مقدمة

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الإجتماعية و الإقتصادية لأي بلد، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه و ترقيته، و هذا يتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية، و نظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر و التي نتجت عنها عدة وضعيات تميزت بعدم الاستقرار مما انجر عنها الكثير من المنازعات.

حاول المشرع الجزائري في كل مرة التدخل لتطهير الوضعية عن طريق ما يسمى بعملية المسح العقاري، و التي تعتبر الأداة الحقيقية و الفعالة لتحديد الملكية العقارية، إلا أن ذلك لا يمكن أن يتجسد ميدانيا إلا من خلال آليات تعمل و تسعى على تحقيقها، عن طريق خلق إطار قانوني يحتوي عملية المسح بإنشاء أجهزة تتكفل بهذه المهمة على المستوى الوطني، لها من الصلاحيات ما يخول لها اتخاذ التدابير الضرورية و اللازمة، بل و الأنسب لإعداد مسح الأراضي العام.

تتمثل في مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تقوم بجمع مختلف المعلومات المتحصل عليها و تدوينها في وثائق دقيقة وواضحة، تدعى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و التي تعتبر هيئة مركزية تتفرع عنها مديريات جهوية و التي بدورها تتفرع إلى مديريات محلية تتوزع على كافة ولايات الوطن .

حيث تعتبر هذه المديريات الولائية صورة من صور عدم التركيز الإداري، الذي تم اعتماده بعد أن ثبت عمليا بأنه قد أصبح من المتعذر تطبيق المركزية في صورتها المطلقة، أمام تزايد حاجات الأفراد و تنوعها مما نتج عنه تعددية في وظائف الدولة ومهامها، فأصبح من الصعب على السلطة المركزية في العاصمة التحكم في كل كبيرة و صغيرة في الدولة، الأمر الذي فرض عليها إنشاء مديريات ولائية تمارس مهامهم على المستوى المحلي. غير أن ذلك لا يعني استقلالها التام، بل إن ممارستها لمهامها تكون تحت إشراف و رقابة الجهة الوصية، بحكم ما تمليه

طبيعة السلطة الرئاسية و التي تفرض عليها ممارسة جملة من الصلاحيات سواء فيما تعلق بأشخاص المرؤوسين أو أعمالهم.

و لقد حاولنا جاهدين التعريف بموضوع هذا البحث، ألا و هو التنظيم القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولقد أخذنا مديرية مسح الأراضي لولاية تبسة كأنموذج، من خلال التطرق لكل جوانب هذه الأخيرة من تعريفها إلى تطورها التاريخي، بالإضافة إلى مختلف مصالحها و هيكلتها واختصاصات هذه الهياكل.

أما **دوافع اختيارنا لهذا الموضوع**، فكان الدافع الموضوعي متمثلا في محاولة إزالة الغموض الذي يكتنف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و إبراز دورها في عملية المسح العقاري و جرد الأملاك العمومية.

أما الدافع الذاتي فتمثل في التعمق في خبايا هذا الموضوع كونه متعلقا بالمصلحة العامة و من المواضيع الحساسة.

و باعتبار الوكالة الوطنية هيئة إدارية مركزية مكلفة بعملية تقنية جد حساسة وجب إحاطتها بنظام قانوني خاص يكفلها، و على ضوء كل المعطيات المقدمة، يستوجب علينا طرح **الإشكالية** التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع في إيجاد منظومة قانونية لضبط نشاط الوكالة الوطنية لمسح الأراضي؟

و بشكل فرعي قمنا بطرح التساؤل المتمثل في: ما هي الضمانات القانونية الكفيلة بنجاح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في تطبيق برنامج وزارة المالية بفعالية على أرض الواقع؟

وللإجابة على الإشكالية أو محاولة الإجابة على مختلف التساؤلات و المحاولة قدر الإمكان لمعالجة مختلف جوانب الموضوع، نعتمد في هذه الدراسة بدورنا على المناهج المتبعة التالية باعتبارها الأنسب لمثل هذا النوع من الدراسات بشكل عام و الأكثر ملاءمة لطبيعة موضوعنا بشكل خاص.

المنهج الوصفي و الذي يظهر من خلال وصف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تعريفها، مهامها و تنظيمها و أيضا من خلال وصف مديرية مسح الأراضي التي قمنا بتناولها كأنموذج من أجل تدعيم الجزء النظري من الدراسة بجزء تطبيقي.

في حين تم **المنهج التحليلي**، وذلك بمناسبة تحليل مختلف النصوص القانونية التي جاءت منظمة لهذه الوكالة بمختلف أنواعها و مراتبها.

حيث تسعى دراستنا إلى تحقيق جملة من **الأهداف** المؤكدة لأهمية موضوع التنظيم القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي و دوافع اختياره، و تنقسم هذه الأهداف إلى :

أهداف علمية تتمثل في:

- محاولة إثراء المكتبة القانونية بمرجع عن إحدى الوكالات الوطنية و هي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
- الإحاطة بكافة الجوانب النظرية لفكرة تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و تقييم و الجهود المبذولة من قبل الدولة الجزائرية على صعيد تطهير الملكية العقارية.
- التعرف على الآليات الرقابية المكرسة على أعمال الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

أهداف عملية تتمثل في :

- إزالة الإجراءات العملية المعقدة الخاصة بتطهير الملكية العقارية.

أما عن الدراسات السابقة، فبالرغم من أهمية هذا الموضوع إلا أنه لم يلق الاهتمام الكافي، و لم تتناوله أقلام الدارسين و الكتاب بالكثير من الدراسة و التحليل على غرار مواضيع القانون الأخرى.

و من **الدراسات** المتخصصة التي تمت الإستعانة بها:

- مذكرة ماجستير للباحثة ريم مراحي بعنوان:" دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري".

أما بالنسبة **للصعوبات** التي واجهتنا، فكأي باحث تعترض طريقه جملة من الصعوبات منها النقص الملحوظ في المراجع المتخصصة في الموضوع و بالضبط الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لموضوع لم يطرح على طاولة البحث من قبل، و أيضا بعد المسافة للوصول إلى المقر المركزي للوكالة الموجود على مستوى الجزائر العاصمة، و عدم تعاون مسيري وموظفي الوكالة و عدم تجاوبهم تجاه طلب المعلومات المدعمة للمذكرة.

ناهيك عن الصعوبات التي واجهناها في الشق التطبيقي، و المتمثلة صعوبة الحصول على بعض النصوص الرسمية التي لا تنشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، و المتمثلة في التعليمات الوزارية و القرارات المختلفة التي لها علاقة مباشرة بموضوع البحث.

و لمعالجة موضوع البحث ارتأينا **تقسيم** هذه الدراسة إلى فصلين، يشمل الأول منها ماهية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و الذي تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث.

في حين تم تخصيص الفصل الثاني للأنموذج المختار في الدراسة التطبيقية و المتمثل في مديرية مسح الأراضي لولاية تبسة، و الذي تضمن بدوره ثلاثة مباحث.