

الإجابة النموذجية في مقياس مسح الأراضي

الإجابة عن السؤال الأول:

مقدمة

تستلزم عملية ضبط الملكية العقارية وحمايتها إرساء منظومة تقوم على الجرد المادي والحصر القانوني لكافة العقارات، وهو ما يتجسد إجرائيا في نظام المسح العقاري.

يعتبر المسح العقاري أول إجراءات الشهر العقاري، هدفه تطهير الملكية العقارية وتثبيتها، ومن أجل ذلك قام المشرع الجزائري بانتهاج سياسة تهدف إلى الحصر الشامل للملكيات العقارية وتأسيس السجل العقاري، عن طريق تفعيل عملية مسح الأراضي العام

ويُعرف هذا الإجراء بأنه عملية فنية وتقنية شاملة تهدف إلى التحديد الدقيق للمراكز القانونية والمادية للعقارات، من حيث تعيين موقعها الجغرافي، ومساحتها، ومشمولاتها، وتوصيف طبيعتها القانونية والفيزيائية بصفة قطعية، وينقسم المسح إلى نوعين، مسح الأراضي العام والمسح الغابي.

تتجسد عملية المسح العقاري في عدة مراحل تعاقبية تمهيدية استقصائية، ومرحلة تنفيذية، مرحلة تكميلية (2 ن)

إشكالية الموضوع: ما هي مراحل عملية المسح العقاري وفق التشريع الجزائري

يهدف الإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم الموضوع إلى العناصر التالية:

أولاً: المرحلة التحضيرية : تتضمن هذه المرحلة جملة عمليات تمهيدية نوردتها في النقاط التالية:

1-افتتاح عملية المسح العقاري

شرح الجهة المختصة بفتح عملية المسح+ الإدارة المقترحة+ طريقة النشر+ التبليغ+ أجل الإعلام للجمهور (3 ن)

2-إنشاء لجنة المسح

شرح الجهة المختصة بتعيين لجنة المسح ، تعيين كامل لأعضاء اللجنة (2 ن)

3- تحديد محيط إقليم البلدية المعنية بالمسح

شرح مهام لجنة المسح بالتفصيل في كيفية تحديد محيط إقليم البلدية وطرق تحديد المعالم، أنواع الوثائق الواجب تجميعها، أدوات المسح، إعداد مخطط بياني، تحديد الجهة المختصة بتعيين الحدود البلدية والحدود المجاورة الدولية، وتكتسي عملية تحديد ووضع المعالم للملك العمومي الغابي طابعا إجباريا، ويتم تنفيذ هذه العملية من طرف الإدارة المكلفة بالغابات. (2 ن)

- حددت المواد 13، 14، 15 من القانون 21-23 آليات واضحة لإجراء مسح الأراضي الغابية لضمان حماية الملك العمومي الغابي، وذلك وفق إجراءات الإسناد إلى المسح العام، إذ يتم إعداد مسح الملك العمومي الغابي طبقا للتشريع والتنظيم المتعلقين بالمسح العام للأراضي، والتنسيق الإداري، إذ يتم تحديد كفاءات التنسيق بين الإدارة المكلفة بالمسح العقاري والإدارة المكلفة بالغابات بخصوص خصائص المسح الغابي عن طريق التنظيم، وتوجه الوثائق المنبثقة عن إعداد المسح العقاري تلقائيا إلى الإدارة المكلفة بالغابات (2 ن)

- تحديد الأقسام المساحية (1 ن)

ثانيا: المرحلة الميدانية

شرح الجهة المخولة بالتحقيق العقاري، كيفية سير العملية وإجراءاتها، معاينة السندات ومقارنتها، سماع الأطراف والشهود عند الاقتضاء (2)

ثالثا: مرحلة إيداع وثائق المسح العقاري

تقتضي مرحلة الانتهاء من الأعمال الميدانية لعملية التحقيق العقاري ضرورة إيداع نسخة من مخططات مسح الأراضي العام والوثائق الملحقة به بالبلدية، ونسخة أخرى يحتفظ بها في إدارة مسح الأراضي. أما النسخة الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل محضر التسليم. (2 ن)

- شرح وثائق المسح بالتفصيل: المخطط المساحي، المصفوفة المسحية، جدول الحساب، حالة الأقسام، البطاقة العقارية T10، (1 ن)

رابعا: مرحلة تأسيس السجل العقاري

يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، ويعتبر التقييم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي.

يقوم المحافظ العقاري بعد تلقيه لوثائق المسح بتحرير محضر استلام وثائق المسح، ثم ينشره بشكل فوري بواسطة لوحات إعلانات حتى يحق الاطلاع عليها من المعنيين، وتقديم اعتراضاتهم، فبعد استلام وثائق مسح الأراضي يشرع المحافظ العقاري في إنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها وفقا لمضمون وثائق المسح المودعة، وفي حالة غياب المالك يتم تقييم العقار وفق الأشكال القانونية.

- تعريف البطاقة العقارية، ذكر أنواعها، وشرح أنواع التقييم العقاري بالنسبة للمسح العام للأراضي، ثم التطرق للتقييم العقاري الذي تخضع له جميع الممتلكات التابعة للملك العمومي الغابي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وتُرسل نسخة من هذا التقييم وجوبا إلى الإدارة المكلفة بالغابات.

- وصولا للدفتري العقاري (3 ن)

خاتمة: تشمل أهم النتائج

بالتوفيق للجميع د/راضية ب