

## المسح العقاري في الجزائر

أ/ زبدة نور الدين  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ملخص :

يعتمد نظام الشهر العيني (نظام طورانس) أساسا على المسح العام بتحديد العقارات لمعرفة المالكين وذوي الحقوق وهذا ما توضحه الوثائق المسحوية التي تودع لدى المحافظة العقارية، ويعتبر إنشاء المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي له رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 الخيار الأمثل من أجل الوصول إلى التطهير العقاري ووضع حد للحالة المعقدة التي آل إليها العقاري في الجزائر هذا من جهة ومن جهة أخرى تمكين الدولة والمصالح المعنية بمخططات وسندات جد مفيدة لاسيما انتهاج الجزائر لنظام اقتصاد السوق وما يشكله العقار كميدان خصب للاستثمار من ثروة وبالتالي التطور على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي.

### Résumé

La publicité foncière (le système de Torrens) dépend principalement du cadastre global identifiant les fonciers dans le but de connaître les propriétaires et les ayants droit et cela ressort clairement des documents du cadastre déposés auprès du conservateur foncier. La mise en place du cadastre foncier des terres dans le cadre de la loi 74/75 et son décret n° 63/76 du 25 Mars 1976, est considéré comme le choix idéal pour l'accès au nettoyage du foncier et mettre un terme à l'état complexe auquel est arrivé le foncier en Algérie, d'une part, et d'autre part fournir à l'Etat et aux autorités concernées par les plans et les actes très utiles, en particulier l'adoption de l'Algérie du système de l'économie du marché et à la place qu'occupe le foncier comme un champ fertile pour l'investissement de la richesse et donc le développement aux niveaux économiques et sociaux.

### مقدمة:

ان معظم التشريعات المعاصرة تبنت نظام الشهر العيني كخيار للحفاظ العقاري، حيث يركز هذا النظام على العين نفسها -أي العقار محل التصرف- ويضمن تنظيم هوية كل عقار عن طريق مسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تدون فيه بيانات كل وحدة عقارية بصفة دقيقة من موقع ومساحة ورقم وحدود وكذا كل التصرفات التي ترد عليه وتعتبر بطاقة كل عقار بمثابة بطاقة التعريف له حيث يتسنى الإطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والالتزامات والاتفاقات التي تثقله، وكان يهدف مبتكر هذا النظام وهو « روبير ريشار تورنس » والذي أصبح هذا النظام يعرف باسمه (نظام تورنس) إلى إنشاء سند للملكية العقارية عن طريق تسليم المالك دفتر عقاري يثبت ملكيته لهذا العقار<sup>1</sup>.

والقاعدة في نظام الشهر العيني أن مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري يعتبر الأساس المادي الذي يركز عليه نظام الشهر العيني، والسؤال المطروح هنا: ما المقصود بعملية المسح العام للأراضي؟ وما هي مراحلها؟

### الفرع الأول: المسح العقاري أساس مادي للشهر العيني

#### أولاً: المقصود بعملية المسح العام للأراضي

لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح،<sup>2</sup> واكتفى فقط بتوضيح الغاية والهدف من وراء عملية المسح، وعليه فقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية.<sup>3</sup> ويمكن تعريفها على أنها: « عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي البنك العقاري »<sup>4</sup>.

كما يمكن تعريف عملية المسح بأنها « تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني »<sup>5</sup> وأشارت المادة الثانية من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلى أن المسح يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات: نوع العقار، مكانه، حدوده، مساحته، هوية مالك العقار أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، والأعباء

التي قد يكون العقار مثقلا بها، هذا وتشتمل عمليات المسح الأملاك الوطنية (العامة والخاصة) وكذا الأملاك التابعة للخواص، وتمكن العمليات المسحية من توفير قاعدة توثيقية للعقارات حيث تحدد بكل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري لاستخدامه فيما بعد كدعم مادي للدفتري العقاري هذا السند الذي يقدم للمالك من طرف المحافظ العقاري<sup>6</sup>.

### ثانيا: التحول للعمل بنظام الشهر العيني في الجزائر

إن نظام الشهر العقاري الذي ورثته الجزائر عن التشريع الفرنسي ذو الطابع الشخصي لم يبق مطلقا، ذلك أن المتتبع لمراحل تطور نظام الشهر في الجزائر يلاحظ أن نية المشرع الجزائري بدأت تتجه إلى الأخذ بنظام الشهر العيني، وقد لمح المشرع إلى الأخذ بهذا النظام في القوانين التي سبقت صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12.11.1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. ويمكن أن نتأكد من هذا التلميح من نص المادتين 24-25 من قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971، حيث نستنتج من استعمال المشرع في هاتين المادتين لكلمتي (البطاقات العقارية) و (المسح العام) توجهه إلى الأخذ بنظام الشهر العيني، وكذا العبارات المستعملة في المرسوم 32/73 المؤرخ في 05.01.1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة حيث استعمل المشرع مصطلح (الدفاتر العقارية) و (مسح الأراضي)<sup>7</sup> وهي إشارة إلى العناصر التي يركز عليها المشرع في الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي جسد فيه اختيار نظام الشهر العيني، لكن في الواقع لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجيا بتقدم عمليات المسح العام للأراضي التي سجلت تأخرا معتبرا وذلك للارتباط الوثيق بين هذه العمليات ونظام الشهر العيني هذا من جهة، ومن جهة أخرى المشرع الجزائري لم يحسم بعد بعض المسائل التي تشكل في تبني نظام الشهر العيني وتبرز تناقضات عدة بين ما جاء به الأمر 74/75 وبعض أحكام القانون المدني المنقولة عن القانون المدني المصري المتبني لنظام الشهر الشخصي، حيث يتعين في هذا الإطار التوضيح بالشكل الكافي بأن المشرع المصري يفرق بين العقارات الممسوحة التي يخضعها للشهر العيني وتلك غير الممسوحة والتي تحكمها قواعد الشهر الشخصي، غير أن القانون المدني الجزائري استمد أحكامه من القواعد التي تحكم العقارات غير الممسوحة<sup>8</sup> وهو ما دفع بالبعض إلى القول بأن تطهير الملكية العقارية وتحقيق الائتمان العقاري في الجزائر ما زال بعيد المنال.

### الفرع الثاني: مراحل عملية المسح العام للأراضي

يعتبر إنشاء المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي له رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 الخيار الأمثل من أجل الوصول إلى التطهير العقاري ووضع حد للحالة المعقدة التي آل إليها العقار في الجزائر هذا من جهة ومن جهة أخرى تمكين الدولة والمصالح المعنية بمخططات وسندات جد مفيدة لاسيما انتهاج الجزائر لنظام اقتصاد السوق وما يشكله العقار كميدان خصب للاستثمار من ثروة وبالتالي التطور على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، هذا وقد أشار الأمر 74/75 في مواده من 01 إلى 04 أن عمليات المسح التي سيشروع فيها هي امتداد لعملية المسح الريفي التي انطلقت أشغالها أثناء تطبيق الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية<sup>9</sup>، ويخضع تأسيس مسح الأراضي إلى سيرورة قواعد وضوابط غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني، لهذا فقد حرص المشرع على حسن سير هذه العملية: «وعلى هذا الأساس فإن عملية المسح تتم أولا بافتتاح عمليات المسح وإنشاء لجنة مكلفة بذلك ثم تجسيد عملية المسح ميدانيا»<sup>10</sup>.

### أولا: افتتاح عمليات المسح

عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح في البلدية المعنية شرط أن يكون ذلك بعد شهر على الأقل من تاريخ نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية لهذا القرار وكذا في الجرائد اليومية، كما يتم إعلام الجمهور بعمليات المسح المزمع البدء فيها من خلال لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذلك البلديات المجاورة وذلك في غضون 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات، كما يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمشح بنسخة من قرار الوالي<sup>11</sup>.

ولإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة يجب أن يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم لتسهيل عملية المسح وكذلك يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها وهذا ما جاءت به المواد 05-06 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

### ثانيا: تشكيل لجنة المسح

بعد صدور قرار الوالي والذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي وأعضاء هذه اللجنة حددتهم المادة 10 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، وهم الآتي بيانهم:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل للمصالح المحلية للأماكن الوطنية.
  - ممثل لوزارة الدفاع الوطني .
  - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية .
  - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية .
  - مهندس خبير عقاري، تعينه الهيئة المخولة في المنطقة المهنية .
  - المحافظ العقاري المختص إقليميا، أو ممثله .
- تستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة، بالأعضاء الآتي بيانهم:
- أ- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية، بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- ب- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.
- كما يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بمهام الكتابة للجنة<sup>12</sup>.

#### ثالثا: المهام التي تضطلع بها هذه اللجنة

تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
  - التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
  - البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في إطار الثروة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.
- وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي<sup>13</sup>.

#### رابعا: التجسيد الميداني لعملية المسح

تشرع اللجنة في عملها الذي يتم أول الأمر داخل المكاتب بجمع الخرائط والبيانات وكل الوثائق والمخططات التي يتم التحصيل عليها من البداية أو البلديات وكذا المحافظة أو المحافظات المعنية وذلك بغية تسهيل إنشاء وإعداد الوثائق المساحية، على أن تبدأ هذه العملية بتحديد وضبط إقليم البلدية المعنية بالمسح أولا يليها تحديد للعقارات الموجودة ضمن نطاق هذه البلدية:

#### أ/ تحديد وضبط إقليم البلدية المعنية بالمسح

تنص المادة 05 من المرسوم 62/76 المذكور أعلاه: « ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها » وقبل التحديد يجب على الملاك الخواص وكذا الدولة والبلديات والولايات والمؤسسات والهيئات العمومية تقديم توضيحات وبيانات فيما يخص ملكياتهم وذلك لتسهيل عملية تحديد إقليم البلدية المعنية بالمسح.

بعد ذلك يقوم الموظف التقني المكلف بعملية المسح بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية وكذا رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة، ثم يحضر بذلك يصادقون عليه كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية وكذلك الوالي، أما فيما يخص البلديات الواقعة على أطراف الولايات وكذا البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية فإن المحضر المحرر لتحديد نطاق إقليم البلدية يصادق عليه وزير الداخلية<sup>14</sup>.

#### ب / تحديد وضبط العقارات الموجودة ضمن نطاق إقليم البلدية

بمساعدة التمثيل البياني للمخطط المسحي للبلدية تقوم المصالح المكلفة بالمسح بتقسيم إقليم البلدية إلى أقسام وذلك لدعم جمع المعلومات العقارية لحساب هذه الوحدات العقارية بحيث تحدد المجموعات والأجزاء، المساحات، طبيعة الأرض وكذا المعلومات حول المالك ( الاسم واللقب، العنوان...) <sup>15</sup> وهذه الأعمال تتضمن أشغال تتصف بأنها تقنية محضة، على أن تتم بمساعدة المالكين وهذا ما نصت عليه المادة 06 فقرة 02 من المرسوم رقم 62/76 المذكور سابقا<sup>16</sup>، ولتسهيل هذه العملية يتم استدعاء المالكين والحائزين والتأكد من هويتهم وتقديم العقود والوثائق الموجودة لديهم وسماع ما يدلون به من ملاحظات عند الاقتضاء، يعقب ذلك تحديد فعلي للعقارات بواسطة قياس قطع الأراضي والملكيات وجمع المعلومات التقنية التي تخص قطع الأراضي والبيانات مثل تحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة.

وبانتهاء عملية التحديد يحرر الموظف المكلف بذلك محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يكون حاضرا والمالكين والجهات المعنية وأخيرا يصادق عليه التقني القائم بالعملية.

وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية يتم إنجاز مجموعة من الوثائق على مستوى مصلحة المسح<sup>17</sup> لترسل فيما بعد إلى المحافظة العقارية وتمثل في :

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي، حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض<sup>18</sup>.

بعد ذلك تودع الوثائق المسححة لدى البلدية المعنية وتنهي إلى علم المواطنين وتفحص اللجنة الاعتراضات التي قد تقدم، تحاول الصلح وإذا تعذر ذلك توجه الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة إقليميا، على أن توجه الوثائق النهائية الناتجة عن عملية المسح إلى المحافظة العقارية المختصة وذلك بغية ترقيم العقارات المسححة ترقيميا نهائيا أو مؤقتا وهو ما سنتناوله لاحقا.

### الفرع الثالث: إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات

يعتمد نظام الشهر العيني أساسا على المسح العام بتحديد العقارات لمعرفة المالكين وذوي الحقوق وهذا ما توضحه الوثائق المسححة التي تودع لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري الذي يعتبر المحور الأساسي في نظام الشهر العيني، وذلك لشهر هذه الحقوق ثم ترقيم العقارات المسححة.

### أولا: إيداع وثائق المسح

بعد تسلمه لوثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر تسلم لوثائق المسح في أربعة نسخ متطابقة ترسل ثلاثة منها إلى :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح انشره وإعلانه للمواطنين
- مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي
- مدير أملاك الدولة

ليحتفظ المحافظ بنسخة بعد التأشير عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري<sup>19</sup>.

والهدف من كل هذه الإجراءات هو إعلام كل من له مصلحة وهم المالكون وأصحاب الحقوق العينية العقارية على العقارات المسححة في البلدية المعنية، ويمنح لكل ذي مصلحة أجل 4 أشهر للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات، على أن يقوم المحافظ بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري حسب المادة 8 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 .

### ثانيا: ترقيم العقارات

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي بترقيم كل العقارات المسححة وهذا الترقيم يتميز فيه ثلاث حالات هي :

#### أ/ الترقيم النهائي<sup>20</sup>

ويكون ذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها سندات أو عقود ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية لأنه عمليا بعض الأحكام القضائية تأتي أحيانا خالية من المعلومات الدقيقة ما يجعل أعوان المسح والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية<sup>12</sup>، وذلك لصعوبة إثبات أن هذا الحكم القضائي ينصب على العقار أو الحق العيني المتنازع عليه: « ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء »<sup>22</sup>.

#### ب / الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر<sup>23</sup>

يبدأ سريان هذه المدة من يوم الترقيم وهي متعلقة بالمالكين الذي يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة هادئة علنية ومستمرة لمدة 15 سنة أو لصاحب شهادة حيازة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وكذا الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة، على أن يصبح هذا الترقيم نهائيا بانقضاء مدة 04 أشهر إذا لم يقدم أي اعتراض، أو رفضت هذه الاعتراضات المقدمة أو سحبت من طرف المحافظ العقاري، يتم بعدها تسليم سند إثبات الملكية للمعني يتمثل في الدفتر العقاري<sup>24</sup>.

ج / التقييم المؤقت لمدة سنتين<sup>25</sup>

ويبدأ سريان هذه المدة من يوم التقييم وتخص العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويمكن الاعتراض على هذا التقييم أو سحبه من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع الحائز، كظهور المالك الحقيقي للعقار، ويسلم المحافظ العقاري للمالك دفتر عقاريا إذا انقضت المدة المحددة ولم يتلقى أي اعتراض إما إذا كان هناك احتجاج فللمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر بذلك.

ونشير هنا إلى أن عملية التقييم تستلزم وجود سجلين: أحدهما خاص بالتقييم النهائي، وهو السجل الأصلي وآخر خاص بالتقييم المؤقت، ويصبح التقييم نهائيا بعد انقضاء آجال الاعتراض (4 أشهر أو سنتين) أو بعد إجراء الصلح، بعد ذلك يتم تسجيل حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على السجل الخاص بالتقييم المؤقت على السجل الخاص بالتقييم النهائي بعدها يكون من حق المالك طلب دفتر عقاري الذي يشكل سند قانوني وحيد لملكية العقار.

## الخاتمة:

في الأخير نستنتج من خلال ما تعرضنا له سابقا أن عملية المسح العام للأراضي تمهد وتسبق منح الدفتر العقاري، لكن في الواقع الميداني نلاحظ أن عمليات المسح العام تسجل تأخرا وبطأ كبيرا على المستوى الوطني مما اضطر معه المشرع إلى إيجاد آليات قانونية بديلة لتطهير العقارات وتوثيقها. ونشير في هذا المقام أنه وبعد التطرق لموضوع المسح وكذا ترقيم العقارات المسوحة، أن عملية مسح الأراضي تنوج بمنح مالك العقار المسوح دفتر عقاريا والذي يقدم عند نهاية العمليتين السابقتين.

حيث أن الدفتر العقاري يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار المسوح، والقاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة، حيث نصت المادة 19 من الأمر 74/75 على أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية لمالك العقار المسوح.

الهوامش :

- 1 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر د. ط، 2006، ص 27.
- 2 - سماح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006/2005، ص:12.
- 3 - حسن طوايبية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000، ص:17.
- 4 - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 97.
- 5 - تنص المادة 24: «تؤسس في نطاق كل بلدية خزانة لبطاقات العقارية.».
- كما تنص المادة 25: «عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد».
- 6 - أنظر المادة: 32-33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة.
- 7 - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 11، 2009، الجزائر، ص 41
- 8 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص: 62.
- 9 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 126.
- 10 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 127.
- 11 - أنظر المادة 07 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 07 افريل 1992، ج ر، العدد رقم 26، المؤرخة في 08 افريل 1992.
- 12 - أنظر المادتين: 08 و 09 من المرسوم 62/76 السابق الذكر.
- 13 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 130.
- 14 - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 97.
- 15 - الفقرة 02 من المادة 06 من المرسوم 62/76 المذكور أعلاه: «إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين».
- 16 - في هذا الإطار أنشأ المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19.12.1989 وكالة وطنية لمسح الأراضي وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لدفع عمليات المسح التي تتقدم بوتيرة بطيئة.
- 17 - أنظر المادة الأولى من المرسوم 62/76 السابق الذكر.
- 18 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 134.
- 19 - نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.
- 20 - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص: 48.
- 21 - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 136.
- 22 - نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر.
- 23 - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص: 48.
- 24 - نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.
- 25 - راجع المادة 19 من المرسوم 74/75 المذكور أعلاه.