



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن احمد

كلية علوم الأرض والكون

قسم الجغرافيا والتهيئة الاقليمي

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تخصص جيوماتيك



مشاكل تحديد الملكية العقارية اثناء عملية المسح العام  
لبادية حمادية

من اعداد الطالب:

خوجة عبد القادر

لجنة المناقشة

رئيسة	أستاذة مساعدة أ	صنهاجي حفيظة
مؤطرة	أستاذة مساعدة أ	قورين بشير بلمهدي فريدة
مناقش	أستاذ مساعد أ	علال ندير الوسيني

السنة الجامعية 2023/2022

## تشكرات

نحمد الله ونشكره الذي وفقنا ورعانا في عملنا هذا وهو القائل

"ولئن شكرتم لأزيدنكم"

لا يسعنا من هذا المقام الا ان أتقدم باسم كل معاني الشكر والامتنان  
والتقدير والاحترام الى الأستاذة "قورين بشير بلمهدي فريدة" التي

أشرفت على هذه الدراسة

كما نتوجه بالشكر الجزيل الى:

كل أساتذة القسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم

والى كل من ساعدنا من قريب او بعيد في اعداد هذه المذكرة

أرجو من الله تبارك وتعالى خير الجزاء فهو ولي ذلك والقادر عليه

خوجة عبد القادر

## اهداء

الحمد لله الذي اتم علينا هذا العمل المتواضع في صحة وعافية. أما بعد: اهدي عملي المتواضع الى الذي قال فيهم الله تعالى "وقضى ربو الا تعبدوا الا اياه وبالوالدين احسانا "

والى زوجتي العزيزة والخالصة، والى كل العائلة واحبابي واصدقائي أينما كانوا.

كما اهدي هذا العمل المتواضع الى الأستاذة قورين بشير بلمهدي فريدة، التي لم تبخل عليا بالنصائح والارشاد

خوجة عبد القادر

مقدمة عامة



## مقدمة عامة.

تعتبر عملية المسح الأداة الحقيقية والفعالة لتحديد الملكية العقارية، فهي عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم هذه الحقوق، إلا أن ذلك لا يمكن أن يتجسد ميدانياً إلا من خلال آليات تعمل وتسعى على تحقيقه. حيث ارتبطت عملية مسح العام للأراضي منذ فترة طويلة بالضرائب العقارية التي تضمن مداخل للسلطات المحلية.

فعملية المسح العام للأراضي في الجزائر يمر بمجموعة من المراحل، حيث تبدأ من عمليات التحضير على مستوى الإدارة وجمع مختلف الوثائق والمخططات، مرور بعملية المسح الميداني وتكليف الاعوان المتخصصين في المجال وانتهاء بتقديم الدفتر العقاري للمالك.

مع تطور علم النظم الجغرافية التي تساعد وتدعم الإدارة المختصة في انجاز المسح العقاري. كما تساعد على اتخاذ القرارات المناسبة في التخطيط ومراقبة استعمالات الأرض و تنمية الموارد الطبيعية.

عملية مسح الأراضي، تهدف إلى إحصاء شامل لجميع الملكيات العقارية الخاصة من أجل الوصول إلى الهدف الأساسي وهو تسليم الدفتر العقاري لكل مالك للعقار، إلا أنها عرفت العديد من العراقيل الإدارية والتقنية التي حالت دون إتمام إجراءاتها والمتمثلة في وجود عقارات لا مالك لها أو أن مالكيها لم يظهر عند قيام عملية المسح وذلك في إطار ما يسمى بعقارات الخواص مجهولة المالك، والتي تعرف بأنها تلك العقارات التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية مسح الأراضي العام بأن مالكيها غير معروف أو مجهول، أو تلك التي لم يتم التعرف على أصحابها خلال عملية التحقيق.

كما نتج عن عملية المسح العام للأراضي، منازعات أخرى المتمثلة في الفرق في المساحات أو تلك المتعلقة بالحدود بين الملكيات.

وعليه تعتمد مديرية المسح الأراضي والحفظ العقاري على عدة وسائل من أجل اعداد وإنجاز هذا المسح، كما تعتمد على النظم المعلومات الجغرافية في عمليات التصحيح وتحيين العقاري.

## الإشكالية

ولمعالجة هذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية: ماهي السبل والتقنيات المعتمدة من طرف المديرية مسح الأراضي في عملية المسح العام في بلدية حمادية؟

من خلال هذه العمل سننظر الى الجهات المسؤولة على انجاز عمليات المسح العام للأراضي، ومختلف الإجراءات المادية والقانونية التي يمر عليها انتهاء بالآثار التي تتوج بها هذه العملية. فما هي المراحل والجهات المسؤولة عن هذه الآلية المهمة؟

- ان عمليات المسح العام للأراضي في بلدية حمادية نتج عنها عدة اختلالات متعلقة بالمساحة، بالحدود بين الملكيات والمشاكل المتعلقة في عدم القدرة على التحديد صاحب العقار وكذا تحديد الملاك . فما هي السبل التي تعتمد عليها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في معالجتها وتصحيحها؟ وما دور النظم المعلومات الجغرافية في هذه العمليات؟

## الهدف من الدراسة

يتمثل الهدف الرئيسي من هذه الدراسة هو التعرف على اهم السبل والطرق المنتهجة في عمليات المسح العام للأراضي وسبل تصحيح الأخطاء المترتبة عليها.

من اجل معالجة الموضوع قمنا بالتقسيم هذا العمل الى ثلاث فصول:

الفصل الأول : النظام العام المسح العام للأراضي في الجزائر

الفصل الثاني: المسح العام في بلدية حمادية

الفصل الثالث: تحيين وتصحيح النزاعات العقارية في بلدية حمادية.

الفصل الأول : النظام العام لمسح العام لأراضي  
في الجزائر

### مقدمة

إن حب الإنسان للمال والتملك غريزة موجودة فيه منذ الأزل، وبما أن الأرض كانت ولا زالت إلى هذا التاريخ تعتبر محور السياسات الاقتصادية والاجتماعية، وتمثل المحيط الذي يمارس فيها الإنسان نشاطه لذلك فهو يسعى دائما إلى حماية ملكيتها وما تفرع عنها من حقوق.

وارتبطت نزعة التملك بالعقار، بالرغم من أن حق الملكية يشمل ملكية العقار والمنقول على حد سواء، ويعود ذلك إلى الوعي لأهمية الأرض نظرا لما تمثله من عامل استقرار فهي أساس الثروة والإثراء، كما أن هذا الاعتبار يعود أساسا إلى أهمية العقار وارتباطه بوجود الإنسان، إذ هو المواطن ومصدر الثراء ووسيلة الائتمان والاستثمار.

غير أن التنافس في طلب ملكية العقار أدى إلى ظهور العديد من الخلافات والنزاعات، لذلك فإن كل النظم القانونية للأموال العقارية مهما اختلفت بين الأقطار وبين العصور تتحدث حول مسألة تطوير طرق التعامل مع العقارات والحقوق المتصلة بها وعصرنتها لأنه لا جدوى من بناء دولة متقدمة اقتصاديا واجتماعيا بعيدا عن بنى مادية وقانونية ثابتة المعالم والمعطيات.

ولضمان استقرار الملكية اتبعت عديد الأنظمة في العصور الماضية طرق مختلفة للإشهار العقاري وقد كان العرب في الجاهلية يشهرون ملكية عقاراتهم بطرق ووسائل بدائية، فيقومون بتحجير الأرض، ويضعون المنارات والنصب للفصل بين الملكيات المتجاورة، ولا يزال الإنسان يسعى ويبحث عن وسائل أكثر حداثة وأكثر استقرار وأمان، وصولا إلى الشهر العقاري الذي يعد الوسيلة الحديثة التي توصل إليها الإنسان.

والشهر العقاري باعتباره محور الأنظمة القانونية فهو مجموعة من الإجراءات تهدف إلى تثبيت ملكية العقار والمحافظة عليه من الضياع، يقوم أساسا على ضبط هذه الحقوق ضمن سجلات خاصة تتمتع بالحجية على الجميع من حيث الشكل والمضمون وبالتالي يسهل التعامل في العقار بكل طمأنينة، ومن أجل هذا فإن التشريعات الحديثة لم تجعل من الملكية حقا مطلقا وإنما جعلته وظيفة اجتماعية مع ما يتماشى والخيارات السياسية والاقتصادية والاجتماعية لكل دولة، وهو ما أقرته بعض الدساتير العربية والتي من بينها ما جاء في التعديل الدستوري سنة 1996 في المادة 66، والذي أطرته المواد 66 إلى 936 من القانون

المدني حيث تضمنت حماية واسعة للملكية العقارية وضبطت قواعدها بموجب النصوص القانونية الخاصة التي من أبرزها ما جاء في القانون 90 / 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المعدل والمتمم والمتضمن التوجيه العقاري.

ولما كان الحق العقاري مرتبط بالملكية التي كفلها الدستور وحماها، فقد حرص المشرع على إثباته وإقراره عن طريق ما يعرف بالشهر حتى يسهل على الكافة معرفة حال العقارات ويكون حجة عليه، وبالتالي التعامل فيه بثقة.

لكن مسألة الإثبات ليست بالأمر الهين في ظل تبني المشرع الجزائي لنظامين عقاريين مختلفين تماما من حيث المبادئ والأهداف، نظام الشهر الشخصي يطبق في الأراضي التي لم تشملها عمليات المسح يتم فيها الشهر على أساس الشخص المتصرف وليس على أساس العقار المتصرف فيه، وبالتالي فهو لا يضمن تطهير العقار من العيوب، وهو لا يتحرى عن العقار محل الشهر فإن كان الحق صحيحا يبقى صحيحا وإذا كانت معيبة تبقى كذلك، فالشهر الشخصي لا يصح عقدا باطلا ولا يبطل عقدا صحيحا.

ولأن الشهر الشخصي أثبت فشله في ضبط الملكية العقارية وتحديد المالك الحقيقي خاصة بعد عمليات انتقال العقار المتتالية، فقد توجهت معظم تشريعات الدول نحو تبني نوع جديد من الشهر يطلق عليه الشهر العيني أو السجل العيني، الذي ظهر لأول مرة في أستراليا وهو الذي يعتمد على شهر التصرفات العقارية بناء على طبيعة العقار محل التصرف، موقعه وحالته، فيكون لكل عقار بطاقة خاصة تسجل فيها كل ما يطرأ على العقار من تصرفات، يستند أساسا على نتائج المسح العقاري وبالتالي فنظام السجل العيني يستمد قوته من مدى دقة العمليات المسحية وتحديد المالك الحقيقي والتحديد الدقيق لجميع معطيات العقار، بناء على سلسلة من التحقيقات والمعانيات الميدانية والفحص الدقيق للوثائق الإثباتية.

إذا فدراسة موضوع المسح العقاري أمر غاية في الأهمية، خاصة وأنه يعد منطلقا لتقييم نظام الشهر العيني ومدى فاعليته. والمسح ليس بالمفهوم الجديد فقد عرضته الحضارات القديمة منذ حوالي أربعة آلاف سنة قبل الميلاد فقد وجدت في الصحراء العربية لوحة تنظم مخططات وقياسات إحدى المدن، كما عرفه المصريون القدامى، واتخذوه منقذا لأجل فرض

الضريبة، كما جعلوا منه وسيلة لضبط الملكيات العقارية بعد فيضانات النيل، وعرفه أيضا اليونانيون حيث تم قياس مساحة اليونان ونقلها في مخططات نسخت على ألواح من الرخام والنحاس، أما الرومان فاعتمدوا على وحدات مئوية افتراضية لقياس الأراضي والأقاليم، وفي العهد الإسلامي

عرف المسح في الأراضي الزراعية في عهد عمر بن الخطاب، وقد ثبت أن أرض سواد العراق هي أول أرض مسحت وسجلت في الديوان وذلك بهدف وضع الخراج عليها.

وأخذ المسح العقاري الحديث في الظهور بالموازاة مع نظام السجل العيني في القرن التاسع عشر حيث ظهر أول مرة في أستراليا على يد السيد روبرت ريشارتورانس سنة 1858 والذي أوجد طريقة لسجيل العقارات، حيث جعل لكل مدينة أو قرية سجل عقاري، تخصص فيه صفحتان لكل عقار تحمل كل مواصفات العقار والحقوق المترتبة عليه برقم برقم خاص، إضافة إلى إرفاقه بخريطة للعقار تطبع في خلفه، تشكل الصفحتان وثيقة تسمى الصحيفة العينية العقارية، تسلم نسخة منها إلى المالك ثم انتشرت هذه الطريقة تدريجيا عبر دول العالم، والجزائر تبنته سنة 1975 من خلال إصدار الأمر 74 / 75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وضبطت جوانبه بواسطة مجموعة من المراسيم التنفيذية على رأسها المرسومين التنفيذيين 62 / 76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي رقم 63 / 76 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومع صدور المرسوم ومين سنة 1976 وضع قانون مسح الأراضي حيز التنفيذ، وبالتالي فإنه ونتيجة حتمية لعمليات المسح العقاري صدور الدفتر العقاري الذي يمثل السند الوحيد لإثبات

الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

لكن في الواقع العملي نلاحظ العديد من المشاكل والعراقيل التي حالت دون الوصول إلى أهداف السجل العيني، منها أن كثيرا من الملاك في المناطق الممسوحة لم يتحصلوا على الدفتر العقاري، لكثرة المنازعات سواء على مستوى إدارة المسح أو على مستوى تأسيس السجل العقاري. كما أن هناك ملاك فقدوا هذه الدفاتر بعد استلامها نظرا لدعاوي الإلغاء التي رفعت ضدهم من طرف من له مصلحة، وهذا ما أدى إلى فقد هذا النظام لمصادقيته ولهذا ارتأينا من خلال هذه الدراسة تسلسل الضوء على مشاكل تحديد الملكية العقارية اثناء عملية المسح لبلدية حمادية.

### أولا: مفهوم عملية مسح الأراضي

سنعرض فيما يلي لتعريف عملية المسح لغة ثم اصطلاحا.

**1- تعريف المسح لغة:** المسح هو مصدر الفعل الثلاثي مسح، ويقال مسح الشيء المتلطح أو المبتل، مسحاً أي مرر يده عليه لإذهاب ما عليه من أثر و يقال مسح في الأرض مسح مسحاً أي قاسها ليعلم مساحتها بالأمتار المربعة ونحوها وقسمها، حدد أبعادها، و مسح المكان أي فحصه وتتبع تفاصيله و مسحت الإبل الأرض دأبا أي سارت فيها سيرا شديدا. و لأ مسح من الأرض المستوي و

الجمع الأماصح، يقال يمصح ، مساحة ومسحا ، فهو ماصح ، والمفعول مَمسوح و مسح الأرض مساحة أي درعها

**2- تعريف المسح اصطلاحا:** لم يعرف المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي تعريفا مباشرا ، و إنما أورد الهدف منها في الأمر 74 - 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري وكذا المراسيم التطبيقية له، حيث نصت المادة 02 من الأمر المذكور الآتي " :إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري كما نصت المادة 04 من الأمر 74 - 75 ما يلي " :يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح أراضي".

و بالرجوع إلى المادة 04 من المرسوم 84 - 400 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 المعدل و المتمم بالمرسوم 62 - 76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 نلاحظ أنها جاءت ببعض التفصيل حيث نصت على الآتي " :تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي و طبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية

- القوام المادي و طبيعة شغل أو تخصيصها و نمط استغلال النباتات المقامة عليها أو استغلالها وصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون و كذلك كيفية الاستغلال و يجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية و الخاصة.

و يجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها و حسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة علامات أخرى، و ذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".

يتضح من خلال هذه النصوص القانونية أنها اعتبرت عملية مسح الأراضي عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى تهدف إلى إحصاء شامل للملكيات العقارية و تحديد مواقعها و أوصافها و حدودها بشكل دقيق جدا إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين و أصحاب الحقوق العينية و كذا تحديد القوام المادي للعقارات على ضوء خرائط مساحية و تصاميم المسح إضافة إلى الأوراق الثبوتية المقدمة من أصحاب الحقوق التي يتم وضعها أثناء عملية المسح.

و على ضوء ما تقدم يمكننا تحديد معنى المسح بأنه: مجموعة من الإجراءات المزدوجة (التقنية و القانونية) التي تقضي بأن يوضع لكل منطقة عقارية مخططات و وثائق مساحية بهدف ضبط الحالة المادية و القانونية للعقار و إبراز أهم المعلومات الخاصة به بصورة منظمة ، حيث تدرج فيها جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة لهوية العقار من خلال موقعه ، قوامه ، نوعه ، مساحته ، مشتملاته ، اسم مالكه ، أسباب تملكه و الحقوق العينية الأصلية و التبعية المترتبة عليه قصد تأسيس السجل العقاري

### ثانيا: أنواع مسح الأراضي

بالرجوع إلى مختلف التشريعات التي تنظم عملية مسح الأراضي نجد منها التي اعتبرت عملية المسح إجبارية و منها من اعتبرتها اختيارية.

#### 1- المسح الإجباري

المسح الإجباري مفاده أن تعمد الدولة بمبادرة منها و من دون أي طلب من أصحاب الحقوق إلى تقرير إحصاء و وضع حدود الأراضي الواقعة في منطقة معينة بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها

بههدف إخضاعها لنظام السجل العقاري) 8 (، حيث تسهر على القيام بالعملية السلطات المكلفة بذلك، و من دون أن يعترض على ذلك أحد و لأنه يتم في نطاق أوسع من الأول، فإن القيام به يحتاج إلى جهد أكبر و وقت أطول

إن الأخذ بنظام المسح الإجباري يتطلب مراعاة وضعية البلاد من الناحية الاقتصادية بحيث تسمح ميزانيتها بتغطية نفقات المسح لذلك قد يشمل المسح الإجباري كل إقليم الدولة، كما قد يشمل مناطق محددة فقط بحيث يكون المسح فيها إجباريا دون أن يمنع المسح اختياريا في باقي المناطق.

و المسح الإجباري لا يختلف عن المسح الاختياري من حيث النتيجة إلا أنه يمتاز عنه بمجانبة الإجراءات و بساطتها و سرعة وسائله الفنية، فليس على المواطن في ظل المسح الإجباري أن يتكبد المصاريف الباهظة بل الدولة هي التي تتحمل كامل المصاريف.

#### 2- المسح الاختياري

المسح الاختياري هو نظام يمكن أصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الإجباري من مسح عقاراتهم . و بهذا يحاول المشرع أن يوفق بين العمل في حدود إمكانيات الدولة بشريا و ماليا و حماية

المتعامل الحريص الذي يريد صون حقوقه في غير الأماكن الخاضعة للمسح الإجباري هذا من جهة، ومن جهة أخرى فضلت بعض الدول التخلي عن مبدأ اختيارية المسح و ذلك نظرا لضعف النتائج المسجلة حيث لم يشمل إلا قليل من المساحة فالعقار لا يتم مسحه إلا إذا أراد صاحبه مما يؤدي إلى تضييع الوقت، لذلك اتجهت إرادة تلك الدول إلى تعميمه و جعله إجباريا.

إن المسح الاختياري يتم بناء على طلب صاحب حق معين سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا و هذا الطلب هو الذي يعطي الانطلاقة الأولى في الشروع في أعمال المسح في المناطق التي لم تشملها عملية المسح الإجباري و عندئذ تطال العقار موضوع الحق المذكور فقط، حيث يمكن لأصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الإجباري مسح عقاراتهم على نفقتهم الخاصة و بذلك يستفيدون من المزايا التي يوفرها لهم نظام السجل العقاري.

### ثالثا: الجهات المؤهلة لإجراء عملية مسح الأراضي

سنسلط الضوء على الهيئة المكلفة بعملية المسح و المتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ثم للجنة مسح الأراضي لما لها من دور فعال في عملية المسح.

#### 1- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الهيئة المكلفة بعملية المسح، وهي مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهي مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني، وتزود الدولة الوكالة لتحقيق أهدافها في إطار الأعمال المسندة إليها بمجموعة من الوسائل البشرية والمادية والهيكلية اللازمة لأداء مهمتها. حيث جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234 - 89 مؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم 110 - 01 المؤرخ في 5 مايو 2001 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أنه "تتأسس 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 و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم " ، كما حددت المادة 03 من المرسوم السابق الذكر مقر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مدينة الجزائر و يمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني.

يقوم التنظيم الإداري للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على أساس قانوني يتمثل في فكرة الشخصية المعنوية التي تتمتع بها، و الشخص المعنوي هو مجموعة أشخاص أو مجموعة أموال ترصد لتحقيق

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

غرض و هدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية بحيث تكون قادرة على اكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات

حيث تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي القيام بمجموعة من المهام فهي مكلفة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي مجموع التراب الوطني ، و تزود الدولة الوكالة لتحقيق أهدافها في إطار الأعمال المسندة إليها مجموعة من الوسائل البشرية و المادية و الهيكلية اللازمة لأداء مهمتها و المتمثلة فيما يلي:

□□ تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المسامي الضوئي ,اللازمة لوضع مسح عام للأراضي,و ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.

□□ تحضير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام و تتولى الكتابة لها.

□□ تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي و الوثائق الملحق بها و تضبطها باستمرار.

□□ تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.

□□ تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

□□ تنظم الأرشفة و الاستشارة و نشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي و تسهر على ضبطها بانتظام.

□□ تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون و مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية

□□ تنجز التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المسامي الضوئي طبقا لاحتياجات المسح

□□ يمكن للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن تعهد للمهندسين الخبراء العقاريين المعتمدين في إطار عقود التعامل الثانوي، بتنفيذ العمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام

□□ كما تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بعمليات التقنية في مجال الجرد العام لعقارات الأملاك الوطنية، وذلك بتكليف وزير المالية و على حسابه فيما يأتي:

□□ تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية و معالجتها

□□ إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد و ضبطه بانتظام

□□ إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة ,تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطوها

- □ تكلف الوكالة بتطوير وسائل التصميم و الدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها ,و يمكنها أن تجري أية دراسة أو بحث لهما صلة بميدان نشاطها.
- □ إبرام الصفقات أو الاتفاقيات المتعلقة ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية

### 2- لجنة مسح الأراضي

يتم إنشاء لجنة ترعى عمليات المسح مند انطلاقها إلى غاية اختتامها عملا بنص المادة 9 من الأمر 74 - 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي نصت على انه تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي و يحدد تشكيل هذه اللجنة و اختصاصاتها و سيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر و ذلك بموجب قرار صادر عن الوالي بناء على اقتراح المدير المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تتكون لجنة المسح من أعضاء دائمين و غير دائمين كما هو مبين في المادة 7 من المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134 - 92

- قاض تابع للمحكمة التي توجد البلدية من ضمن دائرة اختصاصها رئيسا و يعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي و يتولى هذا القاضي رئاسة اللجنة و غالبا ما يكون رئيس اللجنة من قضاة رؤساء الأقسام العقارية و ذلك راجع إلى الخبرة الواسعة التي يكتسبونها في المنازعات العقارية.

- رئيس المجلس الشعبي أو ممثله نائب للرئيس ، انطلاقا من كون البلدية شخصا معنويا عاما ، فإن وجود شخص يمثلها هو من الآثار التي تترتب عنها كونها كذلك ، ولذا فقد عهد القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة تمثيلها و التعبير عن إرادتها ، حيث إنه يعد وسيلة الشعب في التعبير عن إرادته و المساهمة في تسيير الشؤون العامة.

- ممثل المصالح المحلية لأمالك الدولة الوطنية يعينه مدير أملاك الدولة ليساهم في تعيين الأملاك التابعة للدولة.

- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة لإعطاء معلومات عندما يتعلق الأمر ببعض الوثائق المسجلة لدى مصلحته و تم إشهارها كون عملية مسح الأراضي تكتسي طابعا جباييا و تهدف على المدى البعيد إلى تحقيق أهداف مالية عن طريق فرض الضرائب العقارية و ذلك بفضل وثائق المسح المطابقة للوضع الحالية للملكيات العقارية

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

- ممثل لمصلحة التعمير للولاية وذلك لإبداء الآراء التقنية الضرورية حول مختلف المستندات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير، ومراقبتها ومتابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية والسهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
- موثق لإعطاء رأيه فيما يخص الأمور القانونية، باعتباره ضابطا عموميا خوله القانون الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود و إعطاءها الطابع الرسمي بعد استكمال الإشكاليات المتطلبية قانونا فهو رجل قانون يمارس مهامه بصفة مستقلة في إطار مهنة حرة
- مهندس خبير عقاري للإدلاء برأيه في الأمور التقنية الفنية
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني " ممثل القطاع العسكري .
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، باعتبار أن المحافظ العقاري المسؤول الأول على المحافظة العقارية و قد خوله المشرع مجموعة من السلطات والاختصاصات الواسعة من أجل حماية الملكية العقارية و المعاملات الواردة عليها. أجل حماية الملكية العقارية و المعاملات الواردة عليها.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- أما بالنسبة للمناطق التي تشمل مساحات و مواقع محمية:ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية.
- بالنسبة للعمليات التي تتم في المحيط الحضري للبلدية:
- ممثل للمصالح المحلية للتعمير وممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- بالنسبة للعمليات التي تتم خارج المحيط الحضري للبلدية :
- ممثل المصالح المحلية للفلاحة .وممثل المصالح المحلية للري.
- تقوم لجنة المسح بمجموعة من المهام،حددها المادة 9 و المادة 12 من مرسوم 62 - 76 المعدل و المتمم والمتمثلة فيما يلي:
- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية
- التثبت 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 ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

تجتمع اللجنة بناء على طلب مسئول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها، يحرر محضر مفصل عن المداولات، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين وفي حالة تساوى الأصوات يرجح صوت الرئيس و هذا دليل على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة. وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي (. 27) وينعقد اجتماع لجنة مسح الأراضي بمقر المديرية الولائية لمسح الأراضي، و بعد افتتاح الجلسة من طرف رئيس اللجنة الذي يذكر الأعضاء بالمادة 09 من المرسوم 62 - 76 المعدل و المتمم بالمرسوم 92.134 إن كثرة الأخطاء التي شهدتها عملية مسح الأراضي، وعدم تجاوب لجنة المسح مع هذه الأخطاء، وإبقاء الوضعية على حالها، أدى ذلك إلى ظهور احتجاجات فري العديد من البلديات تنديدا بطريقة عمل لجنة مسح الأراضي التي لرم تراخ خصوصيات العملية. فمرن خلال اطلاقنا لعري محضر اجتماع لجنة المسح لاحظنا أن معظم قرارات اللجنة جاءت سلبية، حيث أبقرت وثائق المسح على حالها، كما أبقت الحدود والترقيم على حاله، وذلك بسبب عدم اختصاص اللجنة للنظر في معظم الشكاوى المعروضة عليها التي قد يكون الهدف منها إما التعويض، أو أن الشاكي ليس له اعتراض على عملية المسح، وإنما لديه نزاع مع شخص ما قام بالتعدي على حدود ملكيته، مما يدفعها إلى إحالة المعني إلى مديرية أملاك الدولة لتسوية وضعيته، أو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لإثبات حقه.

### رابعاً: إجراءات إعداد مسح الأراضي

إن إجراءات مسح الأراضي تتم عبر عدة مراحل ، و ذلك نظراً للطابع التقني الدقيق الذي تتسم به، ويقوم بها موظفون اختصاصيون وفق أصول فنية وقانونية محددة، تكفل سلامة العمليات و نزاهتها وذلك بدءاً بالمرحلة التحضيرية و هي المرحلة الإدارية و الفنية البحتة مرورا إلى مرحلة التحقيق العقاري التي تعتبر من أهم المراحل التي تمر بها عملية مسح الأراضي، و أخيراً المرحلة النهائية المتمثلة في مرحلة الإيداع و تلقي الاعتراضات.

#### 1- المرحلة الإدارية و الفنية

بمقتضى المادة 02 من المرسوم 62 - 76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تفتتح عمليات مسح الأراضي في كل بلدية و تبدأ إجراءات مسح الأراضي بالإعلان عن افتتاح العملية بقرار من الوالي المختص إقليمياً ، بناء على اقتراح فيه المدير المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، يبين على

الخصوص تاريخ افتتاح العمليات ، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية

الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية نصت التعليم رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي على مجموعة من الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح المتعلقة بالبلدية والتي من شأنها تسهيل عملية حصر و ضبط الأملاك العقارية و تحديد الملاك و أصحاب الحقوق، هذه الوثائق هي عبارة عن

مجموعة من الصور و المخططات و الخرائط الطبوغرافية التي تهدف إلى وضع تمثيل رياضي محدد لجزء من سطح الأرض تظهر فيه الظواهر الطبيعية و البشرية بأسلوب يعتمد على الرموز النقطية و الخطية و المساحية و الألوان.

بعد عملية جمع الوثائق و المخططات الموجودة على مستوى المصالح و الهيئات العمومية تأتي الخطوة الموالية و المتمثلة في عملية وضع حدود الإقليم البلدي، حيث أوجبت المادة 05 من المرسوم 62-76

المعدل و المتمم على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها على أساس وثائق رسمية، ويعتبر محتوى هذه الوثائق من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين الحدود، و يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا لقانون رقم 09 - 84 المؤرخ في 02 / 02 / 1984 ، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، و كذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة ، و تعتبر هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط إقليم البلدية واستنادا للمادة 04 من المرسوم 62 - 76 تشمل عمليات التحديد جميع العقارات، فيجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية و الخاصة، حيث يتم وضع حدود الأملاك الوطنية بعد توجيه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية بتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها و دعوتها لتعين ممثل يتولى ذلك ، سواء بحضور و بإدلاء ممثلي المصالح التقنية أو طبقا للمخططات المرسله هذه المصالح.

### - مرحلة التحقيق العقاري

يقوم بعملية التحقيق العقاري الأعوان المحققون، و هم عون من المحافظة العقارية و آخر من مديرية أملاك الدولة ، إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق فيما يخص الأملاك العقارية للبلدية و يتم تحت إشراف مديرية الفرع المحلي لمسح الأراضي و التي تكون في كل بلدية فرق تحت قيادة رئيس فرقة المسح، فهؤلاء الأعوان حولت لهم مهمة مشتركة بأهداف مختلفة و للقيام

بهذه العملية على أحسن ما يرام يجب عليهم الإحاطة بمجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية التي صدرت غداة الاستقلال لأنهم مكلفون بفحص السندات و الوثائق المقدمة لهم. لقد حدد التشريع المنظم لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة و كذا التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية الوسائل التي يتم بواسطتها إثبات حق الملكية ، و قد يكون إثبات الملكية إما بواسطة سند و في حالة غياب السند فإن التحقيق يتم عن طريق التحري.

ينجم عن عملية التحقيق العقاري في المناطق الحضرية إعداد مجموعة من البطاقات الخاصة بالعقار المحقق فيه منها ما يبقى على مستوى مديرية مسح الأراضي و منها ما يسلم مع وثائق المسح التي يتم إيداعها في نهاية العملية. و تتمثل هذه البطاقات في بطاقة المالك أو الشريك في الملكية (T5) بطاقة الوحدة الملكية المشتركة أو الشائعة (T7) ، بطاقة جزء الملكية (T4) ، بطاقة وصف العقار المبني

(T8) ، بطاقة حصص الملكية المشتركة (T9) ، يجب على جميع البطاقات أن ترقم ، و تؤرخ و تمضي من طرف المالك أو وكيله ، المحقق و رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما في المناطق الريفية فينتج عن التحقيق العقاري إعداد بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية ، تسمى بطاقة التحقيق العقاري (T7) ، تحتوي البيانات المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار و أصل الملكية، الحقوق و الأعباء للمالكين في الشيوخ، كصفات التملك أو الحيازة و الملاحظات ، الإماءات . إن عملية التحقيق العقاري تواجه تعقيدات و صعوبات جمة، منها وضعية الأراضي المجهولة و الناتجة أساسا عن غياب مالكي الأراضي و الحائزين و أصحاب الحقوق العينية، في الوقت الذي تكون فيه فرق المسح بالأراضي المعنية، و هذا بسبب عزوف بعض الملاك عن التقرب من فرق المسح للتصريح بممتلكاتهم، و عدم حضور عمليات تحديد معالم و حدود عقاراتهم و عدم تسجيل ملاحظاتهم، هذا ما يجعل من عملية التعرف على المالك أو الملاك المحتملين صعبة، و بل مستحيلة في أحيان أخرى.

### -المرحلة النهائية

بالرجوع للمادة المادّة 8 من الأمر 74 - 75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاريو كذا المادة الأولى من للمرسوم 62 - 76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، معدل و المتمم، و التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي فان مختلف وثائق المسح تحتوي على ما يلي:

- جدول للأقسام Etats de section
- سجل مسح الأراضي La matrice cadastrale
- مخطط المسح Plan cadastral
- جدول الحسابات La table des comptes
- بطاقات التحقيق العقاري و بطاقات عقارية و fiches d'enquête foncier et fiches d'immeuble

-مصفوفة المسح"Matrice cadastrale"

ترسل ثلاث صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى كل من مقر البلدية لتمكين كل ذي مصلحة من الاطلاع عليها و تقديم الاحتجاج في حال المساس بحقوقه، كما توجه أيضا للمحافظة العقارية من أجل تأسيس السجل العقاري. و ترسل إلى مصالح مسح الأراضي من أجل فحص واستخراج مجموعة من المستخرجات ووثائق المسح من طرف المصالح و الهيئات العامة و كذلك الخواص. نصت المادة 14 من المرسوم 62 - 76 المعدل و المتمم الآتي " :يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي المعترف به و ماعدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين. وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية ,تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي.

### خلاصة

تعد عملية مسح الأراضي، والمتمثلة أساساً في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق إنتاج وثائق مسحية تشكل قاعدة طبيعية لسجل عقاري. ذلك من خلال تطبيق مجموعة من القواعد والقوانين المتعلقة بالعملية.

بحيث تهدف عملية المسح الميداني الى:

- خلق سجل موحد لمسح الأراضي على كامل التراب الوطني.
  - حفظ سجل المسح الأراضي و متمثل في المخططات و الوثائق و عليه عملية المسح العام الأراضي تنحصر في عنصرين مهمين هما:
- 1- تحديد وحساب المساحات
  - 2- تحديد الملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية وتعيين أصحابها.

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

### مقدمة

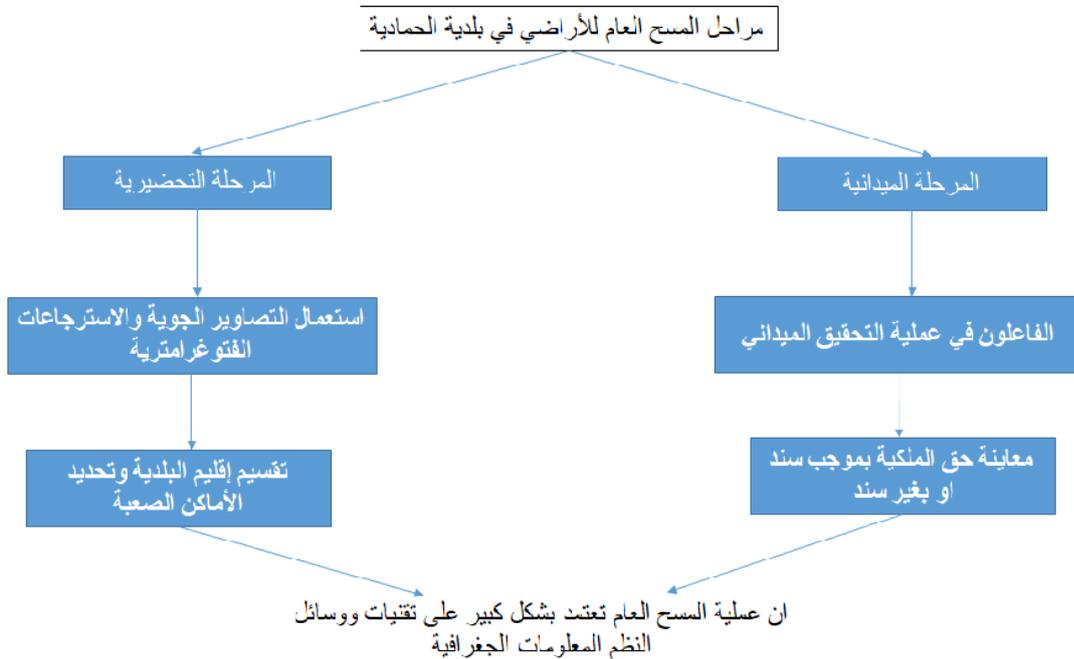
تعتبر الملكية العقارية مصدر من مصادر الثروة التي تعتمد عليها الدولة الجزائرية في الاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، ونظرا لهذه الأهمية سعت الدولة الى الإحصاء والمسح العام للأراضي و حل المشاكل المترتبة به.

ونظرا لكون العقار حيز ثابت ومستقر على عكس المنقول دعت الضرورة إلى ايجاد نظام خاص يبيّن ويعلم الغير بالتصرفات الواقعة على العقار، فتوصلت التشريعات لفكرة مسح الأراضي. ودراسته هو محاولة معرفة نظام المسح العقاري في الجزائر بتسليط الضوء على الإجراءات ومراحل هذه العملية والصعوبات التي تواجهها وتعرضها.

### عملية التحديد العقاري

ان عمليات المسح العام في بلدية حمادية مرت بعدة مراحل يمكن تلخيصها في المخطط التالي.

شكل 1 : مراحل المسح العام للأراضي



من انجاز الطالب.

### الأعمال التحضيرية الإدارية

#### مشروع قرار افتتاح عملية المسح العام

المادة 02 : إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الاكثر من تاريخ نشر هذا القرار. وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الادارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

المادة 03 : يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الاعلانات في مقار الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات.

#### مشروع قرار إنشاء لجنة مسح الأراضي البلدية

المادة 7: عدلت بالمرسوم 400-84 :

تحدث لجنة لمسح الأراضي ووضع الحدود في كل بلدية بمجرد الشروع في عمليات مسح الأراضي.

المادة 08 : تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الاراضى وبناء على دعوة من رئيسها

ويحرر محضر مفصل عن المداولات. وتتخذ قراراتها بأغلبية الاصوات ويجب أن يكون على الاقل ثلثا أعضائها حاضرين وفي حالة تساوى الاصوات يرجح صوت الرئيس. وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.

### المرجع القانوني

" مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976

عدل وتمم بالمرسوم رقم 400-84 مؤرخ في اول ربيع الثانى عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984

عدل و تتم بالمرسوم 92 - 134 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 ابريل سنة 1992.

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام"

### الأعمال التحضيرية التقنية من أجل عملية التحديد

يتعلق الأمر بجمع الوثائق القديمة الموجودة، المتعلقة بالبلدية وهي:

خريطة الأركان على مقياس 1/50.000 أو 1/25.000 المخططات المشيخية (مخطط مجلس الشيوخ قانون 1863 )

- المخططات النموذجية، قانون 1873 على السلم 4000/1؛

- مخططات الاقليم؛

- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها و الغير مصادق عليها ؛

- المخططات الخاصة؛

- مخططات الغابات؛

- مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد؛

- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا؛

- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية؛

- الصور الجوية المكبرة على السلم 5000/1 والمستعملة أثناء أشغال المتعلقة بالثورة الزراعية؛

- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية؛

- كل الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات المسح العام

### رسم حدود البلدية

من أجل تحديد حدود البلدية يجب الاعتماد على المخططات المنجزة في إطار التقسيم الإداري

### تجزئة البلدية الى أقسام

القسم المسحي هو جزء من إقليم البلدية المجرأ في حد ذاته إلى أماكن مسماة مبيّن بطريقة تمكن من

نقله حسب سلمه على ورقة مخطط مسح الأراضي ذات شكل مستطيل

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

76 سم \* 51,4 سم يعتبر المكان المسمى عدد من مجموع ملكية التي تداول السكان تقليديا على إعطائها تسمية

### تثبيت حدود إقليم البلدية و الأقسام

تثبت حدود إقليم البلدية و حدود الأقسام في الميدان أثناء عملية التحديد

### استنساخ المخطط البياني للتحديد (PCD)

يعد في نسختين واحدة للاستعمال في الميدان و الثانية تستعمل في المكتب

مراقبة الأعمال التحضيرية و المصادقة عليها من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي العام و تطبيقات الإعلام الآلي

إعداد تقرير مفصل حول هذه التحضيرات مع بطاقة تقنية للبلدية و خاصة الطبيعة القانونية

### عموميات

#### تعريف

حدود الملكية : هي الخط الفاصل بين ملكيتين متجاورتان

مجموعة الملكية : هي مجموع القطع المتجاورة لها نفس المالك أو نفس مجموع ملاك على الشبوع تخضع لنفس الحقوق و الأعباء,

القطعة : هي جزء من مجموعة الملكية لها نفس شغل الأرض

### قواعد أساسية

تحديد حدود عقار هو المشي على الحدود بالمشاركة الفعلية للملاك و الملاك المجاورين عملية التحديد علانية و تناقضية ( حضور المالك أو الملاك و الملاك المجاورين )

### عملية التحديد في المناطق الريفية

مختلف الحالات التي تصادف العون التقني

الحدود ظاهرة في الميدان و ظاهرة على المخطط البياني

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

التعرف على الحدود مع مراعاة اتفاق المالك أو الملاك مع الملاك المجاورين

✓ تثبيت الحدود على المخطط البياني PCD

✓ إعطاء رقم مؤقت لمجموعة الملكية الجديدة

تحرير بطاقة مجموعة الملكية نموذج T04

### الحدود ظاهرة في الميدان و غير ظاهرة على المخطط البياني

✓ التعرف على الحدود مع مراعاة اتفاق المالك أو الملاك مع الملاك المجاورين

✓ إعداد مخطط رفع طبوغرافي للحدود الظاهرة في الميدان اعتمادا على التفاصيل الموجودة

على المخطط البياني مع كتابة داخل مجموعة الملكية " أنظر المخطط رقم : "

✓ إعطاء رقم مؤقت لمجموعة الملكية الجديدة

تحرير بطاقة مجموعة الملكية نموذج T04

### الحدود غير ظاهرة في الميدان و غير ظاهرة على المخطط البياني

✓ دعوة المالك و الملاك المجاورين من أجل تثبيت الحدود فيما بينهم بعلامات ثابتة .

✓ بعد معاينة الحدود في الميدان يتم إعداد مخطط رفع طبوغرافي للحدود الظاهرة في الميدان

اعتمادا على التفاصيل الموجودة على المخطط البياني مع كتابة داخل مجموعة الملكية " أنظر

المخطط رقم : "

✓ إعطاء رقم مؤقت لمجموعة الملكية الجديدة

✓ تحرير بطاقة مجموعة الملكية نموذج T04

✓ في حالة عدم تثبيت الحدود فيما بين الملاك و في غياب معطيات يتم الاعتماد عليها تسجل

العقارات في حساب الغير مطالب به إلى حين تثبيت الحدود .

### الحدود غير ظاهرة في الميدان و ظاهرة على المخطط البياني

نأخذ بعين الحدود التي يصرح بها المالك مع تدوين الملاحظات على دفتر الملاحظات مثال " مجموعة الملكية رقم 123 الحدود غير ظاهرة مع مجموعة الملكية رقم ....."

مجموعة ملكية داخل مجموعة ملكية أكبر منها بكثير(الحدود لا يمكن تشبيها بالدقة المطلوبة )

✓ دعوة المالك من أجل تثبيت الحدود من طرف مختص في مدة زمنية معقولة .

✓ بعد إعداد مخطط من طرف مختص موافق للمواصفات المطلوبة يمكن تثبيت الحدود على المخطط البياني في المكتب.

✓ إعطاء رقم مؤقت لمجموعة الملكية الجديدة

✓ تحرير بطاقة مجموعة الملكية نموذج T04

✓ في حالة عدم تثبيت الحدود تسجل العقارات في حساب الغير مطالب به إلى حين تثبيت الحدود مع تدوين ملاحظة على دفتر الملاحظات " الحدود غير معروفة لدى المالك " .

### حالة عقارات في نزاع

يصادف التقني أثناء عملية التحديد حالة عدم الاتفاق بين المالك و الملاك المجاورين نذكر من بينها الحالات التالية

#### عدم الاتفاق على الحدود الفاصلة بين ملكيتين أو أكثر

في حالة عدم اتفاق الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم فإنه تأكد الحدود المؤقتة المتطابقة مع الانتفاع (الحدود الفعلية) و ( يدون النزاع على دفتر الملاحظات ) .

للعلم (يخطر مثبت الحدود لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف. و عند إنعدام المصالحة، فإنه تأكد الحدود المؤقتة المتطابقة مع الانتفاع (الحدود الفعلية) غير أنه، وإذا كان المالك المجاور أو الغير يطالب بجزء كبير من العقار، فإن المساحة المطالب بها تحدد كمجموعة ملكية مفترضة لفائدة الحائز لهذا العقار في انتظار فصل المحكمة المختصة في مدة ثلاثة أشهر، خلافا لذلك فإن التثبيت المؤقت يصبح نهائيا

وجود توسع على حساب الملكية محل التحديد

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

الجزء محل التوسع منفصل ( مرئي في الميدان و يمكن تحديده بدون مشكل)

يحدد الجزء المتنازع عليه كمجموعة ملكية منفصلة يدون النزاع على دفتر الملاحظات " مجموعة ملكية متنازع عليها " تحدد الحدود باللون الأصفر .

الجزء المتنازع عليه غير منفصل ( غير مرئي في الميدان )

يحدد العقار في مجمله مع تدوين النزاع على دفتر الملاحظات " الجزء المتنازع عليه غير محدد "

### نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

الحالة الأولى : المشروع منجز ( طريق- طريق سريع – سد إلخ.....) يحدد الجزء المنزوع حسب الوضعية في الميدان ( حسب الواقع )

الحالة الثانية : المشروع غير منجز غير أن عقد نزع الملكية معد مع المخططات تطبيق الحدود حسب المخططات مع تدوين الملاحظة على دفتر الملاحظات " المشروع غير منجز "

الحالة الثالثة : المشروع في طور الإنجاز غير أن عقد نزع الملكية معد مع المخططات تطبيق الحدود حسب المخططات مع تدوين الملاحظة على دفتر الملاحظات " المشروع في طور الإنجاز "

الحالة الرابعة : المخططات المصادق عليها غير مطابقة للوضعية في الميدان يحدد الجزء المنزوع حسب الوضعية في الميدان مع تدوين ملاحظة " الإنجاز غير مطابق للمخططات "

### القسمة الودية

القسمة الودية هي قسمة بالتراضي بدون وثائق حيث تكون الحدود مثبتة في الميدان يمكن أخذ بعين الاعتبار هذه القسمة إذا توفرت الشروط التالية :

✓ في حالة الوفاة يجب تقديم عقد ملكية باسم المورث مع فريضة دقيقة .

✓ حضور جميع الورثة

✓ إتفاق الورثة على هذه القسمة

✓ غياب أي إحتجاج .

في حالة توفر جميع الشروط حسب التحقيق العقاري

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

تحدد كل قطعة حسب القسمة كمجموعة ملكية يشترط وجود إتفاق يبرر بإقرار كتابي مصادق عليه بين المتقاسمين يدون كملاحظة في دفتر الملاحظات " قسمة ودية

### تحديد الأملاك العمومية

#### الحالة الأولى : توفر مخطط تحديدي للأملاك العمومية

✓ تثبت الحدود وفقا للمخطط

#### ✓ الحالة الثانية : عدم توفر مخطط تحديدي للأملاك العمومية

✓ تثبت الحدود وفقا لتصريحات الهيئات المسيرة للملك العام ( محافظة الغابات – الأشغال العمومية – البلدية – إلخ ..... يدون في دفتر الملاحظات " حسب تصريحات المصالح المسيرة للملك العام "

✓ تصادق المصالح المسيرة على بطاقة التحقيق العقاري نموذج T07 في خانة إمضاء المالك ( اقتراح )

#### الحالة الثالثة: عدم توفر مخطط تحديدي للأملاك العمومية و تصريح الهيئات المسيرة

تثبت الحدود وفقا لحدود الأملاك المجاورة يدون في دفتر الملاحظات " عدم توفر المخططات و تصريحات المصالح المسيرة للملك العام

#### توسع الأملاك العمومية على حساب الأملاك الخاصة

#### تغيرات طبيعية

توسع حدود الواد

✓ نقوم بتحديد الملك العام حسب الوضعية في الميدان يدون على دفتر الملاحظات " توسع مجرى الواد "

✓ السكنات الريفية المبعثرة تحدد كأشياء محمولة في حالة أن العقار المقام عليه هذه البنايات يعود كله إلى مالك

#### حالة سكنات ريفية مبعثرة

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

في حالة وجود ترخيص قانوني لصاحب العقار و رخصة البناء يمكن تحديد هذه السكنات كمجموعات ملكية منفردة ( للمناقشة )

### عملية التحديد في المناطق الحضرية

تحضير المخطط البياني للتحديد (PCD) على مخططات الإسترجاع مع رسم الحدود المعروفة و مطابقة المخططات الموجودة

ملاحظة يجب على التقني المكلف بعملية التحديد القيام بقياس واجهة العقارات و كذلك الأجزاء الداخلية من أجل فصل المباني عن الأراضي الشاغرة

### الحالات المصادفة

الحدود ظاهرة على مخطط الاسترجاع

الفائض ( الأسقف أو الشرفات ) تحديد العقار من الأرضية

الأسقف والشرفات تقع مع حدود العقار ( تحديد العقار حسب الحدود الظاهرة على مخطط الاسترجاع )

### الحدود المشتركة

التحديد يكون حسب محور الحدود المشتركة مع وضع الإشارات الاصطلاحية

عدم الاتفاق على الحدود الفاصلة بين ملكيتين أو أكثر

التحديد يكون حسب الوضعية في الميدان مع تدوين ملاحظة على دفتر الملاحظات ( حدود متنازع عليها )

كيفية تحديد عقار له فائض في المساحة مقارنة بمساحة العقد المشهر

– الفائض في المساحة غير مبني و هو ملك للدولة

يحدد العقار كوحدين منفصلتين وتدون ملاحظة على دفتر الملاحظات ( الفائض في المساحة غير مبني و هو ملك للدولة ).

ب- الفائض في المساحة غير مبني و هو ملك خاص

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

يحدد العقار كوحديتين منفصلتين وتدون ملاحظة على دفتر الملاحظات ( الفائض في المساحة غير مبني و هو ملك للدولة ).

**الفائض في المساحة لا يمكن التعرف عليه و لا يمكن تحديده ( غير مرئي في الميدان )**

يحدد العقار في مجمله كمجموعة ملكية واحدة مع تدوين ملاحظة على دفتر الملاحظات " الفائض في المساحة لا يمكن تحديده

**البنائة مشيدة على قطع أرضية لملاك مختلفين**

تحدد كل قطعة أرضية على حدى مع تدوين ملاحظة على دفتر الملاحظات " البنائة مشيدة على قطع أرضية لملاك مختلفين ( التعيين يكون مماثل لكل القطع

**حالة التخصيصات**

- مخطط التخصيص مصادق عليه من طرف المصالح المختصة ( رخصة التجزئة مشهورة )  
التخصيص غير مجسد في الميدان

تطبيق نخطط التخصيص

- التخصيص مجسد و غير مطابق لمخطط التجزئة

عملية التحديد تكون حسب الوضعية في الميدان يدون في دفتر الملاحظات ( كل مجموعات الملكية الغير مطابقة لمخطط التجزئة

**القسمة الودية**

الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا لعدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة

**مختلف الحالات في عملية التحديد لعقار يخضع لنظام الملكية المشتركة**

**الملكية المشتركة الأفقية**

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

أ - العقار مقسم إلى حصص في الميدان و مطابق للبيان الوصفي يحدد العقار كمجموعة ملكية واحدة و تقسم إلى حصص حسب البيان الوصفي للتقسيم المقدم من طرف الملاك .

ب - العقار في الميدان مقسم بطريقة غير مطابقة للبيان الوصفي للتقسيم يحدد كمجموعة ملكية واحدة يدون كملاحظة ( العقار في الميدان غير مطابق للبيان الوصفي )

### الملكية المشتركة العمودية

أ - مجموعة من العمارات لها نفس البيان الوصفي يحدد الوعاء العقاري المشيد عليه هذه العمارات كمجموعة ملكية واحدة العمارات تحدد كقطع وكذلك المساحات الخضراء التابعة للوعاء العقاري .

ب - كل عمارة لها بيان وصفي للتقسيم مستقل تحدد كل عمارة كمجموعة ملكية واحدة .

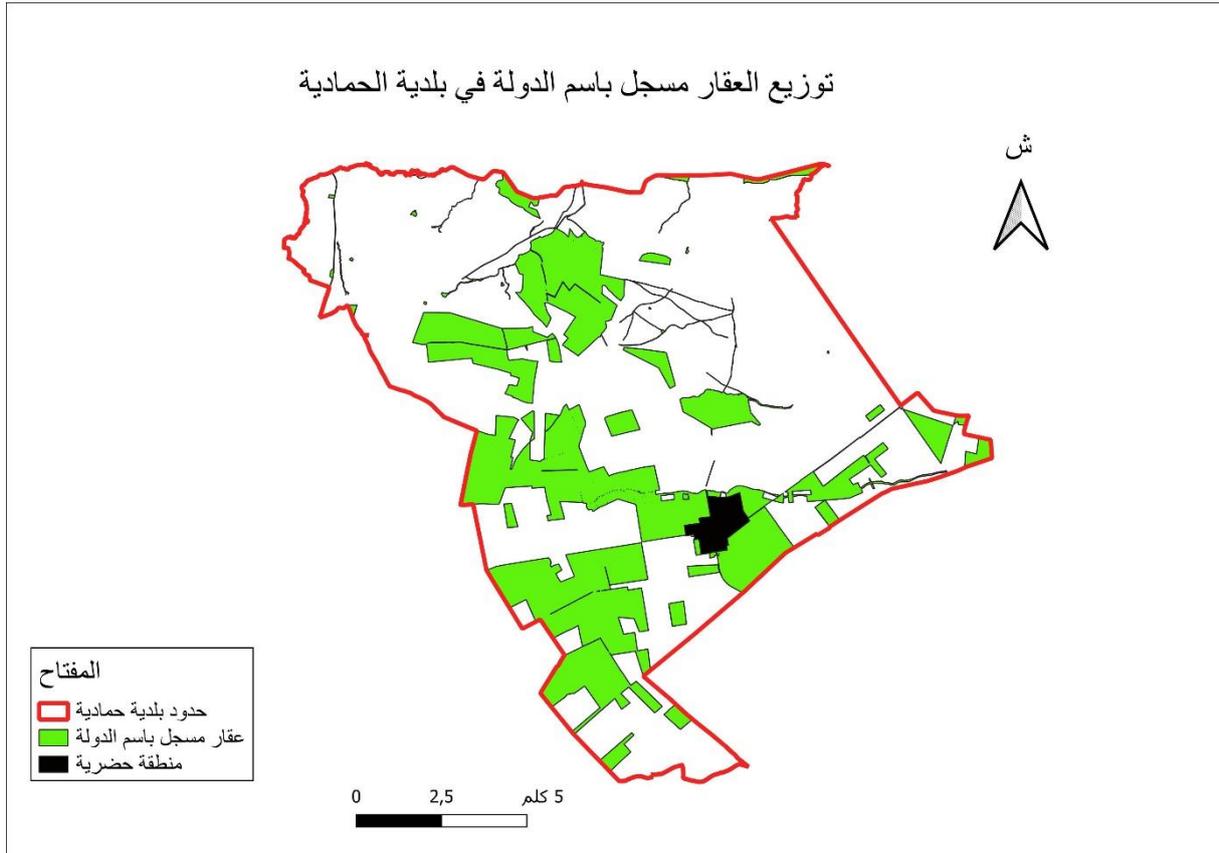
ج - كل مدخل في العمارة له بيان وصفي مستقل يحدد كل مدخل كمجموعة ملكية وفقا للبيان الوصفي يدون كملاحظة في دفتر الملاحظات ( مجموعة من البيانات الوصفية في نفس العمارة ).

### نتائج المسح العام في بلدية حمادية.

وباستعمال الوسائل النظم المعلومات الجغرافية تحصلنا على النتائج التالية.

الشكل 2: خريطة توزيع العقار المسجل باسم الدولة في بلدية حمادية.

العقار المسجل باسم الدولة هو ذلك العقار بدون سند وبدون مالك او حائز يُرَقَّم العقار ترقيما مؤقتا باسم الدولة ثم ترقيما نهائيا بعد مرور سنتين باسمها.



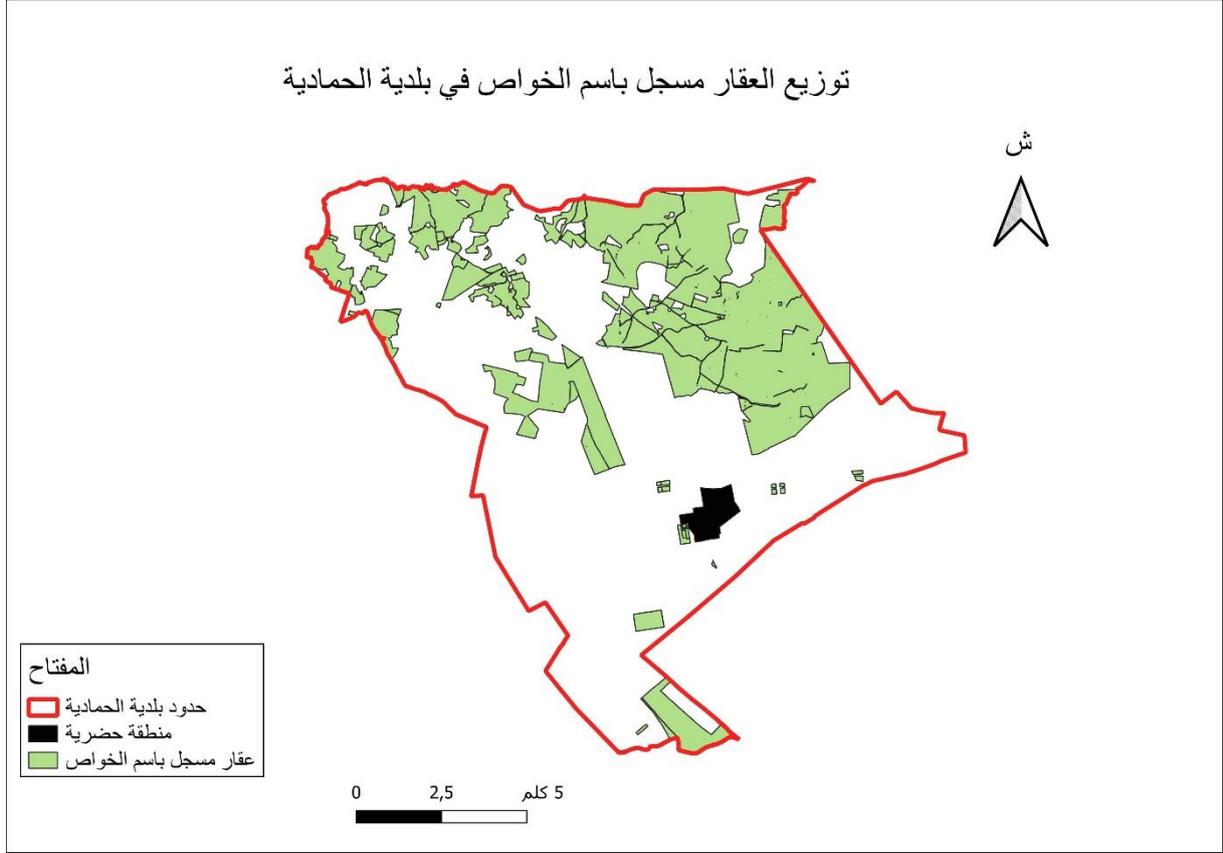
من خلال التحقيقات التي تم إنجازها من طرف أعوان المسح، نلاحظ ان العقار المسجل باسم الدولة في بلدية حمادية يتركز بشكل كبير في المنطقة الجنوبية للبلدية.

الشكل 3: خريطة توزيع العقار المسجل باسم الخواص

عقارات الخواص هي تلك العقارات التي تم اثبات ملكيتها من طرف ملاكها اثناء عمليات المسح العام لأراضي. حيث نص القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه "يثبت الملكية

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

الخاصة لأملك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

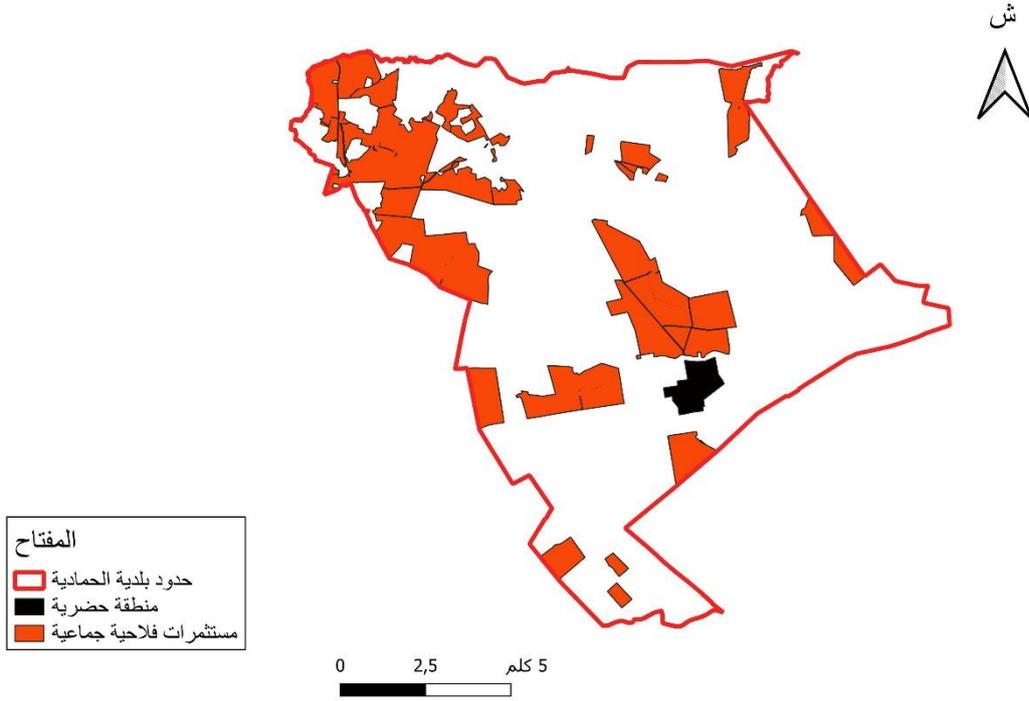


من خلال الخريطة المتحصل عليها نلاحظ ان العقار المسجل باسم الخواص يتمركز في الجهة الشمالية للبلدية.

الشكل 4: خريطة توزيع المستثمرات الفلاحية الجماعية

هي تلك العقارات التي تكون المستثمرة الفلاحية مشكّلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، حيث تكون مكونة من ثلاث فلاحين او اكثر وباختيار متبادل في ما بينهم قصد انشاء المستثمرة فلاحية جماعية.

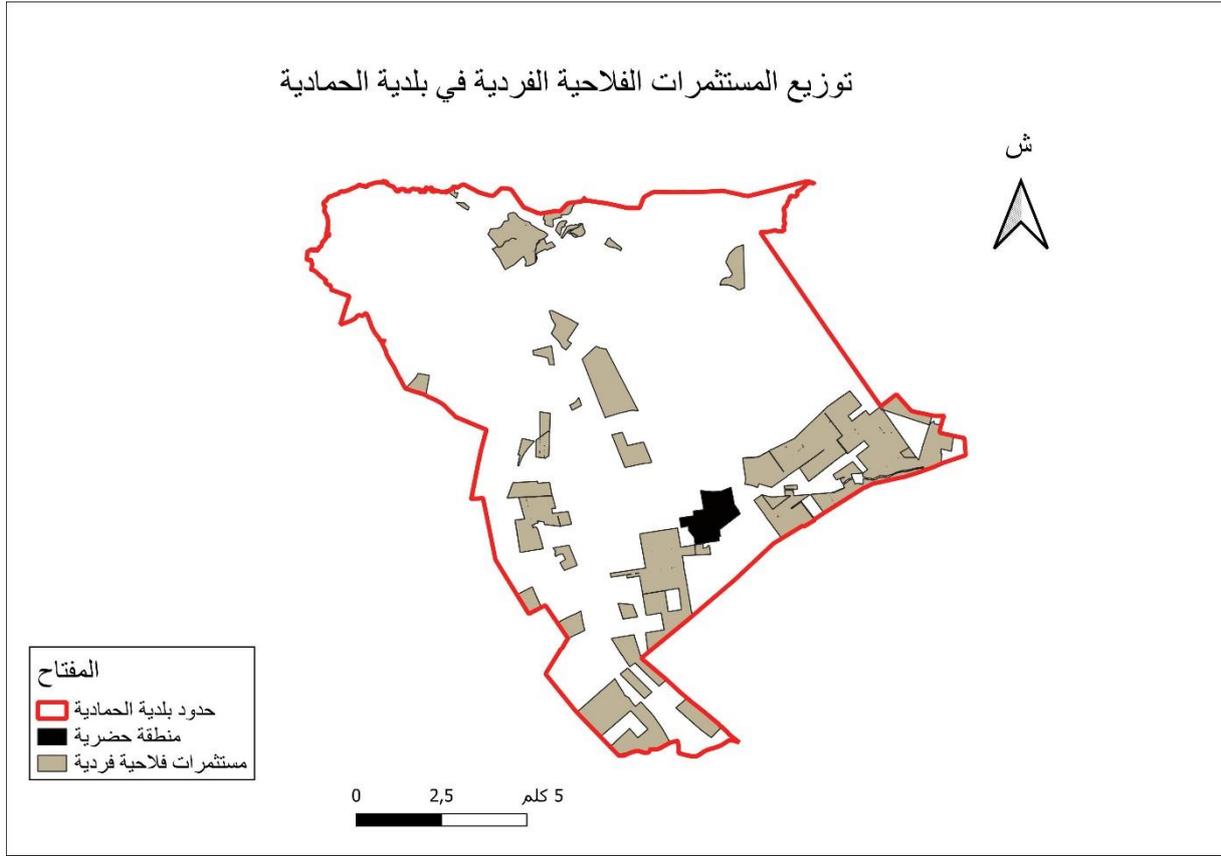
### توزيع المستثمرات الفلاحية الجماعية في بلدية الحمادية



من خلال نتائج المسح العام للأراضي في بلدية الحمادية يتبين لنا ان العقار المسجل بالمستثمرات الفلاحية الجماعية يتواجد بشكل كبير في الجهة الشمالية الغربية للبلدية.

الشكل 5: خريطة توزيع المستثمرات الفلاحية الفردية

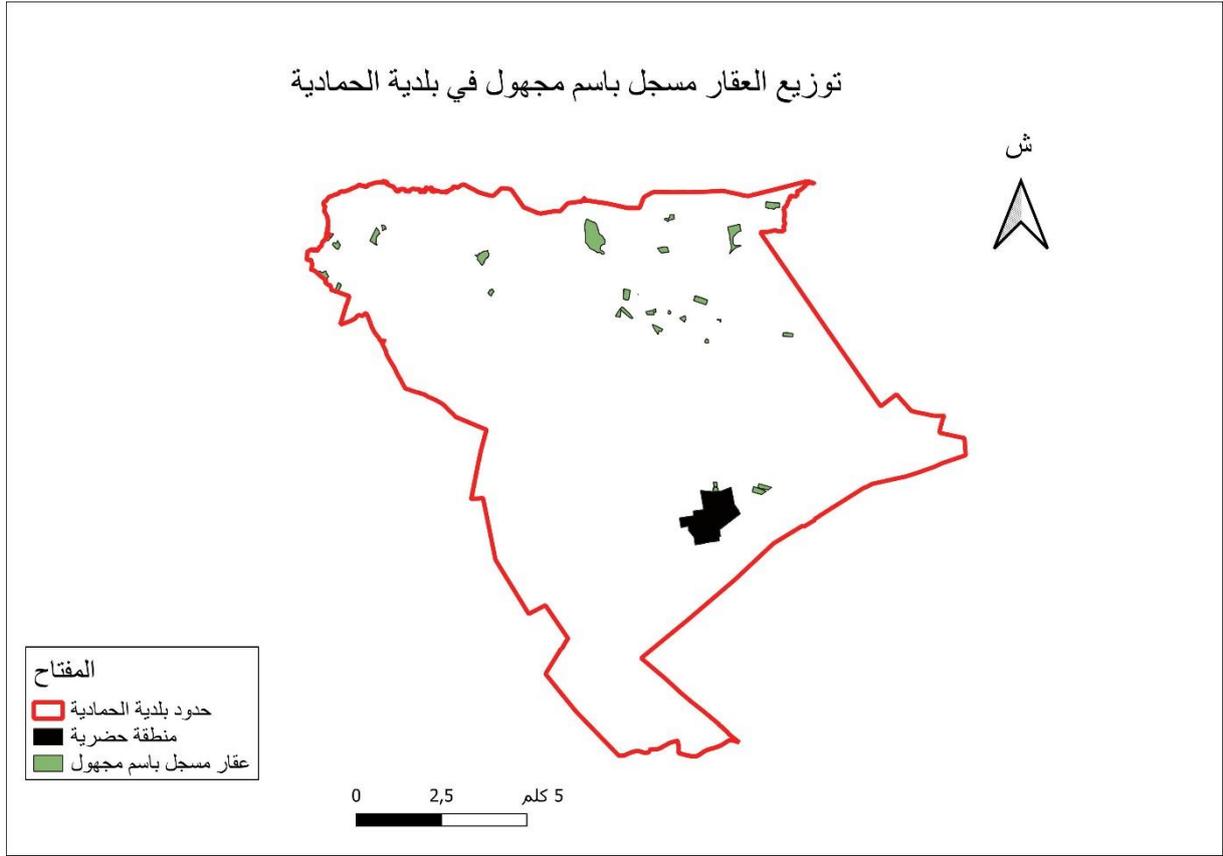
هي تلك العقارات التي استغلالها بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة في النصوص القانونية. مما يعني أن الاستغلال الفردي هو استثناء من الأصل وهو الاستغلال الجماعي.



يتبين لنا من خلال نتائج المسح العام لأراضي في بلدية الحمادية ان اغلب المستثمرات الفلاحية الفردية تقع في الجهة الجنوبية الشرقية للبلدية.

الشكل 6: خريطة توزيع العقار المسجل باسم مجهول

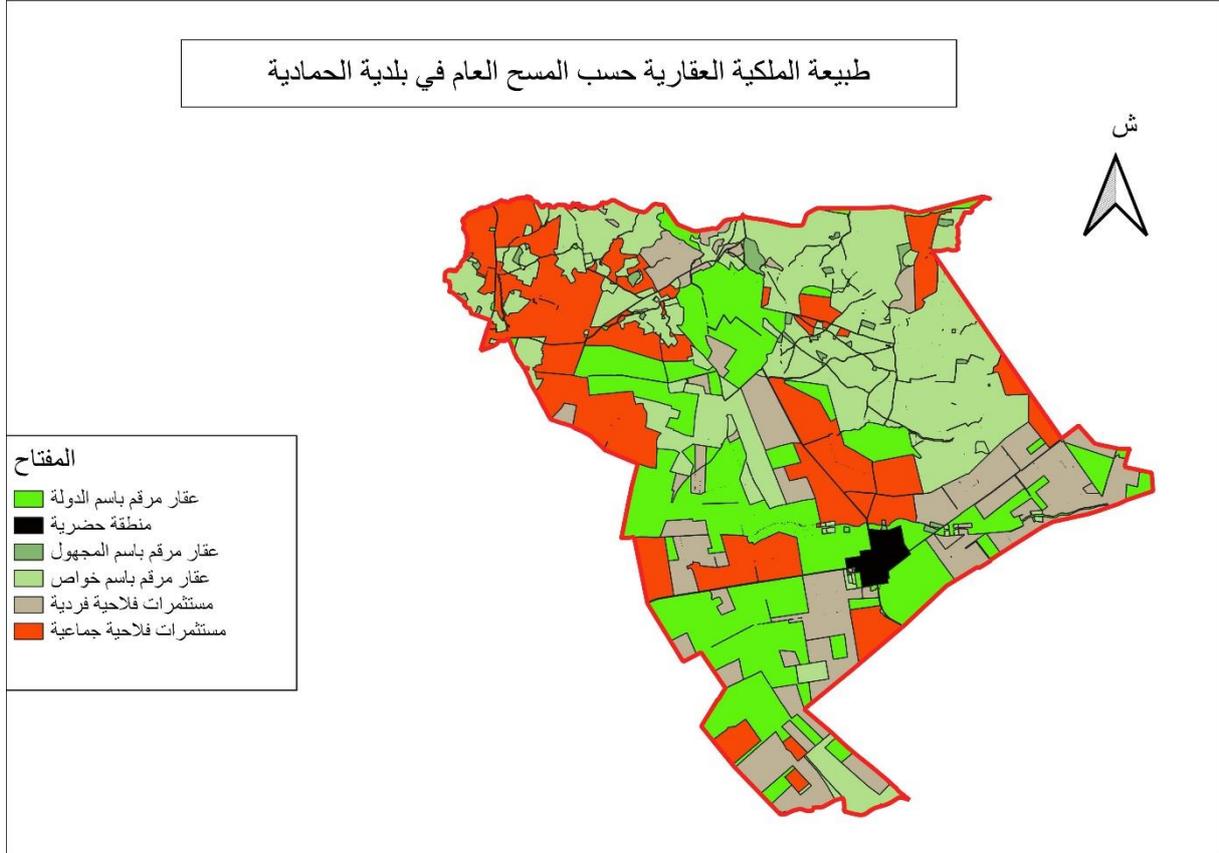
العقارات المسجلة باسم مجهول هي تلك القطع او الأراضي التي اثبت التحقيق العقاري اثناء عملية المسح ان مالكيها غير معروف أي مجهول.



من خلال التحقيق والمسح العام لأراضي وخريطة السابقة يتبين لنا ان العقارات المسجلة باسم مجهول تقع في الجهة الشمالية لبلدية.

## الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية

الشكل 7: خريطة التوزيع الكلي للمسح العام لأراضي في بلدية الحمادية.



### خلاصة

عملية المسح الميداني في بلدية الحمادية نتج عنها مايلي:

- عقار مسجل باسم الدولة يقع في الجهة الجنوبية لبلدية،
  - عقار المسجل باسم الخواص يقع في الجهة الشمالية لبلدية،
  - مستثمرات فلاحية جماعية تتمركز في الجهة الشمالية الغربية لبلدية،
  - مستثمرات فلاحية فردية تتمركز في الجهة الجنوبية الشرقية،
- كما نتج عن هذه العملية عقار مسجل باسم مجهول يقع بشكل كبير في الجهة الشمالية لبلدية، ويرجع ذلك لعدة أسباب.

الفصل الثالث: تحيين وتصحيح النزاعات  
العقارية في بلدية الحمادية

### مقدمة

ان الانتقال من نظام الشهر الشخصي للعقارات إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد على عملية الجرد الشامل لها، أدى إلى ظهور نزاعات متنوعة سايرت عملية المسح العقاري أهمها تلك المتعلقة بإثبات ملكيتها والمنازعات المتعلقة بحدودها.

أضف إلى ذلك الانتشار المتزايد للإشكالات الناتجة عن وجود فوارق في المساحات بين تأشيرات الملكية والقياسات المأخوذة من الأشخاص المكلفين بعملية المسح العقاري، وصعوبة تحديد ملاكها الأصليين أو حتى الحائزين الفعليين لها، وكثرة الاعتراضات التي تتلقاها المصالح المعنية عن الترقيم المؤقت لها، الأمر الذي قد يولد نزاعات كثيرة قد تعرض أمام القضاء.

وعلى ذلك فإن هذا الموضوع يطرح أمامنا إشكال رئيسي يتمثل في: ما المقصود بمنازعات فوارق المساحات بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وإلى أي مدى تؤثر على تطهير الملكية العقارية وتسليم دفتر العقاري للملاك وما هي الوسائل المعتمدة من طرف وكالة المسح العقاري لتسويتها؟

ان عملية المسح العام لأراضي بالجزائر، وبلدية الحمادية تمر بعدة مراحل من عمليات التحضير إلى الإحصاء العام واعداد دفتر العقاري الخاص بالملكية. ومع الانتهاء هذه العمليات نتج عنها بعض المنازعات العقارية التي يتم معالجتها حسب القوانين المعمول بيها.

### 1- المنازعات العقارية المتعلقة بمساحة القطعة الأرضية.

تمتثل وثائق الملكية المقدمة من الملاك الظاهرين للعقارات أثناء قيام أعوان المسح بعملية التحقيق العقاري لفحص دقيق من أجل التأكد من تطابق المعلومات الواردة في وثيقة الملكية مع الواقع، ذلك أن كثيرا منها لا يتسم بالدقة، فمن خلال عملية الفحص هذه قد تكون المساحة الواردة في العقد المقدم من المالك غير مطابقة للمساحة المقاسة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>جديلي، نوال. 2017. السجل العيني. دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي أطروحة دكتوراه علوم. جامعة الجزائر 1: كلية الحقوق.

## الفصل الثالث: تحيين وتصحيح النزاعات العقارية في بلدية الحمادية

ويتم إيداع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من العمليات اللازمة لدى مقر البلدية من أجل الاطلاع عليها من طرف المواطنين و سماح لهم بتقديم شكاوي في حالة ما اذ وجدت أخطاء اثناء عملية المسح. زد على ذلك فان تحديد مساحة العقارات المراد مسحها يتم إجباريا بحضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين وهذا مهما كانت الصفة القانونية للمالك. وإذا تعلق الأمر بحدود عقارات تابعة للدولة فإن عون مصلحة أملاك الدولة هو الموكل لتمثيل الدولة مستعينا بجميع الوثائق التي تم جمعها من أرشيف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا<sup>2</sup>.

عدة نزاعات قد تتسبب فيها الإدارة باعتبارها المسؤولة عن عملية المسح وتحديد العقارات نتيجة ارتكاب الأخطاء، ومن أهمها تلك المتعلقة بأخطاء في القياس وحساب المساحات. حيث أن القياسات التي يقوم بها الأعوان المكلفون بعملية المسح خلال عمليات المسح العام للأراضي تظهر في بعض الأحيان فوارق بين المساحات المذكورة في سندات الملكية المقدّمة من طرف المعنيين وتلك الناتجة عن القياسات المساحية. ونتيجة لذلك قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين عند حساب المساحات العائدة لألاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، والتي تظهر وجود فارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة في مصفوفة المسح نظرا للضرر الكبير الناتج عن ذلك والذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملاكهم.

### 2 تسوية المنازعات المتعلقة بالمساحة.

وضحت التعليمية رقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004 كيفية تسوية وضعية وجود فوارق من حيث المساحة بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية المترتبة عن عملية المسح العقاري وفقا لما يلي :

#### 2-1- حالة أولى: عدم تجاوز المساحة المسموح بها قانونا.

<sup>2</sup>رحامنية، عماد الدين. 2014. الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه علوم. جامعة مولود معمري بتيزي وزو : كلية الحقوق.

## الفصل الثالث: تحيين وتصحيح النزاعات العقارية في بلدية الحمادية

من خلال التعليلة الحاملة للرقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004 والتي نصت على أنه إذا لم يتجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني، تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية، فإن كان فرق المساحة الجديد زيادة أو نقصانا لا يتعدى نسبة 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى فيمكن إشهارة طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية، أما إن تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها.

ويتم الاتباع مجموعة من الإجراءات من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها، تمثلت في تقديم الطرف المعني عريضة متضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي، ويكون ذلك إما كتابيا أو شفويا، على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل.

وعلى مصلحة المسح الأراضي القيام بالتحقق وبالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء مدة 15 يوما المحددة، بعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة.

وفي حالة ما اذ تم استلام الدفتر العقاري، وهنا لم يبق له إلا اللجوء للقضاء من أجل استصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية، كون الترقيمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة<sup>3</sup>.

على فرقة مسح الأراضي التأكد بأكبر دقة، أن الفارق في المساحة لا ينتج عن توسع على حساب الملكيات المحاذية (أي توسع على الأراضي مالكين آخرين)، وإذا لوحظ فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها على المحقق أن يذكرها في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق وهذا حتى في غياب أي احتجاج.

<sup>3</sup>بن عمار، زهرة. 2011/2010. دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري. مذكرة ماجستير. جامعة باجي مختار عنابة. كلية الحقوق.

## الفصل الثالث: تحيين وتصحيح النزاعات العقارية في بلدية الحمادية

هذا الفارق في المساحة يجب ذكره في وثائق المسح بوضوح حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور، قصد تمكين أي شخص له الصفة والمصلحة لإبداء ملاحظاته، احتجاجاته أو اعتراضاته خلال شهر الإيداع على مستوى البلدية.

### 2-2- حالة الثانية: إذا تجاوز الفارق المساحي النسبة المسموح بها قانونا

تم التطرق إلى حالات الفوارق الزائدة للمساحات بالنسبة للسندات التي تم إثباتها على الأراضي التي كانت ملكا للدولة بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 الذي يحدد كيفية التسوية الملائمة وفقا لما يلي بيانه :

سنت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 إجراء يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به، بين المساحة المذكورة في سند الملكية و تلك الناتجة عن القياس المساحي، حيث أن التسوية التي نصت عليها الأحكام المذكورة تخص حالات توسع على قطع أراضي يعود أصل ملكيتها للدولة والتي نظرا لشكل القطعة الأرضية بمجملها و ترتيب البناءات، لا يمكن للمساحة الزائدة أن تشكل قطع قابلة للاستعمال، بما لا يترك للإدارة أي اختيار سوى مباشرة البيع للشاغل الحامل لسند ملكية.

ويتطلب إجراء التسوية الذي تم سنّه تدخل مصالح مسح الأراضي وأمالك الدولة والحفظ العقاري. حيث تقوم مصلحة مسح الأراضي حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين، الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية الزيادة المسجلة.

تسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية بطبيعة الحال في وثائق المسح باسم الشاغل أما بالنسبة للزيادة المسجلة فهناك احتمال حالتين:

- حالة الأول : يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير وفي هذه الحالة تسجل الوحدة العقارية المعنية في مصفوفة المسح باسم الدولة.
- حالة الاحتمال الثاني : لا يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء :

• في هذه الحالة تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكوّنة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق العقاري بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

في هذه الحالة، يتم إخطار الشاغل بواسطة رسالة معينة بالإمكانية الممنوحة له بموجب المادة 47 السالفة الذكر، لشراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لهذا الغرض فور انتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين، ويتم إخبار مصلحة أملاك الدولة بواسطة رسالة بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السالفة الذكر. وتقوم مصلحة أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة. وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جاءت تطبيقاً لنص قانوني وتندرج في إطار عمليات مسح الأراضي والترقيعات العقارية، فإنه ليس من الضروري إعداد عقد إداري للتنازل.

### 3- اشكالات العقارات الممسوحة المسجلة في حساب مجهول:

ان ظاهرة الأراضي مجهولة المالك تشكل أهم العوائق التي تعترض عملية السجل العقاري ونعني بها تلك القطع او الأراضي التي اثبت التحقيق العقاري اثناء عملية المسح ان مالكةا غير معروف أي مجهول، وهو الأمر الذي نتج عنه تأخر إتمام العملية من جهة وعدم دقتها وفعاليتها من جهة أخرى، ويتجلى ذلك من خلال تسجيل عدد كبير من العقارات في حساب المجهول، وهذا يتنافى والغرض الأساسي من عملية مسح الأراضي. غير أنه ونتيجة لهذه الوضعية تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية في العديد من المرات لتسوية هذه الظاهرة عن طريق المذكرات و التعليمات منها التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 \ 05 \ 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي اعتبرت الأراضي التي لا مالك او حائز لها تسجل في حساب مجهول و بعد سنتين تسجل في حساب الدولة إلا أن هذه التعليمات و المذكرات تبقى غير كافية و الدليل على ذلك لجوء العديد من الحائزين و الملاك إلى القضاء لتسوية وضعية عقاراتهم مما ادى بالمشرع الى التدخل من خلال قوانين المالية لسنة 2015 حيث أصبحت العقارات مجهولة المالك تسجل في حساب الدولة الا ان هذا القانون عرف عزوفا من قبل مديريةية الحفظ العقاري ومديرية املاك الدولة لما يسببه من مشاكل خاصة على مستوى القضاء و خاصة انه غلق باب التسوية، ثم حاول المشرع تدارك الأمر من خلال تعديل ثاني في قانون المالية 2018 أين أصبحت العقارات تسجل بعد مرور 15 سنة باسم الدولة، واذ ما ظهر مالك بوثائق تفيد ملكيته للعقار يسجل باسمه.

## كيفية تسوية العقارات في حساب مجهول

تسوية العقارات وفق القانون المالية لسنة 2018، حيث تم تنظيم احكام جديدة لمعالجة حالة حساب مجهول باسم العقارات الغير مطالب بيها اثناء عملية المسح. وبذلك تم فتح باب معالجتها و تسويتها للأشخاص و المواطنين<sup>4</sup>. خاصة الذين يملكون عقود عرفية او لمن تمسك بالحيازة.

وفق القانون المالية لسنة 2018" يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات المسح الأرضي، و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه او حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح الأرضي، ويرقم ترقيما لمدة 15 سنة من تاريخ الإيداع الوثائق المسح للمحافظة العقارية..." و عليه يتضح لنا:

- القانون تراجع عن الترقيم التلقائي باسم الدولة وأدرج في مكانه حساب يدعى حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح الأرضي.
- احتفاظ الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة كاملة من تاريخ إيداع الوثائق المسح لدى المحافظة العقارية.
- فتح باب تسوية هذه العقارات بموجب قانون المالية لسنة 2018 و التعليم رقم 0460 المؤرخة في 2018/04/05.

ان التعامل مع ملفات المواطنين من اجل تسويتها يتم وفق مايلي:

- توفر سند مشهر يؤدي الى الترقيم النهائي و الفوري: في حالة اثبات صاحب الطلب لسند مشهر على ما كان معمولا به في التعليم رقم 02421 المؤرخة في 2003/05/03 و التعليم رقم 004618 المؤرخة في 2004/09/04 و الذي ينتهي الامر فيها بإعادة الترقيم و تسويتها باسم المالك و تسليمه دفتر العقاري.
- تسوية العقارات الغير مطالب فيها على أساس غياب السندات المشهرة: و يتم وفق حالات التالية.

أ- تسوية العقارات غير مطالب فيها وفق ثبوت سند غير مشهر: على مديرية المختصة فحص قانوني لما يثبت السندات غير مشهرة لسند الملكية او الحيازة الصحيحة لهذه العقارات وفق الوثائق و المحررات و العقود الاتية: الوثائق الجبائية الصادرة عن ادارة الضرائب، شهادات الحيازة المسلمة في اطار القانون 90-25، عقود التعمير، احكام قضائية او العقود العرفية ثابتة التاريخ بين جوان 1983-ديسمبر 1992.

ب- تسوية العقارات غير المطالب بها على أساس الحيازة: يمكن للحائز حيازة قانونية للاملاك العقارية المحصاة في حساب مجهول، او غير مطالب بها حاليا بدون أي سند، حيث يبادر الى طلب التسوية على أساس الحيازة الفعلية. و يمكن تدعيم طلبه بتصريح حيازي موثق مدعم بالشهود او بتصريح شرفي مصادق عليه من طرف البلدية. و على الإدارة المعنية التحري اللازم بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة.

<sup>4</sup>تعليمية الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05

## الفصل الثالث: تحيين وتصحيح النزاعات العقارية في بلدية الحمادية

إجراءات التقاضي في منازعات لحساب مجهول او العقارات غير مطالب بها.

يكون لجوء التضرر الى القضاء في حالة ما اذ تم تسجيل العقار في حساب مجهول او العقار غير مطالب به بالشكل النهائي وفق الإجراءات التالية:

- ✓ تسجيل دعوى امام المحكمة الإدارية: يتم تحرير عريضة وفق لإجراءات القانون المدني و الإداري، مدعما بالوقائع و الإجراءات. كذلك سند الذي يساعد على إعادة مراجعة هذا الترقيم و تسويته لصالحه بحيث ترفع الدعوى ضد السيد وزير المالية الممثل بمدير الولائي لأملاك الدولة، ووزير المالية الممثل بالمحافظ العقاري و الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- ✓ شهر عريضة الدعوى: على المدعي اثبات شهر عريضة الدعوى امام المحافظة العقارية التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها و مجالها الاقليمي.
- ✓ يلجأ القضاء أي المحكمة الإدارية الى تعيين خبير قبل الفصل في القضية في معظم منازعات الترقيم النهائي وحالات حساب المجهول. وذلك من اجل حفاظ على حقوق محتملة للدولة او لأشخاص اخرين على هذا العقار و استكمال التحقيق الميداني من الخبير.

شكل العقار المسجل في حساب مجهول عائقا كبيرا للمصالح المعنية الذي تسبب في تأخر عمليات المسح الأرضي والذي شكل عبئا كبيرا على المحافظة العقارية و مديرية مسح الأراضي. ولكن هذه المشاكل كانت بسبب مشاكل فنية و أخرى تمثلت في اهمال بعض أعوان المسح و غياب مالكي الأراضي اثناء عمليات المسح الذي يؤثر بشكل كبير على هذه العملية المهمة.

من اجل تفادي هذه المنازعات والاطفاء يجب تسخير الوسائل المادية والبشرية من اجل إتمام عملية المسح الأراضي بشكل متقن. ضرورة تحفيز أعوان المسح بغية بذل الجهد اللازم في هذه العملية الامر الذي ينعكس ايجابيا على العملية.

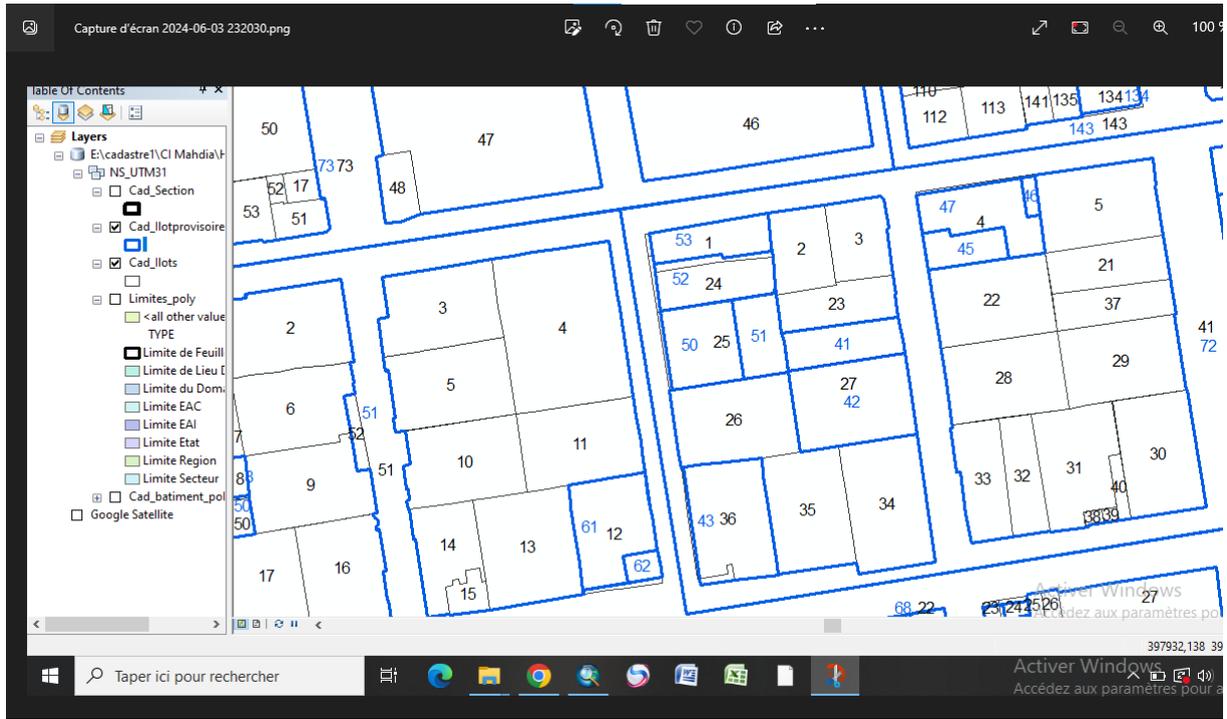
تفعيل الاشهار بشكل متقن عن عمليات المسح العام وتوعية المواطنين من اجل التقليل من الأخطاء الميدانية و تسهيل العملية على الاعوان المكلفون بالمسح و التفادي التسجيل العقارات بحساب عقارات غير مطالب به.

### 4- عمليات التحيين ومعالجة الطعون في بلدية حمادية

يتم معالج الطعون باتباع الخطوات السابقة الذكر، و يتم استخدام النظم المعلومات الجغرافية من اجل تصحيح وإعادة النظر في النزاعات.

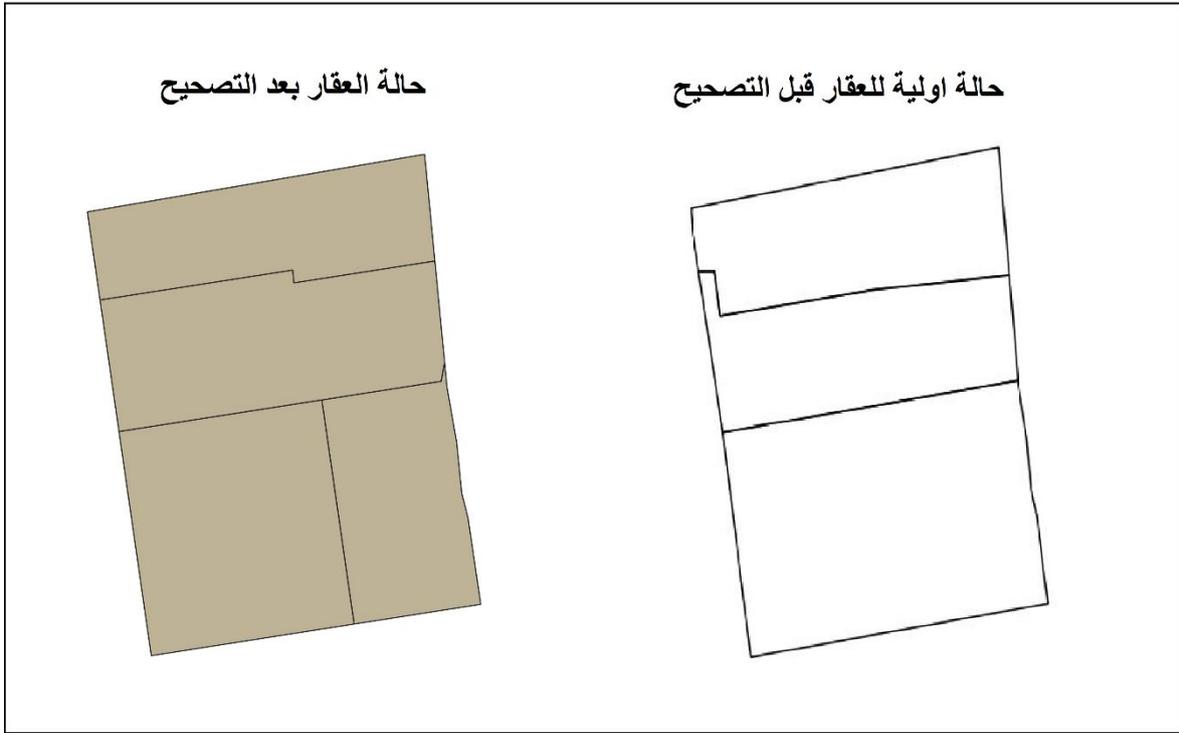
## الفصل الثالث: تحيين وتصحيح النزاعات العقارية في بلدية الحمادية

الشكل 8: يوضح استعمال arc gis في عملية إعادة التصحيح والترقيم العقار الحضري في بلدية الحمادية.

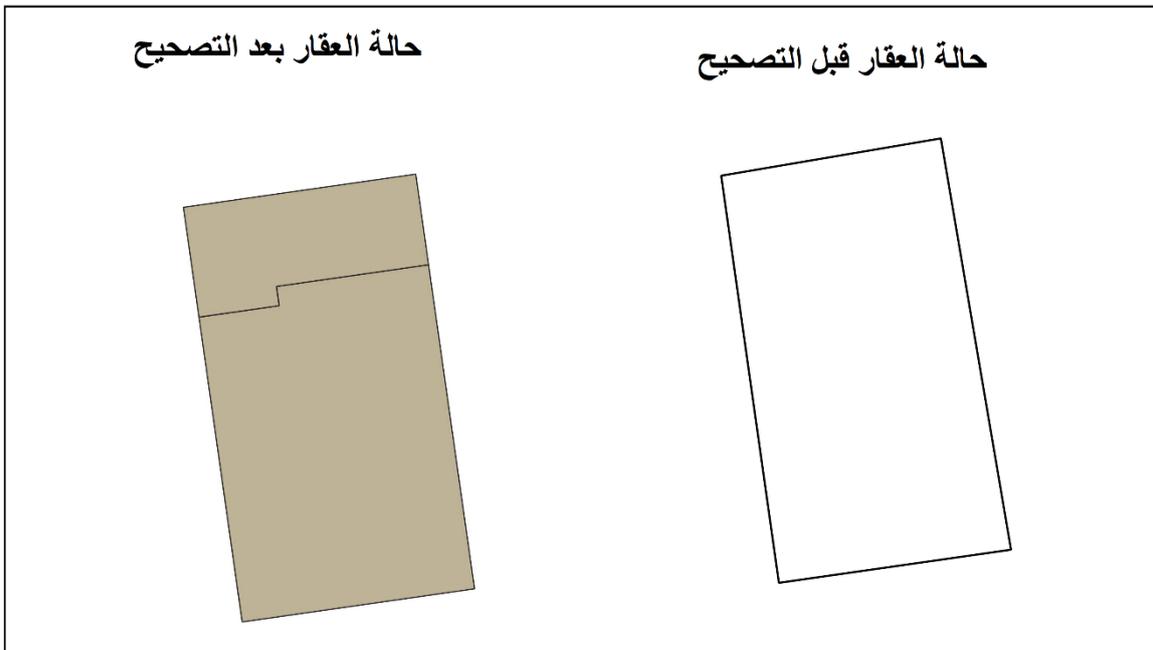


## الفصل الثالث: تحيين وتصحيح النزاعات العقارية في بلدية الحمادية

شكل 10: حالة العقار قبل وبعد تصحيح الحدود في منطقة حضرية

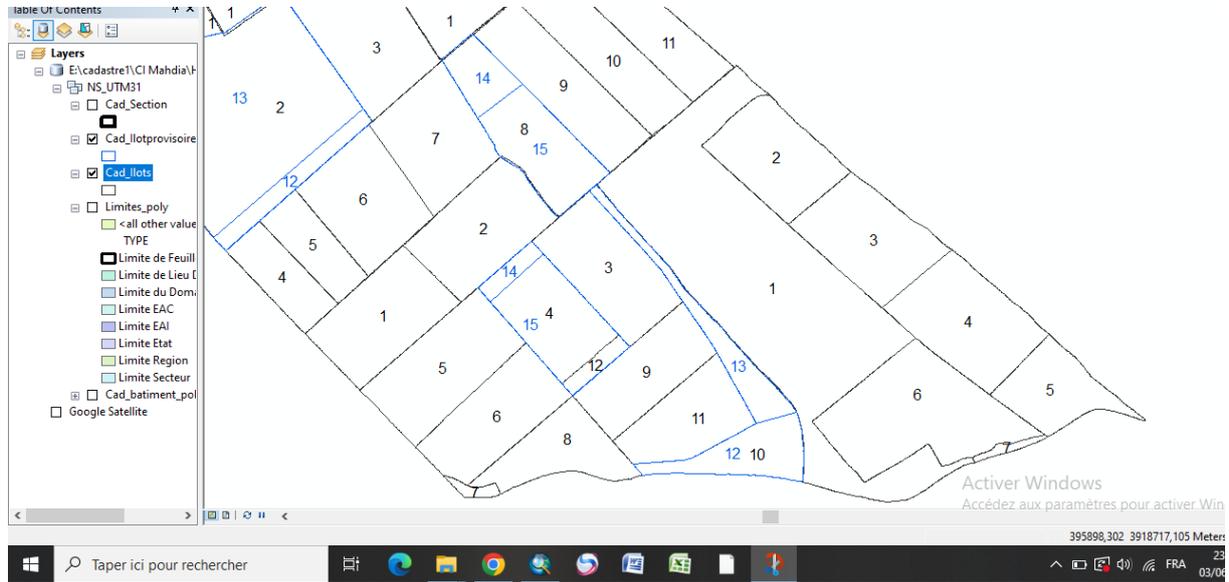


الشكل 11: مثال 2 عن تصحيح الحدود في منطقة حضرية

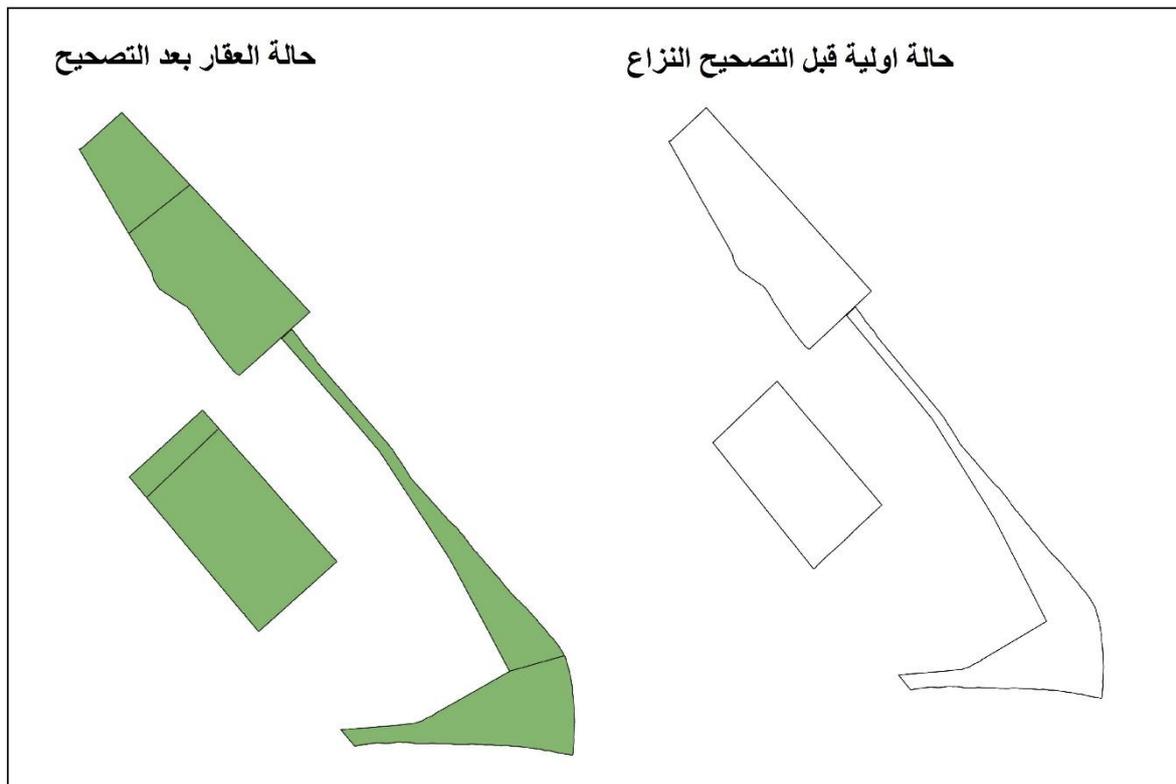


## الفصل الثالث: تحيين وتصحيح النزاعات العقارية في بلدية الحمادية

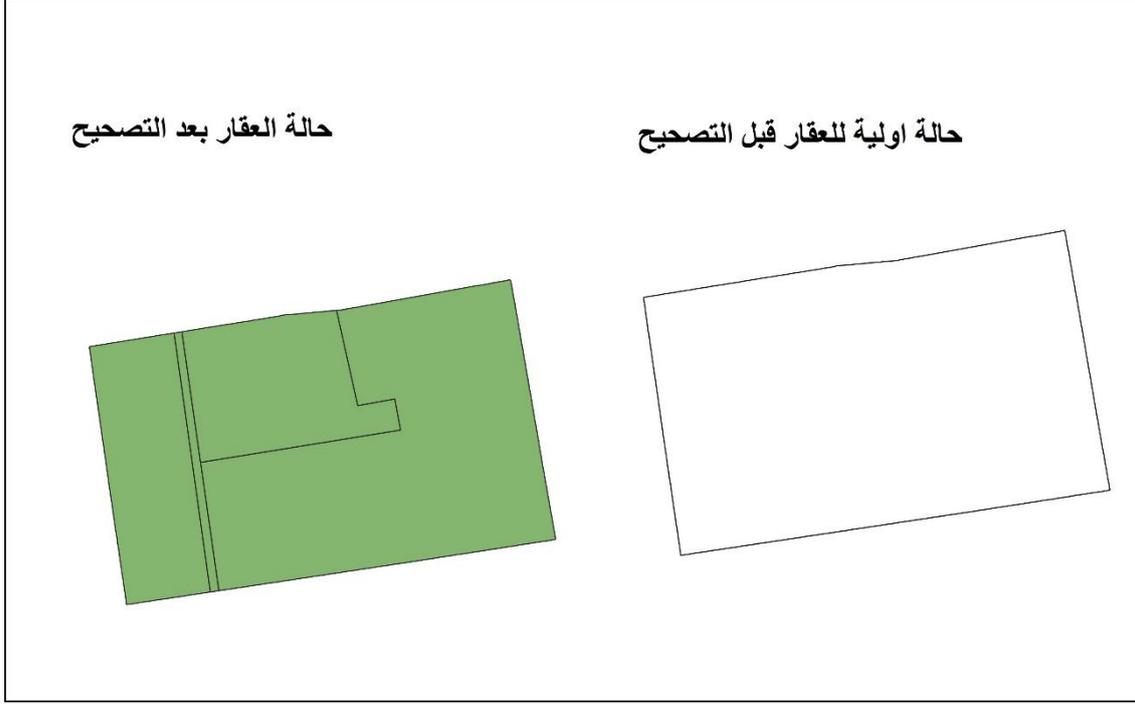
الشكل 12: يوضح استعمال arc gis في عملية إعادة التصحيح والترقيم العقار الريفي في بلدية الحمادية.



الشكل 13: مثال التصحيح الحدود في المجال الريفي



الشكل 14: المثال الثاني عن تصحيح الحدود في منطقة ريفية



### خلاصة

رغم هذه النتائج الايجابية المتحصل عليها من طرف مديرية مسح العام الأراضي إلا أنه بقي هناك نقص و بعض الاختلالات تتجلى في الأخطاء المتعلقة بالمساحات، بالحدود بين الملكيات والمشاكل المتعلقة بالعقار المسجل باسم المجهول.

عملية المسح العقاري تهدف إلى تطهير الملكية العقارية، وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منها إن وجدت وتسهيل الفصل فيها، إلا أن الإشكالات العملية المطروحة في الموضوع تثبت عكس ذلك خاصة مع عدم الانتهاء من عملية المسح العقاري إلى حد الآن.

تم تسجيل بعض الحالات في بلدية الحمادية ولاية تيارت، والتي يتم معالجتها وفق ما ينص عليها القانون، واستعمال النظم المعلومات الجغرافية في إعادة تصحيح والترقيم.

خلاصة عامة

## خلاصة العامة

يعتبر نظام المعلومات الجغرافية (GIS) من أهم الأنظمة في العالم نظراً لكفاءته في تنظيم المعلومات وتخزينها وتحديثها. لقد أصبح أحد أهم المقاييس لتصنيف تطور وتقدم الدول. حيث يساعد في اتخاذ القرارات والتخطيط المستقبلي والاستشراف ويساهم في التحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

يساعد نظام المعلومات الجغرافية (GIS) البلدان على التحكم بشكل أفضل في كامل الأراضي الوطنية لبلدها، لهذا ساعدت مديرية مسح العام للأراضي الى استغلاله من اجل انجاز عمليات التحقيق العقاري وإنجاز مختلف البيانات المتعلقة بالعقار.

المسح العام للأراضي في بلدية الحمادية ولاية تيارت، اسفرت عن 5 مجموعات من العقارات، والمتمثلة في العقار المسجل باسم الدولة، العقار المسجل باسم الخواص، مستثمرات فلاحية فردية، مستثمرات فلاحية جماعية والعقار المسجل باسم المجهول.

كما سبق ذكر ان عمليات المسح رفقا عدة نقائص واختلالات المتمثلة في العقار المسجل باسم المجهول، فوراق في المساحات والحدود بين الملكيات. وهذه المشاكل يتم معالجتها وفق ما ينص عليه القانون و إعادة ترقيمها.

المراجع

## المراجع

- بن عبيدة، عبد الحفيظ. 2011. إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري. الطبعة السابعة. الجزائر: دار هومة.
- بن عمار، زهرة. 2011/2010. دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري. مذكرة ماجستير. جامعة باجي مختار عنابة. كلية الحقوق.
- بوزيتون، عبد الغني. 2010/2009. المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري. مذكرة ماجستير. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة. كلية الحقوق.
- بوشنافة، جمال. 2006. شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري. الجزائر: دار الخلدونية للنشر والتوزيع.
- بوضياف، عمار. 2006. « المسح العقاري وإشكالاته القانونية ». مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية. تبسة: المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي.
- بوقرة، العمريّة. 2016/2015. إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه. جامعة باتنة 01: كلية الحقوق.
- جديلي، نوال. 2008. الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به. مذكرة ماجستير. جامعة البلدية: كلية الحقوق.
- جديلي، نوال. 2017. السجل العيني. دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي. أطروحة دكتوراه علوم. جامعة الجزائر 1: كلية الحقوق.
- خلفوني، مجيد. 2012. العقار في القانون الجزائري. الجزائر: دار الخلدونية.
- خلفوني، مجيد. 2014. نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. الطبعة الرابعة. الجزائر: دار هومة.

رحامنية، عماد الدين. 2014. الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه علوم. جامعة مولود معمري بتيزي وزو : كلية الحقوق.  
زبدة، نور الدين. 2011/2010. آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة. مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 1: كلية الحقوق.

المراجع بلغة الفرنسية

Chikh, SADJI. 2003. La gestion des données du cadastre foncier à l'aide d'un SIG : s.l. : CNTS, 2003.

Direction générale des domaines. 1998. Instruction N°16 du 24/05/1998 relative à la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculation foncières. 1998.

Ismail, GUEBBOUH Nabil et BELMENGAA. 2007. Exploitation des données cadastrales et « ONS » pour une cartographie socio-démographique - Application à la ville d'Oran et au territoire national -. s.l. : CNTS, 2007.

Saci, DANDOUNE Abdelhamid et YUCEF. 2007. Diffusion des données cadastrales sur internet -application réalisée sur la zone de Bousfer. s.l. : CNTS, 2007.

TACHEMA, Abdenacer. Conception d'un SIG Multi-Usage et son déploiement sur Internet -Application sur la commune d'Arzew-. s.l. : CNTS.

الملاحق

## فهرس الاشكال

الصفحة	الشكل
19	شكل 1 : مراحل المسح العام للأراضي
30	الشكل 2: خريطة توزيع العقار المسجل باسم الدولة في بلدية حمادية.
30	الشكل 3: خريطة توزيع العقار المسجل باسم الخواص
31	الشكل 4: خريطة توزيع المستثمرات الفلاحية الجماعية
32	الشكل 5: خريطة توزيع المستثمرات الفلاحية الفردية
33	الشكل 6: خريطة توزيع العقار المسجل باسم مجهول
35	الشكل 7: خريطة التوزيع الكلي للمسح العام لأراضي في بلدية حمادية.
44	الشكل 8: يوضح استعمال arc gis في عملية إعادة التصحيح والترقيم العقار الحضري في بلدية حمادية.
45	شكل 10: حالة العقار قبل وبعد تصحيح الحدود في منطقة حضرية
45	الشكل 11: مثال 2 عن تصحيح الحدود في منطقة حضرية
46	الشكل 12: يوضح استعمال arc gis في عملية إعادة التصحيح والترقيم العقار الريفي في بلدية الحمادية.
46	الشكل 13: مثال التصحيح الحدود في المجال الريفي
47	الشكل 14: المثال الثاني عن تصحيح الحدود في منطقة ريفية

## الفهرس العام

1	مقدمة عامة.
2	الإشكالية
3	الفصل الأول : النظام العام لمسح العام للأراضي في الجزائر
4	مقدمة
6	الفصل الأول : النظام العام لمسح العام للأراضي في الجزائر
6	1- تعريف المسح لغة
7	2- تعريف المسح اصطلاحا
8	ثانيا: أنواع مسح الأراضي
8	1- المسح الإجباري
8	2- المسح الاختياري
9	ثالثا: الجهات المؤهلة لإجراء عملية مسح الأراضي
9	1- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
11	2- لجنة مسح الأراضي
13	رابعا: إجراءات إعداد مسح الأراضي
13	1- المرحلة الإدارية و الفنية
14	2- مرحلة التحقيق العقاري
17	خلاصة
18	الفصل الثاني: المسح العام في بلدية الحمادية
19	مقدمة
19	عملية التحديد العقاري
20	الأعمال التحضيرية الإدارية

21	تجزئة البلدية الى أقسام
22	عملية التحديد في المناطق الريفية
23	الحدود ظاهرة في الميدان و غير ظاهرة على المخطط البياني
23	الحدود غير ظاهرة في الميدان و غير ظاهرة على المخطط البياني
24	الحدود غير ظاهرة في الميدان و ظاهرة على المخطط البياني
24	حالة عقارات في نزاع
26	تحديد الأملاك العمومية
26	توسع الأملاك العمومية على حساب الأملاك الخاصة
27	عملية التحديد في المناطق الحضرية
30	عملية التحديد في المناطق الحضرية
35	خلاصة
36	الفصل الثالث: تحيين وتصحيح النزاعات العقارية في بلدية الحمادية
37	مقدمة
37	1- المنازعات العقارية المتعلقة بمساحة القطعة الأرضية.
38	2 تسوية المنازعات المتعلقة بالمساحة.
38	1-2- حالة أولى: عدم تجاوز المساحة المسموح بها قانونا.
40	2-2- حالة الثانية: إذا تجاوز الفارق المساحي النسبة المسموح بها قانونا
41	3- اشكالات العقارات الممسوحة المسجلة في حساب مجهول:
42	كيفية تسوية العقارات في حساب مجهول
43	4- عمليات التحيين ومعالجة الطعون في بلدية حمادية
47	خلاصة
49	المراجع
53	فهارس