



جامعة العربي التبسي-تبسة-الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص قانون عقاري  
بعنوان:

# الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودورها في عملية المسح

إشراف الدكتورة:  
- ريم مراحي

إعداد الطالبين:  
- عوادي فتحي  
- براح الطيب

## أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د/بن طيبة صنية	أستاذ محاضر أ	رئيسا
د/مراحي ريم	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا
ا/ بخوش الهام	أستاذ مساعد أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2019





جامعة العربي التبسي-تبسة-الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص قانون عقاري  
بعنوان:

الوكالة الوطنية لمسح  
الأراضي ودورها في  
عملية المسح

إشراف الدكتورة:  
- ريم مراحي

إعداد الطالبين:  
- عوادي فتحي  
- براح الطيب

أعضاء لجنة المناقشة

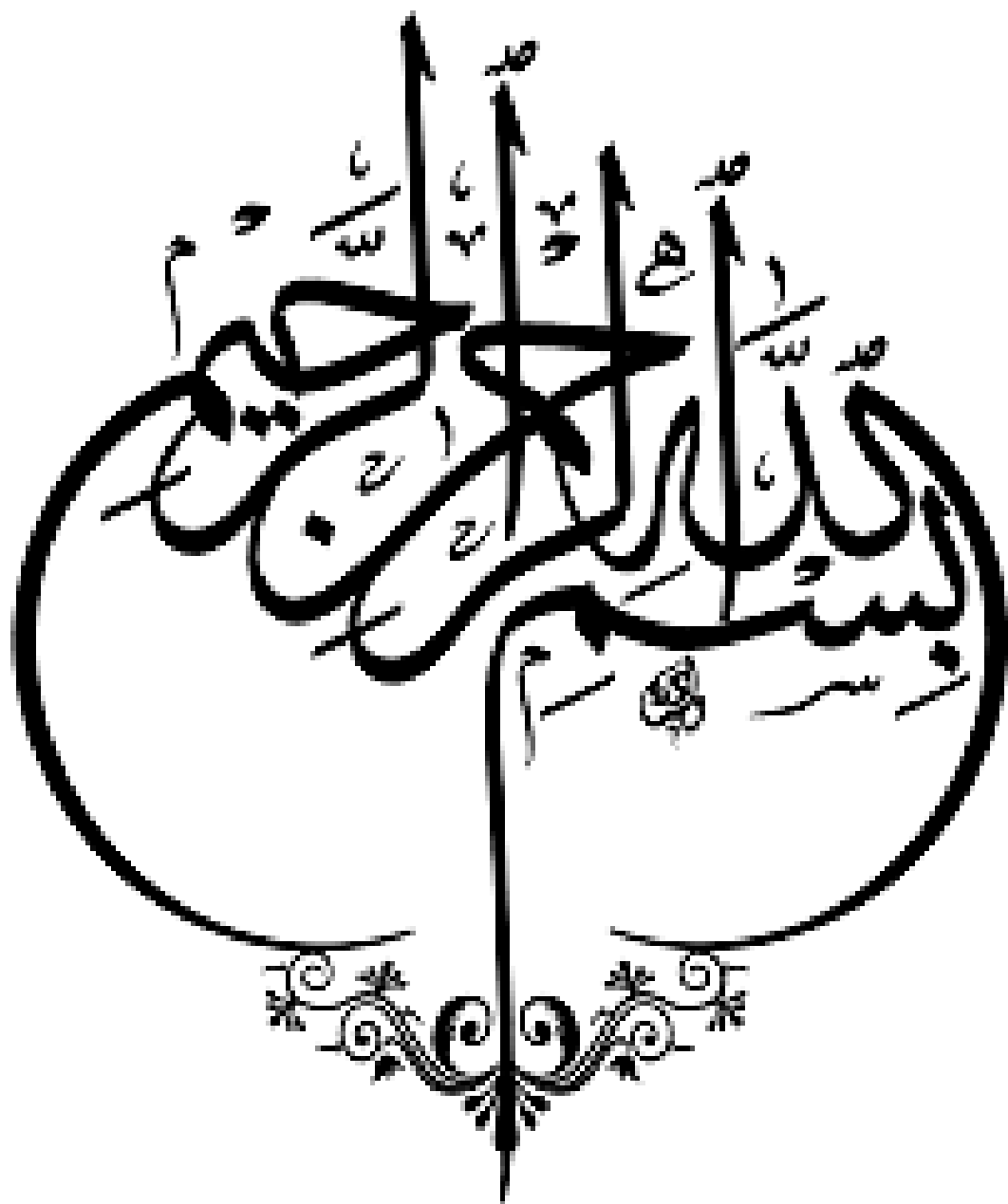
الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د/بن طيبة صنية	أستاذ محاضر أ	رئيسا
د/مراحي ريم	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا
ا/ بخوش الهام	أستاذ مساعد أ	ممتحنا

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما

يُرد في هذه

المذكرة من أراء



قَالَ اللَّهُ تَعَالَى :

﴿وَالْأَرْضَ مَدَدْنَا هَا وَالْقَيْنَا فِيهَا رَوَاسِيَ  
وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ زَوْجٍ بَهِيجٍ (7) تَبْصِرَةً  
وَذِكْرَى لِكُلِّ عَبْدٍ مُنِيبٍ (8) وَنَزَّلْنَا مِنْ  
السَّمَاءِ مَاءً مُبَارَكًا فَأَنْبَتْنَا بِهِ جَنَّاتٍ وَحَبَّ  
الْحَصِيدِ (9) وَالنَّخْلَ بَاسِقَاتٍ لَهَا طَلْعٌ  
نَضِيدٌ (10) رِزْقًا لِلْعِبَادِ وَأَحْيَيْنَا بِهِ بَلَدَةً  
مَيِّتًا كَذَلِكَ الْخُرُوجُ (11)﴾.

صدق الله العظيم

﴿الآيات من 07 إلى 11﴾

سورة (ق).

# شكر وعرفان

---

بعد شكر الله عز وجل وحمده ، نتوجه بالشكر الخالص  
للأستاذة الدكتورة ريم مراحي التي أشرفت على هذه المذكرة وكانت  
لنا عوناً في انجاز هذا العمل بتوجيهاتها ونصائحها القيمة، كما  
نتوجه بخالص شكرنا وتقديرنا لأعضاء لجنة المناقشة، الذين  
أسندت لهم مهمة مناقشة هذه المذكرة وتصويبها، كل من الأستاذة  
الدكتورة بن طيبة صنية رئيساً و الأستاذة بخوش الهام عضواً  
مناقشة وممتحناً وكل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية  
بجامعة تبسة دون أن ننسى كل من ساعدنا في إعداد هذه  
المذكرة.

# إهداء

## إهداء خاص بالطالب : عوادي فتحي

أتشرف بإهداء هذا العمل ثمرة جهدي واجتهادي:

✚ إلى روح والدي الطاهرة رحمه الله.

✚ إلى والدي العزيزة شفاها الله وحفظها.

✚ إلى الزوجة الكريمة التي وقفت إلى جانبي وساندتني دائما.

✚ إلى ابني الغالي قصي حفظه الله ورعاه.

✚ إلى كل زملائي العاملين بمقر دائرة الكويف الذين لم يبخلوا علي يوما

بتشجيعهم لي دائما ومساندتهم.

✚ إلى كل زملائي الطلبة وأساتذتي الكرام الذين اشرفوا علينا طيلة السنتين

الماضيتين.

## إهداء خاص بالطالب: براح الطيب:

أهدي هذا العمل المتواضع:

✚ إلى الوالدين الغاليين أطال الله في عمرهما.

✚ إلى إخوتي وأخواتي.

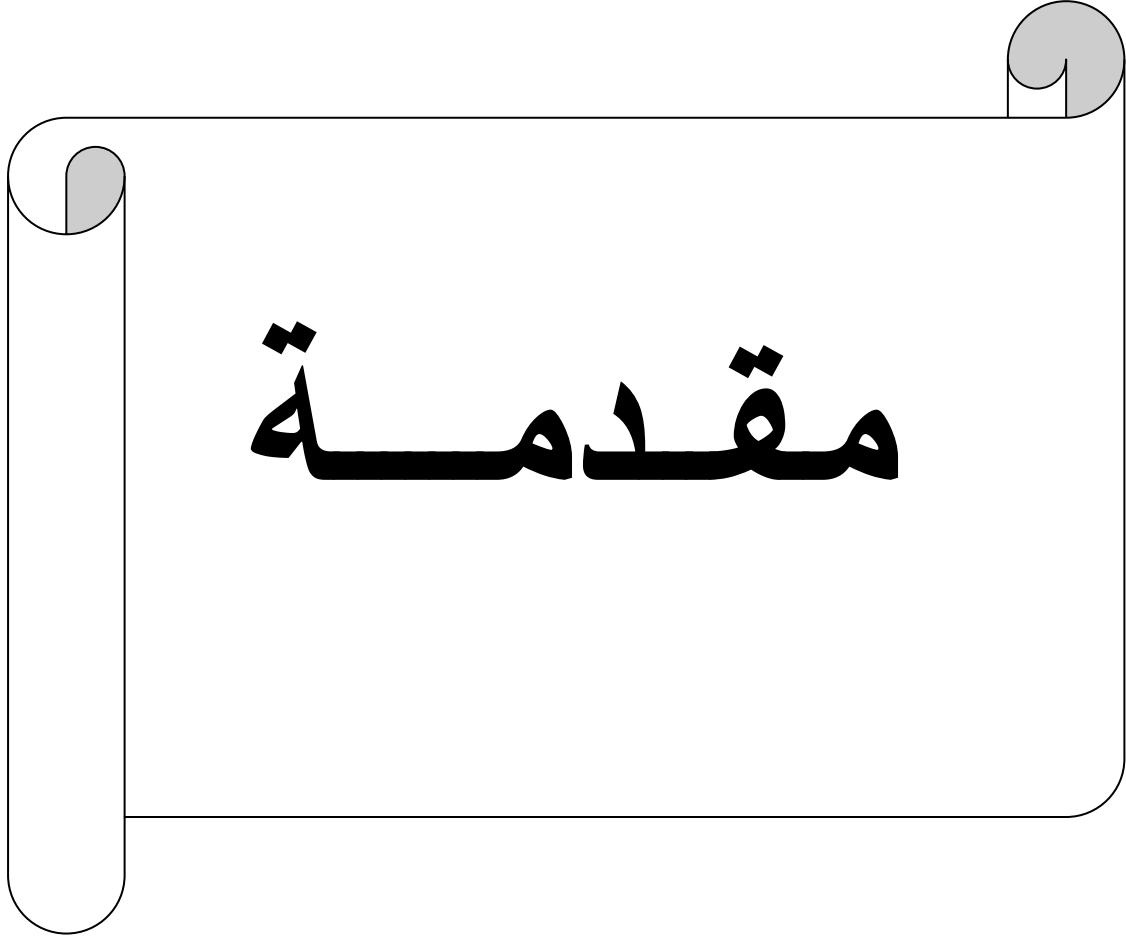
✚ إلى من ساعدني في هذا العمل وتحمل معي مشقة انجازه.

✚ إلى جميع الزملاء والزميلات.



## قائمة المختصرات

- (و.و.م.ا) - الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- (د.ت) - دون تاريخ.
- (ج.ر) - جريدة رسمية.
- (ع) - العدد.
- (ج) - الجزء.
- (د.ط) - دون طبعة.
- (غ.م) - غير منشورة.
- (ص) - صفحة.
- (ق.م.ج) - القانون المدني الجزائري.
- (ق. ا. م. ا) - قانون الإجراءات المدنية والإدارية.



التعريف بالموضوع وأهميته:

حرصا على تدارك الأوضاع العقارية الموروثة من العهد الاستعماري، والتي ظهرت من خلال الوضعية المتشعبة للملكية العقارية، وانعدام تطهير للعقار فان الدولة لم تبقى مكتوفة الأيدي، واتخذت جملة من التدابير التشريعية والتنظيمية لتزويد البلاد بنظام عقاري عصري، حيث تخوض الجزائر منذ سنة 1975 تجربة مهمة وهي تجربة المسح العقاري، معتبرة إياها الخيار الوحيد لتطهير السوق العقارية من الفوضى التي تكتسحها، من خلال جعله كأساس لإنشاء السجل العقاري، ولكي يحقق العقار في النهاية دوره التنموي، وللوصول إلى هذه الغايات استلزم على المشرع أن يوكل هذه العمليات التقنية الدقيقة إلى هيئات وجدت خصيصا لها، فتم استحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كأول هيئة إدارية مستقلة أنشأت لهذا الغرض.

لقد عملت الدولة الجزائرية على إعطاء انطلاقة جديدة في أواخر الثمانينات لأنشطة مسح الأراضي، وذلك استكمالاً لسياسة الإصلاحات في كل المجالات التي انتهجتها بعد دستور سنة 1989، بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتكليفها بالإشراف على عمليات المسح العام للأراضي عبر كافة التراب الوطني، مثل نقطة تحوّل هامة في عمليات تطهير العقار، بعد أن كانت من مهام إدارة شؤون الدولة والأملاك العقارية، وبذلك تم التنازل عن هذه العملية لصالح هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، وعليه فان دراسة موضوع دور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في عملية المسح أمر غاية في الأهمية، خاصة أن هذه العملية التقنية تعد أساساً لنظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر حديثاً، وتظهر هذه الأهمية في:

أهمية عملية: فالعمليات الفنية التي كلفت بها الوكالة تساهم في الحفاظ على فعالية السجل العقاري، وعدم انجازها يفقد السجل العقاري قيمته القانونية، كما أن تاخير وإشراف الوكالة على عمليات المسح العقاري عبر التراب الوطني يحقق ضمانات للملاك على عقاراتهم وحقوقهم العينية الأخرى، أما الأهمية العلمية فتظهر في كون تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق مسح الأراضي يؤدي إلى إنتاج وثائق

مسحية قانونية تشكل قاعدة للسجل العقاري ، قد يحتاجها الباحثون أو رجال القانون بصفة عامة في دراساتهم أو بحوثهم ، كما يمكن القول أن الاطلاع على هذا الموضوع هو بمثابة نقطة انطلاق لبحوث علمية وقانونية أخرى في مجال القانون العقاري نذكر منها :تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في العقار،التقدم المكسب للملكية،التحقيق العقاري،دور المحافظة العقارية...الخ وذلك نظرا للعلاقة الوطيدة بين موضوع مسح الأراضي العام وهذه المواضيع المذكورة .

دوافع اختيار الموضوع:

إن الدوافع التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع هي دوافع شخصية تتمثل في أن موضوع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودورها في عملية المسح يدخل ضمن تخصصنا وهو تخصص القانون العقاري أولا، وثانيا اختيارنا لهذا الموضوع يترجم رغبتنا في إثرائه، لكونه موضوع هام يشغل بال كل الباحثين والعاملين في مجال الأملاك العقارية الوطنية وكيفية تطهيرها ،أما الدوافع الموضوعية فإن التطرق لهذا الموضوع يجعلنا نعرف النتائج التي وصلت إليها عملية تطهير الملكية العقارية وتأسيس السجل العقاري، حيث لا يتصور تأسيس هذا السجل دون القيام بعملية المسح العام للأراضي، وهي المهمة التي كلفت الوكالة بانجازها وانشأت من اجلها. الإشكالية:

بدراستنا لهذا الموضوع تم طرح الإشكال الرئيسي التالي:

إلى أي مدى وفقت الدولة الجزائرية بإنشائها لهذه الوكالة في تحقيق المسح العام للأراضي؟.

كما يثير هذا الموضوع عدة تساؤلات فرعية يمكن حصرها في:

- ماهي النتائج التي تم التوصل إليها من خلال المسح العام للأراضي؟.
- هل تلعب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي دورا أساسيا في إجراءات المسح أم يمكن اعتباره دورا ثانويا؟.

- هل يمكن تكليف الوكالة بمهام استثنائية غير مهمتها الأساسية التي أسندت لها؟ وما هي هذه المهام؟.

أهداف الدراسة:

إن الهدف من دراستنا لموضوع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودورها في عملية المسح تتمثل في:

- تسليط الضوء عن الدور الذي تلعبه الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في عملية المسح .

- تتبع إجراءات المسح، ومحاولة الكشف عن جملة الإصلاحات الهامة التي أقرتها الدولة الجزائرية لتعزيز تقدم عملية المسح كما وكيفا، والتي يهدف المشرع الجزائري من خلالها إلى الحفاظ على استقرار الملكية العقارية، خاصة وان تطبيق نظام الشهر العيني الذي اعتمده الجزائر يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية مسح الأراضي.

المنهج المتبع:

لدراسة هذا الموضوع اعتمدنا على المنهج التحليلي باعتباره الأنسب في تحليل النصوص القانونية الواردة في مجال مسح الأراضي، خاصة التي وردت بها مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ومعرفة أساس وجودها القانوني، وكذا الهيئات التابعة لها جهويا ومحليا، أما المنهج الوصفي فيظهر في دراسة ما تتطلبه عملية المسح من إجراءات قانونية مرتبة و متكاملة فيما بينها .

الدراسات السابقة:

لم يتم تناول موضوع دور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في عملية المسح من قبل كموضوع مستقل ، بل تمت الإشارة إليه في العديد من الدراسات السابقة نذكرها على سبيل المثال:

- محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية

أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة تلمسان، 2017.

- نوال جديلي، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع

المغربي، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر 2017 .

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،

مذكرة ماجيستر المركز الجامعي تبسة، 2008/2007

- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر

في الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010.

- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر

في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2009.

صعوبات البحث:

اعترضتنا عدة صعوبات في معالجتنا لهذا الموضوع نذكرها كالآتي:

- قلة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع ، حيث تناولت بعض المراجع العامة

كجزئية فقط، ولم تتطرق إلى عدة زوايا أساسية في موضوع بحثنا.

- صعوبة الحصول على بعض المراجع والمعلومات من بعض الجامعات والإدارات

العمومية وهذا راجع لطبيعة النظام الداخلي الخاص بكل مؤسسة إدارية.

التصريح بالخطئة:

إن طبيعة هذا الموضوع تستوجب منا أن نلم بكافة جوانبه العلمية خاصة انه موضوع مهم ومحاولتنا منا للإجابة على الإشكالية الرئيسية المطروحة وكل التساؤلات التي يمكن أن يطرحها الباحث فيه قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين أساسيين، وبكل فصل

ثلاث مباحث ، حيث تناولنا في الفصل الأول(الهيئة المكلفة بمسح الأراضي) وبعه مايلي:

المبحث الأول:تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأساسها القانوني.

المبحث الثاني:تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المبحث الثالث:مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

أما في الفصل الثاني عالجنا فيه ( إجراءات مسح الأراضي) واحتوى على:

المبحث الأول:الأعمال التحضيرية لمسح الأراضي.

المبحث الثاني:الأعمال الميدانية لمسح الأراضي.

المبحث الثالث:الأعمال الختامية لمسح الأراضي.

الفصل الأول:

الهيئة المكلفة

بمسح الأراضي



قبل سنة 1989 كان المسح العقاري من اختصاص الدولة مباشرة، ممثلة في وزارة المالية طبقا لنص المادة الخامسة من الأمر رقم: 74/75، لكن الإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة اجبر السلطات على إعادة تحديد أجهزتها المركزية، من بينها وزارة المالية، مما انجر عنه استحداث المشرع الجزائري هيئة خاصة تتولى مهمة انجاز العمليات المسحية ، وأطلق عليها اسم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وذلك بالتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى ،خاصة المحافظات العقارية وإدارة أملاك الدولة ،وكان المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، نقطة تحول في تاريخ المسح العقاري في الجزائر، ولمعرفة هذه الهيئة الحديثة والمهام المكلفة بانجازها في مجال مسح الأراضي والاطلاع على التنظيمات الداخلية الخاصة بها وبفروعها الجهوية والمحلية ، قسمنا هذا الفصل إلى ثلاث مباحث رئيسية يحتوى كل مبحث على مطلبين أساسيين وكان هذا التقسيم كالتالي:

المبحث الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأساسها القانوني.

المبحث الثاني: تنظيم الوكالة العقارية لمسح الأراضي.

المبحث الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

**المبحث الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأساسها القانوني:**

إن مصالح المسح عرفت تطورا من حيث تنظيمها، منذ صدور الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا من خلال تطور النصوص القانونية والتنظيمية التي وضعها المشرع فيما بعد، حيث لا يمكن وضع نظام السجل العيني، ما لم يتم المسح العام للأراضي كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري، وقد انطلق عملية انجاز المسح العام للأراضي منذ سنة 1977 من باب تجريبي على مستوى أراضي 04 بلديات نمـونجية ( زرالدة ،تازولت، ابن زياد، وحاسي معماش) والى غاية 1982، كان يتكفل بمسح الأراضي، مكتب تابع لنيابة مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية وفي سنة 1983 تمت ترقية مكتب المسح إلى مفتشيه قسم مسح الأراضي على مستوى كل ولاية إلى غاية سنة 1989 أين تمت إعادة تنظيم مصالح مسح الأراضي وترقيتها إلى مؤسسة ذات طابع إداري تحت اسم "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي" وذلك من اجل تكفل أحسن بانجاز مسح الأراضي العام .

ولمعرفة هذه الهيئة الإدارية الحديثة، التي كلفها المشرع بانجاز عمليات المسح العام للأراضي والتعمق في أساسها القانوني الذي انشأت به ،والهدف من إنشائها قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين هما:

**المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.**

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

**الفرع الثاني: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي**

**المطلب الثاني: الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.**

**المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية للمسح العقاري:**

قبل التعرض إلى تعريف الهيئة المشرفة على عملية المسح العام للعقار تطرقنا إلى تعريف هذه العملية التقنية والفنية لنعرف طبيعة هذه العمليات التي تشرف عليها هذه الآلية وتوضيح الهدف والغاية منها ولهذا سندرج تعريفات لبعض الفقهاء الجزائريين ومحاولة إيجاد تعريف قانوني لعملية المسح.

**الفرع الأول: تعريف المسح:**

يعرفه الأستاذ عمار بوضياف بأنه " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"<sup>(1)</sup>.

أما الأستاذ جمال بوشنافة فيعرفه "على أنه عملية تقنية محضّة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية، قصد انجاز مخطط منظم فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحتها وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"<sup>(2)</sup>.

أما الأستاذة ريم مـراحي عرفته على أنه " عملية فنية وإدارية وقانونية، فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس، وهي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وقانونية لاعتمادها على أسس قانونية"<sup>(3)</sup>.

أما المشرع الجزائري فلم يعطي تعريف دقيقا للمسح إنما تعرض لأهدافه والغاية منه من خلال الامر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث نصت في المادة الثانية منه على " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي 2006، ص 41.

- <sup>2</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 126.
- <sup>3</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، منشورات البغدادية، الجزائر، 2009، ص 09.

<sup>4</sup> انظر الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في: 12/11/1975، الجريدة الرسمية، العدد 92 الصادر بتاريخ: 18 / 11 / 1975، ص 02.

ومنه ركز المشرع على أهداف عملية المسح دون إعطاء تعريف دقيق لهذه العملية.

لقد كانت عملية مسح الأراضي من اختصاص الدولة مباشرة تحت وصاية وزارة المالية، إلا إن سياسة الإصلاحات التي عرفتها البلاد بعد صدور دستور سنة 1989 أوجبت استحداث الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كمؤسسة عمومية حيث خضعت في بداية إنشائها لوصاية وزير الاقتصاد، وذلك إلى غاية سنة 1995 أين تم إلغاء المرسوم رقم: 189/90 المؤرخ في: 23/06/1990 وحولت بموجبه الوصاية إلى وزارة المالية، وتم تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، التي أصبحت تضم ضمن هيكلها المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي تضم بدورها مديرية فرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

لمعرفة الهيئة المكلفة بعملية مسح الأراضي في التشريع الجزائري، نصت المادة الخامسة من الأمر رقم: 75/74 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري 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 وتطير هذه العملية، من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح ما يسمى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المؤرخ في: 25 فبراير 1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 63/92.

وعليه عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي<sup>(2)</sup> رقم: 89/ 234 المؤرخ في: 25 فبراير 1989 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير المملوك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د.ط، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 85.

<sup>2</sup> - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 89/234، المؤرخ في: 19/12/1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة بتاريخ: 20/12/1989، ص 07.

الأراضي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 63/92 على أنها: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) و تدعى في صلب النص (الوكالة)".

ويمكن تعريف هذه الهيئة كما يلي: "مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لقانون إنشائها تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرد العقارات".<sup>(1)</sup>

وعليه تعرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع لوصاية وزير المالية وزير الاقتصاد (سابقا)، مهمتها انجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري، تتشكل من فرع رئيسي مقره الجزائر العاصمة، إضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة ولايات الوطن، وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص (الوكالة)<sup>(2)</sup>.

وقد أكدت المادتين الثانية والثالثة من ذات المرسوم، على وضع الوكالة تحت وصاية وزير الاقتصاد ويكون مقرها في مدينة الجزائر، ويمكن نقلها إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير الاقتصاد<sup>(3)</sup>.

ومنه نستنتج أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، خاضعة للقانون العام، يختص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات التي

تكون طرفا فيها سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، عملا بأحكام المادة 800 من قانون ا.ج.م. ا القسم الأول بعنوان الاختصاص النوعي، حيث تنص هذه المادة على:

<sup>1</sup> - ريم مراحي، (اثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية)، مداخلة بجامعة عنابة، ص 05.

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 38.

<sup>3</sup> - انظر المرسوم التنفيذي رقم: 234/89، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم، السالف الذكر.

" يختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"<sup>(1)</sup>. أما الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية فطبقا للمادتين 37 و38 من نفس القانون تكلمت عن موطن المدعي عليه دون ذكر موطن المدعي فيتحدد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه<sup>(2)</sup>.

وكخلاصة لتعريف الوكالة نستنتج أنها بالإضافة لتمتعها بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة فان لها أهلية يحددها المرسوم التنفيذي المنشأ لها، وموطن وهو المكان الذي يوجد بها مركز إدارتها، ونائب يعبر عن إرادتها وهو مدير الوكالة، وأهلية للتقاضي حيث وطبقا لنص المادة 50 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على تمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان في الحدود التي

يقرها القانون<sup>(3)</sup>.

المطلب الثاني: الأساس القانوني للوكالة:

استمد المسح العقاري وجوده القانوني من الأمر رقم: 73/71 المتضمن الثورة الزراعية لاسيما المادة 25 منه والتي تنص "عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية ويوضع السجل المسحي العام للبلد وفق الشروط والكيفيات التي ستحدد لاحقا." (4)

- 1- المواد من 800 الى غاية 806 من القانون رقم: 09/08، المؤرخ في: 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، ع 21، الصادرة بتاريخ: 2008/04/23 .
- 2- انظر المادتين 37 و38 من القانون 09/08، السالف الذكر، ص 06.
- 3- المادة 50 من الأمر رقم: 58/75 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في: 1975/09/26، ج ر ع 78، الصادرة بتاريخ: 1975/09/30، ص 10
- 4- الأمر رقم: 73/71 مؤرخ في: 1971/11/18، المتضمن الثورة الزراعية، ج. ر. ع 97 الصادرة بتاريخ: 1971/11/30 .

وعند تحليل نص هذه المادة، نجد أن المسح العام للأراضي وجد بوجود الثورة الزراعية وما نتج عنها، و التي استوجبت تحيين وثائق هامة ساهمت في تطویر السياسة العامة للعقارات إلى غاية سنة 1975، حيث كانت الهيئة المكلفة بالمسح طبقا للأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، عبارة عن مكتب داخل مديرية أملاك الدولة، إذ وردت في مادته الخامسة: إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليها هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية (1).

إذ كانت خاضعة مباشرة لوزارة المالية ، وقد كان لذلك عدة سلبات أهمها تلك المتعلقة بالميزانية السنوية المخصصة لمكتب المسح العقاري ، وبما انه وطبقا لهذا الأمر فان مديرية أملاك الدولة هي المسؤولة عن توزيع هذه الميزانية وصرفها.(2)

إن سلسلة الإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور سنة 1989 أملت على الهيئات العمومية ضرورة إعادة هيكلة أجهزتها المركزية وتحديد صلاحياتها واختصاصاتها بشكل جديد ، يتناسب مع المتغيرات الجديدة، إضافة إلى تنظيمها داخليا بشكل دقيق وتوزيع الاختصاص بين خلاياها الداخلية بهدف ضمان الاستقلالية وتجنب أي تعارض أو تداخل في الاختصاص من شأنه أن يعرقل العملية الإصلاحية(3).

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 63/92، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فقد تم التنازل عن عملية مسح الأراضي العام لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي(4).

إن عند البحث عن الأساس القانوني لهذه الوكالة الحديثة نجد أنها تأسست بموجب

المرسوم التنفيذي (234/89) السالف الذكر والذي عدل وتم بالمرسوم التنفيذي رقم:

1- المادة الخامسة من الأمر رقم: 74/75 ، السالف الذكر ، ص02.

2- نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص35.

3- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، 2003 ، ص09.

4- المرسوم التنفيذي رقم: 63/92، المؤرخ في: 12/02/1992، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي

رقم: 234/89 ا لمتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية ، العدد13، الصادرة

بتاريخ 19/02/1992.

(63/92)(1) المؤرخ في: 12 فبراير 1992، وقد حددت المواد من(04) إلى(10)

من الباب الثاني من هذا المرسوم مهام الوكالة الوطنية للمسح، أما التنظيم والهيكلية فقد حددت في الباب الثالث(2).



و بالتالي فالوكالة الوطنية للمسح خاضعة في مهامها وتسييرها لأحكام مواد هذا المرسوم التنفيذي إضافة إلى كل ما يتعلق بها من تنظيمات وقوانين مختلفة. أما من حيث الجهة الوصية التي تخضع إليها فقد تم وضع الوكالة تحت وصاية وزير الاقتصاد وبالتالي فهي تخضع إلى وصاية وزير المالية، الأمر الذي يؤكد بأنها هيئة تتمتع بالاستقلالية ، كما يؤكد بأنها ذات طابع لا مركزي أي أنها هيئة إدارية لامركزية.

و قد نصت المادة الأولى في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي السابق على ما يلي: "تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم".(3)

و قد أضافت المادتين 30 و 31 من نفس المرسوم بنصهما صراحة على أن هذه الوكالة أنيط بها جميع الصلاحيات التي كانت من اختصاص أملاك الدولة سابقا في نفس الإطار تحل الوكالة محل مفتشيات أقسام مسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد.

و يتضح جليا مما سبق ذكره فيما يخص الهيئة المكلفة بالمسح، نية المشرع الجزائري في الإسراع بإتمام عمليات المسح وإعداد المخطط العام له(1).

و منه يعد المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 أول نص قانوني يشير إلى ضرورة إنشاء هيئة مستقلة تتولى أساسا إعداد مسح عام للأراضي وتعميمه على كافة أنحاء التراب

1- المرسوم التنفيذي رقم: 63/92، السالف الذكر.

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص27.

3- نعيمة حاجي ، المرجع السابق، ص38.

4 - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العيني ومنازعاته أمام القضاء الجزائري،

مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري ، جامعة عنابة، سنة 2011، ص97

الوطني و ذلك لرغبة المشرع في تطهير المشاكل العقارية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية قبل أن يتم تعديل بعض موادها<sup>(1)</sup>(المواد:4،5،21،23) بموجب المرسوم التنفيذي رقم:63/92 المؤرخ في:12 فبراير 1992.

كما يتبين أن من وراء إنشاء هذه الهيئة، وتوسيع صلاحياتها نية المشرع الملحة في الإسراع قدر الإمكان في إتمام عمليات المسح العام للأراضي، وإعداد المخطط العام لها<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - المواد رقم:4،5،21،23 من المرسوم التنفيذي رقم:63/92، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي

رقم:234/89، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - ريم مراحي، المرجع السابق، ص28.

### المبحث الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

باعتبار أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي الركيزة الأساسية المكلفة بضبط وإنجاز عملية المسح العقاري، وبما أن الوكالة كما تطرقنا سابقا هي هيئة عمومية ذات طابع إداري، تمارس صلاحياتها وفق التدرج السلمي تحت سلطة وزير المالية، فإنه يشرف على هذه الوكالة هيئات تسيير وإدارة وتباشر عملها وفقا للتنظيم الداخلي بمقتضى المرسوم المنشأ لها ولمعرفة أجهزة تسيير هذه الهيئة

قسمنــــا هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين حيث سنتناول في :

المطلب الأول: هيئات التسيير والإدارة وتم تقسيمه إلى فرعين هما:

الفرع الأول:مجلس الإدارة.

الفرع الثاني:مدير الوكالة.

المطلب الثاني التنظيم الداخلي الوكالة وتم تقسيمه إلى فرعين هما:

الفرع الأول: على المستوى المركزي.

الفرع الثاني: على المستوى الجهوي والمحلي.

المطلب الأول: هيئات التسيير والإدارة:

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم<sup>(1)</sup> على انه: "يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير."

ومنه تتمثل هيئات التسيير والإدارة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي في:

الفرع الأول: مجلس الإدارة:

1- كيفية تشكيله:

تم تعيين أول مجلس إدارة لهذه الوكالة بموجب قرار وزير المالية الصادر بتاريخ: 10 مارس 1990<sup>(2)</sup> وهو عبارة عن هيئة يرأسها ممثل وزير المالية ، ويضم ممثلين لعدة وزارات وقد نص المشروع على تنظيم مجلس الإدارة في المواد من

12 إلى 18 من المرسوم المذكور سابقا ويتكون هذا المجلس من<sup>(3)</sup>:

- ممثل عن وزير الدفاع الوطني.
- ممثل عن وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل وزير الفلاحة.
- ممثل وزير التجهيز.
- ممثل المحافظة السامية للبحث العلمي.
- ممثل مندوبية التخطيط.
- ممثل وزير النقل.

يتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها ، ولا بد أن تتوافر في المعني بعض الشروط كان يكون حائزا على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية<sup>(4)</sup> .

1- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 ، السالف الذكر.

2- نعيمة حاجي، المرجع السابق : ص 41.

3- ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص 29

4- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في

الحقوق ، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة ، 2010 ، ص34.

ب- اجتماعه:

ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل ، بناء على استدعاء من رئيسه، كما يمكنه أن ينعقد بصفة استثنائية بطلب من الرئيس أو ثلث أعضائه ، أو بدعوة من المدير، على أن ترسل إستدعاءات الاجتماع مصحوبة بجدول الأعمال الذي يعده الرئيس بناء على اقتراح مدير الوكالة قبل 15 يوما من تاريخ الانعقاد<sup>(1)</sup> ويمكن أن تخفض المهلة إلى 08 أيام في حالة الاستعجال.

وللمجلس أن يستعين في اجتماعاته بأي شخص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المطروح للمناقشة بهدف الإثراء وتقديم المشورة التي من شأنه المساهمة في جودة العمل وتطويره ، والمساهمة في تقديم بعض الحلول للمشاكل والصعوبات التي تعترض العملية المسحية<sup>(2)</sup> ، وذلك طبقا للمادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي التي نصت على انه:

" يمكن لمجلس الإدارة أن يستعين بأي شخص يراه أهلا في المسائل المطلوب مناقشتها أو من شأنه أن يفيد في مداولاته."

وتجدر الإشارة إلى أن أعضاء مجلس الإدارة، يمارسون نشاطهم بصفة مجانية، إذ لا يعوضون إلا عن المصاريف التي أنفقوها في التنقل والإقامة وذلك حسب التنظيم المعمول به<sup>(3)</sup>.

ج- مهامه:

وقد تضمنتها المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم : 234/89 السابق وهي:  
دراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وأعمالها والتداول فيها وتقريرها<sup>(4)</sup>  
ولهذا الغرض يتداول في المسائل التالية:

- مخطط العمل السنوي.
- إعداد تقارير لإيرادات ونفقات ميزانية الوكالة.

<sup>1</sup>- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، الصفحة 34.

<sup>2</sup>- نعيمة حاجي، المرجع السابق ، ص41 و42.

<sup>3</sup>- بوزيتون عبد الغني، المرجع نفسه ، ص35

<sup>4</sup>- نعيمة حاجي المرجع نفسه، ص42

- جرد حصيلة النشاط السنوي والتسوية الحسابية والمالية .
- مشاريع بناء العمارات واكتسابها و بيعها ومبادلتها.
- قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.
- الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.
- اقتراح التدابير الضرورية لتطوير مهمة الوكالة وعرضها على السلطة الوصية.

الفرع الثاني: مدير الوكالة:

أ - كيفية تعيينه:

يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، بمرسوم تنفيذي ، بعد اقتراحه من وزير المالية ، وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها ، ويعتبر بمثابة المسؤول عن السير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي(1).

ب- مهامه(2):

- المنفذ لقرارات مجلس إدارة الوكالة .
- المسير الإداري لأعمال الوكالة .
- الممثل القانوني للوكالة أمام القضاء .
- الأمر بالصرف لميزانية الوكالة.
- صاحب السلطة على المستخدمين .
- إبرام جميع الصفقات والعقود في حدود السلطة التي يفوضه إياها مجلس الإدارة.(3)

ويمكن للمدير أن يفوض توقيعه تحت مسؤوليته، إلى الموظفين الموضوعيين تحت سلطته في حدود اختصاصاته، كما يمكن أن يفوض اعتمادات إلى مسؤولي الفروع الجهوية والمحلية، والذين يعملون بصفتهم أميين ثانويين بالصرف(4).

<sup>1</sup> - مجلة البحوث والدراسات العلمية ،جامعة المدية، ع08، ج1، الصادرة في 2014/07/01، ص165.

<sup>2</sup> - حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون

العقاري، جامعة باتنة، 2010، ص63

<sup>3</sup> - عبد الغني بوزيتون، المرجع نفسه ، ص 35

<sup>4</sup> - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 43

### المطلب الثاني: التنظيم الداخلي للوكالة:

تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على انه، "يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد والسلطة المكلف بالوظيفة العمومية . يمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية أو محلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة. يعين مسؤولو الفروع الجهوية أو المحلية بقرار من وزير الاقتصاد بناء على اقتراح مدير الوكالة." (1)

بما أن تنظيم وعمل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يخضع للقانون الإداري فإن عمالها يخضعون لقانون الوظيفة العمومية (2) ، وقد كان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990 (3)، ثم صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ: 09 جويلية 1994 والذي الغي القرار الوزاري المشترك الصادر سنة 1990 وتضمن تنظيما داخليا جديدا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وكان مضمون هذا القرار

إن التنظيم الداخلي للوكالة يحتوي تحت سلطة المدير على ما يأتي (4):  
الفرع الأول: على مستوى المقر (المستوى المركزي): وتضم المديرية التالية:

- المديرية الفرعية للتخطيط والمراقبة والمنازعات.
- المديرية الفرعية للإنتاج.
- المديرية الفرعية للوسائل.

<sup>1</sup> - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي ، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 312

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية ، العدد 29 ، سنة 1990.

<sup>4</sup> - القرار الوزاري المشترك، الصادر بتاريخ: 09 جويلية 1994 ، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية

## 1- المديرية الفرعية للتخطيط والمراقبة: وتتضمن هذه المديرية مايلي:

• المديرية الفرعية للتخطيط: بها مكتبين هما مكتب التخطيط لمسح الأراضي العام، ومكتب مراقبة التسيير.

• المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات: لها ثلاث مكاتب هي: مكتب التفتيش، مكتب العلاقات العامة، مكتب المنازعات.

## 2- المديرية الفرعية للإنتاج: وتتضمن مايلي:

• المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام الآلي: بها مكتبين هما: مكتب التصوير القياسي ومكتب أنظمة الإعلام.

• المديرية الفرعية للإشغال الخرائطية والطبوغرافية: تحتوى على مكتبين هما: مكتب قاعدة رسم الخرائط ومكتب الطبوغرافيا.

## 3- مديرية إدارة الوسائل: تتضمن هذه المديرية مايلي:

• المديرية الفرعية للموظفين والوسائل: بها مكتبين هما: مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية، ومكتب التكوين وتحسين المستوى.

• المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة: بها ثلاث مكاتب هي: مكتب ميزانية التسيير، مكتب المحاسبة ومكتب عمليات التجهيز.

• المديرية الفرعية للوسائل العامة: تتضمن مكتبين هما: مكتب الصيانة والوسائل ومكتب الهياكل القاعدية.

• المديرية الفرعية للدعم التقني: بها مكتبين هما: مكتب النسخ ومكتب الوثائق والأرشيف<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - المواد 05،04،03،02 من القرار الوزاري المشترك، الصادر بتاريخ: 17 افريل 2002، المتضمن

التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج. ر. ، العدد 37، الصادرة في، 13 ماي 2002 ، ص 19 و 20.



الفرع الثاني: على المستوى الجهوي والمحلي:

أ- على المستوى الجهوي:

المديريات الجهوية لمسح الأراضي: من اجل تمكين الوكالة من القيام بالمهام الموكلة لها، في إعداد مسح عام للأراضي، فقد انشأت لهذا الغرض مديريات جهوية، حيث كان عددها في النص القديم خمس مديريات وهي (بشار، وهران، الجزائر، قسنطينة، ورقلة، غليزان)<sup>(1)</sup>، وحسب القرار الوزاري مشترك الصادر بتاريخ: 09 جويلية 1994 المذكور سابقا (المواد من 03 إلى غاية 07) فان كل مديرية من المديريات السالفة الذكر تتكون من مصالح إدارية، أما المادة الثامنة منه فان الفرع الجهوي يتكون من أقسام ويحدد حسب المادة التاسعة عدد الفروع الجهوية لمسح الأراضي بخمسة فروع ويحدد موقعها وقوامها بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالمالية<sup>(2)</sup>، قبل أن يصدر قرار وزاري مشترك آخر بين وزير المالية والسيد المدير العام للتوظيف العمومية مفوضا عن السيد: رئيس الحكومة والذي الغي القرار السالف الذكر بتاريخ: 17 افريل 2002 يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أين حدد عدد المديريات الجهوية لمسح الأراضي بثمانية مديريات<sup>(3)</sup>، وتتواجد هذه المديريات حاليا بكل من: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة.

ب- الملحقات الولائية:

أما الفرع المحلي لمسح الأراضي فيتكون من أربعة مكاتب وبكل مكتب فرقا عملية، تتكون كل واحدة منها من عدد من الأعوان لا يقل عددهم على خمسة أعوان، وحسب هذا القرار صنف مديرية المسح على مستوى الولاية حسب أهمية مهامها إلى صنفين:

- 1- مجلة البحوث والدراسات العلمية، المرجع السابق، ص165.
- 2- انظر المواد من 03 إلى غاية 10 من القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ: 09 جويلية 1994 ، السالف الذكر، ص23 و24.
- 3- انظر المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، د.ر ، صادر بتاريخ: 17 افريل 2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر ، ص19 و20.

### يتضمن الصنف الأول:

#### • مصلحة الأشغال وتتكون من:

- مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي.
- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات .
- مكتب الأشغال الطبوغرافية

#### • مصلحة الوسائل العامة و الأرشيف وتتكون من:

- مكتب الوسائل والمحاسبة.
- مكتب الأرشيف والوثائق.

#### بينما يتضمن الصنف الثاني:

- مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي.
- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.
- مكتب الأشغال الطبوغرافية.
- مكتب الوسائل العامة والمحاسبة(1).

وهو التنظيم الداخلي المعمول به حاليا بإدارة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ومن أجل تحقيق أهداف الوكالة تقوم الدولة بتزويدها بالوسائل المادية والبشرية والهيكلية اللازمة لأداء مهمتها في إطار السياسة العقارية للبلاد.(2)

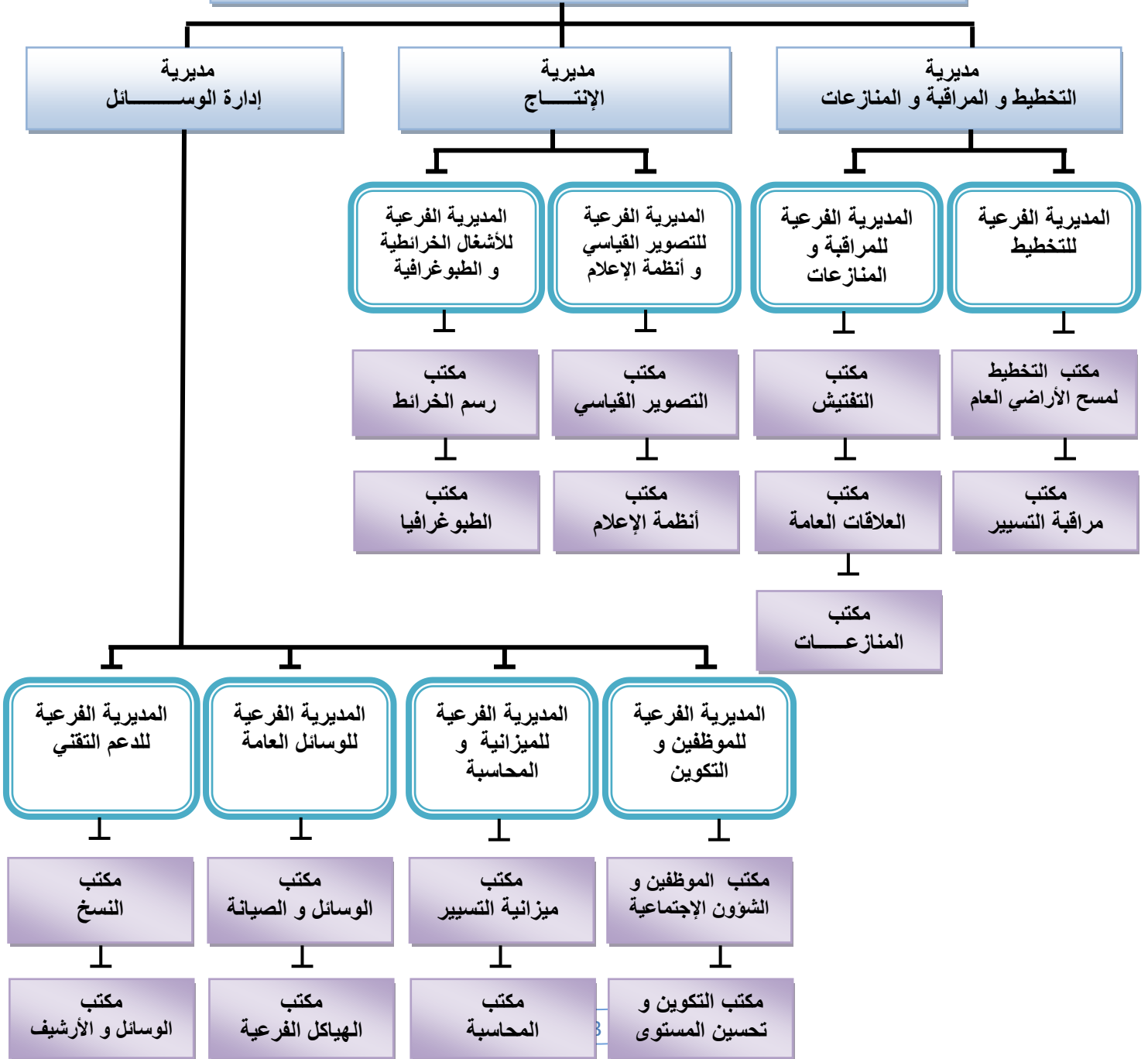
كما تتواجد 48 مديرية ولائية على مستوى التراب الوطني.

ويمكن تجسيد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي، الجهوي والمحلي بالمخططات التالية:

- 1- المادة 08 من القرار الوزاري المشترك ، الصادر بتاريخ: 17 افريل 2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر، ص 20
- 2- عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق ، ص 36.
- أ- على المستوى المركزي (المقر)<sup>(1)</sup>:

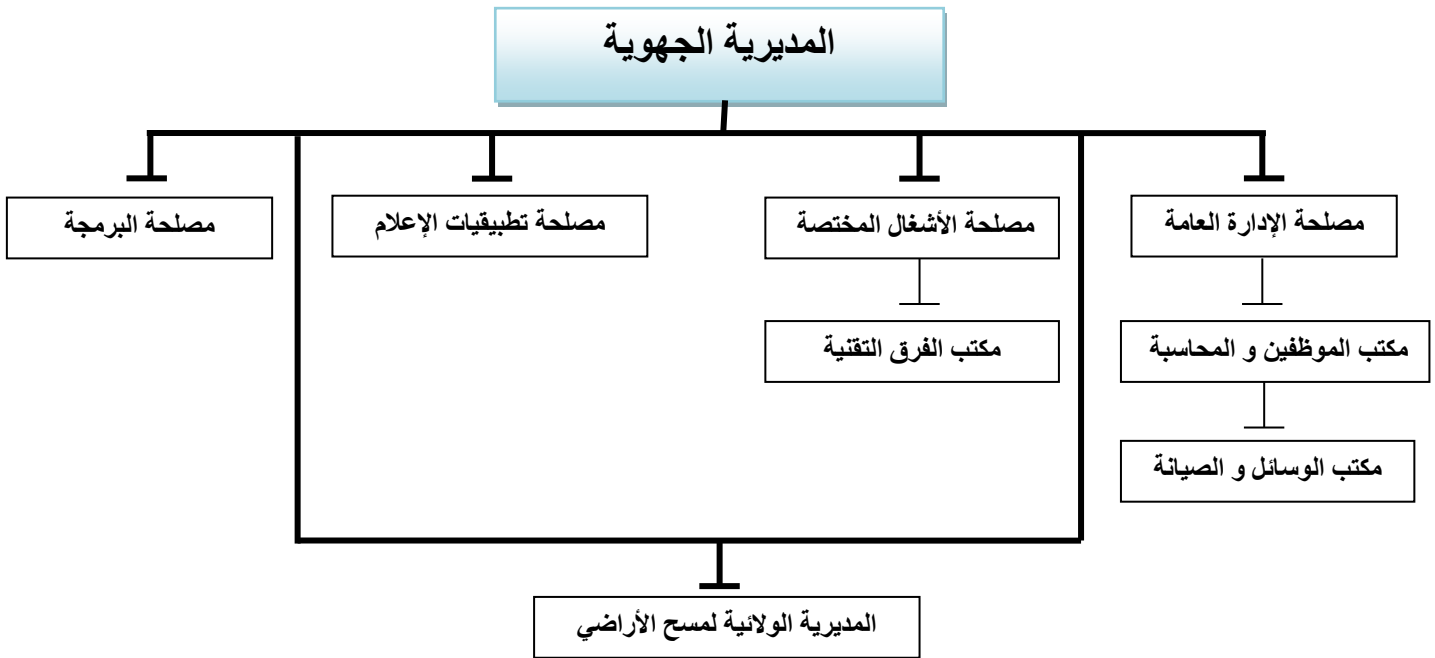
المديرية العامة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

يساعد المدير العام = مدير دراسات مكلف بالبحث و المنهاج ، ورئيسا (2) مشروع

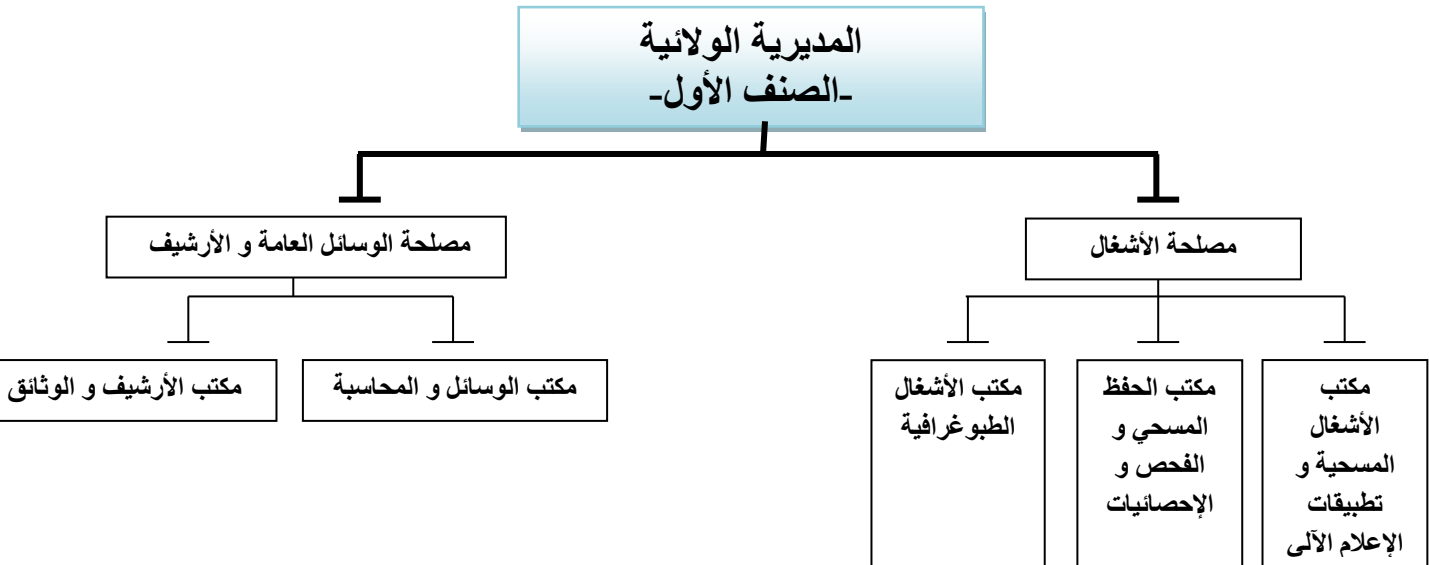


<sup>1</sup> الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، القرار الوزاري المشترك ، الصادر بتاريخ:17 افريل 2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر.

ب- على المستوى الجهوي(1):



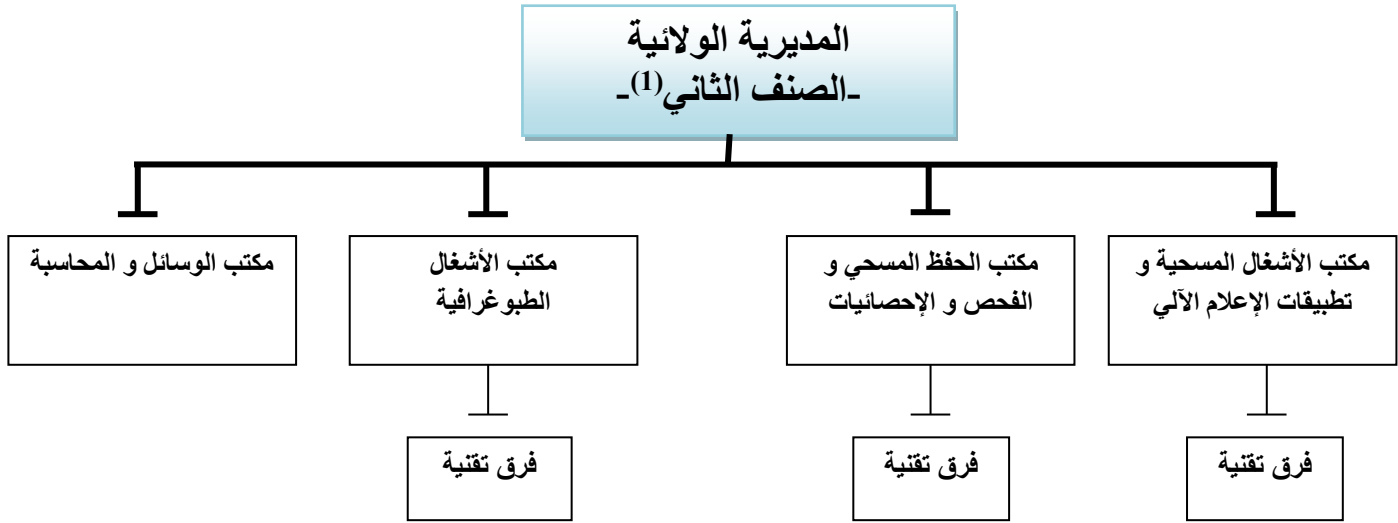
ج- على المستوى المحلي(الولائي) (2):



<sup>1</sup> - فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستر في القانون، جامعة البليدة، 2001، ص71.

<sup>2</sup> - تقرير، د-ر، نشاطات وأفاق ومصالح مديرية مسح الأراضي لولاية عين الدفلى، بتاريخ: 2016/03/31

ص13



و خلاصة للتنظيم الداخلي للوكالة، يمكن القول أن المديريات الجهوية و المديريات الولائية التابعة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مهمتها مساعدة هذه الأخيرة في إعداد مسح عام للأراضي على مستوى كامل التراب الوطني ، فالمديريات الجهوية تعمل تعتبر همزة وصل بين الوكالة الوطنية و المديريات الولائية المنتشرة عبر كامل ولايات الوطن، وتنجز المهام المكلفة بها تحت إشرافها وقد تم إنشاءها حفاظا على أملاك الدولة وتقريب الخدمات التي تقدمها من المواطن، و دون هذه المديريات (الجهوية أو المحلية) قد تجد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي صعوبات كبيرة في حصر الأملاك الوطنية التابعة للدولة، أو للجماعات المحلية كالولاية أو البلدية والحفاظ عليها.

<sup>1</sup> - سماعين شامة، المرجع السابق ، ص 113.

المبحث الثالث : مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

إن إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري ولجوءها إلى إعداد مسح الأراضي العام وحرصها على إنجاز العملية المسحية ، جعل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كأى هيئة عمومية إدارية تنفرد بمهام أساسية كلفها بها القانون من خلال المرسوم التنفيذي المنشأ لها أو من خلال نصوص التنظيمات الداخلية الصادرة بعده، والتي خلقت فروع جهوية ومحلية خاضعة للوكالة مهمتها مساعدة الوكالة في عملية المسح العقاري ولمعرفة أهم المهام التي أسندها المشرع الجزائري لهذه الهيئة المستحدثة قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين هما:

المطلب الأول:المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

المطلب الثاني:المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

المطلب الأول: المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

نصت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم: "تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بانجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر"(1).

وحسب نص المادة المذكورة فإنه وهنا تظهر دور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في العملية المسحية العام من خلال قيامها بالمهام الرئيسية التالية:

• تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود الطبوغرافية بأساليب أرضية أو هوائية عن طريق ما يسمى ب: التصوير المسامي الضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي(2).

• السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي مع السجل العقاري، وهذا عن طريق تبادل المعلومات بينها وبين المحافظات العقارية.

• مراقبة الأشغال المنجزة من قبل المساحين، ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص

المنجزة لفائدة الإدارات العمومية.

• تجيب على استشارات الجمهور من الملاك، وذوي الحقوق و كل من له مصلحة

بخصوص العقارات: وحتى القضاء إذا أراد الحصول على معلومات بشأن العقارات

محل النزاعات(3).

- في إطار عصنة الإدارات العمومية وتسهيل تقديم الخدمات للمواطنين وتطبيقا تعليمات صادرة عن السلطة المركزية، صار بإمكان الجزائريين استخراج مخططات مسح الأراضي مباشرة عبر الانترنت من خلال موقع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وهذا دون لزوم اللجوء إلى مكاتب الوكالة المنتشرة عبر التراب الوطني، وسيتمكن المواطنون عبر هذه

1- انظر المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي

السالف الذكر.

2- سماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص 112

3- نعيمة حاجي، المرجع السابق ،ص46.

الخدمة من تحرير مخططات مسح الأراضي عبر كافة ولايات وبلديات الوطن، وهذا عن طريق ملا استمارة الكترونية على موقع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (1):

وقد أعلنت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عن هذه الصيغة الجديدة المتضمنة للمعالجة الالكترونية لطلبات الخدمات المتعلقة بالعقار، باعتبارها تعالج الطلبات المتعلقة بالمعلومات الخاصة بمسح الأراضي، وكذا مستخرجات مسح الأراضي التي تم تسليمها، كما أوضحت الوكالة انه بإمكان كل مواطن سواء كان مالكا أو مستعملا الحصول على المعلومة الخاصة بمسح الأراضي وتحرير طلب للحصول على مستخرج لمسح الأراضي ، وتعد هذه الصيغة ثمرة جهود تسمح للانتقال إلى وثائق رقمية وكل ذلك قصد تخفيف الضغط على مديريات مسح الأراضي بالولايات، كما سيسمح هذا الإجراء في تسريع وتيرة معالجة الطلبات والتقليص من أجل صدور المستخرجات وحسب الإحصائيات المقدمة سنة 2013 فقد بلغت عملية مسح الأراضي العام نسبة 97% أي انه لحد هذه السنة المذكورة تم مسح 226.7 مليون هكتار مست مختلف أنواع الأراضي ( الحضرية- الريفية- الأراضي السهبية والصحراوية). (2)



<sup>-1</sup> موقع الكتروني بعنوان سحب مخططات مسح الأراضي عبر الانترنت، [www.dzairmobil.com](http://www.dzairmobil.com)،  
تاريخ الدخول: 14:00 2019/02/06.

<sup>-2</sup> موقع الكتروني بعنوان صيغة جديدة لمعالجة طلبات العقار،  
<https://www.djazairss.com> akhersaa منشور بتاريخ: 2014/01/03 ،  
تاريخ الدخول: 14:30 2019/02/06.

• انجاز العمليات التقنية الخاصة بإعداد مسح الأراضي العام في مجموع التراب الوطني.(1)

• تنظيم الأرشفة ونشر الوثائق المتعلقة بالمشح كما تقوم بتحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها .

• تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الطبوغرافية التابعة  
للخواص

لحساب الإدارات العمومية.(2)

ومن خلال هذه المهام التي تقوم بها وكالة المسح ، والمسؤوليات الملقاة على عاتقها في مجال إعداد مسح الأراضي والوصول إلى التطهير العقاري، تم دعمها باستخدامات تقنية حديثة خاصة في مجال المسح الجوي ، بحيث أصبح بإمكان فرق المسح استخدام طائرة مخصصة للمسح الجوي أو عن طريق الأقمار الصناعية لانجاز الوثائق الخرائطية المتعلقة بمسح الأراضي منها: المخططات المصورة والصور الجوية، والأشرطة المرسمة عن طريق الأقمار الصناعية.(3)

وتشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على ما يلي:

• القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر، أنماط المزارع الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.

• القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها، ونمط استعمال البنايات

المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال.
- يجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية الخاصة،

ويجب

أن تكون الحدود على اختلاف من أنواعها وحسب الحاجة مجسمة وبكيفية

دائمة(4)

1- حازم عزوي، المرجع السابق، ص 63.

2- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 46.

3- محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص،

جامعة تلمسان، 2017، ص 81.

4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2014، ص

110.

إما بواسطة علامات أخرى، ويتم وضع الحدود بمساعدة المالكين.

خلاصة القول عن المهام المكلفة بها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إن المهام التي سبق ذكرها رغم أهميتها يبقى الدور الرئيسي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي في العملية المسحية هو: إنشاء المسح العام لكل البلديات الريفية والحضرية على المستوى الوطني، وهو ما يعطى الوضعية الطبوغرافية والقانونية لكل ملكية عقارية.

المطلب الثاني: المهام الاستثنائية للوكالة:

إذا كان للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام رئيسية انشأت من أجل القيام بها حفاظا على الأملاك العقارية الوطنية، فإن لها مهام أخرى استثنائية قد تكلف بانجازها وذلك طبقا لنص المادة الرابعة في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المعدل والمتمم والتي نصت على انه: "ويمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد لحسابه بانجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار".(1)

وفي الخصوص نصت المادة السابعة من نفس المرسوم التنفيذي على " تتمثل العمليات التقنية التي يمكن أن تكلف بها الوكالة في مجال الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية فيما يأتي:

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.
- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطويرها(2).

1- انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، السالف الذكر.

ص 1472.

2- انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه، ص 1473.

كما يمكن الوكالة أيضا أن يخولها مجلس إدارتها القيام لحساب المصالح والجماعات المحلية ، والهيئات العمومية ، بأشغال الطبوغرافيا ورسم حدود الملكيات العقارية، وتجزئة الأراضي ، وقسمة الملكيات وإعادة تثبيت الحدود بين الملكيات(1).  
ومنه نخلص أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتولى بصفة ثانوية أو إذا ما طلب منها ، القيام بانجاز بعض العمليات التقنية الخاصة بجرد عام لعقارات الأملاك الوطنية،

وتتمثل هذه العمليات في تسجيل وصفي وتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة

للدولة، الولاية أو البلدية أو تلك التي تحوزها مختلف المنشآت والهيكل التي تنتمي إليها أو التي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية وكذلك السهر على متابعة الإحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية، كما تحدد كفاءات إدماج هذه الأملاك في

الجرد العام للأموال الوطنية بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالجماعات المحلية.(2)

كما تعتبر من المهام الاستثنائية التي يمكن أن تكلف بها الوكالة من طرف وزير المالية:

• العمل على تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

• توقيع الاتفاقيات مع الدول والهيئات الأجنبية في مجال المسح العقاري، وفي هذا الصدد، نذكر أن الجزائر ممثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وبالاتفاق مع المديرية العامة للمالية العمومية الفرنسية قد تم الإطلاق الرسمي لمشروع توأمة مؤسساتية سنة 2017 بغية وضع نظام مسح أراضي متعدد الوظائف، وذلك في إطار برنامج دعم وتنفيذ اتفاق الشراكة (ب13) بين الجزائر والاتحاد الأوروبي، حيث يهدف هذا المشروع إلى وضع نظام معلوماتي حديث لمسح الأراضي بالجزائر، ولهذا الغرض أقامت المؤسسات شراكة مدتها سنتان ابتداء من 2017 إلى غاية 2019 من تمويل الاتحاد

1- انظر المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية

لمسح الأراضي، السالف الذكر، ص 1473.

2 - انظر المواد 04، 03، 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 455/19 المؤرخ في: 1991/11/23 المتضمن جرد الأملاك الوطنية، ج.ر العدد 60، الصادرة بتاريخ: 1991/11/24، ص 2345.

الأوروبي بمبلغ قدر ب: 1.1 مليون أورو وقد تضمنت التوأمة أيضا محورين هامين أولهما:

- تقديم اقتراحات لمراجعة النصوص الموجودة وتحضير نص جديد يعالج مسألة استخدام المعلومة الرقمية المتوفرة حاليا .
- إجراء برنامج تكويني بغية تعزيز قدرات موظفي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.(1)

<sup>-1</sup> تقرير وكالة الأنباء الجزائرية،(إطلاق توأمة مؤسساتية لوضع نظام مسح أراضي متعدد الوظائف بين الجزائر وفرنسا) ، بتاريخ 2017/09/26 ، [www.aps.dz/economie](http://www.aps.dz/economie) ، تاريخ الدخول: 2019/02/09 09:00.

## خلاصة الفصل الأول:

إن الهدف من عملية مسح الأراضي، هو التعرف على الأملاك العقارية، وعلى الأشخاص الممارسة لحقوق عينية عقارية معينة، وكذا الحفاظ على الأملاك الوطنية العقارية ، وفي إطار السياسية العقارية للبلاد لجا المشرع إلى استحداث آلية عمومية مستقلة كلفها بعملية الإشراف على المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني، وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 234/92 المؤرخ في: 1989/12/19

والمتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، وتم بموجب هذا المرسوم التنازل عن كل الصلاحيات التي كانت ممنوحة لمديرية أملاك الدولة في مجال المسح العقاري لصالح هذه الوكالة، وهذا في إطار مواصلة سلسلة الإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور سنة 1989.

ولتنظيم عمل هذه الهيئة وجعلها تتماشى مع مختلف التطورات التي عرفها مجال العقار في الجزائر، حاول المشرع من خلال النصوص التنظيمية المتضمنة التنظيم الداخلي لهذه الوكالة، كما أُلزم تعيين ممثل قانوني وإداري يشرف عليها يتمثل في مدير الوكالة، ومجلس إدارة كلفه بالتنسيق مع مختلف المديريات الجهوية والمحلية الخاضعة لها في مجال مسح الأراضي.

ومن خلال بحثنا في المهام المنوطة بالوكالة تأديتها، وجدناها قد قسمت إلى مهام رئيسية انشأت من أجلها في مجال مسح الأراضي ومهام أخرى ثانوية تكون في حالات استثنائية إذا ما طلب منها ذلك بتكليف من وزير المالية، ومع ذلك وفي نظرنا يبقى أهم دور أساسي تلعبه هذه الهيئة هو إنشاء مسح عام للأراضي وتحديث طبيعة الأملاك العقارية عبر كامل بلديات التراب الوطني والتي وصلت حسب آخر الإحصائيات المقدمة إلى نسبة 98% عبر كامل التراب الوطني وهو ما يدل على نجاح السياسة العقارية في مجال المسح، وان تأخرت عملية إعداد مسح شامل للأراضي في الجزائر منذ إنشاء الوكالة، حيث كان من المفروض أن تتم هذه العملية منذ سنوات سابقة وفي هذا الخصوص لجأت السلطة الوصية إلى إبرام اتفاقيات مع هيئات أجنبية، أهمها مشروع التوأمة مع فرنسا قصد وضع نظام مسح متعدد الوظائف والذي يسمح بتسريع عملية المسح عبر كامل التراب الوطني باستعمال آليات حديثة كالأقمار الصناعية وخلق نظام معلوماتي حديث يسمح بتبادل المعلومات الإحصائية والتقنية بين مختلف المديريات الجهوية والمحلية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي.



# الفصل الثاني:

إجراءات المسح

العقاري



تستند عملية التوثيق العقاري في الجزائر بشقيها المادي والقانوني إلى آليات وإجراءات نظمها المشرع الجزائري بناء على جملة من النصوص القانونية.

وتعتبر عملية المسح الأداة الحقيقية والفعالة لتحديد الملكية العقارية، إلا أن ذلك لا يمكن أن يتجسد ميدانيا إلا من خلال آليات تعمل وتسهل على تحقيقه، عن طريق خلق إطار قانوني يحتوي عملية المسح بإنشاء أجهزة تتكفل بهذه المهمة على المستوى الوطني، لها من الصلاحيات ما يخول لها اتخاذ التدابير الضرورية واللازمة، بل والأنسب لإعداد مسح الأراضي العام تتمثل في مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تقوم بجمع مختلف المعلومات المتحصل عليها وتدوينها في وثائق دقيقة وواضحة.

فالمسح العام للأراضي، يتحقق من خلال جملة من الأعمال، منها ما هو تحضيرى على مستوى المكاتب و أخرى ميدانية هذا بالنسبة للأعمال المادية والتقنية لعملية التوثيق العقاري لتنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة لعل أهمها هو إنشاء السجل العقاري.

وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث هي:

المبحث الأول: الأعمال التحضيرية لمسح الأراضي.

المبحث الثاني: الأعمال الميدانية لمسح الأراضي.

المبحث الثالث: الأعمال الختامية لمسح الأراضي.

المبحث الأول: الأعمال التحضيرية لمسح الأراضي:

تعتبر الأعمال التحضيرية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي، إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي ، جملة من المهام يقوم بها أعوان مكتب محافظة مسح الأراضي، تعتمد أساسا على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية والقانونية الخاصة بالعقار، إضافة إلى استعمالهم للصور الطبوغرافية الموضحة لإقليم البلدية، وبعد الانتهاء من تحضير كل ما هو ضروري للعملية يتم بعد ذلك إعلام الأطراف المعنية بافتتاح عملية المسح. ومنه لمعرفة الأعمال التمهيديّة الواجب القيام قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين وهما:

المطلب الأول: افتتاح عملية مسح الأراضي وتم تقسيمه إلى ثلاث فروع:

الفرع الأول: صدور قرار من طرف الوالي المختص إقليميا.

الفرع الثاني: إنشاء لجنة مسح الأراضي.

الفرع الثالث: اجتماع اللجنة ومهامها.

المطلب الثاني: جمع الوثائق وإعداد الصور و المخططات وتم تقسيمه إلى ثلاث فروع:

الفرع الأول: جمع الوثائق والتصوير الجوي.

الفرع الثاني: تحضير المخطط البياني.

الفرع الثالث: تقسيم إقليم البلدية وترقيمه.

المطلب الأول: افتتاح عمليات مسح الأراضي:

الفرع الأول: صدور قرار من طرف الوالي المختص إقليميا:

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا، يحدد فيه

تاريخ افتتاح عمليات المسح، والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة

والبلدية المعنية، وكذا في البلديات المجاورة وذلك في أجل (15) خمسة عشر يوما قبل افتتاح العمليات،<sup>(1)</sup> وهذا لكي يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين لتقديم تصريحاتهم التي تسهل من سير عملية المسح، كما يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة.<sup>(2)</sup>

ويعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا، بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين، على إعطاء أهمية بالغة لتطبيق القرار بإعدادهم لتقرير يوجهونه إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والذي يتضمن البيانات التالية:

- تحديد البلدية التي ستنتقل فيها عملية المسح.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

- المراجع الخاصة بإشهار هذا القرار في الجريدة الرسمية أو في المدونات الإدارية الولائية ، وتاريخ إلصاق الإعلانات وإعلانها للجمهور<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - المادتين رقم 02 و 03 من المرسوم رقم: 62/76 ، المؤرخ في: 1976/03/25 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، ع 30 الصادرة في: 1976/04/13 ص 496.

<sup>2</sup> - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2009، ص 47.

<sup>3</sup> - مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة تلمسان، 2016، ص 91.

- الصعوبات التي تمت مواجهتها.

- تاريخ اتخاذ القرار من الوالي ، والتاريخ المحدد لافتتاح عمليات المسح.

الفرع الثاني: إنشاء لجنة مسح الأراضي:

بعد صدور قرار الوالي، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي لأجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار ولقد نصت المادة السابعة من المرسوم رقم: 134/92 المؤرخ في 07 أفريل 1992 على أنه " تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية."<sup>(1)</sup>

وتتكون هذه اللجنة من اجل وضع حدود للبلديات من الأعضاء الآتي ذكرهم<sup>(2)</sup>:

- قاضي من المحكمة: اسند له المشرع رئاسة اللجنة، يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية المراد إجراء مسح أراضي ضمن دائرة اختصاصها، ويشترط أن يتمتع بخبرة في مجال المنازعات العقارية .

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله: فوجوده ضروري باعتباره ممثل ومسير للأملاك التابعة للبلدية، بحيث يقدم كل التوضيحات بخصوص حدود أملاك البلدية .

- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة: يتم تعيينه من طرف مدير الضرائب بالولاية.

- ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية: حيث يعينه مدير أملاك الدولة.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني : وذلك من اجل تعيين الأملاك العقارية التابعة للقطاع العسكري وتوضيح معالمها.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية:يقوم هذا الممثل بإبداء رأيه عندما يتعلق الأمر  
بالمخطط العمراني المتعلق بالبلدية.

1- المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 134/92 ، المؤرخ في: 07/04/1992  
المعتمد والمتمم  
للمرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25/03/1976 ، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج  
ر، ع 26

الصادرة في: 08/04/1992، ص 773.

2- جميلة فسيح، (المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري)، مجلة الفقه والقانون، ع 25  
الصادرة  
بتاريخ: 25/11/2014، ص 95 و 96.

-انظر أيضا الفقرة الثانية من المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 134/92، المرجع نفسه.

- الموثق: تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المهندس الخبير العقاري: وهو التقني الذي يقوم بالأعمال الطبوغرافية، وتقييم الأملاك العقارية، بحيث له معلومات تقنية عالية يستعين بها القاضي للفصل  
في القضايا المطروحة.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله: فحضوره ضروري حتى يقوم بالدور الرئيسي لإكمال نتائج المسح والوصول إلى آثار المسح وذلك بتقديم  
الدفتري العقاري.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله: يقوم بتقديم  
كل الوثائق والمخططات المرجوة على مستوى مصالحه(1).

وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم:

01- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية ب:

- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

02- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية :

• ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.

• ممثل عن المصالح المحلية للري.

كما يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة(2) .

إن ما يمكن ملاحظته عن هذه اللجنة(3)، أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب تجميعهم في وقت واحد ، من اجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية ، كما أن المشرع لم يعطي الأولوية في تشكيل هذه اللجنة، إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح ،حيث أدرج مثلا المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في المرتبة العاشرة في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث وذلك لدوره الكبير في العملية المسحية.

<sup>1</sup>-جميلة فسيح، المقال السابق،ص96.

<sup>2</sup>- نور الدين زيدة، مقال بعنوان (المسح العقاري في الجزائر)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، ع04 ،الصادرة في ديسمبر 2016 ،ص130.

<sup>3</sup>-نوال جبيلي،السجل العيني ،دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر، 2017،ص68

إن تشكيلة اللجنة المذكورة سابقا، قد اغفل عضو هام جدا وهو ممثل الأملاك الوقفية،بحكم أن الأملاك الوقفية تشكل صنفا من أصناف الملكية العقارية في الجزائر ،بحجة أن الأملاك الوقفية وقت إعداد المرسوم رقم:62/76 قد تم تأميمها وضمت إلى صندوق الثورة الزراعية، وبما انه تم تعديل المرسوم المذكور بموجب مرسوم تنفيذي رقم: 134/92 المؤرخ في:07/04/1992،وفي هذا التاريخ أيضا كان قانون الأوقاف(1)،

قد صدر تحت رقم:10/91 المؤرخ في:27/04/1991،ومنه يستوجب على المشرع

استدراك هذا الإغفال مستقبلا لأهمية حضور هذا الممثل في عمل اللجنة للإشراف على

حماية الأملاك الوقفية<sup>(2)</sup>.

الفرع الثالث: اجتماع لجنة مسح الأراضي ومهامها :

أ- اجتماعها:

تجتمع لجنة المسح بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، أو بدعوى من رئيسها، ويقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بتحرير محضر عن مداوات هذه اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي<sup>(3)</sup>.

ب - مهامها:

تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

- جمع كل الوثائق والبيانات والمخططات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق ، محاولة التوفيق فيما بينهم إن أمكن ذلك.

<sup>1</sup> - القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، ج ر ، ع 21 الصادرة

في: 08/05/1991

<sup>2</sup> -جلول محدة، مداخلة بعنوان: (تطهير الأملاك الوقفية لتفعيل دورها في البحث العلمي في الجزائر)، ملتقى

الوقف العلمي وسبل تفعيله في الحياة المعاصرة، مارس 2017، جامعة الوادي، ص 455.

<sup>3</sup> -نور الدين زبدة ، المقال السابق، ص 130.

• البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية، ولاسيما السندات وشهادات الملكية

المسلمة، على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية،

في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي<sup>(1)</sup>.

• قد تجتمع اللجنة في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى المقدمة من قبل المواطنين لان القانون خول للمعنيين تقديم شكاويهم في اجل شهر، بعد إيداع مخطط مسح

الأراضي والوثائق المرفقة على مستوى مقر البلدية، عند الانتهاء من الأشغال التقنية، وهنا يجب على اللجنة أن تعمل على إيجاد حلول ودية للخلافات المعروضة عليها،<sup>(2)</sup> وفي حالة عدم توصل اللجنة إلى حل للنزاع وديا فعليها إعلام المعنيين بان لهم مهلة ثلاثة أشهر من اجل التوصل لاتفاق فيما يخص حدودهم، وإلا بإمكانهم رفع الأمر للقضاء، مع احترام الاختصاص الإقليمي.<sup>(3)</sup> غير أن المهمة الرئيسية لهذه اللجنة وحسب نص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 134/92 المذكور سابقا تتمثل في وضع الحدود للبلديات والملكيات داخل كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية.

المطلب الثاني: جمع الوثائق وإعداد الصور والمخططات:

الفرع الأول: جمع الوثائق والتصوير الجوي:

أ- جمع الوثائق:

تشمل هذه الوثائق عقود وسندات الملكية، وكذا المخططات والخرائط المتعلقة بالأماكن التابعة لكل من الدولة والجماعات المحلية، والمؤسسات العمومية والخواص، من اجل دراستها وتحديد الأملاك العقارية التابعة لها، بغية تسهيل عمل فرق المسح، كما من شأن

<sup>1</sup> - المادة التاسعة من المرسوم رقم: 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92، السالف الذكر ،ص496.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى ،الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص110.

<sup>3</sup> - حسن طوايبي، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير جامعة الجزائر، 2002، ص38.

هذه الوثائق، تسهيل عملية حصر وضبط الأملاك العقارية، وتحديد الملاك وأصحاب الحقوق<sup>(1)</sup>، وقد ذكرتها التعليمات رقم: 16 المؤرخة في 24 ماي 1998



المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) نذكرها كالتالي (2):

- خريطة على سلم 1/25.000 او 1/50.000.
- المخططات المشيخية .
- المخططات النموذجية بموجب قانون فارني 1973 على سلم 1/4000.
- مخططات الإقليم.
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا .
- المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- المخططات الخاصة.
- مخططات الغابات.
- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.
- الصور الجوية بـ1/20000
- الصور الجوية المكبرة على السلم 1/5000 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة

بالثورة الزراعية .

- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى

إقليم

البلدية.

1- عائشة كعباش، مقال بعنوان: (عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل)، د.ت ص 249 و250.

2- التعليم رقم 16 مؤرخة في: 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية.

كذلك جمع كل الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للأمر رقم: 09/84 المؤرخ في: 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، وهما حسب نص التعلية المذكورة سابقاً وثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي<sup>(1)</sup>. إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي منها الوثائق العقارية الموجودة بالمصالح العمومية مثل :

- مديرية الأشغال العمومية: التي تقدم قائمة لطرق المواصلات عبر تراب البلدية المعنية بعملية المسح، الممرات المختلفة، وطرق السكك الحديدية إن وجدت، ومحطات المسافرين والمطارات وغيرها من المرافق المتعلقة بالنقل والطرق.
- نظارة الشؤون الدينية: تقدم كل العقود والوثائق التي تثبت الأملاك الوقفية التي تسيروها كالمساجد والمراكز الإسلامية.
- إدارة أملاك الدولة: تقدم هذه الإدارة السجلات وقوائم الجرد الخاصة بأملاك الدولة.

#### ب: التصوير الجوي:

إن عملية التصوير الجوي يقوم بها المركز الوطني للخرائط، وتعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض، وتكون دقيقة عندما يكون سطح الأرض أفقي وخال من المرتفعات، بحيث يكون التقاط الصورة بمحور عمودي، وتسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لمعالجتها، باستعمال تقنيات خاصة للحصول في الأخير على صورة جوية معالجة، ثم تجسد هذه الصورة على ورق رفيع ويتم ذلك بمقياس وسلم خاص حسب طبيعة المنطقة (ريفية أو حضرية)<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - التعلية رقم: 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر.

<sup>2</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 40 و 42.

وعليه نخلص القول أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وبعد تسلمها لمجمل الصور التي تم التقاطها، تقوم بإعداد وثيقتين مختلفتين، حسب الطابع الجغرافي للإقليم بحيث تظهر مرآة الصورة الجوية المعالجة قياسا على الصورة الجوية الملتقطة وفقا لتقنيات خاصة، وعلى أساسها يتم إعداد المخطط الطبوغرافي للسماح بعده بالقيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي.(1)

وتتمثل هاتين الوثيقتين الهامتين في(2):

- الصورة الجوية المعالجة (المنطقة الريفية).
- المخطط البياني (المنطقة الحضرية).

ويتوفر المعهد الوطني للخرائط على طائرتين، لالتقاط الصور المحددة لأقاليم البلديات المعنية بعملية المسح، هذا وقد دخل حيز الخدمة ابتداء من تاريخ: 01 مارس 2018 العمل بنظام التموقع الشامل عبر الساتل "الجي بي أس" وهذا قصد انجاز نظام معلوماتي شامل وتوفير مجموعة من المعلومات الدقيقة عبر كافة التراب الوطني وبأسرع وقت ومعالجتها وتحيينها وفقا للأسس والمعطيات الجديدة المتوفرة من خلال الاستغلال الأمثل للصور الأرضية عبر الساتل والأقمار الصناعية وهذا ما يساعد على تحديد المواقع والأماكن بشكل دقيق.(3)

<sup>1</sup> - مواز شربالي، المرجع السابق، ص 90.

- انظر أيضا التعلية رقم 16/1998، السالفة الذكر.

<sup>2</sup> - ريم مراحي، مداخلة بعنوان، (اثر الوثائق المسحبة في ضبط وتحديد الملكية العقارية)، المرجع السابق، ص 06.

<sup>3</sup> - المرصد الجزائري، موقع الكتروني، <https://marsadz.com> بتاريخ: 2017/10/18 تاريخ

الدخول للموقع: 19:00 2019/02/12 .

### الفرع الثاني: إعداد المخطط البياني للحدود:

يتحصل على هذا المخطط بعد إعداده على ورق هيلوغرافي للتصاوير الجوية والاسترجاعات الفوتوغرامميترية، ويعد هذا المخطط البياني في نسختين، يؤشر بعد ذلك على هذا المخطط الحدود الموجودة في الوثائق القديمة بعد فحصها ومقارنتها بالتصاوير الجوية ويحتوي هذا المخطط أساسا على:

• الحدود الموضوعية في إطار تحديد إقليم البلدية تطبيقا للأمر رقم: 09/84 المؤرخ في: 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.

- أسماء البلديات المجاورة وعند الاقتضاء الولايات والدوائر.
- حدود المناطق غير القابلة للمسح.
- حدود الغابات وكذا ملحقات الأملاك العمومية<sup>(1)</sup>.
- حدود الأراضي التي خضعت لعملية التحقيق بموجب تطبيق قوانين عقارية سابقة.
- حدود الأراضي التي خضعت لعملية التأميم<sup>(2)</sup>.

كما يتم نسخ المخطط البياني للحدود على قرص مضغوط يستعمل لسحب المخططات أثناء عملية المسح، أما المخطط الأصلي البياني للحدود فيحتفظ به.<sup>(3)</sup>

ويهدف المخطط البياني المعد من طرف الفرقة التقنية لمسح الأراضي، إلى حصر القسم المعني بعملية المسح في إطار مكاني ومساحي محدد، واستخراج مساحته الإجمالية، من أجل سهولة التعرف على مجموعة الوحدات العقارية، وعدد الأراضي المكونة للقسم المساحي<sup>(4)</sup>.

<sup>-1</sup> التعلية رقم 1998/16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر.

<sup>-2</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 45

<sup>3</sup>- حمدي باشا عمر ولىلى زروقي ، المنازعات العقارية ،دط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2015، ص398.

<sup>4</sup>-العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، جامعة باتنة ، 2016 ، ص169.

### الفرع الثالث:تقسيم إقليم البلدية وترقيمه:

بعد جمع الوثائق والمخططات الموجودة لدى المصالح العمومية المعنية،تأتي خطوة أخرى تتمثل في تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام مساحية،ثم ترقيم هذه الأقسام وتحديد أماكن الصعوبة، وهذا ماستنطق إليه في هذا الفرع:

#### أ- تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية:

نصت المادة السادسة في فقرتها الأولى من الأمر رقم:74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على:"إن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة يعطى التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع."<sup>(1)</sup>

إن الاطلاع على خريطة البلدية يسهل مهمة التقسيم، ثم توضع عليها الحدود الإدارية للبلدية بالاستعانة بمخططات التحديد الكارتوغرافي للبلدية موضوع المسح، لأنها تمتاز بدقة أكبر من الخرائط نفسها، والقسم المساحي الذي هو جزء من الإقليم البلدي يقدم

تمثيلا بيانيا لإقليم البلدية، لأنه ينقسم بدوره إلى أجزاء الملكية وقطع الأراضي<sup>(2)</sup>.

#### ب-ترقيم الأقسام:

ترقم الأقسام المساحية ترقيما تصاعديا لكل بلدية على حدى بحيث لا يتكرر الرقم نفسه في البلدية نفسها، ويبدأ الترقيم انطلاقا من القسم المساحي الذي يقع في الشمال الغربي من البلدية بحيث يرقم (01) ثم يبدأ الترقيم تصاعديا للأقسام المجاورة من ناحية اليمين بالشكل الأفقي إلى غاية آخر قسم يقع في الشمال الشرقي من البلدية ثم القسم الذي يقع تحت (جنوب) هذا الأخير إلى غاية آخر قسم في الشمال الغربي وهكذا دواليك بحيث يتم الترقيم

للأقسام في الشكل الأفقي التعرجي الذي بيناه،<sup>(3)</sup> للإشارة فإنه يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين ونقل حدود الأقسام على المخطط البياني للحدود.<sup>(4)</sup>

1- الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

2- المادة 15 من المرسوم رقم 63/76، السالف الذكر.

3- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 44.

4- التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر.

### ج- تحديد مناطق الصعوبة:

ويقصد بها الصعوبات التي من شأنها عرقلة الأشغال، لذلك يتم مسح المناطق السهلة ثم الانتقال تدريجيا إلى مناطق الصعوبة، وذلك لربح الوقت وتسهيل العملية، وتجدر الملاحظة إلى أن هذا الإجراء هو نتيجة لدراسات تقنية معمقة يتولاها مختصون في المجال ويمكن تلخيص أهم مناطق الصعوبة كما يلي:

- كثافة الغطاء النباتي التي تتسبب عادة فحجب الإشارات والعلامات الدالة على الحدود الغير واضحة، بين الملكيات التي تتسبب في نزاعات بين الملاك تساهم في عرقلة تقدم المسح.
- صعوبة الوصول إلى بعض المناطق بسبب المسالك الوعرة والتضاريس كالجبال والوديان، خاصة إذا اجتمعت مع ظروف مناخية صعبة كالأمطار والثلوج وما تسببه من انجرافات.
- الملكيات المصغرة، حيث تترك في آخر عملية مسح كل قسم لأنها تستغرق وقتا طويلا.<sup>(1)</sup>

وعليه يقوم تقنيو المسح سواء في المناطق الريفية أو الحضرية، بدراسة المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم أشغال المسح، وتستبعد من عملية المسح المناطق الصحراوية، كونها غير قابلة للمسح لعدم إمكانية وضع الحدود، وبقاء الحدود ثابتة لزحف الرمال، وترتب المناطق المراد مسحها حسب درجة صعوبتها والتي تكون ناجمة عن صغر الملكية، أو شساعة الغطاء النباتي، أو الحدود غير الظاهرة...<sup>(2)</sup>

1- جغلول زغدود، نعيمة حاجي، مقال بعنوان (المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر)، جامعة البويرة،

بتاريخ 2013/07/01 ص 244.

2-ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 45.

### المبحث الثاني: الأعمال الميدانية لمسح الأراضي:

إن عملية مسح الأراضي، هي عملية ضخمة إلى جانب أنها تتطلب تسخير إمكانات مادية وبشرية، فإنها وحتى تكون كاملة وسليمة لابد من المرور على عدة مراحل وذلك لتحقيق مجمل أهدافها، فبعد تحضير كل الوثائق الضرورية وإنجاز كل الصور وإعداد المخطط البياني والصور الجوية المعالجة وتقسيم إقليم البلدية المعنية بالمشح إلى أقسام مساحية وترقيمها يمر المكلفون بعملية المسح إلى التجسيد الفعلي لإجراءات المسح على الميدان ولمعرفة أهم خطوات مرحلة الإجراءات الميدانية قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين:

المطلب الأول: تحديد الإقليم البلدي: وتم تقسيمه إلى ثلاث فروع هي:

الفرع الأول: أشغال الاستطلاع.

الفرع الثاني: المخططات المرئية.

الفرع الثالث: تحرير المحضر.

المطلب الثاني: التحقيق العقاري: وتم تقسيمه إلى ثلاث فروع هي:

الفرع الأول: معاينة أصحاب الحقوق.

الفرع الثاني: معاينة حق الملكية.

الفرع الثالث : معاينة الحقوق العينية الأخرى.

### المطلب الأول: تحديد الإقليم البلدي:

إن أول خطوة للانطلاق في عملية مسح الأراضي، تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية المعنية، ومن أجل ذلك يجب فحص جميع الوثائق التي تم جمعها كالخرائط الناتجة عن التقسيم الإداري، وفقا للقانون رقم: 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 والاستعانة بمخططات الوحدات الإدارية القديمة، وذلك بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة.<sup>(1)</sup>

وذلك طبقا لنص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 المعدل والمتمم والتي نجدها تنص على انه: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها."<sup>(2)</sup>

حيث وقبل الشروع في عملية التحديد ، تقدم جميع التوضيحات والمعلومات اللازمة والكافية، من طرف الدولة ،الولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم ،أما فيما يخص حدود العقارات الأخرى فعلى ملاكها أن يقدموا مساعدتهم لذلك ،بحيث يكون حضورهم شخصيا أو بواسطة ممثليهم إلى عملية التحديد والإدلاء بشهاداتهم، حيث ترسل استدعاءات شخصية إلى المعنيين للحضور إلى عملية التحديد ووضع الشارات والعلامات وفي حالة تغيبه أو عدم حضور وكيله،وبعد استدعاءات متتابعة يفصل بينها 15 يوما تنجز عملية التحديد تلقائيا<sup>(3)</sup>، وقد حددتها التعليمات رقم: 16 المؤرخة في 1998/05/24 ب:(03) استدعاءات متتالية<sup>(4)</sup> ،



وحسب نص المادة الخامسة الفقرة الثانية من المرسوم رقم: 62/76 المذكور سابقا والتي نصت على "يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص وزير الداخلية في النهاية

1- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع السابق ، ص297.

2- المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 ،المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ،المعدل والمتمم،السالف الذكر ، ص496.

3-نعيمة حاجي، المرجع السابق،ص69.

4- التعلية رقم 16 ،المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر.

الصعوبات التي تعني تحديد البلديات.(1)"

وتتم عملية وضع الحدود الإقليمية للبلدية أساسا في ثلاثة مراحل هي:

الفرع الأول: أشغال الاستطلاع:

في إطار عمليات تحديد إقليم البلدية، يستعمل رئيس الفرقة الوثائق الرسمية التي بحوزته، (جرائد رسمية ، مخططات المصلحة، محاضر وكذا مخططات التحديد المبينة للقوام المادي للبلديات...)، وذلك لانجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه، وبمناسبة متابعة حدود البلدية تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وتقرن بالمخطط البياني للحدود المؤشر عليه، كما تقيد جميع المعلومات في محاضر الاستطلاع والرسومات البيانية ، ويوضح على الخصوص عندما نكون أمام حدود طبيعية ، وضعية الخط الفاصل (محور طريق أو قناة أو مجرى وادي أو نهر)(2) ، في حالة ما إذا تتوافق حدود ما بين البلديات مع حدود مجموعة ملكية فيتم تعيين الملاك المجاورين لهذه الملكية.

تكتفي عملية البحث على مجموعات الملكية المؤدية إلى نقاطها الرئيسية وأطراف الحدود الموجودة في شكل خط رئيسي، كما يبين جميع النصب ومعالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب أن يضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية، ويباشر استبدالها بنصب أخرى في اقرب الآجال، حيث يقتصر التأشير في حينه في المحضر والمخطط البياني على النصب لا على المعالم غير المجسدة بأرضية من طرف السلطات المحلية<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - التعلية رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر، ص 08.

<sup>3</sup> - ليلى لشهب، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة بسكرة، 2012، ص 58.

### الفرع الثاني: إعداد المخططات المرئية:

ينجز رئيس الفرقة، بعد الانتهاء من الأشغال الميدانية، وفق السلم، المستندات المستعملة والمذكورة أدناه:

- مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات.
- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة.

يتم إعداد المخططات المرئية، البالغ عرضها 27 سم وفق المعلومات المستقاة ميدانيا. في حالة ما إذا كان حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافي، طبيعي قار ومعلوم على خريطة تحت سلم (1/ 25.000 أو 1/ 50.000) كطريق معبد أو وادي كبير، سكة حديدية، فإنه يمكن انجاز المخطط المرئي انطلاقا من مستخرج هذه الخريطة، وفي حالة غياب ذلك فإن هذا المخطط ينجز وفق نسخة من التصاوير الجوية يبين الحدود الإقليمية للبلدية بواسطة شريط احمر زنجفر عرضه 4 مم فاتح، بما

فيه الكفاية لظهور التفاصيل على المخطط البياني، وتوضع في المكان المخصص لها عند تتبع ممر أو طريق أو وادي<sup>(1)</sup>.

يضع رئيس الفرقة على المخطط البياني، سلسلة غير منقطعة من الأرقام لكل النقاط الهامة المعينة للحدود ، وتحاط هذه النقاط بدائرة صغيرة حمراء ، والأرقام المتعلقة بها تدون بالحبر الأحمر، تسهل هذه الأرقام التي تنقل فيما بعد على المحضر معرفة الحدود، كما يجب أن تنقل، بغض النظر عن المعالم التي تنتمي إلى الحدود الإقليمية ، القمم ، الصخور الكبيرة النصب، ودلائل أخرى موجودة على هاته الحدود أو على مقربة منها، في المخططات البيانية<sup>(2)</sup>.

الفرع الثالث: تحرير المحضر:

إن وضع هذه الحدود تتم بوضع معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى، تكون مجسمة بكيفية دائمة ، ويتم تحرير المحضر بعدة نسخ يحتفظ بنسختين بمصلحة مسح

1- التعليم رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر، ص 08.

2- التعليم نفسها، الصفحة نفسها.

الأراضي، وتسلم لكل مصلحة معنية نسخة<sup>(1)</sup>، ويحرر هذا المحضر من قبل التقني المكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، والبلديات المجاورة، ويوقع على هذه الوثيقة كل الأشخاص الحاضرين في عملية التحديد، وتخضع لموافقة الوالي، كما تقدم إلى وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.

كما يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى تتماشى مع الحدود الثابتة.

إن محضر التحديد هو عبارة عن استمارة من نوع (T12) تضم جدول يسمح بتحديد المواصفات الدقيقة للنقاط المهمة للحدود ما بين البلديات، كما يتضمن تعريف لها (2) .

يقسم المحضر إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ، ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة ، يتم جمع باقي الوثائق الأخرى وترفق بالمحضر ثم تقدم فيما بعد إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية للتوقيع عليها .  
كما يجب أن يشار وجوبا إلى ما يلي:

• في العمود الأول:رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداء من الوحدة، وبنظام تصاعدي

للأعداد الطبيعية وبدون انقطاع.

في العمود الثاني:توضع طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (مجاور الطرق ، الولايات والحفر...).

• في العمود الثالث: تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان (محور الحفرة أو طريق أو وادي ...).

• في العمود الرابع:الملاحظات المحتملة،وبالخصوص الإشارة إلى التعديلات

البسيطة المقترحة، عدم اتفاق الأطراف(3) .

1 -جميلة فسيح،(المسح العقاري والآليات الموازية لتطهير العقاري)،المقال السابق ، ص97.

2- المادة الرابعة من المرسوم رقم:62/76 ، السالف الذكر،ص496.

3- التعليم رقم 16 ،المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر، ص08و09.

للإشارة فان المصالح التي تسلم إليها نسخة من المحضر هي ( الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة)(1).

المطلب الثاني: التحقيق العقاري ومعاينة الحقوق:

### الفرع الأول: التحقيق العقاري:

يتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحديد، وهي أهم خطوة في المرحلة الميدانية، ويتم خلالها معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها، وقد أسندت عملية التحقيقات العقارية التي ترتبط بإعداد المسح العام للأراضي إلى أعوان مصلحة المسح المحلية، مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري، والآخر من مديرية أملاك الدولة، بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك الدولة<sup>(2)</sup>.

ويعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح، وكذا دراسة الوثائق والسندات المثبتة للحقوق العينية والوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق، بالإضافة إلى جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، وإثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي تنير التحقيق<sup>(3)</sup>. ويستدعى أثناء إجراء التحقيقات الميدانية، المالكون والحائزون للحقوق العينية، من أجل تسليم وثائقهم وعقودهم إن وجدت ومن خلال هذه التحقيقات يتم تعيين الملاك الظاهرين، ويعتبر التحقيق الميداني المرجع الأساسي المعتمد في تحديد الملاك الظاهرين للعقارات الممسوحة<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>-إيلي لشهب، المرجع السابق، ص59.

<sup>2</sup>- ريم مراحي، مداخلة بعنوان، (أثر الوثائق المسحبة في ضبط وتحديد الملكية العقارية)، المرجع السابق، ص08.

<sup>3</sup>-إيلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص325.

<sup>4</sup>- وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة باتنة، 2016، ص10.

هذا ويمكن الإشارة إلى أن التحقيق في المنطقة العمرانية، يجري على شاكلة التحقيق

في المنطقة الريفية، غير أن الاختلاف بينهما يكمن في كون التحقيق في الوسط الريفي، ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري، (T7) والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالتبعية القانونية للعقار، واصل الملكية، أما في المنطقة العمرانية (الحضرية)، فإن التحقيق ينجر عنه مجموعة من البطاقات هي(1):

- بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (T5).
- بطاقة مجموعة المالكين بالنسبة للملكية المثبتة حدودها (T4).
- بطاقات الوصفية للعقارات المبنية، بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة (T8).
- بطاقة حصص الملكية المشتركة (T9).

ولإعداد هذه البطاقة ، يجب الالتزام بما يلي:

- التأكد من دقة المعلومات قبل تدوينها على البطاقة.

- كتابة المعلومات في الأطر والمساحات المخصصة لها بدقة.

ذلك أن الإعداد الجيد لهذه البطاقة، يؤدي إلى إيصال المعلومات الناتجة عن التحقيق إلى مستعمليها، وبالتالي تحقيق الهدف المراد منها، وقد أُلزمت الفقرة 7/3/1 من التعليمات 16 ذكر المعلومات التالية:

- المعلومات المتعلقة بتعيين العقار، والمالك أو الحائز الظاهر، ويتم اخذ

هذه

المعلومات من البطاقة (T5).

- الطبيعة القانونية الحالية: ( ملك ، شيوع، أملاك وطنية ،وقف...) اخذ

هذه المعلومات من البطاقة (T4).

- أصل الملكية : وذلك بذكر العمليات التي أدت لإنشاء الملكية (تحقيقات جزئية ، كلية...) (2).

- 1 -زهرة بن عمار،المرجع السابق، ص103.  
- انظر أيضا الملاحق رقم:01،02،03،04،05.  
2- ريم مراحي، المرجع السابق ص 67.

و كتعريف شامل لإجراء التحقيق العقاري نذكر انه قد عرفته المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم:147/08 المؤرخ في:2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بنصها(1): " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصاريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حـق الملكية العقارية ، وجمعها ودراستها في عين المكان ، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب ، وعند الحاجة ، لدى أي مصالح أخرى".

ويرتبط بالتحقيق العقاري الميداني الذي يباشره الأعوان المحققون، معاينة أصحاب الحقوق وكذا معاينة حق الملكية والحقوق العينية المتعلقة بها، وهو ما سنتعرض له بالتفصيل في كل إجراء على حدى:

#### الفرع الثاني: معاينة أصحاب الحقوق:

وهي مرحلة من مراحل التحقيق العقاري،ونعني بأصحاب الحقوق المالك أو الملاك ويفترض أن يكون إما:

- شخص طبيعي أو عدة أشخاص عندما يكون العقار في الشياخ أو ملكية مشتركة.
- أو شخص معنوي.
- تحدد هوية الشخص الطبيعي بذكر اسمه ولقبه ونسبه، وتاريخ ومكان ولادته وجنسيته ، حالته العائلية، عنوانه.
- وفي حالة ما إذا كانوا عدة أشخاص كما هو الحال في العقار المملوك على الشيوخ فإذا وجدت الفريضة فان ذكر احد هوية الشركاء في الملك على الشيوخ

كاف، وفي حالة غياب الفريضة يسجل الشخص الذي يدير المال المشاع مع إضافة عبارة (وفريقه) .

- يحدد هوية الأشخاص المعنوية بذكر تسميتها ومقرها الاجتماعي<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>-المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المؤرخ في: 19/05/2008 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ج.ر، ع 26 ، الصادرة في 25/05/2008. ص 04.

<sup>2</sup>-نوال جديلي، المرجع السابق، ص 74 و 75.

### الفرع الثالث: معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى:

يتحتم على الأعوان المكلفين التحري للوصول إلى المالك الحقيقي أو الحائز الفعلي، وفي هذه المرحلة يتم التحري بجمع كل المعلومات الخاصة، وعلينا أن نميزها بين حالتين: هما معاينة حق الملكية في وجود السند، ومعاينة حق الملكية في غياب السند<sup>(1)</sup>:

#### 1 - معاينة حق الملكية في وجود سند رسمي:

إن السندات المثبتة للملكية أو الحيازة، والمطلوبة أثناء التحقيق العقاري تتمثل في:

- وثائق الملكية المحررة تنفيذا للقوانين بالتشريع العقاري ، والمسلمة من طرف

إدارة

أملاك الدولة، العقود الإدارية التي تتضمن إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية

عقارات أو حقوق عينية عقارية، والمحررة من طرف الموظفين العموميين.

- العقود المنشأة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بالملكية العقارية أو

بالحقوق العينية الأخرى المعدة من قبل الموثقين القدامى وكتاب الموثقين والتي تم إشهارها،

وتعتبر هذه العقود المعدة قبل صدور الأمر 91/70 المتضمن تنظيم التوثيق، والتي

تحتوي على معلومات دقيقة سواء الخاصة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات.<sup>(2)</sup>



- الأحكام والقرارات القضائية التي تقر إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية صادرة من طرف قضاة، والحائز لقوة الأمر المقضي به.
- العقود المتعلقة بإنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية، والمحررة من طرف موظفين قضائيين والخاضعة للإشهار العقاري<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>-العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص173و174.

<sup>2</sup>-ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص62.

<sup>3</sup>-عبد الرحمان بن عيسى، مداخلة بعنوان: (التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري)، جامعة المدية، ص06.

ب- معاينة حق الملكية في غياب سند رسمي:

إن السندات غير الرسمية المعترف بها ، تتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ، والتي

تكون حجة على الغير إذا كان لها تاريخ ثابت وذلك تطبيقا لنص المادة 328 ق.م.ج فإنه يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من :

- يوم تسجيله.
- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء<sup>(1)</sup>

• كما يصلح لإثبات الملكية العقارية العقود العرفية ذات التاريخ الثابت ، والمعدة قبل تاريخ: 1971/01/01 ، تطبيقا للمادة 89 من المرسوم 63/76 المذكور آنفا(2).

وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء والبحث، بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحيازة ،والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى مزاوله الشخص المعني للحيازة على العقار، طبقا لإجراءات القانون المدني، فالقانون يحمي الحيازة في ذاتها حتى ولو كان الحائز غير مالك(3) ويرجع ذلك لسببين:

1- أن الحائز هو الذي يسيطر سيطرة فعلية على المال الذي يقع في حيازته.

2 - أن الحائز للمال في الكثرة الغالبة من الأصول يكون هو المالك له(4).

وبالتالي يجب على المحققين، البحث حول مدى توفر الحيازة القانونية ، وأركانها للتمسك بها والاعتراف للحائز بأحقيته في الملكية ، بشرط عدم تسجيل أي اعتراضات من الغير(5).

---

<sup>1</sup> -المادة 328 من الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ،السالف الذكر .

<sup>2</sup> - عبد الرحمان بن عيسى، المرجع السابق ،ص 06.

<sup>3</sup> -ريم مراحي ، المرجع السابق، ص 63.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، ج 09، الـتـراث العربي، لبنان ،ص 790.

<sup>5</sup> - نورة ارحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجيستر ، جامعة تيزي وزو ، الجزائر ، 2012، ص 155.

يمكن الإشارة إلى أن من شروط إجراء التحقيق العقاري وحسب المادة الرابعة من القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات عن

عن طريق التحقيق العقاري<sup>(1)</sup>، أن تكون حيازة العقار المعني حيازة قانونية وصحيحة، حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، أن يطلب فتح تحقيق

عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية ، بشرط أن لا يكون هذا العقار قد شملته

عملية المسح العام للأراضي ، وهذا من اجل تسهيل عملية المسح وكذا تسوية العقارات

التي لم يمسه المسح<sup>(2)</sup>.

وقد استحدثت آلية التحقيق العقاري بموجب القانون 02/07 المذكور سابقا والذي

يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري، نظرا للتأخر الكبير الذي عرفته عملية المسح العام للأراضي<sup>(3)</sup>.

ج: معاينة الحقوق العينية الأخرى:

ونقصد بالحقوق العينية الأخرى بما يتفرع عن حق الملكية من حقوق، وتشمل ما

يلي:

حق الانتفاع: وهو حق عيني مؤقت يعطي لصاحبها استعمال والانتفاع بالعين دون حق

التصرف.

حق الاستعمال: وهو حق يسمح لصاحبه استعمال الشيء والانتفاع بثماره في حدود

احتياجاته .

حق السكن: وهو الذي يسمح لصاحبه السكن في دار في نفس حدود الاستعمال، أي

ليس له الحق في الانتفاع بها من غير السكن.

حق الارتفاق: حق يقيد حق الانتفاع لعقار تابع لشخص آخر<sup>(4)</sup>.

- <sup>1</sup> - المادة الرابعة من القانون 02/07 ، المؤرخ في: 27/02/2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعـايـنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقـاري، ج. ر. ع، 15، المؤرخة في 28/02/2007، ص12.
- <sup>2</sup> - عومرية حساين ، (التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر) ، مجلة الفقه والقانون ، ع30 ، الصادرة في، 30/04/2015 ص101.
- <sup>3</sup> -نجيب نسيب، (إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري) ،مجلة الدراسات والبحوث القانونية، ع02، د.ت، ص88.
- <sup>4</sup> -التعليمية رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر، ص17.
- حق الاستغلال: وهو حق يسمح لصاحبه الاستغلال المؤبد دون المساس بحق الملكية،

الذي تحتفظ به الدولة.

وتثبت هذه الحقوق بواسطة السند أو بواسطة البحث والاستقصاء<sup>(1)</sup>، وتدوينها في الوثائق المساحية، لتعطي نتائجها فيما بعد عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، كما لا يمكن أن ننسى بعض الأعباء المثقلة للعقار، وهي عبارة عن تأميمات عينية مثل: حق الرهن حيث يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه، أما حق الامتياز فهو حق الأولوية التي يقرها القانون لدين معين ويسمح لصاحب هذا الحق الأسبقية.<sup>(2)</sup>

1-التعليمة رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر، ص17.

2-ريم مراحي، المرجع السابق، ص66.

### المبحث الثالث:الأعمال النهائية لمسح الاراضي:

بعد استكمال الإجراءات التحضيرية ،وتجسيد الأعمال الميدانية على الإقليم البلدي المعني بعملية المسح، تأتي مرحلة أخرى في عملية مسح الأراضي، وهي الإجراءات الختامية لهذه العملية، وذلك حتى نعرف أين وصلت عملية المسح، والنتائج المتوصل إليها ، وتأتي هذه المرحلة بعد الانتهاء من التحقيق العقاري و مجمل المعاينات والتي تنتج عنها مجموعة من الوثائق ، وفيها يبدأ التحضير لإعداد مختلف هذه الوثائق المسحية قصد إيداعها في المحافظة العقارية، لتختتم بتقييم العقار المراد مسحه، لتشكّل بذلك مرحلة حاسمة في العمليات المسحية،وهو جعلنا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين هما:

المطلب الأول:إعداد وإيداع الوثائق المسحية وتم تقسيمه إلى فرعين هما:

الفرع الأول : إعداد الوثائق المسحية.

الفرع الثاني: إيداع الوثائق المسحية.

الفرع الثالث: حالات رفض الإيداع من المحافظ العقاري.

المطلب الثاني الترقيم العقاري وتم تقسيمه إلى ثلاث فروع هي:

الفرع الأول : الترقيم النهائي.

الفرع الثاني : الترقيم المؤقت.

الفرع الثالث : الترقيم في حساب المجهول.

المطلب الأول: إعداد وإيداع الوثائق المسحية:

اثر عمليات التحقيق وتثبيت الحدود تعد وثائق المسح قصد إيداعها بالمحافظة العقارية في أجالها المحددة ،وعليه سنتعرض أولاً إلى إعداد الوثائق المسحية (الفرع الأول)، ثم الإيداع القانوني للوثائق المسحية (الفرع الثاني)، كما سنتطرق في هذا المطلب إلى حالات رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري(الفرع الثالث).

الفرع الأول : إعداد وثائق مسح الأراضي:

بمجرد استكمال عملية التحقيق العقاري والمعاينات الناتجة عنه، يتم إعداد مجموعة من وثائق المسح على مستوى كل بلدية، وتحتوي هذه الوثائق على كل المعلومات والبيانات الخاصة بالعقار محل المسح ، وقد تم ذكر هذه الوثائق في المادة الثامنة من الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي ذكرتها كما يلي(1):

إن "تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي:

01-جدول الأقسام وسجل لقطع الأراضي حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب

الترتيب الطبوغرافي.

02- سجل مسح الأراضي ، تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو

المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء

03-المخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض.

وترسل فوراً صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية".

وعلى هذا الأساس جاءت المادة الأولى من المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ

في 25/03/1976 المعدل والمتمم<sup>(2)</sup> وهي اقتباس حرفي للمادة الثامنة المذكورة آنفاً

من الأمر رقم: 74/75.

<sup>1</sup>- المادة الثامنة من الأمر رقم: 74/75 ، السالف الذكر.

<sup>2</sup>- المرسوم رقم: 62/76 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السالف الذكر، ص 496.

وسنتناول كل وثيقة على حدى:

• جدول الأقسام: (L' ETAT DES SECTIONS):

وترتب فيه مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ويكون هذا الجدول خاص بكل قسم مساحي<sup>(1)</sup>، أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية ، أين تعين كل مجموعة ملكية ، رقم الحساب لكل مالك<sup>(2)</sup>، أي أن هذا الجدول عبارة عن حلقة ربط بين مجموعة

الملكية والأقسام التي تحتويها من جهة ، وأرقام الحسابات من جهة أخرى<sup>(3)</sup>.

• سجل مسح الأراضي: (LA MATRICE CADASTRALE):

وهو عبارة عن سجل خاص يضم أوراق ، تخصص كل ورقة لمالك واحد، إذ تحدد فيها تحديدا دقيقا ثم تذكر كل أجزاء الملكية الخاصة به، والتي قد تكون تابعة لقسم مساحي واحد أو لعدة أقسام مساحية<sup>(4)</sup>.

• المخطط المساحي: (LE PLAN CADASTRAL):

يعتبر هذا المخطط من أهم الوثائق الأساسية في المسح، وهو عبارة عن مخطط بياني لإقليم بلدية ما، وللمخطط المساحي أهمية بالغة تتمثل أساسا في كونه يعطي معلومات من اكبر وحدة عقارية إلى أصغرها<sup>(5)</sup>، كما يعطي الرسم التخطيطي للمنطقة

المعنية تفصيل تجزئتها إلى أقسام مساحية، وكل قسم مساحي يتكون من مكان معلوم، ويشمل المكان المعلوم أجزاء ملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي.

• جدول الحساب: (LE TABLE DE COMPTES):

عبارة عن خلاصة لسجل مسح الأراضي، فهو يشمل رقم حساب المالك، وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة، ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية، ثم تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك،

<sup>1</sup> - ريم مراحي، (مداخلة بعنوان اثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية)، المرجع السابق، ص 08.

<sup>2</sup> - التعلية رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر، ص 25.

<sup>3</sup> - عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015 ص 47.

<sup>4</sup> - ريم مراحي، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

<sup>5</sup> - نوال جديلي، المرجع السابق، ص 80.

الوقفية ، وفي الأخير الأشخاص الطبيعيين ليم ترتيبهم ترتيب أبجدي<sup>(1)</sup>.

• البطاقة العقارية (T7): وهي بطاقة التحقيق العقاري، حيث وبعد انتهاء التحقيق العقاري ، يقوم المحقق العقاري بتحرير هذه الوثيقة لكل وحدة عقارية، مهما كانت طبيعة ملكيتها سواء كانت عمومية أو خاصة ، وتكون في نسخة وحيدة وبالـدقة والوضوح المطلوبين ، وتتضمن ما يلي: تعيين العقار تعيينا دقيقا ، تعيين الملك أو الحائز الظاهر الطبيعة القانونية، أصل الملكية ، الأعباء أو الحقوق المثقلة للعقار، الملاك أو الحائزين على الشيوخ، ثم ترقيم البطاقة وتؤرخ ويذكر فيها اسم العون المحقق وتمضى من طرفه و من طرف صاحب العقار<sup>(2)</sup>، وحسب التعلية رقم: 16 المذكورة سابقا فان هذه البطاقة خاصة بالمشح في المناطق الريفية .



• البطاقة العقارية:(T10):وتشتمل هذه البطاقة على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز<sup>(3)</sup>، ومن خلالها يتم التعرف على الطبيعة القانونية للعقار حيث تحمل البيانات التالية(البلدية،رقم القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية، المساحة،هوية المالك أو الحائز.)<sup>(4)</sup>

الفرع الثاني: إيداع الوثائق المساحية:

بعد الانتهاء من إعداد الوثائق المثبتة لعملية المسح، تعد ثلاثة نسخ من وثائق المسح وترسل الأولى إلى مقر البلدية، حتى تكون في متناول الجمهور للاطلاع عليها<sup>(5)</sup>، حيث ورد في نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم:134/92 حيث نصت على " يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها..."

<sup>1</sup>- ريم مراحي، (مداخلة بعنوان اثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية)، المرجع السابق، ص 08 .

<sup>2</sup>- انظر الملحق رقم: 03

<sup>3</sup>- ريم مراحي، المرجع نفسه ، ص 09

<sup>4</sup>- انظر الملحق رقم: 06

<sup>5</sup>- التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر، ص 27

وتودع الثانية بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري، أما الثالثة فيحتفظ بها بمصلحة المسح للمعينة ، و في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية<sup>(1)</sup>.

إن إيداع وثائق المسح بمقر البلدية تتم من رئيس مكتب المسح، وتبعاً لذلك يحضر رئيس البلدية محضر إيداع يتم شهره في الأماكن المعتادة للإشهار، بالبلدية والبلديات المجاورة حتى يتمكن المعنيون من الاطلاع عليها، كما قد يعلن ذلك بوسائل أخرى كتابية أو شفوية أو عن طريق استدعاء، وذلك لإعلام أكبر عدد ممكن من المعنيين بذلك، ويقوم كل شخص تم المساس بحقوقه ، تقديم احتجاجه أثناء المدة القانونية ، ولقد تم النص على قانونية تقديم الاعتراضات ، وإجازة تقديم هذه الشكاوى إلى لجنة المسح، بغية فحصها بحيث كما رأينا سابقا تقوم بمحاولة التوفيق بين

الأطراف المتنازعة ، وإذا تعذر ذلك تعطى مهلة ثلاثة أشهر للأطراف المعنية للاتفاق أو رفع دعوى قضائية<sup>(2)</sup>، ويمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار أي حق لصالح الغير، وقد أكدت ذلك المواد 08 وما يليها من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(3)</sup>.  
أما إيداع هذه الوثائق على مستوى المحافظة العقارية، فإنه يثبت بواسطة محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، يصرح فيه بتاريخ الإيداع، ويحدد أقسام واسم البلدية والأماكن التي تم مسحها، ويتم نشر المحضر للإشهار في أجل 08 أيام من تاريخ الإيداع في الجرائد اليومية الوطنية، وفي شكل إعلانات تلصق في مقر المحافظة العقارية وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات، وفي هذه المرحلة يبدأ دور المحافظ العقاري في إتمام عملية الشهر العيني<sup>(4)</sup>، حيث يبدأ بفحص هذه الوثائق من الناحيتين الشكلية الموضوعية، ومتى عاين نقصا معينا وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة، عن طريق مراسلة إدارية لتتدارك الأمر، فمن الناحية الشكلية وجب على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية:

- 1- التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر، ص 27.
- 2- جميلة فسيح، (المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري)، المقال السابق، ص 99.
- 3- جمال بوشنافة ، مداخلة بعنوان: (الأثر المطهر للقبول الأول للعقارات في السجل العقاري، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري)، جامعة المدية، د.ت، ص 02.
- 4- وهيبة عثمانة، المرجع السابق، ص 106.

- جداول الأقسام.
  - سجل المساحة.
  - مخططات المسح.
  - جدول الحساب.
  - بطاقات العقارات (T10).<sup>(1)</sup>
- مع العلم أن محضر الإيداع يكون محل شهر خلال مدة أربعة أشهر<sup>(2)</sup> حسب نص المادة التاسعة من المرسوم رقم: 63/76 المذكور سابقا.

الفرع الثالث : حالات رفض الإيداع من المحافظ العقاري:

إن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي ، إذ يخص الوثيقة المودعة بأكملها، إذا ما تبين للمحافظ العقاري وجود نقص أو خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار، أو عند نقص وثيقة في الوثائق المودعة، وقد عدتها المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر على سبيل الحصر كما يلي:

• في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري إما دفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي بالنسبة للعقارات الممسوحة وكذا وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية، أو تقديم مستخرج مسح الأراضي يعود تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

• كما يرفض الإيداع على الخصوص ، عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، إذا لم يتم ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم 63/76 .

• عند عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم لأجل قبول الإيداع.

• عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76

• عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات، لا تحتوي على البيانات المطلوبة في المواد 93 و95 و98 من المرسوم 63/76 أو تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> ريم مراحي، دور المسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 103 .

<sup>2</sup> احمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة تلمسان ، 2016 ، ص 180.

المطلب الثاني: الترقيم العقاري:

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العقاري، الذي يركز بالأساس على المسح

العام

للأراضي بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الذي يباشره أعوان المسح الطبوغرافي المؤهلون للقيام بعمليات المعاينة والتحقيق، والذي يتوج في الأخير بتسليم المالك أو الحائز الوثائق المسحية، حيث وبمجرد استلام المحافظ العقاري وثائق مسح الأراضي، يقوم بترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري، بحيث يخص كل عقار بترقيم خاص به، اعتمادا على سندات الملكية المقدمة من مالك العقار، وذلك إما بالترقيم النهائي وإما بالترقيم المؤقت، أو يدمج في حساب مجهول، وهو ما جعلنا نقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع، حيث تناولنا الترقيم النهائي في (الفرع الأول) ثم الترقيم المؤقت في (الفرع الثاني) وأخيرا الترقيم في حساب المجهول في (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: الترقيم النهائي:

لقد نصت المادة: 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري على: " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية." فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجتيه<sup>(1)</sup>، ومن نص هذه المادة نستخلص انه وبعد قيام المحافظ العقاري بفحص وثائق مسح الأراضي المودعة لديه،

والتي تتعلق بالقسم المساحي من مجموعة ملكيات أو وحدات عقارية، يبدأ في عملية

ترتيب العقارات حسب الوثائق بغرض ترقيمها، فيبدأ بالعقارات الثابتة بسندات مشهورة، فترقم بصفة نهائية وإعداد دفاتها العقارية، والعقارات المعنية بهذه الحالة هي التي تبيينها

<sup>1</sup> المرسوم رقم: 63/76، السالف الذكر.

<sup>2</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي

تبسة، 2007، ص 106.

بطاقة التحقيق العقاري (T10)، لأنها تدل على أن العقار له سند ملكية قانوني ومشهر بالمحافظة العقارية له سند ملكية قانوني ومشهر بالمحافظة العقارية، ولا تدع مجالاً للشك في طبيعتها القانونية أو أصل ملكيتها، بالإضافة إلى أن مالكيها الأصلي موجود(1).

وعليه يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للمالك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية عامة (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى)، أما في حالة الملكية الشائعة يعد دفتر واحد ويحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم، لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به، كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء، بمناسبة هذا الترقيم، إجبارياً في السجل العقاري، قيود الامتيازات والرهون والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها(2).

إن بالرغم من الترقيم النهائي يترتب عليه منح الدفتر العقاري، الذي يعتبر سند الملكية، فإن المشرع الجزائري أجاز للأطراف إعادة النظر فيه، وذلك بالطعن أمام القضاء، الأمر الذي يتيح رفع دعاوى قضائية، للطعن في بيانات السجل العقاري، وهذا يحدث بعد حصول المعني على سند الملكية وحصول المعني بالأمر على سند الملكية، وهذا ما يمثل الجانب السلبي لنظام الشهر العقاري، كون هذا الإجراء يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية، حيث يبقى مركز المالك مهددا بظهور مالك جديد، مع الإشارة إلى أن الدول التي تبنت نظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابلة للمنازعة، و ما على المالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض(3).

1- محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص 248.

2- التعلية رقم 16 الفقرة 2/2/2، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر، ص 28.

<sup>3</sup>-انجي هند زهدور ، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، جامعة وهران ، 2016 ، ص136.

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت:

يكون الترقيم مؤقتا ،إذا كان الملاك لا يملكون سندات تثبت ملكيتهم لتلك العقارات الممسوحة ، فيكون الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين<sup>(1)</sup> ، أي أن الترقيم المؤقت

يكون في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، كحيازة العقار منذ مدة، ويجري سريان هذه المدة من يوم الترقيم، وعليه يقسم الترقيم المؤقت إلى حالتين<sup>(2)</sup>:

1- الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر:

يكون في الحالة التي تشير فيها المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة لمدة ، تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب<sup>(3)</sup>، ويشترط في هذه الحيازة أن تكون هادئة وغير منقطعة أي مستمرة لمدة 15 سنة، أو حائزين لعقد عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل<sup>(4)</sup>، ويدخل ضمن أنواع هذه الحيازة :

• شهادات الحيازة المسلمة طبقا لقانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 المؤرخ في:

1990/10/18.

• الأحكام القضائية الصادرة بخصوص إثبات الحقوق على هذه العقارات وهي أحكام تكون غير دقيقة أي أحكام قضائية ناقصة.<sup>(5)</sup>

بعد مرور أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، يتحول الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر إلى ترقيم نهائي للعقار، إذا لم يقدم أي اعتراض أو قدمت اعتراضات وتم سحبها من صاحبها أو رفض هذه الاعتراضات<sup>(6)</sup>،

- 1- ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق، ص446.
- 2-انظر التعليمه رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، السالفة الذكر، ص27.
- 3- حمدي باشا عمر ، مداخلة بعنوان: (سندات الملكية العقارية)، ملتقى جهوي حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام، بتاريخ: 07-08/11/2012 ، تبسة ، ص103.
- 4- انظر المادتين 827 و 828 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر، ص136
- 5- نوال جديلي، المرجع السابق، ص90.
- 6- جمال بوشنافة ، مداخلة بعنوان: (الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات في السجل العقاري، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري)، المرجع السابق ص06.

وخلال هذه الإجراءات أي تحول الترقيم العقاري لمدة (04) أشهر إلى ترقيم نهائي، وبعد تأكد المحافظ العقاري أثناء مدة الترقيم من أحقية الشخص المعني في ملكية العقار يسلم الدفتر العقاري للمالك المعترف به.<sup>(1)</sup>

## -02- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

عند غياب سند كافي، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية، لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري، بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات إثبات كافية، فيقوم نتيجة لذلك بترقيمها، طبقا لنص المادة 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، والتي تنص على " يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لملّاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

ويصبح هذا التقييم نهائي عند فوات هذه المدة، إلا إذا ظهرت وقائع قانونية جديدة، تسمح للمحافظ العقاري بالتثبت من أن الحقوق العينية التي سيتولى شؤها في السجل العقاري، يكون قد اطلع عليها في غضون هذه المدة. كما يجوز للمحافظ العقاري أن يرقم العقار، ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين (02)، في حالة ما إذا لم يكشف التحقيق العقاري أثناء المسح، عن أي مالك أو صاحب الحق العيني، أو الحائز للعقار الممسوح، والذي بقي شاغرا من دون مطالب، وتعرف هذه الحالة بحالة التقييم لحساب مجهول، ويتحول هذا التقييم إلى تقييم نهائي لفائدة الدولة بعد مضي سنتين من إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.(2)

<sup>1</sup>- التعليم رقم: 16، الفقرة 6/2/2 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، السالفة الذكر، ص 27.

<sup>2</sup>- مفيدة لمزري، مقال بعنوان: (مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري في الجزائر)، مجلة صوت القانون، ع 02

الصادرة في : 12 أكتوبر 2018، ص 41 و 42.

- أنظر أيضا الملحق رقم 08.

قد ينتج عن تحول التقييم المؤقت إلى تقييم نهائي خلال الميعاد، بعض الاعتراضات فيكون هذا الاعتراض مرفوضا ، فلو تقدم احد المعنيين باعتراضه خلال تلك الفترة مع صيرورة التقييم النهائي، فيرفض ذلك باعتباره خارج الآجال ، وهنا على المعني اللجوء للقضاء للمطالبة بحقوقه، أما لو حافظ التقييم المؤقت على طابعه، كانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية، ومحاولة مصالحة الأطراف وديا لفض النزاع، ونكون أمام احتمالين في هذه الحالة :

- إما اتفاق الأطراف، وهنا يحرر المحافظ العقاري محضر للصلح ، ويتم تبليغ نسخة منه لمصالح مسح الأراضي.
- وإما فشل محاولة الصلح بين الأطراف، فيحرر محضر ويبليغ للطرف ويكون للمدعي



مهلة ستة (06) أشهر، تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة للمحكمة المختصة محليا، فهي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، وطبقا لنص المادة 516 ق.ا.م.ا إذا تعلق النزاع في التقييم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص، فإنه يكون الاختصاص للقضاء العادي، وإذا تعلق بأحد أشخاص القانون العام، فإنه يكون الاختصاص للقضاء الإداري<sup>(2)</sup>.

الفرع الثالث: التقييم في حساب المجهول:

بالنسبة لوضعية الملكية المجهولة المالك، هي التي يثبت التحقيق العقاري أثناء مروره على القطعة، بان مالكا مجهول ، فإنه اوجب على المحافظ العقاري، في حالة عدم مطالبة العقار الممسوح ترقيمه مؤقتا، باسم الدولة لمدة سنتين (02)، تنتهي بالتقييم النهائي لفائدتها<sup>(3)</sup>، وقد تلقت مصالح المسح في إطار أشغال مسح

### الأراضي العام وتأسيس

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، د. ط. دار هومة ، الجزائر. د.س ص 162-165.

<sup>2</sup>-انظر المادة 516 ، من الأمر 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم ، السالف الذكر، ص 52.

<sup>3</sup>- ريم مراحي، مداخلة بعنوان (اثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية) المرجع السابق، ص 11.  
-انظر أيضا التعليم رقم: 16 الفقرة 5/2/2 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، السالفة الذكر، ص 27.

السجل العقاري العديد من العراقيل، والتي تتعلق أساسا بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق، وكذا صعوبة تحديد الملاك والحائزين الفعليين لبعض العقارات، الخاضعة لإجراء مسح الأراضي العام، وهو ما جعل المديرية العامة للأماكن الوطنية تصدر تعليمتين تحت رقم: 2421 و 4618 المؤرختين على التوالي في: 2003/05/03 و 2004/09/04 وهو إجراء سمح بتسوية عدد معتبر من هذه العقارات ، إلا انه لم يحقق الأهداف المرجوة بسبب التزايد المضاعف لعدد الملكية المسجلة في

حساب المجهول، وهو ما جعلها تصدر مذكرة أخرى تحت رقم: 4060 بتاريخ: 2018/04/05، بعنوان التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وذلك طبقاً لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة: 23 مكرر من الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المعدل والمتمم ، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup>، واهم ما جاء في نص المادة 89 هو: إن التدبير المدرج يتعلق بالعقارات التابعة للخواص، التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح، والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان ، من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية، وعليه سيتم من الآن فصاعداً تسجيل هذه الأملاك وترقيمها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي. لا يطبق هذا الإجراء الجديد بأي حال من الأحوال ، على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة ، أو لإحدى الجماعات المحلية ، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية ، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية ، والتي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب ، ويتعين على الأعوان المحققين في إطار عملية المسح ، الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن استمارات العقارات (T10)<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - تعليمة رقم: 4060 مؤرخة في: 2018/04/05 تتضمن التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وزارة المالية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، ص 01 و 02.

إن الطلبات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار في عملية التسوية حسب أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 هي<sup>(1)</sup>:

- الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة.
- الطلبات المدعمة بسندات ملكية غير مشهورة.
- الطلبات المقدمة على أساس الحيابة الفعلية لطالب التسوية.

ففي الحالة الأولى<sup>(2)</sup>: إذا اثبتت البحوث والتحريرات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب ، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه ، ثم يبلغ مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني وموافاة المحافظ العقاري بنسخة منها وفي حالة الرفض يقوم المحافظ العقاري بتبليغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية.

أما في الحالة الثانية والثالثة: إذا أثبتت البحوث والتحريرات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة فيقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين(02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب ثم يبلغ مصالح المسح لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني وموافاة مديرية الحفظ العقاري بنسخة منها والتي تقوم بدورها بتبليغها للمحافظ العقاري ،يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت ويقيدها في سجل الاعتراضات، ويتكفل بها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم<sup>(3)</sup>.

وإذا كشفت البحوث والتحريرات المنجزة أن العقار تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية،يقوم مدير الحفظ العقاري بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي للعقار ، مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية بذلك على سبيل الإعلام.

<sup>1</sup> - المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المتضمنة تعديل المادة 23 مكرر من الأمر 74/75، ج. ر

، ع 76 الصادرة بتاريخ: 2017/12/28 ، ص 39 و 40.

<sup>2</sup> - تعليمة رقم: 4060 تتضمن التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، السالفة الذكر، ص 2 و 3 و 4.

<sup>3</sup> - المادة 15 من المرسوم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

## خلاصة الفصل الثاني:

إن المسح العقاري عملية فنية وقانونية ، تهدف إلى وضع هوية للعقار، وإعطاء وضعية قانونية لهذا العقار، فإن هذه العملية تتحقق جملة من الأعمال الأساسية ، وكل إجراء مرتبط بالأخر ومكمل له ،وتخلف احد هذه الإجراءات ينتج عنه تعطيل أو نقص في عملية المسح، فالإجراءات التحضيرية تعتبر أولى الخطوات في عملية المسح وهي إجراءات تمهيدية أو بعبارة أخرى إجراءات إدارية محضّة ، أما الإجراءات الميدانية فهي تجسيد للإجراءات التحضيرية في ميدان الإقليم المراد مسحه ، أما الإجراءات الختامية فهي بمثابة نتيجة لما سبق من أعمال تحضيرية وميدانية، وإعطاء العقار المسحوق الطبيعة القانونية اللازمة له من خلال تعرضه للتقييم، وهو ما يلزم لتأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري .

لقد سعى المشرع الجزائري جاهدا من خلال التدابير التي جاء بها الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وبعض المراسيم التنفيذية التي صدرت بعده، في التحكم في القطاع العقاري والوصول إلى الغاية المرجوة، وهي التطهير العقاري الذي يبقى الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية ،وتظهر نية المشرع في تحقيق هذه الغاية من خلال تنظيمه لإجراءات المسح وترتيبها وفق آليات مادية وبشرية، رغم أننا نرى أن هذه الإجراءات قد تستغرق الكثير من الوقت ،وقد يعترضها العديد من الإشكالات لعل أهمها في الفترة الحالية هو العقارات المجهولة الهوية ، النزاعات الشخصية حول العقار ... وهو ما يجعلها لاتحقق الأهداف التي تنتظرها الدولة من خلال عمليات مسح الأراضي، وهي بالأساس التحول نحو اقتصاد السوق، وتنشيط الاستثمار الوطني والأجنبي، وتحرير المعاملات، وتدعيم الخزينة العمومية.

الخطامة

لإعادة النظر في النظام العقاري بعد الاستقلال، اضطر المشرع إلى محاولة إيجاد آليات قانونية بديلة لتطهير العقارات وتوثيقها، ونظرا لاعتماد الجزائر على نظام الشهر العيني منذ سنة 1975، والذي يقوم أساسا على إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، و نظرا لعدم كفاية الطرق المتبعة للقيام بالعمليات المسحية وعدم ملائمتها لتطلعات ومتطلبات الدولة، ولتعميمه على كافة التراب الوطني، رأيت أنه من الضروري مراجعة أمورها عن طريق التسريع في وتيرة أشغال تطهير الأملاك العقارية، حيث عملت في أواخر الثمانينات على إعطاء انطلاقة جديدة لأنشطة مسح الأراضي على أسس أفضل، لاسيما مع المساعدة التي قدمها البنك العالمي والتي مكنت من تشخيص الوسائل وتمويلها، فأنشأت في سنة 1989 أول هيئة مستقلة وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وطبقا للمرسوم المنشأ لها، كلفت هذه الهيئة بمهام أساسية في عملية المسح على مستوى كل بلدية، كما كلفت بمهام استثنائية أبرزها القيام بجرد عام للعقارات التابعة للأماكن الوطنية، ولتضمن تقدم هذه العمليات وفق الوتيرة المخطط له، أقرت إجراءات قانونية مقسمة إلى أعمال تحضيرية، أعمال ميدانية فأعمال ختامية، قبل تثبيت الملكية العقارية، تبدأ بإنشاء لجنة مسح الأراضي ثم عملية التحديد والتحقق العقاري، وتنتهي بعملية إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية وترقيم العقارات.

و للإجابة على الإشكالية المطروحة في المقدمة، و تقييما لمدى نجاح هذه الوكالة في إعداد مسح عام للأراضي بعد مرور حوالي (30) سنة من إنشائها،

يمكن القول أن هذه الوكالة لعبت دورا فعالا في سير عمليات المسح العقاري على مستوى

كـافة التراب الوطني، رغم بعض الصعوبات التي اعترضتها، ويظهر ذلك من خلال النتائج التي توصلنا إليها وتقديمنا لجملة من التوصيات نراها كحلول لبعض النقائص المسجلة والعراقيل التي تعترض استكمال عمليات المسح:

1- النتائج المتوصل إليها:

- إن انجاز عمليات مسح الأراضي على مستوى التراب الوطني، نتج عنه تحديد

الأصناف، القانونية المختلفة للأراضي، من أراضي الأملاك الوطنية، وأراضي خاصة و أراضي الوقف، كما ساهمت عمليات المسح العام بشكل كبير في مكافحة البناء غير المشروع.

- إن عملية مسح الأراضي تتوج بمنح مالك العقار الممسوح دفتر عقاريا ، والقاعدة

في نظام الشهر العيني، أن دفتر العقاري هو السند القانوني الوحيد لإثبات

الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة.

- إن انتشار التعامل بالعقود العرفية من أهم المشاكل التي تعترض عمليات استكمال

مسح الأراضي العام ، خاصة أن هذه العقود لا تحتوي على إشارات

دقيقة للمساحات العقارية، وعدم ذكر أصل الملكية، والحقوق العينية المثقلة

بالعقار وعدم ذكر أسماء المتعاقدين وهويتهم بالطريقة الدقيقة والواضحة، كل هذه

المعطيات من شأنها أن تشكل نزاعات عقارية، فتلزم الدولة بتقييم العقارات

ترقيما

مؤقت وهو ما انعكس بصفة سلبية على إتمام إجراءات المسح العقاري فـي كامل

التراب الوطني.

- إن التأخر في إعداد مسح عام للأراضي عبر كامل التراب الوطني، رغم مرور

حوالي (30) سنة من إنشاء هذه الوكالة، سبب التجميد للعديد من

المشاريع التنموية التي كانت مبرمجة، كالمشاريع الاستثمارية،

والوحدات السكنية، والمرافق الحيوية نظرا لغياب أوعية عقارية.

- إن حصيلة عمليات المسح بلغة الأرقام التي تمكنا من الحصول عليها، إلى غاية

سنة 2017، والتي مست 1263 بلدية عبر الوطن من أصل 1541 بلدية

موجودة على المستوى الوطني، أسفرت على مسح وتوثيق 1372 منطقة حضرية،

بمساحة 15 مليون هكتار و3322 منطقة صحراوية وسهبية، بمساحة 216 مليون

هكتار، و29 ألف هكتار من العقار الريفي، أي بمساحة إجمالية تقدر بـ: 228 مليون

هكتار ممسوحة عبر بلديات الوطن .

ب- التوصيات:

- العمل على حل جميع القضايا المعروضة أمام القضاء فيما يخص عملية المسح.



- خلق قاعدة بيانات بأسماء أصحاب الملكيات وتفعيلها على مستوى كل المديرات الجهوية والملحقات الولائية، وتنظيم دورات تكوينية لفائدة أعوان وفرق المسح للتعريف بالتكنولوجيات الحديثة المستعملة دوليا في عمليات المسح.

- استعمال كل وسائل الإعلام المرئية والمسموعة للقيام بعمليات التحسيس بأهمية الحضور أثناء عملية مسح الأراضي تجنباً لإدراج هذه العقارات ضمن غير المطالب بها أثناء عملية المسح وترقيمها في حساب المجهول.

- إعادة النظر في تشكيلة لجنة المسح، من خلال إعطاء أكثر صلاحيات

لممثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في هذه اللجنة، نظراً لأهمية دوره

في العملية المسحية، وإضافة ممثل الأملاك الوقفية كعضو في هذه اللجنة،

حماية للأملاك الوقفية، بحكم أن هذه الأملاك تشكل صنفاً من

أصناف الملكية العقارية في الجزائر.

- فتح باب الاستثمار أمام المتعاملين الخواص، سواء كانوا جزائريين أو أجانب،

للاستثمار في مجال مسح الأراضي لتخفيف الأعباء المالية والتسريع في

في إنجاز العمليات المتأخرة على مستوى بلديات الوطن.

- إعادة النظر في المادة 16 من المرسوم رقم: 63/76 دعماً لاستقرار المعاملات العقارية، وتجنباً للنزاعات المحتملة، وإعطاء أكثر حجية مطلقة للدتر العقاري باعتبار أن المنازعات التي تثور بعد الترقيم النهائي واللجوء للقضاء قد ينتج عنه إلغاء هذا السند القانوني.

- إنشاء هيئة قضائية مستقلة للنظر في المنازعات التي تظهر أثناء عمليات مسح الأراضي.

وعليه نختتم بالقول أن المشرع الجزائري نجح إلى حد بعيد باستحداثه لهذه الوكالة، رغم كل العراقيل التي صعبت من إنهاء عمليات المسح و وضع السجلات العقارية.

الملاحق

ملحق رقم 01: بطاقة جزء الملكية

T4

بطاقة جزء الملكية  
FICHE D' ILOT DE PROPRIETE

URBAIN  حصري  RURAL  ريفي

WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية		N° DEFINITIFS الارقام النهائية	
N° SECTION رقم القسم		N° ILOT رقم جزء الملكية		SECTION القسم	ILOT جزء
Ha		A		CLE مفتاح	
CONTENANCE TOTALE CALCULEE المساحة الإجمالية المحسوبة		Ca		N° DE COMPTE رقم الحساب	
C		RUE شارع		CLE مفتاح	
العنوان ADRESSE :		الحي أو المكان المعلوم QUARTIER OU LIEU DIT اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE		رقم الملك في م ع N° DU BIEN A LA CF	

I- DESIGNATION DES PARCELLES. تعيين القطع								II- PROPRIETAIRE. المالك					
رقم Provis	تاريخ Détail	المساحة المصرح بها ب			المساحة المحسوبة ب			طبيعة الأرض Nature du sol	طبيعة استعمال الأرض Nature occupation du sol	نوع الإستغلال Mode d'utilisation	شئ محمول Objet supporte	الإسم NOM	
Ha	A	Cs	Ha	A	Cs	رقم رقمي (Code)	رقم رقمي (Code)	رقم رقمي (Code)	رقم رقمي (Code)	اللقب (إسم شركة) PRENOM ( RAISON SOCIALE )			
												رقم حساب مؤقت NUMERO DE COMPTE PROVISOIRE	
												رقم رقمي CODE :	
												ب) MODALITES D'APPROPRIATION	
												رقم رقمي CODE :	
												- حقوق و أعباء IV- DROITS ET CHARGES	
												رقم رقمي CODE :	

بطاقة رقم FICHE N° :	مراقبة في CONTROLEE LE :
أعدت في ETABLIE LE :	من طرف السيد PAR M' :
من طرف السيد PAR M' :	رتبة GRADE :

Série Cadastre-A.N.C. Modèle T4.CH13

ملحق رقم 02: بطاقة المالك أو الشريك  
في الملكية T5

بطاقة المالك أو الشريك في الملكية FICHE DE PROPRIETAIRE OU DE COPROPRIETAIRE						
شخص اعتباري PERSONNE MORALE			شخص طبيعي PERSONNE PHYSIQUE			
<b>A</b>		رقم الحساب N° DE COMPTE				
PROVISOIRE مؤقت	DEFINITIF نهائي	CELE مفتاح				
WILAYA ولاية		COMMUNE بلدية				
NOM ET PRENOM OU RAISON SOCIALE الإسم و اللقب أو اسم الشركة			NE (E) OU CONSTITUE (E) LE و(لات) أو إسم (ت) هي			
COMMUNE بلدية	WILAYA OU PAYS ولاية أو البلد	NATIONALITE الجنسية				
<b>FILIACTION :</b>						
PRENOM DU PERE لقب الأب		PRENOM DU GRAND PERE لقب الجد		NOM ET PRENOM DE LA MERE إسم و لقب الأم		
<b>SITUATION DE FAMILLE :</b>						
CELIBAT عزاب / عزباء	MARIE (E) متزوج (ة)	DIVORCE (E) مطلق (ة)	VEUF (VE) زمل (ة)			
<b>NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE :</b>						
عدد الأشخاص المتكاتف بهم ENFANT (S) الأبناء			أشخاص أخرى AUTRE (S) PERSONNE (S)			
<b>PROFESSION :</b>					<b>CODE NATURE JURIDIQUE :</b>	
المهنة المستوطن (المسكن أو المكتب) ADRESSE (DOMICILE OU SIEGE)					رقم الشارع N° : Rue :	
الحي أو السكان للموقع QUARTIER OU LIEU-DIT :						
<b>B</b> التعيين المؤقت DESIGNATION PROVISOIRE				التعيين النهائي DESIGNATION DEFINITIVE		ر.ع.ف C.F
قسم SECTION	جزء ILOT	قطعة PARC	وحدة LOT	قسم SECTION	جزء ILOT	رقم الملك N° de bien
				قطعة PARC	وحدة LOT	اسم العقار NOM DE L'IMMEUBLE
				تمثل الإستغلال MODE utilisation		

Série Châtaire - ANC - Modèle T5/CNEZ

ملحق رقم 03 : بطاقة التحقيق  
العقاري T7



**إتشاء المسج العام**  
**ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL**  
**مطابقة التحقيق العقاري**  
**FICHE D'ENQUETE FONCIERE**  
 ملكية :  خاص  عام   
 Propriété :  Privée  Publique

Wilaya : \_\_\_\_\_ ولاية \_\_\_\_\_  
 Commune : \_\_\_\_\_ بلدية \_\_\_\_\_  
 Lieu-dit : \_\_\_\_\_ المكان العنوم \_\_\_\_\_  
 Nom de l'immeuble : \_\_\_\_\_ اسم العقار \_\_\_\_\_  
 Numéro de section : \_\_\_\_\_ رقم القسم \_\_\_\_\_

الإسم و لقب أو اسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسج  
 Nom et prénom ou raison sociale  
 du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale

Numéro de l'lot de propriété رقم جزء الملكية		Numéro de compte رقم الحساب	
Provisoire : مؤقت	Définitif : نهائي	Provisoire : مؤقت	Définitif : نهائي

**الطبيعة القانونية وأصل الملكية**  
**I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE**

الطبيعة القانونية الحالية و مراجع المسج أو الطبوغرافية

**1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:**

ملك او ملكية خاصة BIEN MEUX OU PROPRIETE PRIVEE	فردي Individuel ..... <input type="checkbox"/>	متنازع عليها Contesté ..... <input type="checkbox"/>
	على الشيوع En Indivision ..... <input type="checkbox"/>	غير متنازع عليها Non Contesté ..... <input type="checkbox"/>
الأملاك الوطنية BIEN DOMANIAL	دولة Etat ..... <input type="checkbox"/>	خاص Privé ..... <input type="checkbox"/>
	ولاية Wilaya ..... <input type="checkbox"/>	عام Public ..... <input type="checkbox"/>
	البلدية Commune ..... <input type="checkbox"/>	
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privée ..... <input type="checkbox"/>	
	عام Publique ..... <input type="checkbox"/>	

**أصل الملكية**

**1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :**

أقيمت أو أسست الملكية طبقا للإجراء العقاري الآتي  
 La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة Homologué  غير مسجلة Non Homologué

اسم الدوار السابق أو لرض الواقع  
 Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) : \_\_\_\_\_

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سندات من كتتمولت)  
 N° du groupe ( lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte ) : \_\_\_\_\_

طبيعة المجموعة : Arch  تابع للبلدية Communal  تابع لأملاك الدولة Domaniale  ملك عام Domaine Public  ملك Melk

رقم التحقيق الجزئي  
 Numéro de l'enquête partielle : \_\_\_\_\_

أو رقم التحقيق العام  
 ou Numéro de l'enquête d'ensemble : \_\_\_\_\_

رقم القطعة N° de Lot	رقم السجل N° du titre	المستفيد(الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

(1) - Sénatus consulte 1863 et 1867 - Enquête parcelaire loi 1897 et 1926 - تطابقات جزئية قانون 1897 و 1926 -  
 - Enquête d'ensemble loi 1926 Autre (révisions carte de colonisation - commission transaction) - تطابقات عامة 1926 - غيرها (تعداد مرتكز استيطان - لجنة مسجلات و التسميم

ملحق رقم 04: بطاقة وصف  
العقار المبني T8



ملحق رقم 05: بطاقة الوحدة الملكية  
المشتركة والشائعة T9



ملحق رقم 06: البطاقة العقارية

**T10**

ولاية  
WILAYA

MINISTÈRE DES FINANCES

**البطاقة العقارية**  
**FICHE D'IMMEUBLE**

وزارة المالية  
الوكالة الوطنية  
لسج الأراضي

(1) المنطقة الحضرية  
Zone Urbaine (1)      (1) المنطقة الريفية  
Zone Rurale (1)

**I- REFERENCES CADASTRALES :** مراجع مسج الأراضي

بلدية COMMUNE : \_\_\_\_\_ قسم SECTION : \_\_\_\_\_  
جزء ملكية ILOT : \_\_\_\_\_ قطعة أرض PARCELE : \_\_\_\_\_  
حديقة LOT : \_\_\_\_\_ عمارة BATIMENT : \_\_\_\_\_ سلم ESCALIER : \_\_\_\_\_  
حصة Q-PART : \_\_\_\_\_  
العنوان أو المسكن المعلوم  
ADRESSE et (ou) LIÉU - DET : \_\_\_\_\_

**II- CONTENANCES (2) :** المساحة (2)

جزء ملكية ILOT : Ha \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_  
س Ca \_\_\_\_\_ د الحصة LOT : Ha \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_  
س Ca \_\_\_\_\_

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

---

**IV- PROPRIÉTÉ (1) :** الملكية (1)

الطبيعة القانونية NATURE JURIDIQUE : ملك MELK / خاص / عام Privé / Publique  
دولة ETAT : فردية / شريكية Individuelle / En Indivision  
ولاية WILAYA : بدون سند / مع سند Titrée / Non Titrée  
بلدية COMMUNE : غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée

أصل الملكية ORIGINE de PROPRIÉTÉ : إجراء عقاري Procédure foncière  
سجلات Homologuée / غير مسجل Non homologuée  
سجلات سناتوس سناتوسات Senatus consulte : رقم المجموعة N° de groupe  
طبيعة Nature : ARCH  
تابع للبلدية COMMUNAL  
تابع للأموال الوطنية DOMANIAL  
عام PUBLIC  
ملك MELK

تحقيق Enquête : جزئي N° \_\_\_\_\_  
مجموعه Ensemble N° \_\_\_\_\_  
رقم السند N° de titre \_\_\_\_\_  
اسم المستفيد Nom du Bénéficiaire \_\_\_\_\_

كيفية التملك MODALITÉ D'APPROPRIATION : \_\_\_\_\_  
نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION : \_\_\_\_\_

**V- DROITS ET CHARGES :** حقوق و أعباء

الطبيعة Nature : \_\_\_\_\_  
لصالح au profit de : \_\_\_\_\_

**VI- DESIGNATION DU PROPRIÉTAIRE (OU POSSESSEUR) :** تعيين المالك أو (الحائز)

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

لقب (أو اسم الشركة) Nom (ou raison sociale) : \_\_\_\_\_  
الاسم Prénom : \_\_\_\_\_  
ولدت (أو تأسست في) Né (e) ou constitué le : \_\_\_\_\_  
المهنة Profession : \_\_\_\_\_  
ابن (ة) de \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_  
العنوان العائلي Adresse habituelle : \_\_\_\_\_

**VII- TITRE DETENU (5) :** السند المتوفر

الطبيعة Nature (4) : \_\_\_\_\_  
الوضوع objet (5) : \_\_\_\_\_  
اسم الجور nom du rédacteur : \_\_\_\_\_  
حرر في Rédigé le : \_\_\_\_\_  
نشر في publié le : \_\_\_\_\_  
ع ح ع CF de : \_\_\_\_\_  
مجلد vol : \_\_\_\_\_  
رقم case : \_\_\_\_\_

مدة أو تاريخ الحيز في حالة عدم وجود سند الملكية \_\_\_\_\_

1- Rayer les mentions inutiles.  
2- Contenances calculées.  
3- Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain ou...  
En cas d'existence de copropriété, en donner la description et indiquer l'usage (indivision, usage local à usage commercial, adossé ou sans activité professionnelle, locaux mixtes, etc...)  
4- Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, décision judiciaire, etc...)  
5- Préciser l'objet du titre (consolidation ou constitution, acquisition, donation, échange, etc...)

تطلب العبارات لعدم مطابقة  
المساحة المسجلة  
لتحديد الطبيعة الثانية للعنصر ، أو زراعية أو صناعية لزراعة أرض مجردة ...  
في حالة وجود بيان لشراء الوصف مع لشكر الإستعمال  
(سجل - مبيعة - معن أو لشمسك تدرى - شمسك - و سندك سكر أم - معنك مسجلة في أمره )  
تحديد نوع السند (سند مسجل عند الوفاق ، عقد ليزي )  
تعيين موضوع السند (شراء أو إسقاطية الإستشفاء ، الإعطاء ، قرض إلخ ...)

ملحق رقم 07: دفتر المساحة

**MATRIC CADASTRALE**







ملحق رقم 08: شهادة ترقيم عقاري

مؤقت

الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية [ ]  
المحافظة العقارية [ ]

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (1)

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.  
- وبمقتضى الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل، لاسيما المادة 2-353 منه.

- وبمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري.  
- وبمقتضى المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.  
- وبمقتضى المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه.

- وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: [ ] رقم: [ ] المؤرخ في [ ] .  
- وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): [ ] بتاريخ: [ ]

يشهد المحافظ العقاري بالـوادي

أن مجموعة الملكية رقم: 009 القسم رقم: 04، لبلدية [ ] سعة المسح: م<sup>2</sup>، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة عامين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح. حجم 01 تربيعة 09.  
(حقوق عقارية مشاعة قدرها.....) (2)

باسم السيد (ة): المولود (ة) بـ : في [ ]، ابن(ة): [ ]، الجنسية [ ]

الساكن (ة): [ ] - [ ] - [ ]

إيداع في : حجم : رقم:

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية.

(2) أشطب العبارة غير الملانمة.

إن المعلومات المحتواة ضمن هذه الشهادة مطابقة لما هو مدون ضمن البطاقة العقارية، عند تاريخ إعدادها وتسليمها للمعني.

ملحق رقم 09: مدونة المطبوعات  
التقنية المستعملة في محافظة مسح  
الأراضي.

### مدونة المطبوعات التقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي

CC1	محضر تعيين الحدود
CC2	وثيقة القياس
CC3	كشف يبين التغييرات التي طرأت على الملكيات
CC4	طلب مستخرج مسح الأراضي
CC4 bis	مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد (4 PR مكرر سابقاً)
CC5	طلب مستخرج استنساخ وثائق مسح الأراضي
CC7	طلب مستخرج من مخطط مسح الأراضي
CC11	مستخرج من دفتر المساحة
CC12	مستخرج من حالة القسم
CC13	مستخرج كشف التغييرات
CC14	كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي
CC15	مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 30 x 21)
CC16	مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 42 x 30)
CC19	تبلغ المالكين بالتغييرات التي طرأت
CC20	رسم بياني للحفظ
PR11	جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي
PR12	التغييرات في هوية الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين
PR13	جدول إرسال شهري من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية
PR14	محضر عن التغييرات التي تطرأ على ترقيم مجموعات الملكية
PR15	محضر التغييرات المتوقعة بالبناءات الجديدة وبعمليات الهدم
PR16	سجل قيد المحاضر (PR14 و PR15)

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: النصوص القانونية:

أ- القوانين:

01-القانون رقم:10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ،المتعلق بالأوقاف،  
الجريدة

الرسمية، العدد 21 الصادر بتاريخ:1991/05/08.

02- القانون رقم:02/07، المؤرخ في:2007/02/27 ، المتضمن تأسيس  
إجراء

لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طــــريق  
التحقيق

العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15 الصادرة في:2007/02/28.

03- القانون رقم:09/08،المؤرخ في:2008/02/25 ،المتضمن  
قانون

الإجراءات لمدينة والإدارية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 21  
الصادر بتاريخ:2008/04/23.

04-قانون المالية لسنة 2018،الجريدة الرسمية  
،عدد 76

الصادرة في:2017/12/28.

ب-الأوامر:

01 -الأمر رقم: 73/71 ، المؤرخ في:1971/11/18  
المتضمن

الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد 97 الصادرة

في:1971/11/30.

02- الأمر رقم:58/75 ، المؤرخ في:1975/09/26 ، المتضمن  
القانون

المدني المعدل والمتمم الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، الصادرة في:



03- الأمر رقم:74/75 المؤرخ في :12/11/1975 ، المتضمن إعداد

مسح لأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ،

العدد 92 ،الصادرة في:18/11/1975.

ج-المراسيم التنفيذية:

01-المرسوم التنفيذي رقم:62/76 المؤرخ في:25/03/1976، المتضمن إعداد

مسح الأراضي العام،الجريدة الرسمية ، عدد30،الصادرة في

13/04/1976

02-المرسوم التنفيذي رقم63/76 المؤرخ في:25/03/1976، المتعلق بتأسيس

السجل العقاري ،الجريدة الرسمية ، عدد30،الصادرة في 13/04/1976.

03-المرسوم التنفيذي رقم:234/89 المؤرخ في:19/12/1989 ، المتضمن إنشاء

وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية ،

عدد54،

الصادرة في: 20/12/1989.

04-المرسوم التنفيذي رقم:455/91، المؤرخ في:23/11/1991،المتضمن جرد

الأموال الوطنية، الجريدة الرسمية ، عدد 60، الصادرة في:24/11/1991.

05-المرسوم التنفيذي رقم:63/92 المؤرخ في:12/02/1992 المتضمن تعديل

المرسوم التنفيذي رقم:234/89 ،الجريدة الرسمية ،عدد 13 ،

الصادرة

في:19/02/1992

06-المرسوم التنفيذي رقم:134/92 المؤرخ في:المعدل والمتمم للمرسوم  
التنفيذي

رقم 62/76 ، الجريدة الرسمية ، عدد 26 ، الصادرة في 1992/04/08.

د- القرارات الوزارية:

01- القرار الوزاري المشترك، الصادر في:1994/07/09 المتضمن التنظيم  
الداخلي للوكالة الوطنية لمسح . الأراضي، الجريدة الرسمية،  
عدد73 الصادرة في:1994/11/09

02- القرار الوزاري المشترك الصادر في:2002/04/17 المتضمن التنظيم  
الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية ، عدد37  
الصادرة في:2002/05/13

هـ- التعليمات:

01- تعليمة رقم 16/1998 الصادرة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات  
مسح الأراضي والترقيم العقاري، وزارة المالية - المديرية العامة للأماكن  
الوطنية.

02- تعليمة رقم:4060 / 2018، الصادرة في  
2018/04/05، المتعلقة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في  
حساب العقارات

غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وزارة المالية ، المديرية العامة  
للأماكن  
الوطنية.

ثانيا :المؤلفات:

01-جمال بوشنافة،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري،دون  
طبعة،

دار الخلدونية،الجزائر،2006.

02-حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار

هومة، الجزائر، دون سنة النشر .

03-حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية ، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر، 2015.

04-ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، دون طبعة، منشورات البغدادى،الجزائر، 2009.

05-سماعين شامة،النظام القانوني للتوجيه العقاري، دون طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2003.

06-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014.

07-عبد الرزاق السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية،الجزء التاسع، التراث العربي، لبنان، دون سنة النشر.

08-عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغدادى، الجزائر ، 2009.

09-عمار عوابدي،القانون الإداري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.

10-نعيمة حاجي،المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة،دار الهدى الجزائر،2009.

ثالثا : المجالات العلمية:

01-جميلة فسيح،المسح العقاري والآليات الموازية للتطهير العقاري، مجلة

الفقه والقانون، العدد25 ،الصادرة بتاريخ:2014/11/25.

02-جفلول زغدود، نعيمة حاجي،المسح العقاري بين التشريع

- والتطبيق في الجزائر، مجلة صادرة عن جامعة البويرة،  
بتاريخ: 2013/07/01.
- 03 - عائشة كعباش، عملية مسح الأراضي كآلية  
للتطهير  
العقاري الشامول، غير منشورة، دون تاريخ.
- 04- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ، مجلة العلوم  
الاجتماعية  
والإنسانية ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، 2006.
- 05- عومرية حساين، التحقيق العقاري كطريق لتسوية الملكية العقارية في الجزائر،  
مجلة الفقه والقانون ، العدد 30، الصادرة في 2015/04/30.
- 06- مفيدة لمزري، مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري في الجزائري،  
مجلة  
صوت القانون ، العدد 02 ، الصادرة بتاريخ: 2018/10/12.
- 07- نجيب نسيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق  
العقاري،  
مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، العدد 02 ، دون تاريخ.
- 08- نور الدين زبدة، المسح العقاري في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث  
لدراسات  
القانونية والسياسية، العدد 04 ، الصادرة في ديسمبر 2016.
- 09- مجلة البحوث والدراسات العلمية ، جامعة المدية، العدد 08 الجزء  
الأول،  
الصادرة في: 2014/07/01.
- رابعا: الملتقيات:

01-جلول محدة، تطهير الأملاك الوقفية لتفعيل دورها في البحث العلمي في الجزائر، ملتقى الوقف العلمي وسبل تفعيله في الحياة المعاصرة. جامعة الوادي، مارس 2017.

02-جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات في السجل العقاري، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، ملتقى بجامعة المدية ، دون تاريخ.

03-حمدي باشا عمر، سندات الملكية العقارية، ملتقى جهوي حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي العام، جامعة تبسة بتاريخ: 07 و 08/11/2012.

04-ريم مـراحي ، اثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية ، غير منشورة، جامعة عنابة ، دون تاريخ.

05-عبد الرحمان بن عيسى، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، غير منشورة، جامعة المدية ، دون تاريخ.  
خامسا : الأطروحات والمذكرات الجامعية:

1- الأطروحات:

01-احمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في

التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة تلمسان، 2016.

02- العمري بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة

دكتوراه علوم في الحقوق ، جامعة باتنة 2016.

03-انجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام

- الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة وهران، 2016.
- 04-ليلي لشهب، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه
- في العلوم القانونية، جامعة بسكرة، 2012.
- 05-محمد مصطفى زرباني، مسح الراضي كأداة تطهير للملكية العقارية
- أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة تلمسان، 2017.
- 06-نوال جديلي، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع
- المغربي، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر 2017 .
- 07-وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة
- بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة باتنة ، 2016 .

ب-المذكرات الجامعية:

- 01-حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة
- ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2010.
- 02-حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة
- الجزائر، 2002.
- 03-ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري
- ، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي تبسة، 2008/2007 .

- 04-زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العيني ومنازعاته  
أمام القضاء الجزائري،مذكرة ماجستير في القانون الإداري، جامعة  
عنابة،2011.
- 05-عبد الغني بوزيتون،المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة  
ماجستير  
في الحقوق، جامعة قسنطينة ،2010.
- 06-عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة  
ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015
- 07-فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في  
القانون،  
جامعة البليدة ،2001.
- 08-مسعود رويصات،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير  
في  
العلوم القانونية، جامعة باتنة ،2009.
- 09-مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير  
في  
القانون الخاص، جامعة تلمسان،2016
- 10-نورة ارحمون،إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع  
والقضاء  
الجزائري،مذكرة ماجستير،جامعة تيزي وزو ،2012.
- سادسا: التقارير:
- 01- تقرير، دون رقم، صادر عن وكالة الأنباء الجزائرية،بعنوان إطلاق توأمة  
مؤسساتية لوضع نظام مسح أراضي متعدد الوظائف بين الجزائر  
وفرنسا ، بتاريخ: 2017/09/26.

02- تقرير، دون رقم، صادر عن مديرية مسح الأراضي لولاية عين  
الدفلى، بعنوان نشاطات وأفاق ومصالح مديرية مسح الأراضي لولاية عين  
الدفلى، بتاريخ: 2016/03/31.

سابعا: المواقع الالكترونية:

01 - دزايير موبايل. موقع الكتروني بعنوان سحب  
مخططات

مسح الأراضي عبر الانترنت، [www.dzairmobil.com](http://www.dzairmobil.com)، تاريخ

الدخول: 2019/02/06 14:00.

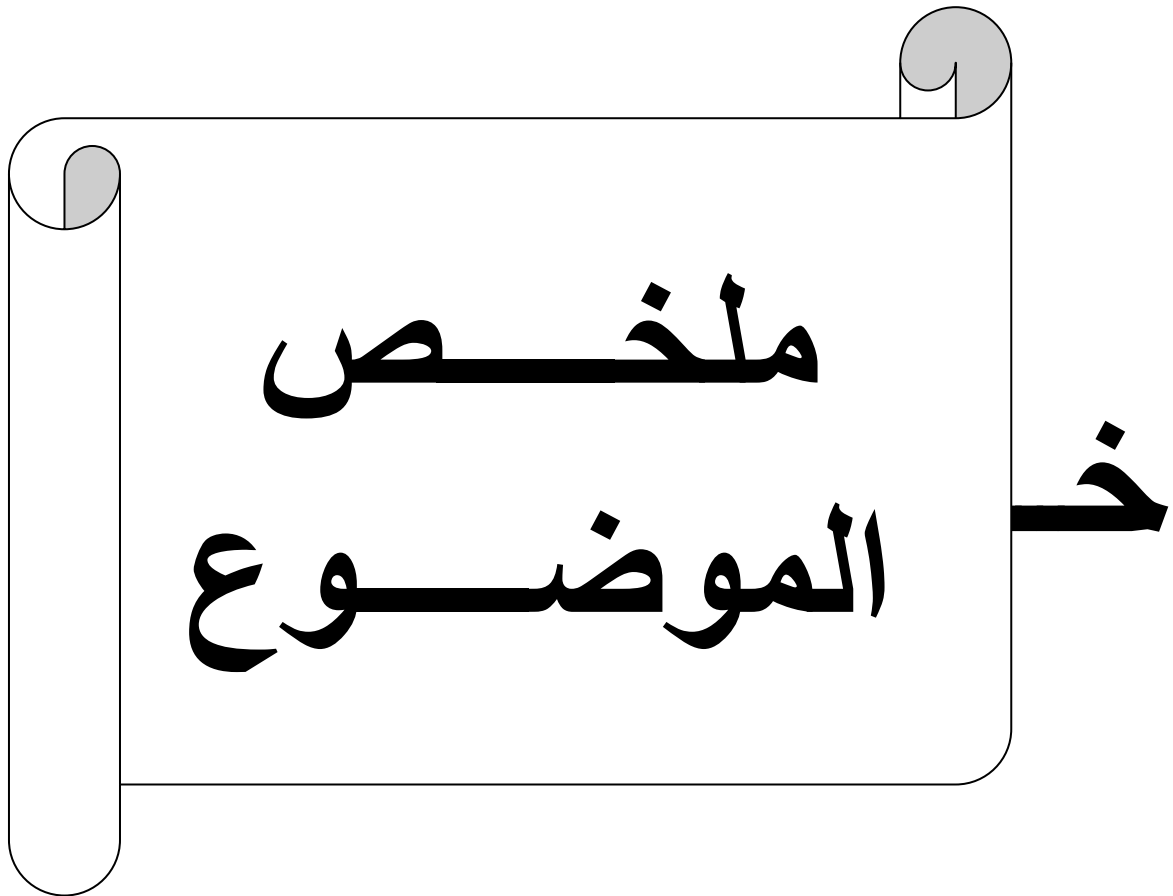
02- أسيا بوقرة، موقع الكتروني بعنوان صيغة جديدة  
لمعالجة

طلبات العقار، <https://www.djazairess.com> akhersaa

منشور بتاريخ: 2014/01/03، تاريخ الدخول 2019/02/06

.14:30





ملخص

الموضوع

ذ

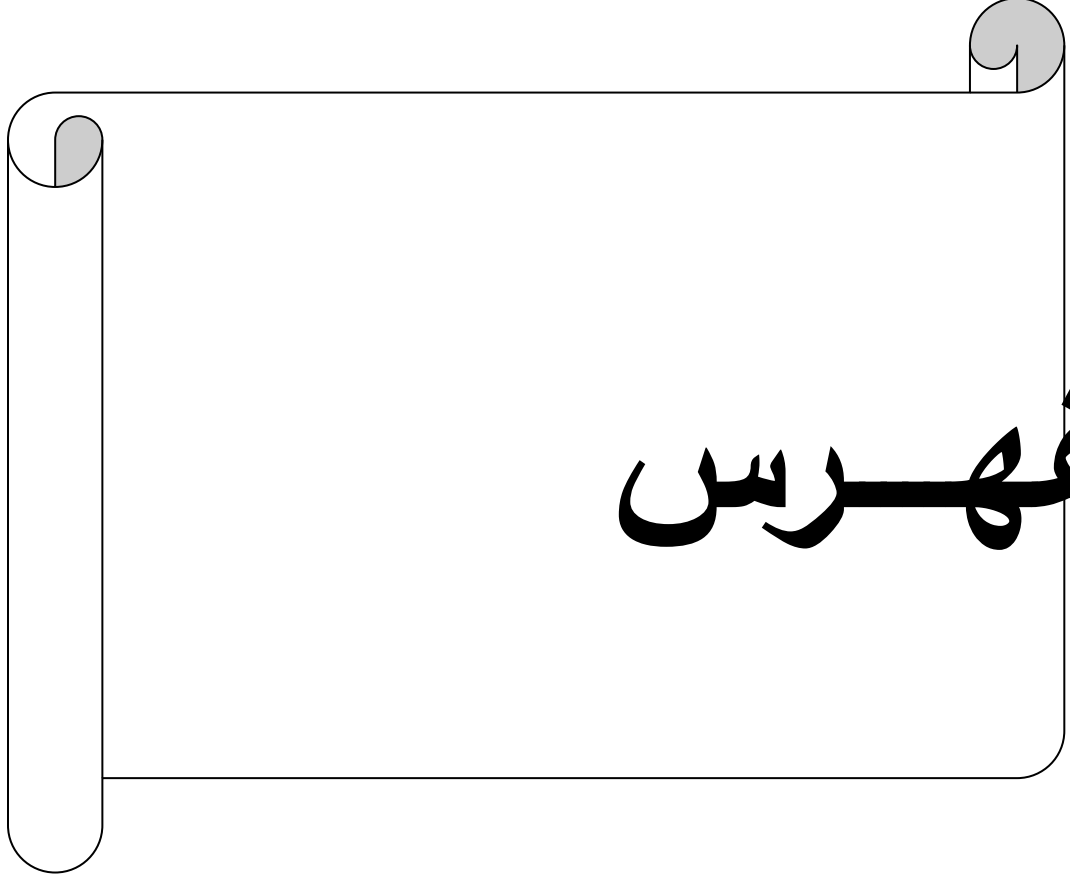
## ملخص:

انشأت الدولة الجزائرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كهيئة مستقلة وكلفتها بمهام أساسية في انجاز عملية المسح وفق إجراءات قانونية متكاملة، قد تستغرق بعض الوقت لكنها في الأخير تتوج بالتعريف بالعقارات وتوثيقها، وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، فأصبحت هذه الوكالة بمثابة مهندس العقار للدولة، بالنظر للعمليات الفنية التي تشرف على انجازها عبر التراب الوطني، وتقديمها معلومات دقيقة عن الوضع الراهن للعقارات، والتي من خلالها يمكن وضع إستراتيجية لسياسة عقارية ناجحة، ورغم هذا الدور الذي تلعبه الوكالة لحد الساعة، إلا انه في الواقع الميداني نلاحظ أن عملية المسح العام تسجل تأخرا على المستوى الوطني بعد حوالي ثلاثين سنة من استحداث هذه الهيئة، وذلك راجع لعدة أسباب لعل أبرزها: غياب الأوعية العقارية، النزاعات الشخصية حول العقار، انتشار البناءات الفوضوية .

## RESUME:

L'Etat algérien a créé l'agence nationale du cadastre, en tant qu'organe indépendant et lui a confié des tâches essentielles pour mener à bien sa mission conformément aux procédures juridiques intégrées, cela peut prendre un certain temps, et finira par couronner cette mission par la définition de la documentation, et la constitution d'une base matérielle pour le registre immobilier. cette dernière est devenue l'ingénieur immobilier de l'Etat, compte tenu des opérations techniques qui en supervisent l'achèvement sur le territoire national, et fournir des informations précises sur l'Etat actuel de l'immobilier, à travers lequel une stratégie de politique immobilière réussie

peut être développée, malgré ce rôle joué jusqu'ici par l'agence, cependant ,sur le terrain ,nous notons que le processus d'enquête général est en retard au niveau national ,quelque 30 ans après la création de cette agence, cela est du a plusieurs raisons ,dent la plus importante est: l'absence de navires immobiliers , les conflits personnels sur la propriété et la propagation des construction chaotiques et illicites.



الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
4-3-2-1	مقدمة.
5	الفصل الأول: الهيئة المكلفة بمسح الأراضي.
6	المبحث الأول: تعريف الوكالة الوطنية للمسح.
10-9-8-7	المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
7	الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي
10-9-8	الفرع الثاني: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
13-12-11-10	المطلب الثاني: الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
14	المبحث الثاني: تنظيم الوكالة الوصية لمسح الأراضي.
15	المطلب الأول: هيئات التسيير والإدارة.
17-16-15	الفرع الأول: مجلس الإدارة.
17	الفرع الثاني: مدير الوكالة.
18	المطلب الثاني: التنظيم الداخلي للوكالة.
22 و 19-18	الفرع الأول: على المستوى المركزي.
24-23-22-21-20	الفرع الثاني: على المستوى الجهوي والمحلي.
25	المبحث الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
29-28-27-26	المطلب الأول: المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
31-30-29	المطلب الثاني: المهام الاستثنائية للوكالة.
33-32	خلاصة الفصل الأول
34	الفصل الثاني: إجراءات مسح الأراضي.
35	المبحث الأول: الأعمال التحضيرية للمسح.
36	المطلب الأول: افتتاح عملية المسح.
37-36	الفرع الأول: صدور قرار من طرف الوالي المختص إقليميا.
39-38-37	الفرع الثاني: إنشاء لجنة مسح الأراضي.

40-39	الفرع الثالث: اجتماع اللجنة ومهامها.
40	المطلب الثاني: جمع الوثائق وإعداد الصور والمخططات.
43-42-41-40	الفرع الأول: جمع الوثائق والتصوير الجوي.
44	الفرع الثاني: تحضير المخطط البياني.
46-45	الفرع الثالث: تقسيم إقليم البلدية وترقيمه.
47	المبحث الثاني: الأعمال الميدانية للمسح.
49-48	المطلب الأول: تحديد الإقليم البلدي.
49	الفرع الأول: أشغال الاستطلاع.
50	الفرع الثاني: إعداد المخططات المرئية.
52-51-50	الفرع الثالث: تحرير المحضر.
53-52	المطلب الثاني: التحقيق العقاري ومعاينة الحقوق.
54-53	الفرع الأول: التحقيق العقاري.
54	الفرع الثاني: معاينة أصحاب الحقوق.
58-57-56-55	الفرع الثالث: معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى.
59	المبحث الثالث: الأعمال النهائية للمسح
60	المطلب الأول: إعداد وإيداع الوثائق المساحية.
62-61-60	الفرع الأول: إعداد الوثائق المسحية.
64-63-62	الفرع الثاني: إيداع الوثائق المسحية.
64	الفرع الثالث: حالات رفض الإيداع من المحافظ العقاري.
65	المطلب الثاني: الترقيم العقاري.
66-65	الفرع الأول: الترقيم النهائي.
69-68-67	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت.
71-70-69	الفرع الثالث: الترقيم في حساب المجهول.
72	خلاصة الفصل الثاني.
75-74-73	الخاتمة.

