terres mortes ; 5- terres du Beylick
Le Waqf ou Wakf (arabe : وقف جمع وقف : *awqaf* أو أوقاف) ou Vakif (en turc, pl. *evkâf*),
précédemment connu comme Wakf-alal-aulad, est, dans le droit islamique, une donation
faite à perpétuité par un particulier à une œuvre d'utilité publique, pieuse ou charitable,
ou fiducie. Le bien donné en usufruit est dès lors placé sous séquestre et devient

2 - أراضي الوقف : « Les terres Wakf » و هو تبرع⁽¹⁾ بمنفعة الأرض بصفة أبدية، أو حبس المال عن التملك على وجه من وجوه البر و الإحسان بصفة مؤبدة⁽²⁾ و الوقف نوعان : عام و خاص يختلف باختلاف الجهة التي يؤول إليها، فإذا ما حبس على جهة خيرية و يخصص ريعه من أجل المساهمة في الخير، تقديم العون لعابري السبيل، أو لرعاية المؤسسات الدينية⁽³⁾، فيعد وقفا عاما، أما الوقف الخاص فهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو إلى أشخاص معينين ليؤول بعد انقطاع الموقوف عليهم إلى وقف عام⁽⁴⁾، و قد وجد هذا النوع من الأراضي من أجل تفادي مصادرتها أو الاستيلاء عليها لأن أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالإرث تمنع عليها المصادرة أو وضع اليد⁽⁵⁾، و لقد كانت الأراضي الموقوفة منتشرة بكثرة ما بين القرن 14 م و 16⁽⁶⁾ م ، و استمرت إلى غاية القرن 18 م ، استغلال هذه الأراضي يكون بصفة غير مباشرة ، فالمنتفع بالوقف ليس له إلا استغلال الأرض فقط.

-
- (الحبوس *habous* جمع :حبس : arabe) **inaliénable. Au Maghreb, le waqf est appelé Habis** (arabe : حبس : جمع :حبس : arabe), Joseph Schacht, INTRODUCTION EN DROIT ISLAMIQUE , presse de l'Université d'Oxford, 1964,p:18
- (2)- راجع المادة: 213 من القانون 11/84 المؤرخ في: 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل و المتمم.
- (3)- راجع المادة :06 من القانون رقم: 10/91 المؤرخ في 27/09/1991 المتضمن قانون الأوقاف ، ج.ر رقم 21:
- (4)- أنظر: إبراهيم البيومي غانم: التكوين التاريخي لوظيفة الوقف في المجتمع العربي، مجلة المستقبل العربي، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، عدد:12، 2001، ص:93 .
- (5) - أنظر: رضوان السيد، فلسفة الوقف في الشريعة الإسلامية، مجلة المستقبل العربي، المرجع السابق، ص:88 .
- (6)- أنظر: جعفر رابح، المنازعات المتعلقة بالأوقاف، مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة بن عكنون، الجزائر، عدد:02، 2000، ص:135.

3- أراضي العرش: « Les terres Arch »

العرش⁽¹⁾ هو مجموعة من السكان الذين لهم نفس العادات و التقاليد و أراضي العرش هي المملوكة لذات العرش، فهي ملكية جماعية، سميت كذلك في الجهة الشرقية و الوسطى، و"بأراضي السابق" في الجهة الغربية⁽²⁾، و يرجع أصلها إلى أراضي المخزن، فالحائز له حق انتفاع مؤبد، يدفع مقابل ذلك ما يسمى "بالعشور" إضافة إلى ضريبة أخرى تسمى "حكرة" في الجهة الوسطى، و "الغرامة" في الجهة الغربية و قد تكون إما عينية، أو نقودا أو حتى خدمة، فلا تنتزع من حائزها طالما يبقى يدفع هذه الضريبة، و ينتقل حق الانتفاع - ما دام مؤبدا - إلى الورثة في حالة وفاة الحائز مقصورا على الذكور دون الإناث، و تختص الجماعة بالمنازعات المتعلقة بحق الانتفاع و يصدر بشأنها أحكام عرفية محلية.

4- أراضي البايك: « Les terres Baylek »

وهي تابعة للأمالك العمومية⁽³⁾، تتكون من الأراضي التي استحوذ عليها الحكام منذ القرن 16م إلى بداية القرن 19م⁽⁴⁾ عن طريق المصادرة و الشراء أو وضع اليد ففي حالة الشغور أو انعدام الورثة، يحول الحكام أراضي القبائل الخاضعة لهم إلى ملكية تابعة للدولة و وضعها تحت تصرفهم مباشرة، لأن المفهوم التركي للملكية كان

(1) - Il est à remarquer, que les terres arch ne sont pas, proprement parler, régies par la loi musulmane. Elles sont soumises des règles consacrées par la coutume, auxquelles l'article 11 de la loi du 16 juin 1851 a donné une sanction législative, mais qu'il n'a pas précisées. Il est remarquer, en outre, que ces règles coutumières varient avec les régions, voir ; *Projet de Codification du Droit Musulman*, Texte de l'avant - Projet concernant le statut réel immobilier, imprimerie orientale FONTANA, Alger, 1911, p 5

(2) - أنظر: ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986 ص:45.

(3) - Par l'effet de la conquête, les terres du Beylick sont devenues propriété de l'état français. De même, les terres mortes sont devenues terres domaniales, en vertu de l'article 713 du Code civil, « *les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à l'état.* » voir ; *Projet de Codification du Droit Musulman*, op.cit , p 6 .

(4) - أنظر: ناصر الدين سعيدوني - دراسات في الملكية العقارية، المرجع السابق، ص:47.

يخول للحكام حق تملك ما في حوزة الرعية الخاضعة له من أراضي و متاع⁽¹⁾ .

5-أراضي الصحراء : « Les terres Sahara »

تشكل المساحة الكبرى للجزائر⁽²⁾، تضم الواحات المسقية، و تسمى بالأراضي

الحية⁽³⁾، أي الأراضي التي تم إحيائها بعدما كانت ميتة و هي من قبيل أراضي الملك.

1- الوضعية القانونية للأراضي في الجزائر سنة 1830:

كانت الجزائر في هاته الفترة تضم 40 مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة،

حيث يتركز حوالي 14 مليون هكتار منها في التل، و 26 مليون هكتار في باقي الإقليم،

و كانت مقسمة على النحو التالي⁽⁴⁾:

* 4.500.000 هكتار من الأراضي ملكية فردية ما بين أراضي الملك و الوقف.

* 5.000.000 هكتار ذات الانتفاع الجماعي في إطار أراضي العرش.

* 1.500.000 هكتار أراضي مملوكة للدولة في إطار أراضي البايلك.

* 26.000.000 هكتار من الأراضي صحراء.

* 3.000.00 هكتار أراضي مكونة للغابات، أراضي بوار أو صخرية.

2- الوضعية العقارية في الجزائر أثناء الاحتلال الفرنسي:

(1)- Emile Larcher, traité élémentaire de la législation Algérienne .op.cit. P.257.

(2) – Dans le Sahara , les terres susceptibles d’être mise en culture sont celles des bas-fonds ou bien celles qui sont irriguées par l’eau des rivières : ce sont les terres d’oasis ,on les appelle terres Djelfs ou Mader,voir : Mohand Tahar Alloun,. le Régime Foncier en Algérie, Impression Moderne Algérie :2005,p :21.

(3)- أنظر: ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المرجع السابق ص:41.

(4)- المهندس: عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق ص:45.

إبان الاحتلال الفرنسي، ارتأت الإدارة الفرنسية تفكيك أحكام القانون المحلي الذي كان سائدا لخدمة الامتداد الاستيطاني، فتطلب الأمر معالجة تشريعية من خلال سن عدة أوامر و قوانين أهمها.

- الأمر المؤرخ في 1844/10/01 : و الذي تم إصداره من طرف الإدارة الفرنسية من أجل تكوين الدومين الاستعماري الفرنسي⁽¹⁾، عن طريق تقويم حقيقة الأملاك التابعة للدولة الجزائرية "البايلك" و أراضي "الوقف"، و الذي ألغي بموجبه جميع أنواع العمليات الرامية إلى نقل الملكية التي تمت منذ سنة 1830⁽²⁾، لتوفير أكبر قدر ممكن من الأراضي بغية توزيعها على المعمرين⁽³⁾.

- الأمر المؤرخ في 1846/07/21: من أجل الوصول⁽⁴⁾ إلى تنظيم أكثر فعالية⁽⁵⁾، ألغي الأمر المؤرخ في 10. 01. 1844 ليحل محله هذا الأمر و الرامي إلى إعداد إحصاء عام للأراضي المتواجدة في الأرياف ليتم نزع ملكيتها بعد ذلك من أصحابها.

- القانون الصادر في 1851/06/16 :

(1) - من اجل إضفاء الشرعية الدستورية على التشريعات التي تبيح نزع الملكية العقارية عن الجزائريين نص الفصل 109 من الدستور الفرنسي الجديد سنة 1848 على أن: "الأراضي الجزائرية والمستعمرات هي جزء من الأراضي الفرنسية وسيصرف فيها بمقتضى قوانين خصوصية إلى أن يصدر قانونا يسمح بإدخالها ضمن نصوص الدستور الجاري به العمل".

(2) - أنظر : أ. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 12.

(3) - الذي عمل على تصحيح البيوع التي أبرمها الجزائريون لفائدة المعمرين بمجرد مصادقة القاضي الشرعي

عليها

(4) - الهادف في مجمله إلى تسهيل الاعتراف بالملكية الخاصة بواسطة جهاز إداري نصب على مستوى كل عمالة يدعى بمجلس المنازعات يصطلح على تسميته ب: "le conseil de contentieux"، انظر: حمدي باشا عمر، نقل

الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002، ص 64

(5) - المهندس: عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص: 49.

جاء بهدف خدمة مصالح المعمرين ضمن ثلاث محاور، صيانة الملكية، حرية التصرفات الناقلة للملكية، تطبيق القانون الفرنسي على جميع المعاملات التي تتم بين الأوروبيين أو بينهم و بين الأهالي⁽¹⁾.

لقد فكرت الإدارة الفرنسية في الحصول على أكبر عدد ممكن من الأراضي، و وجدت أن أحسن وسيلة لتوسيع استيطانها، هي أراضي "العرش"، لأن في هذا النوع من الأراضي للأفراد حق الانتفاع فقط و ليس لهم ملكية الرقبة، فاستغل المستعمر هذا النظام القانوني و حل محل العرش كشخص معنوي، و أصبح يتمتع بملكية الرقبة، لتنتقل إلى قسمة هذه الأراضي بينها و بين الحائز، جزء يمتلكه المستعمر، و الجزء الآخر يعود للحائز ملكية تامة⁽²⁾ كتعويض له عن فقدان حق الانتفاع في الجزء الذي آل للمستعمر، و تختار الإدارة الاستعمارية- بالطبع - جزئها من حيث درجة الخصوبة و سهولة تضاريسه، و نظرا لعدم جدوى هذه الطريقة، فإنها لم تحقق مردودية جيدة في الاستغلال.

- قانون السيناتوس كونسلت « Senatus Consulte » و المؤرخ في 1863/04/22 تطبيقا لأفكار نابليون الثالث⁽³⁾ ، تم تحويل حق الانتفاع في هذه الأراضي

(1) -Emile Larcher, traité élémentaire de la législation Algérienne .op.cit.259.

(2) - أنظر المهندس: عمار علوي، المرجع السابق، ص:52.

(3) - le sénatus-consulte, du 22 avril 1863 qui déclara « les tribus d'Algérie, propriétaires des terres dont elles avaient la jouissance permanente extraditionnelle », la politique de colonisation des terres et dépossession des algériens continuait. La colonisation des terres s'étendit au début du 20ème siècle .Les européens disposaient de 2 123 288 hectares de terres et 194 159 hectares de forêts appartenant dans leur totalité ,voir ; Ahmed BENAÏSSA, L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière, Conférence Régionale ,Maroc, 2003,p 3.

إلى حق ملكية جماعية للعرش، ثم قسمت على أفراد العرش بهدف تكوين الملكية الفردية⁽¹⁾، ليأتي بعد ذلك قانون فارنيي.

- قانون فارنيي « Warnier »: المؤرخ في 1873/07/26 و الذي يهدف⁽²⁾ أساسا إلى فرنسا الملكية العقارية الجزائرية، عن طريق تطبيق القانون الفرنسي⁽³⁾ على جميع المعاملات التي تتم على الأراضي و الذي من شأنه تسهيل نقل الملكية بين الأهالي و الأوربيين، و استبعاد بعد ذلك القانون المحلي، كل ذلك بهدف القضاء على التنوع في طبيعة العقار عن طريق إخضاعه إلى نظام قانوني موحد يختص به القانون الفرنسي بشكل لا يجعلها تخضع مرة ثانية إلى أحكام الشريعة الإسلامية، أو الأعراف المحلية و بذلك إزالة كل العقبات أمام المستعمر في إتمام بسط نفوذه، كما تم اشتراط الكتابة لكل تصرف ناقل للملكية.

ليصدر في آخر الأمر المرسوم الصادر في 1956/03/26 المتعلق بالتنظيم العقاري و تهيئة العقارات و تشجيع التبادل الودي بغية تجميع الملكية في

(1) -Mohand Tahar Alloun., *le Regime Foncier en Algérie, Impression Moderne, Algérie :2005 P :29.*

(2) - loi Warnier de 1887 dite « *Loi des colons* ». Celle ci, sous prétexte de supprimer la propriété prétendue "*propriété collective*" visait à disloquer l'indivision et à faciliter le transfert des parcelles des copropriétaires indigènes Ahmed BENAÏSSA, *op.cit*, 2003, p 3.

(3) - أنظر: أ. الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص: 21.

أيادي المستعمر⁽⁴⁾، و الأمر الصادر في 1959/01/03 المتعلق بأساليب التطوير العقارية بإتباع طريقة دقيقة في تحديد الملكية و تبني آلية المسح القائمة على مخطط منظم و إثبات الملكية العقارية .

في الحقيقة لا يمكن الحديث عن مسح بالمعنى القانوني الصحيح قبل الاستقلال نظرا للغزوات الاستعمارية المتتابة على الجزائر ، واتخاذ كل منها طريقها للاستيلاء على الملكية العقارية و السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي⁽¹⁾، فالمسح اقتصر على الأراضي الفلاحية الخصبة باستعمال وسائل بسيطة ، دون أي ضبط أو دقة.

لقد تأثر النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر بمختلف السياسات الاستعمارية، فالمستعمر الفرنسي حاول منذ حلوله بالجزائر، بكل السبل و الطرق الاستحواذ على أكبر قدر ممكن من الأراضي و توزيعها على الإدارة الاستعمارية و المعمرين، و ذلك بعد انتزاعها جبرا و غصبا من مالكيها، و لقد جسد ذلك من خلال إصدار عدة قوانين و مراسيم، في مرحلة متأخرة من سنة 1959، تتعلق بنظام المسح في الجزائر⁽²⁾ - بوتيرة

(4) - أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص:11.

(1) - L'objectif du législateur français pendant la période coloniale , a été constant , de remplacer le régime de la propriété foncière Algérienne en élaborant une série de lois de systèmes différent ,par un régime de propriété française , la France malgré tout à échoué , en tant que puissance coloniale, d'établir un système foncier cohérent , voir : Mohand Tahar Alloun ,op.Cit, p : 42.

(2) - L'ordonnance n°55-41 du 3 janvier 1959 , qui encourage les échanges amiables, à la réorganisation de la propriété foncière par des opérations d'aménagements rurale ;à la restauration du sols et au remembrement des exploitations par une nouvelle distribution parcellaire , voir : Mohand Tahar Alloun ,op.cit ,p :39.

بطيئة - في إطار مشروع "التحديث العقاري" الذي لم يتلاءم مع نظام الشهر العقاري المعمول به آنذاك، حيث تم التركيز على أراضي دون أخرى.

نظرا لما خلفه الاستعمار الفرنسي في الجزائر⁽³⁾، لاسيما في مجال الملكية العقارية، ركزت الدولة الجزائرية المستقلة كل جهودها لاستحداث نظام مسح قوي و الذي تم تجسيده من خلال إصدار عدة قوانين و مراسيم أهمها الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

ويعد هذا القانون حجر الأساس من أجل تجسيد قواعد المسح في الجزائر، لذا فالحديث عن المسح في الجزائر قبل الاستقلال يجرنا حتما للتطرق إلى النظام القانوني للملكية العقارية الذي كان سائدا عن طريق استعراض أهم النظم العقارية.

الفرع الثاني : وضعية المسح العقاري في الجزائر بعد الاستقلال

إن محاولة المستعمر الفرنسي لتقريب الملكية الجزائرية إلى نظام الملكية الفرنسية من خلال جملة من القوانين التي لم تتلاءم إطلاقا مع طبيعة الملكية العقارية في الجزائر و باءت بالفشل⁽¹⁾ لاسيما و أن كل ذلك لم ينسجم أيضا مع نظام الإشهار السائد آنذاك⁽²⁾ ، بل و قد نجم عن فرنسة الملكية العقارية في الجزائر، ازدواجية في نظام الملكية العقارية،

⁽³⁾ – Après l'indépendance l'Algérie à hérité un système défaillant, hybride et difficile à appliquer .

⁽¹⁾ -Mohand Tahar Alloun, ,le Régime Foncier en Algérie, op.cit P :42

⁽²⁾- Le statut mixte et le défaut de publicité des mutations ,des facteurs de l'échec des régime fonciers ,la situation que trouve l'Algérie indépendante :« la difficulté de la tâche ...la complexité, des insuffisances et des incohérences du système légué par la colonisation française. » Mohand Tahar Alloun, ,le Régime Foncier en Algérie, op.cit P :42

و نظرا لكل هذه المخلفات تدخل المشرع الجزائري بصرامة لمعالجة النتائج السلبية للسياسة العقارية الممارسة من طرف المستعمر الفرنسي.

أ- حماية و تسيير الملكية العقارية: من أجل حماية و تسيير هاته الأملاك، و تقاديا للاستيلاء العشوائي على تلك العقارات فقد تم اتخاذ عدة مبادرات:

- تحويل كافة صلاحيات الإدارة إلى الوالي بخصوص الأموال المنقولة و العقارية الشاغرة⁽¹⁾.

- منع كل عملية بيع أو تأجير للأملاك الشاغرة، بل أيلولتها للدولة⁽²⁾.

- دولنة الأراضي الفلاحية التابعة للمعمرين و بعض الجزائريين الذين كانت مواقفهم معادية للثورة الجزائرية⁽³⁾.

- وضع تحت حماية الدولة كل الأموال المنقولة و العقارية التي قد ينجم عن حيازتها أو تسييرها، استغلالها أو استعمالها إخلال بالأمن العمومي و السلم الاجتماعي بموجب المرسوم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09.

بعد تبني سياسة الثورة الزراعية، اتخذت الجزائر شعار الأرض لمن يخدمها، بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية و تجسيدها

(1)- راجع المادة 03 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ج.ر.رقم: 15.

(2)- راجع المادة: 03 من الأمر: 102/66 المؤرخ في: 1966/05/06 المتضمن تنظيم انتقال الأموال الشاغرة لفائدة الدولة، ج.ر.رقم: 63.

(3)- راجع المرسوم رقم: 388/63 المؤرخ في: 1963/10/01، ج.ر.رقم: 73.

لذلك تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية⁽⁴⁾، يتكون من صنفين من الأراضي، أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم، و أخرى ثم إدماجها عن طريق التأميم.

ب - وضعية المسح بعد صدور الأمر 74/75.

أصبح تنظيم الإقليم من بين الانشغالات الكبرى للدول عن طريق التحكم بشكل فعال في العقار و معرفة كل المعلومات الخاصة به من حيث مساحته و حدوده و طبيعة استغلاله، و هذا ما سعت إليه الجزائر غداة استقلالها، و اتخذت خطوة جريئة بإصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و لم يدخل حيز التنفيذ إلى غاية سنة 1976 بموجب المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 .

لقد ربط المشرع الجزائري إعداد مسح الأراضي العام، بتأسيس السجل العقاري، باعتبار أن هذا الأخير يعكس الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية، في حين أن مسح الأراضي يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و عليه، فهو يشكل الأساس المادي للسجل العقاري⁽¹⁾.

(4) - راجع المواد: 1، 18، 19 من الأمر 73/71 المؤرخ في: 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر، رقم: 97.

(1) - راجع المواد 1، 2 من الأمر: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ج.د رقم: 92 .

و لقد جاءت عملية المسح كامتداد لعملية تأسيس البطاقات العقارية التي شرع فيها ضمن قانون الثورة الزراعية⁽²⁾، و لكن بشكل متطور و حديث لينشئ بطاقات عقارية جديدة، مختلفة عن سابقتها من حيث أنها لا تقوم على نظام الشهر الشخصي، و إنما على نظام الشهر العيني.

إن إعداد مسح عام للأراضي، يتطلب تجنيد وسائل مادية و بشرية ضخمة، حتى يتم مسح كامل التراب الوطني، لذلك قامت الدولة بتجنيد هيئات عدة للمشاركة في هاته العملية فضلا عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الآلية الرسمية لسير عملية المسح في الجزائر.

الفرع الثالث : الهيئات المشاركة في عملية المسح:

أولا/ الولاية:

تتولى جملة من المهام تساهم من خلالها بالمشاركة في مختلف المراحل التي يمر بها المسح بدءا بالأعمال التحضيرية على مستوى المكاتب، عن طريق حملات التوعية المخصصة للتعريف بالدور الاقتصادي و الاجتماعي لعملية المسح و شرح أهدافه، بغية تفادي الصعوبات التي تعيق العملية⁽¹⁾، أيضا إصدار القرار المتضمن افتتاح العملية،

(2) - راجع المادة: 25 من الأمر: 73/71 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، المذكور آنفا .

(1) - L'instruction n°5474 du 23/09/1976. fixant les modalités techniques d'établissement du cadastre. la direction des affaires domaniales et foncières .ministère des finances.1979p22.

إنشاء لجنة مسح الأراضي، و فضلا عن ذلك فإن الوالي يمثل الدولة محليا أمام العدالة في حالة رفع دعوى من طرف الملاك (2).

ثانيا/ البلدية :

هي الوحدة الأساسية لعملية المسح ميدانيا، لأن عمليات المسح تستهدف كل بلدية على حدة، ليتم مسح كامل بلديات الوطن فمهامها تتمثل في القيام بالإجراءات اللازمة من أجل إشهار قرار الوالي المتعلق بافتتاح عملية المسح، أي إعلام الجمهور بهذه العملية و كذا البلديات المجاورة، كما أن البلدية ممثلة في رئيسها أو نائبه الأول (1) تشارك في اللجنة الخاصة بمسح الأراضي ، و تتلقى مخططات مسح الأراضي و جميع الوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية، تلقي شكاوى الجمهور، و الاتصال بلجنة مسح الأراضي لفحص الشكاوى و إبداء الرأي فيها، كذلك تقديم جميع التوضيحات اللازمة بخصوص الأملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية.

ثالثا/ المحافظة العقارية :

(2) - راجع المادة: 111 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ج.ر. رقم: 30 .

(1) - راجع المادة: 01 من المرسوم 134/92 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ج.ر. رقم: 26.

تم إستحداث هذه الهيئة لتتولى مسك السجل العقاري الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات، و تداول الحقوق العينية⁽²⁾، إذ ترتبط هذه الهيئة ارتباطا وثيقا بإدارة المسح و التي سوف يتم إبراز مهامها لاحقا.

رابعاً/ المهندس الخبير العقاري:

شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، و باسمه الشخصي، و تحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية و الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية⁽³⁾، عن طريق وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية، و يقوم بتحديدھا و وضع معالمھا، و له أيضا أن يقوم بتقييمھا من حيث القيمة التجارية وفق شروط محددة.

خامساً/مديرية أملاك الدولة:

لهذه الهيئة مشاركة فعالة في عملية المسح منذ بدايتها إلى نهايتها، من خلال تقديم الوثائق الضرورية لذلك، كمخططات السيناتوس كونسلت، مخططات و سجلات محتويات الغابات، عقود منح قطع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية، بالإضافة إلى الوثائق المتعلقة بأملاك الدولة، ناهيك عن عضويتها في لجنة التحقيق العقاري⁽¹⁾ .

(2) -راجع المواد : 2 و 3 من الأمر: 74/75 المؤرخ في:12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس

السجل العقاري ،المذكور آنفا

(3) -أنظر: المادة 2 ، 3 من الأمر : 08/95 ، المؤرخ في:01/02/1995 المتضمن تنظيم مهنة المهندس الخبير

العقاري، ج.ر ، رقم:20.

(1) -راجع المادة 7: من المرسوم:62/76 المؤرخ في:25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام،المذكور

آنفا .

رغم السلبات الكثيرة التي تشوب عملية المسح ، تبقى الدولة الجزائرية تسعى جاهدة للقضاء عليها بهدف إسراع وتيرة هذه العملية ، و لتحقيق ذلك لجأت إلى وسائل عدة ، منها التمويل بالحصول على قرض⁽²⁾ قدر بـ 33 مليون دولار من سنة 1992 إلى غاية 2010 ، كل ذلك من أجل التكفل الحقيقي بمشكلة العقار في الجزائر.

إن مهمة المسح في أولى صورته البدائية ، كانت لا تتعدى المهام الضريبية⁽³⁾ في انطلاقتها لتتوسع و تشمل مهام أخرى جعلت منه الرقم الأول في التنمية لاسيما الاقتصادية، الأمر الذي أدركته الدول المتطورة ، فحقيقة و إن كانت مهمة المسح الأساسية هي استيفاء الضرائب على الممتلكات العقارية بوصفها ثروة لا تزول ، إذ يمكن تحديد الوعاء الضريبي اختلافا من خلال تحديد نوع العقار ، مساحته ، طبيعته و مكان تواجده ، كل ذلك من خلال الوثائق المساحية التي توفرها العملية التقنية المادية .

لكن سرعان ما تفتنت هاته الدول و أدركت انه يمكن ضرب جملة من العسافير بمسحة واحدة بسيطة نفسها يتم بموجبها التعريف بالعقارات حدودا و مساحة و تحيينا ، من خلال إظهار النطاق الطبيعي للعقارات و حساب المساحات، معاينة الحقوق العينية

(2) - أنظر المرسوم الرئاسي رقم: 440/92 المؤرخ في: 1992/12/02 ، المتضمن الموافقة على القرض رقم 3488 ، الموقع بواشنطن بين الجزائر و البنك الدولي للإتشاء و التعمير، لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة ج.ر رقم: 78.

(3) - لقد مرت عملية المسح في القديم ، ومثلما سبق بيانه ، بحقب تاريخية كان الهدف منها هو تحديد الوعاء الضريبي بالدرجة الأولى ، فحتى المسح عند المسلمين ، يتم تحديد مساحات الأملاك العقارية باستعمال وحدة المساحة المسماة " الجريب " ، فلقد امر عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - باعتماد الوحدة السالفة الذكر لمسح "السواد" اي ارض العراق (وسمي كذلك لشدة خضرته الضاربة الى السواد) كل ذلك من اجل تقدير الضرائب او الخراج ، انظر : صبحي الصالح ، النظم الاسلامية نشأتها و تطورها ، دار المعارف للملايين ، بيروت ، لبنان ، ط 2 ، د ، ص ، ص : 409 .

العقارية و تسهيل التصرفات العقارية ، بل ليتعدى الأمر إلى التحكم في تحديد قيمة العقارات، فبمجرد نقرة فأرة اي جهاز إعلام ألي يمكن التعرف على جميع العقارات سطحا وعمقا، و ما بها من منشآت كالحظائر و الطرقات و المطاعم و المستشفيات مايرة لتطلبات و احتياجات البشرية المستمرة .