



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون إداري

بعنوان

## التنظيم القانوني لوثائق مسح الأراضي

### في الشهر العيني في الجزائر

إشراف الأستاذ:

د. محمد كنازة

إعداد الطالبتين:

إناس قايد

صابرين قريد

أعضاء لجنة المناقشة:

صفة الأستاذ	الرتبة العلمية	الأساتذة المكونين للجنة المناقشة
رئيسا	أستاذ محاضر - ب -	بوقطوف لخميسي
مشرفا	أستاذ محاضر - أ -	محمد كنازة
عضو مناقشا	أستاذ محاضر - ب -	عبد الرحمان بريك

السنة الجامعية 2021/2020





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون إداري

بعنوان

## التنظيم القانوني لوثائق مسح الأراضي

### في الشهر العيني في الجزائر

إشراف الأستاذ:

د. محمد كنازة

إعداد الطالبتين:

إناس قايد

صابرين قريد

أعضاء لجنة المناقشة:

صفة الأستاذ	الرتبة العلمية	الأساتذة المكونين للجنة المناقشة
رئيسا	أستاذ محاضر - ب -	بوقطوف لخميسي
مشرفا	أستاذ محاضر - أ -	محمد كنازة
عضو مناقشا	أستاذ محاضر - ب -	عبد الرحمان بريك

السنة الجامعية 2021/2020

لا تتحمل الكلية أي

مسؤولية على ما يرد

في المذكرة من آراء

# شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين، بعد

فإننا نشكر الله سبحانه وتعالى على فضله حيث أتاح لنا إنجاز هذا العمل بفضله، فله الحمد أولاً وأخيراً، كما يسرنا أن نوجه شكرنا لكل من نصحننا أو أرشدنا أو وجهنا أو ساهم معنا في إعداد هذا البحث بإيصالنا للمراجع والمصادر المطلوبة في أي مرحلة من مراحلها، ونشكر على وجه الخصوص أستاذنا الفاضل والكريم الدكتور "محمد ككازة" على مساندةنا وإرشادنا بالنصح والتصحيح على اختيار العنوان والموضوع، نسأل الله أن يديم عليه صحة البدن وراحة البال

وكذلك الأستاذ عشروم جمال على دعمه وتعبه معنا وعلى المعلومات القيمة كما نتقدم بالشكر الجزيل والامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل الأستاذ "بوقطوف نلميسي" والأستاذ "بربك عبد الرحمان" وإلى كافة أسرة كلية الحقوق والعلوم والعلوم السياسية وأساتذة قسم الحقوق وخاصة منهم أساتذة فرع القانون الإداري وكذا كافة إدارات وإداريي الجامعة

# إهداء

إلى كل من علمني حرفا في هذه الدنيا الفانية

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى معلمتي الأولى في الحياة إلى رفيقتي الدائمة إلى بوابة الأمل إلى أعز وأغلى

إنسانة في حياتي أمي

إلى من أنار لي دربي نحو العلم والمعرفة إلى سندي أبي

إلى أخي الغالي الهادي أختي الوحيدة الحبيبة آية

إلى عائلة أبي قايد وعائلة أمي بدري

إلى صديقتي إلى جامعة العربي التبسي وأساتذتي وإلى طلبة دفعة 2020-2021

إناس

# إهداء

الحمد لله والسلام على رسول الله إني أسألك خير المسألة وخير الدعاء وخير النجاح وخير العلم وخير العمل  
وخير التواب وخير الحياة وخير الممات

اللهم ارفع درجتي يا رب إذا أعطيتني قوة لا تأخذ عقلي وإذا أعطيتني نجاحا لا تأخذ تواضعي وإذا  
أعطيتني تواضعا لا تأخذ اعتزازي بكرامتي

أما بعد أهي ثمرة جهدي إلى من أحمل اسمه لكل افتخار إلى من كلفه الله بالهبة والوقار

## أبي الغالي

إلى من يصعب حصر جميلها والجنة تحت أقدامها أمي الحنينة

إلى أعز شخص على قلبي وسار معي في دربي وكان خير عون وسند لي خطبي أسامة وعائلته الكريمة

إلى من كانوا قدوتي وفرحتي وابتسامتي وسندي

إلى من وجودهم بجد ذاته دعم لي

إلى إخوتي وأخواتي وأزواجهم وأولادهم

إلى من شاركوني دورب حياتي بكل تفاصيلها السعيدة والحزينة وكانوا بمثابة شقيقاتي لا صديقاتي إلى كل

من إناس ، شروق ، شيماء ، هدى ، دنيا ، آية ، مروى ، روميسة ، كلثوم ، ضحى ، أمينة ، سارة ، دنيا

إلى كل من لم ينطقهم لساني وذكرهم قلبي إلى كل من عرفني ومر بحياتي

قائمة المختصرات:

د س ن : دون سنة نشر

ج ر: الجريدة الرسمية

ص: الصفحة

ص ص : من الصفحة إلى الصفحة

ط: الطبعة

**T: terrain**

**CC: conservation cadastral**



ស្នេហាស្នេហា

## مقدمة:

العقار ثروة لا تزول وحب امتلاكه وجد منذ أن خلق الله الإنسان وغرس فيه غريزة حب المال والتملك غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزعات كثيرة ومعقدة وعليه فإن العقار يعتبر أهم ثروة تمتلكها المجتمعات مع اختلاف وضعياتهم ومستوياتهم عبر كل العصور فيعد المنبع الأساسي لها بحيث أن كل الأزمات التي تعاني منها المجتمعات سببها العقار لذا كان ومازال موضوع دراسة واهتمام كل التشريعات السابقة، فالمشرع الجزائري أولى الاهتمام بالملكية العقارية وطرق اكتسابها من خلال تبنيها لنظامي الشهر العقاري الشخصي والشهر العيني إلى حين إنتهاء عملية المسح على مستوى كامل التراب الوطني.

فالمسح العام للأراضي يشكل الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني باعتبارها دعامة مادية تمهد لتأسيس السجل العقاري لدى المحافظة العقارية، فيتمثل ذلك في القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية والتقنية قصد تشخيص وجرد كل الممتلكات العقارية وتأسيس وثائق مسحية ومخططات على نطاق كل بلدية مسحية.

فنظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي هما وجهان لعملة واحدة ويرتبطان ارتباطا وثيقا فيها بينهما، والمشرع الجزائري تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم **74/75 المؤرخ في 1975/11/12** المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، هذا الأخير يتعلق به موضوع بحثنا.

كما أصدر المرسوم رقم **62-76 المؤرخ في 1976/03/25** المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم **63-76 المؤرخ في 1976/03/25** المتضمن تأسيس السجل العقاري، حيث أن الأول تطرق للأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري بدأ بتحديد مفهوم المسح وإنشاء لجنة مسح الأراضي وغيرها من الأعمال، في حين أن المرسوم رقم **63-76**

تطرق إلى عدة عناصر مهمة أبرزها تسليم وثائق المسح، مهمة ترقيم العقارات التي يقوم بها المحافظ العقاري، ولقد وضع هذا الأمر آليات من أجل تطهير الملكية العقارية وذلك من خلال إنشاء السجل العقاري الذي يأتي بعد إبداع وثائق المسح لدى المحافظ العقارية.

**فأهمية الموضوع تكمن في أن المسح العقاري هو الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، وبالتالي لا بد من معرفة هذا النظام وكذا الوثائق المتعلقة والأساسية في تكوين بطاقات عقارية لكل شخص.**

**أما الدوافع التي أدت بنا لدراسة هذا الموضوع هي: دوافع ذاتية تتمثل في تدعيم الجانب المعرفي وإثراء الرصيد المعرفي لدينا حول موضوع النظام القانوني في وثائق مسح الأراضي، ودوافع موضوعية تكمن في عدم معرفة الملاك لما تحتويه وثائق مسح الأراضي من قوام وإجراءات خاصة بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند الجميع لنصل إلى طرح الإشكالية الرئيسية وهي كما يلي: كيف نظم المشرع الجزائري دور المسح العام في عملية تأسيس السجل العقاري وأهم الوثائق المعتمد عليها في ذلك؟ وتتوزع عنها تساؤلات ثانوية تتمثل فيما يلي: ما مفهوم وثائق مسح الأراضي؟ وما المصالح المسؤولة عنه؟ وما هي الوثائق الرئيسية والتكميلية لهذه العملية؟**

**اعتمدنا على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي.**

**أما الهدف من هذه الدراسة فيتمثل في معرفة الطابع الفني والتقني للوثائق المستعملة بين إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري في إطار هذه العملية.**

**بالنسبة للدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع خاصة في الجانب التطبيقي فهي**

**غير متوفرة إلا أنه تمت الإشارة إليه في العديد من الدراسات والتي نذكر منها مايل**

رسالة ماجستير بعنوان دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري من إعداد الطالبة ريم مراحي، جامعة تبسة

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير بعنوان المسح لعقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري من إعداد الطالب عبد الغني بوزيتون، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010.

أثناء إعداد هذه الدراسة ثم التعرض لصعوبات منها: قلة المراجع التي تناولت جزئية الجانب التقني، كذلك عدم التحكم في اتساع البحث خاصة في هذه الجزئية.

أما الخطة التي اعتمدنا عليها في معالجتنا لموضوع البحث فهي خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين.

**الفصل الأول:** تناولنا فيه الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي من خلال مفهوم وثائق المسح في المبحث الأول، والمبحث الثاني تعرضنا فيه إلى الجهة المشرفة على إعداد ومسك وثائق مسح الأراضي.

**الفصل الثاني:** خصص لدراسة القوام التقني والفني لوثائق مسح الأراضي، حيث عالج وثائق الإيداع في المبحث الأول ووثائق التحيين في المبحث الثاني.

# الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لوثائق ماسح

الأراضي

# الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

إن عملية إعداد مسح الأراضي هي نقطة البداية والمدخل الرئيسي لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إذ نصت المادة 02 منه على مايلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري.

وقد عرف المسح الأراضي ارتباطا وثيقا بنظام الشهر العيني حيث يتميز بأهمية كبيرة تتجلى من خلال الأهداف المختلفة التي يحققها.

وللوقوف على الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي سنتناول في هذا الفصل مبحثين إثنين نتعرض في المبحث الأول إلى مفهوم وثائق مسح الأراضي من خلال تعريفها وأنواعها وأهدافها وفي المبحث الثاني نتعرض إلى الجهة المشرفة على إعداد ومسك وثائق مسح الأراضي.

# الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

المبحث الأول: مفهوم مسح الأراضي:

يشكل المسح العام الركيزة الأساسية لتأسيس السجل العقاري لذلك تعددت التسميات التي تطلق عليه، لكنها كلها تهدف إلى معنى واحد ألا وهو تثبيت الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري، ويتوجب علينا التطرق إلى تعريف هذه الآلية القانونية (مطلب أول) ثم نتحدث عن أنواعها (مطلب ثاني) ونتكلم على أهدافها (مطلب ثالث)

المطلب الأول: تعريف المسح العام للأراضي:

نتناول في دراسة هذا المطلب التعريف اللغوي للمسح العام (الفرع الأول) ثم التعريف الإصطلاحي للمسح العام (الفرع الثاني) ثم التعريف الفقهي للمسح العام (الفرع الثالث)، ثم التعريف القانوني للمسح العام (الفرع الرابع)

الفرع الأول: التعريف اللغوي للمسح العام:

كلمة مسح لغويا لديها عدة معاني حيث يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقال ابن فتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بعد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل<sup>1</sup> قال ومنه قوله تعالى: {وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم}<sup>2</sup>

فالمراد بمسح الأرجل غسلها، ومسح المساح الأرض مسحا ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس وقدر قيمتها، وعلم المساحة هو علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها.<sup>3</sup>

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة (cadastre) التي نجدها نابعة من لفظة (ctastico) اليونانية (katastikhon) والتي تعني قائمة أو أيضا كلمة مستعارة من

1 البستاني بطرس: محيط المحيط، قاموس مطول، اللغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان، طبعة 1993، ص 849.

2 سورة المائدة من الآية 06.

3 البستاني بطرس، المرجع السابق، ص 849.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

الكلمة اللاتينية القديمة (capitestra) وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للمسح العام:

إن عمليات المسح من أهم العمليات المنوطة بالعقار فهي التي توضح الوضعية المادية والقانونية للعقار وتترتب عليها أحقية تداول الحقوق المتعلقة به وعليه فعملية المسح: هي عملية تقنية وفنية وقانونية ثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي "البنك العقاري" ونص الأمر المتضمن الثورة الزراعية على تأسيس مسح الأراضي العام للبلاد هذا من أجل التأكيد على ضرورة وجود قاعدة تقنية وفنية وقانونية ثابتة من أجل التحكم في تقدم وتطوير القطاع الفلاحي وبالتأكيد ساهمت الثورة الزراعية عند تنفيذها في 1971 في تقليص تعقد وتنوع التنظيمات القانونية للأراضي المعنية آنذاك غير أنه كان من الممكن تسهيل تطبيقها بصفة أكبر إذا كانت المعلومات المناسبة المتعلقة بالوضعية الجغرافية للتراث العقاري الوطني عمومي وخاص متوفرة بالعلم إذا كان لكل جزء: طبوغرافيا الامتداد، طبيعة الأرض، طبيعة الزرع المالك أو ذي حق الطبيعة القانونية... الخ

بسبب غياب مسح الأراضي لكانت ستقام عمليات التحقيق وتعيين الحدود على نطاق واسع بهذا يعترف بأن آفاق التطور فيما يخص التهيئة العقارية والتوجيه الفلاحي يجب أن تعتمد بصفة مطلقة على قاعدة مادية تقنية وقانونية للتضاد العقاري لأن توفير هذا المصدر مهم جدا من أجل إندفاع وتطور البلاد، يهيم هذا الإنشغال كذلك مختلف أنشطة القطاعات الأخرى التي تعتبر أجزاء مكملة ولا تتفصل عن التطور الاجتماعي والاقتصادي والعمراني والصناعة والمنشآت لهذا وجب ترسيخ النظام العقاري للبلاد على قواعد أكثر وثوقا بواسطة وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هو مسح الأراضي، وهكذا صدر الأمر رقم 74-75 المؤرخ في

1 عمر تيمجدين: دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014، ص 27.



## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

12 نوفمبر 1975 المتضمن تأسيس الأراضي العام وإنشاء الدفتر العقاري والذي طبق فعلا ابتداء من 1976 بمقتضى المرسومين رقم 62-76 و 63-76 المؤرخين في مارس 1976 يهدف هذا النص التشريعي من جهة إلى تأسيس مسح الأراضي العام بتحديد المساحة المادية والموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة ومن جهة أخرى إلى إنشاء دفتر عقاريا مضبط على شكل ملف عقاري لتحسين بصفة معتبرة نظام الإشهار العقاري بوضع النظام المسمى "الإشهار الحقيقي" ذا قاعدة مادية هي مجموعات الملكية المعرفة والمعاينة عن طريق مسح الأراضي في محل النظام الشخصي المعمول به قديما وقد اكتفى المشرع بالنص في<sup>1</sup> المادة 02 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام بتحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أصلا بل اكتفى المشرع بنفس المعنى لكن مع تفصيل بعض المعطيات وتنص على ما يلي:

"إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وأماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلاته وتجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع للأرض، ونظرا لأهمية البالغة لعملية المسح لاسيما في تحديد القوام المادي للعقارات والحقوق الواردة عليها وتحديد للملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق"

ومن المؤكد أن إنشاء مسح الأراضي العام حقيقة تبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول من جهة إلى التطهير العقاري ومن جهة أخرى إلى تجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مفيدة تخدم التطور الاقتصادي والاجتماعي على حد سواء ومسح الأراضي العام المنشئ بالأمر رقم 74-75 هو الأجدر للقيام بذلك لذا يقتضي الأمر أن يستند إنشائه وتقويته على

---

1 ورتي سماح: المسح العقاري وإشكالاته القانونية في دول المغرب العربي، أطروحة دكتوراه العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2018، ص ص 137-139.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

قواعد تقنية وقانونية كافية تسمح للحصول في نفس الوقت على تعيين لحدود كل مالك والتعرف على الملاك.<sup>1</sup>

يخضع تأسيس مسح الأراضي إلى سيرورة وإلى قواعد وضوابط غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني ومستوحاة من القانون المدني على الصعيد القانوني وتكون المعطيات المسحية في كل بلدية محل قرار من الوالي يتضمن فتح عمليات مسح الأراضي ينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي به وقبل خمسة عشر يوما في افتتاح هذه العمليات يعلم المواطنين بها عن طريق لصق الإعلانات.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: التعريف الفقهي للمسح العام:

اختلف فقهاء القانون في تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، فهناك من عرفه على أنه: "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات تتطلبها المعرفة الشاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة لموقعه، حدوده، وقوامه ونوعه واسم مالكه وكذا أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية على نحو ثابت ونهائي"<sup>3</sup>

وعرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة لغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"<sup>4</sup>

1 ورتي سماح: المرجع السابق، ص ص 138-139.

2 ورتي سماح: المرجع السابق، ص ص 138-139.

3 جميلة فسيح، المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون العدد 25، نوفمبر 2014، المملكة المغربية، ص 93

4 عمار بوضياف: المسح العقاري واشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس،

تونس، 2006، ص 41.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

وعرفه البعض الآخر بأنه عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها التشخيص لجميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق من حيث تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع.<sup>1</sup>

كما يعرفه جمال بوشناق على أنه حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحة وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني.<sup>2</sup>

وبالتالي جل التعريفات ركزت على أن عملية المسح العقاري عبارة عن أداة تقنية قانونية تباشر من طرف الجهات المختصة تؤدي إلى تنشيط التطور الاقتصادي والاجتماعي للدولة.

ومما سبق يمكن اختيار التعريف التالي: هي السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق المسحية الخاصة بها.<sup>3</sup>

### الفرع الرابع: التعريف القانوني للمسح العام:

تنص المادة الثانية من المر رقم 75-74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السابق الذكر على: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" ومن خلالها نجد أنها لم تعرف المسح وإنما ذكرت الأهداف المرجوة من المسح ألا وهو فرز الملكيات العقارية، وبيان صنف العقار وهوية

1 ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007، ص 06.

2 نواس شربالي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ص 84.

3 ريم مراحي: ، المرجع نفسه، ص 07.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

المالكين والأعباء المثقلة به، والتعديلات التي تطرأ عليه، مما يشكل المرآة العاكسة للسجل العقاري<sup>1</sup>، وتنص المادة (04)<sup>2</sup> منه على أن "عملية تحديد الملكية يتم على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي العام" وبالرجوع لنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (400/84) المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم التنفيذي رقم (134/92) المؤرخ في 1992/04/07 التي تنص على أن "عمليات مسح الأراضي تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأرض وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وتحدد القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبيانات المقامة عليها أو استغلالها ووضعها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية"<sup>3</sup> فمن خلال هذه النصوص القانونية يتضح أن عملية المسح هي عملية مزدوجة بها وجهان وجه فني ووجه قانوني فالوجه الفني يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون الذين يعملون على تحديد جزء الملكية وضبطه من حيث المساحة والحدود ومن ثم إعداد مخطط منظم لكل قسم مساحي ومجموع الأقسام تحدد إقليم البلدية الذي ينجر عنه بالضرورة تنظيم إقليم الدولة عن الإنتهاء من عملية إعداد مسح الأراضي العام، أم **الوجه القانوني** يتمثل في التعريف بالعقارات وتبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار تبين تعيينه وحدوده ومساحته واسم مالكة والحقوق العينية المترتبة له أو عليه.<sup>4</sup>

1 حاجي نعيمة: المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص ص 19-20.

2 الأمر 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 1975/11/18، ص 1206.

3 محده جلول: دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضير، 2015، ص ص 12-19.

4 عبد الغني بوزيتون: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009، ص 04.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

ومنه يمكننا أن نعرف المسح على أنه "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقفه وحدوده وقوامه ومساحته ونوع القانوني واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي، ويكون ذلك على مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري".<sup>1</sup>

ومن بين التشريعات التي عرفت مسح الأراضي نجد المشرع العراقي عرفه في المادة (35) الخامسة والثلاثين من قانون السجل العقاري بنصه على أن "التحديد التمهيدي (أي المسح) هو تثبيت وتحديد مواقع وأوصاف العقاريات الواقعة ضمن منطقة أعمال دائرة سجل عقاري وكذلك تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية"<sup>2</sup>

وهذا التعريف يكاد يتطابق مع ما تم استخلاصه من التعاريف السابقة.

### المطلب الثاني: أنواع المسح العقاري:

بالرجوع لأحكام القانون الجزائري نجد بأن هناك نوعان للمسح العقاري الأول مشار إليه في الأمر 75-74 وهو المسح العام وهو الأساس، ويخص جميع العقارات المكونة للدولة الجزائرية وهناك المسح الغابي حسب المرسوم التنفيذي 115-2000 المؤرخ في 2000/05/24 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.<sup>3</sup>

فيكون حديثنا حسب هذين التقنين على المسح العام في (الفرع الأول) ونركز فيه على القسم الحضري والقسم الريفي ثم المسح الغابي في (الفرع الثاني)<sup>4</sup>

1 مسعود رويضات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009، 2010، ص 44

2 فتحي ويس: الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة الجزائر، 2014، ص 217.

3 عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص 13.

4 زروقي ليلي، حمدي باشا (عمر): المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002، ص 297.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

### الفرع الأول: المسح العام:

بالرجوع للأمر 74-75 والمرسومين 62-76 و63-76 المؤرخين في 1976/03/25 المتعلقان بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، يوجد نوعان من المسح وهما، المسح الحضري في المناطق العمرانية، والمسح الريفي والعمراني في المناطق الريفية وعلى الخصوص الفلاحية، نظرا لاعتبارات المساحة وكذا الكثافة السكانية.

وأضافت التعليمات رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 المسح الصحراوي كنوع ثالث يخص المناطق الصحراوية خارج المناطق العمانية والريفية المساحات الصحراوية الجرداء الخالية من أي نوع من أنواع الاستغلال البشري والتي تدخل ضمن الأملاك الوطنية طبقا للمادة 54 مكرر من القانون 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

### أولاً: المسح الحضري:

وهنا كما قلنا على حسب الكثافة السكانية للبلدية المراد مسحها، فإذا كان عدد سكانها يفوق 2000 نسمة فهي تنتهي للمسح الحضري لأن العقارات تعرف بالشارع والرقم حسب وسائل التعمير من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويكون الحساب للوحدات المسحية بالمتر المربع، وهنا يكون تحديد قوام العقارات بالغرف والمحتوى الداخلي للبيانات وكذا عدد الطوابق والأجزاء المشتركة للعمارات.

### ثانياً: المسح الريفي:

هنا تختلف نوعية المسح بحيث نكون أمام الأراضي الفلاحية عادة، وتتكون في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويكون المسح فيها وفق لمخططات ذات مقياس كبير وتكون المساحة عادة بالهكتار، والقانون الواجب التطبيق هو القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي والتنظيمات المعمول بها في الفلاحة وتسيير الأراضي الفلاحية كنظام الامتياز الفلاحي مثلا.<sup>1</sup>

1 عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص 13

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

### ثالثا: المسح الصحراوي:

جاءت به التعلية رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23، وجاء لملئ الفراغ الكبير خاصة المساحات الصحراوية الكبيرة من ربوع الوطن الجزائري، فنجد أن كلا من المسح الحضري<sup>1</sup> والريفي لا يستطيع الإمام بالمساحة الشاسعة التي تقدر بمئات الآلاف من الهكتارات الجرداء التي يتعذر مسحها ميدانيا، فيكون ذلك بالتصوير غير الأقمار الصناعية والتصوير الجوي.

ولقد تم إيداع كل الأقسام المسحية الخاصة بالمسح الصحراوي عبر التراب الوطني والتي أسست الترقيم النهائي المباشر لهذه العقارات بمجرد الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة، خلاف للقواعد العامة في المرسوم 63-76 التي تشير إلى أن العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات صحيحة مشهرة لا يستفيدون من الترقيم النهائي إلا بعد مرور سنتين من الإيداع.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: المسح الغابي:

تعتبر الغابات أملاكا وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وبالنظر للأهمية التي تحققها الغابات، أولاها المشرع حماية خاصة عندما أقر إدراجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 200-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية محدد فيه إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية بدء من تاريخ إصدار الوالي المختص والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض انتهاء بشهر ونقل وثائق المسح في

1 عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص 13

2 عبد الغني بوزيتون: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 139

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

المحافظة العقارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

كما أن عمليات مسح الأراضي الغائية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها بل ونظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: أهداف المسح العام للأراضي:

تعتبر عمليات المسح العقاري السياسة العقارية المرجو تحقيقها في المستقبل، بتعبير آخر هو الأداة التي نأمل أن تمكننا من خلاص الساحة العقارية من الفوضى العارمة التي تكتسبها، لذلك فلقد خصصت لها الدولة الجزائرية إمكانات بشرية ومادية ضخمة لا يمكن لأي شخص معنوي ما عدا الدولة تحملها وذلك بغرض جملة من الأهداف<sup>2</sup> والتي سنتناولها كما يلي (الفرع الأول ضبط الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري)، (الفرع الثاني حماية مالك العقار)، (الفرع الثالث المسح مصدر للضريبة العقارية)، (الفرع الرابع تخفيف العبئ على القضاء)

### الفرع الأول: ضبط الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري:

يتحقق ذلك عن طريق إنشاء ما يسمى بالسجل العقاري العام، إذ أن إنشاءه أساسا من خلال مشروع التوثيق العقاري العام لصيق بعملية المسح، ويستند هذا الأخير أساسا على وضع المخططات طبوغرافية جزئية، وبطاقة للملكية العقارية، وكذا تحديد أسماء مالكيها بدقة. وبالتالي تسجيل كل عقار بالسجل العقاري على النحو الواضح السليم على أن يسلم في نهاية

1 حامدي أمين: دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016، ص 14.

2 حاجي نعيمة: مرجع سابق، ص 26-27.



## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

العملية ككل دفتر عقاري يكون بمثابة سند ملكية للعقار.<sup>1</sup> لأن الهدف هنا هو فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات برسم وتبيان الحدود ما يمهد لتنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام يتم بعدها وضع وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري، للأراضي المتواجدة في حدود كل بلدية وهذا هو باختصار القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري الذي سيتم تسليمه في نهاية الأمر على شكل دفتر عقاري الذي هو سند ملكية، ويتم ضبط الوعاء العقاري من خلال تعميم التوثيق والتعامل بالعقود الموثقة والمشهرة واستئصال ظاهرة العقود العرفية التي تفتح الأبواب أمام المعاملات المشبوهة والخطيرة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: حماية مالك العقار:

من خلال استقراء المادة (08) الثامنة من المرسوم التنفيذي (63/76) المعدل والمتمم التي تنص على أنه "تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند إتمام عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية" وكذلك نص المادة (46) من نفس المرسوم التي تنص على أنه "يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة..."

ومنه فإن الهدف الذي يلي ضبط الملكية العقارية هو تحديد المالك ملكيته بهذا العقار الممسوح سواء أكان هذا المالك شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا.

ولقد سائر القضاء هذه الحماية وهو ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا الذي نستشفه من خلال القرار المؤرخ في 18/06/2000 بملف القضية (197920) والذي قضى بالمبدأ

1 بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 107.

2 المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، الصادرة في 13/04/1976 المعدل والمتمم.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

المتضمن ما يلي "الدفتري العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي بشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية، ولما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتري العقاري المستظهر به سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: المسح مصدر للضريبة العقارية:

لقد كانت الضريبة العقارية من أقدم الضرائب المباشرة التي تسلطها الدول على ملاك الأراضي لتحقيق موارد مالية هامة لخزينة الدولة، وعملية المسح توفر المعلومات الدقيقة عن الوضعية العقارية في كل بلدية ممسوحة ومن خلال البطاقة العقارية يتم التعرف بكل سهولة على العقارات المبنية وغير المبنية والتعرف على مالكيها ومن ثم تحديد الضريبة المتمثلة في الرسم العقاري السنوي.<sup>2</sup>

ويعتبر الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي الدور الأصلي لها، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية، أنواعها، مساحتها، وكذا طبيعتها، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها، ولعل الهدف الأساسي من فرض هذه الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة العامة كشف الطرق والذين يكونوا هم أول المستفيدين منها وهذا بما يعود على ملكيتهم من تثمين وارتفاع في أسعارها.<sup>3</sup>

1 محده جلول: مرجع سابق، ص 33-34.

2 ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، باش جراح، الجزائر، د س ن، ص 22.

3 سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية ووصفية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2004، الجزائر، ص 116.

### الفرع الرابع: تخفيف العبء على القضاء:

نص المشرع الجزائري في كثير من النصوص القانونية على حماية الملكية العقارية منها المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 التي تنص على أن الملكية الخاصة المضمونة، كما أن القانون المدني تناول الملكية في الكتاب الثالث من الباب الأول منه ضمن المواد من 614 وما بعدها.<sup>1</sup>

ولقد ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من ذلك حيث فرض عقوبات سالبة للحريات وغرامات مالية على كل من تعدى على الأملاك العقارية المملوكة للغير، حيث أنه يجبر الأفراد بطريقة قانونية احترام ملكية الغير بإجازة للطرف المتضرر رفع دعوى قضائية إلى القضاء العادي بشقيه المدني والعقاري للفصل بينهما.<sup>2</sup>

عمليا نجد أن القضايا المطروحة في هذا المجال تتطلب خبرة فنية لتوضيح واقعة مادية تقنية أو عملية محضة للقاضي، وهو ما بت فيه المشرع بإمكانية تعيين خبير مختص الذي من صلاحياته الاتصال بالإدارة مسح الأراضي، لتقديم معلومات حول العقار موضوع النزاع أو طلب وثائق مسحية أو مخطط مسحي يتم من خلاله ملاحظة كل أجزاء الملكية.<sup>3</sup>

1 محده جلول: مرجع سابق، ص 36.

2 منصور إسحاق إبراهيم، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1993، ص 232.

3 بوضياف عمار، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المصدر الجامعي العربي تبسي، تبسة، 2006، ص 46.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

المبحث الثاني: الجهة المشرفة على إعداد ومسك وثائق مسح الأراضي:

تعد الهيئة المكلفة بمسح الأراضي كغيرها من الهيئات الإدارية التي لها كيان وقوام تتركز عليه، فهي تشرف على عملية المسح العقاري، وتتكفل بالإسراع في إنجازه<sup>1</sup> حيث بدأ المسح في الجزائر قانونا سنة 1975 بإصدار قانون 74-75 إلا أن عمليات المسح فعليا كانت بطيئة جدا<sup>2</sup> وطالما أن هذه الأخيرة ذو طابع تقني دقيق، إرتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية.<sup>3</sup>

ومن خلال ذلك سنحاول دراسة هذه الأجهزة فنبداً بالحديث عم مصالح المسح العقاري المتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي في المطلب الأول ثم الحديث عن المحافظة العقارية التي هي القلب النابض في عملية الحفظ العقاري في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: مصالح المسح العقاري:

إن أهم جهازين قاعديين يحتكان مباشرة بعملية المسح هما:

- 1- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.
- 2- لجنة مسح الأراضي البلدية المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92.<sup>4</sup>

1 إسماعني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في النظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، فرع قانون منازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي لياس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2020، ص 18.

2 عوابدي عمار، القانوني الإداري، ديوان المطبوعات، جامعة الجزائر، 1990، ص 312.

3 طوابيبيبة أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002، ص 18.

4 عبد الغني بوزيتون: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 30.

### الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

لقد نصت المادة 05 من الأمر 74/75 على أن مهام مسح الأراضي هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية واستمر العمل بهذه القاعدة إلى حين انتقال البلاد إلى نمط تسيير جديد حيث كان لابد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة الجديدة ومن أجل ذلك تم التنازل عن تسيير وتأطير هذه العملية من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 وكان من الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي للمرسوم التنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال والوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب هذا المرسوم هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تخضع لوزارة المالية.<sup>1</sup>

أما من حيث التسيير والإدارة فيشرف على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مجلس إدارة ويديرها مدير يتكون مجلس الإدارة من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (الدفاع، الداخلية، التجهيز والفلاحة، النقل، المحافظة السامية للبحث العلمي، مندوبية التخطيط) وتسلم مقاليد الرئاسة لممثل وزير المالية.

يتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، وللحصول على المنصب لابد من أن تتوفر في المعني بعض الشروط كأن يكون العضو حائز على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية وضياع هذه الصفة ينجر عنه ضياع صفة العضوية ويتم تعويضه بآخر حسب الأشكال السابقة في أجل أقصاه شهر ويجتمع مجلس الإدارة هذا مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسه كما يمكنه بصفة استثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو بدعوة من المدير على

1 شامة سماعين: مرجع سابق، ص 108.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

أن ترسل استدعاءات الاجتماع مصحوبة بجدول الأعمال الذي يعده الرئيس بناءً على اقتراح المدير الوكالة قبل 15 يوم من تاريخ الإنعقاد ويشارك المدير والعون المحاسب للوكالة في الاجتماعات وتكون المشاركة لإبداء الرأي لا غير هذا وللمجلس أن يستعين بأي شخص يراه أهلاً في المسائل المطروحة للنقاش وما يجد الإشارة إليه أن أعضاء مجلس الإدارة يمارسون نشاطات بصفة مجانية إذ لا يعوضون إلا عن تلك المصاريف التي أنفوها في التنقل والإقامة وذلك حسب التنظيم المعمول به أم المسائل التي يتداولون فيها فهي تتعلق على وجه الخصوص بدراسة مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات ووضع النظام الداخلي للوكالة وتحضير الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة إلى جانب تقديم حصيلته<sup>1</sup> النشاطات السنوية والتقرير المال والحسابي لما يمكنه أن يدلي برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.<sup>2</sup>

وكذا التداول في مسائل أخرى لمشاريع بناء عمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها وقبول الهبات والوصايا وتخصيصها وأخيراً يمكنه أن يقترح على السلطة الوصية كل التدابير التي يراها ضرورية لحسن سير أعماله من جهة ثانية فإن المديرية يديرها مديراً يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناءً على اقتراح وزير المالية يضطلع هذا المدير بعدة مهام فهو الذي يسهر على تنفيذ قرارات مجلس الإدارة وعلى التسيير الإداري لأعمال الوكالة ويمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة كما يمكنه أن يأمر بصرف ميزانية الوكالة وإبرام جميع الصفقات أو العقود في حدود السلطة التي يفوضه إياها مجلس الإدارة وأخيراً فهو الممثل القانوني للوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية<sup>3</sup>

1قويدري عبد الجليل: دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

القانون العقاري، جامعة أدرار 2013، ص ص 33-34

2 قويدري عبد الجليل: مرجع سابق، ص ص 33-34

3 شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 110.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

ومن مهام التي تتولاها الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام تنقيد أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي و السهر على ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري إذ تعمل على المساعدة لإنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري وتبادل المعلومات بينها وبين إدارة المحافظ العقارية وكذا تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي إلى جانب نولي الكتابة داخل لجان المسح التي تنشأ بمناسبة إجراء المسح في بلدية ما وتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وطبعها باستمرار، كما تعمل الوكالة على مراقبة الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص لفائدة الإدارات العمومية وتنظيم الأرشيف وتقديم الاستشارات حول الأسئلة المقدمة من قبل الجمهور مع العمل على نشر وتسليم الوثائق المتعلقة بالمسح وأخيرا يمكن أن تكلف الغير وفق قانون الصفقات العمومية من ذوي الخبرات للقيام بعمليات المسح لحسابها هذا وقد تكلف الوكالة هذه بصفة استثنائية من طرف وزير المالية للقيام لحساب الدولة بعملية الجرد العام للعقارات التابعة للأمالك الدولة سواء كانت خاصة أو عمومية وفي هذا الإطار تقوم بإعداد الأساليب<sup>1</sup>.

والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام وإنتاج بيانات إحصائية وبصفة دورية تعكس قوم الممتلكات العقارية التابعة للأمالك الوطنية وتنظيم المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.

كانت هذه مجمل المهام الموكلة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي من حيث الجانب الفني أما من حيث الجانب المعلوماتي والإعلامي فإنها تعمل على تسليم الغير نسخا من وثائق

---

1 المادتين 27-28 من المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، المؤرخ في 13-04-1976.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

المسح ومستخرجاتها مقابل دفع أتاوي وذلك طبقا للنظام الذي يتم إعداده من طرف وزير الوصاية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي:

إن إحداث لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية أمر ضروري للسير الحسن والفعال لعملية المسح العقاري ولقد نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على إنشاء لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري.<sup>2</sup>

### أولا: تشكيلة لجنة مسح الأراضي:

لقد حدد القانون عددا من الأعضاء الذين يشترط وجودهم ضمن تشكيلة لجنة مسح الأراضي وهم كالاتي:

- 1) قاضي من المحكمة التي توجد ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
- 2) رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثليه، نائبا للرئيس.
- 3) ممثل للمصالح المحلية للإدارة الضرائب المباشرة.
- 4) ممثل المصالح المالية لأملاك الوطنية.
- 5) ممثل لوزارة الدفاع
- 6) ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- 7) موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

1 محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، ط2، الجزائر، 2010، ص78.

2 عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 94.



(8) المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

(9) المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.<sup>1</sup>

على أن تشكل اللجنة إذ تعلق الأمر بالمشح العقاري المنجز في المساحات والمواقع المحمية بممثل عن مديرية الثقافة بالولاية وبالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الخضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل آخر تابع للمصالح المحلية للري على أن يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة مع العلم أن كافة الأعضاء المذكورين أعلاه بإستثناء الرئيس يعينون من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية.<sup>2</sup>

ما يعاب على هذه اللجنة أنها تشكل من عدة أعضاء يصعب إجماعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح العمليات المساحية كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح ذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في الصنف العشر في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعدا لقاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمشح، ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليميا لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي ويرسم صورة عن كافة العقارات الممسوحة في إقليم البلدية ويقدم بإيداعها بعدئذ لدى المحافظة العقارية التي بدورها تمسك سجلا عقاريا على أساس وثائق المسح التي تسلمها بعد إعطاء لكل قطعة عقارية ممسوحة رقما واضحا.

ولقد أحسن المشرع الجزائري عندما قام بإستثناء هذه اللجنة ممثلة في كافة قطاعات الدولة على أساس عملية المسح تمس كل الأملاك وطنية كانت أو خاصة أو وقفية ولهذا كان

1 نص المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، السابق الذكر

2 عماد الدين رحايمة، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولو معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 45.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

من الضروري اشتراك كل القطاعات التي يمكن أن تمس حقوقها بمناسبة إجراء مسح الأراضي لكي تبدي رأيها في الموضوع وتقوم بتتوير اللجنة الأمور التقنية والخاصة بها.<sup>1</sup>

### ثانيا: اجتماع لجنة مسح الأراضي:

حسب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 السالف الذكر فإن اجتماع لجنة المسح ينطوي على الجوانب التالية:

1. تجتمع اللجنة بناء على طلب الممثل الولائي لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها "القاضي".
2. يحرر محضر مفصل عن المداولات.
3. تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون ثلثي أعضائها على الأقل حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس.<sup>2</sup>

وبالتالي فقد حصر المشرع سلطة اجماع لجنة مسح الأراضي في مسؤول الولاية لمسح الأراضي ولا يكون ذلك إلا بدعوة من رئيس اللجنة وهو القاضي المعين من طرف رئيس المجلس القضائي المختص إقليميا مع الملاحظة أن نص المادة لم يحدد الطريقة التي يجب أن شيعها الرئيس في استدعاء أعضاء اللجنة إما بإرسال استدعاءات عن طريق المحضر القضائي أو يكتفي بإرسال استدعاءات عن طريق منظمة مع الإشعار بالوصول وفي غياب النص القانوني الذي يلزم رئيس اللجنة بإتباع طريق معين لاستدعاء أعضائها فهذا يجعله حرا في اختيار الطريقة المناسبة والفعالة في ذلك.<sup>3</sup>

1 مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011، ص 11.

2 عماد الدين رحايمية: المرجع السابق، ص 198.

3 نعيمة حاجي: المرجع السابق، ص 60.

### ثالثا: مهام لجنة مسح الأراضي:

تقوم لجنة مسح الأراضي لمجموعة من الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية وكذلك التثبيت عند الاقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.<sup>1</sup>

كما أنه من مهامها التأكد من حدود العقارات الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية وكثيرا ما تكشف هذه الأخيرة من جراء المعاينة اختلافات واضحة في الحدود المادية بين ما هو موضح في الوثائق المتوفرة وبين ما هو موجود في الواقع فقد يكون مالك أو حائز يشغل مساحة عقار أكبر أو أقل من المساحة المسجلة في الوثيقة الأمر الذي يولد في الغالب خلافات ونزاعات حادة بين المالكين أو الحائزين المتجاورين حيث يتم تسويتها بإتفاق الأطراف فيما بينهم ويتدخل هيئة المسح التي تسعى للتوفيق بينهم وتقريب وجهات النظر إذا أمكن وكذا البت في النزاعات فهناك بعض النزاعات القائمة حول حدود الملكيات أو حدود ممارسة بقية الحقوق العينية الأخرى تسعى اللجنة لحلها وذلك بالإسناد إلى الوثائق العقارية كشهادات الملكية إضافة إلى سماع أقوال وشهادات الملاك المجاورين وفي حالة عدم التوصل إلى حل يحل أطراف النزاع إلى القضاء.<sup>2</sup>

### رابعا: كيفية تنفيذ قراراتها:

إن تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي لا تكون إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليميا بشأنها موقرا يقضي بتنفيذها وهذا رغم أن مهام اللجنة تعد قضائية أكثر منها فنية أو إدارية فهي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي ثبت في ذلك

1 مواز شربالي: المرجع السابق، ص 93.

2صليحة رحال: الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013، ص 12.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

النزاع وما إسناد الرئاسة للقاضي وترجيح صوته إلا دليل على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: مصالح المحافظة العقارية:

تعتبر المحافظة العقارية آلية من الآليات التي يعتمد عليها المشرع الجزائري في الحفظ العقاري وبناء إداري يقوم بأداء خدمة عمومية.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية:

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية : تأسيسا لسجل العقاري، مسك مجموعة البطاقات العقارية، تسليم الدفاتر العقارية، شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء وتعديل ونقل أو تصريح أو إنقضاء حق عيني عقاري بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتناول حقوقا شخصية فالمشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقهاء حيث ركز فقط على طبيعتها القانونية فهي مصلحة شهر على عملية الإشهار العقاري وتمد الجمهور بالمعلومات الكافية حول الوضعية القانونية للعقارات.<sup>3</sup>

1 عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 201.

2 منى تموح: النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 11.

3 عمر تيمجندين، المرجع السابق، ص 05.

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي لوثائق مسك الأراضي

إذ تعتبر من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية، وحماية الحقوق يتولى سيرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري.

أما بالنسبة لتنظيمها تقسم حسب المادة 4 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم إلى مكاتب محافظة في كل بلدية وبصفة انتقالية فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد وزير المالية بمقتضى قرار الإقامة والاختصاص الإقليمية لكل مكاتب محافظة عقارية ويسير المكتب من قبل رئيس مكتب المحافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون.

### أولاً: أقسام المحافظة العقارية:

تشكل المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام رئيسة ذكرها وبينها القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1992 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدول والحفظ العقاري وتتمثل فيما يلي:

أ/ قسم الإيداع وعمليات المحاسبة: يتولى هذا القسم مباشرة الإجراءات الإدارية للشهر ويجوز له أن يرفض الإيداع في حالة عدم استيفائه للشروط القانونية وله سلطة تحصيل الرسوم المتعلقة بعملية الشهر وأيضا يختص بعملية مسك سجل الإيداع.

ب/ قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات: يتكفل هذا القسم بعملية تنظيم مختلف العقود والسندات ذات الصلة الملكية العقارية التي يتم شهرها ومسك وتحيين السجل العقاري وتسليمها<sup>1</sup>

1 عمر تيمجدين، المرجع السابق، ص ص 05، 06

## الفصل الأول الإطار المفاهيمي للوثائق مسحة الأراضي

للأفراد في شكل شهادة عقارية وإعداد البيانات والمستخرجات للوثائق التي شهرها ونسخها مقابل اسم ثابت.

ج/قسم ترقيم العقارات المسوحة: يعتبر كذلك أهم قنع وهو شديد الارتباط بإدارة المسح الذي يركز على عملية مسح كل العقارات لغرض تحديد الملكيات العقارية سواء التي يحوزها الأفراد أو التي هي بدون سند ويقوم بمتابعة عملية إيداع الوثائق المسحية والقيام بالتحقيقات العقارية.<sup>1</sup>

### ثانيا: مهام المحافظ العقارية:

لقد بلغ عدد المحافظات العقارية بـ 186 محافظة لذا نجد أن المشرع لم يحصر مهامها في قانون واحد لذلك سوف نطرق إليها بصفة كلية وتتجسد أولها في مهمة شهر جميع المحررات والمستندات الخاضعة للشهر والتي تتعلق بإنشاد أو تعديل أو إلغاء أو تصريح أو إنقضاء لحقوق عينية أصلية (حق الملكية أو حق لحق لانتفاع) أو تبعية الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي، كما اشترط أيضا المقر بالنسبة للتصرفات المتضمنة حقوق شخصية كعقود الإيجار الطويلة المدة وشهر رخصة التجزئة وشهادة القيم وبعض الدعاوي العقارية.<sup>2</sup>

كما اشترط شهر العقود والقرارات الإدارية المتضمنة حقوق عقارية مهما يكن الشخص المتصرف فيها ومناسبتها عقود التنازل عن أملاك الدولة قرارات نزع الملكية قرارات تعيين الحدود بالإضافة إلى عملية مسك السجل العقاري وتأسيس البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر

<sup>1</sup> عمر تمجدين، المرجع السابق، ص 07

<sup>2</sup> طوبال راندة نرجيس، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2014، ص 110.

العقارية للمالكين. ولقد حصر لنا المشرع مهام المحافظة العقارية في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المحافظ العقاري

إن المحافظ العقاري هو موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري وهو مكلف بتنقية السياسة العامة للدولة في المديان تنظيم الملكية العقارية

### أولاً: تعيين المحافظ العقاري:

إن وظيفة المحافظ العقاري تعد وظيفة عليا وذلك طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 116-92 أما بالنسبة للشروط الواجب توافرها نذكر مايلي:

– أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيس أو متصرف إداري وحامل للأقدمية خمس سنوات في مصالح الحفاظ العقاري أو أملاك الدولة.

– الكفاءة المهنية.

– روح المسؤولية التي يجب توافرها لدى المترشح قبل مباشرة الوظيفة على المترشح القيام

بتسجيل لدى إقليم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً وتأدية اليمين بالقيام بأعماله

بكل نزاهة وإخلاص

وطريقة تعيينه في النص تكون بناء على قرارات التعيين الذي يتخذه الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بنفس الطريقة.

1 حامدي أمين، المرجع السابق، ص، 40.

ثانياً: مهام المحافظ العقاري:

يعد المحافظ العقاري المسؤول المباشر لإتمام إجراءات الشهر العقاري ولأجل ذلك أوكلت له عدة مهام نذكر منها:

- ومسك البطاقة العقارية الكاملة.
- فحص العقود.
- المحافظة على العقارات والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور.<sup>1</sup>

---

1 مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 61.



### خلاصة الفصل الأول:

مما سبق نخلص إلى أن عملية مسح الأراضي تعتبر أول خطوة في تأسيس السجل العقاري، حيث أن في هذه العملية يتم تحديد الوضعية المادية للعقارات فهي تهدف إلى الحفاظ على الأهداف التي سطرها المشرع الجزائري من خلال تبنيه لنظام الشهر العيني، كما تطلبت منا عملية مسح الأراضي التحديد إطارها المفاهيمي التعرض إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي والفقهي والقانوني لمسح الأراضي، ونذكر أنواعها والأهداف التي تهدف إليها.

كما تتطلب جانب إجرائي يتمثل في الهيئات القائمة بهذه العملية وهي مصالح المسح ومصالح المحافظة العقارية والمتمثلان في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمحافظة العقارية التي تعد إحدى الآليات المهمة في تطبيق قواعد الحفظ العقاري، إذ أن العون الإداري الذي يسهر على تسيير وتنظيم المعاملات العقارية داخل المصلحة هو المحافظ العقاري، وهذا ما يعبر عن الجانب النظري لمسح الأراضي.

ومن خلال هذا الفصل توصلنا إلى النتائج الآتية:

- مسح الأراضي مرتبطة بوجود سجل عقاري عيني.
  - أن مسح الأراضي العام يحدد ويشخص القوام المادي للعقارات ويصلح كأساس مادي للسجل العقاري.
  - أن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يعتبران آلية بطيئة تعطي نتائج على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر إلى سند الملكية.
- وبما أن الجهة المشرفة على مسك وإعداد وثائق المسح هي إطار في المسح والحفظ العقاري، سنتعرض في الفصل الثاني على أهم وثائق مسح الأراضي.

# الفصل الثاني

القواعد الفنية والقوانين الوضعية

الإراضية

## الفصل الثاني: القوام التقني والفني لوثائق مسح الأراضي

### الفصل الثاني: القوام التقني والفني لوثائق مسح الأراضي:

عملية مسح الأراضي كما هو الشأن في جل القوانين تستدعي تنظيماً مادياً وتقنياً في الأعمال التمهيديّة لتطبيق نظام الشهر العيني والمتمثلة في أعمال المسح، إذ أن أساس نظام الشهر العيني هو المسح العام للأراضي الذي يعد وسيلة مادية لتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، وبعد الانتهاء من هذه العملية تبدأ الإجراءات القانونية اللاحقة لعملية المسح العقاري، وذلك بإيداع وتحيين وثائق المسح بين إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي، باعتبار هذه الوثائق من أهم خطوات الأعمال التقنية لإعداد مسح الأراضي.

وسوف نتعرض لهذه العناصر من خلال المبحثين الآتيين:

المبحث الأول: وثائق الإيداع

المبحث الثاني: وثائق التحيين.

### المبحث الأول: وثائق الإيداع:

إن إيداع وثائق المسح تتم على مستوى جهات إدارية تابعة لوزارة المالية وهي المحافظة العقارية، أي أنه حتى يتمكن المحافظ العقاري القيام بالإجراء الأول في السجل العقاري يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.<sup>1</sup> فالإيداع إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها، يتم على مستوى المحافظة العقارية المعنية، وبالضبط على مستوى قسم الإيداع والمحاسبة يسعى من الموقع على الوثيقة المودعة نفسه أو بواسطة مساعد بعينة لذلك.<sup>2</sup>

حيث أنه أشارت إلى الإيداع المادة 08 الفقرة الأولى من المرسوم 63-76 بوقولها تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية.... الأراضي.

كما تنص الفقرة الثانية على أنه يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر سليم يحرره المحافظ العقاري وتتمثل هذه الوثائق في المخطط المساحي ومصفوحة المسح، جدول القسم، جدول الحساب بالإضافة إلى البطاقة العقارية T10<sup>3</sup> وسوف نقوم بدراسة هذه الوثائق من خلال المطلبين الإثنتين.

1 التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي، الصادر عن مديرية العامة لأملاك الوطنية.

2 بواشري بلقاسم: إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص، فرع العقود والمسؤولية 2013-2014، ص 97.

3 المرسوم (63-76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد (30) المؤرخة في 1976-04-13.

المطلب الأول: الوثائق الأساسية:

الفرع الأول: وثيقة الاستدعاء T3:<sup>1</sup>

تتطلب عملية تحديد الحدود معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها لذا يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع فكل قطعة مملوكة لشخص أو عدة أشخاص على الشيوع تشكل وحدة عقارية.<sup>2</sup>

وقد نصت المادة 23 من المرسوم 62-76 على أن "الوحدة العقارية هي مجموعة من القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمتعلقة بنفس الأعباء والحقوق"<sup>3</sup>

وعليه فإن عملية التحديد تتطلب استدعاء أصحاب الحقوق العقارية وأصحاب الحقوق العقارية مسبقا بافتتاح عملية المسح إلا أن النصوص التنظيمية أكدت على استدعاء هؤلاء كتابيا عن طريق نموذج (T3) يطلب منهم الحضور إلى المكان المعني بعملية التحديد، ويذكر ذلك في إطار تطبيق المادة (10) العاشرة من المرسوم 62-76 المعدل والمتمم التي تنص على أنه "يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء"

ويكون حضور الملاك والمجاورين شخصا أو من يمثلهم قانونا وإذا تغيب أحدهم فيتم استدعاءه ثانية وثالثة يفصل بين كل استدعاء (15) خمسة عشر يوما، وإذا لم يحضر فإن عملية وضع الحدود تكون تلقائية وإذا كان المتغيب هو المالك أو الحائز فإن هذا العقار يسجل في حساب المجهول، ويندرج تكرار الاستدعاءات في إطار تقليل نشوب النزاعات في أشغال

1 أنظر الملحق رقم: 01

2 بوزيتون عبد الغاني، المرجع السابق، ص 98.

3 المرسوم رقم 62-76، السابق الذكر، ص 498.

## الفصل الثاني: القوائم التقنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

المسح كالأحقية في الملكية أو الحيازة والنزاعات حول الحدود فالنصوص التشريعية والتنظيمية تهدف إلى الخروج من مرحلة العمل الميداني بأقل ما يمكن من النزاعات.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: بطاقة المالك أو الشريك في الملكية (نموذج T5):<sup>2</sup>

تسمى بطاقة المالك لأن بها معلومات لتعيين المالك أم المالك المفترض لمجموعة الملكية.<sup>3</sup>

هذه البطاقة تحص الأشخاص الطبيعية والأشخاص الاعتبارية إن المالك أو المالك المفترض قدي يكون شخصا أو مجموعة أشخاص طبيعيين في حالة الشيوخ، أو مالكين ملكية مشتركة أو قد يكون شخصا معنويا، ونفس الشيء لأصحاب الحقوق العينية الأخرى، ويسلم للمعني عند التحقيق لأول مرة الرقم البلدي المؤقت للمالك ويعطي له من قبل القائم بالتحديد.

#### أولاً: تعيين الأشخاص الطبيعية: وذلك بذكر حالته:

- اسمه ولقبه متبع باسم الأب والجد، واسم ولقب الأم.
- تاريخ ومكان الميلاد والجنسية.
- الوضعية العائلية.

وعندما يكون العقار ملكا على الشيوخ أو فيه شركاء فإن تعيين هوية أحد الشركاء في الشيوخ تعد كافية وفي حالة عدم وجود فرضية فإن الشخص الشريك في الشيوخ والذي يضمن تسيير العقار نذكر هويته مع إضافة (فريقه)<sup>4</sup>

1 ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 54.

2 انظر الملحق رقم 2

3 الفقرة 1-2-8-5 من التعلية رقم 15 المذكورة سابقا

4 ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 43

## الفصل الثاني: القوائم الفنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

ثانيا: تعيين الأشخاص المعنوية:

وتتمثل هذه الأشخاص في الدولة الجماعات المحلية، الولاية والبلدية والمؤسسات العمومية، الشركات الجمعيات، المؤسسات الدينية والمؤسسات الأجنبية الخاضعة للقانون الخاص، المؤسسات المستفيدة من الأملاك الوقفية.<sup>1</sup>

أما المعلومات المرتبطة بتعيينها فتكون كما يلي:

- الشركات: اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، وإذا كانت الشركة تجارية نسجل رقم السجل التجاري.<sup>2</sup>
- الجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداعها، وقانونها الأساسي.
- الجماعات المحلية: اسم البلدية أو الولاية.
- أملاك الدولة: اسم الدولة مقر المصالح والمنظمات العامة، المخصصة لها المسيرة من قبلهم والتي تكون إدارتها على عاتقهم.

مع الإشارة إلى أنه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثله والذي يجب عليه تقديم الوثائق الرسمية لذلك كقرار التعيين.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: بطاقة التحقيق العقاري (نموذج T7)<sup>4</sup>

هذه البطاقة عبارة عن 4 صفحات

سند رسمي خاص بكل وحدة عقارية يتم تحضيره إثر انتهاء من التحقيق العقاري ولا يأخذ بعين الاعتبار إن كانت الملكية خاصة أو عامة.

1 التعلية 16، المذكورة سابقا.

2 مواز شريالي، مرجع سابق، ص 94.

3 ريم مراحي: المرجع السابق، ص 44.

4 أنظر الملحق رقم 03.

## الفصل الثاني: القوائم الفنية والفني لوثائق مسح الأراضي

وقد ذكرت التعليمات 16 المعلومات الخاصة ببطاقة التحقيق العقاري T7 وهي :

في المناطق الريفية ينتج عن التحقيق العقاري إعداد بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية، تسمى بطاقة التحقيق العقاري والتي يظهر فيها البيانات التالية:

**أولاً: الطبيعة القانونية وأصل الملكية:**

التي تظهر فيها بطريقة واضحة ومحددة للطبيعة القانونية للعقار لهذا الغرض، كل الحالات التي من الممكن أن تظهر للمحقق أثناء بحثه عليه فقط أن يضع إشارة في الخانة المناسبة.

### 1- الطبيعة القانونية الحالية ومراجع المسح أو الطبوغرافية:

- يجب أن يرتب العقار في إحدى الأصناف المبينة في ذا الإطار
- هذه الملكية تكون من طبيعة ملك أو ملكية خاصة، تمارس بطريقة مفردة أو في الضياع وتكون متنازع فيها أولاً.
- ملكية وقف تكون خاصة أو عامة.

### 2- أصل الملكية (سيتعلم هذا الجزء تكون العمليات أقيمت في وسط ريفي)

في هذا الصدد، يتعين تبيان واحدة من مختلف الطرق التي ساهمت في إنشاء الملكية هذه الإجراءات التي قامت على أقاليم الدوائر القديمة والتي كانت إما:

مصادق عليها وأصبحت نهائية لأن سند الملكية المكرس لحقوق المعنيين على العقارات سلم من طرف مصالح أملاك الدولة.

غير مصادق عليها أي تكون بدون أثر لكن ذات نتائج سجلت بالمحاضر، والتي من شأنها إعطاء معلومات هامة حول ملاك المحتملين.



## الفصل الثاني: القوائم التقنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

ومن جهة أخرى فإن التحديدات المبنية في هذه الفقرة تمكن عندما يتعلق بالمجلس المشيخي، أخذ المعلومات التي ترمي إلى تصنيف الأراضي.<sup>1</sup>

الملكية عينت أو أنشأت بموجب الإجراءات العقارية التالية (تستعمل هذه الفقرة وفق الإجراء المطابق<sup>2</sup>: المجلس المشيخي (قانون 1863-1887) التحقيق العام (قانون 1873) آخر إنشاء مراكز المعمرين لجنة المعاملات والتقسيم لسنة 1846 في المتيجة والساحل، التعويض)

توضيح فيما إذا كان التحقيق مصادق عليه أو غير مصادق عليه.

اسم الدوار السابق أو إقليم الوضعية (02) تبعا لمرجع مخططات مصلحة الطبوغرافيا (المخطط القديم).

رقم مجموعة عرش، بلدي، أملاك الدولة، ملك عام أو ملك.

رقم التحقيق الجزئي أو التحقيق الكلي.

الجدول الذي يتضمن رقم القطعة ورقم السند واسم ولقب المستفيد.

**ثانيا: الطريقة الحالية للتملك أو حيازة:**

يجب أن تحتوي على جميع الإيضاحات الخاصة بالتصرفات القانونية ووقائع الحيازة التي بموجبها يبني المعنيون إدعاءاتهم حول مجموعة الملكية.

**1- وقائع الحيازة المثارة:**

تبين هذه الوقائع بوضوح عن طريق علامة توضع في الإطار الخاص بها وذلك إذا كان الأمر يتعلق بالشراء توزيع أو تخصيص، أيلولة، هبة، تبادل، نزعة الملكية، إرث الوصية،

<sup>1</sup> التعلية رقم 16، المذكورة سابقا

<sup>2</sup> التعلية رقم 16، المذكورة سابقا

## الفصل الثاني: القواعد الفنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

التأميم اكتساب بدون سند المعني وكذا تلك التي المتعلقة بالإشهار في المحافظة العقارية يجب أن نذكر بوضوح في جدول منوط بها (في البطاقة).

### 2- عقود الملكية باسم الحائز الحالي:

إذا كانت سندات الملكية باسم الحائز الحالي، الطبيعة، الموضوع ومراجع السند المعني وكذا تلك التي متعلقة بالإشهار في المحافظة العقارية يجب أن نذكر بوضوح في جول منوط بها (في البطاقة).

### 3- عقود الملكية لا تكون باسم الحائز الحالي:

إذا لم تكن سندات الملكية باسم الحائز الحالي، يجب على المحقق أن يستخرج وقائع الحياة ومدتها تاريخ بداية ممارسة الحياة أو تاريخ وفاة الأب، لقب، اسم وسند الحالة الأصلي، التقاط أقوال وشهادة لشخصين على الأقل ليس لهم صلة عائلية بالمعنى، متقدمين في السن في حدود المعقول.

### ثالثا: الحقوق والأعباء المثقلة للملكية (ملكية عامة أو خاصة)

خصص هذا الإطار لاحتواء التفاصيل حول الحقوق والأعباء المثقلة للملكية رهن حيازي، حقوق استعمال والسكن، رهن، حق الارتفاق وحق الانتفاع، (يحدد إن كان جماعية أو فردية)<sup>1</sup> حق الانتفاع الجماعي وحق الانتفاع الفردي (تحديد إذا كان مباشر أو غير مباشر)، إمتياز، إيجار، طويل المدى، إيجار، المجاورة، أخرى.

تذكر هذه الحقوق التي تشكل في الحقيقة أجزاء الملكية حسب أهميتها، انتفاع، استغلال، استعمال والسكن . ارتفاق.

يسجل المحقق ألقاب وأسماء المستفيدين وكذا مراجع إجراءات الإشهار بالمحافظة العقارية.

<sup>1</sup> التعلية رقم 16، المذكورة سابقا

## الفصل الثاني: القوائم التقنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

وينطبق كذلك على الأعباء الأخرى، الامتيازات، الرهن، الرهينة، الرهن الحيازي التي قد تنقل مجموعة الملكية

هذه المعلومات التي تمثل أهمية كبيرة يمكن المحافظ العقاري من استخراج الوضعية القانونية الحقيقية للعقار أثناء الترقيم في السجل العقاري.

### رابعاً: المالكين في الشياخ:

يبين المحقق في هذه الحالة مجموعة المالكين في الشياخ مع المعلومات التالية: رقم التسلسلي، اسم ولقب، اسم الأب وعنوان أصحاب الحقوق، علاقة القرابة مع شركائه في الملكية، الحصص في الأجزاء المشتركة.

### خامساً: الملاحظات:

يجب أن يحتوي هذا الإطار على العناصر المفيدة للتحقيق: الأقوال، الملاحظات الملتقطة من طرف (اللقب، الاسم والصفة)<sup>1</sup>

سادساً: الإمضاءات: يجب على جميع البطاقات أن ترقم تؤرخ وتمضى من طرف المحقق وكذا المالك (أو وكيله) رئيس المجلس البلدي (أو ممثله)<sup>2</sup>

### الفرع الرابع: البطاقة العقارية نموذج (T10)<sup>3</sup>:

#### أولاً: تعريفها

تعتبر أهم وثيقة في وثائق المسح فهي تشكل ملخص لكل المعلومات التي تم الحصول عليها خلال التحقيق الميداني والمدونة في الوثائق السابقة، هذه الوثيقة تعد لكل مجموعة ملكية أي لكل عقار وليست لكل شخص فإذا كان لشخص واحد عدة عقارات فتحرر عدة بطاقات بعدد العقارات التي يملكها.

<sup>1</sup>التعليمة رقم 16، المذكورة سابقاً

<sup>2</sup> التعليمة رقم 16 المذكورة سابقاً.

<sup>3</sup>انظر الملحق رقم 04

## الفصل الثاني: القوائم التقنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

أما إذا كان عقارا مملوكا على الشيوع فتعد بطاقة واحدة ويذكر فيها جميع الملاك، البطاقة العقارية تصف العقار ومالكه ولقد صيغت بصورة خاصة لتستعمل من طرف المحافظ العقاري ذلك لأنها تشمل على كل العناصر الضرورية لتنفيذ التقييم العقاري.<sup>1</sup>

وكما سبق القول فإن هذه الوثيقة تشمل كل المعلومات الضرورية التي من خلالها يتم التعرف عن الطبيعة القانونية للعقار المعني (البلدية، رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، المساحة، وهوية المالك أو الحائز) ويتبين من خلالها أن هذا العقار المملوك بسند رسمي أو سند غير رسمي لكن معترف به وأن السند كافي للإثبات أم لا أو أنه حائز بسند أو يمارس حيازة مادية من دون سند وتتوفر فيها شروط التقادم المكسب أم لا.

وهذه الوثيقة كما ذكرنا قبل تعتبر ضرورية ومعلوماتها تنتج عن عملية التحقيق العقاري وستند عليها المحافظ العقاري فيما يعد في تقييم العقارات إما ترقيا مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو ترقيا مؤقتا لمدة سنتين وإما ترقيا نهائيا وذلك حسب نتيجة التحقيق الظاهرة في وثيقة (T10).<sup>2</sup>

### ثانيا: بياناتها:

بالنسبة لبياناتها تتكون هذه البطاقة من أربع جداول:

- جدول يدون فيه القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض أو محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة إضافة لاحتواء هذا الجدول على موقع العقار.
- جدول يدون فيه تعيين العقار (محل سكن أو شقة أو قطعة أرض).

1 جرعوب المسعود، المسح بين التطبيق والنتائج، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، سنة 2016.

2 نورة أرحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2018، ص 159.

## الفصل الثاني: القوائم التقنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

- جدول يدون فيه هوية المالك أو الحائز.
- جدول يدون فيه مراجع السند إذا كان هذا الأخير مشهر في إطار نظام الشهر الشخصي أو تاريخ الحيازة في غياب السند.<sup>1</sup>

### ثالثا: الترقيم العقاري:

بناء على المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية يتم الترقيم العقاري:

#### 1- الترقيم النهائي:

إذا كان السند القانوني ثابت لا يثير شكوك في ملكية العقار المحقق فيه، فإنه يتم ترقيمه ترقيفا نهائيا، ويسلم دفتر عقاري للملاك المعترف بهم في حالة ما إذا كان السند في حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به<sup>2</sup>، كما ينقل المحافظ العقاري عند الإقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات، الرهون وحقوق التخصص غير مشطب عليها والتي لم تنته مدة صلاحيتها.

#### 2- الترقيم المؤقت:

أ- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر: عندما تشير المعلومات المبنية في وثائق المسح إلة وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم الترقيم العقاري المعني لمدة 4 أشهر.<sup>3</sup>

1 بن عمر محمد: أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن المصدر الجامعي، عمار تلجي بالأغواط، العدد الرابع ديسمبر 2016، ص 115.

2 مراحي ريم، المرجع السابق، ص 81.

3 زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 449.

## الفصل الثاني: القوائم التقنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

وفقا لأحكام المرسوم 63-76 المعدل والمتمم ولتمكين الأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا عملية المسح أن يطلبوا بحقوقهم. باتت من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور 4 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.<sup>1</sup>

ب- **الترقيم المؤقت لمدة سنتين:** عندما تكون عناصر التحقيق غير كافية والسند غائب لا يمكن تحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري هنا يتم الترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين، منذ تاريخ تسليم الوثائق المسحية.

ج- **الترقيم المؤقت باسم الدولة:** يرقم العقار باسم الدولة لمدة سنتين ينتهي بالترقيم النهائي لفائدتها في حالة عدم مطالبة العقار من المالك أو صاحب الحق العيني وهذا ما أقره قانون المالية لسنة 2015.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: الوثائق التكميلية:

تشمل البطاقات الخاصة بأجزاء الملكية ثلاثة أنواع حسب طبيعة العقار بطاقات من نوع (T4) تتعلق بأجزاء الملكية محل التحديد، بطاقات من نوع (T2) تتعلق بوصف أجزاء الملكية المبنية المشتركة، بطاقات نوع (T9) والخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وسوف نقوم بدراسة كل منها في الفروع التالية

### الفرع الأول: بطاقة جزء الملكية نموذج (T4)<sup>3</sup>:

هذه البطاقة تسمى بطاقة الحصة وهي مخصصة لاستقبال كل العناصر المرتبطة بمجموعة الملكية.<sup>4</sup>

1 المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، السابق الذكر

2 حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 107.

3 انظر الملحق رقم 05

4 التعليمات 16 المذكورة سابقا

## الفصل الثاني: القوام التقني والفني لوثائق مسح الأراضي

كما سبق البيان فإن جزء الملكية يتكون من قطع الأراضي المتجاورة الخاضعة لنفس الأعباء والحقوق والتي تعود ملكيتها لشخص وتقع في مكان واحد، مشكلة بذلك وحدة عقارية مستقلة حسب الترتيب المعطى للملكية. لها حدود واضحة، فلو تم إنشاء طريق وطني على ملكية ما فإنه يقسمها إلى جزئين للملكية، كلاهما يحمل رقم خاص رغم أنهما لنفس المالك ويهدف تحديد الملكية إلى التعريف بقوامها بالاستناد إلى حق الملكية أو حق الانتفاع.<sup>1</sup>

ويشمل التحديد قطع الأراضي والتي تعد قسما من جزء الملكية التي تمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض، حيث يتم الإشارة إلى طبيعة الأرض، نوع الزراعة، البناءات المنجزة نوه التربة، الطبيعة القانونية كل ذلك على ظهر بطاقة (T4)

إن تجزئات حق الملكية تشمل:

الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن، الارتفاق.

الاستغلال هذه الحقوق تثبت بواسطة السند أو عن طريق البحث أما الأعباء التي قد تنقل العقار هي تأميمات عينية تضم: الرهن، الإمتياز، الرهنية<sup>2</sup>

الفرع الثاني: بطاقة وصف العقار المبني نموذج (T8)<sup>3</sup>

أولا: تعريفها:

تسمى بطاقة العمارة وهي خاصة بوصف أجزاء الملكية المثبتة والمشاركة وتستعمل في مسح العمارات وتشمل كل الشقق

1 ريم مراحي، المرجع السابق، ص 54.

2 التعلية رقم 16 المذكورة سابقا

3 انظر الملحق رقم 06

## الفصل الثاني: القوائم التقنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

كما يجب أن تحتوي هذه البطاقة على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدول وصفي.<sup>1</sup>

ثانيا: معلومات البطاقة الوصفية للعقار المبني:

العقارات المبنية تكون موضوع بطاقة وصفية للعقار المبني تحتوي على عنوان وجدول يسجل فيه ما يلي:

1- العنوان: يجب أن يحتوي عنوان البطاقة على عناصر المعلومات المتعلقة بتعيين مجموعة العقار.

2- الجدول: يملأ جدول البطاقة عندما يكون العقار موضوع ملكية مشتركة في هذا الصدد قد تظهر حالتين:

أ- تعين حصص الملكية المشتركة طبقا لجدول وصفي للتقسيم مشهر يملأ جدول البطاقة على اساس عناصر المعلومات المحتواة في هذه الوثيقة.

ب- الجدول الوصفي للتقسيم لا يعكس الوضعية الحقيقية للملكية المشتركة: في هذه الحالة على المحقق أن يعيد تشكيل الحصص في الأجزاء المشتركة عن طريق قياس المحلات ذات الاستعمال الخاص وتطبيق الصيغة التالية:

$$1000 \times \text{المساحة المستعمل للحصة} / \text{مساحة المستعملة الشاملة}$$

حيث تتحصل على المساحة المستعملة الشاملة للعقار، بجمع المساحات المستعملة للأجزاء الخاصة.<sup>2</sup>

1 عبد الغني بوزيتون: المرجع السابق، ص ص 103-104.

2 التعليلة رقم 16، المذكورة سابقا.



## الفصل الثاني: القوائم الفنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

الفرع الثالث: بطاقة الوحدة الملكية المشتركة أو الشائعة نموذج (T9):<sup>1</sup>

هذه البطاقة خاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتخصص للشقق الفردي وتحتوي على نفس معلومات بطاقة (T5)

الفرع الرابع: مختلف الوثائق المسحية الأخرى:

أولاً: دفتر المساحة نموذج (M4) وجدول حساب سجل المساحة (M2):<sup>2</sup>

### 1- دفتر المساحة:

أ- تعريفه: هو عبارة عن سجل خاص بضم أوراق تخصص كل ورقة لمالك واحد إذ تحدد فيها هويته تحديداً دقيقاً ثم تذكر كل أجزاء الملكية الخاصة به، والتي تكون تابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية داخل البلدية الممسوحة، لترتيب بعد ذلك حسب الترتيب الأبجدي للمالك ويعطى لكل مالك رقم حساب خاص به.

ب- بياناته: عبارة عن جدول يضم عدة خانات، تدون في أعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات حيث نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية وتحتها مباشرة يذكر لقب واسم المالك، إذا كان شخصاً طبيعياً، وغرضه الاجتماعي إذا كان شخصاً معنوياً، بالإضافة إلى تاريخ ومكان الميلاد أو التأسيس إذا كان شخصاً معنوياً، وكذا العنوان.<sup>3</sup>

أما في الوسط فيذكر اسم البلدية وعلى اليمين نجد رقم الحساب الخاص بكل مالك وتحتة مباشرة تذكر المعلومات الأخرى المكملة لهوية المالك والمتعلقة بمهنته واسم الأب والجد، أما الخانات فنذكر فيها المساحة، طبيعة شغل الأرض وفي الأخير يتم إحصاء عدد العقارات المملوكة للمالك.

<sup>1</sup> انظر الملحق: 07

<sup>2</sup> أنظر الملحق رقم: 08

<sup>3</sup> التعلية رقم 16 المذكورة سابقاً، ص 25.

### 2- جدول الحساب لسجل المساحة:

أ- تعريفه: عبارة عن سجل يدون فيه جميع الملاك المسجلين في جميع أقسام المسحية بحيث يكون الترتيب ترتيب أبجدي وكل مالك يقابل تاريخ ميلاده ورقم الحساب الخاص به، وهذا السجل يساعد في عملية البحث عن المالك.<sup>1</sup>

ب- بياناته: تكمن أهمية هذه الوثيقة في كونها تسهل الإطلاع على المعلومات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين أو الهيئات الأخرى، فجدول الحساب عبارة عن جدول يضم عدة خانوات تدون في أعلاه من الجهة اليسرى اسم الولاية، ومن اليمين اسم البلدية، أما في الخانات فيتم ذكر رقم الحساب، تاريخ فتح الحساب، التعريف بالمالك ترتيبهم أبجدياً.<sup>2</sup>

### ثانياً: وثيقة الاستدعاء (محضر الإيداع) D4<sup>3</sup>

بعد الانتهاء من إعداد الوثائق المسحية لأجزاء الملكية وتطبيق النص المادة 11 من المرسوم التنفيذي (62-76) والتي تنص على أنه يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها، ويقوم مدير مسح الأراضي بالولاية بإيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية ويسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي وص استلام بذلك، ويقوم هذا الأخير بتحرير محضر الإيداع يتم إعلانه للجمهور ويلصق بلوحة الإعلانات بالبلدية والبلديات المجاورة وفي الأماكن العامة حتى يتمكن المعنيون بالمشح من الإطلاع على هذه الوثائق والنظر فيما إذا كانت حقوقهم قدتها عملية المسح أم لا وعندها يمكنهم التقدم بالاحتجاجات والاعتراضات عن

1 جرعوب مسعود، المرجع السابق، ص 38.

2 جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 132.

3 انظر الملحق رقم 09.

## الفصل الثاني: القوائم الفنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

عملية التسجيل بشرط أن تكون في المدة المحددة وهي مدة شهر من تاريخ الإعلان عنها ويمكن أن تمتد إلى أكثر من ذلك.<sup>1</sup>

---

1 ريم مراحي، المرجع السابق، ص74.

### المبحث الثاني: تعيين وثائق المسح:

يعتبر التحيين عملية قانونية وتقنية نص عليها المشرع الجزائري بموجب أحكام المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 في المواد من 72 إلى 84 منه وتتجسد في مراسلات لوثائق محددة قانونا وفق آجال معينة بين إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي، وبما أن أحد أهداف الشهر العيني هو إعطاء معلومات دقيقة وقاطعة لحق الملكية ومواكبة كل التغيرات فإن هذا يستوجب التوافق الدائم بين مسح لأراضي والسجل العقاري لاسيما في حالة انتقال الملكية أو تغير في تعيين العقارات وذلك لضمان إنجاز عملية الشهر العيني.<sup>1</sup>

ومن أجل تحقيق هذا التكامل والتوافق فإنه تستخدم وثائق مختلفة تستعمل في إتصال المحافظة العقارية بمسح الأراضي وهذا ما يتم دراسته في المطلب الأول

ووثائق أخرى تستعمل في اتصال مسح الأراضي بالمحافظة العقارية وسوف نتناوله في

### المطلب الثاني

### المطلب الأول: الوثائق التي تصدرها المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي:

يحيل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر في اليوم العاشر منه وضمن جدول من نموذج PR2 الوثائق التالية:

- مستخرجات من نموذج PR4 أو PR4 مكرر مطابق للوثائق التي تم إشهارها.
- جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.
- جدول من نموذج PR12<sup>2</sup>، سوف نرى كل منهم في الفروع التالية

1 المرسوم (63-76) السابق الذكر

2 سماعيني هاجر، المرجع السابق، ص138.

الفرع الأول: المستخرج نموذج (PR4 أو PR4 مكرر)<sup>1</sup>:

أولا تعريفها: مستخرج نموذج PR4 أو PR4 مكرر يتم إعدادها من طرف مصالح مسح الأراضي واستكمالها من طرف الموثق أو المصلحة الإدارية المعنية تودع بمصلحة المحافظة العقارية في نفس الوقت بالنسبة للوثائق المودعة للإشهار ويمكن استعمالها لاحقا كمستخرج مسحي من طرف المحافظ وكمستخرج عقد من طرف مصلحة مسح الأراضي، فالعلاقة بين المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي تتحقق مبدئيا عن طريق هذه الوثيقة.<sup>2</sup>

### 1- وصف مستخرج نموذج (PR4 أو PR4 مكرر):

المستخرج من النموذج (PR4 مكرر) خاص بالمناطق الممسوحة لونه وردي والمستخرج (PR4) خاص بالمناطق غير الممسوحة لونه أبيض ويعتبر (PR4 مكرر) مستخرج لمسح الأراضي في آن واحد من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مسح الأراضي ملؤه، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملأ من طرف محرر العقد أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية، ومؤخرا تم تغيير المستخرج (PR4 مكرر) إلى (CC4B1S)<sup>3</sup>

أ- قوام مستخرج نموذج PR4: هذا المستخرج يحتوي على إطارين أساسيين:

الإطار على اليمين: يملأ من طرف محرر العقد يتضمن عناصر التعريف بالعقارات (الخانات 1 إلى 3)

1 أنظر الملحق رقم: 10

2 القرار المؤرخ في 09-03-1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسسة بموجب الأمر 74-75 ج ر عدد 13 س 1978.

3 عمر تيمجندين، مرجع سابق، ص 44.

- 1 فرع
- 2 رقم المخطط النظامي الموجود في أرشيف مصالح الحفظ العقاري ومصلحة مسح الأراضي.
- 3 المكان المسمى أو الشارع والرقم.
- 4 الخانة 4 تحتوي على البيانات المتعلقة بطبيعة الأملاك.
- 5 الخانة 5 مهياة لاحتواء البيانات التي تخص المحتوى أو عند الضرورة رقم القطعة والسهم في ملكية هذه القطعة.

**الإطار على اليسار:** يملأ من طرف محرر العقد ويجب أن يحتوي على البيانات التالية بصفة صارمة: المالكين السابقين، المالكين الجدد، تعريف الأملاك، أصل الملكية، الانتفاع، ثمن أو قيمة وكيفيات التسديد، تصريح الإدارة، الحقوق.

**ب- قوائم المستخرج نموذج PR4 مكرر:**<sup>1</sup> هذا المستخرج يتضمن إطارين رئيسيين:

**الإطار على اليمين:** موجه خصيصاً لأداء دور مستخرج مسحي، يملأ من المفروض من طرف مصالح مسح الأراضي وهذا قبل التحرير النهائي لأي سند موضوع إشهار أو شهادة توثيقية (المرسوم 36-76 المعدل والمتمم المادة 1/77) بما أن تعيين العقار يجب أن يتم في العقود والقرارات طبقاً لهذا المستخرج تنفيذاً للفقرة 1 من المادة 74 للمرسوم المذكور هذا الشرط الموجود من أجل تجنب الحد الأقصى من محاضر الخطأ في تعيين العقارات هذا الإطار يستقي من جهة المعلومات التي لا تخص مصلحة الحفظ العقاري ولكنها تسمح لمصلحة مسح الأراضي بالكشف بسهولة ثناء إعادة النسخة لاحقاً من طرف المحافظ حساب الشخص المسجل على الدفتر المسحي كمالك سابق للوحدة العقارية.

من جهة أخرى وبصفة مستقلة لكل وحدة عقارية مختلف العناصر التي تسهل تعريفها.

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 240.

## الفصل الثاني: القوائم التقنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

الإطار على اليسار:<sup>1</sup> يعد ملئ الإطار على اليسار للمستخرج في الشرط المشار إليها أنفا هذا المستخرج يتم ليكون بمثابة مستخرج من طرف الموثقين ولحساب الضبط والسلطات الإدارية، المؤشرة عليه من جهة أخرى في العنوان وفي جهة أخرى الإطار.

**العنوان:** يحتوي على عدد من المعلومات ذات الطابع العام والخاص بالعقد أو القرار.

اما بالنسبة للبيانات التي يجب في الإطار على اليسار:

- طبيعة وتعريف الأملاك وتاريخ العقد والقرار القضائي وكذلك أصل الملكية والانتفاع.
- المحتوى المتفق عليه بين الأطراف كقاعدة للاتفاقيات والنتيجة عن قياس إذا كانت هذه تختلف على محتوى المخطط المسحي (عمود خارج الإطار).
- ثمن أو تقييم لكل عقار أو الثمن الإجمالي.
- تعيين لكل المالكين السابقين والجدد.<sup>2</sup>

**ثانيا: إجراءات تسليم المستخرج من النموذج (PR4 أو PR4 مكرر)**

التصرفات والتعديلات التي تطرأ على الوضعية القانونية للعقار لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت مرفقة بهذه الوثيقة وثيقة مستخرج ملخص العقد ولا تكون محل إرجاع من المحافظة العقارية إلى هذه الأخيرة إلا بعد إشهار التصرف المتضمن بالعقد والقرار القضائي في مجموعة البطاقات طبقا لنص المادة 72 من المرسوم 63/76<sup>3</sup> والهدف من ذلك معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار لإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تعبير اسم المالك ورقم الحساب وكذا إعادة ترقيم مجموعة أملاك الدولة في حالة تغيير الحدود لذلك فإن محرري العقود من موثقين ومدير أملاك الدولة حينما يقومون بتحرير العقود المختلفة ينبغي عليهم أن يقدموا للمحافظ العقاري بمناسبة إيداع الوثائق للإشهار ملخصا موجزا للعقد المحرر

<sup>1</sup> التعليم رقم 16 المذكورة سابقا

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 154

<sup>3</sup> جلول محدة، المرجع السابق، ص 106.

## الفصل الثاني: القوائم التقنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

على استخراج ملخص للعقد الممضي م طرف مدير مسح الأراضي وذلك تحت طائلة رفع الإيداع.<sup>1</sup>

كما يتم طلب هذا المستخرج بواسطة استمارة من نوع (CC4)<sup>2</sup> وهي ملزمة بتسليم المستخرج خلال مدة أقصاها 15 يوم على الأكثر، بعد تدوين كافة المعلومات الضرورية. ويجب أن يقل تاريخ المستخرج عن ستة أشهر ابتداء من يوم إبرام العقد أو إيداع الأحكام القضائية ومن يوم التنبيه في حالة حجز العقاري، ومن يوم غيداع دفتر الشروط البيع بالمزاد العلني وذلك تحت طائلة رفض الإيداع طبقا لنص المادة 77 من الرسوم 76-63.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: وثيقة القياس:

إن البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي العام كل تغيير لحدود الملكية فيها يتم لموجب محضر التحديد (CC) والذي يتم إعداده من قبل تحرير الوثيقة القانونية التي من خلالها يتم تغيير الحدود من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة.

### أولا: وصف وثيقة القياس:

إن وثيقة القياس بها جدولين الأول يشار فيه إلى البيانات الخاصة بالعقار الأصلي أي مجموعة الملكية الأصلية القديمة أم الجدول الثاني فيخصص للبيانات المتعلقة بمجموعات الملكية الجديدة أي الوحدات العقارات المقررة ويتم الحصول على وثيقة القياس من مصالح مسح الأراضي سواء بطلب من الأطراف التي تريد قسمة العقار أو المهندس الذي كلف من قبلهم هذه المهمة فبعد قيام هذا الأخير بوضع الحدود الجديدة وإعطائه الأرقام المؤقتة للوحدات المنشأة يقوم بإرسال وثيقة القياس إلى مصالح المسح للتأشير عليها.

1 مسعود رويضات، مرجع سابق، ص 106.

2 انظر الملحق رقم 11

3 المرسوم 76-63، السابق الذكر، ص 507.



## الفصل الثاني: القوائم التقنية والفنية لوثائق مسح الأراضي

بعد تأشير مصالح المسح على وثيقة القياس إلى تتوجه الأطراف إلى ضابط عمومي يقوم بتبين هذه التغييرات المحدثه في محرر خاص بذلك يقوم قياها بتحرير العقد بتسليم وثيقة القياس إلى المحافظ العقاري الذي تولى مهمة فحصها ودراستها.

تسلم بعد ذلك وثيقة القياس إلى مصالح المسح لاعتماد الترقيمات المؤقتة بصفة ثابتة.<sup>1</sup>

### ثانيا: وثيقة (CC15) أو (CC16)<sup>2</sup>

قبل تسليم وثيقة القياس إلى مصالح مسح الأراضي فإن المحرر العقد يتقدم كذلك بطلب من أجل الحصول على مستخرج من مخطط المسح في شكل (CC15) أو (CC16) ذلك أن مستخرج المخطط المساحي يعتبر ضروريا طالما أن التصرف القانوني سوف يترتب عنه تغيير في الحدود ويقوم لذلك مهندس خبير عقاري معتمد.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: الجداول الوصفية للتقسيم مرفوقة بالمخططات الموافقة:

أولا تعريفه: الجدول الوصفي للتقسيم هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقم، وكذا وصف وتحديد هوية كل جزء وإعطائه رقم، وكذا وصف وتحديد كل جزء من حيث طبيعة تخصيصه، وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم متسلسل يسهل التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد بالاستناد إلى مخطط تكون نسخة منه مرفقة بالعقد.

1 المادة 74 من المرسوم رقم 76-63، السابق الذكر

2 انظر الملحق رقم 12

3 جلول محده: المرجع السابق، ص 107

### ثانياً أهميته:

وتكمن أهمية الجدول الوصفي للتقسيم في سهولة التصرف في كل جزء من العقار على حدى نظراً لأنه معين تعيناً كافياً لذلك فإن أي تصرف قانوني يرد على جزء من عقار يخضع لنظام الملكية المشتركة لا يشهر إلا إذا تم أولاً إعداد جدول وصفي للتقسيم وإشهاره.<sup>1</sup>

وبمجرد الإشهار الجدول الوصفي للتقسيم فإن المحافظ العقاري يرسل نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة مسح الأراضي ضمن جدول من نموذج (PR11)<sup>2</sup> وذلك لإعلامها بالتقسيم الذي طرأ على هذا العقار.

### الفرع الرابع: جدول من نموذج (PR12)<sup>3</sup>

خص بالتغيرات الحاصلة بعد الإجراءات الأولى في تعيين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين والجاري إشهارها، ويبلغون إلى مصلحة مسح الأراضي بواسطة جداول لنموذج PR12 التي يعدها المحافظون لكل بلدية وترفق بالرزم الإرساليات الشهرية للمستخرجات نموذج PR14 و PR15.

### المطلب الثاني: الوثائق التي تصدرها مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية:

تحيل مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ابتداءً من تاريخ آخر من كل شهر إلى 30 منه وضمن جدول من نموذج PR13 الوثائق التالية

- مستخرجات المخططات المسحية.
- محاضر النموذج PR14 في نسختين للتعديلات الحاصلة في ترقيم المجموعات الملكية على إثر التغيرات تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي عملاً بالمادة 21 من المرسوم

1 المادة 66-67 من المرسوم 76-63 السابق الذكر

2 انظر الملحق رقم 13

3 انظر الملحق رقم 14

## الفصل الثاني: القوام التقني والفني لوثائق مسح الأراضي

62-76 المؤرخ في 25/03/1976. وترفق هذه المحاضر بمستخرجات مخطط مسح

الأراضي المطابق.

- محاضر النموذج PR15 في نسختين للتغيرات المتعلقة بالبيانات والهدم التي تناولت العقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية :<sup>1</sup>

### الفرع الأول: مستخرج المخطط المسحي:

مستخرجات مخطط مسح الأراضي متعلقة بالعقارات التي أرسل بشأنها المحافظ العقاري مستخرجات نموذج PR4 وذلك عندها يثبت بموجبها تغيير في حدود الملكية.

### البيانات التي يتضمنها مستخرج مخطط مسح الأراضي:

- حدود جزء الملكية المطلوب.
- تقاطع الإحداثيات الديسمترية.
- الطرقات التي تحد جزء الملكية.
- أجزاء من حدود الملكيات المجاورة.
- التسميات الطبوغرافية.
- الرموز الاصطلاحية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: محاضر نموذج (PR14):<sup>3</sup>

هي محاضر إثبات التغيرات في أرقام مجموعة الملكية حيث أن مصلحة مسح الأراضي لها صلاحية معاينة التغيرات في كل نوع والتي لا تقتصر بالوضعية القانونية للعقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية، وتتم المعاينات التي تكون في غالبيتها بمناسبة تغيير

1 سماعني هاجر، المرجع السابق، ص 139.

2 مشروع جمال، تحيين وثائق مسح الأراضي في التشريع الجزائري، ورقة بحثية ضمن الملتقى الوطني الموسوم بأثبات

الملكية العقارية في التشريع الجزائري، جامعة الشيخ العربي تبسي في 28/02/2012، ص 25.

<sup>3</sup> انظر الملحق رقم 15.

## الفصل الثاني: القوام التقني والفني لوثائق مسح الأراضي

حدود العقار نتيجة حوادث طبيعية خارجة عن إرادة الأطراف بمعنى عدم وجود أي تصرف قانوني لذلك فإن إثباتها يكون من طرف مديرية مسح الأراضي التي تقوم بتقييم مجموعات الملكية التي تنتج عن هذا التغيير كما تقوم كذلك مديرية مسح الأراضي برسم لتغييرات على مخطط مسح نموذج (CC20) يسلم مطابق للمخطط المساحي الذي يتضمن الوضعية القديمة لمجموعات الملكية والوضعية الجديدة التي تمت معاينتها ويكون مرفقا وجوب بمحاضر النموذج (PR14) حيث تعلم به المحافظة العقارية ويمكن حصر أهم التغييرات التي تتمثل في:

- تغيير حدود ما بين البلديات بموجب قرارات إدارية.
- التغيير في لقوام المادي للعقارات نتيجة حوادث طبيعية (الطمي، الإنجراف ...)
- تجمع أجزاء ملكية .
- بعض التعديلات في الحدود الناتجة عن الأخطاء المادية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: محاضر نموذج (PR15)<sup>2</sup>

هي محاضر إثبات الهدم والبيانات الجديدة كما أشرنا سابقا وغي هذه الحالة يتوجب على الملاك تمكين أعوان المسح من دخول إلى أملاكهم بمعاينة التغييرات من كل نوع والتي تضر بوضعية العقارات وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية، هذه التغييرات تتعلق بالبناءات التي تم هدمها أو جزء منها والتي هي موضوع مسك بمناسبة الإجراء الأول في البطاقات العقارية، ويمكن حصر أهم التغييرات في:

- التعديل في وضعية العقارات المبنية كإقامة بنايات جديدة هدم مستودعات وغيرها ويكون تغيير في حدود مجموعة الملكية.
- تغيير أنماط المزرعات فيما يخص العقارات غير المبنية.
- التغيير في اتجاه الطرقات وأرقامها التي تظهر على المخطط المسحي.

1 مسعود رويضات، مرجع سابق، ص 119

<sup>2</sup> انظر الملحق رقم 16.

## الفصل الثاني: القوائم التقنية والوثائق لمسح الأراضي

ويتم ابراز كل هذه التغييرات التي تمس العقار دون التأشير على الترقيم المساحي من خلال المخطط المنتظر من نموذج (CC20) الذي يظهر بشكل وضوح المناطق التي مسها التغيير الذي كون مرفوق بالمحضر نموذج (PR15)<sup>1</sup>

عند استلام هذه المحاضر يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل الإيداع في نفس الوقت يعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار وقبل ذلك تأشر في السجل العقاري.

تنتج عن محاضر PR15 عملية مسك لاحتواء العقار

بعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري التي بلغت إلى المحافظ العقاري ترسل نسخ من المحاضر PR14 و PR15 إلى مصلحة المسح مكملة لمراجع الإشهار والتي على أساسها مصلحة المسح بالمسك النهائي لوثائق مسح الأراضي.

وسوف نبين في مايلي أهم المطبوعات التقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي:

### مدونة المطبوعات التقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي:

- محضر تعيين الحدود: CC1
- وثيقة القياس: CC2
- كشف يبين التغييرات التي طرات على الملكيات CC3
- طلب مستخرج مسح الأراضي CC4
- مستخر مسح الأراضي ومستخرج عقد PR4 مكرر سابق: CC4 bis.
- طلب مستخرج استتساخ ووثائق مسح الأراضي CC5
- طلب مستخرج عدم خضوع العقار للمسح CC6
- طلب مستخرج من مخطط المسح CC7

1 جلول محده، مرجع سابق، ص 110.

- مستخرج من دفتر المساحة CC11
- مستخرج من حالة القسم: CC12
- مستخرج من كشف التغيرات CC13
- كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الراضي CC14.
- مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 30 X 21) CC15
- مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 42 X 30) CC16.
- تبليغ المالكين بالتغيرات التي طرأت CC19
- رسم بياني للحفظ CC20
- جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي PR11
- التغيرات في هوية الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين PR12
- جدول إرسال شهري من مسح الأراضي على المحافظ العقارية: PR13.
- محضر التغيرات التي تطرأ على الترقيم مجموعات الملكية: PR14.
- محضر التغيرات المتعلقة بالبناءات الجديدة وبعمليات الهدم. PR15
- سجل قيد المحاضر ( PR15 و PR 14 ): PR16.<sup>1</sup>

---

1 التعليلة رقم 16 المرجع السابق.

## الفصل الثاني: القوام التقني والفني لوثائق مسح الأراضي

### خلاصة الفصل الثاني:

نستخلص في نهاية الفصل أن عملية الإيداع والتحيين كعملية تقنية وقانونية تهدف إلى الحفاظ على نجاعة السجل العقاري حيث أن للمحافظ العقاري الدور مهم في عملية الإشهار وقراراته لا تخرج عن دائرة قبول الإيداع أو الرفض الإجراء أو قبوله.

كما أنه توجد علاقة تكامل بين المحافظ العقارية ومصلحة مسح الأراضي في نظام الشهر العيني لأنه هناك عملية مطابقة بين السجل العقاري ووثائق المسح في مرحلة ثانية بعد إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية وذلك من أجل شهر التصرفات القانونية حيث أن شهر الوثائق الرسمية التي تتضمن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى يتم على مستوى المحافظة العقارية.

ومن خلال هذا الفصل توصلنا إلى النتائج التالية:

أن عملية الإيداع والتحيين تتم وفق تبادل مراسلات تتمثل في وثائق محاضر مسحية في آجال محددة قانوناً.

أن القوام التقني والمادي لوثائق المسح يتم وفق آليات قانونية محددة بموجب المرسومين 63-76 و 62-76 المذكورين آنفاً.

تَمِيمَة



### الخاتمة:

وفي الأخير نخلص إلى أن إعداد مسح الأراضي العام هو عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تحديد الممتلكات العقارية ثم تأسيس وثائق مسحية تتضمن مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وتكسي هذه الوثائق صبغة شرعية لأنها تتم تحت إشراف لجنة تنشأ بموجب قرار ولائي تمارس مهامها لتحقيق تأسيس سجل عقاري، تقصد من خلال تطهير المجال العقاري. فالأصل من تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني لم يكن اختياره له بالتحديد قفزة فراغ وذلك لما يوفره هذا النظام من مزايا وحلول للمشاكل التي تعاني منها الملكية العقارية العامة.

والمسح بطبيعته نوعان: المسح العام للأراضي وفيه المسح الحضري والريفي والسهبي والصحراوي بحسب طبيعة الأرض الممسوحة والمسح الغابي في الأراضي الغابية، والأهداف المرجوة من عملية المسح هي ضبط الملكية العقارية وحمايتها قانونيا وقضائيا وتدعيم الجهات القضائية ببيانات صحيحة عن وضعية الملكية العقارية كما أن هذه الأخيرة تسمح بتحقيق الأهداف الاقتصادية.

ولحسن سير الأعمال التحضيرية والميدانية والختامية، التي تنشأ عنها وثائق قانونية فإنه تشرف على هذه العملية الضخمة آلية قانونية لها مهمة المسح وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي من مهامها شهر وثائق المسح العقاري والذي يعتبر المحافظ العقاري الآلية الأساسية لذلك والنتائج عن ذلك صدور دفتر عقاري يثبت الملكية العقارية.

والمشرع ألزم كل من إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي بالمتابعة الجدية للمراسلات الواجب تبادلها في إطار عملية الإيداع والتعيين بين الإدارتين وذلك من أجل الحفاظ على حداثة السجل العقاري العيني.

ومن أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة هي:

- نلاحظ التأخر الشديد لعملية مسح الأراضي وبطئ تقدمها.
- عدم إمكانية المحافظ العقاري إجراء التقييم النهائي في الآجال المحددة نتيجة نقص المعلومات على مستوى وثائق المسح.
- طول إجراء التقييم العقاري المؤقت المقدر بسنتين، الأمر الذي يجعل مجموعة كبير من الملكيات العقارية معلقة إلى غاية نهاية هذه الآجال.
- عدم فعالية التواصل بين إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي الأمر الذي يجعل عملية تحيين وثائق العقارية نسبية، وهي تتغير بحسب العقود المبرمة بين الأشخاص.

الملاحق

## الملحق رقم: 01

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....  
بلدية: .....  
ب: ..... تاريخ: .....  
رئيس المجلس البلدي الشعبي ب: .....  
الموضوع: تسليم مساح الأراضي العام  
إلى مس: ..... (1)

نتشرف باعلامكم أنه في إطار عمليات تسليم مساح الأراضي العام الناص عليها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتغير والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07، سينتقل تقني مساح الأراضي المعين من طرفنا إلى عين المكان يوم ..... ابتداء من الساعة.....

للشروع في عمليات إثبات حقوق الملكية وتحديد الأراضي الكتفنة في (2) .....

يقع إجراء هذه وجوبا بمحضر الملاكين وذوي الحقوق الثابتة و المجاورين للملك المعني بالأمر أو بحضور من ينوب عنهم و عليه فأرجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء أعمال تقني مساح الأراضي حتى يمكن لكم :

- (1) أن تقدموا له الرسوم و الخرائط و كل ما لديكم من وثائق الأخرى التي قد تكون في حوزتكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات .
- (2) و أن تعطوا له جميع الأضاحات اللازمة و أن تثبتو له حقوقكم

و نلفت خصوصا إنتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من ينوب عنكم في المكان

و التاريخ المعين

رئيس المجلس الشعبي  
البلدي

(1)

(1) إن هذا الإستدعاء يجب أن يرسل إلى الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة الأخرى و المجاورين للملكة المعنية بها الأمر .  
(2) جزء البلدية الذي يشار التقني فيه أعمال الفحص .





### 2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة  
2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإصلاب	التوريث	التبرع	التقسيم	التنازل	التبرع
Acquisition	Héritage	Donation	Partage	Abandon	Préscription
Attribution	Legs	Donation sans titre	Préscription acquisitive	Autres	
تبادل من	القادم	التبرع بدون سند	التبرع المكتسب		
Dévolution	Nationalisation	Possession sans titre	Préscription acquisitive		
هبوط					
Donation					
تبادل					
Echange					
زرع للملكية					
Expropriation					

مبدأ الملكية باسم الحيازة الفعلي (3)  
2.2 - LA PROPRIÉTÉ EST TITRÉE AU NOM DU POSSESSEUR ACTUEL (5):  
ميزات السند (أو السندات)  
CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين	المستند الأول	سند آخر (مصادق عليه أو غير مصادق عليه) (في حالة وجود أكثر من سند) Autre (s) Titre (s)	الاسم واللقب (أو اسم العائلة) للمالك (المالكين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) Titre (s)
التعيين	1er Titre		
الرقم			
Nature (4)			
الهدف			
Objet (3)			
اسم المالك			
Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير			
Date de la rédaction			
نشر في			
Publié le			
مصادق			
Attesté par			
حجم و عدد			
Volume et case			

مبدأ الملكية لا يتوقف بأية حال على الحيازة الفعلي  
2.3 - LA PROPRIÉTÉ NON TITRÉE AU NOM DU POSSESSEUR ACTUEL :  
تاريخ بداية الحيازة  
Date du début de l'exercice de la possession : \_\_\_\_\_ et ou Date de décès du père : \_\_\_\_\_  
اسم لقب و سند ذلك السند  
Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine : \_\_\_\_\_  
قول و شهادات  
Direx et témoignages recueillis : \_\_\_\_\_

التعيين	شاهد الأول	شاهد الثاني
Désignation	1er Témoin	2ème Témoin
الاسم واللقب Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I		
مصادق في - من طرف Délégué par - Par		
التوقيع Signature		

(2) De transmission en cas d'échange  
(3) Autre administration - Administration - Prévôté - Douane - Echange  
(4) Caractéristiques de composition - Acquisition - Prévôté - Douane - Echange  
عبارتي سند التبرع  
عبارتي سند التبرع - عبارتي سند التبرع - عبارتي سند التبرع  
التبرع - عبارتي سند التبرع - عبارتي سند التبرع - عبارتي سند التبرع  
(5) Caractéristiques de composition - Acquisition - Prévôté - Douane - Echange

### ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL

#### FICHE D'ENQUETE FONCIERE

ملكية :  خاصة :  عمومية :

ولاية : \_\_\_\_\_ بلدية : \_\_\_\_\_  
Commune : \_\_\_\_\_  
Lieu-dit : \_\_\_\_\_  
Nom de l'immeuble : \_\_\_\_\_  
Numéro de section : \_\_\_\_\_

اسم و لقب و اسم الشركة للمالك الذي يابده في سجل السج  
Nom et prénom ou raison sociale  
du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale

المكان العنوم : \_\_\_\_\_  
رقم القسم : \_\_\_\_\_

رقم جزء الملكية : \_\_\_\_\_  
رقم الحساب : \_\_\_\_\_  
رقم المقعد : \_\_\_\_\_  
رقم السجل : \_\_\_\_\_

مؤقت : \_\_\_\_\_ نهائي : \_\_\_\_\_  
مؤقت : \_\_\_\_\_ نهائي : \_\_\_\_\_

### 1 - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

الطبيعة القانونية والحالية و مراجع السج و الجغرافية  
1/1 - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE et REFERENCES CADASTRALES ou TOPOGRAPHIQUES:

ملكية خاصة :  ملك أو ملكية خاصة  
BEN MELK OU PROPRIÉTÉ PRIVÉE  
ملكية عمومية :  عمومية  
BEN DOMANIAL  
ملكية و ملك :  ملكية و ملك  
PROPRIÉTÉ WAKF

رقم السج : \_\_\_\_\_  
رقم المقعد : \_\_\_\_\_  
رقم السجل : \_\_\_\_\_

1/2 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :  
كيفية و اسبب الملكية طبقا للإجراء القانوني الذي  
La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :  
غير معتمدة :  معتمدة :   
Homologué Non Homologué

اسم المالك السابق و زمن البيع  
Nom de l'ex-Domin ou l'ancien titulaire de situation (2) : \_\_\_\_\_  
رقم المجموعة (في حالة عدم وجوده لا يملأ) (مستندات)  
N° du groupe ( lorsqu'il n'existe que le numéro connu ) : \_\_\_\_\_  
طبيعة المجموعة :  ملكية عمومية  
Nature du groupe :  Arch  Communal  Melk  Domainal  Public

رقم السج الجزئي : \_\_\_\_\_  
رقم المقعد الجزئي : \_\_\_\_\_  
رقم السجل الجزئي : \_\_\_\_\_  
رقم السج : \_\_\_\_\_  
رقم المقعد : \_\_\_\_\_  
رقم السجل : \_\_\_\_\_  
المستفيد (الاسم و اللقب)  
Bénéficiaire (Nom et Prénom)

(1) Révisé annuelle 1963 et 1967 - Enquête parcellaire les 1967 et 1967  
(2) Enquête d'ensemble les 1926 Autres (ordonnance contre de colonisation - constatation transaction et partage 1846 dans METZOUA et SAHEL - compensation )  
(3) Par référence aux plans de services topographiques (ancien plans)

### 4 - INDIVISAIRES (SUITE)

رقم التعريف N° d'ordre	الاسم واللقب للعالم و عنوان ذوي الحقوق Nom, Prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطته القرابة بالاصل المشترك Lien-parenté avec l'acteur commun	الحصة Quote-part

### ملاحظات 5 - OBSERVATIONS

القول و ملاحظات Direx, Remarques et Observations	مطلوبة من طرف (الاسم و اللقب) Rapportés par (Nom, Prénom et Qualité)

### التوقيع في اليمين 6 - EMARGEMENT

ملحق رقم : \_\_\_\_\_ صدرت في : \_\_\_\_\_ من طرف : \_\_\_\_\_  
Fiche N° : \_\_\_\_\_ établie le : \_\_\_\_\_ Par Mr : \_\_\_\_\_

المالك و المستفيد  
Le Propriétaire ou son mandataire

رئيس المجلس الشعبي البلدي  
Le Président de l'A.P.C

(الاسم و اللقب)  
(cachet et Signature)

التوقيع  
Signature

### الحقوق و الأعباء التي ترهق الممتلكات 3 - DROITS ET CHARGES QUI GREVENT LA PROPRIÉTÉ

رقم الحيازة العقاري : \_\_\_\_\_  
Antichrèse :   
حق الإيجار و السكن :   
Droit d'usage et d'habitation :   
فرض :   
Hypothèque :   
حق الإيجار :   
Droit de servitude :   
حق التمتع :   
Droit d'usufruit :   
حق الإنتزاع الجماعي :   
Droit de jouissance collectif :   
حق الإنتزاع الفردي :   
Droit de jouissance individuel :   
الإنتزاع :   
Privilege :

أجرة عقارية  
Emphytéose :   
الإيجار :   
Location :   
التسوية :   
Moyenneté :   
جماعي :   
Collectif :   
الفردي :   
Individual :   
مباشر :   
Direct :   
غير مباشر :   
Indirect :   
غيره :   
Autre :

التاريخ تحرير : \_\_\_\_\_  
Au profit de : \_\_\_\_\_ Date de rédaction : \_\_\_\_\_  
نشر في : \_\_\_\_\_ مكتب : \_\_\_\_\_  
Publié le : \_\_\_\_\_ Bureau de : \_\_\_\_\_ Volume : \_\_\_\_\_ Case : \_\_\_\_\_

### ملحق على الشيوخ 4 - INDIVISAIRES

رقم التعريف N° d'ordre	الاسم واللقب للعالم و عنوان ذوي الحقوق Nom, Prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطته القرابة بالاصل المشترك Lien-parenté avec l'acteur commun	الحصة Quote-part













# الملحق

## الملحق 08:

دفتر المساحة Matrice Cadastrale									
ولاية Wilaya :				بلدية Commune :				رقم الحساب Numéro de compte :	
لقب (أو اسم الشركة) Nom ou raison sociale :								رقم الوطني Numéro nationale :	
ولد أو تأسس في Né ou constitué le :								نوع أو المهنة Nature ou profession :	
ب A :								إسم الأب Prénom du père :	
العنوان أو المقر Adresse ou siège :								إسم الجد Prénom du grand père :	

  

التحويلات Mutations				المساحة Contenance										طبيعة تهيئة الأرض Nature d'occupation du sol	طبيعة الأرض Nature du sol	أشياء محمولة Objets supportés
الدخول Entrée		الخروج Sortie		القسم Sect.	ج Ilot	ن Par	ن Nj	ن Ex	ه Ha	أ A	س Ca					
سنة Année	تاريخ Tire	سنة Année	سجل أو Porté à													
TOTAUX.....																

جدول حساب سجل المساحة Table des Comptes de la Matrice				
ولاية Wilaya :			بلدية Commune :	
رقم الحساب Numéro du compte	سنة Année de	اللقب Nom	المالك Propriétaire	سنة الإلغاء Année de suppression
			الإسم Prénom	

## الملحق رقم 09:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وكالة الوطنية

لمسح الأراضي

الفرع المحلي لمسح الأراضي

ولاية.....

ب.....  
05 جففي 2014

إلى السيد (ة)

السكن (ة)

الموضوع : تأسيس مسح الأراضي العام

بلدية.....

إستدعاء

السيد ...

بشرفني أن أخبركم بأن مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة للحددة بعد عمليات مسح الأراضي التي دعيتم لحضورها قد تم إيدعها في مقر المجلس الشعبي البلدي لأجل ثلاثين يوما ابتداء من 05 جففي 2014

و عليه فالملطوب منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم المرخص قانونا لمراجعة هذه الوثائق حت تطلعوا على نتائج عمليات مسح الأراضي فيما يخص الملكيات المسجلة في حسابكم.

كما ينبغي أن يقدم كل احتجاج حتى لا يرد الإنقضاء، لأجل الحدد في الأجل المذك سابقا إما كتابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي و إما شفاهيا لممثل مسح الأراضي للتواجد بمقر المجلس لرئيس المجلس الشعبي لبلدية و اما شفاهيا لممثل مصلحة مسح الأراضي الموجود في مقر المذكور في أيام العمل من الساعة 9 إلى 11 و 30 د و من 14 إلى 16 .

و بلغت إنتباهكم على وجه الخصوص للأهمية التي ينبغي أن تولوها لوثائق المسح التي وفقا للأمر رقم 74 . 75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 تصلح لتكون قاعدة لتأسيس السجل العقاري و تسليم السندات ملكية جديدة.

مسح الأراضي و مسح التراب

مسح الأراضي و مسح التراب



# الملحق

## الملحق رقم: 10

ملخص المسح										ملخص العقد		
رقم المستخرج	رقم ملف التماس	سنة التحويل	تاريخ التطبيق المؤقت	تاريخ استيصال المستخرج	رقم الجرد	ولاية:		بلدية:				
معلومات في حالة تغير الحدود		مساحة المسح		المكان المسمى		جزء من الألف		مساحة القطعة		عدد الأوراق المستعملة	مكان مخصص لمحرر العقد	
مساحة		مساحة		مساحة		مساحة		مساحة		محرر العقد	نوعية وتاريخ العقد	
س	أ	س	أ	س	أ	س	أ	س	أ	س	أ	
شهادة ملخص المسح					مصنف بالمطابقة		تعيين المسح الجديد		ب		في	
شهر: .....					مصنف بموافق: .....		للسجلات المسح		ب		في	
رقم: .....					تاريخ: .....		للسجلات المسح		ب		في	
حجم: .....					تاريخ: .....		للسجلات المسح		ب		في	
ملاحظات: .....					تاريخ: .....		للسجلات المسح		ب		في	
تاريخ: .....					تاريخ: .....		للسجلات المسح		ب		في	

**ملاحظات**

استراتيجية بصر  
ملخص العقد حسب  
الترتيب الأيمن  
المكون القماء  
المكون الجد  
بون  
تعيين الملكية  
أصل الملكية  
الاستقلال  
أمن رقيمة البيع و  
كيفية البيع  
قرار الإدارة  
حقوق مقبوضة



# الملحق

## الملحق 12:

1500

CC 15

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي  
مديرية مسح الأراضي  
لولاية تبسة

بلدية: تبسة  
قسم: .....  
رقم القطعة: .....  
المسح: .....

**مستخرج مخطط مسح الأراضي**  
هذا المخطط لا يمكن ان يعتبر لهي اى حال  
من الاصول بمثابة عقد او سند ملزم

N

المساحة

رقم القطعة	من	الى	المساحة
0			

مخرج المخطط اليومي: .....

مطلوب من طرف: .....

لقب الرسم: .....

مستخرج مصنف عليه طبقا لمخطط المسح بتاريخ: .....

1600

CC 16

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي  
مديرية مسح الأراضي  
لولاية تبسة

بلدية: .....  
قسم: .....  
رقم القطعة: .....  
المسح: .....

**مستخرج مخطط مسح الأراضي**

مخرج المخطط اليومي: .....

مطلوب من طرف: .....

لقب الرسم: .....

مستخرج مصنف عليه طبقا لمخطط المسح بتاريخ: .....

المساحة

رقم القطعة	من	الى	المساحة
0			







## الملحق رقم 15:

1<sup>er</sup> page

SITUATION ANCIENNE									
N°	Désignation du propriétaire (nom et prénom)	Numéro			Référence au nouveau numérotage			OBSERVATIONS	
		Section	Ilot	Parcelle	Lot	Section	Ilot		
1									

Vol. \_\_\_\_\_ Formalité de publicité du \_\_\_\_\_ COMMUNE \_\_\_\_\_

N° \_\_\_\_\_ Vol. \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

PUBLICITE FONCIERE  
ET  
CONSERVATION CADASTRALE

Année \_\_\_\_\_

**PROCES - VERBAL N° \_\_\_\_\_**

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE  
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation  
Foncier de \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre  
de la Wilaya de \_\_\_\_\_

..... et dernière page

SITUATION NOUVELLE									
N°	Désignation du propriétaire (nom et prénom)	Numéro			Contenance			OBSERVATIONS Nature et date des changements	
		Section	Ilot	Parcelle	Lot	ha	a		
6									

الملحق رقم 16:

Dépot	Vol. .... N° .....	Formalité de publicité du .....	COMMUNE d. ....
-------	-----------------------	---------------------------------	--------------------

  

X PUBLICITE FONCIERE  
ET  
CONSERVATION CADASTRALE

الولاية من ضمن الاراضي  
وجوهتها

Année .....

**PROCES - VERBAL N° .....**

**CHANGEMENTS RELATIFS**  
aux constructions nouvelles et démolitions  
affectant des immeubles inscrits  
au fichier immobilier

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation  
Foncière de .....

A ....., le .....

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre  
de la wilaya de .....

Site Cadastre - ANC - Mars 2011

සමූහ

ඉගැන්වීමේ ක්‍රමයන්

## I-المصادر:

### 1- القرآن الكريم:

1. سورة المائدة من الآية 06.

### 2- المعاجم:

1. البستاني بطرس: محيط المحيط، قاموس مطول، اللغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان، طبعة 1993، ص 849.

### 3- النصوص الرسمية:

#### 3-1- الأوامر:

1. الأمر 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975، ص 1206.

#### 3-2- المراسيم:

1. المرسوم (63-76) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية العدد (30) المؤرخة في 13-04-1976.  
2. المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد (30)، المؤرخ في 13-04-1976.  
3. المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، الصادرة في 13/04/1976 المعدل والمتمم.

#### 3-3- القرارات الوزارية:

1. القرار المؤرخ في 09-03-1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجمعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسسة بموجب الأمر 74-75 ج ر عدد 13 س 1978.

#### 3-4- التعليمات:

1. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي، الصادر عن مديرية العامة لأملاك الوطنية.

## II-المراجع:

### 1- الكتب:

1. بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
2. حاجي نعيمة، المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
3. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، باش جراح، الجزائر، د س ن.
4. زروقي ليلي، حمدي باشا (عمر)، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة، طبعة 2002.
5. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة تحليلية ووصفية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2004، الجزائر.
6. عوابدي عمار، القانوني الإداري، ديوان المطبوعات، جامعة الجزائر، 1990.
7. فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة الجزائر، 2014.
8. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011.
9. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، ط2، الجزائر، 2010.
10. منصور إسحاق إبراهيم، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1993.
11. نورة أرحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2018.

## 2- المذكرات

1. سماعني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في النظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، فرع قانون منازعات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي لياس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2020.
2. عماد الدين رحايمه، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولودي معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014.
3. عماد الدين رحايمه، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولودي معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014.
4. ورتي سماح، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في دول المغرب العربي، أطروحة دكتوراه العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2018.
5. بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص، فرع العقود والمسؤولية 2013-2014.
6. جرعوب المسعود، المسح بين التطبيق والنتائج، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، سنة 2016.
7. حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.
8. حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.
9. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007.

10. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2007.
11. صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013.
12. صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2013.
13. طوايبيبة أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002.
14. طوايبيبة أحسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002.
15. طوبال راندة نرجيس، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2014.
16. طوبال راندة نرجيس، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2014.
17. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009.
18. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009.
19. عمر تيمجغدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014.



20. قويدري عبد الجليل، دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة أدرار 2013.
21. محده جلول، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضير، 2015.
22. مسعود رويضات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009، 2010.
23. منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
24. مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر.

### 3- المقالات،

25. بن عمر محمد، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، الصادرة عن المصدر الجامعي، عمار تلجي بالأغواط، العدد الرابع ديسمبر 2016.
26. جميلة فسيح، المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة الفقه والقانون، العدد 25، نوفمبر 2014، المملكة المغربية.
27. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المصدر الجامعي العربي تبسي، تبسة، 2006.
28. عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13، كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006.
29. مشروم جمال، تحيين وثائق مسح الأراضي في التشريع الجزائري، ورقة بحثية ضمن الملتقى الوطني الموسوم بإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، جامعة الشيخ العربي تبسي في 28/02/2012.

ഉദ്യോഗാർത്ഥിമാർക്ക്

## خلاصة الموضوع:

إن عملية مسح الأراضي عملية فنية قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه واسم مالكة، وكذلك أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية والحقوق العينية المتعلقة به على نحو ثابت ونهائي.

إذن فإن عملية المسح الغرض منها التشخيص لجميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مسيحية وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري العيني الذي يعتبر الدعامة الأساسية لحماية الملكية العقارية والذي ينتج عنه عملية الإيداع والتحيين التي تعتبر عملية تقنية وقانونية تتم بإشراف إدارتي الحفظ العقاري والمسح العقاري، لنا تتصف به هذه الأخيرة من طابع تقني دقيق.

## فهرس المحتوى

الصفحة	العنوان
-	الإهداء
-	شكر وعرفان
-	قائمة المختصرات
1	مقدمة

### الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لوثائق مسح الأراضي

05	المبحث الأول: مفهوم مسح الأراضي .....
05	المطلب الأول: تعريف المسح العام للأراضي .....
05	الفرع الأول: التعريف اللغوي للمسح العام .....
06	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للمسح العام .....
08	الفرع الثالث: التعريف الفقهي للمسح العام .....
09	الفرع الرابع: التعريف القانوني للمسح العام .....
11	المطلب الثاني: أنواع المسح العقاري .....
12	الفرع الأول: المسح العام .....
13	الفرع الثاني: المسح الغابي .....
14	المطلب الثالث: أهداف المسح العام للأراضي .....
14	الفرع الأول: ضبط الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري .....
15	الفرع الثاني: حماية مالك العقار .....
16	الفرع الثالث: المسح مصدر للضريبة العقارية .....
17	الفرع الرابع: تخفيف العبء على القضاء .....
18	المبحث الثاني: الجهة المشرفة على إعداد ومسك وثائق مسح الأراضي .....

18	المطلب الأول: مصالح المسح العقاري
19	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
22	الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي
26	المطلب الثاني: مصالح المحافظة العقارية
26	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية
29	الفرع الثاني: المحافظ العقاري
31	خلاصة الفصل الأول

## الفصل الثاني: القوام التقني والفني لوثائق مسح الأراضي

33	المبحث الأول: وثائق الإيداع
34	المطلب الأول: الوثائق الأساسية
34	الفرع الأول: وثيقة الاستدعاء T3
35	الفرع الثاني: بطاقة المالك أو الشريك في الملكية (نموذج T5)
36	الفرع الثالث: بطاقة التحقيق العقاري (نموذج T7)
40	الفرع الرابع: البطاقة العقارية نموذج (T10)
43	المطلب الثاني: الوثائق التكميلية
43	الفرع الأول: بطاقة جزء الملكية نموذج (T4)
44	الفرع الثاني: بطاقة وصف العقار المبني نموذج (T8)
46	الفرع الثالث: بطاقة الوحدة الملكية المشتركة أو الشائعة نموذج (T9)
46	الفرع الرابع: مختلف الوثائق المسحية الأخرى
49	المبحث الثاني: تمييز وثائق المسح

49	المطلب الأول: الوثائق التي تصدرها المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي .....
50	الفرع الأول: المستخرج نموذج (PR4 أو PR4 مكرر) .....
53	الفرع الثاني: وثيقة القياس .....
54	الفرع الثالث: الجداول الوصفية للتقسيم مرفوعة بالمخططات الموافقة .....
55	الفرع الرابع: جدول من نموذج (PR12) .....
55	المطلب الثاني: الوثائق التي تصدرها مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية .....
56	الفرع الأول: مستخرج المخطط المسحي .....
56	الفرع الثاني: محاضر نموذج (PR14) .....
57	الفرع الثالث: محاضر نموذج (PR15) .....
60	خلاصة الفصل الثاني .....

61 خاتمة

63 الملاحق

79 المصادر والمراجع

- خلاصة الموضوع

الفهرس