

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



النظام القانوني للمسح العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

الأستاذ: زرباني مصطفى

إعداد الطالب:

فرج الله كيلاني

السنة الجامعية: 2015/2014



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

الحمد الكثير والشكر المديد للذي أنعم علينا بنعمه الجمة وفضله العظيم، الأحد الصمد لك الحمد حمدا كثيرا كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك، ولك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا.

إلى صاحب الخلق العظيم القائل " طلب العلم فريضة على كل مسلم ومسلمة "محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى الذي كان عليه كياني ودرع أمانى وحافظ عهدي ومطيب مهدي وهادي رشدي إلى أكرم مخلوق على وجه الأرض إلى من تعب من أجل راحتي ورباني على الفضيلة والأخلاق وكان مصدر فخري وإعتزالي إليك أبي الغالي.

إلى التي على بساط الأوجاع ولدتني وبأيدي الآلام ربنتي وبعيون الأتعب رعتني وبصدر مشتاق حلمتني، إلى أنبع زهرة تفتحت لي في هذا الوجود وألمع ثمرة تحقد لها العيون من لم تتوانى لحظة واحدة في دعائها لي إليك أمي الغالية.

إلى زوجتي العزيزة وإلى جميع أخواتي.

إلى كل من يؤمن بأن السعادة الحقيقية تكمن في قلب من يشارك الآخرين فرحتهم.

إلى كل أصدقائي ومن يستحي القلب أن يقول لهم أصدقائي وعجز اللسان أمام مقولة " ربّ أخ لم تلذه أملك."

إلى كل أساتذة وطلبة كلية الحقوق خاصة قسم القانون العقاري

تشكر وعرافان

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء

هذا الواجب ووفقنا إلى إنجاز هذا العمل

لا يسعني وأنا أنهي هذا العمل المتواضع إلا أن أنسب

الفضل لذويه فأخص بالحمد والثناء لمن لا يتم أمر إلا بإذنه

ثم أتقدم بالشكر والعرافان للأستاذ المشرف

الدكتور زرباني مصطفى

ولا أنسى الفضل الكبير لكل أساتذة قسم الحقوق

لتوجيهاتهم ونصائحهم القيمة

ولا أنسى أن أتقدم بالشكر والتقدير لكل إداريي وعمال جامعة غارداية

وإلى كل من وقف بجانبني من قريب أو بعيد أقول:

شكر الله سعيكم وسدد خطاكم وأمدكم بوافر الصحة والهناء

وجزاكم الله عني خير الجزاء.

ملخص

تعتبر عملية المسح العقاري والتي تقوم بها وتشرف عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الحجر الأساس في تأسيس السجل العقاري ، فهو الذي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي أي الطبيعة القانونية للعقارات حيث يقدمها لنا في وثائق مسحية تشكل قاعدة أساسية طبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن وثائق الجرد والرسم والمخططات العقارية المسحية للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل الجزئية لها .

إن عملية مسح الأراضي هي تلك العملية القانونية والتقنية التي ترمي إلى وضع للعقار هوية عن طرق تثبيت وتحديد مواقع العقارات وتحديد كامل أوصافها وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق ،ذلك عن طريق دراسة هذا النظام في التشريع الجزائري.

ظهرت أولى بوادره في ظل الجزائر بعد الإستقلال في كنف بعض القوانين مثل قانون الثورة الزراعية ولاسيما عندما جاء الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام والذي تم تأكيده بالمرسوم التنفيذي 62/76 والمعدل والمتم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتم والمتضمن تأسيس السجل العقاري وكذلك المراسيم اللاحقة التي كرس هذا المبدأ.

وباعتبار أن عملية المسح العقاري تتصف بالدقة والصعوبة لقد أسندت المهمة إلى هيئات مختصة في ذلك وأشخاص متكونين للقيام بتلك المهمة ، منهم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والحفظ العقاري الذي يقوم بإشهار وثائق المسح ، ذلك من أجل الوصول إلى الغاية المطلوبة منه وهو نظام عقاري دقيق يكفل حماية وإثبات الملكيات العقارية وحتى يتسنا لنا الوصول إلى نتيجة دقيقة لا بد لنا بالمرور بعدة مراحل قبل تثبيت وحماية هذه الملكيات العقارية والحصول على الوثيقة الكفيلة بهذا التثبيت أي الدفتر العقاري .

Résumé

L'opération du cadastre foncier est considérée la première pierre dans la mise en place du registre foncier sous la supervision , l'Agence nationale (L.A.N.C) , le registre foncier celui qui définit la juridique des biens , dont il nous la présentée sous forme des fiches cadastrales qui représentent la base essentielle naturelle pour le registre foncier et oui comportent les fiches d' inventaire et du dessin et les plans cadastrales qui se trouvent au niveau de chaque commune qui désignent les limites avec les partiels détails.

L'opération du cadastre c'est Opération juridique, et technique qui sert à donner une identité pour les biens afin de délimiter, installer leurs positions d'une façon complète, dont elle désigne les droits , et identifier les personnes qui les ayant (droit et charge) ,concernant la désignation et l'identification à travers l'étude de ce système dans législation algérienne.

Il est paru pour la première fois après l'indépendance dans les limites de certaines législations , comme la loi de révolution agricole, surtout avec l'ordonnance 74/75 en date du 12/11/1975, contenant la réalisation du cadastre général qui a été confirmée par le décret 76/62 tel que modifié et complété concernant la réalisation du cadastre général et 76/63 tel que modifié et complété concernant la réalisation du registre foncier ainsi les décrets annexés qui consacrent ce principe .

Considérant que l'opération du cadastre foncier se caractérise par la précision , et la difficulté , la tâche a été assignée aux organes spécialisés , et des gens formés pour la mener à bien , y compris l'agence nationale du cadastre , et la conservation foncière qui est chargée de la publication des documents cadastraux, afin d'atteindre l'objectif qui est l'avoir d'un système foncière soigné, assurant la protection et la preuve de la propriété foncière.

En fin pour arriver à un résultat précis, il faut passer par plusieurs étapes avant d'installer et protéger ces biens foncière et l'obtention d'un document pour assurer une installation qui sera présenté sous forme d'un livre qui est le livre foncier.

كون سنة الله في خلقه تقتضي تعدد الأفراد وتكاثرتهم فقد ارتبط اهتمام الإنسان بالارض ارتباطا كبيرا وذلك بالبحث عن قطعة أرض لتوفير ضرورات الحياة ووسائل العيش الكاملة ، خاصة منذ أن أدرك قيمة العقار، وقد شكل العقار الثروة الأساسية التي لاتزول بزوال الافراد ، نزعات ونشوب الحرب بين الدول من أجل الاستيلاء علي بقعة معينة من الأرض.

فقد عمل الإنسان منذ القدم علي تنظيم هذه المساحات ، وفرض علي الكل احترام هذا التنظيم والمصطلح علي تسمية بنظام الملكية العقارية ، وللإرساء الملكية العقارية علي قاعدة ثابتة ومتمينة تتسم بالإمن والإطمئنان وحتى لاتنتشر الفوضى وتسود المنازعات في الحياة الإقتصادية ، أين بادر المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتشابكة وغير الواضحة غداة الإستقلال .

فقد أصدرت الادارة التشريعية الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري وحدد المرسومان التنفيذيان له رقم 62/76 المعدل والمتمم و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ،والرقم 63/76 المعدل والمتمم و المتضمن تأسيس السجل العقاري كليات إنجاز عملية المسح العقاري وإعداد السجل العقاري.

وبوضع الإطار القانوني لعملية المسح العقاري، حاول المشرع أن يعطي لهذه العملية كل سبل النجاحة لتحديد العقارات المشمولة بالمسح ،ونقلها من نظام العقارات غير المسجلة إلى نظام العقارات المسجلة

ومن أجل الإسراع في عملية المسح العقاري ، ووضع سجل للأراضي ، لتحديد ملكية كل عقار على حدا وتسليم سند يكون بمثابة بطاقة تعريف ، وتحديد هوية للعين المملوكة ، فمسألة إثبات الملكية العقارية تتطلب نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة ، كون تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام ، الذي يهدف لإقامة وثائق قانونية تمكن من التحكم في المعاملة العقارية، وتكفل حماية الملكية العقارية ، لن يتأتى إلا بإيجاد وسائل التثبيت الرشيد وسندات الإثبات الوحيدة ، ولعل أهم الوسائل التي تسمح بشييت العقار واستقراره ، هي تلك التي يتضمنها نظام المسح العقاري ومن هذا المنطلق ضبطت إشكالية أساسية يمكن طرحها كمايلي :

كيف تساهم عملية المسح الأراضي في أثبات الملكية العقارية وضبط حق الملكية والحقوق العقارية في الجزائر ؟

إن هذه الإشكالية الأساسية تثير جملة من التساؤلات الفرعية يمكن طرحها فيمايلي :

إذا كانت الدولة قد تبنت نظام الشهر العيني منذ 40 سنة بمقتضى الأمر 74/75 ، وإذا كانت عملية المسح هي القاعدة الأساسية لإنشاء هوية العقار : فكيف تتم هذه العملية ؟ وماهي المصاح القائمة عليها ، ومادورها في أثبات الملكية العقارية ؟ وهل يعتبر نظام كفيل في ضبط حق الملكية وحماية الحقوق العقارية ؟

للإجابة عن هذه التساؤلات سنحاول وضع خطة للإلمام بجوانب الموضوع قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين إثنين فرضتها طبيعة الموضوع وتناولها في مايلي :

الفصل الأول : نظام مسح الأراضي العام حيث نتطرق الي ماهية مسح العقاري وكذلك الي الهيئة المكلفة بالمسح العقاري .

الفصل الثاني : فسنطرق فيه الى إجراءات التحقيق المسح العقاري و شهر وثائق المسح ،
من خلال ذلك نقوم بشرح إجراءات التحقيق المسح العقاري ، و إجراءات شهر وثائق
المسح .

الفصل الأول
النظام القانوني للمسح العقاري

تبنت الجزائر نظام المسح العام كأساس لتأسيس السجل العقاري بحيث قامت بإنشاء هيئة خاصة للإشراف عليه، كما أحاطته بمجموعة إجراءات محددة، منظمة إداريا و فنية وتقنية وسوف يتم معالجة جميع هذه العناصر بهدف بلورة أهم الجوانب الفنية و القانونية المتعلقة بنظام المسح العقاري .

و لمعرفة جزئيات نظام مسح الأراضي العام قسمنا هذا الفصل الى مبحثين ، حيث نتطرق في المبحث الأول على ماهية المسح العقاري بما فيه نشأة المسح، تعريفه ، أساسه القانوني ، موضوعه وأهدافه، أما في المبحث الثاني نتطرق إلى الهيئة المكلفة بالمسح العقاري بما فيه تعريفها ، تنظيمها ومهامها⁽¹⁾ .

المبحث الأول : ماهية المسح العقاري

لقد ظهر المسح العقاري في العصور القديمة و أخذ شكله الحديث في العصور الحديث . و قد تبنته العديد من الدول التي توجهت إلى تطبيق نظام الشهر العيني وذلك انطلاقا من الأهمية الاقتصادية للعقارات التي تزداد يوما بعد يوم و من بين هذه الدول الجزائر التي تبنته سنة 1975. وكلفت عملية تطبيقه بسلسلة من التشريعات و التنظيمات .

و قد كانت تهدف من ورائه إلى تحقيق عملية من الأهداف التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالسياسة التنموية للبلاد و سنتناول مضمون هذا المبحث في المطالب الأربعة التالية⁽²⁾ :

¹ - أنظر : نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2009، ص7.

² - أنظر : عمار بوضياف ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر ، مقال بمجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، تبسة-العدد التجريبي ، أفريل 2006 ، ص 9.

المطلب الأول: نشأة المسح العقاري.

المطلب الثاني: تعريف المسح العقاري و أساسها العقاري.

المطلب الثالث: موضوع عملية المسح العقاري.

المطلب الرابع: أهداف عملية المسح العقاري.

المطلب الأول: نشأة المسح العقاري

يعود الأصل التاريخي للمسح العقاري إلى الماضي البعيد ، حوالي 4000 سنة قبل الميلاد و قد عرف لدى العديد من الحضارات القديمة كالحضارة الرومانية و المصرية و قد ظهرت آثاره في العهد الحديث و هو ما يثبت مسح الأراضي النابليوني أو مسح الأراضي المخزني لسنة 1807م⁽¹⁾.

لكنه لا يتخذ الصورة أو الأسلوب ذاته في كل المراحل التاريخية ، فقد كان يتطور بتطور الأنظمة القانونية و السياسية التي تميزت عبر العصور من حضارة إلى حضارة و ما يهمنها هو المسح العقاري بمفهومه الحديث و كيفية تبنيه في الجزائر ، هو ما سنركز عليه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: ظهور المسح العقاري

ظهر المسح العقاري بمفهومه الحديث و اقتترانه بالسجل العيني لأول مرة في استراليا ، على يد السيد روبرت تورنس ريتشارد (robert throns richard) مؤسس السجل العقاري⁽²⁾ الذي ابتكر طريقة سهلة للتسجيل

¹ - أنظر : نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص8.

² - أنظر : حسين عبد الطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان ، 2007، ص37.

العقاري تقوم على تخصيص كل مدينة أو قرية تكون مركزا للتسجيل العقاري بسجل خاص يعرف بالسجل العيني، بحيث تخصص في هذا السجل لكل عقار صفحتان تحتويان على رقم العقار ووصفه مع بيان الحقوق المترتبة عليه أولاً و تؤولف أو تشكل هاتان الصفحتان ما يعرف "بالصحيفة العينية العقارية" (1) .

و يسلم للمالك صورة من هذه الصحيفة تعرف بـ "سند الملكية" يتضمن هذا السند جميع البيانات الواردة في الصحيفة العينية للعقار بالإضافة إلى هذه البيانات يحمل سند ملكية خريطة للعقار تكون مطبوعة على ظهره ، بحيث أن الشخص الذي يطلع عليه يستطيع أن يتعرف على الوضع القانوني للعقار كما يمكن تحديد موقعه و مساحته و شكله... الخ(2) .

و يتم تسجيل العقار في سجله المخصص له بعد مسحه بطريقة فنية بواسطة مهندس مساح و إعطائه رقما خاصا به، يتم ذلك بناء على طلب مالك العقار ، روبرت تورنس اعتمد مبدأ المسح الاختياري في بداية الأمر و لم يقتنع بفكرة المسح الإجمالي إلا بعد معارضة شديدة من قبله.

انتشرت طريقة تورنس بعد ذلك في العديد من دول العالم ، فعلى سبيل المثال طبقت في مدغشقر بداية 1879م و في الكونغو الفرنسية سنة 1899م و في غينيا طبقت بداية من 1901م . و قد جربت فرنسا تطبيق هذه الطريقة في مستعمراتها خاصة في تونس(3) .

1- أنظر : حسين عبد الطيف حمدان ، المرجع السابق، ص38.

2- أنظر : نعيمة حاجي ، المرجع السابق، ص7.

3- أنظر : حسين عبد الطيف حمدان ، المرجع نفسه، ص39.

و تجدر الإشارة إلى أن الهدف الرئيسي من ابتكار نظام المسح العقاري في هذه المرحلة هو تسهيل انتقال العقارات بين الأفراد و التصرف فيها عن طريق البيع و الشراء.⁽¹⁾

الفرع الثاني: ظهور المسح العقاري في الجزائر

قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر كان سائدا في الدولة العثمانية نظاما عقاريا مضبوطا ، يستند على أحكام الشريعة الإسلامية بالدرجة الأولى ، بحيث كانت العقارات مصنفة إلى عدة أصناف : أراضي الملك ، أراضي العرش ، أراضي البايلك و أراضي الوقف⁽²⁾ و كل نوع من هاته العقارات لها نظامها و أحكامها التي تتناسب مع طبيعتها.

أما بعد الاحتلال وجد هذا الأخير إرثا عقاريا ضخما و متنوعا نتج عن تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم كل نوع ، الأمر الذي صعب كثيرا على الحكومة الفرنسية إحداث تغيير في النظام العقاري في الجزائر بما يخدم سياستها الاستعمارية ولذلك تحققت لهاته السياسة اتبعت طريقة تدريجية بواسطة سن العديد من القوانين المتتالية التي تعمل كلها على محاولة تملك الأراضي للأفراد خاصة أراضي العرش منها، لتسهيل بعد ذلك التنازل عنها والتصرف فيها لصالح المعمرين و أهم هذه القوانين هي⁽³⁾:

- قانون سينا تونس كونسلت ، المؤرخ في 1863/04/22م.

- قانون الأهالي سنة 1881م.

¹ - أنظر : حسين عبد الطيف حمدان ، المرجع السابق ص 39.

² - أنظر : سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصعبة و تحليلية)، دار هومة الجزائر ، 2002، ص10.

³ - أنظر : نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص10.

- القانون المؤرخ في 09/02/1874م الذي ينص على نظام الشهر في منطقتي القبائل الكبرى و الصغرى...الخ.

بعد الاستقلال مباشرة حاولت الحكومة الجزائرية تغيير ما وضعه الاستعمار من أنظمة قانونية عقارية و تسوية بعد الأوضاع و ذلك عن طريق سن العديد من القوانين المتزامنة و المتوالية كالقانون الخاص بالأموال الشاغرة ، قانون الثورة الزراعية... الخ . ولكن جاءت بعضها متناقضة والبعض الآخر غير قابل للتطبيق ذلك نتيجة فرضها لموانع وقيود على المعاملات و الملكيات هذا من جهة و من جهة أخرى فإن اهتمامها الزائد بالأموال الشاغرة في السنوات الأولى من الاستقلال و تكريس كل الإمكانيات الشهرية و المادية بهدف تسوية وضعيتها على تحمل الجوانب الأخرى خاصة فيما يتعلق بالمعاملات العقارية ، الأمر الذي سبب فوضى كبيرة زادت الوضعية تأزما.⁽¹⁾

و بعد الاستقلال صدرت العديد من القوانين التي شكلت مانعا أو قيودا تشريعا للمواطن الجزائري و التي تتمثل أهمها في :

- صدور المرسوم المتعلق بحرية المعاملات الذي ضيق كثيرا من حرية التعامل بين الخواص ، إذ يعتبر غير دليل في الحقيقة على تقييم المعاملات ، لأنه رخص التصرف في العقارات لكنه نص في الوقت ذاته على عديد من القيود فيما يخص السكنات و المحلات التجارية الخاضعة لمعايير محددة و من أهم هذه القيود اشتراط شهادة عدم

¹ -أنظر : صباح رشاش، فوضى التشريع العقاري، مقال منشور بمجلة القسطاس، مجلة فصلية صادرة عن مجلس قضاء تبسة، العدد الثاني، جوان 1998م، ص10.

الشعور، إذ أن هذا الإجراء يدل على أن السلطات الجزائرية آنذاك اعتبرت الشعب الجزائري قاصرا على حد ما جاء في مقال الأستاذة صباح رشاش.⁽¹⁾

- حملات التأميم التي صاحبت التغيير الاقتصادي والسياسي للبلاد و خاصة تبني الجزائر للنظام الاشتراكي و التي أثرت كثيرا في المراكز القانونية و الذمم 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.

- صدور الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974م المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات والملغى بموجب القانون رقم 25/90 المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 المتضمن التوجيه العقاري⁽²⁾ حيث تضمن عدة شروط شبه تعجيزية للمواطنين البسطاء ، كما منح المشرع الجزائري من خلاله سلطات واسعة لصالح البلديات في توسيع احتياطاتها العقارية ، مما جعلها تضم إليها الآلاف من الهكتارات و تحتكر المعاملات العقارية في هذه المرحلة.

و قد نتج عن تطبيق أحكام هذا القانون العديد من المظاهر السلبية التي كان لها الأثر البالغ في انتشار الفوضى و إستفحالها في المجال العقاري في الجزائر وما نتج عنها من أضرار للفرد و الدولة ثم لجأت الحكومة الجزائرية إلى تبني نظام المسح العقاري سنة 1975م بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁽³⁾ ، معتبرة إياه

¹ -أنظر : سماعيل شامة، المرجع سابق، ص13.

² -أنظر: الأمر رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 المتضمن القانون التوجيهي العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 49 ، المؤرخة في 02/12/1990 .

³ -أنظر: الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 92 ، المؤرخة في 18/11/1974 .

الحل الوحيد لتخطي هاته الأزمة باعتباره أداة فعالة لتنظيم الساحة العقارية من هذه الفوضى التي تكتسبها.

و قد تكفلت الدولة بجميع تكاليف المسح متبعة بذلك نظام "المسح الإلزامي" و لجأت في ذلك إلى الاقتراض من صندوق النقد الدولي، كما أولت أهمية بالغة لهذه العملية بحيث تجلت مظاهر اهتمامها على مستوى العديد من الأصعدة كالصعيد المالي أو البشري⁽¹⁾ و في سنة 2007 أنشأ المشرع الجزائري نوعا آخر من المسح العقاري، يسمى المسح بناء على الطلب و ذلك بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽²⁾. و نستطيع القول أنه نوع من المسح الاختياري الذي استحدثه المشرع الجزائري للدعم و الإسراع في تعميم المسح العقاري على كافة التراب الوطني و التخفيف من حدة الأزمة العقارية التي تعانيها الساحة العقارية في الوقت الراهن.

تجدر الإشارة أن المسح بناء على الطلب لا يقتصر على طلب فتح تحقيق بصفة فردية بل قد يكون بصفة جماعية ذلك في إطار إنجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية حيث أنه في هذه الحالة يتخذ الوالي قرارا بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق جماعي بعد أخذ رأي كل من مسؤول الحفظ العقاري الولائي و مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية حسب الحالة⁽³⁾.

¹-أنظر: نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 14.

²-أنظر : القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، المؤرخة في 28/12/2007 .

³-أنظر: نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 15.

المطلب الثاني: تعريف المسح العقاري و أساسها القانوني

عملية المسح العقاري معقدة و دقيقة كما أنها تخضع للعديد من الأسس الفنية و القانونية و تنصب على العقارات باختلاف أنواعها سواء عقارات الخواص أو العقارات التابعة للدولة سواء العامة أو الخاصة ، كما تنصب أيضا على الحقوق العينية العقارية و بالتالي لضبط مفهومه بدقة لا بد من تعريفه و تحديد محله أو موضوعه من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : تعريف المسح العقاري .

الفرع الثاني : التنظيم القانوني لعملية المسح العقاري .

الفرع الأول:تعريف المسح العقاري

لقد وردت العديد من التعريفات المتعلقة بالمسح العقاري سواء على مستوى التشريع أو الفقه ، عرفه المشرع الجزائري في المادة الثانية من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث ورد نصا على النحو التالي:"إن مسح الأراضي العام و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".⁽¹⁾

ما يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري لم يعرف المسح في حد ذاته ، بل اكتفى بذكر أهدافه باعتباره عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العقاري.

¹-أنظر : عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 30 .

كما ذهب الكثير من الباحثين و الفقهاء إلى تعريف المسح انطلاقاً من أهدافه و إجراءاته ، كتعريف الدكتور خالد رامول للمسح كما يلي:

" أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كانت حضرية أو ريفية....." (1).

أما الأستاذة ليلي زروقي فقد عرفت المسح العقاري من خلال بعض إجراءاته حيث ورد تعريفها على النحو التالي:

" المسح يتكفل بتحديد معالم الأرض و تقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطائها أرقاماً خاصة و رسم مخططاتها "

فهناك من عرفها بأنها :

"عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي وإسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المرتبة له أو عليه ، بما يؤدي تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي ". أما الدكتور عمار بوضياف فقد عرفها بأنها: " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكيد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها ، وما يترتب عليها من حقوق" (2).

¹ - أنظر : خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، بدون ذكر سنة النشر، ص30.

² - أنظر : عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص34.

أما الأستاذ الدكتور عمار بوضياف فقد عرف المسح بشكل مختلف عن التعاريف السابقة كالتالي " المسح عليه فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة يفرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها و ما يترتب عليها من حقوق ".⁽¹⁾

وهذا أهم التعريف الأنجع في نظرنا بوصفه للمسح العقاري حيث أنه اشتمل على كل إجراءاته و أهدافه ، مجاله أو موضوعيته على خلاف التعاريف السابقة التي تخلت عن بعض الأهداف الأساسية للمسح و الإختصار على الجانب الإحصائي و الإغفال للإجراءات القانونية التي تعتبر العمود الفقري لهذه العملية و الإختصار على الإجراءات التقنية حيث نجد من خلال هذا التعريف ما يلي :

الأول/المسح عملية فنية و إدارية و قانونية:

يعتبر المسح عملية فنية باعتباره يقف على أسس تقنية و فنية لا يمكن القيام بها إلا بتدخل مختصين تقنيين كالمهندسين و الخبراء العقاريين و الأسس الفنية غالبا ما تكون عالمية قد تم الحصول عليها عن طريق تبادل الخبرات و الاطلاع على أحدث التقنيات و الآلات التكنولوجية المتطورة.

كما أنه عملية إدارية بحيث أن العمليات المسحية تفتح في كل بلدية بناء على قرار إداري صادر من الوالي المختص إقليميا أي والي الولاية التي تتبعها جغرافيا و إقليميا البلدية المعنية بالمسح العقاري، إضافة إلى اعتماده على الوثائق الإدارية سواء تلك التي تحوزها المحافظة العقارية و المتمثلة في البطاقات العقارية أو التي تحوزها باقي الهيئات الإدارية⁽²⁾.

¹ - أنظر : عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 35.

² - أنظر : نعيمة حاجي ، المرجع السابق ص 21 و ص 22.

و من جهة ثانية فإن عملية المسح العقاري تشرف عليها العديد من الهيئات الإدارية و على رأسها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و ما تشتمل عليه من فروع محلية ، جهوية إضافة إلى المحافظة العقارية و غيرها من الهيئات المتدخلة حسب الأهمية إلى جانب ذلك فهو عملية قانونية على اعتبار أنه يستند في جميع مراحلها و إجراءاته إلى أسس قانونية أقرها المشرع الجزائري في عديد التشريعات و التنظيمات ، كما نتج عنه العديد من الآثار القانونية التي تمس المراكز القانونية⁽¹⁾.

الثاني / سلطة إدارية مختصة :

فالمسح العقاري عملية ضخمة و تشرف عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بفروعها الجهوية و المحلية و بالرجوع لتعريف الدكتور عمار بوضياف السابق فهو لم يخص بالذكر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على اعتبار المسح عملية معقدة تساهم فيها العديد من الهيئات الإدارية حسب دورها و طبيعة وظيفتها كالمحافظة العقارية و مديرية الأملاك الوطنية.

الثالث / موضوعة المسح تحقيق نفع عام :

يتعلق بجميع أنواع العقارات سواء المبنية أو غير المبنية الريفية أو الحضرية و بالتالي يوجد ما يسمى بمسح العقار الريفي و مسح العقار الحضري إضافة إلى الحقوق العينية العقارية.

ومما سبق يمكن إعطاء تعريف لعملية المسح العقاري كمايلي :

" هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني ، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية و الحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها " .

¹ - أنظر : عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 40.

الفرع الثاني : التنظيم القانوني لعملية المسح العقاري

تتطلب عملية المسح العقاري تغطية كافة التراب الوطني ، الأمر الذي يؤكد أنها عملية ضخمة جدا إستدعى إهتماماً بالغاً من قبل الدولة ، كما أنها تعتبر شديدة الدقة نظراً لإرتباطها بأحد أهم الحقوق هو حق الملكية ، لذلك فالمشرع الجزائري قد أحاط هذه العملية بسلسلة من التشريعات و التنظيمات و التعليمات الإدارية التي تعالجه بصورة مباشرة⁽¹⁾ ، إضافة إلى التطرق إلى بعض جوانبه التي من خلال تشريعات متفرقة تصدر بهدف تدارك كل النقائص التي تتخلله أو تغيير بعض جوانبه التي أثبتت الممارسة الميدانية عدم صلاحيتها أو المعالجة بعض المشاكل القانونية التي تواجه العملية.

- أهم التشريعات و التنظيمات الخاصة بعملية المسح العقاري:

- الإطار العام للمسح العقاري الذي حدده الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، تضمن 28 مادة⁽²⁾ و يعتبر أول قانون نظم العملية .

- قانونية عملية المسح العقاري، حدده المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976م المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تضمن 30 مادة⁽³⁾.

1 - أنظر : عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 71.

2 - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 92 ، المؤرخ في 18/11/1975 .

3 - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 30 ، المؤرخ في 13/04/1976 .

- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل بالمرسومين التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 م المعدل بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 م المتعلق بتأسيس السجل العقاري و تضمن 116 مادة⁽¹⁾.

- البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي الذي أقره القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1978/04/09 يتضمن تحديد طرق إستعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية و تحديد شروطها.

- مسح الأراضي في المناطق الريفية حسب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1989/07/23 م يتضمن تحديد كفاءات إنشاء خلفيات المخططات.

- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 م المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 م المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تضمن 35 مادة⁽²⁾.

- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 م، الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و التقييم العقاري⁽³⁾.

كما أصدرت تشريعات أخرى تتناسب و خصوصية مسح العقارات الريفية بالإضافة إلى تشريعات و تنظيمات أخرى تتعلق بعملية المسح التي تعالجه بطريقة غير مباشرة من بينها:

¹ - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 30 ، المؤرخ في 13/04/1976 .

² - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 54 ، المؤرخ في 20/12/1989 .

³ - أنظر : التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي عن المديرية العامة للأموال الدولة، 1998 .

- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973م المتعلق بإثبات الملكية الخاصة و تضمن 35 مادة⁽¹⁾ .
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 م المتعلق بالتوجيه العقاري و الذي تضمن 85 مادة المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995⁽²⁾ .
- المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 1993/07/27م المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 م المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁽³⁾ .
- المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24 م المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية⁽⁴⁾ .
- بالإضافة كذلك إلى القانون المدني و الأمر المتعلق بالثورة الزراعية و كذا الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، الأمر المتعلق بقانون التسجيل أو الأمر المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة و غيرها من التشريعات و التنظيمات التي تنظم عملية المسح بطريقة غير مباشرة .

¹ - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، المؤرخ في 1973/02/20 .

² - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 49 ، المؤرخ في 1990/11/18 .

³ - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 51 ، المؤرخ في 1993/08/01 .

⁴ - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 30 ، المؤرخ في 2000/05/28 .

ومن جميع هذه النصوص نستنتج أن المشرع الجزائري قد أحاط عملية مسح الأراضي العام بكم هائل من الوسائل القانونية و البشرية والمادية لإنجاحها وتحقيق الأهداف المتوخاة منها.

المطلب الثالث: موضوع عملية المسح العقاري

ترمي عملية المسح إلى التحكم في العقارات من خلال معرفة مساحته وكذلك حدودها وطبيعتها⁽¹⁾ ، فبالعودة لنص المادة 04 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، تأسيس السجل العقاري وستتطرق في هذا المطلب موضوع المسح العقاري في الفروع الآتية :

الفرع الأول : الأملاك الوطنية .

الفرع الثاني : الأملاك الوقفية .

الفرع الثالث : الأملاك الخاصة .

الفرع الأول: الأملاك الوطنية

كان تجادل الفقهاء في تصنيف الأموال العامة ، فمنهم من ذهب لتصنيفها وفقا للشخص العام المالك للمال ومنهم من صنفها على أساس نوع المال ، بينما البعض الآخر فقسّمها تبعاً للغرض الذي أعدت له . وأبجح التصنيفات وأكثرها تعاملا هو

¹ - أنظر : المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المتضمن التوجيه العقاري .

التقسيم التقليدي الذي يقسمها إلى دومين عام و دومين خاص⁽¹⁾. وقد تبني المشرع الجزائري إزدواجية الأملاك الوطنية وقسمها إلى عامة وخاصة⁽²⁾.

بالرجوع إلى القانون رقم 30/90 الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية⁽³⁾ ، في المادة 02 منه الأملاك الوطنية بقول المادتين 17-18 ، تشمل الأملاك الوطنية على كل الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة ، تكون في شكل ملكية عمومية أو خاصة ، تتكون هذه الأملاك الوطنية منها:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية .

وما جاء في نص المادة 04 الأمر 74/75 السابقة الذكر ووضح نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، فالدولة⁽⁴⁾ ، الولايات⁽⁵⁾ ، والبلديات⁽⁶⁾ ، ومختلف الإدارات العمومية هي غير معفية من الأحكام المقرر بالأمر رقم 74/75 السابق الذكر .

¹ - أنظر : نوفل علي عبد الله صفو الدليمي ، الحماية الجزائرية للمال العام (دراسة مقارنة) ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2005 ، ص 93 و ص 94 .

² - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 76 ، المؤرخ في 1996/12/08 .

³ - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52 ، المؤرخ في 1990/12/02 .

⁴ - انظر : المادة 15 من القانون 25/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ، والتي تتضمن الأملاك الوطنية العمومية .

- انظر : المادة 18 من القانون 25/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ، والتي تتضمن الأملاك الوطنية العمومية.

⁵ - انظر : المادة 19 من القانون 25/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ، والتي تتضمن الأملاك الوطنية العمومية

⁶ - انظر : المادة 20 من القانون 25/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ، والتي تتضمن الأملاك الوطنية العمومية.

المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك ، نجده يذكر التركات الشاغرة والمواد (من المادة 88 إلى المادة 92) من ذات المرسوم التنفيذي تتكلم عن إجراءات إلحاق التركة بملكية الدولة ⁽¹⁾ .

الفرع الثاني : الأملاك الوقفية

حدد المشرع الجزائري الوقف في قانون الأسرة خاصة في الفصل الثالث منه وذلك بمعالجته في المواد من المادة 213 إلى المادة 220 ⁽²⁾ وقد عرفت المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف ⁽³⁾ .

الوقف بأنه : "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير " ، بحيث صنف الوقف إلى نوعان حسب المادة 06 وهما :

الوقف العام : ويطلق عليه في الفقه الوقف الخير .

الوقف الخاص : ويسمى الوقف الأهلي أو الذري ⁽⁴⁾ .

الفرع الثالث : الأملاك الخاصة

لقد حدد المشرع الجزائري الملكية الخاصة وجعلها مضمونة كحق دستوري وفقا للمادة 52 من تعديل الدستور 1996 على أن : " الملكية الخاصة مضمونة " وكذلك تناول حق

¹ - انظر : حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هوم ، الجزائر ، 2004 ، ص 12 .

² - انظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 60 ، المؤرخ في 24/11/1991 .

³ - انظر : القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 ، المتضمن قانون الأسرة ، الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخ في 12/06/1984 ، المعدل والمتم بأمر رقم 02/05 الصادر بتاريخ 27/02/ ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، المؤرخ في 2/02/2005 .

⁴ - انظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 21 ، المؤرخ في 08/05/1991 .

الملكية في القانون المدني في المادة 674 بقولها : " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة " .

وذاً المفهوم⁽¹⁾ في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري والتي تنص فيها " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها⁽²⁾ " .

المطلب الرابع: أهداف عملية المسح العقاري

نظراً للأهمية القصوى لعملية المسح الأراضي وذلك من أجل تنظيم المجال العقاري ، لجأت الدولة إليها من خلالها تحقيق أهداف وستتطرق إليها حسب الفروع الآتية :

الفرع الأول : ضبط الملكية العقارية .

الفرع الثاني : حماية حق مالك العقار .

الفرع الثالث : الضريبة الجبائية للملكية العقارية .

الفرع الرابع : تدعيم الجهات القضائية .

¹ - أنظر : نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها) ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، سنة 2001 ، ص 101 .

أنظر : محمد حسين منصور ، الحقوق العينية الأصلية ، الدار الجامعة ، دون ذكر بلد النشر ، ولا السنة ، ص 64 .

² - أنظر : المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المتضمن التوجيه العقاري .

- أنظر : عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، الجزء الثامن ، دار التراث العربي ، بيروت لبنان ، 1967، ص 796 .

الفرع الأول: ضبط الملكية العقارية

وذلك من خلال فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات العقارية مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري حيث تنص المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " ، تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76⁽¹⁾ على تحديد ما يأتي :

القوام المادي وطبيعة الأراضي: إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجر فيما يخص العقارات الفلاحية " (2) .

فالغاية من عملية المسح هو ضبط الملكيات العقارية وتحديد المساحات برسم الحدود ، ينتج عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام . ويتم ضبط هذا التنظيم في وثائق مسحية⁽³⁾، تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية⁽⁴⁾، لتكون فيما بعد حجر الأساس في إنشاء السجل العقاري⁽⁵⁾، حيث يلعب دوره في إعلام الغير بالملاك الحقيقيين

1 - أنظر : المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 71 ، المؤرخ في 1984/12/30.

2 - أنظر : ريم مراحي، دور المسح العقاري في أثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، الجزائر، 2006 ، ص20.

3 - أنظر : عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص44 و ص45 .

4 - أنظر : عازب فرحات ، مسح الأراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرادة، 1993 ، ص 52 .

5 - أنظر : سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص114 و ص115 .

- أنظر : أنيسة بسكري ، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستير، جامعة دحلب سعد، كلية الحقوق، البليلة ، 2001 ، ص5 و 6 .

للعقارات ، سواء كان الأمر بالملكيات العمومية أو الخاصة وبكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها مما يؤدي إلى إستقرار في الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني : حماية حق المالك العقاري

الدفتر العقاري هو سند إثبات يقدم للمالك من أجل إثبات حق الملكية العقارية الأصلي وذلك من أجل حمايته حسب ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أن : " تودع وثائق المسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري " ⁽²⁾ .

فالهدف الأول من عملية المسح العقاري هو إنشاء وثيقة عقارية " الدفتر العقاري " حيث يكفل حق المالك ومنحه وثائق رسمية ذات حجية قانونية⁽³⁾ . وقد تطرق المشرع الجزائري في هذا المجال إلى ذكر العلاقة بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي⁽⁴⁾ .

الفرع الثالث : الضريبة الجبائية للملكية العقارية

إن الضريبة الجبائية للملكية العقارية هي أقدم الضرائب المباشرة⁽⁵⁾ ، الهدف الجبائي لعملية مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها ، مساحتها و كذا طبيعتها) ، في

1 - أنظر : عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار) ، الطبعة الثالثة ، دار هوم ، الجزائر، 2006 ، ص100 .

2 - أنظر : جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلوونية للنشر والتوزيع ، 2006 ، ص71 .

3 - أنظر : عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص45.

4 - أنظر : سماح وربي ، المسح القاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، المركزالجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، 2006 ، ص17.

- أنظر : فضيلة قرنان ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة ماستير ، جامعة دحلب سعد ، كلية الحقوق ، البليدة ، 2001 ص 73-74.

5 - أنظر : سماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص144.

الجزائر قبل صدور قانون المالية 1990 كانت الضرائب تخصص لفائدة الدولة⁽¹⁾، أما بعد صدوره فخصصت عائدات هذه الضريبة حسب النسب التالية:

- ميزانية عائدة إلى صندوق الدولة تقدر بـ 60% .
- ميزانية عائدة إلى صندوق البلدية تقدر بـ 20% .
- ميزانية عائدة إلى صندوق الوطني للسكن تقدر بـ 20%.

والهدف الأساسي هو إجبارية دفع هذه الضريبة لتحقيق المنفعة العامة⁽²⁾، إختلاف الضريبة حسب مساحة وطبيعة العقار⁽³⁾ التي تحددها عملية المسح العقاري لتوفر كل المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري ويسمح للدولة من إقتطاع الضرائب⁽⁴⁾.

الفرع الرابع: تدعيم الجهات القضائية

إن التنوع في قواعد الحماية لعل الهدف منه إجبار الأفراد بالطرق القانونية على إحترام حدود ملكياتهم وعدم الإعتداء على ملكيات الآخرين⁽⁵⁾، فالمعلومات المقدمة من قبل الهيئة التي تستخرج منها الوثائق المسحية التي تساعد وتمكن الجهات القضائية من الفصل في القضايا المطروحة أمامها كما جاء في المادة 386 من العقوبات والتي نصت على

1 - أنظر : عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص43 .
 2 - أنظر : فضيلة قرنان ، المرجع السابق ، ص 69 و124 و125 .
 - أنظر : الطاهر ملاحسو، التوثيق في العالم، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد03، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، 1998/06/03 .
 3 - أنظر : فضيلة قرنان ، المرجع السابق ، ص 69 .
 4 - أنظر :. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 144 .
 5 - أنظر : عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 46 .
 - أنظر : إسحاق إبراهيم منصور ، نظرتنا القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1993 ، ص292 .

عقوبات تتمثل في الحبس والغرامات المالية ، على كل من تعدى على أملاك عقارية مملوكة للغير .

المبحث الثاني : الهيئة المكلفة بالمسح العقاري

إن عملية تحديد الملكيات العقارية وتطهيرها والتحكم في الفضاء العقاري ، يستدعي توفير هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري تتكفل بالإسراع في إنجازها وسوف نتطرق في هذا المبحث إلى المطالب التالية :

المطلب الأول : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ونظامها القانوني .

المطلب الثاني : هيكل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

المطلب الثالث : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

المطلب الأول : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ونظامها القانوني

إن الحاجة القصوى لعملية مسح الأراضي في إنجاز الوعاء العقاري ، فقد تم الإعلان عن الهيئات والهيكل المشرفة على هذه العملية ونخص بالذكر في هذا الإطار ظهور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾ ، سنتطرق لتعريف هذه الهيئة ولأساسها القانوني في الفرعين التاليين :

الفرع الأول : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

الفرع الثاني : النظام القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

الفرع الأول : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب هذا المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92/63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي :هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي تخضع لوزارة المالية الإقتصادية⁽²⁾ فقد تم التنازل عن عملية مسح الأراضي العام لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽³⁾ وكذلك حسب هذا المرسوم التنفيذي في المادة الأولى منه ذكر فيها تعريف الوكالة : " هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و بالإستقلال المالي وتسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب بإختصار (و . و . م . أ) وتدعى في صلب

¹ - أنظر : ريم مراحي، المرجع السابق ، ص20.

² - أنظر :تموح مني : النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004 ، ص61.

³ - أنظر :سماح ورتي : المذكرة السابقة ، ص 102 .

- أنظر : سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص109.

النص (الوكالة) " وجاء كذلك في المادة الثانية منه الجهة الوصي عليها و التي تتمثل في وزارة الإقتصاد⁽¹⁾ وحسب ما ذكر من التعريفات السابقة يمكن أن نستخلص التعريف المناسب لهذه الوكالة :

" هي عبارة عن مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي والتي ترعى السير الحسن لعمليات مسح الأراضي " ⁽²⁾.

الفرع الثاني : النظام القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية تخضع لوصاية وزير المالية طبقا لما تنصه القوانين والتنظيمات المذكورة سابقا⁽³⁾ وكذلك ذكرت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 السابق الذكر أن يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر وكذلك في المواد 04 إلى 10 عين مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي شملت منها الأساسية والاستثنائية ومهام كل مجالس الإدارية⁽⁴⁾ ومديرية الوكالة.

المطلب الثاني : هيئات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

إن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لها هيئات تتركز عليها في تنظيمها الداخلي وتقوم بالسير الحسن على إنجاز عملية المسح العقاري ولمعرفة هذه الهيئات فقد قسمنا هذا المطلب الى فرعين :

- 1 - أنظر : حسين طوايبي ، نظام الشهر العقاري الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم القانونية ، جامعة الجزائر ، 2002 ، ص 33.
- 2 - أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص 26.
- 3 - أنظر : المواد 01-02 من المرسوم التنفيذي 89/234 المعدل والمتمم السابق الذكر 105.
- أنظر : سماعين شامة ، المرجع السابق ، ص 109.
- أنظر : سماح وربي ، المذكرة السابقة ، ص 102 .
- 4 - أنظر : المواد 12-13-14-15-16-17-18 من نفس المرسوم التنفيذي 89/234 المعدل والمتمم السابق الذكر 105 .

الفرع الأول : هيئات التسيير والإدارة للوكالة .

الفرع الثاني : التنظيم الداخلي للوكالة .

الفرع الأول : هيئات التسيير والإدارة للوكالة

أما من حيث التسيير والإدارة فيشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، مجلس إداري ويديره مدير ذلك حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/93 إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنه : " يشرف على الوكالة مجلس إداري ويديرها مدير " وتمثل هذه الهيئات في مايلي :

أولا/مجلس الإدارة : وهو عبارة عن هيئة إدارية تتكون من ممثلين لعدة وزارات (1) ، ذلك حسب المواد من 12 إلى 18 من المرسوم المذكور ويتأصلها وزير المالية (2) . ويتم تنصيب الأعضاء بموجب قرار صادر عن وزير المالية (3) ويتكون هذا المجلس من الأعضاء الآتية (4) :

- ممثل لوزير الدفاع الوطني .
- ممثل لوزير الداخلية.
- ممثل لوزير التجهيز .
- ممثل لوزير الفلاحة .

1 - أنظر : فضيلة قرنان ، المذكرة السابقة ، ص 84 .

2 - أنظر : المادة 01/13 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 .

3 - أنظر : المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 92/63 السالف الذكر .

4 - أنظر : المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 .

- ممثل لوزارة النقل .

- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي .

- ممثل المندوب للتخطيط .

ويرتكز مهام المجلس بجميع الأمور المتعلقة بتنظيم الوكالة وهذا حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/93 بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ويقوم بدراسة المسائل التالية :

1/ مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوي .

2/ الجداول التقريرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة .

3/ النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها .

4/ حصيلة النشاط السنوي وتسيير المحاسبة والمالية .

5/ الإفادة برأيه في الصفقات والإتفاقيات .

ثانيا/المدير : تترأس الوكالة بمدير يشرف عليها ويديرها ، يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي⁽¹⁾ ، وتنتهي مهامه بنفس الأداة .

وبتاريخ 28 أوت 2002 صدر القرار الوزاري المشترك الذي تضمن تعديل للقرارات الوزارية المشتركة السابقة (1990 و 1991 و 1994)⁽²⁾ الذي تم فيه إستحداث

¹ - أنظر : المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 السابق الذكر .

² - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 66 ، المؤرخة في 10/10/2002 .

- أنظر : الإستدراك الوارد في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 73 ، المؤرخة في 10/11/2002 .

لمناصب جديدة لم تكن سابقا ، منها مدير عام يتم تعيينه بموجب مرسوم ، مدير مركزي ويتم تعيينه بموجب قرار من الوزير ⁽¹⁾.

الفرع الثاني : التنظيم الداخلي للوكالة

أما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد أشار إليه المرسوم رقم 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في المادة 22 إلى أن التنظيم الداخلي للوكالة بقرار مشترك بين وزير الإقتصاد والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية بموجب القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 17 أفريل 2002 كان التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ⁽²⁾، تحت سلطة المدير العام على المستوى الداخلي الذي حددها في المركزي ، الجهوي ، الولائي ، سنتطرق إليها كمايلي ⁽³⁾:

1 - أنظر : ريم مراحي، المرجع السابق ، ص30.

2 - أنظر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد37، المؤرخة في 26/05/2002.

3 - أنظر : المواد 01-02-03-04-05-06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/09/1994 .

-أنظر : أما القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/03/1990 ، فقد نص علي أربع مديريات فرعية وذلك في المواد 01-02-03-04-05.

أولاً/المستوى المركزي⁽¹⁾: ويكون حسب المخطط التالي :



¹ - أنظر : المواد 01-02-03-04-05-06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/09/1994 .

- أنظر : أما القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/03/1990 ، فقد نص علي أربع مديريات فرعية وذلك في المواد 01-02-03-04-05.

ثانيا/المستوى الجهوي :

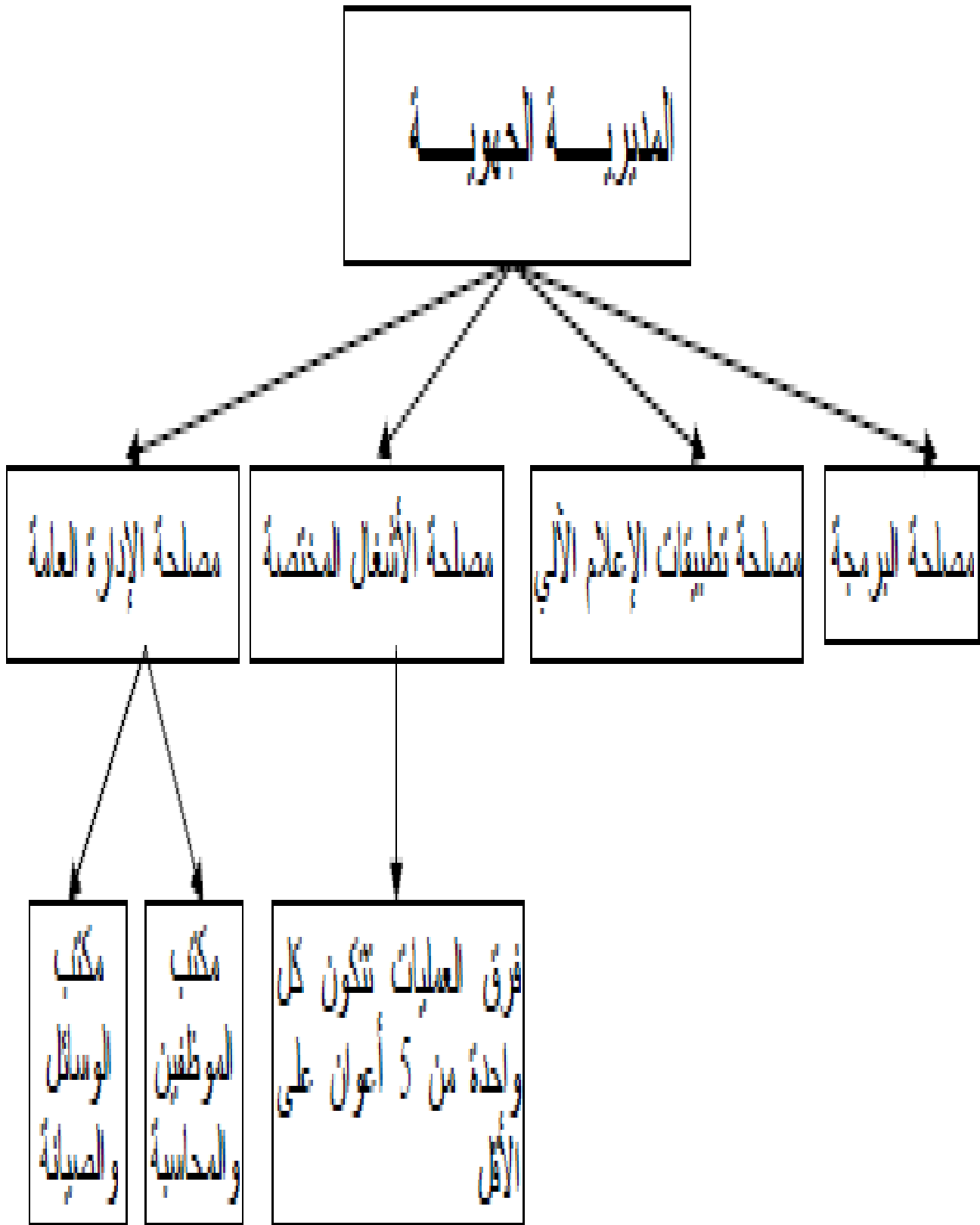
القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 12 ماي 2002 والذي يحدد بالمقرر الإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي حدودها و كانت تعرف بالفرع الجهوي⁽¹⁾، أما في الوقت الحاضر تسمى المديرية الجهوية لمسح الأراضي وعددها 08⁽²⁾، تتواجد هذه المديريات في: الجزائر العاصمة ، وهران و قسنطينة، الشلف، سطيف ، ورقلة بشار، بسكرة ونذكرها :

جدول المديريات الجهوية :

المقر	الإختصاص الإقليمي
الجزائر	الجزائر - البليدة - بومرداس - تيبازة - البويرة - المدية - تيزيوزو
وهران	وهران - مستغانم - تلمسان - عين تموشنت - معسكر - سعيدة - سيدي بلعباس
قسنطينة	قسنطينة - قالمة - عنابة - سكيكدة - الطارف - سوق أهراس - أم البواقي خنشلة - تبسة
الشلف	الشلف - تيارت - تسمسيلات - غليزان - عين الدفلى
سطيف	سطيف - باتنة - جيحل - بجاية - ميله - برج بوعريبيج
ورقلة	ورقلة - غرداية - إيليزي - الوادي - تامنراست
بشار	بشار - أدرار - النعامه - تندوف - البيض
بسكرة	بسكرة - الخلفة - مسيلة - الأغواط

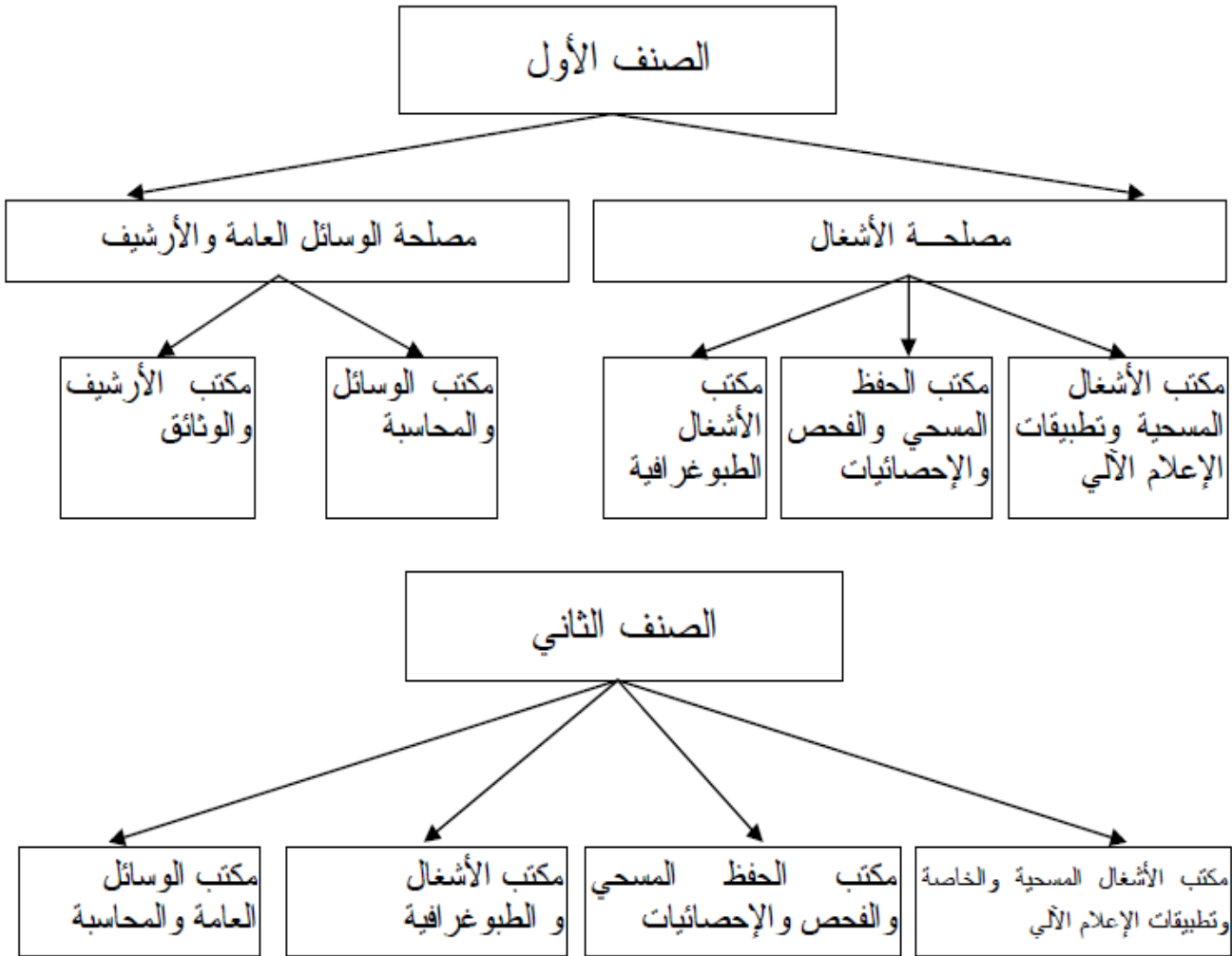
¹ - أنظر : المادة/02/2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/09/1994 .

² - أنظر : المادة 07 من نفس القرار الوزاري المشترك.



ثالثا/المستوى الولائي:

الفرع المحلي قديما⁽¹⁾، أما في هذا الوقت تسمى مديرية مسح الأراضي⁽²⁾ وقد صنفت المديرية الولائية لمسح الأراضي إلى صنفين⁽³⁾، تتمثل فيما يلي :



¹ - أنظر : المواد 02/102-03/02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/09/1994 ، السابق الذكر .

² - أنظر : المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12/05/2002 السابق الذكر .

³ - أنظر : المادة 01 من الجدول رقم 02 من نفس القرار الوزاري .

المطلب الثالث : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

ترتكز الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على مهامين وهما ، مهام أساسية ومهام ثانوية إستثنائية بحيث سنقوم بدراسة كل منهما في الفرعين التاليين:

الفرع الأول : المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

الفرع الثاني : المهام الإستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

الفرع الأول : المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تتمثل في مجال إعداد مسح الأراضي العام⁽¹⁾ تقوم بتنفيذ أعمال التحقيق العقاري (رسم الحدود...الخ) وترقيم العقارات المسوحة وتنشئ البطاقات العقارية التي تساعد في إنشاء السجل العقاري وكذلك متابعة الأعوان المكلفون بعملية المسح في الميدان و المكتب ووضع كل الوسائل اللازمة في تسهيل عملية المسح.

الفرع الثاني : المهام الإستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

أما المهام الإستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتولى بالقيام بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ، للدولة و الولاية و البلدية⁽²⁾ وذلك حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 .

1 - أنظر : المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المشار إليه سابقا.

2 - أنظر : المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتضمن جرد الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 60 ، المؤرخة في 1991/11/24.

خلاصة الفصل الأول

مسح الأراضي حسب مفهوم الفقهاء هو عبارة عن أشغال ميدانية وتقنية التي تهدف إلى جمع المعلومات الخاصة بالعقارات التي وفرتها عملية مسح الأراضي والتي تساعد بشكل كبير في التطور الإقتصادي ويمكن القول أن الغرض الأساسي من أجله تم إنشاء مسح الأراضي هو إحصاء جميع الممتلكات العقارية وقد قام المشرع الجزائري بإصدار عدة مراسيم وأوامر نذكر منها الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري الذي تم تأكيده بموجب المرسوم 62/76 المعدل والمتمم و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم ، المتضمن تأسيس السجل العقاري وتشرف على هذه العملية الضخمة هيئة إدارية تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بحيث جندت لها وسائل بشرية ومادية ضخمة .

الفصل الثاني

إجراءات المسح العقاري و شهر وتائق المسح

وستتناول في هذا الفصل إلى إجراءات المسح العقاري وشهر وثائق المسح وذلك من خلال المبحثين وسنتطرق في المبحث الأول إجراءات التحقيق المسح العقاري والتي تعتبر عملية تحضيرية وكذلك ميدانية وأما في المبحث الثاني سنتناول شهر وثائق المسح والتي يقوم بها المحافظ العقاري ويكون المبحثين كالتالي:

المبحث الأول : إجراءات تحقيق المسح العقاري.

المبحث الثاني : شهر وثائق المسح العقاري .

المبحث الأول : إجراءات تحقيق المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري تمر بجملة من الإجراءات القانونية ، الفنية والإدارية ، يمكن حصرها في ثلاث مراحل ، حيث المرحلة الأولى تكون تحضيرية ، والمرحلة الثانية ميدانية، أما المرحلة الثالثة هي زبدة المرحلتين الأولى والثانية ، وسنتطرق للمراحل الثلاث في المطالب التالية :

المطلب الأول: المرحلة التحضيرية.

المطلب الثاني : المرحلة المدانية.

المطلب الثالث : المرحلة الختامية.

المطلب الأول : المرحلة التحضيرية

المرحلة التحضيرية هي الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي ، إذ هي من اختصاص المستوى المحلي من إدارة مسح الأراضي التي تتمثل في جمع الوثائق و المعلومات الجغرافية والصور الطبوغرافية التي تساعد أو تساهم في عملية المسح ، يتم بعدها إبلاغ الجهات المعنية بافتتاح عملية المسح، وسنتناول هذه المرحلة في الفروع التالية :

الفرع الأول : عملية جمع المعلومات والوثائق ومعالجتها.

الفرع الثاني : عملية إعداد المخططات المسحية للحدود.

الفرع الثالث : إنطلاق عملية التحقيق المسح العقاري.

الفرع الأول: عملية جمع المعلومات والوثائق ومعالجتها

إن عملية جمع الوثائق تبدأ بالتحري من الخرائط التي تكون متعلقة بالبلديات المعنية بالمسح العقاري و التي أنجزت من طرف المعهد الوطني للخرائط ، كذلك جمع كل المخططات القديمة منها و المتمثلة في ما يلي ⁽¹⁾ :

- المناطق الريفية ذات السلم (1/ 50.000 أو 1/ 25.000).

- المناطق الحضرية ذات السلم (1/ 5000 أو 1/ 250).

- الصور الجوية ذات السلم (1/ 20.000).

¹ - أنظر : فضيلة قرنان ، المذكرة السابقة ، ص 98.

إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورة لعمليات مسح الأراضي يمكن إجمالها في (1):

- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة و البلديات قبل صدور قانون الثورة الزراعية.
- الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.
- الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل (2) .
- الوثائق العقارية المتعلقة بمدرسة الأشغال العمومية (الطرقات ، طرق السكك الحديدية ، المطارات الخ) .
- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال الوقفية وذلك حسب نظارة الشؤون الدينية .
- الوثائق العقارية الخاصة المتعلقة بإدارة أملاك الدولة .
- الوثائق العقارية والسندات التابعة لكل المؤسسات العمومية (مخططات الغابات) (3) .

وكذلك يتم جمع الصور الجوية التابعة للمعهد الوطني للخرائط حيث تكون هذه الصور الجوية دقيقة جدا و الخاصة بكل إقليم معني بعملية المسح ، وتسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد مخططين (4):

الأول/ مخطط المناطق الريفية (L'orthophoto plan):

-
- 1 - أنظر : الفقرة 3/1/1/1 من نفس التعلية السابقة الذكر ، ص 05.
 - 2 - أنظر : الفقرة 1/5/1 من نفس التعلية ، ص 21 .
 - 3 - أنظر : المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية المتضمن أعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 30 ، المؤرخة في 2000/05/28 .
 - 4 - أنظر : الفقرة 2/1/1 من نفس التعلية ، ص 06 .

هو عبارة عن صور جوية واضحة يتم معالجتها بتقنيات خاصة في تصحيحها ، لنحصل في الأخير على صورة واضحة الرؤية و حيث تكون الصورة المعالجة أوضح من الصورة الأولى أي الملتقطة ⁽¹⁾ .

الثاني/مخطط المنطقة الحضرية (Restitution) :

وهو عبارة عن صورة بيانية ومترية ، تتمتع بمواصفات دقيقة بحيث تتضمن هذه الأخيرة على العناصر البيانية للأرض مثل (الطرقات ، الوديان ، حدود قطع الأراضي ، العقارات المبنية و الأشجار.....الخ) كما أنها تتمتع بمواصفات دقيقة أكثر من الصورة الجوية المعالجة .

الفرع الثاني : عملية إعداد المخططات المسحية للحدود

يقسم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ، وذلك حسب الخريطة المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط ، ويسمى هذا بالمخطط المساحي للإقليم البلدي ، والقسم المسحي هو عبارة عن جزء من الإقليم البلدي و يتكون من تجمعات لأجزاء الملكيات العقارية ويتم تقسيم الإقليم البلدي حسب السلم الآتي:

أولا/ المناطق الحضرية :

بسلم 500/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة عالية.

بسلم 1000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة.

¹ - أنظر : فضيلة قرنان ، المدكرة السابقة ، ص 100 .

أو بسلم 2000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جداً.

الثاني/المناطق الريفية:

بسلم 1/ 50000 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء.

بسلم 1/ 5000 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء⁽¹⁾.

وتكون ورقة المخطط المسحي للقسم ذات أبعاد دقيقة ومحددة وهي مدرجة كالتالي :

بالنسبة للإطار الخارجي:

ريفي : 55.4 سم x 79.5 سم

حضري: 64 سم x 86.5 سم

ويترك على هوامش الورقة 04 سم طولياً و 3.5 سم بالنسبة للعرض أي بالأبعاد التالية :

ريفي : 51.4 سم x 76 سم

حضري: 60 سم x 83 سم

الفرع الثاني : عملية إعداد المخططات المسحية للحدود

تحدد عملية إعداد المخططات المسحية حسب المناطق أي الحضارية أو الريفية :

¹ - أنظر : الفقرة 3/2/5/1 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر ، ص 22 .

- أنظر : الفقرة 2/2/1 نفس التعليم ، ص 09 .

أولاً/عملية إعداد المخططات المسحية الريفية:

ويتم ذلك حسب الصورة الجوية أي (cliché) ، التي تخضع لعملية السحب الهيلوغرافي

(le tirage héliographique) لتصبح مجسدة على ورق هيلوغرافي (Papier héliographique)

(1) ، وتشكل الأقسام المسحية ويكون في نسختين واحدة تستعمل للأشغال الميدانية والأخرى يحتفظ بها (2).

الثاني/ عملية إعداد المخططات المسحية الحضرية :

يتم ذلك باستخراج المخطط البياني للقسم مباشرة بعد تكبير مخطط القسم المساحي الموجود بـ (Disquette) ويتم سحبها على ورق هيلوغرافي ، ذلك بالسلم الذي يختلف حسب كثافة كل منطقة يراد مسحها (3) .

وبعد الإنتهاء من إعداد المخططات المسحية سواء المتعلقة بالمنطقة الريفية أو الحضرية ، يقوم المكلف بالمسح بدراسة وباستبعاد من عملية المسح المناطق الصحراوية كونها غير قابلة للمسح لعدم إمكانية وضع الحدود وبقاء الحدود ثابتة .

وترتب المناطق المراد مسحها حسب درجة صعوباتها التي قد تكون ناجمة عن صغر الملكية أو شساعة الغطاء

النباتي، الحدود غير ظاهرة ... (4) .

تم المراحل السابقة تحت رقابة مباشر من قبل المديرية الجهوية لمسح الأراضي ، بعدها تقوم بإعداد تقرير حول كافة المراحل التحضيرية المنجزة ويرسل هذا التقرير إلى مديرية

1- أنظر : فضيلة فرنان ، المذكرة السابقة ، ص 102 .

2- أنظر : الفقرة 33/1/1 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر ، ص 06 .

3- أنظر : الفقرة 6/2/5/1 ، ص 22 والفقرة 7/2/5/1 ، ص 23 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر.

4- أنظر : الفقرة 5/1/1 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر ، ص 07 .

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وبعد تحضير المراحل السابقة الذكر يشرع في انطلاق عملية التحقيق المسح العقاري ويجرر المدير الولائي للمسح برسالة إلى كل من المدير الجهوي وكذلك مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

الفرع الثالث : إنطلاق عملية تحقيق المسح العقاري

عند الانتهاء من المراحل السابقة أي عملية جمع المعلومات والوثائق ومعالجتها و عملية إعداد المخططات المسحية للحدود عندها يقترح السيد مدير مسح الأراضي على السيد والي الولاية إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام وإنشاء لجنة مسح الأراضي ويكون ذلك فيما يلي :

أولا/ الإطار القانوني لانطلاق عملية المسح العقاري:

أقرت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 62 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84 /

400 والمرسوم التنفيذي رقم 92 / 134 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على مايلي :

" إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون معنية بقرار الوالي يبين فيه تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية⁽¹⁾ وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في مدونة القرارات الإدارية للولاية⁽²⁾ ."

¹ - أنظر : الملحق رقم (01).

² - أنظر : عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 47 .

- أنظر : حسن طوايبي ، المذكرة السابقة ، ص 40 .

يكون إعلام الجمهور عن طريق إعلانات في اللوحات الإشهارية في مقر الدائرة والبلدية المعنية ويكون ذلك في أجل خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العمليات⁽¹⁾، يعد هذا القرار بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية.

ثانياً/ الإطار القانوني لإنشاء لجنة المسح العقاري⁽²⁾:

وقد أقرت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 92 / 134 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76 / 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، على أعضاء لجنة مسح الأراضي والتي تتم بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتيين :

1-القاضي: يرأس اللجنة بعد اختياره من طرف رئيس المجلس القضائي ويكون له اختصاص في هذا المجال⁽³⁾.

2-المجلس الشعبي البلدي: هو نائب رئيس اللجنة وحضوره ضروري وممثل للأموال التابعة للبلدية⁽⁴⁾ ويقدم التوضيحات فيما يخص حدود أملاك التابعة للبلدية.

¹ - أنظر : المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين 400/84 ، و 134/92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .
² - أنظر : حسين عبد اللطيف حمدان ، المرجع السابق ، ص 54 و ص 55 و ص 56 .
³ - أنظر : كمال البقلوطي ، المسح العقاري وإشكالية القانونية في القانون التونسي ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد 01 ، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، مارس 2007 ، ص 239 و ص 249 .
⁴ - أنظر : معوض عبد التواب ، السجل العيني علما وعملا ، دار الفكر العربي ، دون ذكر البلد ، ولاسنة الطبع ، ص 75 .
 - أنظر : محمد بغدادي ، المنازعات العقارية المتعلقة بأموال الدولة - أملاك الخواص ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري الديوان الوطني للأشغال التربوية ، زوالدة 1993 ، ص 110 .
⁴ - أنظر : عمار بوضياف ، المقال السابق ، ص 48 .

3-المصالح المحلية للأملاك الوطنية :

ممثل من إدارة أملاك الدولة يعينه المدير بحيث يكون له معرفة على الأملاك التابعة للدولة.

4-مصلحة التعمير في الولاية: ممثل من مصلحة التعمير من أجل ابداء رأيه.

5-الموثق : يكون معين من المنظمة المهنية ،وذلك لابداء رأيه بحيث حضوره ضروري في سير العملية.

6- الخبير العقاري: هو مكلف بالأعمال الطبوغرافية والتقنية⁽¹⁾ يستعين به القاضي للفصل في القضايا المطروحة.

7- المحافظ العقاري: يكون حضوره شخصيا أو عن طريق أحد ممثليه ، ويعمل على فحص ومراقبة الوثائق أثناء عملية المسح وإشهارها⁽²⁾ .

8-إدارة الضرائب: يتم تكليفه من طرف مدير الضرائب بالولاية⁽³⁾ ، بحيث يقدم معلومات عن التسجيل والإشهار.

9-وزارة الدفاع الوطني: مهامه محدودة قصد توضيح معالم وحدود الأملاك العقارية التابعة للقطاع العسكري.

10-مسح الأراضي المحلية :

¹ - أنظر : حسن ورغي : العلاقات بين المهندس والخبير العقاري وتمييزها عن الهيئات الأخرى، محاضرة ملقاة بمجلس القضاء تبسة، دون ذكر السنة ، ص 02 و ص 03.

² - أنظر : فضيلة قرنان ، المذكرة السابقة ، ص 33.

³ - أنظر : عمار بوضياف ، المقال السابق ، ص 49.

يكون فيها ممثل من مسح الأراضي يقوم بمجرد كل أعمال اللجنة وذلك بتقديم كل الوثائق والمخططات الموجودة على مستوى الإدارة المحلية⁽¹⁾.

وقد تشتمل هذه اللجنة ببعض المصالح الأخرى مثل :

- مديرية الثقافة.

- مديرية الفلاحة .

- مديرية الري .

وذلك لدراسة الوثائق والمخططات الواقعة خارج المناطق الحضرية⁽²⁾.

ثالثا/ اجتماع لجنة المسح العقاري:

تتعقد لجنة المسح دوريا ، إذا اقتضت الضرورة ذلك⁽³⁾ ، وقد أقرت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 62 / 76 المذكور سابقا وبناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، أو من رئيسها، ولا تكون اجتماعاتها صحيحة إلا إذا حضر على الأقل ثلث أعضاء اللجنة، وفي الأخير يجرى محضر ويكون التصويت بالأغلبية وفي حالة التساوي يغلب صوت الرئيس، تنفذ قرارات هذه اللجنة بموجب مقرر من الوالي وقد أسند لهذه اللجنة عدة مهام نصت عليها المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62 / 76 المذكور أعلاه وهي :

- جمع الوثائق والبيانات الناتجة عن عمليات المسح.

¹ - أنظر : مجيدخلفوني ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، دون ذكر البلد ، 2003 ، ص 109.

² - أنظر : أمهان مزعاش ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ، مذكرة ماجستير ، معهد الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة الجزائر ، 2006 ، ص 05.

³ - أنظر : الإشكالات المتعلقة بالمادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مداخلة مديرية الحفظ العقاري لولاية سطيف، اليوم الدراسي الأول مع المصالح القضائية لمجلس قضاء سطيف ، والغرفة الجهوية للموثقين بناحية الشرق ، المنعقدة بدار الثقافة بسطيف ، يوم 07 جوان 2004 ، ص 10.

- التأكد من الحدود المتفق عليها، ومحاولة التوفيق في حالة النزاع.
- التأكد من صحة الوثائق المقدمة أي سندات الملكية العقارية المسلمة⁽¹⁾.

المطلب الثاني : المرحلة الميدانية

المرحلة الميدانية تأتي بعد جمع كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة فبعد مرحلة تحديد إقليم البلدية وضبط الحدود، تأتي أهم مرحلة وهي التحقيق العقاري، من خلالها يتم فحص الملكية المحددة وستناول ذلك في الفروع التالية:

الفرع الأول : مرحلة التحديد.

الفرع الثاني : مرحلة ضبط الحدود.

الفرع الثالث : مرحلة التحقيق العقاري.

الفرع الرابع : مرحلة تجسيد الحدود.

الفرع الأول : مرحلة التحديد. (Opération de délimitation)

تشمل هذه المرحلة بثلاث مراحل سنتطرق عليها في مايلي :

أولا/ تحديد الإقليم البلدي:

أقرت المادة 05 / 1 من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 62 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84 / 400 ، المرسوم التنفيذي رقم 134 / 92 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ما يلي : " ينبغي على البلديات أن تحدد

¹ - أنظر : عمار بوضيف ، المقال السابق ، ص 49.

- أنظر : مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 110.

- أنظر : رشيد محمود ، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة دحلب سعد ، كلية الحقوق البلدة 2005 ، ص 36 .

محيط أقاليمها " و معرفة حدود إقليم البلدية هو أول عنصر في التجسيد الميداني لعملية المسح، ويرتكز على الوثائق الرسمية المتوفرة عند مكتب مسح الأراضي، ذلك حسب القانون 84 / 09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد⁽¹⁾ والذي استهدف تحديد الإطار الإقليمي الجديد طبقا لمبادئ اللامركزية⁽²⁾، يحدد الحدود حسب محضر محرر من طرف المكلف بعملية التحديد⁽³⁾، ووضعا في مخطط مع المحضر السابق وذلك حسب حضور رؤساء البلديات المجاورة⁽⁴⁾ وفي حالة اعتراض أو اقتراح في الحدود فإن المكلف يشير في المحضر التحديد ويتم التوقيع عليه، أما في حالة الوالي أو وزير الداخلية إذا كانت الحدود بين الولايات أو الدول⁽⁵⁾.

ومحضر التحديد هو عبارة عن استمارة تضم جدول يحدد المواصفات الدقيقة، يكتب في عدة نسخ، نسختين عند مسح الأراضي والباقي إلى المصالح المعنية (الولاية، البلدية المسووحة، البلديات المجاورة)⁽⁶⁾ ويتم تحريره كمايلي :

- الخانة الأولى : النقاط الخاصة بالحدود.
- الخانة الثانية : طبيعة النقطة من حيث كونها ملتقى للطرق، واد، حفرة... الخ.
- الخانة الثالثة : تعريف الحدود بدقة من حيث انها مستقيمة أو منحرفة.
- الخانة الرابعة : المواصفات والاقتراحات الخاصة بتعديل عدم اتفاق الأطراف.

ثانيا/ تحديد الأماكن المعلومه : (Les lieux dits)

¹ - أنظر : الفقرة 2/1/1/1 من التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السابقة الذكر، ص 05.

² - أنظر : المادة 01 من القانون 09/84 المؤرخ في 04/02/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخة في 07/02/1984.

³ - أنظر : عازب فرحات، المقال السابق، ص 54 و ص 55.

⁴ - أنظر : المادة 5/2 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتم السابق الذكر.

⁵ - أنظر : الفقرة 1/2/1 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر، ص 07.

⁶ - أنظر : الفقرة 3/1/2/1 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر، ص 09.

- أنظر : فضيلة قرنان، المذكرة السابقة، ص 106 و ص 107.

الأماكن المعلومة يتم تحديدها بناء على الوثائق المقدمة من المالكين، وكذلك الإستعانة بالخرائط لتحديد البلديات المقيّدة بسلم 1/25.000 أو إلى 50.000/1 وكذا المخططات القديمة.

وتسمية المكان المعلوم تختلف حسب وجودها في منطقة ريفية أو حضرية، فإن كان بمنطقة ريفية فإن المكان المعلوم يكون تسمية خاصة وذلك حسب ما يتداولها سكان المنطقة، أما المناطق الحضرية فإن المكان المعلوم هو اسم الشارع أو رقم الطريق وأيضا يمكن أن يذكر اسم مدن الشمال أو مدن الجنوب إذا كانت المساحة شاسعة⁽¹⁾.

أما بالنسبة للأماكن المعلومة الكبيرة و الجديدة يمكن تسميتها من جديد حتى لا تعيق فهم المخطط المسحي⁽²⁾.

ثالثا/ تحديد أجزاء الملكية (Les îlots de propriétés)

جزء الملكية هو جزء من المكان المعلوم، يتكون جزء الملكية من قطع الأراضي التي تنسب إلى مالك واحد أو في شيوخ وبذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة ، لها حدود واضحة ، حيث تقسم الملكية إلى جزئين ، كلاهما يحمل رقم خاص رغم أنه لنفس المالك ويهدف تحديد الملكية إلى تعريف بحق الملكية أو حق الانتفاع⁽³⁾.

¹ - أنظر : الياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر ، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح ،كلية الحقوق ، ورقلة، 2006، ص 22.
- أنظر : صديق رحمان، العلاقة بين المحافظة العقارية وإدارة المسح في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي سوق أهراس، 2008، ص 40.

² - أنظر : المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتم السابق الذكر.

- أنظر : فضيلة قرنان ، المذكرة السابقة ، ص 91 و ص 107.

³ - أنظر : الفقرة 3/2/1 من التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري السابقة الذكر ، ص 09.

- أنظر : صديق رحمان ، المذكرة السابقة ، ص 41.

الفرع الثاني : مرحلة ضبط الحدود

عند قراءة المادة 09 من الأمر 75 / 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على : " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران) ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي "، بالعودة إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 62 / 76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84 / 400 والمرسوم التنفيذي رقم 92 / 134 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، التي تنص على " تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"⁽¹⁾.

وكذلك المادة 10 من ذات المرسوم التي تنص : " يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان أن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء " ، التي تفرغ في قالب واحد، وكثيرا ما ينشب الخلاف حول الحدود الواردة في الوثائق والمعاينة الميدانية، لتفادي هذا المشكل فإن مسح الأراضي تضع الحدود ميدانيا بمعالم تكون مجسمة بحضور المالكين المعنيين، فعملية وضع الحدود تتم علانية ووجاهية⁽²⁾.

والعمل بالفقرة 1 / 2 / 3 / 2 من التعليم رقم 16 فإنه يتم استدعاء الأشخاص المعنيين في للميدان، عن طريق إرسال استدعاءات إلى الملاك⁽³⁾ وذلك بموجب رسالة من نوع (T3)، يطلب من المعني الحضور للمشاركة

¹ - أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص54.

² - أنظر : ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص54.

³ - أنظر : إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري ، مطابع جريدة السفير ، الإسكندرية سنة 1978 ، ص 255 .

في وضع حدود أملاكه ويجب الحضور شخصيا أو بواسطة ممثل، إن تغيب المالك رغم ثلاثة استدعاءات متتالية تفصل بينها خمسة عشرة (15) يوما، يسجل تحت اسم مجهول⁽¹⁾.

وكذلك تعين حدود الأملاك الوطنية حسب حضور ممثل المصلحة الخاصة بالملاك الدولة وأما بالبحال البحري فيجب أن تتدخل المصالح التقنية المتخصصة، كالوزير المكلف بالبحرية أو وزير الري⁽²⁾.

ويشترط في المناطق الريفية أن لا تقل عن 10 آرات من حيث المساحة و أما بالنسبة للمناطق الحضرية يشترط أن لا تتجاوز المساحة 5 آرات عمليا، كون التعليم رقم 16 لم تذكر ذلك⁽³⁾.

و بمناسبة عملية التحديد يتم إعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية ومنها ما هو مخصص للملاك وقد تم ذكرها في الفقرة 1 / 2 / 8 / 5 من التعليم رقم 16 وتمثل في :

الأول/ البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية :

وتشمل أربعة أنواع مختلفة بختلاف طبيعة العقار وتمثل في :

1-البطاقات من نوع (4T)⁽⁴⁾ الخاصة بأجزاء الملكية.

¹ - أنظر : : الفقرة 2/3/2/1 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر.
- أنظر : جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 ، ص 130 و ص 131.
- أنظر : محمود رشيد ، المذكرة السابقة ، ص 34 و ص 35.
- أنظر : فضيلة قرنان ، المذكرة السابقة ، ص 108 و ص 107.
- أنظر : عمار علوي ، المرجع السابق ، ص 98.
- أنظر : إدوار عيد ، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير - السجل العقاري) ، الطبعة الثانية ، مطبعة المتني ، دون ذكر البلد ، 1996 ، ص 187.

- أنظر : عمر حمدي باشا ، ليلي زروق ، المنازعات العقارية ، دار هوم ، الجزائر ، الطبعة 2002 ، ص 223.
² - أنظر : أعمار مجياوي ، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة 2005 ، ص 35 و ص 36 و ص 37 و ص 38.
³ - أنظر : الفقرة 4/5/1 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر ، ص 11.
- أنظر : الفقرة 4/5/1 من نفس التعليم ، ص 23.
⁴ - أنظر : الملحق رقم (03).

2-البطاقات من نوع (8T) الخاصة بوصف أجزاء الملكية المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

3-البطاقات من نوع (9T)⁽¹⁾ الخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

الثاني / البطاقات الخاصة بالأشخاص:

هي علي نوعين وهما :

1-البطاقات من نوع (5T)⁽²⁾ خاصة بالشخص الطبيعي.

2-البطاقات من نوع (6T) الخاصة بالأشخاص المعنوية.

وبغرض سير عملية المسح العقاري يجب إعلام كل الهيئات والملاك⁽³⁾، عن طريق قائمتين بحيث تتضمن القائمة الأولى الملاك الذين لم يستجيبوا لكل المراسلات المرسله إليهم وذلك بهدف تدخل السلطات المعنية، أما القائمة الثانية فضمت كل العقارات التي ليس لها هوية أو ملاك، ليتم فصلها عن العقارات الأخرى، ذات هوية ويخصص لها رقم خاص .

ويتم وضع الحدود على النسخة الثانية من المخطط الموجود في مكتب المسح العقاري (المخطط المنظم أو الواضح)⁽⁴⁾.

الفرع الثالث : عملية التحقيق العقاري (l'Enquête foncière)

عملية التحقيقات العقارية أسندت إلى أعوان مصلحة المسح المحلية وبالتحديد إلى فرقة مختلطة تتشكل من

05 أعوان على الأقل ، عونان مكلفان بتحديد الملكية ، مرفقان بعونين محققين ، أحدهما من مديرية الحفظ

¹ - أنظر : الملحق رقم (04).

² - أنظر : الملحق رقم (05).

³ - أنظر : الفقرة 8/3/1 من التعلية رقم 16 السابقة الذكر ، ص 20.

⁴ - أنظر : فضيلة قرنان ، المذكرة السابقة ، ص 110.

العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة ، بحضور عون البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية ولكن هذه الفرقة التي شكلت لم تطبق في الميدان لأنها حبر على ورقة فإن أعوان المسح العقاري هم الذين يقومون بالعملية الميدانية ويتم التحقيق موازاة مع عملية التحديد⁽¹⁾ وإذا حضر المحقق التابع للأملاك الدولة فهو يقوم بتعيين حدود العقارات التابعة لملك الدولة.

وحسب المعلومات المحصلة في الميدان مع الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومع الوثائق المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح العقاري⁽²⁾، سنتناول لذلك في العناصر الآتية :

الأول/ أصحاب الحقوق:

المالك المفترض قد يكون شخصا أو مجموعة أشخاص طبيعيين في الشيوخ ، أو ملكية مشتركة أو يكون شخصا معنويا ، يسلم للمعني عند التحقيق لأول مرة رقم مؤقت للمالك ، من طرف المحقق أي ممثل مسح الأراضي.

1- الأشخاص الطبيعية: يجب تسجيل المعومات التالية⁽³⁾:

- إسمه ولقبه وكذلك باسم الأب والجد ، واسم ولقب الأم .
- تاريخ ومكان الميلاد والجنسية .
- الوضعية العائلية .
- وعندما يكون العقار على الشيوخ أو فيه ملكية شركاء فإن تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ تعد كافية .

¹ - أنظر : الفقرة 2/3/1 من التعلية رقم 16 السابقة الذكر ، ص 14.

- أنظر : توصيات الدورة التكوينية الأولى حول مهمة المحققين الممثلين للمحافظات العقارية ضمن لجنة المسح ، مارس 2000 ، ص 01.

² - أنظر : الفقرة 2/3/1 من التعلية نفسها ، ص 14.

³ - أنظر : الفقرة 5/3/1 من نفس التعلية ، ص 18.

- أنظر : توصيات الدورة التكوينية الأولى حول مهمة المحققين العقاريين السابقة الذكر ، ص 02.

- أنظر : الياس بروك ، المذكرة السابقة ، ص 24

وفي حالة عدم وجود فريضة فإن الشخص الشريك في الشيوخ ، الذي يضمن تسيير العقار تذكر هويته مع إضافة (فريضة).

2- الأشخاص المعنوية:

ويمكن أن تشمل الأشخاص المعنويين على الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية أو الشركات.....، على المعلومات التالية :

- الشركات : اسم الشركة و طبيعتها القانونية و مقرها الاجتماعي .
- الجمعيات : تسميتها و مقرها و تاريخ ومكان إيداعها.
- الجماعات المحلية : إسم البلدية أو الولاية .
- أملاك الدولة : إسم الدولة ، مقرها.

الثاني/أصحاب حق الملكية:

أصحاب حق الملكية يتم تحديدهم بواسطة سندات الملكية ، أو البحث في حالة غياب سند الملكية إلى الحالات التالية:

1- بواسطة السند⁽¹⁾:

التحقيق يكون بالفحص الدقيق حيث يتأكد المحققون من المعلومات التالية :

-
- ¹ - أنظر : الفقرة 1/3/3/1 من التعليم رقم السابقة الذكر ، ص 14.
 - أنظر : صديق رحامي ، المذكرة السابقة ، ص 56 .
 - أنظر : رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، السابقة الذكر.
 - أنظر : الياس بروك ، المذكرة السابقة ، ص 25.

- يفحص الوثيقة التي يجب أن تظهر كل الميزات و الشروط المطلوبة والمعمول بها لإثبات حق الملكية .
 - التحقيق والتأكد من الطابع الحالي للمعلومات التي توفرها هذه الوثيقة .
- أ- السندات الرسمية⁽¹⁾: من بين هذه السندات يمكن أن نخصي :
- سندات الملكية المحررة من طرف إدارة أملاك الدولة: هذه السندات تعطي الدقة الكافية للتعريف عن المالك ونسب الشركاء في الشيوخ وكذلك يعطي الوضعية الحقيقية للعقارات وذلك بتعيينها تعيينا دقيقا.
 - العقود الإدارية المنشأة و الناقلة و بالحقوق العينية العقارية الأخرى المحررة من طرف الولاية ورؤساء البلديات.
 - العقود المنشأة و الناقلة و المصرحة و بالحقوق العينية العقارية الأخرى والمحررة من قبل الموثقين وكتاب الموثقين والتي تم إشهارها، تعتبر هذه العقود محررة قبل صدور الأمر 91/70 المتضمن تنظيم التوثيق.
 - العقود المنشأة والناقلة و المصرحة و الحقوق العينية العقارية الأخرى ، محررة من طرف القضاة.
 - القرارات القضائية و الناقلة و المصرحة و الحقوق العينية الأخرى الصادرة عن القضاء ولها قوة الشيء المقضي به⁽²⁾.

¹- أنظر : الفقرة 1/3/3/1 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر ، ص 15.

- أنظر : توصيات الدورة التكوينية الأولى حول مهمة المحققين العقاريين السابقة الذكر ، ص 02.

²- أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق الذكر ، ص 62.

ب-السندات غير الرسمية⁽¹⁾:

وهو ما يتعلق العقود العرفية⁽²⁾ تكون قبل الفاتح جانفي 1971، أي يكون تاريخ العقد ثابت ابتداء من يوم التسجيل أو يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص أو يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

2- غياب السند :

يقوم ممثل مسح الأراضي في حالة غياب السند تكون عن طريق البحث وجمع المعلومات، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة و الأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى اكتساب الشخص المعني للحيازة على العقار ، طبقا لإجراءات القانون المدني فهو يحمي الحيازة في ذاتها ، حتى ولو كان الحائز غير مالك⁽³⁾.

فالحيازة هي السيطرة الفعلية على المال أو العقار أي أن الحائز يظهر كما لو كان مالك الشيء⁽⁴⁾ وفي هذا يجب على الشخص المعني تقديم وثائق حالته المدنية وكل وثيقة أخرى وأن تكون الحيازة هادئة و علانية و مستمرة و ثابتة⁽⁵⁾ .

¹ - أنظر : عمار معاشو ، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري ، مجلة مجلس الدولة ، العدد الثامن ، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري ، 2006 ، ص 146 و ص 147 .

² - أنظر : عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 85 و ص 86.

³ - أنظر : عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، الجزء 9 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1968 ، ص 790.

⁴ - أنظر : حسين طاهري ، شرح وجزير لقانون الإجراءات المدنية ، الطبعة الأولى ، زكرياء للمنشورات القانونية ، الجزائر ، 1992 ، ص 17.

⁵ - أنظر : عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة-شهادة الحيازة) ، دار هومة ، الجزائر ، 2001 ، ص 159.

- أنظر : مزعاش أسمهان ، المذكرة السابقة ، ص 58 .

الثالث / الحقوق العينية العقارية:

الحقوق العينية العقارية تتشكل أساسا من عناصر حق الملكية أو من الأعباء التي تثقل العقار المعني:

1 / حق الملكية : يتكون من حق الإنتفاع و الإستعمال والسكن وحق إستغلال وحق الإرتفاق.

أ/ حق الإنتفاع:

هو حق عيني يقع على شيء استعمالى مملوك للغير ، يخول لصاحبه استعمال ذلك الشيء أو إستغلاله لمدة محددة ، وينتهي هذا الحق بموت المنتفع أو إنتهاء مدته، أو هلاك الشيء محل الإنتفاع⁽¹⁾.

ب/حق الإستعمال والسكن:حق الإستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته خاصة أنفسهم ، وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ وحق السكن يسمح لصاحبه السكن في دار في إطار حدود الإستعمال⁽²⁾.

ج/حق الإستغلال: حق يسمح لصاحبه الإستغلال المؤبد دون المساس بحق الملكية الذي تحتفظ به الدولة.

د/حق الإرتفاق: حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر⁽³⁾.

2/ الأعباء المثقلة للعقار:وهي التأمينات العينية وتكون متمثلة في حق الرهن وحق الإمتياز والرهنينة.

¹ - أنظر : إسحاق إبراهيم منصور ، المرجع السابق ، ص 292.

- أنظر : عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 1202 .

² - أنظر: نفس الفقرة من نفس التعليمة ، ص 17.

- أنظر : عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 496.

³ - أنظر : هجيرة دنوبي ، موجز المدخل للقانون (النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق وتطبيقهما في التشريع الجزائري) ، منشورات دحلب ، الجزائر ، 1992 ، ص 146.

- أنظر : عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 1280.

أ/ **حق الرهن:** حق الرهن مباشر على شيء يكون محله شيئاً ويكون الرهن دائماً ضماناً للسوفاء بحق شخصي⁽¹⁾، يكتسب به الدائن حقاً عينياً عقاراً لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستفءا حقه من ذلك العقار في أي يد كان⁽²⁾.

ب/ **حق الإمتياز:** هو حق الأولوية التي يقرها القانون لدين معين ويسمح لصاحب هذا الحق الأسبقية ولا يكون الإمتياز إلا بمقتضى نص قانوني⁽³⁾.

ج/ **الرهنينة:** هي عبارة عن عقد بموجب تحول حيازة العقار المعني من الدين إل دائنه ، مع عدم إرجاعه إلا بعد السداد الكامل للدين المضمون أو اللجوء إلى بيع العقار في المزاد العلني طبقاً للقانون⁽⁴⁾.

الفرع الرابع : مرحلة تجسيد الحدود

أما مرحلة تجسيد الحدود النهائية تكون إما في المناطق الحضرية أو المناطق الريفية بنفس الطريقة نأخذ النسخة التالية من المخطط البياني وذلك بالترقيم النهائي بإتباع نفس الطريقة الخاصة بترقيم الأقسام المساحية وشطب الأرقام المؤقتة بحبر خاص ووضع الأرقام النهائية أمامها ، أما النسخة الأصلية من المخطط البياني فترقم في جهاز الكمبيوتر وذلك بوضع نفس الترقيم النهائي الموجود في النسخة الثانية التي يتم تعديلها وبعد ذلك

¹ - أنظر : إسحاق إبراهيم منصور ، المرجع السابق ، ص 293.

² - أنظر : المادة 882 من القانون المدني .

- أنظر : الفقرة 4/3/1 من التعليمة رقم 16 السابقة الذكر ، ص 17.

³ - أنظر : نص المادة 982 من القانون المدني .

- أنظر : نفس الفقرة من التعليمة ، ص 17.

⁴ - أنظر : الفقرة 4/3/1 من التعليمة رقم 16 السابقة الذكر ، ص 17.

تتم عملية السحب لتتحصل على نسخة أصلية من مخطط بياني ، يشمل ترقيم لأجزاء الملكية و الأماكن المعلومة مطابقة لعملية التزقيم الميدانية⁽¹⁾، بعدها يقوم بحساب المساحة في كل قسم بشكل مستقل عن الآخر.

(FicheD'immeuble) ، وهي من نوع (T10)⁽²⁾، هذه البطاقة تشتمل كل المعلومات الخاصة بالعقار وبالملاك ويجب على محقق مسح الأراضي أن يأخذ كل وقته في ملء هذه البطاقة لأنها العنصر الأساسي في هذه العملية و يفحص الوثائق المقدمة من طرف المالك للعقار فحفا دقيقا وهي ترسل إلى المحافظ العقاري مع الوثائق الأخرى.

المطلب الثالث : المرحلة الختامية

المرحلة الختامية هي نتائج عملية المسح العقاري وفيها يجب أن ينبغي إعداد وثائق مساحية وهي تظهر أهم المعلومات الخاصة بالعقار وبعدها يتم إيداعها بالبلدية ليتمكن للملاك المعنيون من تقديم إعتراضاتهم أمام لجنة المسح العقاري للنظر فيها ، لتنتهي بعد ذلك عملية المسح العقاري وستتطرق إليها في الفروع التالية:

الفرع الأول : إعداد الوثائق المسحية .

الفرع الثاني : إيداع وثائق المسح بالبلدية .

الفرع الثالث : النظر في الإعتراضات والإشكالات .

الفرع الرابع : إنهاء عملية المسح العقاري .

¹ - أنظر :الفقرة 1/8/2/1 ، ص 12 ، والفقرة 1/5/3/1 ، ص 23 ، من التعلية رقم 16 السابقة الذكر .

- أنظر : فضيلة قرنان ، المذكورة السابقة ، ص 114 .

² - أنظر :الملحق (06) .

الفرع الأول : إعداد الوثائق المساحية

أقرت المادة 08 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل و المتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽¹⁾ وستتناول كل وثيقة في ما يلي:

الأول/ المخطط المساحي (le plan cadastral):

المخطط المساحي يقدم الرسم التخطيطي للمنطقة المعنية بالمسح وكذلك يفصلها إلى أقسام و أماكن و مجموعة أملاك وقطع و المخططات النهائية سواء كانت منطقة ريفية أو حضرية ، فهي عبارة عن مخطط بياني يظهر عليه حدود الأقسام و البلديات المجاورة ، المباني ، المجمعات السكنية ، الطرقات ، مجاري المياه....، و أهمية هذا المخطط هي في تفصيل كل كبيرة وصغيرة والإقليم البلدي يتكون من عدة أقسام وكل قسم يتكون أجزاء ملكية وكل جزء من الملكية يتكون من قطعة أرضية تخص مالك واحد أو الشيوخ، فالمخططات المسحية تكون مطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض⁽²⁾.

الثاني /سجل مسح الأراضي (la matrice cadastrale)⁽³⁾:

¹ - أنظر: الفقرة 1/6/1 من التعلية رقم 16 السابقة الذكر ، ص 24.

² - أنظر: جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 132.

- أنظر : المذكرة رقم 1107 المؤرخة في 1999/03/09 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية والتي تنص عن إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين.

³ - أنظر: الملحق رقم (07).

هو عبارة عن سجل يوضع في هذه الورقة مالك واحد ويعين فيها هويته وكذلك يعين فيه كل أجزاء الملكية الخاصة به، التي قد تكون تابعة لقسم مسحي واحد أو عدة أقسام أخرى داخل البلدية وترتب حسب الترتيب الأبجدي للمالك ويعطى لكل مالك رقم حساب خاص به.

الثالث/ جدول الحساب (la table des comptes)⁽¹⁾:

جدول الحساب هو عبارة عن سجل فيه عدة خانات فيتم ذكر رقم الحساب و تاريخ فتح الحساب ، التعريف بالمالك ترتيباً أبجدياً ورقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية المسوحة وبالتالي فجدول الحساب يعد بمثابة بطاقة التعريف لكل مالك ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام ، تكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات و المؤسسات العمومية (الدولة ، الولاية ، البلدية) وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية و في الأخير الأشخاص الطبيعيون يرتبون حسب ألقابهم⁽²⁾ ،فإن هذه الوثيقة تسهل الإطلاع على المعلومات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين أو الهيئات الأخرى فجدول الحساب عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في أعلاه من الجهة اليسرى إسم الولاية ومن اليمين إسم البلدية.

الرابع/ جدول الأقسام (l' état de section)⁽³⁾:

جدول الأقسام هو عبارة عن جدول خاص بكل قسم يضم خانات تدون في أعلاه من اليسار إسم الولاية ، أما اليمين رقم القسم وترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي⁽⁴⁾ ، يتضمن رقم كل قسم مكون

¹ - أنظر : الملحق رقم (08).

² - أنظر :فضيلة قرنان ، المرجع السابق ، ص 93.

- أنظر :عازب فرحات ، المقال السابق ، ص 53.

³ - أنظر :الملحق ،رقم (09) .

⁴ - أنظر :جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 132.

للبلدية المسوحة ويعرف كل جزء ملكية برقم حساب مالكة الموجود في جدول الحسابات ، فهو يشمل كل الأقسام (المراد إيداعها) .

الخامس/البطاقات العقارية : (T10)⁽¹⁾:

وتشمل هذه البطاقة على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني و المعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز وبناء على المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية (T10) يتم التقييم العقاري⁽²⁾.

الفرع الثاني: الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية

بمجرد الانتهاء من العمليات الميدانية والتقنية والتحقيقات العقارية وإعداد الوثائق المسحية⁽³⁾، حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به :

تودع وثائق مسح الأراضي بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها⁽⁴⁾ وكل شخص معني بعملية المسح. تسلم الوثائق من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يسلمه شهادة إيداع.

¹ - أنظر : رشيد نويري ، تأسيس السجل العقاري وسير عملية التقييمات العقارية ، دليل عملي ، المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية تبسة ، دون ذكر السنة ، ص 01.

² - أنظر : الفقرة 1/2/2 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر ، ص 26.

³ - أنظر : حسن طوايبي ، المرجع السابق ، ص 38.

⁴ - أنظر : حسين عبد اللطيف حمدان ، المرجع السابق ، ص 73 .

- أنظر : إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 261 .

ويلاحظ أن النص تناول الإيداع ولم يوجب إعلانه وكيفيته بشكل صريح وتناول مدة الإيداع ولم يضبطها بدقة رغم ما لهذه العملية من أهمية، مما يترتب عليها من آثار قانونية، حيث أن انتهاء هذه المرحلة يجعل نتائج المسح بما فيها المخططات المنجزة والبيانات التي تحتويها نهائية وأهمية الإعلان تكمن في أنه يؤدي وظيفتين الأولى هي إعلام المعنيين⁽¹⁾ بانطلاق هذه المرحلة، الثانية أن يكون أساساً لبدأ حساب المدة القانونية حتى يتمكن كل من تم المساس بحقوقه تقديم إحتجاجهم أثناء المدة القانونية ويتم ذلك بتوضيح أسباب تدخله مقدماً بذلك الإثباتات الكافية، إما كتابياً لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويّاً إلى رئيس فرقة المسح العقاري والذي يكون بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، يسجل ذلك ممضي من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الإيداع⁽²⁾ ويجب أن تحتوي هذه الشكوى:

- أسماء وألقاب المعنيين وعناوينهم الكاملة بالمطابقة مع بطاقة الهوية المقدمة.
- يقدم الشكوى مكتوبة وأن تكون واضحة وذلك بذكر رقم القطعة الموضحة على المخطط ، مع الإشارة إلى الوثائق المرفقة (عقد الملكية ، الأحكام القضائية).

الفرع الثالث: النظر في الإعتراضات والإشكالات

قبل مرحلة الإيداع وطيلة مدة شهر بعد الإيداع، تكون وثائق المسح مؤقتة، حيث يمكن لأي شخص تم المساس بحقه تقديم احتجاج، مبيناً فيه الدوافع والأسباب، سواء إلى رئيس

¹ - أنظر: نفس الفقرة من التعلية ،ص 24 .

- أنظر : حسين عبد اللطيف حمدان ، المرجع السابق ، ص 73 .

- أنظر : إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 261 .

² - أنظر : الفقرة 3/6/1 من نفس التعلية ، ص 25 .

- أنظر : فضيلة قرنان ، المذكرة السابقة ، ص 115 .

- أنظر : أنيسة بسكري ، المذكرة السابقة ، ص 37 .

الجلس الشعبي أو إلى رئيس الفرقة الذي يكون مداوما بمقر البلدية وتقديم الشكاوى كتابة أو شفاهية، يتعين على ممثل الإدارة تسجيل خلاصة الشكاوى في سجل خاص بذلك يوقع من طرف الشاكي أو المعارض ويوضع سجل الاحتجاجات أمام لجنة المسح من أجل فحصها وإبداء رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول التوفيق بين المعنيين، فإذا فشلت في ذلك تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة ويجرر محضر لهذا الخلاف بحيث تنبه الأطراف إلى منحهم أجلا قدره 03 أشهر، فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها، من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وعند انتهاء هذا الأجل فإن الحدود وبصفة مؤقتة تصبح نهائية ماعدا تلك التي احتوت على غلط مادي معترف به، أو ماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين⁽¹⁾.

الفرع الرابع : إنتهاء عملية المسح العقاري

إن وثائق مسح الأراضي بعد انتهاء العملية التي تنتج تعد مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية ، بعد تغيير العقارات المتنازعة عنها، توضع وثائق مسح الأراضي عند كل من :

نسخة أولى : لمقر البلدية المعنية .

نسخة ثانية: تبقى عند مسح الأراضي .

نسخة ثالثة: تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

¹ - أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق الذكر ، ص72.

المبحث الثاني : إجراءات شهر وثائق المسح العقاري

إن عملية الشهر العقاري لوثائق مسح الأراضي العام ، تسير على جملة من الإجراءات يقوم بها المحافظ العقاري وحده و الآخر يشاركه فيها أعوان مختصين وسنتطرق إلى هذه الإجراءات في المطلب التالية⁽¹⁾:

المطلب الأول : إيداع وثائق المسح العقاري .

المطلب الثاني : ترقيم العقارات .

المطلب الثالث : إعداد السجلات .

المطلب الأول : إيداع وثائق المسح العقاري

يجري إيداع وثائق المسح العقاري بالمحافظة العقارية وهذا حسب المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و شهرها في السجل العقاري وتتم هذه العملية بعد إنتهاء عملية المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام من البلدية ويجرد هذا عن طريق محضر إستلام يحرر من قبل المحافظ العقاري بعد فحص الوثائق المقدمة ومعالجتها وستعرض لذلك في الفرعين التاليين :

الفرع الأول : إستلام وثائق المسح العقاري .

الفرع الثاني : معالجة وثائق المسح العقاري .

¹ - أنظر : ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص73.

الفرع الأول : إستلام وثائق المسح العقاري

إن المحافظ العقاري بمجرد إستلامه لوثائق المسح العقاري المودعة ، يقوم بتفحصها وذلك من حيث الكمية ومن حيث النوعية ، بحيث أن له أن يعيد بعض من الوثائق ، إذا لاحظ النقص فيها ، لتصحيحها ويكون ذلك بموجب مراسلة ، كونه لا يوجد ما يسمى بالرفض إلا تصحيح وثائق المسح ، ذلك أن المشرع الجزائري لم يورد هذه الحالة ، إضافة إلى عدم ذكر أجل مقيد لإدارة مسح الأراضي للرد على مراسلة السيد المحافظ العقاري وتصحيح النقص وتكون المعاينة كمايلي⁽¹⁾ :

1/ حيث الكمية : المحافظ العقاري يجب عليه التحقق من وجود الوثائق كلها ضمن الوثائق المودعة⁽²⁾.

2/ حيث النوعية : أن تكون هذه الوثائق مؤشرة بصفة واضحة ومقروؤة ولا عليها الكشط⁽³⁾، ففحص وثائق المسح العقاري يكون فحصا شاملا ، لإحصاء النقائص، بعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة ، يقوم المحافظ العقاري وطبقا لنص المادة 09 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتم المذكور سابقا والتعليم رقم 16 المذكورة ، بإعداد محضر التسليم في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح العقاري ويعين عليه تحديد تاريخ الإيداع⁽⁴⁾ ، فيه أقسام و إسم البلدية والأماكن المذكورة الممسوحة⁽⁵⁾. ويكون هذا المحضر محل إشهار خلال 04 أشهر بكل وسيلة على مستوى كامل التراب

¹ - أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق الذكر ، ص 103.

² - أنظر : الفقرة 1/1/2 من التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم ، ص 24.

³ - أنظر : رشيد نويري ، المرجع السابق ، ص 02.

⁴ - أنظر : رشيد نويري ، المرجع السابق ، ص 01.

- أنظر : حسن طوايبي ، المذكورة السابقة ، ص 64.

⁵ - أنظر : بشير العتروس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، الصادرة عن قسم الوثائق ، المحكمة العليا الجزائر ، 2004 ، ص 20.

- أنظر : جمال بوشنافة ، نفس المرجع ، ص 134.

الوطني ، بهدف إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية بوجود حضورهم للمحافظة العقارية وذلك لاستلام وثائقهم .

الفرع الثاني : معالجة وثائق المسح العقاري

بعد استلام الوثائق من طرف المحافظ العقاري من مصلحة مسح الأراضي مقابل محضر تسليم ، يقوم بعملية معالجة الوثائق المودعة بمساعدة الأعوان وذلك بمباشرة عملية البحوث اللازمة داخل المحافظة العقارية لجمع المعلومات المتوفرة . ويكون ذلك انطلاقاً من سجل مسح الأراضي المتضمن للترتيب الأبجدي للملاك بحيث يؤخذ أول شخص في سجل مسح الأراضي وتتم عملية البحث بالرجوع لبطاقته الأبجدية أو الشخصية لحصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية التقييم⁽¹⁾.

المطلب الأول: ترقيم العقارات

عند إستلام المحافظ العقاري وثائق مسح الأراضي يبدأ بترقيم العقارات المسووحة وهذا الترقيم يعد من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح ، التي يتم بناء عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتم والفقرة 1/2 من التعليم رقم 16 بحيث سنتناول أنواع الترقيم وكيفية إنشاء البطاقات العقارية في الفرعين التاليين :

الفرع الأول : أنواع التقييمات العقارية .

¹ - أنظر : رشيد نويري ، المرجع السابق ، ص 03 و ص 04.

- أنظر : صديق رحمان ، المذكرة السابقة ، ص 68.

الفرع الثاني : إنشاء البطاقات العقارية.

الفرع الأول : أنواع التقييمات العقارية

لقد ذكر أنواع التقييم في المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم وكذلك التعلية رقم 16 وهما كالتالي:

1/ التقييم النهائي:

يكون التقييم النهائي في المحافظ العقاري على أساس سندات أو عقود مقبولة قانونيا أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية و الأحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية وكما ذكر في المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم بقولها⁽¹⁾ " يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية و نقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات و الرهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقص مدة صلاحيتها"⁽²⁾ و بالتالي فإن التقييم النهائي للعقارات المسوحة يكون مرتبطا بحالة الملكيات العقارية التي يجب أن تكون مثبتة بسندات ملكية مقبولة قانونا⁽³⁾ والسندات الثابتة للملكية هي أربعة أنواع وهي كالتالي:

- **السندات التوثيقية:** هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال و الترتيبات المنصوص عليها قانونا و يتم توقيعها من طرفه و المتعاقدين.

¹ - أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص106.

² - أنظر : التعلية رقم 16 السابقة الذكر.

³ - أنظر : نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص 97.

- **السندات العرفية:** هي تلك العقود التي تصدر بمعرفة أفراد عاديين و لا يتدخل أي موظف أو ضابط عمومي في تحريرها و تكون موفقة من المتعاقدين وحدهم و الشهود و السندات و العرفية التي تعتبر سند للملكية هي التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01م.

- **السندات الإدارية :** هي تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير مثل عقود التنازل عن قطع أرضية أو عقود الاستصلاح.

- **السندات القضائية:** هي الأحكام و المحررات الصادرة عن الجهات القضائية التي تكرر اتفاقيات أو حالة مادية ترتب نقل ملكية عقارية أو تعديلها على أن تشهر لتكون حجة على الغير.

2/ التقييم المؤقت:

يكون عندما لا يحكم حائز العقار إلى سندات ملكية تثبت بصفة رسمية ملكية للعقار المحوز من طرفه و في هذه الحالة تكون محلية التقييم مؤقتة ، قد نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم التي يتضح أن هناك حالتين من التقييم المؤقت.

أ- الحالة الأولى : التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر

يعتبر التقييم مؤقتا 04 أشهر ، يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين ، سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن طريق التقادم المكسب

طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال⁽¹⁾ ، فالمحافظ العقاري يعطي هذا النوع من التقييم بتوافر الشروط الآتية :

- أن لا تقل مدة الحياة عن 15 سنة بين تاريخ بداية الحياة (المدون في بطاقة العقار T10) وبين تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح.

- ليس للمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية⁽²⁾ .

وقد أكدت الفقرة 02 من المادة 13 من نفس المرسوم على أن يصبح هذا التقييم نهائياً بعد انقضاء مدة 04 أشهر إذا لم يقدم أي اعتراض ، أو إذا سحب أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها⁽³⁾ .

ب- الحالة الثانية : التقييم المؤقت لمدة سنتين

بالنسبة للعقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات إثبات كافية و لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها فيقوم نتيجة لذلك بتقييمها طبقاً للمادة 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تنص على " يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. و يصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت

¹ - أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق الذكر ، ص 107.

² - أنظر : رشيد نوريري ، المرجع السابق ، ص 08.

³ - أنظر : جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 136.

- أنظر : الياس بروك ، المذكرة السابقة ، ص 41.

- أنظر : مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 112.

- أنظر : عمر حمدي باشا ، زروقي ليلي ، المرجع السابق ، ص 50.

- أنظر : فضيلة قرنان ، المذكرة السابقة ، ص 63.

- أنظر : حسن طوايبي ، المذكرة السابقة ، ص 47.

- أنظر : محمود رشيد ، المذكرة السابقة ، ص 42.

وقائع للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني⁽¹⁾.

و يجوز للمحافظ العقاري أن يرقم العقار ترقيماً مؤقتاً باسم الدولة لمدة سنتين في حالة إذا ما لم يكشف التحقيق العقاري أثناء المسح عن أي مالك أو صاحب الحق العيني أو عن الحائز للعقار المسوح و الذي بقي شاغراً من دون مطالب و تعرف هذه الحالة بحالة الترقيم لحساب مجهول لدى يتحول إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة بعد مضي سنتين من إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية⁽²⁾.

الفرع الثاني : إنشاء البطاقات العقارية

ينتج من هذه العملية عنها تأسيس السجل العقاري الذي يتكون من مجموعة البطاقات العقارية⁽³⁾، فيبدأ المحافظ العقاري بإنشاء البطاقات العقارية ، ليتم التأشير عليها لاحقاً ، ولقد نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم على أنواع البطاقات العقارية⁽⁴⁾ وستعرض لهذه الأنواع فيما يلي:

الأول/ بطاقات قطع الأراضي (الريفية): هذا النوع من البطاقات ينشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي⁽⁵⁾.

¹ - أنظر : التعليم رقم 16 السابقة الذكر.

² - أنظر : التعليم السابقة الذكر.

³ - أنظر : عمار بوضايف ، المقال السابق ، ص 50.

⁴ - أنظر : نور الدين رحيمي، نظام السجل العيني بالملكة العربية السعودية، مجلة الموثق، مجلة دورية، العدد 10، الغرفة الوطنية للموثقين، 2003، ص 26.

⁵ - أنظر : نوريري رشيد ، المرجع السابق ، ص 11.

- أنظر : المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 ، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة ، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

الثاني/ بطاقات العقارات الحضرية: يتم إنشائها بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري هناك بطاقة عامة للعقار وهي تخص العقار المبني وأما بطاقة الخاصة للملكية المشتركة فهي تخص العقار ذو نظام ملكية مشتركة.

ثالثا/ التأشير على مجموعة البطاقة العقارية

نصت المادة 33 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، على أن يؤشر على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقرووة بالحبر الأسود الذي لايمحى ماعدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التحديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لايمحى⁽¹⁾، فلا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته وكذلك أن تكون كل التأشيرات صحيحة، استعمال الأختام⁽²⁾، ألزم المشرع من أجل التفرقة بين التأشيرات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية ووضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة⁽³⁾.

المطلب الثاني : إعداد السجلات

تتم عملية إعداد السجلات عند إمضاء محضر إستلام وثائق المسح الأراضي وأثناء عملية تنظيم وترتيب هذه الوثائق يقوم المحافظ العقاري بإعدادها وكل سجل يلعب دور خاص به وستتطرق في الفروع التالية :

¹ - أنظر : المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر .
² - أنظر : نسيمة حشود ، نفس المرجع ، ص 149 .
- أنظر : صديق رحامي ، نفس المرجع ، ص 82 .
³ - أنظر : المادة 36 من نفس المرسوم التنفيذي .

الفرع الأول : إعداد سجل ترقيم العقارات المسوحة .

الفرع الثاني : إعداد سجل الاعتراضات .

الفرع الثالث : إعداد سجل تسجيل جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري.

الفرع الأول : إعداد سجل ترقيم العقارات الممسوحة

إن سجل ترقيم العقارات الممسوحة يوجد في كل بلدية سجلها الخاص بحيث يقوم الأعوان المكلفون في المحافظة العقارية بتسجيل المعلومات في سجل مسح الأراضي (La matrice cadastrale) في قسم ترقيم العقارات الممسوحة يسلمه المدير بعد التأشير عليه إلى المحافظ العقاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني : إعداد سجل الاعتراضات

إعداد سجل الاعتراضات هو سجل يقوم بتدوين فيه المعارضات و يفتح سجل واحد للاعتراضات يتولى العون المكلف بالتدوين عليه داخل الإختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية ، يسلم لها من طرف المديرية مؤشرا وموقعا من طرف المدير⁽²⁾ .

وأما إذا أثبتت الاعتراضات في الآجال القانونية أي وردت على الترقيم المؤقت ، فالمحافظ العقاري يقوم بمحاولة صلح بينهم وبعد نهاية هذا الأخير يخلص المحافظ إلى أحد النتائج التالية :

¹ - أنظر : نوبري رشيد ، المرجع السابق ، ص05.

² - أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص114.

الأول/ الصلح المثمرة : بعد إتفاق الأطراف يحزر المحافظ العقاري محضر الصلح ويصبح هذا المحضر قوة إلزام خاصة⁽¹⁾.

الثاني/ الصلح الغير المثمرة : إذا باءت محاولة الصلح بينهم بالفشل فيحزر المحافظ محضرا بعدم الصلح، يسلمه ويبلغه للأطراف⁽²⁾ ، تضع نسخة في الملف ويسجل في الملاحظات عبارة " نزاع قضائي " وتكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر إبتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاها من المحافظ لرفع دعوى قضائية⁽³⁾ ، يبلغ بها الطرف الآخر ويقتى الترقيم معلق إلى أن يصدر حكم أو قرار نهائي، حائز لقوة الشيء المقضي فيه ، وإذا لم يتلقى خلال 06 أشهر أي تبليغ ، فتعتبر المعارضة كأن لم تكن وتكتب عبارة " معارضة ملغاة " في السجل . وفي حالة وجود دعوى مقامة و صدور حكم نهائي أو قرار قضائي نهائي يحول الملف من "قضايا منازعات"⁽⁴⁾.

الثالث/عدم الإستجابة لإستدعاءات المحافظ العقاري

في هذه الحالة كثيرا ما تحدث وتجعل المحافظ في ريبة من نوعية القرار الواجب التطبيق أو إتخاده ، حسب سلطته يرسل ثلاث إستدعاءات متتالية في أوقات مختلفة لعقد جلسة الصلح وإن لم يستجب الطرفين له يقوم المحافظ بتحرير محضر بغياب الطرفين ويبين فيه أن محاولة الصلح باءت بالفشل ويبلغ المحضر الى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى 06 أشهر⁽⁵⁾ .

¹ - أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق الذكر ، ص116.

² - أنظر : المادة 15 / 3 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 123 وهو الجديد الذي اتي به ، ولم يتم ذكره في المرسوم التنفيذي رقم 80/210 الملغى.

³ - أنظر : المادة 15 / 3 من المرسوم التنفيذي السابق .

⁴ - أنظر : ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص116.

⁵ - أنظر : رشيد نوريري ، المرجع السابق ، ص 10.

يقوم العون بتسجيل عبارة " نزاع قضائي " في السجل مع وضع محضر غياب الطرفين في حالة عدم إقامة دعوى ، تعتبر المعارضة كأن لم تكن وتسجل عبارة " معارضة ملغاة " وفي حالة وجود حكم أو قرار نهائي فاصل في الدعوى هنا يحول الملف من ملف "قضايا منازعات" (1) .

الفرع الثالث : إعداد سجل تسجيل جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري

الإجراء الأول للإشهار العقاري يعتبر إجراء مثله مثل باقي الإجراءات الأخرى المحدثه بمناسبة إيداع العقود والسندات الأخرى من أجل الإشهار ويمكن التعرف على الجدول الخاص بالإجراء الأول للإشهار بحيث نقول أن الجدول هو وسيلة إستدراكية و المغزى منها هو إستدراك النقائص التي تحدث أثناء عملية التحقيق ويحتاج بذلك المحافظ أثناء تجسيد التقييمات العقارية للمعلومات. قد ترد في هذه الجداول (2) حيث يفتح هذا السجل لتسجيل إيداعات جدول الإجراء الأول للإشهار بالمحافظة المختصة إقليميا ، بحيث يسلم من المدير بعد التأشير والتوقيع عليه ذلك طبقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعجل والمتمم (3) .

¹ - أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق الذكر ، ص117 .

² - أنظر : المذكرة العملية رقم 603 ، المتعلقة بجدول الإجراء الأول للإشهار العقاري ، الصادرة عن المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية تبسة ، 1989 ، ص 01 .

³ - أنظر : ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص119 و ص120 .

خلاصة الفصل الثاني

إن عملية مسح الأراضي تمر بمجموعة من الإجراءات الإبتدائية والتي تركز عليها إدارة مسح الأراضي ولانطلاق عملية المسح تتطلب وسائل كبيرة من الإدارة انطلاقاً من المرحلة التحضيرية حيث يقوم المكلفون بها بجمع كل المعطيات و الوثائق والمخططات اللازمة لذلك، بعدها المرحلة الميدانية التي يقوم بها الأعوان الميدانيون المكلفون بإجراء التحقيقات الميدانية الدقيقة بعد فحص كل الوثائق المقدمة لهم و كإجراء ختامي يكون هناك جمع كل المعلومات الدقيقة للممتلكات بعد فرزها.

وبعدما تأتي عملية شهر هذه الوثائق المسحية عند المحافظة العقارية التي تركز على إيداع الوثائق لدى المحافظة ثم شهرها من طرفها حيث تتطلب من أعوان المحافظة جهد كبير للفحص الدقيق للوثائق المودوعة عندهم ومنه نقول أن كل المراحل السابقة الذكر تتطلب جهد كبير منا.

خاتمة

نظرا للأهمية القصوى لعملية مسح الأراضي في إنجاح السياسة العقارية، كونها عملية ضخمة تتطلب وسائل مادية و بشرية كبيرة ، تعتبر كذلك أحسن وسيلة لوصف و تحديد الأملاك العقارية من أجلها تبني المشرع الجزائري في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية و استقرارها و تطورها ، سياسة عقارية حديثة ، وذلك من خلال إصداره لترسانة من النصوص القانونية المتكاملة وهدف منها ،التحكم و ضبط المعاملات العقارية و الحقوق الواردة على العقار ، ولعل من أهمها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/22/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، والذي يتله مراسيم تطبيقية له 400/84 المؤرخ في 24/12/1989 والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13/03/1980 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ويمكن القول أن عملية المسح هي عملية شاقة تتطلب جهد كبير وتكاليف باهظة و حسب خبرتي في الميدان أن عملية تسير ببطء رغم كل الجهود المبذل من طرفنا وهذا لقلّة الإمكانيات والوسائل لدى الوكالة ، لذلك يجب عليها أن تراجع أمورها عن طريق الإسراع في وتيرة الأشغال وتجنيّد الوسائل والكفاءات المحلية المتمثلة في المساحين والمهندسين الطبوغرافيين العقاريين.

وإتباع منهجتي التحسين والجودة من خلال تلقين أعوان المسح جملة من المبادئ الأساسية لتفعيل مردودهم وإثراء ثقافتهم وذلك بإنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي وتجهيز الوكالة بوسائل علمية وثقافية دقيقة للقيام بالعمليات المسحية مع متابعة الأشغال باستمرار لإعطاء هذه العمليات القيمة الحقيقية .

وفي خاتمة هذا البحث نرجوا أننا قد أستوفينا بجوانب هذا الموضوع من كل نواحيه حسب خبرتي الميدانية وما التوفيق الا من عند الله.

الملاحق

الملحق رقم (01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
مديرية مسح الأراضي

قرار رقم: 1045/أ، بتاريخ: 25 سبتمبر 2013

يتضمن فتح عملية المسح الريفي العام عبر تراب بلدية بنورة ابتداءا من 2013/10/01.

إن والي ولاية غرداية

- بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- بمقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04 فيفري 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتنمير و التهيئة العمرانية المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم: 08/14 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 لاسيما المادة 15 منه.
- بمقتضى القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المتعلق بالوقف المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 02/07 المؤرخ في: 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 07/12 المؤرخ في: 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 30 سبتمبر 2010 المتضمن تعيين السيد: والي لولاية غرداية.
- بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 134/92 بتاريخ 07 أبريل 1992 و لاسيما المادة 02 منه.
- بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المؤرخ في: 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 381/98 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المؤرخ في: 23 جويلية 1994، المحدد لأجهزة الإدارة العامة في الولاية و يحدد مهامها و تنظيمها و هيكلها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في: 06 سبتمبر 1995، المحدد لمصالح التقنين و الشؤون العامة و الإدارة المحلية و قواعدها و تنظيمها و عملها.
- بمقتضى التعليم رقم: 16 المؤرخ في 24 ماي 1998 المتضمنة إعداد مسح الأراضي العام في مختلف بلديات الوطن.

بإقتراح من السيد: مدير مسح الأراضي لولاية غرداية

بفـ

المادة الأولى: يشرع في مسح الأراضي العام بالمناطق الريفية عبر تراب بلدية بنورة ابتداءا من تاريخ 2013/10/01.

الملحق رقم (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
مديرية مسح الأراضي

قرار رقم: 66 بتاريخ: 02 مارس 2014

يتضمن إنشاء لجنة المسح الريفي العام
بلدية بنورة

إن والي ولاية غرداية :

- بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- بمقتضى القانون رقم: 09/84 المؤرخ في: 04 فيفري 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتعمير و التهيئة العمرانية المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم: 08/14 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 لاسيما المادة 15 منه.
- بمقتضى القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 27 افريل 1991، المتعلق بالوقف المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 02/07 المؤرخ في: 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحديق العقاري.
- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 07/12 المؤرخ في: 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 134/92 بتاريخ 07 افريل 1992 و لاسيما المادة 07 منه.
- بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المؤرخ في: 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 215/94 المؤرخ في: 23 جويلية 1994، المحدد لأجهزة الإدارة العامة في الولاية و يحدد مهامها و تنظيمها و هيكلتها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 265/95 المؤرخ في: 06 سبتمبر 1995، المحدد لصلاحيات مصالح التقنين و الشؤون العامة و الإدارة المحلية وقواعد و تنظيمها و عملها.
- بناء على التعلية رقم: 16 الصادرة بتاريخ: 24 ماي 1998 الخاصة بسير عملية المسح و الترقيم العقاري.
- بناء على محضر تنصيب السيد : واليا لولاية غرداية من طرف السيد وزير الدولة وزير الداخلية و الجماعات المحلية بتاريخ 09 نوفمبر 2013.
- بناء على القرار رقم: 1025 المؤرخ في 2013/09/25 و المتضمن فتح عملية المسح الريفي عبر بلدية بنورة ،

و باقتراح من السيد: مدير مسح الأراضي لولاية غرداية

بقرار

المادة الأولى: تنشأ لجنة مسح الأراضي الريفية على مستوى بلدية: بنورة بدائرة بنورة.

الملحق رقم (03)

بطاقة جزء الملكية

FICHE D' ILOT DE PROPRIETE

URBAIN حضرى RURAL ريفى

WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية	
N° SECTION رقم القسم	N° ILOT رقم جزء القطعة	CONTENANCE TOTALE CALCULÉE المساحة الإجمالية المحصورة	
N° DE COMPTE رقم الحساب N° DU BIEN A LA CF رقم البت فى م ع		N° DEFINITIFS الأرقام النهائية SECTION القسم ILOT جزء CLE مفتاح N° DE COMPTE رقم الحساب CLE مفتاح	
العنوان ADRESSE :			
شارع RUE		رقم البت فى م ع N° DU BIEN A LA CF	
رقم N°		اسم المكان للعلوم QUARTIER OU LIEU DIT اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE	

I- DESIGNATION DES PARCELLES							II- PROPRIETAIRE	
شماره القطع Parcelles المرواح Lots	المساحة المصرح بها بـ Superficie déclarée en	المساحة المحصورة بـ Superficie calculée en	طبيعة الأرض Nature du sol	طبيعة إحتلال الارض Nature occupation de sol	نوع الإستغلال Mode d'utilisation	شماره صومل Objet apponé	الملك	
أدلة Pavé	دكا Dika	هـ Ha	أ A	س Ca	أدوم Rural (Code)	أدوم Rural (Code)	أدوم Rural (Code)	أدوم Rural (Code)

الإسم
NOM

اللقب (إسم الترسلة)
PRENOM (RAISON SOCIALE)

رقم الحساب المؤقت
NUMERO DE COMPTE PROVISoire

المسكية
III- PROPRIETE

طبيعة الملكية
a) NATURE JURIDIQUE

رمز رقمي
CODE :

ب) MODALITES D'APPROPRIATION

رمز رقمي
CODE :

حقوق و أعباء
IV- DROITS ET CHARGES

رمز رقمي
CODE :

بطاقة رقم FICHE N° :	مرقبة فى CONTROLÉE LE :
أقيمت فى ETABLIE LE :	من طرف السيد PAR M ^r :
من طرف السيد PAR M ^r :	رتبة GRADE :

Site Calculo-A.N.C -N°04/14 T1 CNEB

الملحق رقم (04)

بطاقة الوحدة للملكية المشتركة و الشائعة				
FIGHE DE LOT DE COPROPRIETE ET D INDIVISION				
WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية		
SECTION قسم	ILOT جزء ملكية	PARCELLE قطعة أرض	N° BAI رقم البنية	LOT قطعة
COMPTES الحساب				مفتاح CLE
SUPERFICIE ILOT OU LOT EN M ² (1) مساحة الجزء أو القطعة بـ م ² (1) قطعة بجزء من ألف (2) PART EN MILLIEMES				
الخطوات ADRESSE :		رقم N°	شارع RUE	رقم البنية في ج ع N° BIEN A LA CF
الحي أو المكان للعلوم QUARTIER OU LIQU-DIT		إسم المبنى NOM DE L'IMMEUBLE		
I - PROPRIETAIRE المالك		II - LOT القطعة		
لقب إسم (ترجمة) NOM : RAISON SOCIALE : إسم PRENOM : رقم حساب N° COMPTE PROVISOIRE :		نوع الإستغلال MODE D'UTILISATION (رقم رقمي)	التحتوي CONSISTANCE (عدد الغرف - N°s de Pièces)	
V - INDIVISAIRES et AYANTS DROIT المالك على الشيوع و ذوي الحقوق			III - PROPRIETE الملكية	
اللقب NOM	الإسم PRENOM	رابطه القرابة LIEN DE PARENTE	الطبيعة القانونية a) NATURE JURIDIQUE : كود رقمي للملكية CODE : b) MODALITES D'APPROPRIATION : كود رقمي للملكية CODE : نوع التملك NATURE DU TITRE : أعتد في ETABLI LE : من طرف PAR : نشر في لحفظ العقاري PUBLIE A LA CONSERVATION FONCIERE في DE : في LE : دوح CASE رقم ملكة N° VOLUME :	
			IV - DROITS ET CHARGES حقوق و تعيينات	
			الوعيرة NATURE : كود رقمي للملكية CODE : لصالح AU PROFIT DE :	
بطاقة رقم FICHE N° : أعتد في ETABLI LE : من طرف PAR M :		وقتت في CONTROLEE LE : من طرف PAR M : الرتبة GRADE :		
(1) SUPERFICIE = Surface en mètres carrés de la partie privative de bien. (2) QUOTE-PART = Part en MILLIEMES des parties communes (escalier, toit, etc.).				

الملحق رقم (05)

<p style="font-size: small;">فيلد المالك او الشريك في الملكية</p> <p style="font-weight: bold; text-align: center;">FICHE DE PROPRIETAIRE OU DE COPROPRIETAIRE</p> <p style="text-align: center;">الشخص الاعتباري <input type="checkbox"/> الشخص الطبيعي <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">PERSONNE MORALE PERSONNE PHYSIQUE</p>											
A	WILAYA ولاية <input style="width: 100%;" type="text"/>	N° DE L'IMMEUBLE رقم الحساب <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;">PROVISOIRE</td> <td style="width: 33%;">DEFINITIVE</td> <td style="width: 33%;">C.E.</td> </tr> <tr> <td style="font-size: x-small;">موقت</td> <td style="font-size: x-small;">نهائي</td> <td style="font-size: x-small;">ملف</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> <td style="height: 20px;"></td> </tr> </table>	PROVISOIRE	DEFINITIVE	C.E.	موقت	نهائي	ملف			
	PROVISOIRE	DEFINITIVE	C.E.								
	موقت	نهائي	ملف								
	COMMUNE بلدية <input style="width: 100%;" type="text"/>	WILAYA OU PAYS ولاية او بلاد <input style="width: 100%;" type="text"/>	NATIONALITE الجنسية <input style="width: 100%;" type="text"/>								
NOM ET PRENOM OU RAISON SOCIALE الاسم والاب او اسم الشركة <input style="width: 100%;" type="text"/>		N° (B) OU CONSTITUE (E) LE ولد(ة) او انس(ة) هي <input style="width: 100%;" type="text"/>									
Filiation (المسند) <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%; border: none;">PRENOM DU PERE لقب الاب <input style="width: 100%;" type="text"/></td> <td style="width: 30%; border: none;">PRENOM DU GRAND PERE لقب الجد <input style="width: 100%;" type="text"/></td> <td style="width: 40%; border: none;">NOM ET PRENOM DE LA MERE اسم والدة الاب <input style="width: 100%;" type="text"/></td> </tr> </table>			PRENOM DU PERE لقب الاب <input style="width: 100%;" type="text"/>	PRENOM DU GRAND PERE لقب الجد <input style="width: 100%;" type="text"/>	NOM ET PRENOM DE LA MERE اسم والدة الاب <input style="width: 100%;" type="text"/>						
PRENOM DU PERE لقب الاب <input style="width: 100%;" type="text"/>	PRENOM DU GRAND PERE لقب الجد <input style="width: 100%;" type="text"/>	NOM ET PRENOM DE LA MERE اسم والدة الاب <input style="width: 100%;" type="text"/>									
SITUATION DE FAMILLE (الحالة العائلية) <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%; border: none;"> CELEBAT (عزبا، عريبا) <input type="checkbox"/> </td> <td style="width: 20%; border: none;"> MARIÉ (E) (متزوج) <input type="checkbox"/> </td> <td style="width: 20%; border: none;"> DIVORCÉ (E) (مطلق) <input type="checkbox"/> </td> <td style="width: 30%; border: none;"> VEUF (VE) (ارمل) <input type="checkbox"/> </td> </tr> </table>			CELEBAT (عزبا، عريبا) <input type="checkbox"/>	MARIÉ (E) (متزوج) <input type="checkbox"/>	DIVORCÉ (E) (مطلق) <input type="checkbox"/>	VEUF (VE) (ارمل) <input type="checkbox"/>					
CELEBAT (عزبا، عريبا) <input type="checkbox"/>	MARIÉ (E) (متزوج) <input type="checkbox"/>	DIVORCÉ (E) (مطلق) <input type="checkbox"/>	VEUF (VE) (ارمل) <input type="checkbox"/>								
NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE (عدد الأشخاص المتكفلين بهم) <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%; border: none;"> ENFANT (S) (الانعام) <input style="width: 50%;" type="text"/> </td> <td style="width: 40%; border: none;"> AUTRE (S) PERSONNE (S) (أشخاص آخري) <input style="width: 50%;" type="text"/> </td> </tr> </table>			ENFANT (S) (الانعام) <input style="width: 50%;" type="text"/>	AUTRE (S) PERSONNE (S) (أشخاص آخري) <input style="width: 50%;" type="text"/>							
ENFANT (S) (الانعام) <input style="width: 50%;" type="text"/>	AUTRE (S) PERSONNE (S) (أشخاص آخري) <input style="width: 50%;" type="text"/>										
PROFESSION (مهنة) <input style="width: 100%;" type="text"/> CODE NATURE JURIDIQUE (أداة الترميز الطبيعية القانونية) <input style="width: 100%;" type="text"/>											
ADRESSE (DOMICILE OU SIEGE) (العنوان او المقر) <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%; border: none;"> N°: رقم <input style="width: 50%;" type="text"/> </td> <td style="width: 70%; border: none;"> Rue: الشارع <input style="width: 100%;" type="text"/> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border: none;"> QUARTIER OU LIEUDIT (حي او المكان معلوم) <input style="width: 100%;" type="text"/> </td> </tr> </table>			N°: رقم <input style="width: 50%;" type="text"/>	Rue: الشارع <input style="width: 100%;" type="text"/>	QUARTIER OU LIEUDIT (حي او المكان معلوم) <input style="width: 100%;" type="text"/>						
N°: رقم <input style="width: 50%;" type="text"/>	Rue: الشارع <input style="width: 100%;" type="text"/>										
QUARTIER OU LIEUDIT (حي او المكان معلوم) <input style="width: 100%;" type="text"/>											
B	DESIGNATION PROVISOIRE التعيين المؤقت	DESIGNATION DEFINITIVE التعيين النهائي	C.E								
	SECTION اسم ILOT جزء PARC قطعة LOT وحدة	SECTION اسم ILOT جزء PARC قطعة LOT وحدة MODE utilisation نمط الإستعمال	NOM DE L'IMMEUBLE اسم العقار	N° de bien رقم المالك							

الملحق رقم (06)

MINISTRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

البطاقة العقارية

FICHE D'IMMEUBLE

النقطة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

النقطة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

ولاية
WILAYA

وزارة المالية
المسح الأراضي الوطنية

I- REFERENCES CADASTRALES : مراجع مساح الأراضي

بلدية COMMUNE : _____ قسم SECTION : _____

جزء ملكية جزء ملكية
LOT _____ PARCELLE _____ قطعة LOT _____ عمارة BATTIMENT _____ سلم ESCALIER _____ حصة Q-PART _____

العنوان أو المكان لعلوم
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : _____

II- CONTENANCES (2) : المحتاجات (2)

جزء ملكية
LOT: Ifa _____ A _____ Ca _____ حصة LOT: Ifa _____ A _____ Ca _____

III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) : تعيين المثلوق (3)

IV- PROPRIETE (1) : الملكية (1)

الطبيعة القانونية NATURE JURIDIQUE

مالك MELK
عام / خاص Privée / Publique
عقار / غير عقار Procédure foncière

نوع STAT
عزى / مشترك فردي / En indivision
عزى / مشترك على الشيوع Individuelle / En indivision

ولاية WILAYA
بلدون / مستند Titres / Non Titres

بلدية COMMUNE
غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée

أسل الملكية ORDRE de PROPRIETE

سجلات حياض / سجلات
Séances cadastrales: N° de groupe _____
رقم المجموعة
رقم الجزئية Partielle N° _____
رقم المجموعة Ensemble N° _____

عريش ARCH
طبيعة Nature : _____
رقم المند N° de titre _____

تابع للبلدية COMMUNAL
تابع للأموال الوطنية DOMANIAL
عام PUBLIC
ملك MELK

اسم المستفيد Nom du Bénéficiaire _____
نوع الإستغلال MODE D'UTILISATION _____

مقتنيات التملك MODALITE D'APPROPRIATION _____

V- DROITS ET CHARGES : حقوق و تعهدات

طبيعة Nature _____
لصالح au profit de _____

VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR) : تعيين المالك أو الحياض

في حالة الملكية أو للملكية للشركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في ذلك على الشيوع.
En cas de propriété ou copropriété ou indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

الاسم Prénom _____
الجنس (ou raison sociale) Nom _____

الجنسية أو الجنسية Nationalité _____
Né (e) ou constitué le _____

الابن (e) Fil(s) de _____ و _____ و _____
من _____ و _____ و _____

العنوان Addresse habituelle _____

VII- TITRE DETENU (5) : سند التوهر

طبيعة Nature (4) _____ النوع Object (5) _____ اسم المبرور nom du radiataire _____

حرر في Rédigé le _____ نشر في CP de _____ مجلد vol _____ تاريخ case _____

مدة أو تاريخ المبرور في حالة عدم وجود سند للملكية _____

1- Rayer les mentions inutiles.
2- Compléter soigneusement.
3- Préciser la nature physique de l'immeuble: type agricole ou à vocation agricole, maison etc...

تطلب المبرور الغير مطبوع
الكتابة المسبقة
تحدد الطبيعة القانونية للمثلوق: أي زراعية أو مسكنة أو أخرى مجردة...
في حالة وجود بيان للملك المسح مع ملك المسكنة.

MATRICE CADASTRALE

Imprimée le: 13/03/2014

Wilaya: GHARDAIA

Nom :

Numero National : 470500000600033

Commune : METLIU

Prénom: MOHAMMED

Nature ou Profession : Retraité

Né ou constitué le : 1950

Prénom pere : ALI

Présumé :

Prénom grand pere : A.E.K

Nationalité : Algérienne

Adresse : CHEZ COMMERCANT BEN SANIA MOHAMMED GUAMGOUH/

Se	Ilot	Pa	Lot	Bat	Esc	Niv	Surf Lot	Superficie Ilot			Adresse Ilot	N jur / N sol	Dr char/Doc	Approuvé	Objet supp
								Ha	A	Ca					
002	0011							76	55,00		TENDAKIRI METLIU	PPR /	/	ACDE /	
002	0011	a						76	55,00			/ SABL	/ TCU	/ EXDI	BOSQ
							Total superficie Ilot en m2:		17 655						

Table des comptes de la Matrice

Wilaya : GHARDAIA

Commune : METLILI

Section : 082

N° COMPTE	NOM	PRENOM	Dte nais/Cons
47050000600042	LAHRECHE	MESSAOUD	28/08/1968
47050000600047	MOSBAH	BOUHAFS	
47050000600046	MOSBAH	CHIKH	
47050000600048	MOSBAH	MOUSSA	
47050000600037	MOULAY BRAHIM	KADDOUR	18/12/1952
47050000600040	MOULAY BRAHIM	NADIR	14/07/1977
47050000600045	OULAD MESSAOUD	GHEMMAR MOUSSA	
47050000600033	ZAHI	MOHAMMED	
47050000600043	ZERGAT	CHIKH	01/04/1967

الملحق رقم (09)

ETAT DE SECTION

WILAYA : GHARDAIA

COMMUNE : METLILI

SECTION : 082

ILOT	BATIMENT	LOT	N° COMPTE
0079			470500000100001
0080			470500000100001
0081			470500000100001
0082			470500000100001
0083			470500000100001
0084			470500000100001
0085			470500000100001
0086			470500000100001

قائمة المراجع

1/النصوص القانونية :

1/الدراسات:

- 01- دستور 1976 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 94 ، المؤرخة في 24/11/1996.
- 02- التعديل الدستوري 28 نوفمبر 1996 ، المؤرخة في 08/12/1996.
- 03- دستور 1989 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 09 ، المؤرخة في 03/01/1996.

ب/النصوص التشريعية والتنظيمية :

1/الأوامر والقوانين

- 1- الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 47 ، المؤرخة في 09/06/1966.
- 2- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 11/08/1971 المتضمن الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 97 ، المؤرخة في 30/11/1971.
- 3- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 78 ، المؤرخة في 30/09/1975.
- 4- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 92 ، المؤرخة في 18/11/1975.
- 5- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 المعدل والمتم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 55 ، المؤرخة في 27/09/1995.
- 6- القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 06 ، المؤرخة في 07/02/1984.
- 7- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52 ، المؤرخة في 02/12/1990.

8- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 21 ، المؤرخة في 1991/05/08 .

9- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/16 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 65 ، المؤرخة في 1991/12/18 .

10- القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 83 ، المؤرخة في 2003/12/29 .

11- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 ، المتضمن قانون الأسرة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 24 ، المؤرخ في 1984/06/12 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 الصادر بتاريخ 2005/02/27 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 المؤرخ في 2005/02/27 .

12- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 14 ، المؤرخة في 2006/03/08 .

13- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، المؤرخة في 2007/02/28 .

14- القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 82 ، المؤرخة في 2007/12/31 .

15- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 21 ، المؤرخة في 2008/04/23 .

2/ المراسيم والنصوص التنظيمية :

1- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 ، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، المؤرخة في 1973/02/20 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 ، والمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 ، المتعلق المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 30 ، المؤرخة في 1976/04/13 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم : 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 ، ورقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 30 ، المؤرخة في 1976/04/13 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 ، المعدل والمتم للمواد 15-18-89 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 38 ، المؤرخة في 1980/05/15 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 ، المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 21 ، المؤرخة في 1983/05/24 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 71 ، المؤرخة في 1984/12/30 .

7- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 ، المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 1992/02/12 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 54 ، المؤرخة في 1989/12/20 .

8- المرسوم التنفيذي رقم 190/90 المؤرخ في 1990/06/23 المتضمن تنظيم الإداري المركزية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، المؤرخة في 1990/06/27 .

9- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 10 ، المؤرخة في 1991/03/06 .

10- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شرط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 60 ، المؤرخة في 1991/11/24 .

11- المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 ، المتضمن جرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 60 ، المؤرخة في 1991/11/24 .

- 12- المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتم للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 13 ، المؤرخة في 19/02/1992.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 ، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشرط التعيين فيها وتصنيفها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 21 ، المؤرخة في 18/03/1992.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل والمتم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، المؤرخة في 08/04/1992.
- 15 - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 14 ، المؤرخة في 03/03/1993.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ، المعدل والمتم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 و رقم 210/80 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 34 ، المؤرخة في 23/05/1993.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 ، المحدد لصلاحيات وزير المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، المؤرخة في 19/03/1995.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 ، المؤرخة في 19/03/1995.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 ، المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 30 ، المؤرخة في 28/05/2000.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28/11/2007 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 75 ، المؤرخة في 10/12/2007.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 ، المتعلق لعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، المؤرخة في 25/05/2008.

3/القرارات الوزارية :

- 1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/03/1990 ،المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد29 ، المورخة في 18/07/1990.
- 2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/03/1990 ،المتضمن المناصب العليا في الوكالة لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد29 ، المورخة في 18/07/1990.
- 3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04/06/1991 ،تم تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري علي مستوى الولايات ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد38 ، المورخة في 14/08/1991.
- 4- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04/06/1991 ،المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد38 ، المورخة في 14/08/1991.
- 5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28/08/1991 ،المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد14 ، المورخة في 23/02/1992.
- 6- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/07/1994 ،المتضمن لتنظيم الداخلي للوكالة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد73 ، المورخة في 09/11/1994.
- 7- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/07/1994 ،المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد73 ، المورخة في 09/11/1994.
- 8- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد37 ، المورخة في 26/05/2002.
- 9- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28/08/2002 ،المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد66، المورخة في 06/10/2002.
- 10- إستدراك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28/08/1991 ،المتضمن تصنيف المناصب العليا في الوكالة لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد73 ، المورخة في 10/11/2002.
- 11- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/05/1976 ،المتضمن تحديد نموذج البطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد20 ، المورخة في 09/03/1977.

12- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/05/12 ، المتضمن تحديد المقر والإختصاص الإقليمي للمدريات الجهوية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 42، المؤرخة في 2002/06/18.

4/التعليمات والمناشير:

1- التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة ، سنة 1989 .

2/المؤلفات:

1- حمدي باشا عمر: محررات شهر الحيازة (عقد الشهر-شهادة الحيازة) ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة 2001.

2- حمدي باشا عمر، زريقي ليلي : المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة 2002.

3- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة 2004.

4- حاجي نعيمة: المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2009.

5- رشاش صباح: فوضي التشريع العقاري ، مقال منشور بمجلة القسطاس ، مجلة فصلية صادرة عن مجلس قضاء تبسة ، العدد الثاني ، جوان 1998 م .

6- ريم مراحي: دور المسح العقاري في أثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغداداي ، الجزائر ، 2006.

7- الدكتور/إبراهيم أبوالنجا : السجل العيني في التشريع المصري ، مطابع جريدة السفير ، الإسكندرية ، سنة 1978.

8- إدوار عيد: الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير - السجل العقاري) ، الطبعة الثانية ، مطبعة المتني ، دون ذكر البلد ، سنة 1996.

9- إسحاق إبراهيم منصور: نظريتا القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجماعية ، الجزائر ، طبعة 1993.

10- الأستاذ/عمار بوضياف: النظام القضائي الجزائري ، الجسور للنشر ، دون ذكر البلد ، 2001.

- 11- مجيد خلوي : نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، دون ذكر البلد ، 2003.
- 12- الدكتور/نبيل إبراهيم سعد : الحقوق العينية الأصلية (أحكامها و مصادرها)، منشأة المعارف ، الإسكندرية، سنة 2001.
- 13- معوض عبد التواب: الشهر العقاري والتوثيق ، منشأة المعارف منشأة المعارف ، الإسكندرية ، سنة 2001.
- 14- نوفل علي الله صفوالديمي : الحماية الجزائية للمال العام (دراسة مقارنة) ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، سنة 2005.
- 15- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلوونية للنشر والتوزيع ، 2006.
- 16- الدكتور/جمال خليل النشار: إيجارالمال الشائع بين الفقه الإسلامي والقانون المدني ، دار الجامعية الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2003.
- 17- القاضي/حسين عبد اللطيف حمدان : نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، طبعة 2007.
- 18- القاضي/حسين عبد اللطيف حمدان : أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية بيروت ، دون ذكر الطبعة ، ولاسنة.
- 19- رمول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، دون ذكر البلد ولاسنة .
- 20- سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية) ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2002.
- 21- طاهر حسين: شرح وحيز لقانون الإجراءات المدنية ، الطبعة الأولى ، زكرياء للمنشورات القانونية، الجزائر ، 1992.
- 22- عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2003.
- 23- الدكتور/هجيرة دنوبي : موجز المدخل للقانون (النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق وتطبيقاتها في التشريع الجزائري ، منشورات دحلب ، الجزائر ، سنة 1992.

24- حاجي نعيمة: المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ،دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع ،عين مليلة ،الجزائر ، 2009.

25- رشاش صباح:فوضي التشريع العقاري ،مقال منشور بمجلة القسطاس ،مجلة فصلية صادرة عن مجلس قضاء تبسة ،العدد الثاني ،جوان 1998 م .

26- ريم مراحي: دور المسح العقاري في أثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، الجزائر ، 2006.

27- عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، الجزء الثامن ، دار التراث العربي ، بيروت لبنان ، 1967.

28- الدكتور/ عبد المنعم فرج الصدي : أحكام الشهر العقاري ، دار الفكر العربي ، دون ذكر البلد ، 1976.

29- الأستاذ/عمار بوضياف: الوجيز في القرار الإداري (دراسة تشريعية قضائية فقهية) ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2007.

30- عمار علوي :الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار) ، الطبعة الثالثة ، دار هومة ، الجزائر ، 2006.

2/المذكرات الجامعية :

1- سماح ورتي : المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، المركز الجامعيالشيخ العربي التبسي ، تبسة ، سنة 2006.

2- قرنان فضيلة : المسح في القانونالجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة دحلب سعد ، كلية الحقوق ، البليدة ، سنة 2001.

3- لياس بروك : نظام الشهر العيني في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة قاصدي مرباح ، كلية الحقوق ، اورقلة ، سنة 2006.

4- محمود رشيد : نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة دحلب سعد ، كلية الحقوق ، البليدة ، سنة 2005.

5- مزعاش أسهمان : التجربة الجزائرية في مجال الشهر العيني ، مذكرة ماجستير ، معهد الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة الجزائر ، سنة 2006.

6- بسكري أنيسة : تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة سعد ، كلية الحقوق ، البليدة ، سنة 2001.

7- تموحمي : النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق بن عكنون ، سنة 2007.

8- رحماني صديق : العلاقة بين المحافظة العقارية وإدارة المسح في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، مركز الجامعي سوق أهراس ، سنة 2008.

9- طوايبي حسن : نظام الشهر العقاري الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، سنة 2002.

3/المقالات :

أ/مقالات مجلة الموثق:

1- الطاهر ملاحسو :التوثيق في العالم مجلة الموثق ، مجلة قانونية دورية ، العدد03 ، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، 03/06/1998.

2- نور الدين رجمب نظام السجل العيني بالمملكة السعودية ، مجلة الموثق ، مجلة قانونية دورية ، العدد10 ، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، سنة 2003.

ب/مقالات المجالات الجامعية:

1- الدكتور /عمار بوضايف : المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية ، العددالتجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، أفريل 2006.

2- الأستاذ كمال البقلوطي : المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية ، العدد01، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، مارس 2007.

ج/مقالات المجالات القضائية :

1- العتروس بشير : الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الأجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، الصادرة عن القسم الوثائق ، المحكمة العليا الجزائر، سنة2004.

2- الدكتور/معاشوعمار : إشكالية التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري ، مجلة مجلس الدولة ، العدد الثامن ، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري ، سنة 2006.

4/ الأيام الدراسية والندوات

أ/ الأيام الدراسية:

1- الإشكالات المتعلقة بالمادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مداخلة مديرية الحفظ العقاري لولاية سطيف ، اليوم الدراسي الأول مع المصالح القضائية لمجلس قضاء سطيف ، والغرفة الجهوية للموثقين بناحية الشرق ، المنعقد بدار الثقافة ، يوم 2004/06/07.

ب/ الندوات:

1- عازب فرحات : مسح الأراضي والسجل العقاري ، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، زرالدة ، 1993.

2- محمد بغدادي : المنازعات العقارية المتعلقة بأمولاك الدولة-أمولاك الخواص الندوة الوطنية للقضاء الديوان الوطني للأشغال التربوية ، زرالدة ، سنة 1993.

5/المذكرات العلمية والدورات التكوينية :

أ/المذكرات:

1- نويري رشيد : تأسيس السجل العقاري وسير التقييمات العقارية ، دليل عملي ، المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية تبسة ، دون ذكر السنة.

2- المذكرة رقم 603 : المتعلقة بمجداول الإجراء الأول للإشهار العقاري ، صادرة عن المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية تبسة ، ديسمبر 1998.

3- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 1995/02/12 ، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة ، وزارة المالية ، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري .

4- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية ، والتي تتكلم عن عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول ، وحالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

5- المذكرة رقم 1107 المؤرخة في 1999/03/09 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ،
وزارة المالية ، والتي تنص عن إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين ..

ب/الدورات التكوينية :

1- الدورة التكوينية الأولى حول مهمة المحققين العقاريين الممثلين للمحافظات العقارية ضمن لجنة المسح ، مارس
2000.

الفهرس

01.....	ملخص
04.....	المقدمة
07	الفصل الأول : نظام مسح الأراضي العام
07	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري
08	المطلب الأول : نشأة المسح العقاري
08	الفرع الأول : ظهور المسح العقاري
10	الفرع الثاني : ظهور المسح العقاري في الجزائر
14.....	المطلب الثاني: تعريف المسح العقاري و أساسها القانوني
14.....	الفرع الأول : تعريف المسح العقاري
18.....	الفرع الثاني : التنظيم القانوني لعملية المسح العقاري
21.....	المطلب الثالث : موضوع عملية المسح العقاري
21.....	الفرع الأول : الأملاك الوطنية
23.....	الفرع الثاني : الأملاك الوقفية
23.....	الفرع الثالث : الأملاك الخاصة
24.....	المطلب الرابع : اهداف عملية المسح العقاري
25.....	الفرع الأول : ضبط الملكية العقارية
26.....	الفرع الثاني : حماية حق المالك العقار
26.....	الفرع الثالث : الضريبة الجبائية للملكية العقارية
27.....	الفرع الرابع : تدعيم الجهات القضائية

- المبحث الثاني : الهيئة المكلفة بالمسح العقاري 28
- المطلب الأول : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ونظامها القانوني 29
- الفرع الأول : تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 29
- الفرع الثاني : النظام القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي 30
- المطلب الثاني : هيئات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 30
- الفرع الأول : هيئات التسيير والإدارة للوكالة 31
- الفرع الثاني : التنظيم الداخلي للوكالة 33
- المطلب الثالث : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي 38
- الفرع الأول : المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي 38
- الفرع الثاني : المهام الإستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي 38
- خلاصة الفصل الأول 39
- الفصل الثاني : إجراءات تحقيق المسح العقاري وشهر وثائقها 40
- المبحث الأول : إجراءات تحقيق المسح العقاري 40
- المطلب الأول : المرحلة التحضيرية 41
- الفرع الأول : عملية جمع المعلومات والوثائق ومعالجتها 41
- الفرع الثاني : عملية إعداد المخططات المسحية للحدود 43
- الفرع الثالث : إنطلاق عملية التحقيق المسح العقاري 46
- المطلب الثاني : المرحلة الميدانية 50
- الفرع الأول : مرحلة التحديد. (Opération de délimitation) 50
- الفرع الثاني : مرحلة ضبط الحدود 53

- 55..... (Lénquété foncière) : عملية التحقيق العقاري الثالث
- 61..... : مرحلة تجسيد الحدود الفرع الرابع
- 62..... : المرحلة الختامية المطب الثالث
- 63..... : إعداد الوثائق المساحية الفرع الأول
- 65..... : الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية الفرع الثاني
- 66..... : النظر في الاعتراضات والإشكالات الفرع الثالث
- 67..... : إنتهاء عملية المسح العقاري الفرع الرابع
- 68..... : إجراءات شهر وثائق المسح العقاري المبحث الثاني
- 68..... : إيداع وثائق المسح العقاري المطب الأول
- 69..... : إستلام وثائق المسح العقاري الفرع الأول
- 70..... : معالجة وثائق المسح العقاري الفرع الثاني
- 70..... : ترقيم العقارات المطب الأول
- 71..... : أنواع الترقيمات العقارية الفرع الأول
- 74..... : إنشاء البطاقات العقارية الفرع الثاني
- 75..... : إعداد السجلات المطب الثاني
- 76..... : إعداد سجل ترقيم العقارات الممسوحة الفرع الأول
- 76..... : إعداد سجل الاعتراضات الفرع الثاني
- 78..... : إعداد سجل تسجيل جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري الفرع الثالث
- 79..... خلاصة الفصل الثاني
- 80..... خاتمة

81..... الملاحق

90..... قائمة المراجع