

## الإشكالات المتعلقة بإيداع وشهر وثائق المسح

**Article Title: problems relating to the deposit and the month of the survey documents**

بن كعبة عمارية

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان -

amaria.benkaaba@yahoo.com

تاريخ النشر: 2019/06/12

تاريخ القبول: 2019/05/26

تاريخ الاستلام: 2019/05/21

**ملخص:** قد ينجم عن عملية المسح العقاري عدة إشكالات تثار بين الأطراف أو قد يتدخل فيها حتى موظفوا المسح العقاري إذا صادفوا بعض التجاوزات في ذلك، في بعض المرات قد تصل إلى الجهات القضائية لحل النزاع، وكلّ هذا يتم بغرض حماية الممتلكات الخاصة للمواطن والممتلكات العامة للدولة، فعملية المسح العقاري عملية دقيقة ومتشعبة تتطلب إجراءات وآجال محددة يجب أن يلتزم بها الخصوم ولو كانوا في نزاعات.

الكلمات المفتاحية: مسح، عقار، إشكالات، ترقيم، تحقيق.

**Abstract:**

The real estate survey may result in several problems raised between the parties or may be interfered with by the staff of the real estate survey. If they encounter some violations, sometimes they may reach the judicial authorities to resolve the dispute, all for the purpose of protecting the private property of the citizen and the public property of the state. The real estate survey is a precise and complex process that requires specific procedures and deadlines that must be met by opponents even if they are in dispute.

Keywords: survey, real estate, problems, numbering, realization.

مقدمة:

لقد تطورت قواعد تملك وحياسة الأرض مع تطور المجتمعات التي وضعت تشريعات خاصة تُسبّر تنظيم الأراضي، من حيث الحقوق المفروضة عليها وكذا أشكال الإحصاء التي تقام لأهداف جدّ معيّنة، غالبا ما تكون لفرض الضريبة، لضمان قانوني أو لنزع الملكية، تنفذ عموما هذه الأشكال للإحصاء بعمليات إنشاء سجلات والتخطيط البياني يسمّى " مسح الأراضي " حيث يرجع أصله إلى الماضي البعيد، وغالبا ما يعكس مسح الأراضي بكل وضوح تنظيم الأراضي من حيث إنتمائها ومساحتها كما يصف بشكل عام النظام العقاري الراجح أو المطبق من طرف المجتمعات.

إنّ عملية المسح العقاري في الجزائر ليس حديث النشأة بل يعود تاريخها إلى ما قبل الإحتلال الفرنسي وأثناء، وعملت به الجزائر بعد الإستقلال ورغم الأهداف التي يحققها إجتماعيا، عقاريا، جبائيا وخاصة إقتصاديا، إلا أنّ المشرع لم يعطي تعريفا للمسح العقاري.

ولقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجحة ودقيقة للخروج من الوضع، ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري.

لكن بالرغم من أهمية المسح العقاري إلا أنّه قد ينتج عنه بعض الإشكالات أثناء أو بعد المسح يكون أطرافها غالبا هم أصحاب هاته العقارات أو من يدعون أملاكها.

وبالتالي فالسؤال المطروح هو: ماهي الإشكالات الناجمة عن المسح العقاري؟.

للإجابة عن الإشكالية، فقد قسمنا موضوعنا وفق الخطة الآتية:

## 2. مفهوم المسح العقاري

1.2. تعريف المسح العقاري

2.2. خصائص المسح العقاري

3.2. أنواع المسح العقاري

أولاً - المسح العام للأراضي

ثانياً - المسح الغايي

## 3. الإشكالات الناجمة عن المسح العقاري

1.3. إشكالات تتعلق بالترقيم العقاري.

2.3. إشكالات تتعلق بالتحقيق العقاري.

3.3. إشكالات تتعلق بإلغاء الدفتر العقاري.

## 1. مفهوم المسح العقاري

سننتظر في هذا الجزء ضمن ثلاثة أقسام تعريف المسح العقاري ثم خصائص المسح العقاري

وأخيراً أنواع المسح العقاري .

### 1.1. تعريف المسح العقاري

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفاً محدد للمسح العقاري بل إكتفى بذكر الأهداف وكذا والغاية

من المسح، ولقد نص على عملية مسح الأراضي في الأمر رقم 75-74 وذلك في نص المادة

الثانية (2) منه بقولها: " إنّ مسح الأراضي العام يحدّد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون

أساساً مادياً للسجل العقاري"، كما نص في المادة الرابعة (4) منه: " يتم على مجموع التراب

الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم، وتأسيس مسح الأراضي"<sup>1</sup>.

فالملاحظ من خلال استقراء هذه النصوص هو أنّها نصوص يشوبها نوع من الغموض كونها اكتفت بذكر الأهداف من عملية المسح وهو تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاتها.

وبالتالي يمكن تعريف المسح العقاري بأنه: "بأنّها تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية العقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق"<sup>2</sup>

### 2.1. خصائص المسح العقاري

يتميز المسح العقاري بجملة من الخصائص نوجزها في الآتي:

- المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات، وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، فالمسح يتولى إظهار الملاك الظاهرون وذلك إستنادا إلى الأوراق والعقود المقدمة من قبلهم.
- المسح هو عملية وصفية للعقارات لأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر<sup>3</sup>.

### 3.1. أنواع المسح العقاري:

هناك نوعين من المسح العقاري يتجليان في مسح الأراضي العام، والمسح الغابي، واللدان سنشرحهما في الآتي:

أولا- مسح الأراضي العام في إطار القانون رقم 75-74:

من خلال قراءة نص المادة السادسة من القانون 75-74 السابق ذكره ، نجد أنّ عملية مسح الأراضي العام يعمل على اعطاء تمثيل بياني لاقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة

بتقسيمها الى قطع، حيث تتم هذه العملية على مستوى اقليم كل بلدية ويتم تصنيف مساحة البلدية حسب طبيعة العقارات وقوامها فالمنطقة الحضرية يسمّى فيها المسح مسحا حضريا والمنطقة الريفية يسمّى فيها المسح مسحا ريفيا<sup>4</sup>، وبالنسبة للمنطقة السهلية<sup>5</sup> أو الصحراوية يسمى فيها المسح سهبيا أو صحراويا<sup>6</sup>، حسب موقع البلدية .

ثانيا- المسح الغايي في إطار المرسوم التنفيذي 115-2000:

تدخل الغابات ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية حيث نصت على ذلك صراحة المادة 37 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>7</sup>، وقد جاء تعريف الغابات ضمن المرسوم التنفيذي رقم 115-2000<sup>8</sup> في مادته الثالثة (3) بقولها: "يقصد بالأملاك الغابية الوطنية في مفهوم هذا المرسوم: الغابات- الأراضي ذات الوجهة الغابية- التكوينات الغابية الأخرى".

كما نصت المادة 4 من المرسوم السابق ذكره يقصد وفقا لأحكام المادتين 13 و14 من القانون رقم 90-25 وأحكام المادة 8 من القانون رقم (84-12)<sup>9</sup> بأنّ: "الأراضي الغابية هي جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في شكل تجمعات غابية في حالة عادية، ويقصد بها كل غابة تحتوي على :

- 100 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الحفافة وشبه الحفافة.

- 300 شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة.

### 3. الإشكالات الناجمة عن المسح العقاري

قد تنجم عن عملية مسح الأراضي عدة إشكالات تتعلق سواءا بالترقيم العقاري أو التحقيق

العقاري، أو إشكالات تتعلق بإلغاء الدفتر العقاري .

1.2. إشكالات تتعلق بالترقيم العقاري المؤقت والنهائي.

إنّ عملية الترقيم العقاري المؤقت والنهائي قد تثير جملة من الإشكالات.

## أولاً- إشكالات التقييم المؤقت:

جاء بموجب أحكام المرسوم 63-76 يتضمن تأسيس السجل العقاري أنه يجب على كل الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات المسوَّحة أن يبلغوا إعتراضاتهم بإحدى الوسيطتين، إمَّا الكتابة برسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم بذلك، وإمَّا أن يقيدوا هذا الإحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الخصم أم لا، ويتركوا ذلك على عاتق الإدارة، والشرط الوحيد لقبوله هو تقديمه في الآجال القانونية، أي خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة وفي حالة تحول التقييم المؤقت خلال الميعاد إلى تقييم نهائي يكون الإحتجاج مرفوضاً<sup>10</sup>.

في حالة ما أثبتت الإعتراضات في الآجال القانونية فيحق للمحافظ العقاري جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة، وتدرج نتائج المحاولة في محضر المصالحة فإذا نجحت محاولة الصلح وإتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالتقييم، فإن إتفاقهم المدرج في المحضر تصبح له قوة الإلزام الخاص. فعندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي<sup>11</sup>.

وفي حالة فشل محاولة الصلح بين الأطراف وعدم جدواها يحرر محضر عن ذلك يبلغ للأطراف، ويكون للمدعي مهلة ستة (6) أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة<sup>12</sup>.

ولالإشارة إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة ستة أشهر، أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري<sup>13</sup>، ويتم شهر هذه الدعاوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 السابق ذكره.

ثانيا- إشكالات التقييم العقاري النهائي:

نصت المادة 12 من القانون 76-63 السابق ذكره صراحة على أنه: "يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية..."<sup>14</sup>.

وبالتالي فإنّ التقييم النهائي مرتبط بعقارات معينة يودع أصحابها بالمحافظة العقارية المستندات أو العقود أو كل الوثائق المقبولة قانونا لإثبات حق الملكية، سواء تعلق الأمر بالمحررات الرسمية أو المحررات العرفية الثابتة بتاريخ<sup>15</sup>.

ولقد جاء في المادة 16 من المرسوم 76-63 السابق ذكره، بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق، الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من المرسوم ذاته، إلا عن طريق القضاء ويتعلق الأمر هنا بالتقييم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يجوز أصحابها سندات الملكية أو وثائق مقبولة في التشريع المعمول به لإثبات الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمنة مؤقتا لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل دون تسجيل أي اعتراض ضدّ التقييم المؤقت، والذي أصبح بذلك تقيما نهائيا.

### 2.3. إشكالات تتعلق بالتحقيق العقاري.

قد تقوم إشكالات أو نزاعات أثناء التحقيق العقاري أو بعده، حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: "يجر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى

عين المكان، ويسجل فيه نتائج تحقيقه". ويتم نشر نسخة من المحضر لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 8 أيام بعد تاريخ تحريره، وذلك بغرض إطلاع الجمهور عليه وتقديم اعتراضاتهم، وفي حالة عدم تقديم أي اعتراض يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يدون فيه نتائج التحقيق العقاري<sup>16</sup>.

لكن في حالة تقديم اعتراضات في المدة المقررة قانونا طبقا لنص المادة 12 أعلاه، يعمل المحقق العقاري على الصلح بين الأطراف خلال مدة 8 أيام من تاريخ تقديم الاعتراضات، وإذا نجحت محاولة الصلح يحرر محضر بذلك، لكن إذا فشلت محاولة الصلح يحرر كذلك المحقق العقاري محضر بذلك يبين فيه أن الإجراء موقف، وأنّ للطرف الذي قدم اعتراضا في أجل مدته شهرين لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة<sup>17</sup>، وبالتالي توقف جميع الإجراءات إلى غاية الفصل في الدعوى.

بالعودة إلى أحكام نص المادة 17 من القانون رقم 07-02 عالجت مسألة المنازعات التي قد تثار بعد نهاية التحقيق و ذلك في حالة ما إذا لم يضمن التحقيق العقاري إلى نتيجة فإن مسؤول الحفظ العقاري الولائي يعد مقرر مسببا، يتضمن رفض الترقيم، ويكون قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً لذلك، ويُبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 منه.

وتُضيف المادة 18 من نفس القانون، أنه في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لأجل تحريك الدعوى العمومية<sup>18</sup>.



## 3.3. إشكالات تتعلق بإلغاء الدفتر العقاري:

تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضائية كونها الوسيلة القضائية والقانونية الفعالة لممارسة مدى مشروعية القرارات الإدارية حيث عرفها الأستاذ محمد الصغير بعلي بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية، التي تستهدف إلغاء قرار إداري صادر من المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب"، كما تم تعريفها بأنها: "إجراء قانوني سيتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية". ففي حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية<sup>19</sup>.

كما يقوم برفع الدعوى تلقائيا أو بناء على طلب أو طعن أحد الأشخاص في هذه التصريحات والوثائق التي على أساسها تم الترقيم، كما يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي في نفس الوقت بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية<sup>20</sup>.

وتختلف الجهة القضائية المختصة بنظر النزاعات المتعلقة بالدفتر العقارية فقد تكون جهات القضاء العادي إذا تعلق الأمر بما ينتج عن الدفتر العقاري من آثار بأن يكون النزاع متعلق بالملكية، وتكون إدارية إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأي بياناته باعتباره قرارا إداريا.

وبما أنّ الدفتر العقاري سند إداري والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعتها إدارية فقد أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 وأطلق عليها المشرع الجزائري تسمية المحافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري وهو موظف خاضع لقانون الوظيف العمومي تربطه بالإدارة المركزية علاقة لائحية تنظيمية يكون طرفا في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري<sup>21</sup>، سواء كطرف أصلي أو طرف منظم أو مدخل في الخصام إستنادا إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال

المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية فإنّ مسألة الإختصاص القضائي يؤول إلى الغرفة الإدارية في كلّ القضايا التي تكون الدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها، وتختلف الجهة القضائية المختصة باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة.

**خاتمة:**

نستخرج ممّا سبق جملة من النتائج والتي سنوجزها في الآتي وهي:

- تعدّ عملية المسح العقاري آلية مهمة لمعرفة ممتلكات الأشخاص وحدود عقاراتهم.
- تتميز عملية المسح العقاري بعدة إجراءات وآجال يجب على الأطراف إحترامها.
- قد يثير المسح عدة إشكالات بين الاطراف قد تصل إلى الجهات القضائية.
- إنّ النزاعات المثارة بين الأطراف قد تعطلّ من مهام أعوان المسح العقاري وتبطئ من عمل الإدارة العقارية.
- للمحقق العقاري دور كبير في عملية التحقيق العقاري المتعلق بالممتلكات، وكذا في محاولته للصلح بين الأطراف في حالة النزاعات.
- حفظ حقوق الأطراف في حالة تقديم دعوى أمام القضاء وذلك بإيقاف كل إجراءات التحقيق.

**قائمة المراجع:**

**1/ الكتب:**

- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، د.س.ن.
- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013.

- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط1، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 2/ مذكرات ماجيستير:
- بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجيستير في القانون الخاص، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.
- حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجيستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر1، بن يوسف خدة، 2014-2015
- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجيستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009
- 3/ الأوامر والقوانين:
- القانون رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل بالمرسوم رقم 80-210 في 13 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المتعلق بتسجيل السجل العقاري.
- قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، معدل بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، العدد 55، المؤرخ في 27-09-1995.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر، عدد 44، صادر في 03 أوت سنة 2008.
- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المتعلق بالغايات، ج.ر، عدد 26.
- القانون رقم 07-02 يتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975، معدل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر. ، عدد78، صادر في 31 ديسمبر 2014، والمعدل بالقانون 17-11 مؤرخ في 27ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية 2018.
- المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 يحدد قواعد اعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر، عدد صادر بتاريخ 30ماي 2000.
- التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 24 ماي 1998.

#### - الهوامش:

- <sup>1</sup> أنظر، أمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975، معدل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر. ، عدد78، صادر في 31 ديسمبر 2014، والمعدل بالقانون 17-11 مؤرخ في 27ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية 2018.
- <sup>2</sup> أنظر، بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة، 2009-2010، ص05.
- <sup>3</sup> أنظر، رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة ، 2009، ص45-46.
- <sup>4</sup> ولقد نصت المادة 21 من القانون رقم76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل بالمرسوم رقم80-210 في 13 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، على العقارات الحضرية والريفية بقولها: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع احداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20اعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول او المستخرجات او النسخ او الصور المودعة عن طريق الاشارة الى الرقم، أما جميع العقارات الاخرى فتعتبر ريفية".
- <sup>5</sup> حددت المناطق السهبية في المواد من 11 إلى 17 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18نوفمبر 1990، معدل بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر، العدد55، المؤرخ في 27-09-1995، ص11الى 15.

- <sup>6</sup> عرّف قانون التوجيه السابق ذكره ، الأراضي الصحراوية ضمن نص المادة 18 منه.
- <sup>7</sup> القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر، عدد 44، صادر في 03 أوت سنة 2008.
- <sup>8</sup> الرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 115-2000 يحدد قواعد اعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر، عدد صادر بتاريخ 30 ماي 2000.
- <sup>9</sup> الرجوع للقانون رقم 84-12 المؤرخ في 1984/06/23، المتعلق بالغابات، ج.ر، عدد 26، ص 960.
- <sup>10</sup> عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص 127-128.
- <sup>11</sup> أنظر الفقرة 1-2-3 من التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 24 ماي 1998.
- <sup>12</sup> حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 213، ص 162-165.
- <sup>13</sup> أنظر الفقرة 1-2-3 من التعليم رقم 16 السابقة الذكر.
- <sup>14</sup> راجع المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتسجيل السجل العقاري المعدل والمتمم، السابق ذكره.
- <sup>15</sup> أنظر، حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، بن يوسف خدة، 2014-2015، ص 55.
- <sup>16</sup> أنظر، المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.
- <sup>17</sup> أنظر المادة 12 من القانون 07-02 يتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق، والمواد 16 و17 و18 من المرسوم التنفيذي 08-147 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق.
- <sup>18</sup> أنظر القانون 07-02 السابق ذكره.
- <sup>19</sup> القانون رقم 07-02 المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.
- <sup>20</sup> أنظر، بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، د.س.ن، ص 228-229.
- <sup>21</sup> أنظر، فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط1، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 105.