

المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري

Land surveying and its role in proving private ownership according to Algerian legislation

محمد ملاك^{1*} ، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر،

medmellak2@gmail.com / Mohammed.mellak@univ-sba.dz

بودالي محمد²، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر

Boudali.mohamed@univ-sba.dz

تاريخ قبول المقال: 01-12-2023

تاريخ إرسال المقال: 13-11-2023

ملخص: شكل العقار أهمية جد بالغة في الحياة، هذا أنه ذو أهمية اجتماعية قانونية اقتصادية، فبه وفيه تمارس الحياة اليومية والأنشطة الاقتصادية وكل الممارسات والأعمال على اختلاف أوجهها، لذا كان موضوع إثبات ملكيته من المواضيع التي أرقت الجهات القضائية، وهذا لطبيعة منازعاته وكثرتها وتشعبها، لذا يلعب المسح العقاري دور فعال في تحديد ومعرفة واضحة للعقارات، لأن موضوعه ينصب على الملكية العقارية، وله عدة أهداف تقنية وقانونية.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، المسح العقاري، الإثبات.

Abstract : The form of real estate is extremely important in life, this is of socio-economic economic importance, in which it exercises daily life, economic activities and all practices and actions in all their aspects, so the subject of proving its ownership was one of the subjects that thwarted the judicial authorities, and this is due to the nature of its disputes and their multiplicity and ramifications, Therefore, the real estate survey plays an effective role in determining and clear knowledge of real estate, because its topic focuses on real estate ownership, and it has several technical and legal goals.

Key words: real estate property, real estate survey, evidence.

مقدمة:

بطبع الإنسان حب التملك وكون أغلى ثروة له هي العقار فأعطي له الاهتمام الكبير، مما جعله يبحث عن أنسب الوسائل لحمايته.

وبما أن قيمة العقار في تزايد مستمر كونه يمثل مصدرا أساسيا لإيرادات الخزينة العمومية للدولة بالإضافة إلى أنه حافظا قويا للتشجيع على الاستثمار وتطويره ولذلك عملت الدولة على إعادة النظر في نظام الملكية العقارية وذلك عن طريق إحداث أوليات قانونية تقنية واضحة لعملية تقدير وتحديد وإحصاء للملكيات العقارية، فقد تبنت الدولة نظام الشهر العيني الذي يعتبر أداة لتجسيد حق الملكية العقارية عن طريق حصول أصحابها على دفاتر عقارية ومخططات نظامية ترقية لعقارات الملاك والحائزين عن طريق عملية المسح العقاري وهي عملية مهمة ومهمة وضرورية لتثبيت الملكية العقارية وحمايتها.

وحسب ما عرفت نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري «الملكية هي حق استمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة»⁽¹⁾ وتعتبر عملية مسح الأراضي عمل فني تهدف إلى التعرف على الأملاك العقارية وعلى الأشخاص الممارسة لحقوق عينة عقارية معينة ومسح الأراضي عمل فني يتمثل في رسم هندسي للعقارات ضمن إقليم مساحي يقوم به أعوان مسح التابعون للولاية، يعدون تصميما وخريطة مساحية تبين تحديد العقارات الممسوحة⁽²⁾ ولقد انتهجت بلادنا هذا الاختيار بموجب الأمر رقم 75 . 74 المؤرخ في 25 -03- 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومرسومه التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 12/11/1976 المتضمن إعداد تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 وتعتبر بلادنا من بين الدول التي ترغب في إرساء قواعد متينة لحماية الملكية العقارية وذلك عن طريق تحديد العقارات تحديدا دقيقا ولذلك تتور الإشكالية ما هو دور المسح العقاري في إثبات الملكية والنزاعات الناشئة عنه؟ وللإجابة على الإشكالية توجب علينا أن نقسم الموضوع إلى ثلاث مباحث:

المبحث الأول: لمحة عن تطور المسح في الجزائر

المطلب الأول: عملية مسح الأراضي إبان الإحتلال الفرنسي

كانت الأراضي (الجزائرية) إبان الإحتلال الفرنسي تحت يدي الحكومة الفرنسية فكانت تحاول بكل الوسائل أن أخذها من أصحابها، وقد طبقت عدة قوانين على الملكية العقارية في الجزائر تحت وطأة الإحتلال، وقد سايرت مرحلتين:

1- المرحلة الأولى: هي تكوين المحفظة العقارية للدولة الفرنسية لتوفير الأراضي لها وللوافدين من المعمرين فاغتصبت الأراضي، وبشكل أولي، وصودرت أملاك الثوار وأراضي الفارين من ويلات الإحتلال.⁽³⁾

2- المرحلة الثانية: مع مطلع القرن العشرين أصبحت الإدارة الفرنسية تتطلع إلى ضبط المجال العقاري على أسس هندسية، فصدرت عدة نصوص منها القانون المؤرخ في 04/01/1955⁽⁴⁾ كبداية حقيقية لمسح الأراضي الذي شرع تطبيق عملياته على سبيل التجربة إلا أن هذه العملية لم تشمل المجال الجزائري إلا في فترة متأخرة وذلك لاصطدم الحكومة الفرنسية بنظام عقاري معقد، الأمر الذي أدى بها تكيف الملكية العقارية بصفة تدريجية.

لذلك لم تشمل المخططات الجزئية والوثائق الأصلية المحفوظة لدى مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة كل أراضي القطر الجزائري لعدم تعميم عملية المسح، إذ أن $\frac{3}{4}$ من الأملاك العقارية تفتقد إلى سندات ملكية ومخططات.

المطلب الثاني: عملية مسح الأراضي بعد الاستقلال

بعد استرجاع الجزائر حريتها وفي ظل الاستقلال عرفت الجزائر عدة تشريعات عقارية كان الهدف من ورائها حماية العقار بالدرجة الأولى مما دفع بالسلطات لإصدار القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962⁽⁵⁾ رغم أن هذا القانون كان مجرد موروث عن الإدارة الفرنسية الذي يتعارض مع السيادة الوطنية، وعند انتهاء الدولة للنظام الإشتراكي تم خلق مجموعة من القوانين، كانت معظم نصوصها تحت النظام الإشتراكي.

ومن بين تلك الأوامر، الأمرين المؤرخين في 2 أوت 1962 و 06 ماي 1966، فالأمر الأول يتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها والثاني يتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة وذلك الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق ومن أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 وبعد هذه الأوامر جاءت بعدها عدة نصوص وقوانين الأمر الذي جعل تطبيق نظام الشهر العيني يتم بصفة تدريجية نظر للتكاليف الباهضة ويرجع كذلك إلى

قدرات كل بلدية، إذ تنفي المناطق التي لم يشملها عمليات المسح خاضعة لنظام الشهر الشخصي إلا أن الدولة عملت على إنعاش عملية المسح العقاري وأنشأت آليات جديدة لتسيير عملية المسح بشكل جيد.

المبحث الثاني: عمليات المسح والترقيم العقاري

المطلب الأول: المسح العقاري:

يعد المسح العقاري العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني⁽⁶⁾، ويتولى هذا الأخير وظيفة تحديد الملكيات ومعاينة الحقوق العينية الواردة عليها⁽⁷⁾ الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات.⁽⁸⁾

(1) التعريف اللغوي للمسح:

للمسح عدة معاني: يقال مسحت يدي بالماء إذا غسلتها، وفي قوله تعالى: «وأمسحوا برؤوسكم وأرجلكم»⁽⁹⁾.

والمراد بها غسل الأرجل، ومسح المساح الأراضي مسحا أي ذرعها وقسمها بالمقياس وقدر قيمها. ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة "cadastre" التي تجد نابعة من لفظ "capitestra"، وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.

(2) التعريف القانوني للمسح العقاري:

تنص المادة 4 من المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتهم للمرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽¹⁰⁾ على ما يلي:

"تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:»

- القوام المادي وطبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر، أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجز فيما يخص العقارات الريفية
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصصها، ونمط استعمال البنايات المقامة عليها، أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن يكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر 9 إما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.

وتبين لنا من خلال نص المادة أعلاه أن المشرع لم يعطي تعريفا واضحا للمسح العقاري وقد اكتفى بإعطاء أهداف عملية المسح والمتمثلة في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات بمختلف أنواعها وتحديد أصحابها والكيفية التي بواسطتها تتم العملية.

ويستمد المسح العقاري وجوده القانوني من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية والمادة 25 تنص على: « عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها يرسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموعة البطاقات العقارية».

3) التعريف الفقهي للمسح العقاري:

كان هناك اختلاف في رأي الفقهاء.

فقد 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 ». (11) وقد عرفه جمال بوشنافة على أنه: « حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني ». (12)

وما يلاحظ أن هذه التعريفات اعتبرت عملية المسح العقاري هي عبارة عن أداة تقنية قانونية تباشر من طرف هيئات مختصة تعمل على تنشيط وتطوير اقتصاد الدولة وكذا تنشيط مجال الاجتماعي لها.

المطلب الثاني: أنواع المسح العقاري:

حسب ما جاء في كل من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغائبة، يشمل المسح العقاري نوعين هما المسح العام للأراضي والمسح الغائبة.

1- المسح العام للأراضي:

تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية (13) كما هو منصوص عليه في المادة 20 من المرسوم 63-76 العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 200 نسمة، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية. (14)

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفق أدوات الهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجد هي للتهيئة والتعمير PDAU. (15)

والتسير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي. (16)

وحددت الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة بالقانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري (17) المعدل والمتهم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995. (18)

المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري

فاعتبرت الأراضي الفلاحية ذات الوجهة الفلاحية كل أرض يكون لها إنتاج خلال مدة معينة على أن يكون هذا الإنتاج حاصلًا بتدخل الإنسان، وموجه للبشر أو الحيوان أو الصناعة.⁽¹⁹⁾ الأراضي القابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجميع بنايات في مجالاتها الفضائية والتجهيزية وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية. كما أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقياس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية.

2- المسح الغائبة:

أعطى المشرع حماية خاصة للغابات حيث يعتبر الغابات أملاكًا وطنية عمومية طبيعية، حيث أدرجها في نظام الأملاك الوطنية العمومية.⁽²⁰⁾

أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغائبة الوطنية بدء من تاريخ إصدار الوالي السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض انتهاء بشهر، ونقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقًا للمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 35 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتهم.

كما أن عملية مسح الأراضي الغائبة لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل ونظرًا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل بطانهم غالبًا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام.

المطلب الثالث: أهداف مسح الأراضي:

يلعب المسح العقاري دور فعال في تحديد ومعرفة واضحة للعقارات، لأن موضوعه ينصب على الملكية العقارية، وله عدة أهداف منها: أهداف اجتماعية واقتصادية وآخر تقنية وقانونية.

1- الأهداف الاجتماعية:

يعمل المسح على ضمان واستقرار وحماية الملكية العقارية لأفراد المجتمع وذلك من خلال وضع آليات قانونية لضبطها وتنظيم شؤونها، عن طريق تثبيتها وتعريفها وتحديد طبيعتها القانونية، ومالكها وبذلك يتحقق لأفراد المجتمع المعرفة التامة لأملكهم، ويسود التعامل والتداول بشأنها بكل ثقة وطمأنينة مما يؤدي إلى تقليص النزاعات العقارية وتسهيل الفصل فيها.⁽²¹⁾

2- الأهداف الاقتصادية:

تعتبر الملكية العقارية العمود الفقري للنهوض باقتصاد أي دولة وأهم الثروات لها لتشجيع الاستثمار فيها والجزائر إحدى هذه الدول التي تهتم وتشجع عملية المسح العقاري، رغم تكاليفه الباهضة

المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري

والنفقات التي تقدمها الدولة، وعملية المسح تلعب دورا جباثيا أصليا إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها. ويقوم المسح العقاري كمرحلة أولى ثم السجل العقاري كمرحلة نهائية للتطهير وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية.⁽²²⁾

كما أن ضمان استقرار الملكية بسندات تعبر عن الحقيقة لتشجيع البنوك الدخول في عمليات الاقتراض والمساهمة في السوق العقارية الحرة بما يحقق الائتمان العقاري، وعليه فإن عملية المسح العقاري فعلا إذا تمت بوسائل قانونية وبطرق سليمة وواضحة فإنها تنهض بالاقتصاد الوطني وتعمل على تشجيع الاستثمار بقوة.

3- الأهداف التقنية والقانونية:

لا تكتمل الأهمية لعملية المسح العقاري إلا إذا تم تسييرها في الإطار القانوني المحدد لها، وقد جاء قانون السجل العقاري لسنة 1975 بهدف تطهير الوضعية العقارية القائمة وإصلاح المنظومة العقارية على أساس نظام السجل العيني والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي، بهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية ثابتة ومستقرة على أسس مادية وقانونية صحيحة ومعبرة عن الواقع والحقيقة.

المطلب الرابع: الهيئات المكلفة بالمسح العقاري:

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني وقيق، ارتأى المشرع الجزائري أن يوكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشئت خصيصا لهذه العملية التي تقوم بكافة إجراءات المسح العقاري إلى غاية صدور دفتر العقاري باعتباره السند الرسمي القانوني الوحيد لإثبات الملكية العقارية ومن بين هذه الهيئات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لجنة مسح الأراضي، المحافظة العقارية.

1- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية أصبحت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لها جميع الصلاحيات التي كانت سابقا من مهام إدارة شؤون أملاك الدولة العقارية.

والوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي هيئة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، تخضع لوصاية وزير الاقتصاد، مهمتها إنجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري، تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهولة ومحلية تتوزع على كافة ولايات الوطن، وتكتب باختصار (و. و. م. أ).

المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري

ويشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير⁽²³⁾، ويتضح أن أجهزة تقوم بتسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تتمثل في مجلس الإدارة تحت رئاسة مدير.

أ- مجلس الإدارة:

والذي يكون هذا الأخير تحت رئاسة ممثل وزير المالية وهو يتضمن ممثلين عن عدد من الإدارات المركزية الذين يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية، يجتمع مرتين في السنة على الأقل وكل ما اقتضت الضرورة إلى ذلك.

ويتكون مجلس الإدارة من:

- ممثل لوزير الاقتصاد ، رئيسا.
- ممثل لوزير الدفاع الوطني.
- ممثل لوزير الداخلية.
- ممثل لوزير التجهيز.
- ممثل لوزير الفلاحة.
- ممثل لوزير النقل.
- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي.
- ممثل المندوب للتخطيط.⁽²⁴⁾

ويتم تحسين هؤلاء بموجب قرار صادر من وزير المالية، يشترط فيهم على الأقل صفة نائب المدير في الإدارة المركزية.⁽²⁵⁾

ب- المدير:

يعين بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح وزير المالية كما تنتهي مهامه بنفس طريقة تعيينه وتتمثل اختصاصاته فيما يلي:

- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
- تمثيل الوكالة أمام مختلف الجهات القضائية والإدارية.
- إبرام مختلف الصفقات والعقود التي تكون الوكالة طرفا فيها.
- إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- ممارسة السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة.⁽²⁶⁾

ج- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

تتولى هذه الأخيرة عدة مهام منها ما هي رئيسة ومنها ما هي استثنائية:

ج- 1- المهام الرئيسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

« تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد

مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر». (27)

وتتمثل مهامها فيما يلي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقارية الخاصة برسم الأراضي.
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال اللجان مسح الأراضي.
- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق المتعلقة بها.
- تنشئ البطاقات العقارية لكي يتم تكوين السجل العقاري.
- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- نشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي عن طريق الإعلام الآلي.
- مراقبة الأشغال لمكاتب الطبوغرافية. (28)

ج- 2- المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

يتم وزير المالية تكليف الوكالة بتنفيذ الأعمال.

وذلك بناء على نص المادتين 04 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 وتتمثل هذه الأعمال

فيما يلي:

- إنجاز جرد عام للعقارات التابعة للدولة طبقا للتنظيم.
- إعداد ضبط أساليب حديثة لتسيير الجرد العام للأراضي الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- تنظيم مصنف لمعطيات المسح يحصر الأملاك الوطنية.
- السهر على متابعة الإحصائيات الخاصة للأملاك العقارية الوطنية.
- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

2- المحافظة العقارية:

وهي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها ويسيرها محافظ عقاري تعمل تحت وصاية وزير المالية والمشروع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقهاء وركز فقط على طبيعتها، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

أ- وظائفها:

- تأسيس السجل العقاري.
- مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تسليم الدفاتر العقارية.
- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري.
- شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تناول حقوق شخصية.⁽²⁹⁾

تضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية مصلحتين اثنين، ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المكلفة بها أن تضم من مكاتب إلى ثلاث مكاتب، يحدد تنظيمها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية.

- مكتب المحافظ العقاري وأوكلت مهمة للمحافظ العقاري.
- أقسام المحافظة وهي بدورها مقسمة إلى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة ويعتبر أهم الأقسام، وقسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

ب- مهام المحافظة العقارية:

تقوم بعدة مهام تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات والواردة عليها، والمهمة الأساسية لهذه المصلحة هي الاستعمار العقاري.

وتتمثل هذه المهام في:

- إعداد ومسك البطاقات العقارية.
 - إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحررات.
 - فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
 - كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
 - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
 - إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.⁽³⁰⁾
- إلى جانب مهام أخرى تطلبها عملية المسح الأراضي ونظام الشهر العيني هي:
- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
 - إستلام وثائق مسح الأراضي.
 - تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.⁽³¹⁾

إلى جانب الهيئات المذكورة سابقا هناك هيئة أخرى تتمثل في لجنة المسح العقاري والتي سوف نتناولها ضمن إجراءات عملية المسح العقاري.

المطلب الخامس: إجراءات عملية المسح العقاري:

من أجل تأسيس السجل العقاري وهي العملية التي تأتي بعد عملية المسح العقاري تتطلب المرور بعدة مراحل وهي: مرحلة تحضيرية، مرحلة ميدانية ومرحلة إعداد الوثائق المسحية.

1) المرحلة التحضيرية:

أ- صدور قرار الوالي: والذي بدوره يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح والتي تأتي بعد شهر من

تاريخ نشر القرار، وهو ما نصت عنه المادة 2 من المرسوم رقم 62/76 حيث يتم نشر القرار في:

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

- الجرائد اليومية الوطنية.

- مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية.

ويتم تبليغ نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، ثم يتم إعلام الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية، وذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العمليات.

ب- إنشاء لجنة المسح العقاري:

بعد صدور قرار الوالي الذي يتم فيه تحديد تاريخ افتتاح عمليات المسح يتم إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار⁽³²⁾ والتي تكون على مستوى كل بلدية، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتية:

- قاضي 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 للأموال الوطنية،

- ممثل لوزارة الدفاع الوطنية،

- ممثل لمصلحة التعمير بالولاية،

- موثق تعينه الهيئة المحولة في المنظمة المهنية،

- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المحولة في المنظمة المهنية،

المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية،
 - ممثل للمصالح المحلية للأملاك الوطنية،
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني،
 - ممثل لمصلحة التعمير بالولاية،
 - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله،
- وتشكل هذه اللجنة، حسب الحالة، بالأشخاص الآتية بيانهم:
- أ- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية بتمثل عن مديرية الثقافة في الولاية.⁽³³⁾
- ب- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بتمثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري، وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:
- * جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المعنية.
 - * التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية، لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات معاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لا يمكن تسويتها بالتراضي.
- وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء دعوة من رئيسها.⁽³⁴⁾
- 2) المرحلة الميدانية (التجسيد الميداني لعملية المسح):**
- أ- تحديد إقليم البلدية:
- نصت المادة 5 من المرسوم 62/76 على ما يلي: «ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها»، ما يلاحظ من خلال نص المادة أن أول عملية في مسح الأراضي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية.

وقبل المشروع في عملية التحديد تقوم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية.

فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص، وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة. أما فيما يخص البلدية أو البلديات الواقعة على أطراف الولايات والتي لها حدود مع بلديات أخرى موجودة في ولايات أخرى، وكذا البلدية أو البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية، فإن محضر الحدود يصادق عليه وزير الداخلية.⁽³⁵⁾

ب- تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية:

إن هذا العمل يتضمن أشغال تتصف بأعمال تقنية محضّة، تتم بمساعدة المالكين وهذا ما نصت عليه المادة 6 فقرة 02 من المرسوم رقم 62-76 على ما يلي: « إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين ».

بمعنى أن عملية وضع الحدود للعقارات لا تكون عمل منفرد تقوم به المصالح المكلفة المسح بفضل الصور الجوية والخرائط الموجودة لديهم بل تتصلى مساعدة من المالكين لمعرفة أسماء المالكين لحدود الأراضي حتى تكون هذه العملية عادلة ودقيقة والاتفاق بين الأطراف واضح يجب إتباع الإجراءات التالية:

استدعاء الأشخاص المعنيين (المالكين والحائزين).

التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم وذلك عن طريق استظهار بطاقات تعريفهم أو كل وثيقة تبين ذلك.

التعرف على كل عقار محل مسح.

وبعد إجراء التحقيقات اللازمة، تبدأ عملية التحديد وبموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيّات.

وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية يتم على مستوى مصلحة المسح إنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة تتمثل فيما يلي:

جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب

الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

المخططات المسحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض.⁽³⁶⁾

3) مرحلة إعداد الوثائق المسحية:

المشروع الجزائري لم ينص في الأمر رقم 75-74 والمرسومين التنفيذيين له تحت رقم 76-62 و76-63 على إعداد الوثائق المسحية ترك الأمر للتنظيم وبعد مرور 23 عاما صدرت التعليمات رقم 16 لسنة 1988 على الوثائق المسحية الواجب إعدادها من الأعدان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

أ- مخطط المسح:

ويقصد به ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري حيث يبني فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها وهو مقسم إلى أقسام وأماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو مناطق ريفية.

ب- سجل المساحة:

وهو عبارة عن سجل تنقل منه جميع الأملاك العقارية مبنية كانت أو غير مبنية التابعة لنفس المالك والمفهرسة تحت حساب المسح، ويضم هذا السجل عدة خانات منها ما يتعلق بهوية المالك فإذا كان شخصا طبيعيا يجب ذكر اسمه ولقبه وتاريخ ومكان ازدياده وعنوانه وجنسيته، وإذا كان شخصا معنويا يجب ذكر اسمه ومقره الاجتماعي وطبيعته القانونية، ومنها ما تعلق بالعقار وهنا يجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية والمساحة وطبيعة شغل الأراضي.⁽³⁷⁾

ج- جداول الأقسام:

ويقصد به المحررات المعدة من طرف الأعدان المكلفين لعملية المسح العقاري والتي يكون موضوعها جداول حساب لكل مالك في البلدية التي شملتها عملية المسح العقاري، ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية (الدولة، الولاية، البلدية)، وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية، وفي الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيبا أبجديا لألقابهم.⁽³⁸⁾

4) الترقيم العقاري:

بعد الانتهاء من عمليات المسح يجب إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام بالإجراءات الأولى في السجل العقاري ويحاط الجمهور علما بذلك بعدها يقوم هذا القسم بمتابعة الوثائق المساحية⁽³⁹⁾ بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال، ترتب في النهاية الترقيم باعتبار المسح

العقاري يشكل أساسا ماديا للسجل العقاري. والترقيم في السجل العقاري له وصورتين إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت.

أ- الترقيم العقاري النهائي:

وهو ترقيم يباشره المحافظ العقاري، ويعتبر ترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة والمثبتة لحق ملكيتهم⁽⁴⁰⁾، وينتقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيد الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المتطلب عليها، والتي لم تنقض مدة صلاحيتها، ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.⁽⁴¹⁾ ويترتب على الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري⁽⁴²⁾ وتسليمه للملاك المعترف بهم.⁽⁴³⁾

ب- الترقيم العقاري المؤقت:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين وسوف نتناول هاتين الحالتين:

• الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية والتي استوفت جميع الشروط، والتي استمرت كذلك إلى غاية تحقيق مدى التقادم المكسب المقدرة⁽⁴⁴⁾ بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ بداية الحيازة إلى تاريخ الإمضاء على محضر إستلام وثائق المسح.

يباشر المحافظ العقاري هذه العملية ويقوم بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر، ويصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات التي تكون قد حدثت.⁽⁴⁵⁾ هذا وقد منح المشرع فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة ويرون أن حقهم قد ضاع بسبب تلك العمليات، من أجل المطالبة بحقوقهم نتيجة لغيابهم وعدم الحضور عند القيام بتلك العمليات، وفي حالة انقضاء المدة ولم يتقدم أي شخص للاعتراض أو المطالبة فإن حقهم يسقط ويصبح الترقيم نهائيا كما سبق الإشارة إليه.

• الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02):

وهي في حالة عدم وجود أي سند يثبت الملكية أو حتى الحيازة وفقا لقواعد التقادم المكتسب، وعليه يعطي المحافظ ترقيما مؤقتا لمدة سنتين، وبانتهاء المدة المذكورة وإذا لم يسجل أية اعتراض أو احتجاج يصبح الترقيم المؤقت نهائيا.⁽⁴⁶⁾

عند انقضاء المدة المحددة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أس شخص معني.⁽⁴⁷⁾

المبحث الثالث: النزاعات الناشئة عن الترقيم والقضاء المختص في حل النزاع

المطلب الأول: النزاعات الناشئة عن الترقيم المؤقت والقضاء المختص في حل النزاع

1) النزاعات الناشئة عن الترقيم المؤقت:

نظرا لتعدد النزاعات خاصة في العقار حاول المشرع الجزائري أن لوضع مجموعة من النصوص القانونية لجل لتلك الإشكالات مما جاء به أنه يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعينون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية⁽⁴⁸⁾ ومن هذا نستنتج أن المشرع أعطي للأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة الاعتراض بإحدى الوسيلتين، وهذا ما يجعل الإدارة هي من تقوم بكل الأعمال لإثبات حيازة الأشخاص الحقيقيين للعقار والشرط الوحيد لقبوله هو تقديم الاعتراض في الآجال القانونية المحددة إما بأربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة وفي حالة العكس أي تحول الترقيم من مؤقت إلى ترقيم نهائي بانتهاء الآجال يكون الاحتجاج عقيم الفائدة ويكون مرفوض، أما في حالة ما حافظ الترقيم المؤقت على طابعه، يكون للمحافظ العقاري السلطة لدراسة كافة الاعتراضات المقدمة في الآجال القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف وديا لفض النزاع⁽⁴⁹⁾ وفي هذه الحالة يحزر المحافظ العقاري محضرا بالصلح ويتم تبليغ نسخة إلى مصالحة مسح الأراضي وفي حالة العكس أي عدم التوصل إلى فض النزاع بشكل ودي يحزر كذلك محضر يبلغ للأطراف وللمدعي مهلة ستة أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة وتشهر هذه الدعاوي أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة.

2) القضاء المختص في حل النزاع:

بالنسبة للمحكمة المختصة محليا هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، أي أنه ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.⁽⁵⁰⁾

فإذا تعلق النزاع في الترقيم المؤقت بأحد أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يكون للقضاء الإداري، أما إذا كان النزاع بين أشخاص القانون الخاص فإن الاختصاص يؤول إلى الاختصاص العادي.

المطلب الثاني: النزاعات الناشئة عن الترقيم النهائي والقضاء المختص في حل النزاع:

(1) النزاعات الناشئة عن الترقيم النهائي:

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري الدفتر العقاري وتسليمه إلى أصحاب الملك المعترف بهم⁽⁵¹⁾ وهو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح وطبقا لنص المادة 19 من الأمر 74-75 على أنه: «تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري الذي يشكل سند ملكية».

والمبدئ في السجل العيني أنه يقضي بعدم جواز الاحتجاج أو الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا، إلا أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي، حيث أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء⁽⁵²⁾ دون التقيد بآجال محددة إلى غاية سقوط الحق العيني.

ويتم الطعن في الدفتر العقاري بإتباع إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها.

(2) القضاء المختص في حل النزاع:

باعتبار أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري يتم تحريره المحافظ العقاري المختص إقليميا⁽⁵³⁾ وبالشكل الذي يحدده وزير المالية.

ويستلزم القانون عند الطعن إتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقا لنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية⁽⁵⁴⁾ والإدارية وكذا نص المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والدعوى توجه ضد وزير المالية ممثلا طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 بمدير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الإدارية والمدير العام للأموال الوطنية في حالة الاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة.

كما يشترط فضلا عن الصفة والمصلحة وشرط التمثيل القضائي بواسطة محامي طبقا لنص المواد 13 و826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويترتب على أثر إلغاء الدفتر العقاري حسب نص المادة 15 و16 من الأمر 74-75، يلزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر القديم الملغى واتخاذ قرار بتسليم دفتر عقاري جديد للمالك من دون انتظار نتيجة الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب وقف التنفيذ بفريضة أثناء نظر الاستئناف.⁽⁵⁵⁾

الخاتمة:

وختاما لبحثنا هذا نستنتج أن المشرع الجزائري اعتبر عملية المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد الدقيق للنطاق الطبيعي للعقار في تثبيت الملكية العقارية باعتبار المسح العقاري أداة لتجسيد حق الملكية العقارية، ويعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني فقد حرص المشرع على ضمان حسن سير هذه العملية باتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لهذه العملية أو عند إعدادها وضبطها.

ويتمثل دوره الفعال من خلال الأهداف التي يسعى من ورائها لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية وقانونية وتقنية، وكذا تنوع عمليات المسح إلى المسح العام للأراضي والمسح الغابي وأوكل مهامه إلى عدة هيئات إدارية تسهر على إتمام العملية على أكمل وجه وتقوم عملية المسح العقاري على جملة من الإجراءات تضمنها مجموعة من النصوص القانونية بدأ من الأمر رقم 75-74 وأهمها المرسوم رقم 76-62 وقد أهم ما يميز هذه العملية أي عملية المسح العقاري أنه بعد إتمام العملية يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة هوية العقار والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية والذي تعتبر العملية التي تسبق عملية تطهير العقار إلا أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري مما يؤدي إلى عدم استقرار ملكية العقارية في الجزائر وكذلك المشرع لم يخص الدفتر العقاري من إمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغائه وبالرغم من الدولة الجزائرية من بين الدول التي تسع جاهدة إلى بذل جهود وتكاليف باهظة في إتمام عملية المسح العقاري إلا أنها توجهها عراقيل ومشاكل عديدة.

التهميش :

- (1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتهم بقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.
- (2) مجيد خلفوني، العقار القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2012، ص: 140.
- (3) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة الجزائر 2009، 2010، ص: 20.
- (4) بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص: 24.
- (5) بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص: 25.
- (6) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006، ص: 126.
- (7) المادة 02 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري.
- (8) المادة 03 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري.
- (9) سورة المائدة الآية 06.
- (10) الجريدة الرسمية، العدد 97 المؤرخة سنة 1971.

المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري

- 11) عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13 كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006، ص: 41.
- 12) مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص: 84.
- 13) المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 14) الجريدة الرسمية، العدد 55 المؤرخ في 27 سبتمبر 1995.
- 15) القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52 سنة 1990.
- 16) بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص: 10.
- 17) الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة سنة 1990.
- 18) الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995.
- 19) المادة 4 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتهم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1990.
- 20) المادة 37 من قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 سبتمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- 21) زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كلية تطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، ص:.
- 22) المادة 05 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 23) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.
- 24) المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.
- 25) المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.
- 26) لزهر القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- 27) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.
- 28) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.
- 29) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 72، 73.
- 30) انظر المادة 12 المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري.
- 31) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 32) المواد 11 و 17 و 41 و 47 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 33) جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص: 126.
- 34) المادة 09 من المرسوم رقم 62/76.
- 35) جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص: 129.
- 36) جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص: 130.
- 37) المادة 1 من المرسوم 62/76.

المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري

- (38) عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2014.
- (39) ريم مراحي، آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، الجزائر 2007.
- (40) سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2010، ص: 76.
- (41) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص: 115.
- (42) جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص: 136.
- (43) المادة 18 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- (44) المادة 46 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- (45) المادة 827 المتضمن القانون المدني المعدل بموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007.
- (46) المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- (47) سماعين شامة، المرجع السابق، ص: 115.
- (48) المادة 14 المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- (49) المادة 15 المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- (50) عبد الغني بوزيتون، المرجع السابق، ص: 128.
- (51) المادة 516 من الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- (52) المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- (53) ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة لسنة 2006-2007، ص: 155.
- (54) قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- (55) المواد 600، 900 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

قائمة المراجع:

- القرآن الكريم سورة المائدة الآية 06.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52 سنة 1990.
- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1990.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 سبتمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- القانون 08-09 المتعلق بقانون بالإجراءات المدنية والادارية.
- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية ملغى.

المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتهم بقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.
- الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري.
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري.
- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة الجزائر 2009، 2010.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006.
- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2010.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دار هومة، الجزائر، طبعة 2002.
- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة دراسات قانونية، العدد 13 كلية الحقوق، جامعة صفاقس، تونس، 2006.
- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2014.
- مجيد خلفوني، العقار القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2012.
- مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان.
- ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة لسنة 2006-2007.
- لزهر القبزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

المسح العقاري ودوره في إثبات الملكية الخاصة وفق التشريع الجزائري

- ريم مراحي، آثار الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، الجزائر 2007.
- زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري كلية تطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير.