



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان

محافظة المسح و علاقتها بالمحافظة العقارية

إشراف الأستاذة:

د. صنية بن طيبة

إعداد الطالبين:

- سليم الوافي

- عبدالرزاق مراحي

أعضاء اللجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذة محاضرة ب جامعة تبسة	حدة مبروك
مشرفا ومقررا	أستاذة محاضرة ب جامعة تبسة	صنية بن طيبة
ممتحنا	أستاذ مساعد أ جامعة تبسة	مراد عزاز

السنة الجامعية: 2017/2016



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان

محافظة المسح و علاقتها بالمحافظة العقارية

إشراف الأستاذة:

د. صنية بن طيبة

إعداد الطالبين:

- سليم الوافي

- عبدالرزاق مراحي

أعضاء اللجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذة محاضرة ب جامعة تبسة	حدة مبروك
مشرفا ومقررا	أستاذة محاضرة ب جامعة تبسة	صنية بن طيبة
ممتحنا	أستاذ مساعد أ جامعة تبسة	مراد عزاز

السنة الجامعية: 2017/2016

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ عَلِيٌّ

﴿لَقَدْ كَرَّمْنَا بَنِي آدَمَ وَحَمَلْنَاهُمْ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ وَرَزَقْنَاهُمْ مِنَ
الطَّيِّبَاتِ وَفَضَّلْنَاهُمْ عَلَى كَثِيرٍ مِمَّنْ خَلَقْنَا تَفْضِيلًا﴾ (٧٠)

صدق العظيم

سورة الإسراء - آية 70-

شكر و عرفان

الحمد والشكر لله كثيرا الذي وفقنا لإنجازنا هذا العمل المتواضع
ونزجوا أن يكون مرجعا ينتفع به أهل الاختصاص.

وفي هذا المقام نتقدم بالشكر إلى الدكتورة المحترمة "صنية بن
طيبة" التي منحتنا ثقتها وتولت قبولها مهمة الإشراف رغم إنشغالاتها،
وهذا إن دل على شيء إنما يدل على حبها وتقديرها للعمل، فلها منا
خالص الإمتنان والتقدير والعرفان.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر للجنة المناقشة: الأستاذين
الكريمين الدكتورة مبروك حدة رئيسا، والأستاذ مراد عزاز مناقشا
وكافة الأساتذة الذين رافقونا في مشوارنا الجامعي بكل جهد
وتواضع وتيسير

كذلك نتقدم بالشكر الجزيل لكافة أساتذة جامعة تبسة ونخص
بالذكر قسم الحقوق

لا ننسى الطاقم الإداري بجامعة تبسة

إلى كل من قدم لنا المساعدة من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة
وفي الأخير جاز الله الجميع خيرا الجزاء وشرح صدورهم للعلم وأنار بصائرهم به

مقدمة

يُلائمُ صور فصل الإنسان عن الأرض، ففيها أكلهم واستقرارهم، وما البحث عن قطعة من هذه الأرض إلا لتوفير ضروريات الحياة ووسائل العيش الكاملة، خاصة منذ أن أدرك قيمة العقار كثروة نفسية ومصدر للرزق لا مثيل له.

وقد كانت فكرة التملك هي السائدة، نتيجة صعوبة الحياة من جهة وللوظيفة الإجتماعية التي تؤديها الملكية من جهة ثانية.

ولمّا كان العقار هو الثروة الأساسية، التي كانت وما تزال وستظل سببا في الخلافات بين الأفراد، فقد عمل الإنسان منذ القدم على تنظيم هذه المساحات، وفرض على الكل إحترام هذا التنظيم.

إن معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية يحتّم على الدول وضع حالة وصفية وتقديرية للملكيات العقارية، (خاصة كانت أو عامة)، فكان ذلك إلا بإتباع ما يعرف بنظام الإحصاء العقاري المسمى في التشريع الجزائري بمسح الأراضي.

فكان إنشاء مسح الأراضي حقيقي. يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول، من جهة إلى التطهير العقاري ووضع حد لتعدد الوضعية الراهنة، ومن جهة أخرى تجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مفيدة للتطوير الإجتماعي والإقتصادي والسير الحسن لعملية تحيين وثائق المسح.

ومن هنا تكمن أهمية دراسة موضوع بحثنا كونه يضم ترسانة من التنظيمات والقوانين حاولت الكشف عن الميكانيزمات المستعملة في تطبيق هذا النظام لدولة فنية مثل الجزائر.

وهدفنا من دراسة موضوع تحيين مسح الأراضي كونه حساس وهام ذلك أن المسح العقاري بطيء الوتيرة من حيث التنفيذ، وكذلك توسع المعاملات العقارية ومجالاتها في تحقيق الرقي الإجتماعي وبث الطمأنينة.

أما أسباب إختيارنا للموضوع البحث كان يتمثل في طابعين موضوعي وذاتي:

الموضوعي: يتمثل في الحاجة إلى تكريس نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة كونه موضوع الساعة إن لم نقل أنه الحدث.

الذاتي: يكمن في الميول الشخصي لدراسة مثل هذه المواضيع بالإضافة إلا أنه يندرج ضمن تخصصنا وهو القانون العقاري.

إن مثل هذا النوع من الدراسات يجعلنا نستدعي المنهج الوصفي والتحليلي كون هذا الأخير الأنسب والأفصح لتشريح وتفصيل النصوص القانونية المتعلقة بالمسح العام للأراضي وتعيينه، والأول ضروري لمثل هذا النوع من الدراسات لتحديد المفاهيم والأسس العامة للمسح العقاري وتعيينه.

ولدراسة موضوع بحثنا هذا نطرح الإشكالية التالية: ماهية محافظة المسح؟ وكيف يتم تعيين مسح الأراضي؟

كذلك نطرح بجانب هذه الإشكالية الرئيسية جملة من الإشكالات الفرعية:

ما هو مفهوم مسح الأراضي؟ وما هي وثائق المسح؟

وفي ماذا تتمثل التغيرات ذات الطابع القانوني والتقني؟

إن الدراسات السابقة كانت جاحفة إن لم نقل منعدمة فهي شاملة وغير متخصصة، في موضوع دراستنا.

لا ننسى ذكر الصعوبات التي واجهتنا في إنجازنا لبحث موضوعنا، فهي عديدة، كنقص الإجهادات الفقهية المتخصصة، إن لم نقل منعدمة.

وبالرغم من الصعوبات حاولنا الإلمام بالموضوع وإزالة الغموض عنه.

وللوصول إلى إحاطة وافرة لعناصر الإشكالية وما يتطلبه للوصول إلى إحاطة

وافرة لعناصر الإشكالية توجب علينا التصريح بالخطة التالية:

الفصل الأول: ماهية محافظة المسح

المبحث الأول: مفهوم مسح الأراضي

المطلب الأول: تعريف مسح الأراضي وأهدافه

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي

الفرع الثاني: أهداف مسح الأراضي

المطلب الثاني: تعريف محافظة المسح وأساسها القانوني

الفرع الأول: تعريف محافظة المسح

الفرع الثاني: الأساس القانوني لمحافظة مسح الأراضي

المبحث الثاني: وثائق المسح

المطلب الأول: وثائق المسح قبل التحيين

الفرع الأول: المخطط المسحي

الفرع الثاني: جدول الأقسام

الفرع الثالث: جدول الحساب

المطلب الثاني: وثائق المسح بعد التحيين

الفرع الأول: التغييرات التي تؤدي إلى إعداد وثيقة القياس

الفرع الثاني: التغييرات التي لا تتطلب إعداد وثيقة القياس

الفصل الثاني: تحيين مسح الأراضي

المبحث الأول: التغييرات ذات الطابع القانوني

المطلب الأول: التغييرات الكلية

الفرع الأول: مجموعة ملكية وحيدة، المالك القديم والجديد مسجلان

بمصفوفة المسح

الفرع الثاني: مجموعة ملكية وحيدة، المالك غير مسجل بمصفوفة المسح

الفرع الثالث: المالك القديم يملك عدة مجموعة ملكية والمالك الجديد غير

مسجل بمصفوفة المسح

المطلب الثاني: التغيير الجزئي

الفرع الأول: الأشخاص المعنيين بالتغيير الجزئي عمليا

الفرع الثاني: تطبيق التغييرات على وثائق المسح

المطلب الثالث: التخصيصات والتجزئة وتحويل حقوق ملكية في الشيوخ

الفرع الأول: التخصيصات والتجزئة

الفرع الثاني: تحويل حقوق ملكية في الشيوخ

المبحث الثاني: التغييرات ذات الطابع التقني

المطلب الأول: مؤهلات المحافظ العقاري

الفرع الأول: التحقق من تطابق البطاقة مع وثائق المسح إذا تم التحقق

من الخطأ

الفرع الثاني: إذا تم التحقق من عدم وجود خطأ في التسجيل بالنسبة

للمساحات الخاطئة

الفرع الثالث: عدم وجود خطأ في التسجيل، الحجز أو الحساب

المطلب الثاني: الإختلاف في المساحة

الفرع الأول: تغييرات تمس ترقيم مجموعات الملكية

الفرع الثاني: تغييرات لا تمس ترقيم مجموعات الملكية (بنايات جديدة،

تهديم...)

الفصل الأول:

ماهية محافظة المسح

المبحث الأول: مفهوم مسح الأراضي

المبحث الثاني: وثائق المسح

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

يقدم مسح الأراضي وصفا دقيقا وحاليا للملكية العقارية لذا يتم إعداد مجموعة البطاقات العقارية أولا بتأسيس مسح الأراضي حيث تنفذ العمليات في كل قسم، ولكن الوضعية التي يقدمها تتغير بصفة مستمرة من جراء التحويلات المتعلقة بالحقوق العينية أو التغييرات بأي نوع كانت لهذا يتطلب أي تحويل فيما يخص العقارات الموجودة في البلديات التي تم فيها مسح الأراضي إلى تدخل في الوقت ذاته مصالح الحفظ العقاري ومحافظة المسح.

ونعرض هذا من خلال مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم مسح الأراضي

المبحث الثاني: وثائق المسح

الفصل الأول: ماهية محافظة مسح الأراضي

المبحث الأول: مفهوم مسح الأراضي

سنتطرق في مبحثنا هذا إلى تعريف المسح وأهدافه (المطلب الأول) وتعريف محافظة المسح وأساسها القانوني (المطلب الثاني). وذلك في مجال عملية مسح الأراضي.

المطلب الأول: تعريف مسح الأراضي وأهدافه

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي

قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى القانوني، من الأجدر بنا معرفته لغويا وما يتضمنه هذا المصطلح من معان، ونسلط الضوء على المعنى الذي يخدم موضوعنا. فالمسح في اللغة يحمل عدة معان من بينها الغسل.

كذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور على الشيء دون مغادرة ، فنقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم، أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها. ومن ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحا ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذاك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها¹.

أما المسح العقاري من الناحية القانونية، وبالرجوع لجملة الأوامر والقوانين والمراسيم المنظمة لمسح الأراضي العام، نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا بل ترك مهمة التعريف كغيره من المشرعين إلى الفقه، فأورد عدة تعاريف لعملية المسح، فهناك من عرفها على أنها:

- "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات والتي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، وإسم مالكة

¹ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، قسم القانون

الخاص، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2009-2010، ص

الفصل الأول: ماهية محافظة مسح الأراضي

وأساب تملكه والحقوق العينة المتربة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"¹.²

- "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"³.

إن جل التعاريف تصب كلها في بوتقة واحدة⁴، وهذا بالرجوع إلى الفقه، كون التشريعات المختلفة لا تعنى بذلك كأصل عام، ومن ذلك التشريع الجزائري، حين نص على عملية المسح في الأمر رقم 75-74⁵، حيث نص في مادته 02 على أن: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وقد أضافت المادة 04 منه على أن يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي. إن المتأمل للنصين السالفي الذكر يلاحظ الغموض في تحديد مفهوم عملية المسح وما تشتمل عليه، إذ أنهما يشيران إلى الهدف المباشر من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها⁶.

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، قانون خاص، فرع قانون عقاري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، المركز الجامعي تبسة، معهد العلوم القانونية والإدارية، 2007-2008، ص 07.

² - حسين عبد اللطيف حمدان، (أحكام الشهر العقاري)، الدار الجامعية، بيروت، دون ذكر الطبعة، ولا سنة النشر، ص 39.

³ - عما بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006، ص 41.

⁴ - حسين عبد اللطيف حمدان، (نظام السجل العقاري)، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003، ص 60.

⁵ - أمر رقم 75-74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، 1975.

⁶ - عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995، ص 47.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

وبالرجوع إلى المادة 04 من المرسوم 76-62¹، والمعدلة بموجب المرسوم 84-400²، نجد أن عمليات المسح العقاري تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات إن إقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط إستعمالها للبنىات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية، من جهة ثانية لابد لعملية المسح أن تبين لنا الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال. وذلك عن طريق تحديد الملكيات العامة والخاصة، بحيث تكون الحدود بين الملكيات حسب إختلافها مجسمة بكيفية دائمة، بواسطة معالم سواء كانت من حجر أو علامات أخرى.

يتضح من النصوص السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان. وجه فني، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية³، والذي يجر لتتظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات (وديان أو جبال أو غيرها من العلامات الطبيعية). ووجه قانوني، ويتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

لقد جاء الأمر رقم 75-74 لتكريس وتأسيس الملكية العقارية في الجزائر وقد اختار له عنوان مسح الأراضي العام إن هذه التسمية تنير من الوهلة الأولى أمرين، الأمر الأول يتعلق بطبيعة الأشياء الخاضعة لعملية المسح أو بتعبير أدق نوع العقارات التي تمسها العمليات المسحية.

¹ - مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، 1976.

² - مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر 1984 يعدل ويتمم المرسوم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 26 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 71، 1984.

³ - أنظر المادة 08 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره.

الفصل الأول: ماهية محافظة مسح الأراضي

أم أن المشرع كان يقصد العقار بمفهومه العام، ذلك حسب المادة 683 من القانون المدني والتي تنص على أن العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف وبذلك يشمل العقار مظهره الطبيعي والإصطناعي¹.
إلا أن عملية المسح العقاري، تخضع لها جميع العقارات الواقعة في المناطق التي إفتتحت فيها العملية وبغض النظر عن نوعها أو صنفها أو أيا كان مالكوها.
ومما سبق يمكن إعطاء تعريف لعملية المسح العقاري على أنها: "هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها"².

¹ - الأمر 75-85 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن

القانون المدني المعدل والمتمم.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 8.

الفرع الثاني: أهداف مسح الأراضي

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح أية سياسة عقارية، الأمر الذي دفع بالأستاذ عمار علوي¹ للقول بأن تنفيذ المسح العام للأراضي أصبح حديث الساعة، لا مَن دَاسَ بَأتِيَا أو وقتيا حيث أن هذه العملية حسب المادة 2 من الأمر 75-74²، هي التي تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف، كالأخذ بنظام الشهر العيني، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، لأن الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة. والتي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح العقاري.

من جهة ثانية يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية، ففي ظل إقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي، أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية³، على إعتبار أن العقار يبقى دوما حسب تعبير الرأسماليين الأولين مصدر كلثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق إستقرارا في التعاملات العقارية لأنه أساس كل إستثمار يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري⁴، لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والإعتراف بها، ومن ثمة الدخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن والصناعة، وميدان الفلاحة بشكل أهم. إن النص على

¹ - عمار علوي، مجلة الموثق، عدد 6، أبريل-ماي 2006، ص 28.

² - أنظر المادة 2 من الأمر 75-74، السابق ذكره.

³ - زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، طبعة 2، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 22.

⁴ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، 2004، ص 82.

الفصل الأول: ماهية محافظة مسح الأراضي

تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الثورة الزراعية يعكس بصورة أكيدة ضرورة التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره¹.

وأخيرا فإن المسح يهدف إلى إعلام الغير، فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع لقانون العرض والطلب وتتطلب ميكانيزمات تسييرها ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق الائتمان ويشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية من دخول هذه السوق.

إلى جانب أهداف أخرى منها إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كالإحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني. وهناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع العقار في إطاره القانوني وتثبيت الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دور جبائي²، وعموما سواء كان هذا أو ذلك يمكن إجمالها في ما صدر عن المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي³، في دورته الرابعة عشر بقوله: "من المسلم به عموما أن إنجاز المسح العام للأراضي يعتبر وسيلة أساسية من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها".

المطلب الثاني: تعريف محافظة المسح وأساسها القانوني

الفرع الأول: تعريف محافظة المسح

بالرجوع لجملة المراسيم والقرارات المنظمة لمحافظة مسح الأراضي ، نجد أن المشرع الجزائري كغيره من المشرعين، لم يعط تعريفا للحفظ المسحي ، ويمكن إعطاء تعريف لمحافظة مسح الأراضي كما يلي :

"هي جهة تتولى ضبط وثائق مسح الأراضي في تواريخها المعدة ومع ذلك، تقيد مصلحة الأراضي أولا بأول وباستمرار ودون إنتظار تلك العملية الإجمالية - المجموعات

¹ - المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14 نوفمبر 1999، ص 20.

² - شامة سماعيل النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003،

³ - المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، المرجع السابق، ص 19.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

الأصلية لمخطط والوثائق الملحق بها، ويدرج فيها كل تغيير يتناول الحدود المتعلقة بالوضع القانوني للعقارات وذلك بمجرد إطلاعها على ذلك التغيير وبعد إستيفائه إجراءات الإشهار ضمن الشروط المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل"¹.

كي يمكن لمصلحة مسح الأراضي أن تتحقق من نوع التغيير الذي لم يتناول الوضع القانوني للعقارات، فإنه يتعين على المجالس الشعبية البلدية أن تقدم لها في نهاية كل 03 أشهر التعليمات التي تتوفر لديها بشأن ذلك التغيير وذلك على جدول مطابق للنموذج المرفق بأصل هذا القرار"².

أما بالنسبة لتغيير الحدود الذي يتناول الوضع القانوني للعقارات فإنه في جميع الأحوال يثبت ويحقق فيه طبقاً للمادة 18³ وجاء في نصها "كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي، ولاسيما التغيير الذي تم على إثر التجميع أو التقسيم أو التجزئة أو الإقتسام وفي حدود ما إذا كانت هذه العمليات مرخص بها بموجب التشريع الجاري به العمل، يجب أن تتم معابنته بموجب محضر للتحديد يتكون من مخطط منظم مبينة عليه المساحات المعدلة بمقياس يساوي على الأقل مقياس مخطط مسح الأراضي ويمثل لزوماً المراجع الأساسية لهذا الأخير ويرتبط بعناصر الأرض المستقرة بقدر الأماكن".

وبخصوص تغيير الحدود الذي يتناول الوضع القانوني للعقارات والناج من دواعٍ طبيعية (الطي، الإنجراف...) خارجة عن إرادة الأطراف، فيجري إثباته تلقائياً من طرف مصلحة مسح الأراضي.

الفرع الثاني: الأساس القانوني لمحافظة مسح الأراضي

لقد خص المشرع الجزائري المنظومة العقارية بتشريع متميز، وتبع صدور هذا التشريع بسلسلة من التنظيمات، وهذا بغرض تطهير الملكية العقارية.

¹ - مرسوم 76-62، السابق ذكره.

² - القرار المؤرخ في 9 مارس 1978 يتضمن كليات تحديد التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي.

³ - أنظر المادة 18 من المرسوم 76-62، السابق ذكره.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

فالمسح العام للأراضي يستمد وجوده القانوني من الأمر رقم 71-73¹، لاسيما المادة 25، والتي تعتبر ترسيخ لعملية مسح الأراضي العام، وتتص على: "عند إنتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموع البطاقات العقارية .

ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد"². وذات المبدأ تم تأكيده في المرسوم رقم 73-32³، بإثبات حق الملكية الخاصة ، حيث جاء في المادة 32⁴: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد، المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73⁵.

بالرجوع أيضا للمادة 33 من ذات المرسوم ونجدها تنص على: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية، ومسح الأراضي المحدث، ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية"⁶.

ولم تحد أحكام المرسوم رقم 76-62 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم التنفيذي رقم 92-134، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁷، عن ذكر المسح العام للأراضي، فقد نظمت من خلال الباب الأول إجراءات إعداد مسح الأراضي من المادة

¹ - أمر رقم 71-73 مؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق 8 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، 1971.

² - أمر رقم 71-73، السابق ذكره.

³ - مرسوم 73-32 مؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق 5 يناير سنة 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، 1973.

⁴ - أنظر المادة مرسوم 73-32 مؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق 5 يناير سنة 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، 1973.

⁵ - أنظر المادة 25 من الأمر رقم 71-73، السابق ذكره.

⁶ - أنظر المادة 32 من المرسوم 73-32، السابق ذكره.

⁷ - مرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أبريل سنة 1992 يعدل ويتمم المرسوم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 26، 1992.

الفصل الأول: ماهية محافظة مسح الأراضي

01 إلى المادة 14، و في الباب الثاني تطرق لإعداد مسح الأراضي وضبطه في المواد من 18 إلى 23¹، مبينا أن كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها الإعداد مسح الأراضي، ولاسيما التغيير الذي تم على أثر التجميع أو التقسيم أو التجزئة أو الاقتسام وفي حدود ما إذا كانت هذه العمليات مرخص بها بموجب التشريع الجاري به العمل، يجب أن تتم معانيته بموجب مخضر للتحديد يتكون من مخطط منتظم مبينة عليه المساحات المعدلة بمقياس يساوي على الأقل مقياس مخطط مسح الأراضي ويمثل لزوما المراجع الأساسية لهذا الأخير ويرتبط بعناصر الأرض المستقرة بقدر الإمكان، فلا يمكن أن تحرر الوثيقة المعنية إلا بعد وضع العلاقات للحدود الجديدة ويتم إعداد هذه الوثيقة على نفقة الأطراف وبناء على طلبهم، وتكون مصدقة من قبلهم وتقدم إلى المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي قبل تحرير العقد الذي يتم بموجبه تغيير الحدود من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة. لا يمكن إعداد وثائق القياس إلا ضمن الشكل المقرر من قبل المصلحة المكلفة بمحافظة مسح الأراضي أو من قبل الأشخاص المعتمدين طبقا للتعريف المحددة بموجب قرار من وزير الوصاية².

فالمصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلف بها. وبالتالي ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي الذين يريدون الدخول إما من أجل القيام بالعمليات اللازمة لإعداد مسح الأراضي، وإما لمعاينة التغييرات من كل نوع التي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية. كما ينبغي على اللجنة البلدية لمسح الأراضي والمصلحة المكلفة بمسح الأراضي، أن تخبر السلطات المختصة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي العام عن كل ملكية زراعية أو قابلة للزراعة لم تطبق عليها عن طريق السهو تدابير التأميم المنصوص عليها في الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية³.

¹ - أنظر المواد من 18 إلى 23 من المرسوم 62-76، السابق ذكره.

² - مرسوم رقم 62-76، السابق ذكره.

³ - الأمر رقم 71-73، السابق ذكره.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

وفي المرسوم التنفيذي رقم 76-63¹، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 08-210²، ورقم المرسوم التنفيذي 93-123³، ضمن القسم الثاني موافقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي من المادة 72 إلى المادة 84 والمادة 90⁴، لا يمكن لأي تعديل للوضع القانوني لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقاً في مجموعة البطاقات العقارية. قصد التثبيت من نقل مسح الأراضي، ان الموثقين فيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع، أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق على الإشهار مستخرجاً موجزاً فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة والمثبتة والمنشئة والمسقطة لحق الملكية ولحق الانتفاع ولحق الإيجارة الطويلة الأمد ولحق المباني والغراس.

ونفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها أن تقوم بإشهارها .

وفي ما يخص المستخرجات المسماة "مستخرج عقد" يتم إعدادها على مطبوعات تقدمها إدارة المالية.

فتعيين الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو منشئ لحق عيني قابل للرهن، يتم طبقاً لمستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير الحدود طبقاً لوثائق القياس.

¹ - مرسوم 63-76 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، 1976.

² - مرسوم 80-210 مؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1400 الموافق 13 سبتمبر 1980 يعدل ويتمم المواد 15 و 18 و 89 من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق 19 مايو سنة 1993، يعدل ويتمم المرسوم 63-76 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

⁴ - أنظر المواد 72 و 84 و 90 من المرسوم رقم 63-76، المعدل و المتمم بالمرسوم 80-123، والمرسوم التنفيذي رقم 93-123، السابق ذكره.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

وهذا المستخرج من مسح الأراضي المرفق عند الاقتضاء بوثائق القياس المعد خصيصا قصد ضبط مسح الأراضي يكون ملحقا بمستخرج العقد.¹

تتم موافقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي ضمن الشروط المحددة مهما كان تاريخ العقود أو القرارات أو النقل بعد الوفاة، فالمستخرجات العقد المقدمة إلى المحافظ العقاري، تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية. ويكون هذا المطبوع في آن واحد، مستخرج العقد ومستخرج مسح الأراضي كسند لكل وثيقة مودعة لدى المحافظة العقارية قصد إشهار نقل الملكية بعد الوفاة أو عقد قرار قضائي ناقل أو مثبت أو مسقط لحق الملكية أو لحق الانتفاع أو لحق ملكية المباني والغراس . يسلم مستخرج مسح الأراضي من قبل المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي قبل التحرير النهائي لكل سند موضوع إشهار أو كل شهادة موثقة، ويجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم العقود أو الشهادات.

والمستخرج المسلم بمناسبة إشهار قرار قضائي يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم الطلب المقدم إلى العدالة أو في يوم التنبيه المنشور من أجل استحقاق حجز². وفي ما يخص المزاد فإن المستخرج يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر في يوم دفتر الشروط إذا تم هذا عن طريق التراضي وفي يوم الإيداع إذا تم عن طريق القضاء. ويذكر في مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري، في حالة تغيير حدود الملكية، البيانات المساحية ومحتويات الوحدات العقارية قبل وبعد تغيير الحدود. وتبقى الوثيقة الخاصة بالقياس مرفقة.

وفي حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم العمران، فإن البيانات المساحية للمستخرج تحدد حسب كل قطعة أرض التي هي موضوع العقد أو القرار ويمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل ملكية أو قطعة الأرض، وعندما يتم إعداد وثيقة القياس بمناسبة هذا النقل للملكية فإنه تعين قسمة الحصة كلها للتجزئة التي تم تنفيذ الأشغال الحيوية فيها .

¹ - أنظر المواد 72-73-74 من المرسوم رقم 63-76، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-123، والمرسوم

التنفيذي رقم 93-123، السابق ذكره.

² - أنظر المواد 75-76-77 من المرسوم رقم 63-76، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-123، والمرسوم

التنفيذي رقم 93-123، السابق ذكره.

الفصل الأول: ماهية محافظة مسح الأراضي

ولا تطلب وثيقة القياس عند نقل الملكية فيما بعد إذ كان مستخرج العقد مكسباً بتأشيرة المحرر للعقد الذي يثبت بأن قطعة الأرض المعنية لم يطرأ عليها أي تعديل كما هو ناتج من وثيقة القياس المقدم بعد.

فمستخرج المساحي لكي يساوي مستخرج العقد، يتم من قبل الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية وهؤلاء يكتبون على المستخرج التاريخ ونوع العقد والثمن أو تقدير العقارات والمعدل عند الاقتضاء واسم وصفة المحرر وكذلك بيان الأطراف .

فالمحافظ العقاري، بعد التأشير على الإجراء المطلوب في سجل الإيداع، يتأكد بأن البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف والمقيدة في مستخرج العقد من قبل الموثقين وكتاب الضبط والسلطات العمومية، موافقة بكل دقة للبيانات المطابقة والموجودة في الوثيقة المودعة. وفضلاً عن ذلك فهو يحقق في الموافقة الصحيحة للبيانات المتعلقة بتعيين العقارات المذكورة من جهة في المستخرج ومن جهة أخرى في الوثيقة المودعة .

وفي حالة الموافقة إن المحافظ ينهي تنفيذ الإجراء ويشير في الإطار المخصص لهذا الغرض على المستخرج ، الى تاريخ الإيداع ومراجع الإجراء .
وفي حالة عدم الموافقة إن المحافظ يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر إجراء التسوية المنصوص عليها في المادة 107¹.

ترسل المستخرجات إلى المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي وتسلم إلى مصلحة وثائق هذه المصلحة.

فنقل مسح الأراضي الذي يعاين التعديلات في الوضعية القانونية للعقارات، يتم بمجرد الإطلاع على المستخرجات .

تبلغ إلى المحافظ العقاري ، التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغيرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها.²

¹ - أنظر المادة 107 من المرسوم رقم 76-63، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-123، والمرسوم التنفيذي

رقم 93-123، السابق ذكره.

² - أنظر المواد 78 و 79 و 80 و 81 و 82 و 83 من المرسوم رقم 76-63، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-

123، والمرسوم التنفيذي رقم 93-123، السابق ذكره.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

تتم التعديلات على شكل محاضر يحدد نموذجا و شروط إعدادها بموجب قرار من وزير المالية. وتصدق على هذه المحاضر المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي و تكتب في سجل الإيداع و تأسر في مجموعة البطاقات العقارية.¹

ومن أجل إتمام الإجراء ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف.²

¹ - أنظر المادة 84 من المرسوم رقم 63-76، المعدل والمتمم بالمرسوم 123-80، والمرسوم التنفيذي رقم 123-93، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 90 من المرسوم رقم 63-76، المعدل والمتمم بالمرسوم 123-80، والمرسوم التنفيذي رقم 123-93، السابق ذكره.

الفصل الأول: ماهية محافظة مسح الأراضي

المبحث الثاني: وثائق المسح

بعدها تطرقنا في المبحث السابق إلى مفهوم مسح الأراضي وكذلك تعريف محافظة المسح وأساسها القانوني، سنتناول في هذا المبحث الوثائق قبل التحيين (المطلب الأول)، الوثائق بعد التحيين (المطلب الثاني).

المطلب الأول: وثائق المسح قبل التحيين

وسنفضل هذا المطلب إلى ثلاث فروع نذكر فيها الوثائق المهمة لعملية المسح:

الفرع الأول: المخطط المسحي

يمثل الرسم البياني للتراب البلدي بكل تفاصيله، من تجزئته إلى أقسام وأماكن معلومة ومجموعات ملكية وقطع أرضية¹، ويتمثل في المخططات النهائية سواء تعلق بالمناطق الريفية أو الحضرية، التي تم إنجازها أثناء تجسيد الحدود، فهو عبارة عن تمثيل بياني يظهر عليه حدود الأقسام المساحية والبلديات المجاورة، الطرقات، مجاري المياه...، وتكمن أهمية هذا المخطط كونه يعط معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها.² فالإقليم يتكون من عدة أقسام مساحية وكل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم ويشمل المكان المعلوم أجزاء ملكية وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرضية تؤول لمالك واحد أو تكون على الشيوع³. فالمخططات المساحية تكون مطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض⁴.

¹ - التعليمات 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة.

² - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 74.

³ - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل مذكرة ماجستير، سعد دحلب، كلية الحقوق بالبيدة، 2001، ص 92.

⁴ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 132.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

الفرع الثاني: جدول الأقسام

يتم ترتيب أجزاء الملكية في سجل يدعى جدول الأقسام حسب الترتيب الطبوغرافي¹، داخل القسم المساحي، هذا الجدول خاص بكل قسم مساحي، فهو يتضمن أرقا أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل قسم مساحي الذي تتكون منه البلدية الممسوحة. ويكون ترقيم أجزاء الملكية تصاعديا، يعرف كل جزء من خلال رقم حساب مالكه الموجود في جدول الحسابات، حيث يتم إعداده من خلال وثيقتين:

الوثيقة الأولى B1: خاصة ببطاقات أجزاء الملكية.

الوثيقة الثانية B2: خاصة ببطاقات الأشخاص حسب الترتيب الأبجدي بهم.

من خلال المعلومات الموجودة بالبطاقتين، والمعلومات الموجودة في جدول الحسابات يتم إعداد جدول الأقسام، نجد في أعلاه من الجهة اليسرى إسم الولاية ومن اليمين رقم القسم المساحي ويضم أربع خانات: الأولى بها أرقام أجزاء الملكية المجاورة، الثانية بها أرقام أجزاء الملكية حسب الترتيب التصاعدي داخل القسم المساحي، الثالثة بها حساب خاص بمالك كل جزء للملكية، وللشخص الواحد أن يملك عدة أجزاء قد تقع داخل قسم مساحي واحد أي في جدول أقسام واحد، وقد تكون موزعة بين عدة أقسام مساحية، تضم هذه الخانة قسم خاص بتاريخ فتح الحساب ورقم الحساب، أما الخانة الرابعة فهي مخصصة لعملية الضبط اليومي²، جدول أقسام يضم أوراق بحجم 39X28 سم.

الفرع الثالث: جدول الحساب

هو عبارة عن حساب يجمع تحت رقم تعريف واحد مجموع العقارات المملوكة لشخص واحد سواء كان معروفا أو غير معروف، ضمن بلدية ممسوحة ويعطي لكل حساب عدد، ويعتبر بطاقة تعريف لكل مالك، حيث يكفي معرفة العدد، حتى يتم التوصل إلى باقي المعلومات الأخرى الخاص بالأمالك، ويكون ترقيمها حسب الترتيب داخل القسم المساحي، هذا العدد يتألف من خمسة (05) أرقام حسب الأولوية: الهيئات العمومية ثم الأشخاص الطبيعيين حسب الترتيب الأبجدي لألقابهم.

¹ - أنظر المادة 8 من الأمر رقم 75-74، السابق ذكره.

² - التعلية رقم 16، السابق ذكرها.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

يتم تخصيص جدول حساب لكل حساب على ورقة 26x44 سم، ثم تجمع هذه الجداول في سجل خاص بكل بلدية ممسوحة، نجد في أعلى الجدول من الجهة اليسرى إسم الولاية، إسم البلدية من اليمين وبه أربع خانات الأولى مخصصة لرقم الحساب، الثانية لتاريخ فتح الحساب، أما الثالثة فيها التعريف بالمالك والخانة الرابعة يتم تخصيصها لإعادة عملية الضبط اليومي، حيث إذا ما تصرف المالك في ملكيته فلا بد من إعادة ضبط جدول الحساب لوجود مالك جديد¹،

المطلب الثاني: وثائق المسح بعد التحيين

تقضي أحكام المادة 78 الفقرة 02 من المرسوم 76-63²، على أنه يجب أن يعاين كل تغيير في حدود ملكيات البلديات الممسوحة التي سلمت الوثائق للحفظ العقاري في إطار الحفظ المسحي في وثيقة قياس.

تعرض هذه الوثيقة على مصلحة مسح الأراضي من أجل فحص وترقيم الوحدات العقارية الجديدة قبل تحرير العقد المنفذ لتغيير الحدود. يجب أن يعكس العقد تعيينات العقارات الواردة في وثيقة القياس الملقحة بالمستخرج المسحي نموذج PR4 مكرر للمحافظ العقاري ولا يرفض الإيداع.

تستجيب (وثيقة القياس) أو (وثيقة تغيير مجموعة الملكية) كما يقتضي إنجازها لضروريات الإشهار العقاري وتلك للحفظ المسحي في نفس الوقت.

فيما يخص الحفظ المسح، فإن تأثير تغيير حدود مجموعة ما يطرح إشكالا لتعيين الحدود الذي يعتبر أساسيا أمرا خاصا ويتعين على الأطراف حل ذلك بأنفسهم بعيدا عن أي تدخل إداري بتنظيم إعداد وثائق القياس، يتعين ضمان، في صالح الملاك أنفسهم، التعيين المادي الصحيح للعقارات المعدة والمنشأة.

لهذا الصدد نص قرار ممضي في 23 يونيو 1976 يتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية، والطوبوغرافية¹، على أنه لا يجب أن تحرر هذه

¹ - التعلية 16، السابق ذكرها.

² - أنظر المادة 78 الفقرة 2 من المرسوم 76-63، السابق ذكره.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

الوثائق إلا من طرف الأشخاص المعتمدين. فأساس وثيقة القياس في كل الحالات هو الورق الشفاف للمخطط المسحي الذي يمثل الشكل القديم للجهة المعدلة. ينقل عليه المهندس الخبير في العقار الشكل الجديد وفقا لما ينتج عن إتفاق الأطراف وينجز مستخرج المخطط من طرف مصلحة مسح الأراضي بموجب طلب نموذج CC7 مقدم من طرف الخبير في العقار، حيث يتم إعداد المستخرج وفقا للمخطط الأصلي للحفظ على صفحة من الورق الشفاف ذات النموذج الخاص رقم CC15.

تتسخ بالحبر الأسود تعيينات المخطط وخصيصا الكتابات، سهم الشمال، الإشارات الإصطلاحية المختلفة، المقياس، وبالنسبة للنسخ المعدة أو المجددة علامات مربع التربيع الديسيمتري.

ويدرج مستخرج المخطط في مطبوعة ووثائق القياس سلسلة مسح الأراضي نموذج CC1 بعد تأشير تعيينات التي تحتويها الورقة الأولى².

الفرع الأول: التغييرات التي تؤدي إلى إعداد وثيقة القياس

تتجاوز وثيقة القياس مع ضروريات الحفظ اليومي للمخطط المسحي وتفرض عند كل تغيير يمس وضعية الحدود الممثلة في المخطط. ينتج عن نسخ وثيقة القياس ليس فقط من أجل ضمان، على قدر الإحتياج، التعرف، على عقارات تحت رقم مسحي خاص، في كل عقد يعرض للإشهار، بل أيضا من أجل الحصول على تعديل المخطط المسحي.

هكذا تنشأ وثيقة القياس من أجل معاينة التغييرات في حدود الملكية التي تنتج إما من العقود (القرارات تسبب تحويلات في حد ذاتها) وإما تغييرات مختلفة لا تمس الوضعية القانونية للعقارات، ولكن تولد ترتيبا جديدا للملكية.

¹ - قرار ممضي في 23 يونيو 1976 يتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية، والطوبوغرافية

² - مقران شايب، مدير الإنتاج للوكالة العقارية لمسح الأراضي، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003، ص 113-117.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

بتغيير حدود الملكية التي تعطي إنتاج وثيقة القياس على نفقة الملاك، يليق إدراك كل تغيير في حدود مجموعة الملكية الذي لا ينجم عن حادثة طبيعية أو قرار إداري¹.

¹ - الدليل التطبيقي، المرجع السابق، ص 41.

الفصل الأول: _____ ماهية محافظة مسح الأراضي

الفرع الثاني: التغييرات التي لا تتطلب إعداد وثيقة القياس

لا تتطلب وثيقة القياس

- عند شهر الحقوق العينية غير تلك المتعلقة بحق الملكية، حق الإنتفاع، حق الإجارة طويلة المدى أو المساحة.
- للتعديلات في الملكية المبنية (البنائيات الجديدة، التهديمات،...) عندما لا تؤدي إلا تغيير في عملية التقييم المسحي.
- للتغييرات في مساحة الملكيات غير المبنية الناجمة عن الحوادث الطبيعية (طمي، إنجراف...)، رغم أنها تمس التقييم المسحي نعاين هذه التغييرات المستقلة عن إرادة الملاك رسميا من طرف مصلحة مسح الأراضي. وكذلك لا تتطلب وثيقة القياس تأييدا لشهادة موثقة لنقل الملكية بالوفاة عندما يوجد من بين العقارات المحولة، مكونة من قطع ملكا لملك مختلفين.¹

فعلا وفاة شخص ما نتيجته واحدة هي يحل الورثة محله بدون تغيير وعاء الحقوق العارية المتعلقة بالميراث، لا يؤدي هذا تلقائيا إلى تغيير حدود الوحدة العقارية ولا يكون بعدها محل إيداع وثيقة القياس، إلا أنه يمكن أن يتم أو يعاين تغيير الحدود مطابقا للإستيفادات وينتج عنه إنجاز مثل هذه الوثيقة إلا في وقت تأسيس القسمة.²

¹ - التعليمات 16، السابق ذكرها.

² - الدليل التطبيقي، المرجع السابق، ص 43.

الفصل الثاني

تحيين مسح الأراضي

المبحث الأول: التغيرات ذات الطابع القانوني

المبحث الثاني: التغيرات ذات الطابع التقني

بعد إنهاء أشغال مسح الأراضي في قسم أو أقسام ما، يقدم مسح الأراضي وصفاً دقيقاً وحالياً للملكية العقارية. ولكن الوضعية التي يقدمها تتغير بصفة مستمرة من جراء التحويلات المتعلقة بالحقوق العينية، أو التغيرات بأي نوع كانت، المتسببة من طرف إنسان فيما يخص الشكل الخارجي أو ناتجة عن الحوادث الطبيعية. إن وضعية العقارات الممسوحة تكون موضوع تغيرات بفعل وقائع قانونية (بيع، هبة، قسمة...)، (المبحث الأول)، ووقائع لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات بنايات جديدة (هدم) (المبحث الأول) فيكون مسك الوثائق العقارية المنشأة يكسبها ميزات وتصبح بالتالي مفيدة.

المبحث الأول: التغيرات ذات الطابع القانوني

المبحث الثاني: التغيرات ذات الطابع التقني

المبحث الأول: التغييرات ذات الطابع القانوني

إن نظام الشهر العقاري المستمد من الأمر رقم 75-74¹، يرمي إلى إقامة تطابق وثيق بين السجل العقاري الممسوك في شكل بطاقة عقارية ووثائق مسح الأراضي. تحدد البطاقة العقارية الوضع القانوني للعقارات فيما يحدد مسح الأراضي الذي يستعمل كقاعدة للبطاقة، قوامها المادي.

بعد تطبيق إجراء الإشهار فإن مستخرج المسح يسهل لمصالح مسح الأراضي وجود حساب آخر مالك قصد القيام بمسك الوثائق الناجمة عن التغييرات القانونية.

التغييرات الكلية (المطلب الأول)

التغييرات الجزئية (المطلب الثاني)

التحصيلات والتجزئة (المطلب الثالث)

المطلب الأول: التغييرات الكلية

يقوم بعملية تغييرات مجموعة الملكية كاملة أشخاص معينين:

- محرر العقد

- المحافظ العقاري

- مسح الأراضي

وتكون طريقة تحيين وثنائق المسح النهائي مباشرة بعد إستلام CC4 مكرر² يشمل مراجع الإشهار، وهي طريقة عملية (كلاسيكية)، وتمر على ثلاث حالات: نذكرها من خلال ثلاث فروع يعني الحالات تصبح فروع

¹ - الأمر رقم 75-74، السابق ذكره.

² - أنظر الملحق رقم 12.

الفرع الأول: مجموعة ملكية وحيدة، المالك القديم والجديد مسجلان بمصفوفة المسح

بطاقات الإعداد	تعديل في جدول القسم	تعديل في مصفوفة المسح	تعديل في لوح الحسابات
سحب T10 ترفق ب CC4 مكر وتحفظ في أرشيف المصلحة	تسجيل الحساب الجديد للمالك تعويضا للمالك القديم	إلغاء ورقة المصفوفة القديمة، سحب ورقة مصفوفة جديدة بإسم المالك الجديد	شطب حساب المالك القديم

الفرع الثاني: مجموعة ملكية وحيدة، المالك غير مسجل بمصفوفة المسح

بطاقات الإعداد	تعديل في جدول القسم	تعديل في مصفوفة المسح	تعديل في لوح الحسابات
سحب T10	تسجيل الحساب الجديد للمالك تعويضا للمالك القديم	إلغاء ورقة المصفوفة القديمة، سحب ورقة مصفوفة جديدة بإسم المالك الجديد	شطب حساب المالك القديم إنشاء حساب جديد بالمالك الجديد

الفرع الثالث: المالك القديم يملك عدة مجموعة ملكية والمالك الجديد غير مسجل
بمصفوفة المسح¹

بطاقات الإعداد	تعديل في جدول القسم	تعديل في مصفوفة المسح	تعديل في لوح الحسابات
سحب T10	تسجيل الحساب الجديد للمالك	إلغاء ورقة مصفوفة المسح للمالك القديم،	إنشاء حساب جديد للمالك

¹-الدليل التطبيقي، المديرية العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، محافظة مسح الأراضي، الجزائر، فيفري

الجديد	سحب ورقتي مصفوفة المسح لحسابي المالك القديم والجديد	تعويضاً للمالك القديم	
--------	--	--------------------------	--

المطلب الثاني: التغيير الجزئي

الفرع الأول: الأشخاص المعنيين بالتغيير الجزئي عملياً¹

- محرر العقد
 - المهندس الخبير العقاري
 - مسح الأراضي
 - المحافظ العقاري
- ففي إطار العمليات المتعلقة بالتنمية المحلية في أراضي ملك للدولة يتكفل مكتب الأشغال الطبوغرافية بإعداد وثيقة القياس.
- استلام الطلب نموذج CC7² للحصول على مستخرج مخطط المسح من أجل إعداد وثيقة القياس
 - تسليم مستخرج مخطط المسح للمهندس الخبير العقاري مرفوق بـ:
 - ✓ محضر التحديد نموذج CC1³
 - ✓ كشف التكاليف نموذج CC8⁴
 - ✓ نموذج وثيقة القياس على الورق الشفاف CC2⁵ و CC2 مكرر⁶
 - استلام وثيقة القياس من أجل التحقيق و ترقيم الوحدات الجديدة .

¹- التعليمات 16، السابق ذكرها.

²- أنظر الملحق رقم 13.

³- أنظر الملحق رقم 07.

⁴- أنظر الملحق رقم 14.

⁵- أنظر الملحق رقم 08.

⁶- أنظر الملحق رقم 09.

- تسليم وثيقة القياس للمهندس الخبير العقاري بعد التسجيل و المصادقة
- تطبيق وثيقة القياس على المخطط المسحي الأصلي بصفة مؤقتة .
- ✓ رسم الحدود الجديدة على المخطط المسحي الأصلي بقلم الرصاص .
- ✓ إنشاء طبقات خاصة على المخططات الرقمية .
- يسلم لمحرر العقد مستخرج ملخص المسح يحتوي على أرقام الوحدات الجديدة وتاريخ المطابقة المؤقتة بطلب نموذج CC4.¹
- يسجل مستخرج ملخص المسح CC4 مكرر² بعد تسجيل أرقام الوحدات الجديدة وتاريخ المطابقة المؤقتة في السجل الخاص بذلك .
- ويكون دور محافظة مسح الأراضي بعد إشهار الحقوق بالمحافظة العقارية
- ✓ تتدخل مصلحة مسح الأراضي في المرحلة الثالثة عشر من تسلسل العملية .
- ✓ تتلقى مصلحة مسح الأراضي شهريا كل العقود التي أشهرت من أجل التطبيق النهائي .
- يتم تحيين وثائق المسح مباشرة بعد استلام مستخرج ملخص المسح الحامل لمراجع الإشهار ومصادق عليه من طرف المحافظ العقاري
- يسجل تاريخ الاستلام في الخانة المخصصة لهذا الغرض³

الفرع الثاني: تطبيق التغييرات على وثائق المسح

مخطط المسح	لوح الحسابات	جدول القسم	مصفوفة المسح	البطاقية	بطاقة الإعداد
التطبيق النهائي لوثيقة القياس على مخطط المسح.	إنشاء حسابات الملاكين الجدد	شطب رقم مجموعة الملكية الأصلية	إلغاء ورقة مصفوفة المسح القديمة.	إلغاء بطاقات T4 و T7 لمجموعة الملكية	إعداد بطاقات T10 للوحدات

¹- أنظر الملحق رقم 11.

²- أنظر الملحق رقم 12.

³- الدليل التطبيقي، المرجع السابق، ص 22.

		تسجيل أرقام المجموعات الجديدة وأرقام الحسابات على التوالي	إعداد ورقة مصفوفة المسح جديدة حسب الحالة	الأصلية (تشطب بالأحمر)	الجديدة
--	--	---	--	------------------------	---------

المطلب الثالث: التخصيصات والتجزئة وتحويل حقوق ملكية في الشيوخ

الفرع الأول: التخصيصات والتجزئة¹

تطبيق التغييرات على وثائق المسح

مخطط المسح	لوح الحسابات	جدول القسم	مصفوفة المسح	البطاقية	بطاقة الإعداد
التطبيق النهائي لوثيقة القياس على مخطط المسح.	بدون تغيير	شطب رقم مجموعة الملكية الأصلية تسجيل أرقام المجموعات الجديدة وأرقام الحسابات على التوالي	إلغاء ورقة مصفوفة المسح القديمة. إعداد ورقة مصفوفة المسح جديدة حسب الحالة	إلغاء بطاقات T4 لمجموعة الملكية الأصلية (تشطب بالأحمر)	إعداد بطاقات T10 للوحدات الجديدة

الفرع الثاني: تحويل حقوق ملكية في الشيوخ¹

¹ - الدليل التطبيقي، المرجع السابق، ص 22.

تطبيق على وثائق المسح

مخطط المسح	لوح الحسابات	جدول القسم	مصفوفة المسح	البطاقة	بطاقة الإعداد
بدون تغيير	إنشاء حسابات للملاك الجدد	تسجيل الحسابات الجديدة	سحب أوراق مصفوفة المسح لكل الملاك في الشيوخ	تسجيل أسماء الملاك في الشيوخ في T7 بالنسبة للمنطقة الريفية	سحب بطاقة T10 وعليها جميع نوي الحقوق وحصصهم وحساباتهم بالخانة المخصصة للملاك في الشيوخ

معالجة البيانات الوصفية للتقسيم ب.و.ت

من أجل تطبيق البيانات الوصفية للتقسيم على وثائق المسح، يرسل المحافظ العقاري بواسطة الجدول الشهري PR11² ملخصات البيانات الوصفية للتقسيم CC4 مكرر³ وعليها بيانات الإشهار مرفوقة بالمخططات. وتتضمن هذه المخططات:

- مخطط يضم جميع الوحدة العقارية (مجموعة الملكية) بمقياس يسمح بالتمثيل البياني للبيانات على مخطط المسح.
- مخططات الطوابق تبين الأجزاء المشتركة والحصص بألوان مختلفة (المادة 03 من القرار المؤرخ في 1978/03/09 المحدد للمخططات المرفقة بالبيانات الوصفية للتقسيم).⁴

تطبيق التغييرات على وثائق المسح

¹ - الدليل التطبيقي، المرجع السابق، ص 23.

² - أنظر الملحق رقم 01.

³ - أنظر الملحق رقم 12.

⁴ - أنظر المادة 3 من القرار المؤرخ في 1978/03/09، المحدد للمخططات المرفقة بالبيانات الوصفية للتقسيم.

بطاقة الإعداد	البطاقة	مصفوفة المسح	جدول القسم	لوح الحسابات	مخطط المسح
إعداد بطاقات T10 للوحدات الجديدة	بدون تغيير	إعداد ورقة مصفوفة المسح	سحب جدول جديد للقسم	بدون تغيير	تغيير في المخطط حسب الحالة

مختلف الحالات التي تطبق على مخطط :

1-البنائيات الموجودة على بمخطط المسح: لا يطرأ أي تغيير على المخطط الأصلي.
2-البنائيات الغير موجودة على مخطط المسح: تحيين مخطط وفقا للمخطط المرفق CC4 مكرر.

3-البنائيات أنشئت في إطار البيع على المخطط: ترسم بنايات المشروع على مخطط المسح كبنائيات في طور الإنجاز بخط متواصل من دون تقطع.
بعد التطبيق ترفق هذه المخططات بملف التحيين ويحفظ في الأرشيف.

كما أن تغييرات الحصص باسم الملاك الجدد يكون تدريجيا حسب ملخصات العقود CC4 مكرر¹ المشهورة الواردة إلينا (أنظر حالة التغيير الكلي).

أولا: تطبيق عقود الامتياز²

الدولة هي المالكة للعقارات الممنوحة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية والعقارات الممنوحة في إطار الاستثمار.

مثال: م.ف.ج رقم 10 مزرعة سيدي الجديد حساب رقم 1000120 إذا تعلق الأمر بمستثمرة فلاحية جماعية كل الأعضاء الذين يمارسون حق الامتياز في الشيوخ وينسب متساوية يسجلون ببطاقة T10 والبطاقة المسحية.

ويعد عقد فردي لكل مستغل للمستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية والمستثمرين المستفيدين من حق الامتياز.

¹- أنظر الملحق رقم 12.

²- الدليل التطبيقي، المرجع السابق، ص 24.

تسجل مراجع كل هذه العقود بالبطاقية المسحية.

تطبيق التغييرات على وثائق المسح¹

بطاقة الإعداد	البطاقية	مصفوفة المسح	جدول القسم	لوح الحسابات	مخطط المسح
إعداد بطاقات T10	بدون تغيير	بدون تغيير	بدون تغيير	بدون تغيير	بدون تغيير

ثانياً: تطبيق عقود الوعد بالبيع المشهورة

المادة 71 من القانون المدني والمادة 353².

إتاوة الإشهار العقاري.

- البائع مالك للعقار يحتفظ بهذه الصفة على وثائق المسح.
- الخانة "حقوق وأعباء" على T10 تملأ كآلاتي: وعد بالبيع لفائدة:-----
- تسجل مراجع الإشهار للعقد بالبطاقية المسحية³.

تطبيق التغييرات على وثائق المسح⁴

بطاقات للإعداد	البطاقية	مصفوفة المسح	جدول القسم	لوح الحسابات	مخطط المسح
اعداد بطاقات T10	بدون تغيير	بدون تغيير	بدون تغيير	بدون تغيير	بدون تغيير

خلال نهاية كل سنة يتم سحب أوراق مصفوفة المسح لوح الحسابات وجدول الأقسام التي مسها الغير لاستبدالها بالوثائق المسلمة للبلدية.

- إجراءات التحيين المبينة الرقمية هي الطرق الكلاسيكية (وثائق المسح الورقية).

¹ - الدليل التطبيقي، المرجع، ص 25.

² - أنظر المادة 353 من الأمر 75-85 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة

1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

³ - التعليم رقم 16، السابق ذكرها.

⁴ - الدليل التطبيقي، المرجع، ص 25.

- مادام تطبيقات التحيين الرقمية سارية المفعول فإن سحب أوراق مصفوفة المسح لا يكون إلا عند الحاجة بينما مصفوفة المسح ولوح الحسابات وجدول القسم لا يسجل عليهم اي تغيير وتبقى على حالها الاصلية وتحفظ بحرس
- في جميع حالات التحيين التي سبق التطرق إليها لا يسمح في أي حال من الأحوال شطب أو تعديل الوثائق المسيحة بل تبقى على حالها الأصلية وتحفظ على حالتها الأصلية كأرشيف
- بعد تطبيق التحيين بقاعدة المعلومات تسحب بطاقة العقار للتحقق من أن عملية التحيين مطابقة لمحتوى العقد وتكون بذلك مصادقة على التحيين بقاعدة المعلومات الحرفية
- عند الانتهاء من تطبيق التحيين وبعد المراقبة نقوم بالمصادقة على مستخرج المسح CC4 مكرر في الخانة المخصصة لذلك بعد كتابة التاريخ و المكان.
- ترفق بطاقة بمستخرج المسح CC4 مكرر¹ ويحفظان في ملف التحيين بمكتب الارشيف.²

المبحث الثاني: التغييرات ذات الطابع التقني

تثبت هذه التغييرات تلقائيا من طرف مصلحة المسح سواء بمناسبة الدورات السنوية أو على إثر معلومات من مصالح البلدية المختصة إقليميا، وقد تولد عن حوادث طبيعية (إنجراف، طمي...) أو القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية، أو بفعل الملاك (تهديم، بنايات جديدة...)³.

وهناك أيضا تعديل في المساحة العقارية (المطلب الأول) واختلاف في المساحة (المطلب الثاني).

وسنتطرق لهذه التغييرات من خلال مطلبين

المطلب الأول: التعديل في المساحة العقارية.

المطلب الثاني: الاختلاف في المساحة

¹- أنظر الملحق رقم 12.

²- التعليمات 16، السابق ذكرها.

³- التعليمات 16، السابق ذكرها.

المطلب الأول: التعديل في المساحة العقارية

تعديل في اسم المالك:

الاطعاء المعدلة تنصب عادة حول:

الاسم، اللقب، تاريخ و مكان الازدياد، أو عنوان العقار.

هذه التعديلات نتكفل بها من المحافظ العقاري .

الطريقة:

أ. تعديل حسب الحالة، بطاقات العقار T10 وباقي الوثائق التي بها الخطأ

ب. تعديل مصفوفة المسح وان لزم الأمر لوح الحسابات .

ج. إرسال الوثائق المعدلة إلى المحافظ العقاري.

في تعديل المساحة

إن المحافظ العقاري هو الوحيد المؤهل لطلب تعديل المساحة من مصالح المسح. وذلك

من خلال التحقيقات التي يقوم بها، وبطلب من المالك بعد فحص وثائق المسح.¹

وتكون الملاحظات المعاينة من طرف مصالح المسح، المحافظ العقاري أو المالك يكفل

بها بطريقة تكون في الحالات التالية:

الفرع الأول: التحقق من تطابق البطاقية مع وثائق المسح إذا تم التحقق من الخطأ

- المساحة المسجلة ببطاقة T4 و T10 هي 02 هكتار 25 آر 50 س آ.

بينما تلك المسجلة بمصفوفة المسح هي 01 هكتار 25 آر 50 س آ.

فإذا كانت المساحة المسجلة بمصفوفة المسح خاطئة (خطأ في الحجز) نقوم بما يلي:

- التعديلات اللازمة

- إرسال الوثائق المعدلة إلى المحافظ العقاري.

- حفظ أوراق مصفوفة المسح المعدلتوا إلغاء الأوراق الخاطئة.²

¹-تقنيات حفظ مسح الاراضي، التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملك الوطنية،أفريل 2007،

الجزائر .

²- الدليل التطبيقي، المرجع السابق، ص 29.

الفرع الثاني: إذا تم التحقق من عدم وجود خطأ في التسجيل بالنسبة للمساحات الخاطئة

نقوم بمراجعة حساب المساحة

- التعديل اللازم ببطاقة العقار T10 ومصفوفة المسح M4.
 - إرسال الوثائق المعدلة إلى المحافظ العقاري.
 - حفظ أوراق مصفوفة المسح الجديدة .
 - إلغاء وثائق المسح القديمة.
- حالة خاصة: كل الأخطاء المكتشفة من طرف مصالح مسح الأراضي (أخطاء الحساب والتسجيل) تعدل مباشرة وترسل إلى المحافظ العقاري ووثائق المسح المعدلة.

الفرع الثالث: عدم وجود خطأ في التسجيل، الحجز أو الحساب

إذا تم التحقق من عدم وجود خطأ في التسجيل، في الحجز أو الحساب، الانتقال إلى الميدان ضروري من أجل مراجعة تحديد العقار. وهناك عدة وضعيات نذكرها من خلال:

الوضعية 1: التحقق من عدم وجود خطأ في التحديد.

ترسل مراسلة إلى المحافظ العقاري لتأكيد مساحة المسح العام.¹

الوضعية 2: التحقق من وجود خطأ في التحديد لا يؤثر على الملكيات المجاورة

مثال: تجاوز الاسقف والشرفات اغفال جزء من مجموعة الملكية الممسوحة أو ضم جز من الرصيف.

1- ما يجب القيام به في الميدان:

إعداد مخطط بياني للحدود الحقيقية للملكية كما هي في الواقع. ويجب على المالك الإمضاء على المخطط البياني.²

2- ما يجب القيام به في المكتب:

¹ - التعليمات 16، السابق ذكرها.

² - التعليمات 16، السابق ذكرها.

- القيام بالرسم المؤقت للحدود الجديدة على مخطط المسح.
- حساب المساحة الجديدة.
- إعداد مخطط الحفظ مع رسم الحدود القيمة باللون الأسود والحدود الجديدة باللون الأحمر
- إعداد رقم جديد لمجموعة الملكية المعدلة.
- تسجيل مخطط الحفظ في سجل وثيقة القياس.
- إعداد بطاقة العقار T10.¹
- إعداد محضر تغير من ترقيم أجزاء الملكية نموذج PR14² وجدول إرسال نموذج PR13³ ويسجل على سجل نموذج PR16⁴ مع تسجيل مصدر في خانة الملاحظات.
- تسجيل جدول الإرسال PR13⁵ بعد استلام الإشعار بالوصول من المحافظ العقاري.
- بعد إجراءات إشهار محضر PR14⁶ وستلامه بواسطة جدول الإرسال PR11.⁷
- القيام بحجز المساحة الجديدة وسحب ورقة مصفوفة المسح.
- إرسال ورقة مصفوفة المسح المعدلة للمحافظ العقاري.
- حفظ ورقة مصفوفة المسح الجديدوا إلغاء الورقة القديمة .
- الرسم النهائي للحدود الجديدة على مخطط المسح
- حفظ الملف في حافظة ملف خاصة.

الوضعية 3:

التحقيق من وجود خطأ في التحديد، تعديلها يؤثر على مجموعات المجاورة .

¹- الدليل التطبيقي، المرجع السابق، ص 31.

²- أنظر الملحق رقم 04.

³- أنظر الملحق رقم 03.

⁴- أنظر الملحق رقم 06.

⁵- أنظر الملحق رقم 03.

⁶- أنظر الملحق رقم 04.

⁷- أنظر الملحق رقم 01.

الحدود المبنية على مخطط المسح للتطابق مع الحدود الحقيقية المشغولة في الميدان
(مشغول بدون نزاع)

1- ما يجب القيام به في الميدان:

- القيام بالتحريات مع الملاكين المجاورين حول الشغل في الميدان .
- القيام بمراجعة الحدود بحضور الملاكين المجاورين.
- إعداد مخطط بياني حسب الوضعية الموجودة في الميدان.

2- ما يجب القيام به في المكتب:

- الرسم المؤقت للحدود الجديدة على مخطط المسح.
- حساب المساحة الجديدة.
- إعداد مخطط الحفظ مع رسم الحدود القديمة باللون الأسود والحدود الجديدة باللون الأحمر واستكمالها بإمضاءات الملاكين المجاورين.
- تسجيل مخطط الحفظ في سجل وثيقة القياس.
- إعداد بطاقات العقار T10 لمجموعات الملكية التي مسها التغيير.¹
- إعداد محضر تغيير في ترقيم أجزاء الملكية نموذج PR14² وجدول إرسال نموذج PR13³ ويسجل في السجل نموذج PR16⁴ مع تسجيل مصدر الخطأ في خانة الملاحظات.
- يرسل إلى المحافظ العقاري محضر PR14⁵ وجدول PR13⁶ مرفوق ببطاقة T10 ومخطط الحفظ.
- تسجيل جدول الإرسال PR13⁷ بعد استلام الإشعار بالوصول من المحافظ العقاري.

¹- الدليل التطبيقي، المرجع السابق، ص 32-35.

²- أنظر الملحق رقم 04.

³- أنظر الملحق رقم 03.

⁴- أنظر الملحق رقم 06.

⁵- أنظر الملحق رقم 04.

⁶- أنظر الملحق رقم 03.

⁷- أنظر الملحق رقم 03.

بعد استلام محضر PR14 مشهر (أرسل إلى مصالح الأراضي بجدول PR11)¹، نقوم بما يلي:

- حجز المساحة الجديدة، كذلك مراجع الإشهار لمحضر PR14.²
 - إرسال أوراق مصفوفة المسح للمحافظ العقاري .
 - حفظ أوراق مصفوفة المسح الجديدة و إلغاء الأوراق القديمة.
 - الرسم النهائي، للحدود على مخطط المسح
 - حفظ الملف في ملف خاصة بذلك
 - إشعار الملاكين بالتغيرات المحدثة عن طريق المطبوعة المخصصة لذلك نموذج CC19.³
- في حالة رفض المحافظ العقاري لإشهار محضر PR14 تبقى وثائق المسح على حالتها الأصلية.⁴

¹- أنظر الملحق رقم 01.

²- أنظر الملحق رقم 04.

³- أنظر الملحق رقم 15.

⁴- تقنيات حفظ مسح الأراضي، المرجع السابق، ص 15.

الوضعية 04:

إعتداء يحتج عليه احد الطرفين بينما الحدود المبنية على مخطط المسح العام تتطابق مع الحدود الموجودة في الميدان .

1- ما يجب القيام به في الميدان

- دعوة الاطراف المعينة بالعملية للحضور إلى عين المكان
- التحقق من صحة الحدود برفع قياسات ميدانية بحضور الملاكين

2- ما يجب القيام به في المكتب:

- بعد فحص نتائج أعمال الميادين، ولا يوجد أي خطأ في التحديد.
- نقوم بإشعار المحافظ العقاري بإرسالية حسب النموذج المخصص لذلك، لتأكيد عدم وجود خطأ في التحديد.
- كل مجموعة ملكية مسها التعديل تفقد رقمها تلقائيا، هذه التغييرات تنجز بواسطة محضر.

المطلب الثاني: الإختلاف في المساحة¹

يمكن أن تطرأ تغييرات على مجموعات الملكية دون أن تمس طبيعتها القانونية، تعين مباشرة من طرف مصالح مسح الأراضي خلال الخرجات الدورية أو عن طريق البلدية بواسطة المطبوعة CC3² تعين هذه التغييرات بواسطة محضر التغييرات PR14³ أو PR15⁴ حسب الحالة وترسل إلى السيد المحافظ العقاري بواسطة جدول إرسال شهري نموذج PR11⁵ للإشهار.⁶

¹ - التعليمية رقم 01642، المؤرخة في 12 فيفري 2014، تتعلق بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005،

² - أنظر الملحق رقم 10.

³ - أنظر الملحق رقم 04.

⁴ - أنظر الملحق رقم 05.

⁵ - أنظر الملحق رقم 01.

⁶ - التعليمية رقم 10787 مؤرخة في 29 نوفمبر 2008، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات سندات الملكية والقياسات المساحية.

الفرع الأول: تغييرات تمس ترقيم مجموعات الملكية

التغييرات في أرقام مجموعات الملكية يمكن أن تتجم عن:

- تغيير في حدود الأقسام
 - تغيير في الحدود الإقليمية للبلدية
 - إلغاء أو إنشاء وحدات عقارية نتيجة تغييرات الطبيعة (طمي، انجراف، تآكل...)
- كيفية معالجة التغييرات¹:**

- إعداد مخطط الحفظ (الوضعية القديمة بالأسود والجديدة بالأحمر مع إمضاءات العينين
 - تعيين أرقام مجموعات ملكية جديدة
 - إلغاء البطاقات الميدانية القديمة (T4 و T7).
 - إعداد بطاقات جديدة (T4 و T7 و T10) مع تعديل الرقم.
 - إعداد محضر التغييرات PR14 وجدول الإرسال PR13.
 - تسجيل PR14 بسجل PR16
 - إرسال PR14² و PR13³ ومخطط الحفظ والبطاقات T7 و T10 إلى المحافظ العقاري
 - تسجيل PR13 بعد عودة الإشعار بالاستلام
 - بعد استلام PR14 بواسطة PR11⁴ بعد الإشهار نقوم بالتطبيق النهائي للتعديل على وثائق المسح (جدول الأقسام، مصفوفة المسح ومخطط المسح)
 - حفظ الملف في الحافظة المخصصة لذلك
 - إشعار المالك بالتغييرات المحدثة بواسطة المطبوعة نموذج CC19⁵
- الفرع الثاني: تغييرات لا تمس ترقيم مجموعات الملكية (بنايات جديدة، تهديم...)**

¹ - التعليمية رقم 003883، المؤرخة في 24 جويلية 2004، تتعلق بإعداد مسح الأراضي العام -تسليم

الدفاتر العقارية- أخطأ في القياس وحساب المساحات.

² - أنظر الملحق رقم 04.

³ - أنظر الملحق رقم 03.

⁴ - أنظر الملحق رقم 01.

⁵ - أنظر الملحق رقم 15.

عملية التحيين هذه تنجز تلقائياً على الوثائق المرسلة إلى مصالح المسح من طرف البلدية و¹CC3 والتكفل بالبنائات الجديدة أو الهدم مقيد باحترام النصوص التنظيمية للبناء وال عمران.

كيفية معالجة التغييرات:

- 1- إعداد مخطط الحفظ حسب حالة الأمكنه ويسجل بسجل ووثائق القياس.
- 2- إعداد بطاقات جديدة T4 و T8.
- 3- إعداد محضر التغييرات نموذج PR15 وجدول الإرسال نموذج PR11
- 4- تسجيل محضر PR15 بسجل PR16²
- 5- إرسال الجدول الشهري PR13 مرفوق بمحضر التغييرات³ PR15 ومخطط الحفظ وورقة مصفوفة المسح
- 6- تسجيل محضر PR11 بعد عودته بالإشعار بالوصول في سجل PR16
- 7- إستلام PR15 مشهر بواسطة جدول إرسال PR11
- 8- التطبيق النهائي للتعديل على وثائق المسح (مصفوفة المسح، مخطط المسح)
- 9- حفظ الملف في حافظة خاصة بذلك
- 10- إبلاغ المالك بالتغييرات المحدثة بواسطة المطبوعة CC19

¹- أنظر الملحق رقم 10.

²- أنظر الملحق رقم 06.

³- أنظر الملحق رقم 05.

الختامة

بعد دراستنا لموضوع تحيين مسح الأراضي لأهميته البالغة سواء إقتصاديا أو إجتماعيا، قانونيا أو سياسيا، جعلت من البديهيات على كل دولة أن تنتهج سياسية معينة للوصول إلى ضبط الملكيات العقارية وإحصاء شامل لها.

فإنتهجت الجزائر هذا التطبيق رغم البطء في والتماطل في تنفيذه، إلا أنها تكفلت بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة التي ورثتها البلاد بعد الإستقلال إلى غاية يومنا هذا.

فكان كل هذا يهدف إلى إقامة وثائق قانونية تمكن من التحكم في المعاملة العقارية، وتكفل حماية الملكية العقارية، لن يتأتى إلا بإيجاد وسائل التثبيت الرشيدة وسندات الإثبات الوحيدة.

إن النتائج المتوصل إليها من خلال الدراسة تكمن في:

- مساهمة المحافظ العقاري بطريقة مباشرة في عملية تحيين مسح الأراضي وقد أقر القانون هذا المبدأ.
- تكليف أعوان موظفون بمحافظة مسح الأراضي لمعاينة تغيرات.
- التغيرات الطارئة على العقارات قد تكون قانونية وقد تكون تلقائية.
- يشرف المحافظ العقاري على شهر الوثائق بعد التحيين.

التوصيات المقترحة:

تحيين مسح الأراضي نظام ناجع في تأسيس السجل العقاري وضبط مجموعة البطاقات العقارية، لتجنب الإنتقادات التي يمكن أن توجه له، نقترح جملة من التوصيات:

- **في التكوين البشري:** إن عملية تحيين مسح الأراضي تلتزم إتباع جملة من الخطوات بداية من مراسلة المحافظ العقاري إلى إدارة المسح، والتي تتضمن معاينة التغيرات والأخطاء من طرف أعوان من محافظة المسح.
- نظرا للأهمية البالغة لهذه العملية التي تهدف إلى ضبط ومعاينة التغيرات وجمع المعلومات المتعلقة بذلك. فالأعوان ملزمون بتحري الدقة اللازمة أثناء المعاينة كونها عملية تقنية وميدانية. ونقترح من أجل تحقيق ذلك وجوب خضوع الأعوان

المكلفون بهذه العملية إلى تكوين مستمر ومتواصل بغرض الإطلاع على مختلف القوانين لتفادي الإشكالات العملية.

- **في مجال التموين المادي:** إن إحضار الكفاءات البشرية والتقنية والإدارية الماهرة وتكوينها بعقد عدة دورات متخصصة وتوفير الوسائل والعتاد المتطور كونها عملية تقنية.

- **في المجال القانوني:** إن أكبر ضمان لإستقرار الشعوب ورفقيها، يكمن في تحديد العقارات وضبط التعامل فيها، لذلك نقترح وجوب سن نصوص قانونية تنص على الحالات التي تخضع فيها وثائق مسح الأراضي للتحيين.

- **في المجال الهيكلي:** إن محافظة المسح مصلحة مهمة للغاية لذلك نقترح أفراد إدارة محافظة المسح مستقلة بالتوازي مع المحافظة العقارية لتسهيل المعاملات بين الأفراد والإدارة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر:

1- التشريع العادي:

1. الأمر رقم 71-73 مؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق 8 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، 1971.

2. الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، 1975.

3. الأمر 75-85 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2-التشريع التنظيمي:

4. مرسوم 73-32 مؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق 5 يناير سنة 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، 1973.

5. مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، 1976. مرسوم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، 1976.

6. مرسوم 80-210 مؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1400 الموافق 13 سبتمبر 1980 يعدل ويتمم المواد 15 و 18 و 89 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

7. مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر 1984 يعدل ويتمم المرسوم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 26 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 71، 1984.

8. مرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أبريل سنة 1992 يعدل ويتمم المرسوم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق

25 مارس 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 26، 1992.

9. مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق 19 مايو سنة 1993، يعدل ويتم المرسوم 76-63 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

3-القرارات والتعليمات:

10. قرار ممضي في 23 يونيو 1976 يتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية، والطوبوغرافية

11. قرار مؤرخ في 09/03/1978، المحدد للمخططات المرفقة بالبيانات الوصفية للتقسيم.

12. قرار مؤرخ في 9 مارس 1978 يتضمن كفيات تحديد التنفيذ الخاصة بأشغال محافظة مسح الأراضي وشكل وثائق مسح الأراضي.

13. التعليم رقم 10787 مؤرخة في 29 نوفمبر 2008، المتعلقة بكفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات سندات الملكية والقياسات المساحية.

14. التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة.

15. التعليم رقم 003883، المؤرخة في 24 جويلية 2004، تتعلق بإعداد مسح الأراضي العام -تسليم الدفاتر العقارية- أخطا في القياس وحساب المساحات.

16. التعليم رقم 01642، المؤرخة في 12 فيفري 2014، تتعلق بتطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

17.

ثانيا: قائمة المراجع:

1-قائمة المرجع باللغة العربية:

أ. الكتب:

18. تقنيات حفظ مسح الاراضي، التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية،أفريل 2007، الجزائر.

19. حسين عبد اللطيف حمدان، (أحكام الشهر العقاري)، الدار الجامعية، بيروت، دون ذكر الطبعة، ولا سنة النشر.

20. حسين عبد اللطيف حمدان، (نظام السجل العقاري)، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003، ص 60.

21. الدليل التطبيقي، المديرية العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، محافظة مسح الأراضي، الجزائر، فيفري 2014.

22. زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، طبعة 2، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001. للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003.

23. مقران شايب، مدير الإنتاج للوكالة العقارية لمسح الأراضي، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003.

ب. رسائل الماجستير:

24. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، قسم القانون الخاص، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2009-2010.

25. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، قانون خاص، فرع قانون عقاري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، المركز الجامعي تبسة، معهد العلوم القانونية والإدارية، 2007-2008.

26. قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل مذكرة ماجستير، سعد دحلب، كلية الحقوق البليلة، 2001.

ج. المقالات والمجلات والملتقيات:

27. عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.

28. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006.

29. المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14
نوفمبر 1999.

خلاصة الموضوع

خلاصة الموضوع:

لقد ورثت الجزائر بعد الإستقلال وضعية عقارية متشعبة، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية هذا ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري، عن طريق تأسيس السجل العقاري.

وما كان من الثابت أن عملية المسح تأثر بشكل كبير في نظام الحفاظ العقاري، كون نظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي العام هما وجهان لعملة واحدة، ويرتبطان إرتباطا وثيقا فيما بينهما مما يجعلنا نركز دراستنا حول عملية تحيين مسح الأراضي التي تلي عملية المسح وتشرف عليها أهم مصلحة في مديرية مسح الأراضي ألا وهي محافظة المسح التي بدورها تهدف إلى ضبط ومعاينة الأخطاء والتغيرات التي تمس العقارات تلقائيا (الإنجراف والطمى...). والتغيرات ذات الطابع القانوني كالبيع والهبة و... وهذا لتمكين القائمين على هذه الهيئات لإنتقاء الطرق الأنجح سواء من الناحية الكمية أو النوعية.

الفهرس

بسملة

آية قرآنية

شكر و عرفان

1.....مقدمة

21-5 **الفصل الأول: ماهية محافظة المسح**

6..... **المبحث الأول: مفهوم مسح الأراضي**

6..... **المطلب الأول: تعريف مسح الأراضي وأهدافه**

6..... **الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي**

9..... **الفرع الثاني: أهداف مسح الأراضي**

10..... **المطلب الثاني: تعريف محافظة المسح وأساسها القانوني**

10..... **الفرع الأول: تعريف محافظة المسح**

11..... **الفرع الثاني: الأساس القانوني لمحافظة مسح الأراضي**

17..... **المبحث الثاني: وثائق المسح**

17..... **المطلب الأول: وثائق المسح قبل التحيين**

17..... **الفرع الأول: المخطط المسحي**

18..... **الفرع الثاني: جدول الأقسام**

18..... **الفرع الثالث: جدول الحساب**

19..... **المطلب الثاني: وثائق المسح بعد التحيين**

20..... **الفرع الأول: التغيرات التي تؤدي إلى إعداد وثيقة القياس**

21..... **الفرع الثاني: التغيرات التي لا تتطلب إعداد وثيقة القياس**

38-21..... **الفصل الثاني: تحيين مسح الأراضي**

22..... **المبحث الأول: التغيرات ذات الطابع القانوني**

22..... **المطلب الأول: التغيرات الكلية**

23..... **الفرع الأول: مجموعة ملكية وحيدة (المالك القديم والجديد مسجلان بمصفوفة المسح)**

23..... **الفرع الثاني: مجموعة ملكية وحيدة (المالك غير مسجل بمصفوفة المسح)**

23..... **الفرع الثالث: المالك القديم يملك عدة مجموعة ملكية (المالك الجديد غير مسجل)**

المطلب الثاني: التغيير الجزئي	24
الفرع الأول: الأشخاص المعنيين بالتغيير الجزئي عمليا.....	24
الفرع الثاني: تطبيق التغييرات على وثائق المسح	25
المطلب الثالث: التخصيصات والتجزئة وتحويل حقوق ملكية في الشيوخ.....	26
الفرع الأول: التخصيصات والتجزئة	26
الفرع الثاني: تحويل حقوق ملكية في الشيوخ.....	27
المبحث الثاني: التغييرات ذات الطابع التقني	31
المطلب الأول: التعديل في المساحة العقارية	31
الفرع الأول: التحقق من تطابق البطاقة مع وثائق المسح إذا تم التحقق من الخطأ .	32
الفرع الثاني: إذا تم التحقق من عدم وجود خطأ في التسجيل بالنسبة للمساحات الخاطئة .	32
الفرع الثالث: عدم وجود خطأ في التسجيل (الحجز او الحساب).....	32
المطلب الثاني: الإختلاف في المساحة.....	36
الفرع الأول: تغييرات تمس ترقيم مجموعات الملكية.....	37
الفرع الثاني: تغييرات لا تمس ترقيم مجموعات الملكية.....	38
الخاتمة	39

الملاحق

قائمة المصادر والمراجع

خلاصة الموضوع

الفهرس