

المسح العقاري كوسيلة تقنية لتثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري

Real estate Survey as a technical means to establish real estate ownership in Algerian legislation.

بن قويدر الطاهر*

جامعة عمار ثليجي - لاغواط

مخبر الحقوق والعلوم السياسية - الاغواط

t.benkouider@lagh-univ.dz



- تاريخ النشر: 2022/01/05

- تاريخ القبول: 2021/12/30

- تاريخ الإرسال: 2021/10/28

ملخص:

اتجه المشرع الجزائري منذ الاستقلال إلى تبني نظام تثبيت الملكية العقارية وذلك من خلال إصدار قوانين منظمة للعقار نتيجة الفوضى التي آلت إليها وضعية العقار في الجزائر، حيث أن أغلب العقارات لا تحوز على السندات المثبتة للملكية بسبب عدم مسح الأراضي وعدم استغلال العقارات، وذلك ما أدى إلى كثرة النزاعات العقارية، هذه الإشكالات خصّها المشرع بآلية قانونية مهمة من شأنها تطهير الملكية العقارية وذلك باستحداث نظام المسح العقاري.

تعتبر عملية المسح العقاري آلية قانونية تقنية فعالة وأداة لتحسيد حق الملكية العقارية عن طريق تمكين أصحابها من الحصول على دفاتر عقارية ومخططات نظامية ترقميّة لعقارات الملاك والحائزين، لهذا تعتبر هذه العملية ضرورية جدا كونها وسيلة لتثبيت ملكية العقار واستقراره، ولإبراز مدى أهمية هذا الموضوع وانعكاساته على السياسة العقارية في الجزائر سنحاول في هذه الورقة البحثية التطرق إلى هذه الآلية التقنية وذلك من خلال مبحثين.

الكلمات الدالة: المسح العقاري، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الهيئات الجهوية، المحافظة العقارية، إجراءات عملية المسح العقاري.

Abstract

Since independence, the Algerian legislator has tended to adopt the system of stabilizing real estate ownership through the issuance of laws regulating real estate as a result of the chaos that has led to the situation of real estate in Algeria, as most real estate does not have the title deeds due to the lack of land survey and non-exploitation of real estate, which led to Many real estate disputes, these

* - المؤلف المرسل:

problems were singled out by the legislator with an important legal mechanism that would purify real estate ownership by introducing the real estate survey system.

The real estate survey process is an effective legal and technical mechanism and a tool for embodying the right of real estate ownership by enabling its owners to obtain real estate books and numbering system plans for the properties of owners and holders. Therefore, this process is considered very necessary as a means to establish property ownership and stability, and to highlight the importance of this issue and its implications for policy. Real estate in Algeria In this research paper, we will try to address this technical mechanism through two sections.

Key words: Land survey, National Land Survey Agency, regional authorities, real estate governorate, land survey procedures.

مقدمة:

نظرا للأهمية التي يكتسيها العقار باعتباره ثروة هامة في الحياة الاجتماعية والاقتصادية فقد أولى له المشرع الجزائري أهمية كبيرة منذ الاستقلال لأجل حمايته وترقيته، فنظمه بقواعد قانونية خاصة إذ أسس له نظاما مستقلا مختلف عن النظام المطبق على التصرفات الواردة على المنقول، ولعل أهم القوانين التي سنها المشرع الجزائري في هذا الشأن: الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى جانب المراسيم اللاحقة له والتي كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية، والملاحظ أن مسح الأراضي العام حسب المادة الثانية من الأمر السالف الذكر هدفة تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري ويكون بذلك مناط عمليات الشهر العيني.

إن الأهمية البالغة للملكية العقارية سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو قانونية أو حتى سياسية، جعلت كل دولة تنتهج سياسة معينة للوصول إلى توزيع عادل لضريبة العقار، وقد وصلت بعض الدول إلى ذلك، إذ نجد العقارات عندها تشكل المصدر الأساسي لإيرادات الخزينة العمومية، ولبلوغ ذلك يتحتم على الدول معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي يتشكل منها وعاءها العقاري، لتقدير الدخل العائد على إثرها بالنسبة للدولة والخواص، وهذا ما يتطلب حالة وصفية وتقديرية للملكيات العقارية - خاصة كانت أم عامة - وذلك لن يتأتى لها إلا بإتباع ما يعرف بنظام الإحصاء العقاري المسمى في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام.

انطلاقا مما سبق تتضح الأهمية القانونية الكبيرة لنظام المسح العقاري، ومن ثمة أهمية هذه الدراسة التي تكمن في محاولة الكشف عن الميكانيزمات المستعملة في تطبيق هذا النظام في دولة فتية كالجائر، و مدى تأثيرها بالسياسات

¹ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 92، مؤرخة في: 1975/11//18.

المتبعة، كما أن دراسة نظام المسح العقاري يفرز قيمتين: الأولى نظرية تكمن في كونه من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحض بالدراسة الكافية، مما نتج عنه زوايا مظلمة تحث الباحثين على محاولة إنارتها والقيمة الثانية عملية، تكمن في تقييم المناهج المتبعة في تسيير الأجهزة القائمة على مباشرة العمليات المسحية، وهذا لتمكين الهيئات المعنية من انتقاء الطرق الأنجح منها، سواء من الناحية الكمية أو النوعية خاصة وأن تنظيم العمليات المسحية في الجزائر من خلال النصوص التي تنظمه تطرح جملة من الإشكاليات في ظل الرهانات التي تواجهها البلاد.

ولعل من بين أهم الأهداف التي نسعى من تحقيقها من جراء دراستنا لموضوع بحثنا هذا، هو تبيان دور و أهمية عملية المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في المناطق غير المسوَّحة خصوصا أن الدولة الجزائرية تبنت نظام الشهر العيني منذ أكثر من 30 سنة، وكذا الأجهزة الموكلة لها هذه العملية.

ومن خلال ما تم عرضه سابقا في هذه الورقة البحثية يمكن أن تثار الإشكالية الآتية:

"ما مدى مساهمة عملية المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية؟".

الملاحظ أن هذه الإشكالية العامة تثير جملة من التساؤلات الفرعية يمكن حصرها فيما يلي:

"إذا كانت عملية المسح العقاري هي الإجراء الأساسي لتطهير وتثبيت ملكية العقار فما هي الأجهزة المكلفة بها؟، وما هي الإجراءات المتبعة في ذلك؟

وللإجابة على هذه الإشكالية وما تفرغ عنا من تساؤلات فقد اعتمدنا في بحثنا هذا على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، الوصفي من خلال عرض التعاريف القانونية والفقهية، وكذا إبراز هيكلية الإدارات المكلفة بعملية مسح الأراضي، والتحليلي من خلال تحليل مختلف المراحل التي تمر بها عملية المسح العقاري في كل جزئياتها انطلاقا من النصوص المنظمة لها.

وفي إطار المنهج المتبع في هذه الدراسة، وعلى ضوء الإشكالية سألنا الذكر تم تقسيم موضوع بحثنا هذا وفق

الخطة التالية:

المبحث الأول: نظام المسح العقاري.

المبحث الثاني: الجانب الإجرائي والتقني لعملية المسح العقاري.

المبحث الأول: نظام المسح العقاري.

تتنوع الملكية العقارية إلى نوعان: ملكية عامة و ملكية خاصة، فللتحكم فيها وحصر كل نوع منها يستوجب إحصاء شامل لها لمعرفة مساحة كل منها بدقة والتأكد من سندات المالك ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية، كل هذا يسمى ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي¹.

¹ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق، (قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري)، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009، ص 02.

يعتبر المسح العام أو المسح العقاري أحد الأدوات الفنية لمعرفة العقارات على مستوى بلدية ما، وقد اختارت الجزائر نهج المسح العام ومنه السجل العقاري العيني أو ما يسمى الشهر العيني من خلال النصوص القانونية سواء أوامر أو مراسيم وحتى القرارات الوزارية، والتي صدرت في فترة السبعينات من القرن الماضي، وعلى رأسها الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري ولدراسة نظام المسح العقاري في جانبه النظري قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين: المطلب الأول خصصناه لمفهوم المسح العقاري، أما المطلب الثاني فتم تخصيصه للأجهزة المكلفة بعملية المسح العقاري.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري.

تعتبر عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية التي تسبق عملية تأسيس السجل العقاري، والأساس الذي يقوم عليه هذا النظام، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري اسم "مسح الأراضي العام". في حين نجد بعض التشريعات العربية الأخرى تطلق عليها تسميات مختلفة، إلا أنها تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة، لذلك سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى مختلف التعاريف لعملية المسح العقاري، وكذا أساسه القانوني.

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري.

قبل التطرق إلى مصطلح المسح بالمعنى القانوني، من الأجدر بنا معرفته لغويا وما يتضمنه هذا المصطلح من معان عند رجال الفقه، وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع كما يلي:

أولاً: تعريف المسح لغة.

يحمل مصطلح المسح لغة عدّة معاني من بينها الغسل، فيقال مسح في الأرض يمسح مسحاً ذهب فيها، ومسحه بالماء أو الدهن أمرّ يده عليه، واليد على رأس اليتيم أمرّها، وكان يقال في كلام العرب يكون مسحاً وهو إصابة الماء ويكون غسلًا، ويقال مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، كما يقال أيضاً مسح المسّاح الأرض مسحاً ومساحة ذرعها وقسمها بالمقياس وقدر قيمتها، وعلم المساحة علم يبحث فيه عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام وما يقدرها من الخط والمربع والمكعب، ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها، كلام العرب مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وقد قال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمدّ وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل¹، كما أشارت إلى ذلك الآية الكريمة رقم: 06 من سورة المائدة في قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا قُمْتُمْ إِلَى الصَّلَاةِ فَاغْسِلُوا وُجُوهَكُمْ وَأَيْدِيَكُمْ إِلَى الْمَرَافِقِ وَامْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ﴾² صدق الله العظيم، فالمراد بمسح الأرجل في هذه الآية هو غسلها.

¹ بطرس البستاني، محيط المحيط، قاموس مطوّل للغة العربية، مكتبة لبنان، ساحة رياض الصلح بيروت، لبنان، طبعة جديدة، 1987، ص 849.

² الآية 06 من سورة المائدة.

ثانيا: تعريف المسح فقها.

لقد اختلف الفقه في مسألة تعريف المسح العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر منها كل منهم، فمنهم من عرفه على أنه: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية، والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"¹، كما عرفه الأستاذ عمار بوضياف على أنه: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"².

ثالثا: التعريف القانوني للمسح العقاري.

بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجد أنه لم يعطي تعريفا واضحا ودقيقا كبقية التشريعات لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الهدف والغاية من وراء استحداثه لهذه الآلية، حيث نص في المادة 02 من الأمر رقم: 74-75 على أن: "عملية مسح الأراضي العام يحدّد ويعرّف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، كما أنه بالرجوع إلى نص المادة 04 من المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم: 84-400 المؤرخ في: 24/12/1984³ نجدها تشير أن عمليات المسح العقاري تشمل على تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وكذا القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية وفي المادة الرابعة التي تنص على: "تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم، وتأسيس مسح الأراضي".

يتضح من النصوص السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان: وجه فني ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث نجدهم مكلفون بتحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات (وديان أو جبال أو غيرها من

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، د.ط، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، د.س.ط، ص39.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص13.

³ مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق ل: 24 ديسمبر سنة 1984، ج.ر، عدد 71، معدّل ومتمّم بالمرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 04 شوال عام 1412 الموافق ل: 07 أبريل سنة 1992، ج.ر، عدد 26، مؤرخة في: 08 أبريل 1992 م.

العلامات الطبيعية)، ووجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم¹.

استنتاجا مما سبق يمكن القول بأن عملية المسح العقاري هي: "تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق".
الفرع الثاني: الأساس القانوني للمسح العقاري.

بعد تعريفنا للمسح العقاري، سنحاول التطرق إلى الأساس القانوني لهذا الإجراء في التشريع الجزائري، فمن خلال جملة النصوص القانونية الصادرة في السبعينيات من القرن الماضي، نجد أن أول قانون يتعلق بالمسح العقاري، والمتمثل في الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية أشار إلى النهج الذي سوف تتبعه الدولة في التعريف بالعقارات من خلال المادة 25 منه، والتي تتكلم في مضمونها عن تأسيس وإعداد البطاقات العقارية، لتكون بداية لتأسيس السجل العقاري بعد الانتهاء من تطبيق قانون الثورة الزراعية، أما النص الأخر فيتمثل في المرسوم رقم: 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، وبالتحديد المادة 33 منه²، والتي تشير إلى أن دفتر العقاري المطابق للبطاقات العقارية الناشئة عن المسح العام هو السند الوحيد لإثبات الملكية.

يأتي بعد ذلك الأمر 75-74 المتعلق بإعداد المسح وتأسيس السجل العقاري، والذي نصّ في مادته 12 على: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

ويتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما"، ومنه النصوص التطبيقية له، وهي المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد المسح العام، والرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري مع التعديلات التي شملت هذين النصين، واللذان أعطيا الخطوط العريضة لكيفية المسح مع طريقة تأسيس السجل العقاري العيني. وبالنظر للواقع العملي نلاحظ أن عملية المسح العام عملية مكلفة مادياً وقد تكفلت بها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من خلال المرسوم 76-62 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وكذا

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص (4-5).

² أنظر المادة 33 من المرسوم رقم: 73-32، المؤرخ في: 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق ل: 05 يناير 1973، متعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر، عدد 15، مؤرخة في: 1973/02/20، معدّل ومتمّم بالمرسوم رقم: 73-86، المؤرخ في: 1973/07/17، ج.ر، عدد 59، مؤرخة في: 1973/07/24.

المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-1989، والمتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي¹، وتكفلت المحافظة العقارية بتأسيس السجل العقاري وبالوثائق المسحجية المودعة لديها.

وفي التسعينات وبعد صدور دستور 1989 توجهت الجزائر لاقتصاد السوق مما أدى إلى ظهور قوانين الإصلاحات التي كان أهمها القانون 90-25 المؤرخ في: 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم².

المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بعملية المسح العقاري.

نظرا لكون عملية المسح إجراء تقني دقيق فقد أوكل المشرع مهمتها إلى أشخاص وهيئات تشرف عليها أنشأت خصيصا لهذه العملية، ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى أهم الهيئات المكلفة بالمسح العقاري وهي: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي، ثم المحافظة العقارية.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

عرفها المشرع بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حيث تنص على أنه: 'تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص "الوكالة".

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم'

حسب المادة 01 أعلاه فالوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية، تمارس صلاحياتها ضمن التدرج السلمي تحت سلطة وزير المالية باعتباره السلطة الوصية عليها³، كما أن الوكالة يشرف عليها مجلس إدارة ويديرها مدير وهذا ما أشارت إليه المادة 11 من نفس المرسوم، حيث مجلس الإدارة يتأهله ممثل وزير المالية ويتكون من ممثلين عن عدد من الإدارات المركزية الذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية، ويجتمع مرتين في السنة على الأقل، كما أن مدير الوكالة يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح وزير المالية.

تتولى الوكالة الوطنية مهام رئيسية وأخرى استثنائية تخص إعداد المسح العام للأراضي بالتنسيق مع المديرية الولائية نوجزها كما يلي:

¹ مرسوم تنفيذي رقم 89-234، مؤرخ في: 19/12/1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 54، مؤرخة في: 1989/12/20.

² قانون رقم: 90-25، مؤرخ في: 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، مؤرخة في: 18/11/1990.

³ هذا ما نصت عليه المادتين 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.

أولاً: المهام الرئيسية. حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 فإن الوكالة الوطنية باعتبارها آلية تقنية فهي تقوم في مجال إعداد مسح الأراضي العام بعمل تقني فني¹، كتنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الأراضي ورسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، وتحضر العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها، وغيرها من المهام المشار إليها في المادة 05 في إطار المسح العام للأراضي.

ثانياً: المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي. هذه المهام نصت عليها المادتين 04 و 07 من المرسوم 89-234 السالف الذكر المعدل والمتّم وتشمل على الخصوص إنجاز جرد عام للعقارات التابعة للدولة وإعداد وضبط أساليب حديثة لتسيير هذا الجرد بالإضافة إلى المهام المتعلقة بتنظيم مصنف لمعطيات المسح.

الفرع الثاني: المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعاتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، فالمحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية، وباستقراء المادة 20 من الأمر 74/75 والمادة 04 من المرسوم 63/76 يتضح أنّ المحافظ العقاري هو المسؤول الأول في المحافظة العقارية، إذ يتولى تسييرها، كما يكلف بالعمليات الخاصة بأساس حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري للعقود محل الإشهار في السجل العقاري، وبذلك فهو يقوم بمهمة جبائية طبقاً للمادة 26 من الأمر رقم 74/75².

المبحث الثاني: الجانب الإجرائي والتقني لعملية المسح العقاري.

تطبيقاً للأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتّم، فإن عملية المسح العام للأراضي تتمثل في جملة من الإجراءات الإدارية والمادية والقانونية تتلخص في عدة مراحل لا بد من المرور عليها طبقاً للقوانين، سنتطرق إلى من خلال ثلاث مطالب وهي: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح، الإجراءات الميدانية لها ثم الإجراءات الختامية،

¹ المادة 04، من المرسوم 89-234.

² بودقزدام سامية، لغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، عدد خاص (2021)، المجلد 06، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2021، ص ص (259-260).

المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العقاري.

تتطلب هذه المرحلة جملة من الأعمال التمهيديّة، الواجب القيام بها لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح ستنتظر لها بإيجاز من خلال ثلاث فروع وهي: افتتاح عملية المسح، عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي، ثم عملية تجزئة الإقليم البلدي

الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العام.

سماها البعض بالأعمال الإدارية¹، إن هذه العملية تكون بموجب قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاحها وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية وكذا في الجرائد اليومية الوطنية، كما يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي²، وحسب المادة 03 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم فإنه يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات عند بدأ العمليات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة في خلال 15 يوم قبل بدأ عمليات المسح، وتنشأ لذلك لجنة مسح عام من أجل وضع الحدود في كل بلدية وهذا ما أشارت إليه المادة 07 من نفس المرسوم، وتتكون اللجنة من أعضاء دائمون على رأسهم قاضي وممثلو الإدارات العمومية وأعضاء غير دائمون³.

الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق والتصوير الجوي.

تعتبر عملية جمع الوثائق أساسية في المسح العام، والتي تعطي صورة عامة لما يجب القيام به وتحديد مجال العمل، ويتمثل دورها في تسهيل معرفة الملاك، وتحديد حدود الأراضي كالمزارع والغابات والمناطق التي بها نزاعات خاصة ما تعلق منها بالأراضي الخاضعة لقانون الثورة الزراعية، وكذا تحديد أملاك الدولة، وأهم عنصر هو تقريب النتائج المتحصل عليها من التحقيق الميداني بالسندات المتوفرة لدى فرق المسح لإعطاء التحقيق أكثر مصداقية، وتتكون الوثائق من المخططات القديمة كمخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقا للقانون 84-09⁴، ووثائق مستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية، وكذا الوثائق المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة على مستوى إقليم البلدية، بالإضافة للمخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل والتخصيص.

إلى جانب عملية جمع الوثائق هناك عملية التصوير الجوي التي تعتبر أحد التقنيات في مجال علم الخرائط يقوم بها المعهد الوطني للخرائط⁵، وهي صور جوية للمناطق المراد مسحها، فيجب أن تكون واضحة ودقيقة ثمّ تسلم هذه الصور للوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم هما:

¹ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د.ط، 2009، ص 52.

² أنظر المادة 02 من المرسوم 76-62، معدل ومتّم بالمرسوم 84-400، معدل ومتّم بالمرسوم 92-134.

³ نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص 58.

⁴ قانون رقم: 84-09 مؤرخ في: 04 فبراير 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر، عدد 06، مؤرخة في: 07 فبراير 1984.

⁵ رم مراحى، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، منشورات بغداداي، الجزائر، د.ط، 2009، ص 41.

الصورة الجوية المعالجة أي تصحح بتقنيات خاصة لتصبح صورة أوضح وتوزع على المديرية الولائية وهي تستعمل في المناطق الريفية، أما الوثيقة الثانية فهي المخطط البياني يستعمل في المناطق الحضرية فهو وثيقة بيانية مترية تشبه المخطط الطبوغرافي من حيث الدقة، و يُلجأ لها عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية لأنه يتضمن جميع العناصر البيانية كالطرق والوديان¹.

الفرع الثالث: عملية تقسيم الإقليم البلدي.

بعد إعداد هذه الوثائق ترسل لإدارة مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية، والتي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض، بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة، إنما يجب إعداد خطة لتقسيمها بعد إعداد المخططات للمنطقة المقرر مسحها ويتم التقسيم بناء على تلك الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في:

- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود قد تكون طبيعية أو غير طبيعية.
- عدم تقسيم الأماكن المسماة، إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
- تقسيم وحدة عقارية متجانسة.

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية والختامية لعملية المسح العقاري.

تتضمن هذه المرحلة إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات ومن ذلك يمكن دراسة هذه المرحلة من خلال التطرق إلى الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري (فرع أول)، ثم عمليات التحقيق العقاري الخاصة بها (فرع ثاني) (فقرة ثانية).

الفرع الأول: الإجراءات الميدانية لعملية المسح العقاري.

على اعتبار أن هذه المرحلة هي مرحلة جرد للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود القارات، فعلى أعوان المسح معرفتهم الدقيقة لحدود البلديات والمعلومات اللازمة عنها وأحيائها ومجموع سكانها، لذلك ولأجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية تبدأ عملية التسجيل الميداني للمسح بتحديد إقليم البلدية ثم تقسيمها وتحديد الملكيات وهذا ما سنتطرق له في هذا الفرع كما يلي:

أولاً: تحديد إقليم البلدية.

¹ ريم مراحي، نفس المرجع، ص 42.

بعد مرحلة جمع الوثائق تأتي مرحلة تحديد إقليم البلدية، كونها خطوة تعتبر الأساس القاعدي لميلاد عملية المسح هي وضع الحدود الإقليمية للبلدية¹، فيجب على كل بلدية أن تحدد محيط أقاليمها ويشرف على هذه العملية موظف وهو تقني مكلف بعملية المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا، رؤساء المجلس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة²، ويتم بعد ذلك تحرير وثيقة تسمى محضر تعيين حدود يلحق به مخطط بياني للحدود، وعند الاقتضاء يذكر في المحضر كل الاحتجاجات والاقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود الثابتة، تقدم هذه الوثيقة بعد إمضاءها من طرف الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى الوالي قصد الموافقة وتقدم إلى وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولايات أخرى أو دولة أخرى³.

إن وضع حدود البلدية يتم عمليا وفق ثلاث فترات أساسية: الأولى وتتمثل في: أشغال الاستطلاع لمعاينة الحدود والمعالم القارة والمعلومة، ثم تأتي بعد ذلك مرحلة إعداد المخططات المتعلقة بهذه الأشغال، أما المرحلة الأخيرة فتتمثل في تحرير محضر تعيين الحدود طبقا للإجراءات التي رأيناها سابقا، حيث يجرى التقني الكلف بالمسح محضر تعيين وتثبيت الحدود يصف فيه حدود البلدية بشكل مفصل وواضح ودقيق، وبعد عملية المصادقة تقدم نسخة لكل بلدية معنية مرفقة بالمخطط البياني للحدود، وفي نفس الوقت تحتفظ مصلحة مسح الأراضي بنسختين في أرشيفها الخاص⁴. في الأخير نشير أنه على القائم بإعداد المخطط البياني للحدود مراعاة الطبيعة القانونية لمختلف الملكيات العقارية، كما عليه توضيح الحدود المتعلقة بأملالك الدولة والبلدية، كما عليه إبراز الحدود المتعلقة بالأراضي العرشية وكذا الفلاحية الخاصة والغابات.

ثانيا: تحديد الملكيات العقارية وتقسيم البلدية.

سننظر في هذا الفرع إلى تحديد وحصر الملكيات العقارية، ثم إلى كيفية تقسيم إقليم البلدية إلى مجموعة من الأقسام.

1- تحديد وحصر الملكيات العقارية:

تأتي هذه المرحلة بعد تحديد إقليم البلدية، فنكتسي هذه المرحلة أهمية بالغة كونها تساهم بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في الوصول إلى تطهير شامل للملكية العقارية إذا ما تم تجسيدها ميدانيا من طرف لجنة المسح حيث يتم

¹ نشير في هذا الشأن إلى أن وضع حدود البلدية لا يتم عند القيام بكل عملية مسح، لأن هذه الحدود موجودة أصلا ضمن الوثائق الموضوعة في إطار القانون 84-09 فما على فرقة المسح إلا الاطلاع على تلك الوثائق لمعرفة الحدود الإقليمية للبلدية المعنية.

² أنظر المادة 05 من المرسوم 76-62، مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، عدد 30، معدّل وامتّم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.

³ عماد الدين رحايبية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 230.

⁴ أنظر التعليم رقم: 16 المؤرخة في: 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملالك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

تحضير المخطط البياني للحدود بالاعتماد على الوثائق التي تم جمعها في المرحلة التحضيرية، خاصة الصور الجوية والفتوغرافية، فهذا المخطط يجسد إقليم البلدية التي جزأت إلى أقسام، كل قسم يتكون من مجموعات ملكية تعكس الوضعية المادية لإقليم البلدية وما تحتويه من عقارات مهما كان طابعها القانوني.

2- تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام:

بعد حصر العقارات الموجودة على إقليم البلدية تأتي مرحلة تقسيم هذا الإقليم والذي يتم وفق تقنيات وضوابط، فالتقني المكلف بالمسح يقوم بتقسيم البلدية إلى أقسام، حيث يعطي لكل قسم رقم خاص به بدءا من الرقم 01 إلى غاية الرقم النهائي للأقسام التي يمكن أن تحتويها البلدية، وبعد تجزئة الإقليم البلدي يتم نقلها على المخطط البياني للحدود المعد في نسختين: واحدة للأشغال الميدانية، والثانية للتحقيق والتحسين وفقا لما يمكن أن يظهر من جراء عمليات التحقيق التي سنتناولها لاحقا.

الفرع الثاني: الإجراءات الختامية لعملية المسح العقاري.

يمكن تسمية هذه المرحلة بمرحلة التحقيق العقاري كونها تأتي بعد الأعمال التحضيرية والأعمال الميدانية، فالمعلومات التي تجمع أثناء هذه المرحلة تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري، وتنقسم هذه المرحلة إلى ثلاثة أقسام:¹، القسم الأول يرتبط بالملك والحائزين الذين يشملهم التحقيق، أما القسم الثاني فيشمل الوثائق والمستندات التي يقدمها هؤلاء الملك والحائزين لإثبات علاقتهم بالعقارات موضوع المسح، أما القسم الثالث والأخير فيمتد إلى الوقائع التي يمكن أن تفيد التحقيق وتؤكد المعلومات التي يدلي بها أصحاب العقارات، خاصة إذا تعلق الأمر بالحيازة فقط، لهد فمرحلة التحقيق مرحلة مهمة كما أشرنا سابقا، ولأجل التطرق لأهم النقاط التي عالجها القانون الجزائري في هذا الشأن، سنحاول التطرق إلى القائم بأعمال التحقيق أولا، ثم نستعرض المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق، وفي الأخير نتطرق لكيفية تثبيت الحدود.

أولا: القائم بأعمال التحقيق.

يتولى أعمال التحقيق وتحديد الملكية في الميدان فرقة مختلطة تتكون من: تقنيان للمسح من المديرية الولائية لمسح الأراضي، وعون من المديرية الولائية لأملاك الدولة، وعون من المديرية الولائية للحفاظ العقاري وعون من البلدية المعنية.

وهؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح المعين من قبل مصالح مسح الأراضي بالولاية، أما فيما يخص أعمال التحقيق فتتم بواسطة ثلاثة أعوان متخصصين: واحد من المحافظة العقارية التي تدخل البلدية

¹ عز الدين أحجوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014، ص31.

موضوع المسح ضمن اختصاصها الإقليمي، أما الآخر فيعين من إدارة أملاك الدولة بالولاية، أما العون الثالث فحضوره ضمن الفرقة المختلطة يكون بصفته ممثلا للبلدية فيما يخص الأملاك العقارية التابعة¹.

يقوم الأعوان المحققون بمهام تؤدي في الأخير إلى تحديد صاحب العقار، كما يعملون على جمع الأقوال وتصريحات المهنيين بالتحقيق ومقارنتها ببعضها لتجنب التناقضات، كم أن المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة لهم مهام أخرى أشارت إليها المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999، كما يعملون على تمثيل الدولة في تعيين حدود العقارات التي تملكها ويدافعون عن مصالحها، وفي نفس الوقت يعملون على تحديد القطع الأرضية التي كانت محل نزاع ملكية².

ثانيا: المعلومات التي تجمع أثناء التحقيق

تتمثل في كل المعلومات المتعلقة بالأشخاص سواء كانوا طبيعيين كالاسم واللقب وغيرها أو معنويين، وكذا المعلومات المتعلقة بالعقارات والتي تؤدي إلى تحديد العلاقة بين العقار والشخص الذي يملكه أو الحائز وذلك من خلال معرفة الطبيعة القانونية للعقار فيما إذا كان ملكا للدولة أو وقفا أو ملكا خاصا، وكذا الكيفية التي تم اكتساب العقار بها، وطريقة شغل الأراضي وطريقة الاستعمال وغيرها من المعلومات.

ثالثا: تثبيت حدود العقار.

عملية تثبيت حدود العقار لا تقل أهمية عن التحقيق الذي يرتبط به، فإذا كان هذا الأخير يفضي إلى توضيح الطبيعة القانونية للعقار، حيث يبين ما إذا كان العقار تابعا للملكية العامة أو الخاصة أو الوقفية³، فإن تثبيت الحدود يؤدي إلى التعريف بالمكونات المادية للعقار، ويبين حدوده في الميدان، وتتم عملية تثبيت حدود العقار بمجموعة من المراحل بداية من استدعاء الأشخاص سواء كانوا ملاكا أو حائزين أصليين للعقار، وإشعارهم الشخصي بالعملية، كما يمكن النشر في الصحف الوطنية لإعلام الجمهور بها، ثم تأتي مرحلة معاينة العقار طبقا للإشعار الشخصي وفي الأخير يبقى عملية إعداد البطاقات العقارية والتأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود لتنتهي العملية بإيداع وثائق المسح لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها.

الخاتمة :

¹ هذا ما أشارت إليه التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق.

² عز الدين أحجاوي، مرجع سابق، ص (34-35).

³ تنص المادة رقم 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق، على: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية.
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية.

في نهاية هذه الورقة البحثية توصلنا إلى أن المسح العقاري يعد عملية قانونية وتقنية تهدف إلى تحديد الملكيات العقارية وتبين البنية الطبيعية والمادية لها كما، تهدف أيضا إلى ترقية السوق العقارية في ظل اقتصاد سوق مبني على استقرار المعاملات العقارية على اعتبار أن العقار يبقى دوما مصدر لكل ثروة، لهذا فالمسح العقاري يعد مكسبا هاما في تطهير الملكية العقارية كونه يشكل النواة الأولى في تأسيس السجل العقاري.

وفي الأخير يمكن القول أن: عملية المسح هي عملية شاقة ذات طابع وطني تشكل الدعامة الأساسية لتثبيت الملكية العقارية كونها تشكل المضغ الأساسية في هذا النظام، إذا صلحت صلح النظام كله وإذا فسدت فسدت النظام كله.

عليه وفي ختام هذا البحث وانطلاق لما سبق دراسته في موضوع بحثنا هذا توصلنا لمجموعة من النتائج نوجزها كما يلي:

- أن إعداد مسح الأراضي العام ، هو هدف استراتيجي وأداة لتطهير الملكية العقارية، فهو يعدّ القوام المادي لنظام السجل العقاري، فلا يمكن تصور وجود لهذا النظام بدون القيام بعملية المسح ،وتعميمها عبر كامل التراب الوطني.
- يعتبر المسح العقاري عملية قانونية وتقنية تهدف إلى تحديد الملكيات العقارية وتبين البنية الطبيعية والمادية لها مما يساهم في ترقية السوق العقارية.
- يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره بحرية في إطار القانون.
- أن عملية المسح العقاري هي عملية مزدوجة فمن الناحية الفنية يقوم المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري بتحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، ومن الناحية القانونية يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حاتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم عليهم.
- أن إقامة مسح عام للأراضي كنظام عقاري سيمكن حتما من تحديد وضعية الأملاك العقارية العامة والخاصة من خلال جرد وصفي وتقييمي للثروة العقارية.
- نقص الوسائل المادية والبشرية، وخاصة منها الإطارات، لأن عملية المسح هي عملية تقنية تحتاج تأهيل خاص لليد العاملة.

وعلى ضوء هذه النتائج يمكن لنا أن نقدم بعض الاقتراحات كالتالي:

- التعريف بأهمية عملية المسح عن طريق حملات التوعية، كون أغلبية المجتمع الجزائري تجهل مضمونها.

- إعادة تفعيل وتنشيط عملية المسح، وتحديد آجال ثابتة وصارمة لإتمامها، وذلك من خلال توفير الوسائل المادية، وتكوين وتأطير المورد البشري على هذه العملية.
- إعادة النظر ومراجعة النصوص القانونية السارية المفعول المتعلقة بال عقار.
- بما أن هناك تنسيق دائم بين مصلحة مسح الأراضي والمحافضة العقارية نقترح دمجها ضمن مديرية واحدة.
- تأطير العنصر البشري المشرف على العقار باختلاف صفاتهم، مهندسين في علم الخرائط، في مسح الأراضي، وكذا القضاة وذلك ببرمجة سلسلة من الدورات التكوينية داخل وخارج الوطن.
- تدعيم الوسائل المادية بتحديثها وصيانة القديمة منها، بالإضافة إلى اقتناء أجهزة حديثة (طائرات تأخذ صور فوتوغرافية على مستوى ارتفاع منخفض، آلات فوتوغرافية متطورة وآلات سحب الخرائط).

قائمة المراجع:

أولاً: المؤلفات.

- بطرس البستاني، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان، طبعة جديدة، ساحة رياض الصلح بيروت، لبنان، 1987.
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، د.ط، بيروت، لبنان، د.س.ط.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، د.ط، الجزائر، 2009.
- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، د.ط، الجزائر، 2009.

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية.

- عماد الدين رحايبية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014.
- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق، (قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري)، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009.
- عز الدين أحجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014.

ثالثاً: المجالات العلمية.

- بودقردام سامية، إغاث ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، عدد خاص (2021)، المجلد 06، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2021.

رابعاً: النصوص القانونية.

1- القوانين:

- قانون رقم: 90-25، مؤرخ في: 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49، مؤرخة في: 1990/11/18.
- قانون رقم: 84-09 مؤرخ في: 04 فبراير 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر، عدد 06، مؤرخة في: 07 فبراير 1984.
- (2)- الأوامر والمراسيم:
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 92، مؤرخة في: 1975/11/18.
- مرسوم رقم: 73-32، المؤرخ في: 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق ل: 05 يناير 1973، متعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر، عدد 15، مؤرخة في: 1973/02/20، معدّل ومتمّم بالمرسوم رقم: 73-86، المؤرخ في: 1973/07/17، ج.ر، عدد 59، مؤرخة في: 1973/07/24.
- مرسوم 76-62، مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، عدد 30، معدّل ومتمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.
- مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق ل: 24 ديسمبر سنة 1984، ج.ر، عدد 71، معدّل ومتمّم بالمرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 04 شوال عام 1412 الموافق ل: 07 أبريل سنة 1992، ج.ر، عدد 26، مؤرخة في: 08 أبريل 1992 م.
- مرسوم تنفيذي رقم 89-234، مؤرخ في: 1989/12/19، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر، عدد 54، مؤرخة في: 1989/12/20.
- خامسا: التعليمات.
- أنظر التعليمات رقم: 16 المؤرخة في: 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.