

المسح العام للأراضي في الجزائر نشأته وتطوره

أ.فضيلة قرنان

كلية الحقوق جامعة بومرداس

Résumé

La propriete fonciere en algérie a été plus tard influencer par le regime ottoman.

Depuis 1830 et durant la période coloniale, les lois foncières appliquées en algérie ont toutes été essentiellement inspirées par le souci de placer progressivement la propriété algérienne sous le régime du droit français.

Après l'indépendance, des mesures de protection d'urgences ont été mises en place pour protéger le patrimoine foncier national , Les perspectives de développement necessitent d'autant renseignements touchant tout le territoire national.

C'est ainsi que fut promulguée l'ordonnance n: 75-74 du novembre 1975 portant établissement du cadastre generale et institution du livret foncier ,qui a reçu une application effective dès 1976 et aussi

la loi 07-02 du 27 février 2007.

ملخص

لقد تأثرت الملكية العقارية في الجزائر بالتواجد العثماني الذي ترك آثارا واضحة على النظام العقاري فيها، ومنذ دخول الاحتلال الفرنسي إلى الجزائر سنة 1830 عمل على إصدار العديد من النصوص القانونية في الميدان العقاري وتطبيقها بهدف فرنسة الملكية العقارية فيها.

بعد الاستقلال وتمهيدا لتحقيق التنمية الشاملة في مختلف القطاعات تم اتخاذ تدابير فورية من أجل الحفاظ على الشروة العقارية الوطنية، كان من بينها إصدار الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تبعه القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

مقدمة

خضعت الجزائر كغيرها من الدول للغزو الخارجي بدأ من الإسبان ثم العثمانيين الذين تركوا آثارا واضحة على النظام العقاري في الجزائر. حيث وضعوا تصنيفا خاصا للأراضي وهو ما صعب الأمر على المستعمر الفرنسي الذي حاول جاهدا إدخال تعديلات على هذا النظام من خلال عدة مراسيم وقوانين بهدف إزالة كل العوائق التي تقف حائلا أمام جعل الملكية العقارية في الجزائر مشابهة للملكية العقارية في فرنسا.

ولقد كانت نتيجة ذلك كارثية بعد الاستقلال على الدولة الجزائرية نظرا للفوضى العقارية التي خلفها المستعمر وهو ما جعل الحكومة الجزائرية تسارع إلى اتخاذ خطوات هامة بغية تنظيم الملكية العقارية وهي العملية التي شهدت منعرجا هاما بإصدار الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي تبعته جملة من القوانين والمراسيم هدفها الأساسي الإسراع في إنهاء هذه العملية التي ما زالت تعرف تأخرا كبيرا رغم مضي أكثر من 30 سنة على البدء بها.

وعليه لا بد من معرفة النظام العقاري في الجزائر قبل وبعد صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لذلك سوف نتناول في هذا البحث من خلال مبحثين نتطرق في المبحث الأول إلى المسح في الجزائر قبل صدور الأمر رقم 74/75، وفي المبحث الثاني إلى المسح في الجزائر بعد صدور الأمر رقم 74/75.

المبحث الأول: المسح في الجزائر قبل صدور الأمر رقم 74/75.

مما لا شك فيه أن سيطرة الدولة العثمانية على الجزائر أثرت بشكل كبير على الملكية العقارية فيها وذلك من خلال تقسيم العقارات إلى عدة أصناف تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية. هذه الوضعية العقارية لم تخدم المستعمر الفرنسي الذي حاول بكل الوسائل السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي ولتسهيل ذلك فقد أصدر عدة قوانين ومراسيم هدفها تغيير النظام العقاري في الجزائر وإعادة بنائه بطريقة تخدم مصالحه بالدرجة الأولى.

لذلك وبعد الاستقلال وجدت الدولة الجزائرية نفسها أمام مهمة صعبة بسبب عدم الاستقرار الذي كانت تعيشه الملكية العقارية وهو ما جعلها تتخذ خطوات مهمة لتحسين الأوضاع والنهوض بالقطاع العقاري وعيا منها بدورها الهام في التنمية الاقتصادية.

بناء على ما سبق سنتناول في هذا المبحث من خلال ثلاثة مطالب نتطرق في المطلب الأول للوضعية العقارية في الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي، وفي المطلب الثاني للوضعية العقارية في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي، وفي المطلب الثالث للوضعية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال.

المطلب الأول: الوضعية العقارية في الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي.

لقد خضعت الجزائر كغيرها من الدول للسيطرة الخارجية ، فقيام دولة الموحدين حاول الخليفة عبد المؤمن تطبيق نظام المسح في الجزائر بهدف تحصيل الضرائب ثم تعرضت الجزائر بعد ذلك إلى الغزو الإسباني سنة 1514 إلى غاية قدوم الإخوة بربروس عام 1516 حيث جعلوا من الجزائر عاصمة لهم ورغبة من الدولة العثمانية في توسيع رقعتها فقد قسمت الجزائر إلى 4 مناطق وكان النظام العقاري في هذه الفترة مستمدا من الشريعة الإسلامية [1] وعليه فقد كانت العقارات مقسمة إلى عدة أصناف وكان لكل نوع من هاته العقارات نظامها وأحكامها التي تتناسب مع طبيعتها والتي يمكن حصرها فيما يلي :

(01) - أراضي الملك (Les terres Melk): لقد كانت هذه الأراضي تشكل نسبة كبيرة من الإقليم الجزائري ذلك أن الملكية الخاصة سواء كانت فردية أو جماعية كانت بمثابة القاعدة المتبعة في كل منطقة التل الجزائري [2]. ولقد كانت هذه الأراضي مملوكة من طرف جماعة من الناس تربطهم رابطة قرابة وكانت التصرفات الواردة عليها خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية وكانت تحرر بشأنها محررات من طرف القاضي الشرعي أو أحد حفظة القرآن بحضور الشهود [3].

(02) - أراضي العرش : هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي، هذا ونشير إلى أنه لم تطبق على أراضي العرش آنذاك أحكام الشريعة الإسلامية الغراء بل طبقت بشأنها أحكام خاصة قررتها الأعراف الواجب العمل بها في تلك الحقبة [4]، ولقد شكل هذا النوع من الأراضي موضوع عدة دراسات وهي متوزعة في الجزائر ، قسنطينة ، ... ، ووهران .

وقد كانت هذه الأراضي بمثابة مساحات واسعة يعود حق التصرف فيها إلى الحاكم ، أما حق الانتفاع فيعود إلى القبيلة ، وعليه فإن كل فرد من القبيلة له حق الانتفاع بالأرض من خلال وسائله الخاصة ويؤول حق الانتفاع بالأرض إلى ورثته الذكور دون الإناث ولا يمكن إجراء أي بيع على هذه الأراضي[5].

03- أراضي الوقف (Les terres habous) : الوقف هو إعطاء منافع على سبيل التأييد[6] لأراضي الوقف هي تلك التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية وهي تصنف من حيث طريقة استغلالها إلى وقف خيري ووقف أهلي.

فأما الوقف الخيري " الوقف العام " فيعود مردوده على المصلحة العامة التي حبست من أجلها عملاً بأحكام المذهب المالكي السائد في الجزائر ، أما الوقف الأهلي "الوقف الخاص" فهو يختلف عن الوقف الخيري أو العام في الجهة التي يؤول إليها إذ أن الواقف لا يحبس ماله على عقبه من الذكور أو الإناث كما في الوقف الخاص، وإنما يحبسه على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في الخير وتقديم العون لأبناء السبيل أو لرعاية المؤسسات الدينية [7].

04- أراضي الصحراء : وهي الأراضي التي تضم الواحات التي يمكن حرثها واستغلالها نتيجة لتوفرها على المياه بصفة منتظمة ، وهي بمثابة أراضي مملوكة ملكية خاصة أما أراضي " الحلف " فهي متروكة بصفة غير منتظمة وهي ليست ملكاً لمن يزرعها بل هي ملك لكل القبيلة والتي توزعها على الأفراد المنتميين إليها لتحريثها حسب وفرة الأمطار[8].

المطلب الثاني: الوضعية العقارية في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي.

لقد كانت السياسة العقارية المتبعة في العهد الاستعماري جد متناقضة ، لأن فرنسا ومنذ دخولها للجزائر كانت تفكر في توفير الأراضي لصالح المعمرين وذلك بتأسيس دومين للدولة الفرنسية استبدالاً لدومين البابليك الذي كان موجوداً في فترة التواجد العثماني ، حيث تم تطبيق القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة وعلى أراضي الدايات والبايات[9] وبموجب القرار الصادر في 1830/09/08 ضمت السلطات الفرنسية وأدخلت ضمن أملاكها جميع الأملاك التابعة للدايات والبايات إلى الأملاك الفرنسية كما أعلن على ضم كافة الأملاك الوقفية والعقارات التي يستغلها الموظفون الأتراك وكذلك جميع العقارات المخصصة للمنفعة العامة ، وبذلك تم إعلان السيادة الفرنسية على الإقليم الجزائري.

وعلى الرغم من أن القرار السابق قد لحقته تعديلات طفيفة بعد احتجاج علماء الجزائر ضده إلا أن قرار 1830/12/07 قد استهدف جميع أملاك الوقف من منازل ودكاكين وحدائق ومحلات مما أدى إلى حرمان المساجد والفقراء من مواردهم المالية .

وقد بررت الدولة الفرنسية تصرفاتها السابقة بحقها في استخلاف الحكومة التركية في الجزائر وما ينتج عن هذا الحق من وضع اليد على الممتلكات العامة للبابليك [10].

وقد تميزت هذه المرحلة بالإستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن الأمر الصادر بتاريخ 1844/10/01 ثم الأمر الصادر بتاريخ 1846/07/02 ، إذ يتعلق الأول برفع كل اعتراض على أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية في حين يعتبر الأمر الثاني الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين أرض بدون مالك، وبالتالي توول ملكيتها للدولة الفرنسية وكان الغرض من هذين الأمرين الإستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين اللذين لا يملكون حينها عقود الملكية لأن الأرض كانت تستغل في معظمها جماعياً من طرف سكان القرية أو العرش ، وقد تخلل بين صدور هذين الأمرين صدور قانون سنة 1845 الذي كان يقضي بالاستيلاء على أراضي الجزائريين الذين ثاروا ضد الاحتلال.

غير أنه يجب الإشارة إلى أن أهم القوانين التي كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية قد تمثلت فيما يلي: [11]

1- قانون 1863/04/22 المعروف بقانون أعيان أملاك الدولة أو بما يسمى سيناتوكونسلت (senatus consulte) الذي تم اتخاذه بمشاوره مجلس الشيوخ الفرنسي ، ويعتبر هذا القانون بمثابة تطبيق لأفكار الإمبراطور نابليون

الثالث الذي ومن خلال زيارة تفقدية له إلى الجزائر عين الآثار السلبية لنظرية الاحتواء [12] وقد انحصر مجال تطبيق هذا القانون في الأراضي التي يملك أصحابها حق الانتفاع، وتمثلت المحاور الأساسية لهذا القانون في:

- تحويل حق الانتفاع في هذه الأراضي إلى حق ملكية جماعية لفائدة العرش .
- تقسيم هذه الملكية الجماعية على أفراد العرش بهدف تكوين الملكية الفردية .

وفي سبيل إتمام ذلك كان لابد من تحديد ملكية العرش التي تتم عن طريق الطرح أي طرح أولاً أراض البايك التابعة لدومين الدولة ثم أراضي الملك والباقي يصبح أراضي تابعة للبلدية [13].

وقد تم التمهيد لهذا القانون بموجب القانون الصادر في 16/جوان/1851 المتعلق بتأسيس الملكية العقارية في الجزائر والذي شخص الملكية العقارية العروشية كباقي أصناف الملكية التي كان يعترف بها القانون الفرنسي، حيث اعترف بوجود هذا النوع من العقارات ونظمها في المادة 11 منه في الباب الخاص بالملكية الخاصة القسم الثالث ورغم أن العمل بهذا النظام توقف مع نهاية سنة 1870 إلا أنه مس ما لا يقل عن 402 قبيلة قسمت إلى 732 دوار على مساحة قدرها 6.983.758 هكتار .

(2)- قانون 1873/07/26 المعروف بقانون فارني (la loi warnier) المعدل والمتمم بقانون 1887/04/28 والذي كان يهدف إلى إنشاء مكاتب للرهون العقارية (المحافظات العقارية حالياً) بالجزائر إضافة إلى تسليم سندات الملكية للأهالي وهذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي ومن ثمة إلى سلطة القاضي الفرنسي للنظر والفصل في النزاعات المتعلقة بها وهذا في إطار سياسة فرنسة الملكية العقارية التابعة للأهالي [14].

(3)- القانون المؤرخ في 16/02/1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04/08/1926 الذي مفاده السماح للمعمرين بالتعامل في أراضي العرش وكذا تنظيم إجراءات خاصة سميت بإجراءات البحث قصد تملك الأراضي لحائزها والتي كانت تسمى آنذاك بالتحقيقات الجزئية ، وكان يتم بموجبه إعداد سندات ملكية يتم تسليمها من طرف إدارة أملاك الدولة وذلك بعد استكمال إجراءات البحث وكذا المصادقة من طرف الحاكم العام بالجزائر وقد بقي هذا القانون ساري المفعول حتى الاستقلال [15].

وكان آخر ما صدر من قوانين في مجال تنظيم الملكية العقارية في الجزائر المرسوم الصادر في 26/05/1956 والأمر الصادر في 03/01/1959 المتعلق بمسح الأراضي وكان الغرض منه تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية [16].

ومن أهم الملاحظات التي يمكن تسجيلها بخصوص النصوص الصادرة في الفترة الاستعمارية أنه وأمام عدم وجود نظام عام لمسح الأراضي لم تشمل المخططات الجزئية والوثائق الأصلية المحفوظة لدى مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة كل أراضي القطر الجزائري الشاسع ويمكن القول أن ثلاثة أرباع الأملاك العقارية تفتقد إلى سندات ملكية ومخططات [17].

المطلب الثالث: الوضعية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال.

لقد ورثت الجزائر غداة الاستقلال تركة عقارية متكونة من مزيج من القوانين تضم القانون الفرنسي ، القوانين المشتقة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية ، كما أن الوضعية السياسية التي عاشتها الجزائر خلال سنتي 1962 و 1963 دفعت بالسلطة إلى التصدي من جهة لحماية الأملاك الشاغرة المتروكة من المعمرين ومن جهة ثانية تقييد حرية المعاملات، ومن أجل ضبط السياسة العقارية فقد عرفت الجزائر مرحلتين أساسيتين عبرت عن مرورها من اقتصاد اشتراكي يقدر الملكية العامة إلى اقتصاد حر فتح مجاله للاستثمار الوطني والأجنبي و ما يتطلبه ذلك من تحكم في العقار [18].

بناء على ما سبق سنتناول هذا المطلب بالدراسة من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول التدابير الرامية إلى حماية الأملاك وفي الفرع الثاني القيود الواردة على حرية المعاملات.

الفرع الأول: التدابير الرامية إلى حماية الأملاك.

تميزت هذه المرحلة بسلسلة من القوانين والمراسيم كان الهدف منها تكوين الأملاك الوطنية وحماية الأملاك العقارية المتروكة بعد استرجاع الجزائر لسيادتها ، بالإضافة إلى العمل على استتباب الأمن والاستقرار في المجتمع فصدرت عدة أوامر ومراسيم قيدت حرية التعامل وعليه فقد اتخذت عدة مبادرات تتمثل فيما يلي:

(01)- حماية الأملاك التي خلفها الأشخاص الذين غادروا الجزائر نهائيا تاركين وراءهم ممتلكاتهم، ونظرا لما تشكله هذه الممتلكات من ثروة للدولة الجزائرية حديثة العهد بالاستقلال ارتأت حمايتها من النهب والخراب [19].

(02)- تنظيم الأملاك الشاغرة والخاصة بالمؤسسات الصناعية ، التجارية ، الحرفية ، المالية ، المنجمية ، الفلاحية ، المحلات ، العقارات وأجزاء من العقارات [20].

(03)- نقل ملكية الأملاك الشاغرة للدولة [21].

وقد شهدت هذه الفترة صدور العديد من الأوامر والمراسيم كان الهدف منها التحكم في الأملاك الشاغرة المملوكة للمعمرين أو للدولة الفرنسية والتي خلفها خروج المستعمر من الجزائر .

الفرع الثاني: القيود الواردة على حرية المعاملات.

لقد عمدت الدولة عادة الاستقلال إلى تقييد حرية الأفراد في المعاملات العقارية وتجسدت هذه القيود فيما يلي :

(01)- طلب الترخيص لأجراء أية معاملة عقارية ، حيث منع التنازل بالنسبة للأملاك التي آلت ملكيتها للدولة ولم يتم التنازل عن بعضها لصالح شاغليها إلا بعد حصول المعني على عدة تراخيص من السلطات المعنية بالتنازل، أما بالنسبة للأملاك التي لم تنتقل ملكيتها للدولة فقد صدر بشأنها المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 20/01/1964 الذي أسس إلزامية الحصول على ترخيص من الوالي في كل معاملة يكون موضوعها نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية وكل المعاملات التي تقع على المحلات التجارية ولا يمنح الترخيص إلا لمعاملة واحدة وتصبح باطلة كل التصرفات التي تبرم وهي مخالفة لهذا المرسوم [22].

(02)- حملات التأميم التي صاحبت التغيير الاقتصادي والسياسي للبلاد خاصة في ظل توجه الدولة نحو تبني النظام الاشتراكي والتي أثرت كثيرا في المراكز القانونية والذمم المالية للأفراد بغض النظر عن دوافع التأميم أو أسسه القانونية بحيث صدرت جملة من القوانين التي تهدف إلى مثل هذا الإجراء من بينها قانون الثورة الزراعية [23].

(03)- صدور الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات والملغى بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95 والذي زاد الأمر تعقيدا حيث تضمن من أجل التعامل في العقارات عدة شروط توصف بأنها شبه تعجيزية بالنسبة للمواطنين البسطاء ، كما منح المشرع الجزائري من خلاله سلطات واسعة لصالح البلديات في توسيع احتياطاتها العقارية ، مما جعلها تضم إليها الآلاف من الهكتارات وتحتكر المعاملات في هذه المرحلة [24].

المبحث الثاني: المسح في الجزائر بعد صدور الأمر رقم 74/75.

لم يكن صدور الأمر رقم 74/5 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وليد الصدفة بل مهدت له عدة قوانين سابقة ويمكن اعتبار المرسوم 63-127 المؤرخ في 19/04/1963 بمثابة النواة الأولى للمسح في الجزائر ، ثم صدر بعد ذلك المرسوم المؤرخ في 15/05/1963 المتضمن التنظيم الداخلي وتكوين مديرية الضرائب والتنظيم العقاري ، والذي كان يهدف إلى تأسيس مسح عقاري فعال ، لكن الوسائل البشرية والمادية البسيطة المتوفرة ، وكذا الأولويات التي كانت مسطرة في ذلك الوقت من طرف الدولة ، شكلت في مجملها عائقا أمام تقدم هذه العملية.

وبموجب المرسوم 68 / 179 المؤرخ في 23/05/1968 تم إنشاء مديرية الأملاك والتنظيم العقاري وتحديد اختصاصاتها والمتمثلة أساسا في تطبيق الأنظمة الخاصة بالنظام و الإشهار العقاري وكذا تأسيس المسح. وقد شهدت الساحة العقارية حركة قانونية مهمة تمثلت في العديد من القوانين والمراسيم التي جاءت لتدعيم قيام نظام عقاري فعال وهو ما أكدته أيضا إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في الجانب الهيكلي لعملية المسح وكان آخر ما شهده مسح الأراضي من تطور هو ظهور المسح الاختياري أو المسح بناء على الطلب .

بناء على ما سبق سنتناول بالدراسة هذا المبحث من خلال ثلاثة مطالب نتناول في المطلب الأول الإطار القانوني لعملية المسح، وفي المطلب الثاني الإطار الهيكلي لعملية المسح وفي المطلب الثالث المسح الاختياري أو المسح بناء على الطلب.

المطلب الأول: الإطار القانوني لعملية المسح.

لقد سعى المشرع إلى اعتماد عملية المسح الريفي من خلال تدابير قانون الثورة الزراعية الصادر بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 من أجل معرفة الطبيعة القانونية والمادية للأموال وهو ما أكدته المادة 24 منه. لكن يبدو أن تأسيس السجل المساحي العام للبلاد لم يتم إلا بصورة نظرية طالما أن أعمال المسح بموجب هذا الأمر لم تكن تقنية بصورة كافية لقلة الخبرة وكفاءة المكلفين بأعمال التحقيق الميداني وكذا انعدام تقنيين ومساحين بحيث أظهر تطبيق الأمر 73/71 المذكور أعلاه وكذا المرسوم 73 / 32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية [25] ، تسليم شهادات ملكية مؤقتة ووثائق مساحية شكلت مجرد إحصاء للأراضي وليس بمخططات نظامية يمكن الاعتماد عليها في تأسيس السجل العقاري [26].

وعليه فإن الحاجة كانت ملحة إلى صدور قانون خاص بالمسح وهو ما تم فعلا بتاريخ 12/11/1975 أين صدر الأمر رقم 75/74 [27] الذي يعد أول قانون ينظم عملية المسح في الجزائر .

- وقد كان هذا الأمر متبوعا بعدة مراسيم تطبيقية له وكذا قرارات وزارية مشتركة لعل من أهمها:
- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام [28].
 - المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري [29].
 - المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي [30].
 - المرسوم التنفيذي رقم 92/63 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 89/234 المذكور أعلاه [31].
 - المرسوم التنفيذي رقم 92/134 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76/62 المذكور أعلاه [32].
 - المرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76/63 المذكور أعلاه [33].
 - القرار المؤرخ في 23/06/1976 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطوبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الأراضي أو الهيئة العقارية [34].
 - القرار المؤرخ في 09/03/1978 المتضمن كفايات التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وبشكل ووثائق مسح الأراضي وشروط الترخيص للأشخاص المؤهلين وكذلك تحديد التعريف السارية المفعول [35].
 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/03/1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري [36].
 - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

وقد اكتسى المرسوم الرئاسي رقم 92/440 الصادر في 04/12/1992 [37] أهمية خاصة باعتبار أنه قام بالمصادقة على القرض الممنوح للجزائر من قبل البنك الدولي الذي كان يهدف إلى تحقيق هدفين أساسيين، يتمثل الهدف الأول في تحقيق

المسح العام في الجزائر وذلك من خلال مسح مساحة 11 مليون هكتار من العقارات الريفية و 400 ألف هكتار من العقارات الحضرية وذلك في مدة 15 سنة تنتهي في عام 2007 ويمكن أن تمتد استثنائيا إلى سنة 2010 وقد أولى المشروع اهتماما بالغا على احترام وتيرة العمل حتى تحقيق المسح العام في الأجل المحددة لذلك .

ولكي يتجسد هذا المشروع فعلا فقد تعاقدت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع مكتب دراسات عالمي Sema Group الذي قام بإعداد دراسات تحليلية من أجل الإسهام في إعداد هذا المشروع.

أما الثاني فيتمثل في إعداد الوثائق العقارية العامة التي تهدف أساسا إلى تحقيق الحماية العقارية من خلال إعطاء قيمة قانونية للوثائق العقارية وتسليم الدفاتر العقارية إلى المالكين [38] أي الوصول إلى تفعيل عمليات التطهير العقاري بوصفها الأداة الشاملة لتثبيت ملكية الحقوق العينية العقارية بسندات رسمية مشهورة تضمن مراقبة واستغلال وانتقال هذه الملكيات وتمكن الدولة من الحصول على الأوعية العقارية اللازمة لعمليات الاستثمار الخاصة بالعقار الصناعي والحضري والفلاحي [39].

المطلب الثاني: الإطار الهيكلي لعملية المسح.

يمثل الجانب الهيكلي في مشروع المسح العقاري دورا أساسيا وفعالا وذلك باعتباره المحرك الأساسي لهذه العملية ، وقد شهد هذا الأخير تطورا وتغيرا بين فترة وأخرى استقر في آخر المطاف على إنشاء هيئة مستقلة على المستوى المركزي تسمى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي لها فروعها على المستويين الجهوي والمحلي، حيث تلعب هذه الهيئة الدور الأساسي في سير عمليات المسح العقاري على مستوى كافة التراب الوطني بالاشتراك مع العديد من الهيئات الإدارية العامة والخاصة[40].

وقد كانت الهيئة المكلفة بالمسح في الفترة الممتدة من 1975 إلى 1984 بمثابة مكتب داخل مديرية أملاك الدولة [41] وكانت خاضعة مباشرة لوزارة المالية، وبداية من سنة 1984 استقل المكتب عن مديرية أملاك الدولة وأصبح كليهما متساويين حيث يخضعان بنفس الدرجة لمديرية التنسيق المالي،

وفي سنة 1989 تم إنهاء الصلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في مجال المهام الخاصة بمسح الأراضي العام وحولت كل الأعمال التي كانت تتبع فيما سبق إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في مجال المسح وكذا الممتلكات والوسائل المادية المرتبطة بهذه الأعمال والمستخدمون المرتبطون بتسيير هذه الأعمال إلى مؤسسة عمومية أحدثها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تدعى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي وقد وضعت تحت وصاية وزير الاقتصاد[42]، والتي أصبحت في الوقت الراهن تابعة لوزارة المالية.

بناء على ما سبق سنتناول هذا المطلب بالدراسة من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وفي الفرع الثاني مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

الفرع الأول: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

يتجسد التنظيم الداخلي للوكالة من خلال مجلس إدارة، ومدير يشرف على أقسام ،أما التنظيم الخارجي للوكالة فيتجسد هو الآخر من خلال مديريات جهوية وولائية.

أولاً- التنظيم الداخلي للوكالة: يتجسد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي في كل من مجلس الإدارة والمدير والأقسام الخاصة بمديرية الوكالة.

(01)- مجلس الإدارة : يكون تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهو يضمن ممثلين عن عدد من الإدارات المركزية ويتم تعيينهم بقرار من وزير الاقتصاد سابقا أي وزير المالية حاليا بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها [43].

02) - المدير: يعين مدير الوكالة بمرسوم تنفيذي بعد اقتراحه من قبل وزير المالية وينتهي مهامه بالطريقة نفسها ويعتبر بمثابة المسؤول عن السير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي [44].

03) - الأقسام الخاصة بمديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: وتضم المديرية العامة على مستوى العاصمة و 05 مديريات جهوية [45]:

ثانيا - التنظيم الخارجي للوكالة : من أجل تمكين الوكالة من القيام بالمهام الموكلة لها في إعداد مسح الأراضي العام ، فقد أنشأت لهذا الغرض مديريات جهوية وملحقات ولائية منتشرة عبر كافة التراب الوطني.

01 - المديريات الجهوية : كانت في النص القديم تعرف بالمديريات الجهوية وعددها خمسة وهي بشار وهران ، الجزائر ، قسنطينة ، ورقلة ، غليزان ، النص الجديد لم يحدد عددها واكتفى بالإحالة على التنظيم [46].

02- الملحقات الولائية: وتتوزع هذه الملحقات على مستوى كل ولاية يرأسها مدير ويتولى جملة من المهام وتتكون كل مديرية ولائية من 04 مكاتب.

الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة بصفة رئيسية مهام إعداد مسح الأراضي العام، كما تتولى بصفة ثانوية في حالة تكليفها بذلك بعملية الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية.

أولاً- مهام الوكالة في إطار إعداد ومسح الأراضي العام [47]: يمكن حصر أهم المهام الموكلة لها في هذا الإطار فيما يلي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية أو بالتصوير المساحي الضوئي وترقيم العقارات الممسوحة .

- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء مسح الأراضي وكذا تحرير مخططات المسح العام.

- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي.

ثانيا- مهام الوكالة في مجال الجرد العام : تتولى الوكالة بصفة ثانوية وإذا ما كلفت بذلك القيام بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية [48] المتمثل في التسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة ، الولاية والبلدية وتلك التي تحوزها مختلف المنشآت والهياكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية[49].

المطلب الثالث: المسح الاختياري " المسح بناء على الطلب " .

في سنة 2007 أنشأ المشرع الجزائري نوعا جديدا من المسح العقاري يسمى " المسح بناء على الطلب " أو المسح الاختياري وذلك بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري[50].

ومضمون هذا القانون أن الشخص الذي يحوز عقارا ما حيازة قانونية في منطقة لم تشملها بعد عمليات المسح ، ودون أن يملك سند ملكية أو أنه يملك عقارا بموجب سند ملكية حرر قبل سنة 1961 ، ويريد الحصول على دفتر عقاري ، وطبعا لا يمكنه ذلك إلا إذا تم مسح هذا العقار الأمر الذي قد يطول كثيرا لأن العمليات المساحية تسير بوتيرة بطيئة لذلك خوله المشرع من خلال قانون التحقيق العقاري الحق في طلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يسمى طلب إجراء المسح بناء على الطلب.

ويكون الطلب مرفوقا بمخطط كتلة ومخطط موقع العقار يقوم بإنجازها خبير عقاري على حساب صاحب الطلب ونفقته إضافة إلى كل الوثائق الإثباتية الخاصة بالعقار محل الطلب

وبعد الإطلاع على الملف يمكن فتح تحقيق بصفة فردية يباشره محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري من بين أعوان مفتشي سلك أملاك الدولة ويتم التأكد من أن العقار محل الطلب لا ينتمي إلى أملاك الدولة أو أملاك البلدية وإجراء معاينة حق الملكية [51].

وفي حالة ثبوت الملكية يتم تحديد القسم الذي ينتمي إليه العقار على الخريطة الخاصة بالبلدية التي يقع في دائرتها العقار محل الطلب ويعطى له رقم (01) ويتم الإشهار نتيجة التحقيق العقاري لتقديم الاحتجاجات إن وجدت. وفي حالة عدم تسجيل احتجاجات خلال المهلة القانونية يحول الملف إلى المحافظة العقارية ليتم على مستواها تحرير الدفتر العقاري الذي يسلم إلى المالك في نهاية المطاف.

وإذا كان هناك مسح لعقار آخر على الطلب في نفس البلدية يتبع نفس الإجراءات السابقة ويعطى له رقم (02) وهكذا... ، وعند افتتاح عملية المسح مستقبلا في البلدية ذاتها كل العقارات التي يتم مسحها بناء على الطلب ورقمت ترقيما تسلسليا انطلاقا من الرقم (01) لا يتم مسحها مرة أخرى.

وعليه فقد استحدث المشرع الجزائري هذا النوع من المسح لدعم و الإسراع في تعميم المسح العقاري على كافة التراب الوطني والتخفيف من حدة الأزمة العقارية التي تشهدها الساحة العقارية في الوقت الراهن.

خاتمة

اتضح لنا من خلال ما درسناه في هذا البحث أن الاستعمار الفرنسي للجزائر قد أفرز على المستوى التشريعي و القانوني حالة من اللاستقرار خاصة القوانين التي تنظم الملكية العقارية ، حيث أبدى المستعمر من الوهلة الأولى انشغاله بالملكية العقارية، وسعى جاهدا إلى فرنستها على اعتبار أن الجزائر امتداد طبيعي لها، وقد نتج عن ذلك تفتيت الملكية الجماعية والعرشية عن طريق تسليم سندات ملكية لأصحابها ، والتي لم يكن يهدف من خلالها إلى تطهير الوضعية العقارية بقدر ما كان يهدف إلى تسهيل المعاملات الواردة عليها وتمليك الأراضي للمعمرين، وقد امتدت آثار تلك السياسة إلى ما بعد الاستقلال.

وعليه فقد ورثت الجزائر غداة الاستقلال تركة عقارية متكونة من مزيج من القوانين تضم القانون الفرنسي ، القوانين المشتقة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية.

ومن أجل مواجهة هذه الوضعية العقارية المعقدة التي خلفها الاستعمار الفرنسي، سعى المشرع إلى تطهير الملكية العقارية وتوحيدها من خلال اعتماد عملية المسح الريفي الذي جاء به قانون الثورة الزراعية الصادر بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 وكذا إثبات حق الملكية من خلال التدابير التي نص عليها المرسوم 73 / 32 المؤرخ في 1973/01/05، لكن يبدو أن تأسيس السجل المساحي العام للبلاد لم يتم إلا بصورة نظرية حيث أظهر تطبيق الأمر 73/71 والرسوم 73 / 32 المذكورين أعلاه أن تسليم شهادات الملكية المؤقتة والوثائق المساحية شكلت مجرد إحصاء للأراضي وليس بمخططات نظامية يمكن الاعتماد عليها في تأسيس السجل العقاري، وعليه فإن الحاجة كانت ملحة إلى صدور قانون خاص بالمسح وهو ما تم فعلا بتاريخ 1975/11/12 أين صدر الأمر رقم 74/75 الذي يعد أول قانون ينظم عملية المسح في الجزائر. وقد كان هذا الأمر متبوعا بعدة مراسيم تطبيقية له وكذا قرارات وزارية مشتركة، كما تم على المستوى الهيكلي في إعداد مشروع المسح العقاري إنشاء هيئة مستقلة على المستوى المركزي تسمى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي لها فروعها على المستويين الجهوي والمحلي، حيث تلعب هذه الهيئة الدور الأساسي في سير عمليات المسح العقاري على مستوى كافة التراب الوطني بالاشتراك مع العديد من الهيئات الإدارية العامة والخاصة.

وكان آخر ما شهده مسح الأراضي من تطور هو ظهور المسح الاختياري أو المسح بناء على الطلب وذلك بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري.

الهوامش والمراجع:

([01]-):

La publication; le cadastre) realise par chaib mokrane: septembre 2010

P 13-14.

Traite de legislation Algerienne fernand dulout [02]-:

Tom II la maison des livres Alger 1948 p 438

[03] -: جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية القبة ، الجزائر طبعة 2006 ص

42

[04] - يشكل موضوع الأراضي أهم المواضيع المطروحة على مستوى المحاكم أو مكاتب التوثيق والمصالح الإدارية التي

لها بالعقار ولكل هؤلاء وجهة نظره بالنسبة لهذه القضية على الرغم من أن الطبيعة القانونية لأراضي العرش قد تم الفصل

فيها تشريعيا كما هو ثابت في المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل للمادة 85 من

القانون رقم 25/09 المؤرخ في 18/11/1990 " تبقى ملكا للدول أراض العرش "

: المنازعات العقارية : محمد حمدي باشا " ليلي زروقي " طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار

هومة ، الجزائر الطبعة 12 2010 ص 187.

Traite Elementaire de ligislation Algerinne par Emile larcher [05]-:

Editeur Adolphe jourdan alger 1911 p 22 Tome 3

[06]- ابو القاسم بن أحمد المعروف بالبرزلي ، فتاوي البرزلي ، دار الغرب الإسلامي بيروت 2002 الجزء الخامس ،

الطبعة 1 ص 316

[07]- المادة 6 من القانون 91 - 10 المؤرخ في 27 /4/ 91 المتضمن قانون الاوقاف - الجريدة الرسمية 21 ليوم8

91 / 5 /

[08]-:

Trairé de Legislation Algerienne ; Ferand Dulout P 439

[09]-: محمد حمدي باشا عمر - نقل الملكية العقارية - مرجع سابق ص 64.

[10]-: محمد الشريف كتو - استخلاف الجمهورية الجزائرية في ميدان الأملاك العقارية مذكرة ما جستير - معهد الحقوق

- جامعة تيزي وزو 1992 ص 50.

[11]-: بن عبيدة عبد الحفيظ - إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - دار هومة للنشر

- القبة ، الجزائر 2003 ص 10.

[12]- تقوم نظرية الاحتواء على أساس الدولة التي لها ملكية الرقبة في أراضي العرش لها أن تقوم بتقسيم تلك الأراضي

بينها وبين الحائزين من المواطنين الجزائريين وقد أدى هذا العمل إلى تملك الدولة لجزء من هذه الأراضي وترك ما تبقى

منها للحائزين ليتملكوه بدورهم ملكية كاملة وذلك مقابل تنازلهم عن جزء من الأرض التي كانوا يشغلونها راجع في ذلك كتو

محمد الشريف - استخلاف الجمهورية الجزائرية في ميدان الأملاك العقارية مرجع سابق ص 54.

[13]- E.Larcher traité élémentaire de législation algerienne .opcit 2

- [14]-: شامة اسماعين - النظام الجزائري للتوجيه العقاري - مرجع سابق ص 14.
- [15]-: جمال بوشنافة - شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري - مرجع سابق ص 43.
- [16]-: بن عبدة حفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية - مرجع سابق ص 11 وقد شرع على إثر هذا القانون في تطبيق عملية المسح للأراضي على سبيل التجربة في منطقة " ملاكوف " بوقادير حليا ثم تركت تماما بعد الاستقلال " راجع في ذلك حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية مرجع سابق ص 70.
- [17]- حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية، مرجع سابق ، ص 71.
- الأراضي غداة الاستقلال كانت على النحو التالي : - الأراضي المفرنسة سندات 4969 102 هكتار - الأراضي من نوع ملك بدون سندات 4406 356 هكتار - أراضي العرش بدون سندات 2071 582 هكتار - أملاك الدولة 214 4117 هكتار، أي المجموع 159 259 20 هكتار راجع في ذلك بن عبدة حفيظ : إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ص 12
- [18]-: ولد الشيخ شريفة - إشكالات المنازعات العقارية - العقار الخاص - مجلة المحاماة منظمة تيزي وزو العدد 4 جوان 2006 ص 22 124025،
- [19]- المادة 1 من المرسوم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية وتسيير الأموال الشاغرة مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 12 السنة الأولى المؤرخة في 1962/09/07
- [20]- المادة 3 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 15 السنة 2 المؤرخة في 1963/03/22
- [21]- المادة 1 من الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال الأموال الشاغرة لفائدة مستخرج م جريدة العدد 36 السنة 3 المؤرخة في 1966/05/06
- [22]-: ولد الشيخ شريفة - إشكالات المنازعات العقارية - العقار الخاص - مرجع سابق ص 128
- [23]- وقد اتخذ كشعار له الأرض لمن يخدمها وتم ظهور تصنيف جديد للملكية العقارية مكونات الصندوق الوطني للثورة الزراعية راجع في ذلك المواد 1 ، 18 ، 19 من الأمر رقم 71 . 73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية مستخرج من الجريدة الرسمية العدد 97 السنة العاشرة المؤرخة في 1970/11/30 .
- [24]- نعيمة حاجي : المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر - دار الهدى - عين مليلة ، الجزائر 2009 ص 14 ، 15
- [25]- تتص المادة 32 من المرسوم 73 . 32 على مايلي " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد أحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص في المادة 25 من الأمر رقم 71 . 73 الجريدة الرسمية العدد 08 . 1973
- [26]-: الدكتور محمودي عبد العزيز - آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري - منشورات بغدادي 2009 ص 60 ، 61
- [27]- الجريدة الرسمية العدد 92 السنة الرابعة عشر المؤرخة في 1975/11/18
- [28]- الجريدة الرسمية : العدد 30 السنة الخامسة عشر المؤرخة في 1976/04/13
- [29]- الجريدة الرسمية العدد 30 السنة الخامسة عشر المؤرخة في 1976/04/13
- [30]- الجريدة الرسمية العدد 54 السنة السادسة والعشرون المؤرخة في 1989/02/19
- [31]- الجريدة الرسمية العدد 13 السنة التاسعة والعشرون المؤرخة في 1992/02/19
- [32]- الجريدة الرسمية العدد 26 السنة التاسعة والعشرون المؤرخة في 1992/04/08
- [33]- الجريدة الرسمية العدد 34 السنة الثلاثون المؤرخة في 05/23/

1993

[34]- الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 1976

[35]- الجريدة الرسمية العدد 13 السنة الخامسة المؤرخة في 28/03/1978

[36]- الجريدة الرسمية العدد 13 السنة الخامسة المؤرخة في 08/04/1992

[37]- الجريدة الرسمية العدد 78 سنة 1992

Letude d'amelioration de l'organisation publié par . Sema :-[38]

groupeureau d' etude international en France . 19/07/1993

[39]-: حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة مرجع سابق ص 13

[40]- نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 33

[41]- المادة 05 من المر رقم 74/75 المرجع السابق الذكر

[42]- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ،

الجريدة الرسمية العدد 54 السنة السادسة والعشرون المؤرخة في 20/12/1989

[43]- المواد : 11 ، 13 ، 17 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر

[44]- المواد : 12 ، 16 ، 18 ، 19 ، 20 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المرجع السابق الذكر

[45]- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/07/1994 الجريدة الرسمية العدد 73 لسنة 1994

[46]- شامة اسماعين ، مرجع سابق ص 111

[47]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 89 - 234 المرجع السابق الذكر

