



جامعة باتنة 1 الحاج لخضر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# التنظيم الهيكلي لمصالح مسح الأراضي العام وفق التعديلات الجديدة

مذكرة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور

بوكماش محمد

إعداد الطالبتين

جعيل آية

بوزغاية عالية

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
لخادري عبد الحق	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
بوكماش محمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
بوحالة الطيب	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى:

﴿قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ ۗ إِنَّمَا يَتَذَكَّرُ أُولُو الْأَلْبَابِ  
(9)﴾.

الزمر\_ الآية 9

# شكر وتقدير

الحمد لله حمدا كثيرا حتى يبلغ الحمد منتهاه اللهم صلي وسلم وبارك على سيدنا خير الانام، نتقدم بالشكر اولاً للمولى عز وجل على توفيقه لنا في حياتنا العلمية

والتقدم باجملى عبارات الشكر والتقدير لى جميع من ساندنا و دعمنا ووقف بجانبنا طيلة مشوارنا العلمي، وساهم في و دعمنا لهذا الإنجاز العظيم

كما نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ الفاضل المشرف بوكاش محمد

وتوجه بالشكر الجزيل لى لجنة المناقشة الذين قاموا بتنقيح هذا المنجز العلمي وتصويبه

# الإهداء

الحمد لله على لذة الانتصار والحمد لله عند البدء والختام.

أهدي تحملي إلى من أرجو رضاه على الدوام عزيزي فخري والدي الذي أضاء دمي وطريقي وقدمتي في كل خطوة أخطوها.

إلى أُمي الحنونة الحُضن الدافئ وسماي التي لم نتركني يوماً ولا يكتمل يومي بدونها.

إلى اخواتي العزيزات، رفاق الخطوة الأولى والخطوة ما قبل الأخيرة، إلى من كانوا خلال السنين العجاف سحاباً ممطراً.

إلى صديفتي ورفيقتي دُبي التي ساندتني وقدمت لي كل دعمها خديجة.

أهديكم جميعاً هذا العمل وثمرته جهدي، والله ولي التوفيق.

آية جمعي

# الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى أُمِّي وأبي العزيرين مصدر وعمي وإهامي، إلى من زرع في القويم والمبادئ ومنحني الحب والصبر للأصل لهذا اليوم.

إلى غابيتي وأنيستي ابنتي ميسون والتي كانت السبب الأول في جعلني ما أنا عليه اليوم قوية متمسكة بالحياة.

إلى أخي العزيز، وأخواتي العزيزات الذين كانوا دائماً بجانبني ويشدون من أزرني في كل خطوة.

إلى أصدقائي وزملائي الذين شاركوني لحظات الفرح والتحدي، وكانوا دائماً مصدرًا <sup>للتشجيع والعمل</sup> الأستاذ الخيري مراد والأستاذ الرميل كميني ياسين.

إلى أستاذتي الأفاضل وأستاذاتي الفضليات الذين لم يتخلوا علي بعلمهم وتوجيهاتهم وكانوا دائماً نموذجاً يحتذى به.

إلى كل من ساهم في مسيرتي العلمية والمهنية أقدم لكم هذه المذكرة تعبيراً على تنائي وتقديري لكل ما قد متموه لي.

جزاكم الله عني كل خير.

غالية بوزغاية

## قائمة المختصرات:

- ج.ر: الجريدة الرسمية.
- د.ط: دون طبعة.
- ص: الصفحة.
- د.ت.ن: دون تاريخ النشر

# مقدمة

## مقدمة

يعتبر حق الملكية العقارية من اهم الحقوق العينية العقارية والتي تتفرع عنه حقوق عينية تبعية، والعقار معروف منذ القدم بأهميته لدى الفرد والمجتمع باعتباره معيارا للثروة ومنبعها، كما تعتبر أيضا انه ذا أهمية بالغة في جذب الاستثمار سواء كان داخلي أو خارجي ، فبتوفر الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية يصب في المصلحة العامة ، وبعد الاستقلال ورثت الجزائر وضعا عقاريا معقدا وذلك راجع الى ان جميع القوانين الفرنسية آنذاك كانت تشجع على حيازة المعمارين وعدم منحها للجزائريين ، وهذا ما جعل من الصعب تحديد الملكيات العقارية ، وسعيًا من المشرع لأجل تدارك الأوضاع العقارية الموروثة من الاستعمار الفرنسي سن مجموعة من التدابير التشريعية والتنظيمية ، من أجل وضع سياسة قانونية عقارية تعمل على تحقيق الأمن والاستقرار العقاري ، عن طريق إجراء مسح للأراضي يتطلب إجراء جرد مفصل على كل العقارات الموجودة في الدولة ، ولكن ظهرت مجموعة من السلبات والمشاكل التي ارتبطت مع العمل الميداني لعملية المسح العقاري ولهذا قام المشرع الجزائري بوضع أجهزة وهيئات جديدة من أجل تحقيق وضع عقاري آمن من جهة ومن جهة أخرى تثبيت واستقرار الملكيات العقارية .

كما يعتبر الاتجاه الجديد للبلاد في مجال تحديث وتطوير الإدارة الجديدة هو السرعة والرقمنة، وكذا تقريب الإدارة العامة من الشعب، وإزالة كافة العقبات التي تعترض مصالح الناس والعملاء الآخرين.

واعتبر المشرع الجزائري انه من الضروري والحتمي الدعوة الى دمج كل من إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري ضمن هيكل إداري واحد لتحقيق الأهداف المرجوة منهما وفق الخطة المتبعة من طرف الجهة الوصية وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 6 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة في 2021/06/15.

**أهمية الموضوع:**

تبرز أهمية التنظيم الهيكلي لمصالح مسح الأراضي العام وفق التعديلات الجديدة التي قامت بالدمج بين مصلحة مسح الاراضي و مصلحة الحفظ العقاري في مصلحة واحدة، المتمثلة في جانبين الأول وهو الأهمية العلمية من خلال مجموعة القوانين العقارية المطبقة من قبل أجهزة الدولة المتمثلة في مصلحة مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري.

وخاصة التعديلات القانونية والتنظيمية التي مست هيكلها التنظيمي بعد قانون المالية 2020، من خلال عملية دمج الإدارتين مع عصرنة أنشطتها، إن المشاكل وتعقيدات الحياة العملية تفرض علينا التطرق لدراسة عملية المسح العقاري العام وتبسيط الضوء على اهم المشاكل والعوائق القانونية والتطبيقية لهذه العملية وكذا كيف عالجها المشرع الجزائري.

### أسباب اختيار الموضوع:

يتم التحكم في اختيار الموضوع حسب رغبات الباحث وميوله، وهذا ما يسمى بالأسباب او المبررات الذاتية هذ من جهة ومن جهة اخري مبررات موضوعية تتعلق بتفاصيل الدراسة من حيث قيمته العلمية ووضعه القانوني وبالتالي إن موضوع التنظيم الهيكلي لمصالح المسح الأراضي العام وفق التعديلات الجديدة، الذي نحن بصدد تناوله نابع عن الاعتبارات التالية:

#### 1- الأسباب الذاتية:

تكمن المبررات الذاتية في الرغبة للتعرف على الموضوع والغوص في دراسته، وهذا راجع لمدى اهمية العقار في حياة الافراد ولذا لا بد من دراسة كل ما يمسه من تعديلات وتغييرات قانونية، قد تساهم في تسهيل حياة الفرد واستفادته من العقار.

#### 2- الأسباب الموضوعية:

تعدّ دراسة موضوع التنظيم الهيكلي لمصالح مسح الأراضي العام وفق التعديلات الجديدة خطوة مهمة نحو تطوير وتحسين عمل هذه المصالح، التي تهدف الى حماية حق الملكية العقارية، بالإضافة الى المساهمة في تحقيق التنمية المستدامة في البلاد.

**اهداف الدراسة:** يراد من دراسة هذا الموضوع الى جملة من الأهداف:

- التعرف على هياكل ادارة عمليات مسح الأراضي والحفظ العقاري.

- الوقوف على تحديد النظام القانوني الذي تقوم عليها عملية المسح.
- إبراز الصعوبات التي واجهت عمليات مسح الأراضي.
- التعرف على أسباب عملية الدمج بين مصلحة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

### الدراسات السابقة

يعد موضوع التنظيم الهيكلي لمصالح مسح الأراضي العام وفق التعديلات الجديدة، من أهم المواضيع الحديثة التي تحتاج إلى الدراسة، و لكن لم يتم إيجاد دراسات أكاديمية تخدم الموضوع، ومن بين الدراسات السابقة التي اعتمدنا عليها:

- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2009، حيث تناولت في أحد عناوينها عن الهياكل المنظمة لعملية المسح، وخاصة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- صدارتي صدراتي، بوزيدي خالد، دمج مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري ودورها في حماية الملكية العقارية الهدى، عين مليلة، الجزائر، وتناول في أحد عناوينه عن حل الوكالة الوطنية وتفعيل إدارة جديدة.

### طرح الإشكالية:

يعتبر التنظيم الهيكلي لمصالح الأراضي العام من بين المواضيع التي تحتاج إلى الدراسة لكون هذه الأخيرة لها أهمية بالغة في تنظيم الأراضي وحفظ الحقوق لأصحابها.

ومما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

**\_ كيف نظم المشرع الجزائري المصالح المكلفة بعملية المسح عن طريق الدمج بين مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري حسب المرسوم التنفيذي 251/21؟**

وتتفرع على هذه الإشكالية العديد من التساؤلات الفرعية التي قد توضح عناصر الموضوع

منها:

- ما اهم التعديلات التي مست الهياكل المنظمة لعملية المسح؟
- ماهي الغاية من هذا التنظيم الهيكلي الجديد؟
- ماهي الأسباب التي أدت الى عملية الدمج بين مصلحة مسح الأراضي والحفظ العقاري؟

- ماهي اهم العراقيل التي واجهت مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري في العمل الميداني؟

### المنهج المعتمد:

للإجابة على هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية، تم الاعتماد على مزيج بين المنهج الوصفي والتحليلي، فأما المنهج الوصفي تم الاعتماد عليه لدراسة مصالح مسح الأراضي واعطائها وصف قانوني، أما المنهج التحليلي تم الاعتماد عليه لدراسة وتحليل المواد القانونية المتعلقة بموضوع البحث.

### التصريح بالخطئة:

وللإجابة على الإشكالية المطروحة، ولمعالجة التساؤلات الفرعية اقتضي الموضوع الى تقسيمه الى فصلين:

الفصل الأول جاء تحت عنوان الهيئة المكلفة بالمشح العقاري، وتم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين:

المبحث الأول بعنوان التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

المبحث الثاني بعنوان: مديرية الحفظ العقاري.

اما الفصل الثاني: فجاء تحت عنوان دمج مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري وتم تقسيمه الى مبحثين:

المبحث الأول بعنوان المبررات المؤدية لدمج إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري. المبحث الثاني جاء تحت عنوان الإدارة الجديدة لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

## الفصل الأول

الهيئات المكلفة بمسح العقاري

يتم التنفيذ الفعلي لعملية التحقيق العقاري وفق الأليات القانونية التي حددها المشرع الجزائري لتحقيق نتيجة عملية المسح بتصفية ملكية العقارات، وبما أن عملية المسح تعتبر عملية ذات طبيعة فنية بحتة فقد قرر المشرع الجزائري أنه من خلال الإجراء من الجوانب الهيكلية التي تمثلها السلطات المسؤولة عن المسح العقاري، من الجوانب الإجرائية الممثلة تم تقنينها من خلال سلسلة من النصوص القانونية لإعداد المسح العام ومن خلال ما سبق سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في المبحث الأول ومديرية الحفظ العقاري في المبحث الثاني.

## المبحث الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

يعتبر الجانب الهيكلي في عملية المسح العقاري محركاً مهماً لهذه العملية وقد مستها العديد من الإصلاحات السياسية والاقتصادية بعد صدور قانون، 1989، التي أملت على السلطات العمومية وجوب إعادة هيكلة أجهزتها المركزية وتحديد اختصاصاتها بشكل متناسب مع المتغيرات الجديدة، وتجنب أي تعارض أو تداخل من شأنه أن يعرقل العملية الإصلاحية<sup>1</sup>، ومن بين هذه التعديلات الهيكلية هو التعديل الذي مس وزارة المالية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 189/90 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الاقتصاد<sup>2</sup> ومن بين التعديلات المهمة، وهي إعادة هيكلة الجهة المكلفة بالمسح العقاري، حيث تم تكليف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي لهذه العملية وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 234/89 الصادر بتاريخ 12 ديسمبر المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

### المطلب الأول: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

كانت عملية مسح العقاري قبل سنة 1989، من اختصاص الدولة مباشرة ولكن باختلاف الأوضاع السياسية والاقتصادية، وبتوسع عمليات المسح أدى إلى ضرورة إنشاء هيئة مستقلة تسعى إلى تحقيق هذه العملية وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (anc).

### الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتسييرها

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تعتبر كآلية لإجراء مسح العام للأراضي وتطهير الملكية العقارية.

#### أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد عرفها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 234/89<sup>3</sup> المشار إليها سابقاً فنصت المادة 1 منه على ما يلي: تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية

<sup>1</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومه، الجزائر، د.ط، 2003، ص 09.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 189/90 الصادر في 1990، المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الاقتصاد، الجريدة الرسمية رقم 26، لسنة 1990.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 234/89 الصادر بتاريخ 12/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج. ر

والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص (الوكالة).

وما يلاحظ من هذا التعريف نجد أن المشرع الجزائري اقتصر على ذكر الأوصاف القانونية التي تنطبق على أي إدارة حكومية والتسمية الوحيدة المميزة هنا هي الاسم، كان لابد أن يشمل هذا التعريف على المزايا والخصائص الخاصة لهذه الأخيرة مقارنة بالإدارة العامة الأخرى، وخاصة من حيث الأداة الوظيفي أو المهمة الموكلة إليها فهي التي تعتبر مسؤولية عن الجوانب الفنية للعملية ويقرر أيضا تفاصيلها الهيكلية وكما يجب أن لا يخلو التعريف من ذكر الجهة الإدارية الوصية الا وهو وزير الاقتصاد<sup>1</sup> أي هي احدى المؤسسات الحكومية ذات طابع اداري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كانت تحت وصاية وزارة الاقتصاد ثم أسندت إلى وزارة المالية إلى غاية الآن.

وهي احدى المؤسسات الحكومية المسؤولة عن إدارة وتنظيم عمليات المسح العقاري والأراضي في الدولة تعمل هذه الوكالة على توفير بيانات دقيقة وموثوقة عن العقارات والأراضي وتسجيل الملكية العقارية.

وقامت الباحثة نعيمة حاجي<sup>2</sup> باقتراح تعريف لا يتنافى مع تعريف المشرع "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع لوصاية وزير الاقتصاد، مهمتها انجاز العمليات الفنية والتقنية المتعلقة لعملية المسح العقاري، تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة إلى فروع جهوية ومحلية تتوزع على كافة ولايات الوطن، وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص الوكالة<sup>3</sup>. وتستطيع القول بأن هذا التعريف أكثر شمولية ووضوحا بحيث وضح كل الجوانب التي لم يوضحها المشرع الجزائري.

العدد 54.

1 - نعيمة حاجي، المسح العام وأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2009، ص 37.

2 - نعيمة حاجي دكتورة في جامعة العربي تبسي، تبسة.

3 - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 38.

**ثانيا: تسيير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي**

لقد نصت المادة 2/1 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المشار سابقا "تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم"<sup>1</sup>

أي أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تخضع في كل مهامها وتسييرها لأحكام مواد هذا المرسوم التنفيذي بالإضافة على كل ما يتعلق بها بتنظيمات وقوانين مختلفة.

أما بالنسبة للجهة الوصية التي تخضع إليها فقد نصت المادة 2 من نفس المرسوم على توضع الوكالة تحت وزير الاقتصاد " أي وزير المالية هذا الامر الذي يؤكد بأنها تتمتع بالاستقلالي، كما يؤكد بأنها ذات طابع لا مركزي<sup>2</sup>.

وقد أضافت المادتان 30 و 31 من نفس المرسوم مع توضيح ما يلي:

تم تفويض هذه الوكالة بجميع الصلاحيات التي كانت في السابق من مسؤولية أملاك الدولة.

وفي نفس الإطار ستحل الوكالة محل متقشيات أقسام مسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد، ومقصد المشرع الجزائري. واضحا مما قيل سابقا على الجهة المختصة بالتحقيق وهذا من أجل الإسراع في إتمام عمليات المسح وإعداد المخطط العام له.

ولذلك فإن المرسوم التنفيذي رقم 234/89 هو النص القانوني الأول الذي يشير إلى ضرورة إنشاء هيئة مستقلة تتولى المسؤولية الأساسية في إعداد مسح عام للأراضي وتعميمه على كافة الوطن.

**الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وفروعها**

صدر أول تنظيم هيكلي لجهاز مسح الأراضي في عام 1990م بموجب القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990م<sup>3</sup> ثم خلال السنوات الأربع الأولى، قام المشرع الجزائري بتعديل الهيكل وفقا للقرار الوزاري المشترك الصادر في 9 جويلية 1994 وهذا على

<sup>1</sup> - المادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89، مؤرخ في 12/12/1989، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي، مرجع نفسه، ص 38.

<sup>3</sup> - القرار الوزاري المشترك الصادر في 10/03/1990، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 29. المؤرخ في 18 يوليو 1990.

وجه التجديد على أساس التنظيم الحالي وفقا لهذا الأساس تتم دراسة تنظيم الوكالة وفروعها إلى:

1/\_ الفرع الرئيسي

2/\_ الفروع الجهوية

**أولاً: الفرع الرئيسي**

يتواجد المقر الرئيسي للوكالة في الجزائر العاصمة المتمثل في المديرية العامة وهو المسؤول والمشرف الأساسي عن عمليات المسح على كافة التراب الوطني وبالتالي فإن الفروع الجهوية والمحلية يخضعون لها<sup>1</sup> وهذا حسب ما ورد في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 234/89 على ما يلي " يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر ويمكن نله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير الاقتصاد"

ويتجسد التنظيم الداخلي للوكالة من خلال مجلس الإدارة ومدير مشرف على الأقسام أما التنظيم الخارجي للوكالة يتجسد في مديريات جهوية وولائية<sup>2</sup>.

**أ/ التنظيم الداخلي:**

يحدد التنظيم الداخلي للوكالة بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية وهذا ما ورد في نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم<sup>3</sup> على "يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة العمومية لمسح الأراضي بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية، يمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية أو محلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة، يعين مسؤولو الفروع الجهوية أو المحلية بقرار من وزير الاقتصاد بناء على اقتراح مدير الوكالة".

1 - نعيمة حاجي، نفس المرجع السابق، ص 39.

2 - فضيلة قرنان، المسح العام للأراضي في الجزائر نشأته وتطوره، مجلة البحوث والدراسات العليا، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، العدد 08، الجزء 01، جويلية 2014، ص 7.

3 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، سالف الذكر.

ويعتبر عمل وتنظيم هذه الوكالة يخضع للقانون الإداري وبالتالي فإن عمالها يخضعون لقانون الوظيفة العمومية<sup>1</sup> ولقد حدد القرار المشترك الصادر في 2002/04/17 والذي يتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية في المادة 2 إن التنظيم الداخلي للوكالة يضم تحت سلطة المدير على<sup>2</sup>:

1- مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات: وتضم كل من:

- المديرية الفرعية للتخطيط: وتحتوي على:

- مكتب التخطيط لمسح الأراضي.

- مكتب مراقبة التسيير.

- المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات: تحتوي على:

- مكتب التفتيش.

- مكتب العلاقات العامة.

- مكتب المنازعات.

2- مديرية الإنتاج: وتضم كل من:

- المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الاعلام:

- مكتب التصوير القياسي.

- مكتب أنظمة الاعلام.

- المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطوبوغرافية:

- مكتب قاعدة رسم الخرائط.

- مكتب الطوبوغرافيا.

1 - عمار عوايدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 312.  
2 - المادة 2 من القرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/04/17 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخ في 2002/05/26.

3-مديرية ادارة الوسائل: وتضم كل من:

• المديرية الفرعية للموظفين والتكوين:

-مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية.

-مكتب التكوين وتحسين المستوى.

• المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة:

-مكتب المحاسبة.

- مكتب ميزانية التسيير.

-مكتب عمليات التجهيز.

• المديرية الفرعية للوسائل العامة:

-مكتب الوسائل والصيانة.

-مكتب الهياكل الفرعية.

• المديرية الفرعية للدعم التقني:

-مكتب النسخ.

-مكتب الوثائق والارشيف

**ب/ هيئات التسيير والإدارة:**

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم<sup>1</sup> على أنه "يشرف على

الوكالة مجلس الإدارة ويديرها مدير".

وعليه تتمثل هيئات التسيير والإدارة من مجلس الإدارة ومدير الوكالة.

**1/\_ مجلس الإدارة:**

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 234/89 سالف الذكر.

كيفية تشكيله: تملك الوكالة مجلس إدارة تحت رئاسة ممثل وزير المالية، وتضم عدد من الممثلين عن عدد الإدارات المركزية يعينون كذلك بقرارات من وزير المالية<sup>1</sup> وتم تعيين أول مجلس إدارة لهذه الوكالة بموجب قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 10/03/1990<sup>2</sup>.

ولقد نظم المشروع مجلس الإدارة المادة 13 ويتكون 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 لمندوب التخطيط.

ويتم تعيينهم كأعضاء بالوكالة عن طريق قرار من وزير المالية بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، ولا بد أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط مثل أن يكون حائزا على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية<sup>3</sup>.

اجتماع مجلس الإدارة:

ويتم انعقاد اجتماعه مرتين في السنة على الأقل وكلما اقتضت الضرورة إلى ذلك بناء على استدعاء من رئيس مجلس الإدارة، أو في حالة انعقاده بصفة استثنائية يطلب من الرئيس أو

<sup>1</sup> - سماح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة لنسل شهادة الماجستير، تخصص المؤسسات الإدارية والدستورية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، تبسة، سنة 2005 - 206، ص 102.

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 41.

<sup>3</sup> - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2010، ص 34.

ثلث أعضائه أو من طرف المدير ترسل هذه الطلبات قبل 15 يوم من تاريخ الانعقاد<sup>1</sup> ويمكن أن تخفض المهلة إلى 8 أيام في حالة الاستعجال.

وجوز للمجلس أن يطلب المساعدة من أي شخص يراه أهلية في الاجتماع من أجل المجالات المقترحة للمناقشة بهدف إثرائها وتقديم التوصيات التي تساهم في تحقيقها وتحسين من جودة العمل وتقديم الحلول للمشاكل والصعوبات التي تظهر خلال عملية المسح وهذا طبقا لنص المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي ولا بد من الإشارة إلى أن أعضاء مجلس الإدارة يمارسون نشاطهم بصفة مجانية إذ لا يعوضون لا عن المصاريف التي أنفقوها في التنقل والإقامة وذلك حسب التنظيم المعمول به<sup>2</sup>.

### مهامه:

حددت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 234/89 سالف الذكر بحيث يكلف مجلس الإدارة بدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة وأعمالها والتداول فيها وتقريرها ولهذا الغرض يتداول في المسائل التالية<sup>3</sup>:

- ❖ مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوي
- ❖ النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.
- ❖ الجداول التقريرية بالإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.
- ❖ النشاط السنوي والتسوية المحاسبية والمالية.
- ❖ يدلي برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.

كما أنه يتداول في حدود المنصوص عليها في التشريع المعمول به فيما يلي<sup>4</sup>:

- ❖ مشاريع بناء العمارات واكتسابها وبيعها ومبادلتها.

1 - عبد الغاني بوزيتون، مرجع نفسه، ص 34.

2 - عبد الغاني بوزيتون، مرجع نفسه، ص 34.

3 - نعيمة حاجي، نفس المرجع السابق، ص 42.

4 - سماح ورتي، نفس المرجع السابق، ص 104.

❖ قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.

## 2 - المدير الوكالة:

كيفية تعيينه:

يعين مدير الوكالة لمسح الأراضي، بمرسوم التنفيذي، بعد اقتراحه من وزير المالية، وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها، ويعتبر بمثابة المسؤول عن السير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

مهامه<sup>1</sup>:

وتتمثل في

❖ المنفذ لقرارات مجلس إدارة الدولة.

❖ المسير الإداري لأعمال الوكالة.

❖ الممثل القانوني للوكالة أمام القضاء.

❖ الأمر بالصرف لميزانية الوكالة.

❖ صاحب السلطة على المستخدمين.

ويمكن للمدير أن يفوض توقيعه تحت مسؤوليته إلى الموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود اختصاصاته، كما يمكن أن يفوض اعتمادات إلى مسؤولي الفروع الجهوية والمحلية والذين يعملون بصفتهم أميين ثانويين بالصرف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2010، ص 63.

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي، مرجع السابق، ص 43.

## ثانيا: الفروع الجهوية والمحلية

### أ/ التنظيم الداخلي على المستوى الجهوي:

وجدت المديريات الجهوية لمسح الأراضي من أجل القيام بالمهام الموكلة لها، في إعداد مسح الأراضي العام، حيث كان عددها في النص القديم 05 مديريات وهي: بشار، وهران، قسنطينة، غليزان، ورقلة، الجزائر.

وحسب القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 1994/07/09م في المواد من 3 إلى 17<sup>1</sup> فإن كل مديرية تتكون من مصالح إدارية وكل فرع جهوي يتكون من أقسام ونجد حسب المادة التاسعة عدد الفروع الجهوية لمسح الأراضي بخمس فروع ويحدد موقعها، بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والسيد المدير العام للوظيفة العمومية والذي ألغى القرار السالف الذكر بتاريخ 2002/04/17م المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وقام بتحديد المديريات الجهوية في نص المادة 07 منه وهي : الجزائر العاصمة، وهران، الشلف، ورقلة، بسكرة، سطيف، قسنطينة، بشار

### ب/ التنظيم الداخلي على مستوى ملحقات الولاية:

تم تصنيف مديرية المسح على المستوى الولاية حسب أهمية مهامها وتم تقسيمها إلى صنفين:

الصنف الأول: ويتكون من:

1- مصلحة الأشغال:

- ❖ مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي.
- ❖ مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.
- ❖ مكتب أشغال الطبوغرافيا.

2- مصلحة الوسائل العامة والأرشيف يتكون من:

<sup>1</sup> - القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 1994/07/09 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة، الجريدة الرسمية، العدد 73 المؤرخ في 9 نوفمبر 1994.

❖ مكتب الوسائل والمحاسبة.

❖ مكتب الأرشيف والوثائق.

الصف الثاني يتكون من:

❖ مكتب الأشغال المسحية وتطبيقات الإعلام الآلي.

❖ مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.

❖ مكتب أشغال الطبوغرافيا.

❖ مكتب الوسائل العامة والمحاسبة<sup>1</sup>.

تتواجد 48 مديرية ولأئية على مستوى التراب الوطني، ومن أجل تحقيق أهداف الوكالة تقوم الدولة بتزويدها بالوسائل المادية والبشرية والهيكلية اللازمة لأداء مهمتها في إطار السياسة العقارية للدولة<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تصر الدولة على إعداد التحقيقات اللازمة لتنظيم القطاع العقاري أدى إلى رغبتها في إنجاز عملية مسح الأراضي العامة، تعتبر مهام مسح الأراضي هي اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقاري وهذا حسب نص المادة 5 من الامر 74/75 وحين تم انتقال البلاد إلى نمط تسيير جديد فهذا يعني لأبد من تكيف عملية المسح مع هذه المرحلة الجديدة وتحقيق لهذا تم التنازل عن تسيير وتنظيم هذه العملية من قبل أجهزة وزارة المالية على الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المستخدمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 وكان الأجر أن يتم التنازل بموجب التعديل التشريعي لمرسوم تنفيذي من باب قاعدة توازي الأشكال<sup>3</sup>.

1 - المادة 8 من القرار الوزاري المشترك صادر بـ 2002/04/17 سالف الذكر.

2 - عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 36.

3 - قدوج البشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط2، 2004، ص 39.

هذا ما جعل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كأي هيئة عمومية إدارية يتم تعيين لها مجموعة من الواجبات والمهام التي يجب تأديتها بصفة رسمية، أو تلك المهام التي توكل إليها بصفة عارضة واستثنائية وقسمنا هذا الجزء إلى:

أ/ المهام الأساسية للوكالة.

ب/ المهام الاستثنائية للوكالة.

**أولاً: مهام الوكالة بصفة أساسية**

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 السالف الذكر: "تكلف الوكالة غي إطار لسياسة 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".

ومن خلال هذه المادة تظهر أهمية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في العملية المسحية وهذا من خلال المهام التي تقوم بها التالية<sup>1</sup>.

❖ تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي.

❖ تحضير وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي والحدود.

❖ تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار حفاظاً على قيمتها.

❖ السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي مع السجل العقاري، وهذا عن طري تبادل المعلومات بينها وبين المحافظة العقارية.

❖ تنظيم الأرشفة ونشر وتسليم الوثائق المتعلقة بمسح لأراضي.

1 - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 46.

❖ تجيب على استشارات الجمهور عن الملاك وذوي الحقوق وكل من له مصلحة بخصوص العقارات، حتى القضاء إذا أراد الحصول على المعلومات بشأن العقارات محل النزاع.

❖ مراقبة الأشغال المنجزة من قبل المساحين ومكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص المنجزة لفائدة الإدارات العمومية<sup>1</sup>.

في إطار عصنة الإدارات العمومية وتسهيل تقديم الخدمات للمواطنين وتطبيق لتعليمات صادرة عن السلطة المركزية صار بإمكان الجزائريين استخراج مخططات مسح الأراضي مباشرة عبر الانترنت من خلال موقع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وهذا دون اللجوء إلى مكاتب الوكالة المنتشرة عبر التراب الوطني، فقط عن طريق ملئ استمارة إلكترونية على موقع الوكالة<sup>2</sup>.

#### ثانيا: مهام الوكالة بصفة استثنائية

تتولى الوكالة القيام ببعض المهام بصفة الاستثنائية قد تكلف بها وهذا طبقا لنص المادة 04 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المعدل والمتمم التي نصت على " يمكن أن يكلفها وزير الاقتصادية لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار "

أي أنها قد تقوم بصفة استثنائية بجرد الأملاك الوطنية ونصت المادة 7 من نفس المرسوم على " تتمثل العمليات النقدية التي يمكن أن تكلف بها الوكالة في مجال الجرد العام للعقارات فيما يلي:

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها.

- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام.

1 - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 112.

2 - موقع إلكتروني بعنوان سحب مخططات مسح الأراضي عبر الأنترنت، [www.dzairmobil.com](http://www.dzairmobil.com) تاريخ الدخول 2024/04/27 على الساعة 08:00.

- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملة الممتلكات العقارية التابعة للدولة وتطويرها".

كما يمكن للوكالة أيضا أن يخولها مجلس الإدارة القيام لحساب المصالح والجماعات المحلية، والهيئات العمومية بأشغال طبوغرافيا ورسم حدود ملكيات العقارية تجزئة الأراضي، قسمة الممتلكات وإعادة تثبيت حدود بين الملكيات.<sup>1</sup>

كما تعتبر من المهام الاستثنائية التي يمكن أن تكلف بها لوكالة من طرف وزير المالية

- العمل على تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

- توقيع الاتفاقيات مع الدول والهيئات الأجنبية في مجال المسح العقاري.

### المطلب الثاني: لجنة مسح الأراضي

استنادا إلى المرسوم رقم 62/76<sup>2</sup> تم إنشاء هيئة بهدف وضع الحدود في كل بلد بمجرد افتتاح عمليات المسح العقاري سميت بلجنة مسح الأراضي، مع تحديد الأعضاء المشكلين لها، بالإضافة إلى تبيان أهم المهام الموكلة لها في إطار تطهير الملكية العقارية إذ تعتبر هذه الأخيرة المساهمة في تنظيم وإنجاح عمليات المسح إذا تنشأ بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا يبين من خلاله أعضاءها ومهامها.

### الفرع الأول: تشكيلة لجنة المسح

تعد لجنة المسح الخطوة الثابتة والمهمة لإنجاح عملية المسح<sup>3</sup> بحيث حدد المشرع أعضاء هذه اللجنة في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 وهم 10 أعضاء دائمين وهو كالاتي:

- رئيس اللجنة: يكون قاضيا من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرتها اختصاصها ويعين من قبل رئيس المجلس القضائي.

1 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 1989، سالف الذكر.  
2 - مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، المعدل والمتمم.  
3 - سماح ورتي، مرجع سابق ص 19.

- نائب رئيس اللجنة: رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل عنه.
  - ممثل واحد من كل المصالح التالية: وزارة الدفاع الوطني، المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، المصالح المحلية لأملاك الوطنية، المصلحة الولائية للتعمير.
  - موثق: تعيينه الهيئة ذات الصلاحية في منظمة الموثقين.
  - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المختصة بذلك.
  - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، باعتباره مختص إقليميا في إعداد مخطط مسح الأراضي.
  - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثل عنه.
- الأعضاء الغير دائمين:

تستكمل لجنة مسح الأراضي بأعضاء إضافيين بحسب العمليات المراد إنجازها<sup>1</sup> والمتمثلة في:

- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق محمية.
- ممثل عن كل من المصالح المحلية الفلاحية والري: بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية.

### الفرع الثاني: اجتماع لجنة مسح الأراضي

تتعدد اجتماعاته حسب المادة 08 من مرسوم 62/76 على النحو التالي:

- بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبمناسبة الدعوة الصادرة من رئيسها.
- يحضر مفصل عن المداولات.
- يتم اتخاذ القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين ( $\frac{2}{3}$  منهم).
- تعادل الأصوات يصبح صوت الرئيس المرجح.

1 - المادة 7 / 3 من المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 134/92.

- تنفذ القرارات المتخذة من قبل اللجنة بموجب مقرر يصدره الوالي.
- في حال عدم اكتمال النصاب المحدد قانونيا لإمكانية اتخاذ القرارات، وجب على الرئيس الدعوة من جديد لاجتماع جديد وذلك تقاديا لعدم تنفيذ قراراتها من طرف الوالي<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: مديرية الحفظ العقاري

نص المشرع الجزائري على الحفاظ على العقارات كآلية للمحافظة على العقارات بشكل عام وإنشاء السجل العقاري بشكل خاص والذي يعتبر أداة لضمان حماية حقوق الملكية والعقارات.

#### المطلب الأول: المحافظة العقارية

للحفاظ على العقارات، اعتمد المشرع الجزائري على الآلية القانونية، للحفاظ على العقارات. باعتبارها ركيزة هامة لإدارة واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق.

#### الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية وطبيعتها القانونية

بالرجوع إلى نص المادة 20 من الأمر رقم 74/75<sup>2</sup>، نجد أن المحافظات العقارية يسيرها محافظون عقاريين مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإظهار العقاري.

#### أولاً: تعريف المحافظة العقارية

تعتبر هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري يسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح لإنشاء السجل العقاري.

1 - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2015 - 2016، ص 24-25.

2- الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

## ثانيا: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

ولم يعرفها المشرع الجزائري ولم يحدد طبيعتها القانونية، بل اكتفى من خلال نص المادة 20 من الأمر رقم 74-75، والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21.<sup>1</sup>

بناء على ما سبق، يخضع المحافظ العقاري للاختصاص القضائي في القضاء الإداري كأصل عام أو فيما يتعلق بموظفيه، يخضع لأحكام قانون الوظيفة العمومي رقم 03-06 المؤرخ في 2006/07/15.<sup>2</sup> نظرا لأن المقاطعة العقارية لا تتمتع بشخصية المعنوية، فإن تمثيلها القضائي يمثلها للدولة، ويمثله وزير المالية، ويمثله مدير مسح الأراضي للدولة والحفظ العقاري.

## الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

تقوم المحافظة العقارية بالعديد من المهام التي تهدف إلى حماية العقارات وجميع المعاملات الواردة وضمان استقرارها، وحتى على مستواها

من الواضح أن المشرع أراد تحديد الإطار العام لعملية الحفاظ على الممتلكات العقارية، من خلال سرد جميع المهام الموكلة إليه بدقة، مع مراعاة دقة الإجراء المتبع للعملية التي استمرت شهرا للوثيقة المقدمة، والتي نستشف من خلال المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 393-21.<sup>3</sup>

ومن الواضح أن المشرع أراد أن يحصر بدقة كافة المهام الموكلة إليه، وأن يحدد الإطار العام لعملية الحفاظ على العقاري، مع مراعاة صحة الإجراء الواجب اتباعه في عملية تسجيل وثائق الإيداع المادة 16 من المرسوم، حيث أسندت مهمة للمحافظة العقارية المهام التالية:

- لقيام بإجراء شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 20 من الامر رقم 74/75، السالف الذكر.

<sup>2</sup> القانون 03-06 المؤرخ في 2006/07/15، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر، العدد 46، سنة 2006.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 393-21 المؤرخ في 2021/10/18 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة لأماكن الوطنية وصلاحياتها، ج.ر عدد 80 المؤرخة في 2021/10/20.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2001 ص95.

- إعداد ومسك السجل العقاري.
- التأشير على الدفاتر العقارية.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- وتجدر الإشارة إلى أن بعض المهام الواردة في هذا المرسوم أسندت إلى المديرية العامة المحافظة العقارية هي جهاز إداري يشرف على أعمال المحافظة العقارية الخاضعة لولايتها، ولكن كما تنص المادة 10 من هذا المرسوم التنفيذي، يتم تنفيذ بعض العمليات في وقت واحد من قبل المديرية العامة للعقارات ملكية. المديرية العامة للعقار تتولى المديرية العامة للمحافظة العقارية ما يلي<sup>1</sup>:
- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.
- تسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري.
- تأمر بضمان حفظ العقود، والتصاميم، وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها.

#### المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري

صدر المرسوم رقم 75-74 المتضمن أحداث المسح العقاري العام وإنشاء سجل عقاري، ثم صدور المرسوم التنفيذي 76-62<sup>2</sup> المتضمن إعداد المسح العام للأراضي، والرسوم التنفيذية 76-63 المتضمن إنشاء سجل عقاري، يتيح للمشرع حماية مصالح أطراف المعاملات والأطراف الثالثة بإصدار هذا الأمر والمرسومين الحفاظ على استقرار الملكية العقارية واستمرارية المعاملات، وكذلك تشجيع الائتمان العقاري تعتمد التعريفات التي قبلت عن السجل العقاري على منظور من يعتبره وسيلة لتسجيل الحقوق والتصرفات القانونية ويختلف عن أولئك الذين يعتبرونه مكاناً يحتوي على سلسلة من الوثائق المتعلقة بتسجيل

<sup>1</sup> -رمول خالد المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، د.ط، ص 91.  
<sup>2</sup> المرسوم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 26 لسنة 1992.

العقارات وتسجيل التصرفات القانونية لان أعمال المادية وحدها لا تكفي لتأسيس السجل العقاري بل لابد من القيام بالأعمال القانونية قسمنا هذا المطلب الى فرعين الفرع لأول لأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري و الفرع الثاني تناولنا فيه مسك مجموعة البطاقات العقارية و شهادة الترقيم المؤقت.

### الفرع الأول: لأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري

أصدر المشرع المرسوم رقم 75-74 المتضمن إحداث مسح عام وإنشاء السجل العقاري وذلك من أجل إرساء نظام المسح يهدف إلى تصفية وضع الملكية بشكل كامل، ونتيجة لذلك، حدد المرسوم رقم 76-63<sup>1</sup>، المتضمن إنشاء السجل العقاري، كيفية تحقيق هذا الهدف. يتم إنشاء تكوين السجل العقاري وفقاً لإجراءات محددة.

#### أولاً: التعريف القانوني للسجل العقاري:

حسب نص المادة 3 من القانون رقم 75 / 74<sup>2</sup>، التي تنص على: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية.

وتنص المادة 12 من نفس القانون على أن يتم الاحتفاظ بالسجل العقاري المخصص بموجب المادة 3 أعلاه في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية، يتم إعدادها مسبقاً عن طريق إجراء مسح للأراضي داخل إقليم تلك البلدية.

السجل العقاري في القانون الجزائري هو مجموعة من البطاقات العقارية المدارة على مستوى الولاية العقارية، ومن الواضح أن أعمال السجل العقاري تهدف إلى بدء نظام الجديد الشهر العيني المحدث بموجب هذا المرسوم. ويتمثل هذا النظام الشهر العيني في العقاري الذي يدعم الثقة في العقار ويثبت الملكية العقارية

#### ثانياً: لإجراءات الأولوية لتأسيس السجل العقاري:

وبالرجوع إلى نص المادة 12-13-14 من المرسوم 63 / 76 المعدل والمتمم، وإلى الأمر رقم 16، نخلص إلى أن هناك حالتين تقومان على فحص الأشياء العقارية المسوحة. يتم ترقيم السجلات على النحو التالي:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93، المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 34، المؤرخ في سنة 1993.

<sup>2</sup> المادة 03 و 12 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، السالف الذكر.

الترقيم النهائي والترقيم المؤقت، وقد يستمر الأخير لمدة أربعة أشهر أو عامين، وقد ينقطع الترقيم النهائي والمؤقت لأسباب لا تسمح بالترقيم النهائي. يمثل هذا الترقيم لحساب المجهول وتكراره وهذا ما يسمى ترقيم العقارات غير المطالب بها.

### 1- الترقيم العقاري الممسوحة في السجل العقاري:

بمجرد استلام المحافظ العقاري لوثائق مسح الأراضي يقوم بترقيم العقارات الممسوحة فوراً في السجل العقاري، وبمجرد إمضائه محضر الاستلام يعتبر الترقيم العقاري قد تم، ومن خلال بطاقة التحقيق العقاري T10 سندات الملكية التي يحوزها مالكها يسلم المحافظ العقاري إلى المعني إما ترقيم نهائي متمثل في دفتر العقاري<sup>1</sup>، وإما ترقيم مؤقت وهذا ما سنقوم بتفصيله كما يلي:

#### أ- الترقيم النهائي:

لقد تطرقت إلى هذا النوع من الترقيم المادة 12 من المرسوم 63/76<sup>2</sup> المعدل والمتمم بقولها "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكها سندات أو عقود، أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية...".

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند وحجيته<sup>3</sup>. وذلك في حالة اكتشاف وجود سند لا يترك أي شك في حيازة ملك ما، من خلال التحقيق العقاري المذكور في وثيقة T10 فإن العقار يكون موضوع ترقيم نهائي.

بمجرد توقيع المحافظ العقاري على قبول وثائق المسح يشرع في الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة التي يحوز مالكها سندات لها حجية قانونية في مجال الملكية العقارية، وهي السندات الرسمية المشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي، والسندات الرسمية الغير مشهورة التي تم انشاؤها قبل صدور الأمر 75/74، والتي لم تقدم للإشهار بسبب عدم إجبارية الشهر العقاري، والسندات العرفية المعدة قبل تاريخ 1971/01/01 التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً بمفهوم

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ن دار هومة، الجزائر، 2002، ص 49، ص 50.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 63/76، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 126.

المادة 328 من القانون المدني<sup>1</sup>. ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري دون إعطاء أي أجل لتقديم اعتراضات على الترقيم<sup>2</sup>.

ويعتبر الدفتر العقاري سندا إداريا، قانونيا، وذلك طبقا لنص المادة 18 من الامر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975<sup>3</sup>.

كما أن الدفتر العقاري، ونظرا لقوته الثبوتية والقانونية فلا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

### ب- الترقيم المؤقت:

على عكس الترقيم النهائي، في هذه الحالة ترقم العقارات الممسوحة ترقيما نهائيا إلا بمرور فترة قانونية معينة قصد تمكين من تقرر له المصلحة في الاعتراض على الترقيم وعليه لا تسلم الدفاتر العقارية لأصحاب هذه الحقوق إلا بعد مرور هذه الفترة والتي يبدأ سريانها من تاريخ توقيع المحافظ العقاري محضر استلام وثائق المسح وحالات الترقيم المؤقت هذه هي:

#### \* الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بقولها «يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجري سريانها ابتداءً من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الجانب، ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد سجلت...».

<sup>1</sup> - المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المذكور سابقا ص 15.

<sup>2</sup> - فضيلة فرنان، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 62.

<sup>3</sup> - الأمر 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، ص 1207.

ومنه حسب المادة اعلاه فإنه عندما تشير المعلومات الواردة في بطاقة التحقيق العقاري T10 إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار بالتقدم المكسب<sup>1</sup>، فإن الترقيم المؤقت يبقى مدة أربعة أشهر، وذلك حتى يتسنى لكل من له مصلحة الاعتراض على هذا الترقيم.

### الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

تنص المادة 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976<sup>2</sup> المعدل والمتمم، على ما يلي "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداءً من يوم إتمام الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

قد نصت المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019، على أحكام جديدة بخصوص أجل بدء الترقيم في السجل العقاري بقولها "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو التالي:

- بالنسبة للعقارات التي يحمل المالك فيها سند ملكية مسجل، يصبح الرقم نهائياً من تاريخ استلام وثيقة المسح.

- بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية مشهورة<sup>3</sup>، يتم الترقيم المؤقت وفق الشروط المنصوص عليها في القوانين المعمول بها، ويتم تقديم طلب إلى السجل العقاري على مستوى الأموال غير المنقولة سيكون ساري المفعول اعتباراً من تاريخه. يتم التحكم فيها من قبل الأشخاص المسجلين في وثائق المسح".

فالترقيم حسب ما ذكر في نص المادة، يبدأ من تاريخ إيداع الطلب، وليس من تاريخ إيداع وثائق المسح.

<sup>1</sup>- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012، ص 127.

<sup>2</sup>- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/76 المعدل والمتمم، المذكور سابقاً.

<sup>3</sup>- محمد لمين حمدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، د.ت. ط، ص 197.

## ج- الترقيم في حساب المجهول والعقارات الغير مطالب بها:

يعود سبب عدم حصول المسح على النتيجة المرجوة من حيث تطهير وضع العقار وتأسيس للسجل العقاري، هو عدم احترام الآجال القانونية بصفة عامة، وعدم إعلام الجمهور بانطلاق عملية المسح، وحتى وإن كانت فهي تكاد تكون شبه منعدمة، تبليغهم وإعلامهم بمرور فرقة المسح، لأن بداية انطلاق لعملية المسح العقاري تكون في الميدان، وبحضور أصحاب الحقوق لتقديم وثائقهم والإدلاء بأقوالهم.

## -العقارات المسجلة في حساب المجهول:

تعتبر ظاهرة الأراضي مجهولة الملكية من أهم العقبات التي تعترض إجراءات تسجيل الأراضي، مما يؤدي من جهة إلى التأخير في إتمام إجراءات المسح ومن جهة أخرى إلى عدم الدقة والفعالية، وهو ما يتعارض مع الأهداف الرئيسية لإجراء المسح.

نشأ المشرع حساب خاص لكل عقار لم يظهر له مالك، ويسمى حساب العقارات المجهولة وكان رقمه (00004)، وأعطاهما ترقيما مؤقتا لمدة سنتين لفائدة الدولة، مالم يظهر المالك الحقيقي<sup>1</sup>، والذي سيطالب بتسوية وضعية عقاره غضون عامين.

وإذا لم يظهر أي مالك بعد هذه المدة، يصبح الترقيم المؤقت نهائياً باسم الدولة ولا يمكن استرداده به إلا عن طريق القضاء.

## -العقارات الغير مطالب بها أثناء المسح:

نظراً للصعوبات المذكورة أعلاه، تدخل المشرع الجزائري مرة أخرى وأعاد صياغة قانون جديد بموجب المادة 89 من قانون المالية لعام 2018 ، وأنشأ حساباً منفصلاً يسمى حساب الممتلكات غير المطالب بها.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 391.

وجاء في نص المادة 89 ما يلي: تعدل أحكام المادة 23 مكرر من ل أمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975<sup>1</sup> والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم: وتحرر كما يلي:

المادة 23 مكرر<sup>2</sup>: يتم تسجيل جميع الممتلكات الخاصة التي لا تتم المطالبة بها أثناء عمليات مسح الأراضي والتي لا يمكن تحديد مالكيها أو صاحبها من قبل دائرة المسح في حساب يسمى "حساب الممتلكات غير المطالب بها" ويتم ترقيمها مؤقتاً لمدة 15 عاماً من تاريخ إيداع وثائق المسح في السجل العقاري.

### الفرع الثاني: مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري

#### أولاً: مسك مجموعة البطاقات العقارية

السجل العقاري ليس أكثر من مجموعة من البطاقات العقارية التي تجمعها وتخزنها كل بلدية محلية، لذلك تعتبر البطاقة العقارية إحدى الوثائق الرئيسية التي يتكون منها السجل العقاري.

والبطاقة العقارية ما هي إلا وثيقة مطابقة لنماذج يصدر بمقتضى قرار وزير المالية، وتمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له.

يعتمد نظام التسجيل العقاري على العقارات أو الوحدات العقارية. ولذلك، تسجل كل بطاقة ملكية جميع المعاملات المتعلقة بذلك العقار، ويتم تعيين بطاقة ملكية من مجموع هذه البطاقات. يتم إنشاء سجل عقاري ويتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار<sup>3</sup>، والتي تصبح مبدأ التخصيص ومن خلالها يتم تحديد اسم العقار، الاسم.

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي واستلام الوثائق المسح من المحافظ العقاري، يبدأ في تجميع مجموعة من البطاقات العقارية.

<sup>1</sup> - القانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، عدد 75، سنة 2017.

<sup>2</sup> - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، سنة 2009، ص 55.

يتم إعداد البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، ولا يوجد نوع واحد فقط من البطاقات العقارية، بل هناك مجموعة متنوعة من البطاقات مثل البطاقات الفردية وبطاقات قطع الأراضي.

### أ/البطاقات الشخصية:

يرتبط هذا النوع الأول من البطاقات بنظام التسجيل الشخصي، حيث يتم تسجيل لتصرفات بناءً على اسم المتصرفين ومن المعلوم أن الجزائر أصدرت المرسوم رقم 74/75 المتعلق بالمسح العامة للأراضي وإنشاء السجل العقاري<sup>1</sup>.

قدم السجل العقاري نظاماً حقيقياً للعلاقات العامة، ولهذا السبب يرتبط هذا النوع الأول من البطاقات بنظام التسجيل الشخصي، حيث يتم تسجيل المعاملات بناءً على اسم المتصرفين ومن المعلوم أن الجزائر أصدرت المرسوم رقم 74/75 المتعلق بالمسح العامة للأراضي وإنشاء السجل العقاري. قدم السجل العقاري نظاماً حقيقياً للعلاقات العامة، ولهذا السبب اعتمده الجزائر في عام 1975. ب اعتمده الجزائر في عام 1975.

### ب/بطاقات قطع الأراضي:

تم إنشاء هذا النوع من البطاقات في البلدية التي تم فيها عملية المسح، حيث يتم إنشاء بطاقات قطع الأراضي بالنسبة لكل وحدة عقارية ضمن منطقة البلدية التي تم فيها المسح العام ويقصد بالوحدة العقارية مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع ومثقلة بنفس الحقوق والأعباء.

وبمجرد مسح هذه الوحدات العقارية، يتم إنشاء قطع الأراضي التي تشير إلى جميع الحقوق والالتزامات المستحقة لها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي، الرجوع السابق، ص 102-103.

## ج/البطاقات الحضرية:

هذه البطاقات المتوفرة والتي تؤخذ بعين الاعتبار في العقارات الحضرية أو أجزاء من العقارات الحضرية.

العقارات الحضرية: أي عقارات مبنية أو غير مبنية تقع على شوارع مرقمة بانتظام داخل المنطقة، السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

يتم التعرف على العقار الحضري عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، تعد مثل هذه البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية واسم الشارع والرقم، وباقي العقارات الأخرى تعتبر عقارات ريفية. البطاقات الحضرية المتعلقة بالعقارات المبنية تنقسم إلى نوعان بطاقات عامة للعقار وبطاقات خاصة للملكية المشتركة.

## د/البطاقات الأبجدية:

هذه البطاقات موجهة لتكملة الوثائق العقارية، تسمح بمعرفة شخص معين والعقارات الواقعة في اختصاص المحافظة العقارية التي يمتلكها هذا الشخص، وضعت هذه البطاقات لإعطاء معلومات للجمهور<sup>1</sup> فهي سهلة الاستعمال.

تمسك هذه البطاقات من طرف المحافظ العقاري حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق.

## ثانيا: إعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمالك:

يحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الواردة في البطاقات العقارية<sup>2</sup>، فهو موجه لتجسيد الحقوق العينية المسجلة على العقار المعين ويظهر الأعباء التي تثقل العقار، فهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية، يعتبر مالكا باستثناء الترقيم النهائي.

<sup>1</sup> - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري ن دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2013، ص 69.

<sup>2</sup> -- العمرية بوقرة، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007، ص 184.

## 1/ إعداد الدفتر العقاري

كما ذكرنا أعلاه فالدفتر العقاري يكون مطابق للصيغة المحدد بموجب قرار من وزير المالية ويجب أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ويمنع التحشير والكشط أو الأخطاء أو السهو تصحح عن طريق الإحالات ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة.

كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري، ويمكن للمحافظ العقاري<sup>1</sup>.

أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيريات الواردة في البطاقات العقارية، وله أن ينذر حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبط وتصحيح هذا الأخير، وفي حالة ما إذا طلب المالك تصحيح خطأ فعلى المحافظ العقاري أن يطلب تسليم الدفتر العقاري للتأكد من وجود أخطاء وفي حالة انعدامه فعليه أن يبلغ المحافظ العقاري رفضه بموجب رسالة موصى عليها في مدة أقصاها 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب.

## 2/ تسليم الدفتر العقاري للمالك

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل لحق الملكية، لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فيقوم بشهر هذا العقد، ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك.

أما في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب وإثبات هويته، أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة الحصول على هذا الدفتر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> -- بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص 71.

<sup>2</sup> -- المادة 52 من المرسوم التنفيذي 62/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 30، المؤرخ في 13/04/1976.

## خلاصة الفصل

من خلال ما تم التطرق له، نجد أن عملية المسح العام للأراضي تحدد وتعرف الأملاك العقارية وكذا ملاكها الأصليين، بحيث لجأ المشرع الى إيجاد آلية أو هيئة عمومية مستقلة كلفها بتسيير عملية مسح الأراضي لكل العقارات الموجودة على مستوى الدولة وهي : الوكالة الوطنية المسح الراضي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92/234 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية المسح الأراضي، أما بالنسبة لتنظيم عمل هذه الهيئة وموائمتها مع مختلف التطورات التي طرأت على الميدان العقارات في الجزائر، بحيث نظم المشرع التنظيم الداخلي لهذه المؤسسة عين ممثلين قانونيين وإداريين للإشراف عليها، أما بالنسبة المهام المكلفة بها هذه الوكالة انقسم الى مهام أساسية تمثل في القيام بالمهام المرتبطة بمسح الأراضي وغيرها من الأعمال المرتبطة بالمسح العقاري ، و في حالات استثنائية تقوم بذلك بناء على طلب وبإذن من وزير المالية. و أهم دور أساسي تقوم به هذه المؤسسة هو إنشاء مسح جغرافي عام وتحديد طبيعة العقارات في كافة بلديات الدولة.

اما بالنسبة المحافظة العقارية فهي تعتبر كآلية للحفاظ العقاري بصفة عامة ولتأسيس السجل العقاري بصفة خاصة، وتعتبر كأداة لضمان حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، ومن مهام المحافظة العقارية القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية إن عداد ومسك السجل العقاري التأشير على الدفاتر العقارية، حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري، وكذا تقوم بتأسيس السجل العقاري وهو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية .

وكذا ويتم إعداد البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، والبطاقات العقارية ليست على نوع واحد، بل هناك بطاقات متنوعة، فنجد البطاقات الشخصية، البطاقات الحضرية وبطاقات قطع الارضي

## الفصل الثاني

الدمج بين مصلحتي مسح الأراضي

والحفظ العقاري

نظرا لأهمية ملكية العقار سعى المشرع الى وضع مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية لتتماشى مع فكرة حمايتها، ولتحقيق ذلك بادر المشرع طرح فكرة دمج إدارة مسح الأراضي العام مع إدارة الحفظ العقاري، بحكم أنهما في المهام متكاملتان، صدر مرسوم تنفيذي 251-21 المؤرخ 6 يونيو 2021 لحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ونقل أملاكها وحقوقها والتزاماتها، ومستخدميها إلى وزارة المالية<sup>1</sup>.

ومع مرور السنوات قد تظهر منازعات وصعوبات في تسييرها تعيق أداء مهامها، وقد تدخل المشرع لفض هذه المشاكل والنزاعات التي تطرأ على الأملاك العقارية. ولمعرفة ما قام به المشرع من دمج للمصلحتين، وعلى ضوءها سنقوم في هذا الفصل بدراسة دمج مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري الذي تم تقسيمه الى قسمين، في المبحث الأول نتطرق فيه الى المبررات المؤدية الى دمج إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وفي المبحث الثاني الإدارة الجديدة لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

<sup>1</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 251-21 المؤرخ في شوال عام 1442هـ الموافق ل 06 يوليو سنة 2011 المتضمن حل الوكالة الوطنية مسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، ج.ر، عدد47، المؤرخة في 2021/06/15.

### المبحث الأول: المبررات المؤدية لدمج إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

ان فكرة استحداث وحدة إدارة المسح والحفظ العقاري في إدارة واحدة محض صدفة، بل تهدف الى معالجة الاختلالات والصعوبات المسجلة سابقا في وضع ملكية العقارات، وتحسين الخدمات العمومية وتسهيل عملية التواصل بين الإدارتين.

### المطلب الأول: طبيعة المنازعات بين إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري

يتضمن عمل المديرية العامة في أنشطة المسح العقاري والحفظ العقاري، بحيث يجعلها هذا العمل تدخل في مجموعة من الدعاوي القضائية التي تختلف طبيعتها باختلاف القانون المعمول به، وبالتالي سنتناول في الفرع الأول منازعات مسح الأراضي، وفي الفرع الثاني منازعات الحفظ العقاري.

### الفرع الأول: منازعات مسح الأراضي

لقد نصت المادة 14 من المرسوم 76-62<sup>1</sup>، بأن المديرية العامة لن تتابع النزاعات المتعلقة بالحدود بين العقارات، وفي الفقرة 02 من نفس المادة، نجد أنه لا يمكن تغيير الأخطاء التي لم تعترف بها من قبل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، وذلك ضمن حدود معينة، للشخص الذي وقع فيه خطأ مادي الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية عن الأخطاء المرتكبة، بالإضافة إلى حضور المالك الفعلي.

### أولاً: منازعات أخطاء القياس وحساب المساحات

إجراء المسح العقاري العام هو عملية دقيقة لتحديد الطبيعة القانونية للعقار ومعرفة حقيقته. إلا أن هذه الخاصية ليست مطلقة، ويمكن للفرد أن يشكو من القياسات التي تقوم بها لجنة لمسح عند حساب مساحة ممتلكاته تمهيدا للمسح، ان من بين الأخطاء المادية الشائعة هي تلك الأخطاء المتعلقة بالفارق بين مساحة المسح المبينة في الوثائق القانونية للعقار التي كانت موجودة قبل أعمال المسح والمسجلة في الوثائق المسح، ويتجاوز هذا الفارق نسبة 20/1 من المساحة المذكورة في سند الملكية، يجب على الأطراف المعنية تقديم الالتماسات مباشرة إلى المدير الولائي لمسح الأراضي على الممتلكات لطلب إجراء تحقيق لتصحيح الأخطاء

<sup>1</sup>- الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، السالف الذكر.

المادية الواردة في التحقيق، ويجب أن يتم ذلك كتابياً أو شفهيًا، ومع ذلك، الشرط هو أن يقوم بتقديم نسخة من سند الملكية المبلغ عنه من قبل<sup>1</sup>.

### ثانياً: منازعات في عقارات الحساب المجهول

بحسب نص المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بإحداث السجل العقاري، فإن من أهم المشاكل التي تواجه مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري هي العقارات المسجلة بأسماء مجهولة<sup>2</sup>، تم تسجيل هذه العقارات برقم مؤقت باسم الحكومة لمدة 15 سنة من تاريخ تقديم وثائق المسح إلى دائرة العقارات<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: منازعات الحفظ العقاري

أن ممارسة المديرية عمليات التحقيق العقاري يجعلها تقع في العديد من النزاعات التي تقضي إلى اللجوء إلى القضاء سواء بصفتها مدعياً أو مدعى عليه، بالإضافة إلى المنازعات الناتجة عن مسؤولية المحافظ العقاري التي تدخل فيها المديرية لتمثيل الدولة وكذلك الدعاوى المرفوعة من أجل إلغاء الدفاتر العقارية.

### أولاً: المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري

تتعدد الدعاوى التي يكون محلها إجراء التحقيق العقاري باختلاف الجهة القضائية المختصة.

### الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية

في حالة عدم توفر نتائج التحقيق العقاري، يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري الولائي بإصدار قرار برفض الترقيم<sup>4</sup>، يبلغ إلى المعني عند الإجراء الفردي أو الولائي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، يكون هذا المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية.

<sup>1</sup>- ليلي زروقي، عمر محمد حمدي باشا، المرجع السابق، ص 113.

<sup>2</sup>- المادة 16 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، السالف الذكر.

<sup>3</sup>- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد لأول، السنة 2008، ص 227.

<sup>4</sup>- المادة 17 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 السالف الذكر.

## الطعن في مقرر تسليم سند الملكية

إذا تبين أن ترقيم العقار يستند إلى بيانات غير دقيقة أو تقديم مستندات مزورة، فسيقدم مسؤول مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، طلباً يطلب إلغاء ترقيم العقار ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك دعوى بموجب المادة 18 من القانون 07-02<sup>1</sup>.

## ثانياً: منازعات مسؤولية المحافظ العقاري

لمادة 23 من الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تحمّل الدولة المسؤولية إذا نص على أن الإهمال الذي يرتكبه والي الولاية في ممارسة صلاحياته يترتب عليه ضرر بالغير. ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض ضد الدولة خلال سنة واحدة من اكتشاف واقعة الضرر، وإلا سيتم رفض المطالبة. وتنتهي مدة التقادم بمضي 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، ويحق للدولة مقاضاة المحافظ إذا ارتكب خطأ مادياً. "

وتدار الدعوى وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يتعلق بشروط قبول الدعوى وسير المحاكمة والاختصاص الخاص والاختصاص المحلي، فضلاً عن حقوق الدولة التي يمثلها الوزير، سيتم تمثيل وزارة الخزانة في المحكمة على المستوى المحلي من قبل وزير الخارجية لطلب التعويض من مديري العقارات، بعد أن حصل الضحايا على تعويضات من الدولة وأثبت المحافظ العقاري وجود خطأ مادي.

## ثالثاً: منازعات الدفتر العقاري

أبرز الخلاف الذي ينشأ في القضاء فيما يتعلق بالحفاظ على العقارات يتعلق بشطب السجل الإداري، وهو قرار إداري اتخذته المحافظ العقاري بموجب المادة 1 من القرار الصادر في 20 فبراير 1999 المذكور أعلاه، يجادل مدير إدارة الأراضي والحفاظ على العقارات بالولاية نيابة عن الولاية من أجل إلغاء الدفتر العقاري.

<sup>1</sup> - المادة 18 من القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، السالف الذكر.

**المطلب الثاني: اصدار قانون الدمج 2020 قانون المالية**

الصعوبات والعراقيل التي واجهت كل من مصالح مسح الاراضي والحفظ العقاري جعل المشرع الجزائري يفكر في حلول لهذه المشكلات من أجل معالجة هذا الوضع الذي يضر بالتماسك الاجتماعي والتنمية الاقتصادية وحقوق الملاك، على اختلاف أنواعهم.

وقد يكون من المناسب السعي إلى جمع اهتمامات مصالح مسح الاراضي والحفظ العقاري في إدارة واحدة، خاصة وأن الإدارتين بدأتا مشاريع الرقمنة، وهذا لأنه يحتوي على قاعدتي بيانات متميزان وتتوجهان نحو التسيير الرقمي للمعطيات العقارية<sup>1</sup>.

**الفرع الاول: قانون المالية التكميلي لسنة 2020**

توضح توجيهات وتعليمات رئيس الجمهورية، التي انعكست في برنامج عمل الحكومة، شددت على ضرورة تسريع العمل على رقمته إدارة مسح الأراضي والسجل العقاري، وبالتالي فإن الانتقال الى هذا، فتتطلب أساليب الإدارة الحديثة الدعم القانوني، وهو ما يقضي بالضرورة إجراء تعديلات مناسبة على النصوص القانونية القائمة.

الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975<sup>2</sup>، ينص على أن إعداد المسح العام يجب أن يتم على أساس تحديد العقارات، ولم تحدد هذه الوثيقة أن هذا القرار سيتطلب تحقيقا قضائيا. ويجدر التوضيح أن هناك لا. تحديد حقوق أخرى غير حقوق الملكية.

وبما أنه لا يمكن الفصل بين هذين الإجراءين، يبدو من الضروري وضع قانون يرتكز على النظام القضائي، كما هو الحال في تحديد حقوق الملكية.

ونظرا للحاجة الملحة لتطبيق هذا النظام، فإن بعض أحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975<sup>3</sup> بحاجة إلى تعديل في:

- الدمج بين مصالح مسح الاراضي والحفظ العقاري في ادارة واحدة.

<sup>1</sup> - صدارتي صدارتي، بوزيدي خالد، دمج مصالح الاراضي والحفظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2023، ص 72.

<sup>2</sup> - الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، السالف الذكر.

- التوضيح بأن التحقيقات القضائية هي إجراءات لا تنفصل عن إجراءات تحديد الملكية.
- النهج القانوني للإدارة الرقمية لدارة الأراضي والأجل العقاري.

ولذلك فمن المناسب، المادة 3 مكرر في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، جاءت من ناحية لأخذ المقترحات المذكورة أعلاه بعين الاعتبار، ومن ناحية أخرى إلغاء المادة 5 من نفس المرسوم لضمان الانسجام بين الأحكام القانونية.

ومن الممكن أن تسمح هذه الإجراءات وتعديلات 2021 لكلا السلطتين ببدء العمل بهدف إنشاء وتحديث نظام مسحي جديد، مع تسريع وتيرة استكمال مسح الأراضي الحضرية التي عانت من التأخير الطويل.

### الفرع الثاني: قانون المالية التكميلي لسنة 2020 المرتبط بأمولاك الدولة

ويأتي مشروع القانون تماشياً مع أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 2020 المعد بتاريخ 13 مايو 2020، والمقرر عرضه على الغرفة الثانية للبرلمان الذي أنشأه المجلس الشعبي الوطني، وفي جزئه الأول: طرق التوازن المالي ووسائله في فصله، الثالث تحت عنوان أحكام أخرى متعلقة بالموارد، والتي جاء في قسمها الثالث تحت عنوان أحكام المتعلقة بأمولاك الدولة باقتراح من أجل إدراج المادة 3 مكرر في الأحكام المتعلقة بأمولاك الدولة في المرسوم التنفيذي رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام وإنشاء السجل العقاري.

وتتضمن<sup>1</sup>: " إن مهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق التحقيق العقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التهميش التي تنتج عن ذلك وتتكفل بها الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري. تتم تدريجياً رقمه عمليات إعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمها بكامل التراب الوطني".

مع إلغاء أحكام المادة 5 من الأمر السالف الذكر بالمادة 40 التي جاء فيها: " تلغى أحكام المادة 5 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم والمتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. وبعد أخذ رأي مجلس الدولة ومصادقة.

<sup>1</sup> - المادة 3 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، السالف الذكر.

والمتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري".

وبعد أخذ رأي مجلس الدولة ومصادقة البرلمان صدر قانون رقم 20-07 مؤرخ في 04 يونيو سنة 2020 الذي تضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، حيث جاء في مادته الأولى بأن يعدل ويتم القانون رقم 14/19 المؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019 والمتضمن قانون المالية لسنة 2020 بأحكام تشكل قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

بحيث نصت المادة 39 و المادة 40<sup>1</sup>:

**المادة 39:** تدرج ضمن الأحكام العامة للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، مادة 3 مكررو تحرر كما يأتي:

**المادة 3 مكرر:** تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك، تتم تدريجيا رقمنة عمليات إعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري إلى غاية تعميمها بكامل عبر التراب الوطني.

**المادة 40:** التي تلغي أحكام المادة 5 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. العدل والمتممة.

### المبحث الثاني: ظهور إدارة جديدة لمسح الأراضي والحفظ العقاري

تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وجميع الأجهزة الإدارية اللامركزية ذات الصلة إلحاقه يقسم إدارة الحفظ العقاري خصيصا لتسهيل اداء الواجبات الموكلة إليها لا سيما في القضايا المتعلقة برسم خرائط الأراضي والتحقيق العقاري وشهره، وكذا الحفاظ على العقود.

### المطلب الأول: حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتفعيل مديرية جديدة

قامت المديرية العامة لأملاك الدولة تنظيما جديدا لمصالحها الجديدة حيث ارتكز على ثلاث خصائص هي دمج مصالح الأراضي والحفظ العقاري في إدارة واحدة وانشاء هياكل

<sup>1</sup> صدراتي صدراتي، بوزيدي خالد، المرجع السابق، ص 75.

جديدة على جميع المستويات واسناد مهام تسيير الموارد البشرية العمليات الميزانية ذات الأهمية كبيرة على المديرية الجهوية.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

ينص المرسوم رقم 251/21 الذي يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها ومستخدميها إلى وزارة المالية<sup>2</sup> وينتج عن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحويل مجموع أملاكها وواجباتها وحقوقها ومستخدميها إلى وزارة المالية

وتؤدي هذه العملية إلى إجراء جرد كمي ونوعي وتقييمي لمجموع أملاك الوكالة يضبط طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها عن طريق لجنة يعين أعضاؤها

تقديم حصة ختامية تتضمن الوسائل وقيمة القيمة المالية موضوع التحول.<sup>3</sup>

كما ألغيت أحكام المرسوم 89 - 234 بموجب المادة 5 من المرسوم المشار إليه سابقاً

### الفرع الثاني: استحداث مديرية جديدة

#### أولاً: دمج مديرتين مسح والحفظ العقاري في مديرية واحدة

بعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21 الذي أعاد هيكل وزارة المالية بصفة عامة ومديرية الأملاك الوطنية بصفة خاصة، فتم تقسيم هذه الأخيرة إلى قسمين: قسم أملاك الدولة، وقسم مسح الأراضي والحفظ العقاري ويتكون هذا القسم على مديرتين مديرية المحافظة العقارية ومديرية عمليات المسح.<sup>4</sup>

وتبعاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-393 الذي تضم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، حيث أعاد تنظيم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

1 - عبد السلام سيكة، رقمنة الخدمات العقارية، وتبسيط إجراءات تسليم الدفاتر، جريدة الشروق اليومي 11 جويلية 2022.  
2 - المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 6 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية، ج.ر، العدد رقم 47، الصادر بتاريخ: 15-06-2021، العدد رقم 47.

3 - المادة 3، من المرسوم نفسه المؤرخ في 6 يونيو 2021.

4 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 6 يونيو 2021، السالف الذكر.

على مستوى الولاية وهذا أكدت عليه المادة 11 «تنظيم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في مصالح وتنظيم كل مصلحة في مكتب»<sup>1</sup>.

أي أنه كان قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-393 سالف الذكر اعتبرت مديرية الحفظ العقاري<sup>2</sup> مستقلة عن المديرية الولائية لمسح الأراضي، والمهام والأعمال التي تقوم بها مديرية الحفظ العقاري للولاية، ولهذا تم اصدار المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه يجمعها في مديرية واحدة تسمى "المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري".

**ثانيا: مهام المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري**  
وتكلف بمجموعة من المهام وهي<sup>3</sup>:

- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.
- القيام بإجراءات اعداد وايداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري.
- ضمان انجاز الأشغال الطبوغرافية وعمليات التحقيق العقاري وتعين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها
- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس سجل العقاري وتحسينه باستمرار
- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 21 / 393 المؤرخ في 2011/10/18، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية الامة للأملك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80 مؤرخة في 2011/10/20.

<sup>2</sup> - المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 1991/03/2، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 صادر ب 1991/03/06.

<sup>3</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 21/393، السالف الذكر.

- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بناء على طلب فتح تحقيق لكل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي مهما تكون طبيعته القانونية

- تكليف ضمان حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها

- اعداد بيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها

- التحليل الدوري لنشاط المحافظات العقارية، واعداد تلاخيص عنها وتبليغها للسلطات السلمية

- ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي الفلاحية ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها واستعمالها في أحسن الظروف

### المطلب الثاني: المصالح الخارجية للمديرية العامة لأملاك الدولة

شرعية المديرية العامة لأملاك الدولة في برنامج طموح لتحديث وإصلاح هياكلها من خلال المبادرات الاستراتيجية الناشئة عن مخطط عمل الحكومة بهدف رئيسي هو استعادة كل الممتلكات العامة والعقارات المهمة للاقتصاد كما يسعى البرنامج أيضا الى تنمية اتصال مديرية العامة لأملاك الوطنية بشركائها التقليديين (الموثقين، المهندسين، الخبراء العقاريين) ويستعملها (المصالح العمومية، المؤسسات والشركاء العموميين) والذي يعتبر هدفه الرئيسي إلى تحسين أداء الخدمة العمومية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية، موقع الكتروني WWW.MF.GOV.DZ بتاريخ الدخول 2024/04/14 على الساعة 22:04.

**الفرع الأول: تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة لأملاك الوطنية**

لقد نظم المرسوم 393/21 سالف الذكر تنظيم المصالح الخارجية لها<sup>1</sup>

1 - على المستوى الجهوي: المديرية الجهوية لأملاك الوطنية

2 - على مستوى الولاية:

- مديرية أملاك الدولة في الولاية
  - مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية، باستثناء ولايات الجزائر، قسنطينة، وهران حيث تنظم المصالح الخارجية المذكورة أعلاه كما يأتي:
  - مديرية أملاك الدولة في شرق الولاية
  - مديرية أملاك الدولة في غرب الولاية
  - مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في غرب الولاية
  - مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في شرق الولاية
- 3 - على مستوى البلدي أو البلدي المشترك:

- إدارة أملاك الدولة تسمى مفتشية أملاك الدولة

- إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري تسمى المحافظة العقارية

يمكن انشاء أكثر من مفتشية أملاك الدولة أكثر من محافظة عقارية على مستوى البلدية

**الفرع الثاني: مهام مفتشية مصالح الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري**

لقد نظم المشرع الجزائري مهام مفتشية مصالح الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 394/21 الذي يحدد مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 393/21 المؤرخ في 2021/10/18، السالف الذكر.

الأراضي والحفظ العقاري وتنظيمها ويسرها بحيث اعتبرت المفتشية تتولى مهام القيام أو الأمر بالقيام بالتفتيش والوقاية والتحقيق فيما يلي<sup>1</sup>:

- تنظيم مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وسيرها
- تسيير أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري
- التسيير المحاسبي لمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري
- شروط استعمال الوسائل البشرية والمالية والمادية الموضوعية تحت تصرف مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري
- وتكلف أيضا بما يأتي:
- القيام في حدود صلاحياتها بالتحقيقات الخاصة
- المساهمة بالتعاون مع الهياكل المركزية المعنية للمديرية العامة لأملاك الوطنية في عمليات التكوين وتحسين المستوى المتعلقة بأنشطة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتقنيات التفتيش
- توجيه أنشطة التفتيش المصالح المحلية والجهوية لأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنشيطها وتناسقها ومراقبتها
- متابعة تنفيذ برامج رقمنة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي 394/21 المؤرخ في 2011/10/18، المتضمن مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 80 مؤرخة في 2021/10/20.

## خلاصة الفصل

من خلال ما تم التطرق له نجد بأن عملية مسح الأراضي واجهت العديد من العراقيل التي أدت إلى فشلها، فمن المبررات التي دفعت بالمشروع الجزائري إلى إعادة تنظيم مصالح مسح الأراضي المتمثلة في المنازعات المتعلقة بعملية مسح الأراضي بحيث تشمل كل من أخطاء القياس والمساحات، تعيين العقارات لحساب مجهول وكذا المنازعات المتعلقة بمديرية الحفظ العقاري والتي تشمل المنازعات الناجمة عن التحقيق العقاري، بالإضافة إلى المنازعات المرتبطة بمسؤولية المحافظ العقاري، والمنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

حاول المشروع الجزائري وضع سياسة من أجل إنجاز العملية المسحية ولأجل حل العراقيل السابقة وهذا عن طريق حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 251/21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها ومستخدميها إلى وزارة المالية، وتفعيل مديرية جديدة عن طريق الدمج بين مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري.

خاتمة

بعد دراستنا لموضوع التنظيم الهيكلي لمصالح مسح الأراضي العام نجد بأن المشرع الجزائري اولى اهمية كبيرة للملكية العقارية وذلك راجع لمدى اهميتها في حياة الفرد، وتبين هذا من خلال اصداره لمجموعة من القوانين التي سعى من خلالها لتنظيم الملكية العقارية، وهذا عن طريق تنظيم اليات لقيام بمسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري لها، و يظهر هذا من خلال الاليات والهيئات التي وضعها المشرع بغية تحقيق هذا الهدف، ويتجلى هذا عن طريق الوكالة الوطنية لمسح الاراضي الذي وضحها المرسوم التنفيذي 234/89 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، وكذا عن طريق مصلحة الحفظ العقاري بحيث اعتبرها المشرع كآلية للحفاظ على العقارات بشكل عام، وانشاء السجل العقاري بشكل خاص.

وعلى الرغم من احاطة المشرع هذه الهيئات بالعديد من النصوص، الا انها واجهت العديد من المشكلات والعراقيل المتمثلة في المنازعات المرتبطة بعملية المسح من اخطاء في القياس وحساب المساحات، وتسجيل العقارات لحساب مجهول، بالإضافة الى العراقيل المرتبطة بمصلحة الحفظ العقاري من منازعات ناجمة عن التحقيق العقاري، والمنازعات المرتبطة بالمحافظ العقاري، بالإضافة الى المنازعات الدفتر العقاري.

إضافة الى اصدار قانون المالية 2020 الذي يمكن القول بأنه اضفى تغيير على التنظيم الهيكلي لمصالح مسح الاراضي العام.

ومن هنا يمكن القول بأن كل من هذه العراقيل التي واجهت عملية مسح الاراضي دفعت المشرع الجزائري الى تغيير السياسة المسحية في الجزائر، من خلال حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بوجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي و تحويل أملاكها ومستخدميها الى وزارة المالية، فهذا المرسوم اعاد هيكله وزارة المالية بصفة عامة ومديرية الاملاك الوطنية بصفة خاصة، فتم تقسيم هذه الاخيرة الى قسمين: قسم املاك الدولة، وقسم مسح الاراضي والحفظ العقاري ويتكون هذا القسم كن مديريتين، مديرية المحافظة العقارية ومديرية عمليات المسح، اي انه تم دمج كل من مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري في مديرية واحدة.

### اهم النتائج المتوصل اليها:

- ومن خلال دراسة موضوع بحثنا توصلنا الى مجموعة من النتائج المتمثلة في:
- تم العمل على تحسين كفاءة الإدارة العقارية من خلال دمج المصالح، فيتم تبسيط الإجراءات الإدارية.
- إنشاء قاعدة بيانات موحدة وشاملة حول الأراضي والممتلكات العقارية وهذا ما يساهم في توفير معلومات دقيقة ومحدثة، مما يسهل الوصول إليها وتبادلها بين الجهات المعنية.
- الدمج بين مصالح مسح الأراضي ومصالح الحفظ العقاري يساهم في حماية حقوق الملكية العقارية ويقلل من النزاعات القانونية المتعلقة بالأراضي والممتلكات من خلال توفير معلومات دقيقة ومحدثة.
- الدمج بين المصلحتين يعزز من الشفافية في إدارة العقارات عن طريق تقليل الفجوات المعلوماتية وتقليل فرص التلاعب أو الفساد، حيث يتم توثيق كافة العمليات بشكل موحد وواضح.
- يعمل هذا الدمج على تحسين جودة وفعالية إدارة الممتلكات العقارية في الجزائر.

### اقتراحات

حيث نقترح جملة من الاقتراحات المتمثلة في:

- العمل على حل جميع القضايا المعروضة أمام القضاء فيما يخص عملية المسح.
- اجراء تكوين فعلي للأعضاء واعوان متخصصين في كل من مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري، من اجل تجنب الوقوع في نفس المشاكل السابقة التي ادت الى افشال العملية المسحية.

- تحديث القوانين واللوائح المتعلقة بإدارة الأراضي والعقارات لضمان التوافق مع متطلبات الدمج.
- تطوير آليات رقابية لضمان الشفافية في إدارة البيانات العقارية.
- تبسيط الإجراءات الإدارية وتقليل الزمن المستغرق لإنجاز المعاملات العقارية.
- تنفيذ مشاريع تجريبية في مناطق محددة لاختبار فعالية النظام الجديد قبل تعميمه على المستوى الوطني.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

النصوص التشريعية:

أ/\_ القوانين:

1. القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.
2. القانون رقم 91/11 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1991/09/08.
3. قانون المالية لسنة 1999 الجريدة الرسمية. العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998.
4. القانون 03/06 المؤرخ في 2006/07/15، يتضمن القانون الاساسي العام للتوظيف العمومية، جريدة الرسة، العدد 04، المؤرخة في 2006.
5. القانون 07/02، المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية. العدد 15، المؤرخة في 2007/02/28.
6. قانون 11/17، المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية، العدد 75، سنة 2017.

ب/\_ الأوامر:

1. الأمر رقم 74 /75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 / 11 / 1975.
2. الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية، العدد 18 المؤرخة في 18/12/1976.

3. الأمر رقم 76/92 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن إنشاء التعاونيات العقارية،  
الجريدة الرسمية، 12 المؤرخة في 09/02/1977.
4. الأمر رقم 58/78 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة  
الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 105-07  
المؤرخ في 2007/05/13.

#### المراسيم التنفيذية:

1. مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام،  
الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13 المعدل والمتمم.
2. المرسوم التنفيذي 234/89 الصادر بتاريخ 1989/12/12م المتضمن إنشاء الوكالة  
الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية رقم 54 لسنة 1989.
3. المرسوم التنفيذي رقم 189/90 الصادر في 1990 المتضمن اعادة تحديد صلاحيات  
وزير الاقتصاد، الجريدة الرسمية العدد 26، لسنة 1990.
4. المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/2، يتضمن تنظيم المصالح  
الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادر  
1991/03/06.
5. المرسوم 62/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07  
المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، عدد 26 لسنة 1992/04/08.
6. المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق  
العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في  
2008/05/25.
7. المرسوم التنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 6 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة  
الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة  
المالية، الجريدة الرسمية، العدد 47، المؤرخة في 2021/06/15.

8. المرسوم التنفيذي رقم 21-252 مؤرخ في 06 يونيو 2021 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021.
9. المرسوم التنفيذي 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها الجريدة الرسمية، عدد 80، المؤرخة في 20 أكتوبر 2021.
10. المرسوم التنفيذي 21/394 المؤرخ في 18/10/2021، المتضمن مهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 80، المؤرخة في 20/10/2021.

#### القرارات وزارية:

1. القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 09/03/1977.
2. القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 09/03/1977.
3. القرار الوزاري المشترك والصادر في 10/03/1990، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 29، المؤرخ في 18 يوليو 1990.
4. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04/07/1991، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة، ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية العدد 38، المؤرخة في 14/04/1991/القرارات الوزارية.
5. القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 09/07/1994 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة، الجريدة الرسمية، العدد 73 المؤرخ في 9 نوفمبر 1994.
6. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/03/1977 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية من سجلات الايداع، الجريدة الرسمية، العدد 36 المؤرخة في 04/05/1977.
7. القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة الحفظ والعقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، المعدل

- والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02/11/1999، الجريدة الرسمية، العدد 20،  
المؤرخة في 26/03/1999.
8. القرار الوزاري المشترك صادر في 17/04/2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة  
الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في: 26/05/2002.

#### التعليمات:

1. التعليمات والمناشير التعليمية رقم 5322 المؤرخة في 15/09/1976 المتعلقة بإنشاء  
ومسك البطاقات العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الدولة، سنة 1976.
2. التعليمات رقم 1385 المؤرخة في 22/03/1993، المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف  
تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص، الصادرة عن المديرية العامة للأموال  
الدولة، سنة 1993.
3. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي  
والتقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الدولة، سنة 1998.
4. التعليمات رقم 2650 مؤرخة في 26/05/1999 المتعلقة بضبط الوثائق العقارية،  
الصادرة عن المديرية العامة للأموال الدولة، سنة 1999.

#### ثانيا: المراجع

##### الكتب:

1. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر  
والتوزيع، عين مليلة الجزائر.
2. حاجي نعيمة ، المسح العام واسباس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين  
مليلة، الجزائر، طبعة 2009.
3. رمول خالد ، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر  
الكتاب، الجزائر، دون طبعة.
4. زروقي ليلي ، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.

5. صدارتي صدارتي، بوزيدي خالد، دمج مصالح الاراضي والحفظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
6. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، طبعة 2001.
7. عوابدي عمار ، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
8. قدوج البشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط2، 2004.
9. العمرية بوقرة، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2007.
10. محمد لمين حمدي، نظام تونس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، الطبعة الثانية ودار هومة، الجزائر، دون تاريخ الطبع

#### المقالات العلمية:

1. سيكة عبد السلام، رقمنة الخدمات العقارية، وتبسيط إجراءات تسليم الدفاتر، جريدة الشروق اليومي 11 جويلية 2022.
2. قرنان فضيلة ، المسح العام للأراضي في الجزائر نشأته وتطوره، مجلة البحوث والدراسات العليا، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، العدد 08، الجزء 01، جويلية 2014.

#### الرسائل العلمية:

#### أطروحات دكتوراه:

1. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2015 – 2016.
2. لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012.

#### رسائل الماجستير:

1. انيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية، فرع عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001.
2. حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2010.
3. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، سنة 2009.
4. سماح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص المؤسسات الإدارية والدستورية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، تبسة، سنة 2005 - 2006.
5. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2010.

#### مواقع إلكترونية:

1. [www.dzairmobil.com](http://www.dzairmobil.com) سحب مخططات مسح الأراضي عبر الانترنت تاريخ الدخول 2024/04/27 على الساعة 08:00.
2. [www.mf.com.dz](http://www.mf.com.dz) المديرية العامة لأموال الدولة، وزارة المالية، بتاريخ الدخول 2024/04/14 على الساعة 22:04.

# الفهرس

## Table des matières

.....	شكر وتقدير
.....	الإهداء
.....	الإهداء
.....	قائمة المختصرات:
1.....	مقدمة
7.....	الفصل الأول: الهيئات المكلفة بمسح الأراضي العام
9.....	المبحث الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
9.....	المطلب الأول: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي
9.....	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتسييرها
11.....	الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وفروعها
19.....	الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
22.....	المطلب الثاني: لجنة مسح الأراضي
22.....	الفرع الأول: تشكيلة لجنة المسح
23.....	الفرع الثاني: اجتماع لجنة مسح الأراضي
24.....	المبحث الثاني: مديرية الحفظ العقاري
24.....	المطلب الأول: المحافظة العقارية
24.....	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية وطبيعتها القانونية
25.....	الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية في التشريع الجزائري
26.....	المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري
27.....	الفرع الأول: لأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري
32.....	الفرع الثاني: مسك مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري

36.....	خلاصة الفصل
37.....	الفصل الثاني: الدمج بين مصلحتي مسح الأراضي والحفظ العقاري
39.....	المبحث الاول: المبررات المؤدية لدمج إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري
39.....	المطلب الأول: طبيعة المنازعات بين إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري
39.....	الفرع الأول: منازعات مسح الأراضي
40.....	الفرع الثاني: منازعات الحفظ العقاري
42.....	المطلب الثاني: اصدار قانون الدمج 2020 قانون المالية
42.....	الفرع الاول: قانون المالية التكميلي لسنة 2020
43.....	الفرع الثاني: قانون المالية التكميلي لسنة 2020 المرتبط بأموال الدولة
44.....	المبحث الثاني: ظهور إدارة جديدة لمسح الأراضي والحفظ العقاري
44.....	المطلب الأول: حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتفعيل مديرية جديدة
45.....	الفرع الأول: حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
45.....	الفرع الثاني: استحداث مديرية جديدة
47.....	المطلب الثاني: المصالح الخارجية للمديرية العامة لأموال الدولة
48.....	الفرع الأول: تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة لأموال الوطنية
48.....	الفرع الثاني: مهام مفتشية مصالح الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري
50.....	خلاصة الفصل
51.....	خاتمة
56.....	قائمة المصادر والمراجع
62.....	الفهرس
65.....	الملخص:

الملخص:

نظرا لأهمية الملكية العقارية لدى الفرد، فقد أولى بها المشرع اهتماما خاصا، ويتجلى ذلك من خلال القوانين والنصوص التنظيمية الخاصة التي أحاطت بها ومن بين هذه القوانين التي أصدرتها الدولة هو الأمر 75/74، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ونظرا لأهمية المسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، قامت الحكومة بإحداث عدة إصلاحات هيكلية في الإدارة المشرفة على تسيير الأملاك الوطنية في الجزائر، ويظهر من خلال إعادة النظر في تنظيم المديرية لمسح الأراضي العام ودمج بين مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في مديرية واحدة.

كلمات مفتاحيه: مسح الأراضي، الدمج، إصلاحات، هياكل.

Summary:

Given the importance of real estate ownership for the individual, The legislator has given special attention to it, and this is evident through the special laws and regulatory texts that surround it.

Among these laws are the origin of land surveying disputes, which result in an error in measuring and calculating areas, assigning real estate to the unknown and disputes related to real estate preservation and through the laws issued by the state is Order 75/74, which relates to general land surveying and establishing the real estate registry. Given the importance of land surveying in establishing the commercial registry, the government has instituted several structural reforms in the administration supervising the management of national property in Algeria. This is evident through reconsidering the organization of the Directorate for General Land Surveying and merging the Directorate of Land Surveying and Real Estate Registry into one directorate.

Keywords : Land surveying, integration, reforms, structures.