

جامعة باتنة 1 - الحاج لخضر
كلية الحقوق والعلوم السياسية

بالتعاون مع
مخبر المجتمع والأسرة

أبحاث ودراسات في الترقيم والتحقيق العقاريين كأليتين لتطهير الملكية العقارية الخاصة



من انجاز:
مجموعة من الباحثين

منشورات مخبر المجتمع والأسرة
ماي 2019

وإشراف:
د. علاوة هوام

في هذا الكتاب

✓ إشكالية الملتقى:

- دور عمليات التقييم والتحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة والمنازعات الناتجة عنها؟

✓ أهداف الملتقى:

- إبراز أهم الإشكالات المتعلقة بالتقييم والتحقيق العقاريين .
- الوقوف على آليات تسوية هذه الإشكالات.
- الخروج باقتراحات وتوصيات للعمل على تسويات هذه المنازعات ورفعها إلى الجهات المختصة.
- إشراك مختلف الهيئات المعنية للبحث في السبل الكفيلة لحل إشكالات الموضوع.

✓ محاور الملتقى الوطني:

المحور الأول : الإطار المفاهيمي لعمليتي التقييم والتحقيق العقاريين.

- عملية مسح الأراضي العام وعملية التحقيق
- عمليات التقييم العقاري

المحور الثاني : آليات التسوية .

- التسوية في مرحلة المسح. وفي مرحلة التحقيق
- التسوية في مرحلة التقييم

المحور الثالث : المنازعات

- المنازعات الناتجة عن المسح والتقييم
- المنازعات الناتجة عن عمليات التحقيق العقاري

✓ أهمية الموضوع:

- أثر تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العقاري الذي يركز بالأساس على المسح العام للأراضي، بموجب الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الذي يقوم بمباشرة خبراء المسح الطبوغرافي المؤهلون للقيام بعمليات المعاينة والتحقيق الأزمة، والذي يتوج في الأخير بتسليم المالك أو الحائز الوثائق المسحية، بحيث يخص كل عقار بتقييم خاص به، اعتمادا على سندات الملكية المقدمة من مالك العقار، وذلك إما بالتقييم المؤقت وإما بالتقييم النهائي أو يدمج في حساب مجهول، الأمر الذي يثير عدة إشكالات من المالكين أو الحائزين، ما استدعى توجيه الاهتمام غلى ضرورة ضبط هذه الإشكالات ومحاولة إيجاد الحلول القانونية لها سواء على المستوى مديرية الحفظ العقاري. وفي حال فشل التسوية أمام هاتين الهيئتين تكون التسوية أمام الجهات القضائية ذات الاختصاص.

ISBN 978-9931-9476-1-5



9 789931 947615

دار قانة للنشر والتوزيع

رقم 8 حي 126 مسكن، طريق بسكرة، باتنة

الهاتف: 213 33 25 41 16 - 0561 27 95 65 الفاكس: 213 33 25 30

E-mail: Dar_GANA@yahoo.fr



جامعة باتنة 1 - الحاج لخضر
كلية الحقوق والعلوم السياسية

بالتعاون مع
مخبر المجتمع والأسرة

أبحاث ودراسات في الترقيم والتحقيق العقاريين كالتين لتطهير الملكية العقارية الخاصة

من انجاز:
مجموعة من الباحثين

وإشراف:
د. علاوة هوام

ممشورات مخبر المجتمع والأسرة

أفريل 2019

الرئيس الشرقي للمنتقى الوطني: أ.د/ ضيف عبد السلام. مدير جامعة باتنة 1.
مدير المنتقى: أ.د/ مخلوفي عبد الوهاب. عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية

رئيس المنتقى الوطني: د/ هوم علاوة

رئيس اللجنة العلمية: أ.د/ سمير شعبان

أعضاء اللجنة العلمية:

جامعة باتنة 1	د/ غيلاني الطاهر	أ.د/ بنيتي أحمد
جامعة الملية	د/ غري اسامة	أ.د/ دراجي عبد القادر
جامعة الجلفة	د/ فشار عطا الله	أ.د/ عواشيرة رقية
جامعة قسنطينة	د/ خوادجة سميرة حنان	أ.د/ زارة صالحى الواسمة
جامعة بشار	د/ موساوي عبد الحليم	أ.د/ مياكي دليلة
جامعة المسيلة	د/ بلواضح الطيب	أ.د/ ميزاني فريدة
جامعة المسيلة	د/ والي عبد الطيب	أ.د/ زازرة لحضر
جامعة تيارت	د/ محمد كمال الامين	أ.د/ علوي عبد الوهاب
جامعة باتنة 1	د/ بن بوعبد الله وردة	أ.د/ زواكري الطاهر
جامعة باتنة 1	د/ خضار عيجة	أ.د/ بن عمران محمد لحضر
جامعة باتنة 1	د/ بن بوعبد الله نورة	أ.د/ زغشسي سعاد
جامعة باتنة 1	د/ بيطام أحمد	د/ خالفة نادية
جامعة باتنة 1	د/ بن نصيب عبد الرحمان	د/ هوم علاوة
جامعة باتنة 1	د/ مصور جلييلة	د/ زكاي عمار
م. الجامعي بركة	د/ محمودي سمح	د/ جفلول زغلود
جامعة باتنة 1	د/ محمدني سمح	د/ بشير سليم
جامعة باتنة 1	د/ زيداني توفيق	د/ بن عشي حفصية
جامعة باتنة 1	د/ بولقضييات أحمد	د/ بسكري ربيعة
جامعة باتنة 1	د/ ثابتي وليد	د/ قسوي فهدية
جامعة باتنة 1	د/ بولافة سامية	د/ عربي باي يزيد
جامعة باتنة 1	د/ خليفة مراد	د/ بوهنتالاسال
جامعة باتنة 1	د/ نجاري لعلی	د/ سلامي ميلود
جامعة باتنة 1	د/ لوبجي عبد الله	د/ حامدي بالقاسم
جامعة باتنة 1	د/ بن عبد العزيز ميلود	د/ بن عبد القادر زغرة
جامعة باتنة 1	د/ مختار محمد	د/ بنعاش ليلى
جامعة باتنة 1	د/ بن عشي حسين	د/ بوكعاش محمد
جامعة خنشلة	د/ اوشن حنان	د/ يوسف نور الدين
جامعة باتنة 1	د/ بوشيش بسن	د/ راخي لحضر
جامعة باتنة 1	د/ بن بوعزيز آسية	د/ بن سعيد عمر

جميع الحقوق محفوظة

عنوان الكتاب: أبحاث ودراسات في التزقيم والتحقيق العقارين،
كالتين لتطوير الملكية العقارية الخاصة.

اسم المؤلف: علاوة هوم
الناشر: مخبر المجتمع والأسرة
الطبعة: الأولى 2019 م

الإيداع القانوني: ماي 2019

ر.د.م.ك: 5-1-76 - 94 - 9931 - 978

الفهرس

أهمية مرحلة التحقيق العقاري الميداني في عملية مسح الأراضي العام وإشكالياته في الترقيم العقاري.	د / قسوري فهمية	5
التحيين العقاري المرأة العاكسة لمصادقية السجل العقاري العيني.	د / بن طيبة صونية	21
الإشكالات الناجمة عن الخطأ في الوصف المادى للعقار خلال التحقيق الميداني.	د / حاجي نعيمة	49
طبيعة منازعات التحقيق العقاري.	د / خواجه سميحة خان	61
الدفر العقاري كأداة إثبات في التشريع الجزائري	د / بسكري رفيقة	81
المسح العام للأراضي وعلاقته بنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري	د / بن حليمة ليلى	97
التحقيق العقاري كبدل عن عقد الشهرة - مقارنة بين الآليتين وأثرهما في تطهير الملكية العقارية-	د / ثابتي وليد	113
إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري عن طريق الدفر العقاري	د / شامي احمد	125
منازعات التريم لحساب " مجهول " وطرق تسويتها في ظل التعديلات الجديدة.	د / هوام علاوة طد / بومعروف العربي	139
إجراءات تسليم الدفر العقاري وحجته القانونية.	د / بوطالب أمينة طد / بوقصة إيمان	161
المنازعات القضائية الناشئة بعد سير عمليات التحقيق العقاري.	طد / حمدادو محمد الأمين	181
أثر المنازعات الناتجة عن عملية المسح والترقيم العقاريين وانعكاسها على البيئة وتعثر التنمية المستدامة.	د / شافقة عباس طد / سلاوي إبراهيم	197

ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.	د / بوقرة العمري	215
المنازعات المطروحة في الأراضي المسوحة.	طد / بابو جمال الدين	229
شروط تطبيق قانون التحقيق العقاري.	طد / التجاني نذير	245
إشكالات عملية المسح وأثرها على استقرار الملكية العقارية.	د / بلواضح الطيب طد / الذهبي خليفة	259
أسوية وضعية حساب العقارات غير المطالب بها - قراءة في نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018-	أد / بوشافقة جمال طد / لمعيري ياسين	277
الإطار الإجرائي لعملية المسح العام للأراضي.	طد / عقيبي يمينه	301
المنازعات الناشئة بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.	طد / حوينق عثمان	317
الترقيم العقاري كأثر لمسك السجل العيني والإشكالات الناتجة عنه في ظل التشريع الجزائري.	طد / محده جلول	335
إجراءات عملية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري.	أد / وزارة لخضر طد / صرياك مسعودة	351
الشواهد التاريخية لعملية مسح الملكيات العقارية الخاصة.	د / بوكماش محمد طد / وناس عواطف	367
منازعات الدفر العقاري أثناء إعداد.	د / حامدي بلقاسم طد / بعتاش كريمة	377
الطعن بالإلغاء في الدفاتر العقارية ودرجة تأثيره على قوتها الثبوتية.	أد / زعموش محمد طد / مانم سنية	391
السمات القانونية لإنجاح عملية المسح العقاري.	د / بوهنتالة امال طد / عرعار صابر	403
السمات القانونية لإنجاح عملية المسح العقاري سند الملكية كأثر للتحقيق العقاري.	د / بشير سليم طد / بوزيد سليمة	419
ملف مسح الأراضي العام.	أد / وزارة ص. الواسعة طد / بويشطولة بسمة	437

تقديم:

بسم الله الرحمن الرحيم

إن الحمد لله نحمده و نستعينه ونستعديه و نستغفره ، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا ، من يهده الله فلا مضل له ، ومن يضلل فلا هادي له ، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له ، وأشهد أن محمدا عبده ورسوله ، بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة ، وكشف الله به الغمة ، وجاهد في حق الله حتى أتاه اليقين .

أما بعد :

خلفت الفترة الاستعمارية نتائج سلبية على مستوى المسح العام للأراضي سواء في غموض سندات الملكية العقارية الخاصة أو غياب توثيق وشهر المعاملات العقارية وذلك لتفضيل اغلب السكان الأعراف المحلية ، وهو الواقع الذي استمر إلى غاية صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، الذي عرف تطبيقه تأخرا كبيرا لعدم كفاية نصوصه في ضبط سندات الملكية العقارية ، و لأسباب أخرى مادية وبشرية وأيضا لطبيعة المرحلة السابقة عن سنة 1990 في حد ذاتها

ومع ذلك فيعتبر صدور الأمر 74-75 المذكور أعلاه بداية الإعلان عن نهج الشهر العيني، الذي كان بحق هدفا استراتيجيا يضعب انجازة في أقرب الأجل بفعل الطبيعة المعقدة لعمليات المسح ،

451	د / عربي باي يزيد طد / قرزيز محمد	تقديم نظام الشهر العيني. الجزائري على ضوء مبادئ طورنس.
463	طد / اوراغ اسيا	منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري.
479	د / بن النصيب عبد الرحمن طد / بن طاية زوليفة	النظام القانوني للتحقيق العقاري ومدى فعاليتها في تطهير الملكية الخاصة
495	د / بن بو عبد الله نورة طد / بن عيسى نصيرة	اختصاص القضاء في منازعات التحقيق العقاري.
509	د / بوساحة نجاة	التحقيق العقاري بين ضرورة التطهير وفعالية التطبيق.
525	طد / زيوش سعاد	أهمية وثيقة القياس في تحديد الملكية العقارية المسسوحة.
541	أ د / مزنياني فريدة طد / وزغى عبلة	إشكالية المسح العقاري في الجزائر.
557	أ / بركات ع. الدين	المحررات الرسمية لاثبات الملكية في الأراضي الخاصة لعملية المسح العقاري.
579	أ د / عززي الزين طد / مناصرية الشريف	القضاء المختص بنظر منازعات التحقيق العقاري.
599	د / زغدود جفلول طد / عراب لامية	المنازعة في قرارات الترقيم العقاري.
611	د / قصوري رفيقة طد / عيواج طالب	دور الشهر العقاري في التقليل من منازعات الترقيم.
621	طد / لمبوب رانية	اثر الحيازة في اكتساب الملكية بالتقادم.
633	د / بن بو عزيز اسية	أنشاء اشغال المسح.
643	طد / ريمان حسينية	الجرائم المتعلقة بالتحقيق العقاري.
655	طد / مختاري علي	التسمية الإدارية لإشكالات الترقيم والطبيعة القانونية للمقارنات المسجلة في حساب المجهول وآليات المعالجة.
669	د / بعناش ليلى طد / بلعياضي إيمان	منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري

مما استدعى اللجوء إلى آليات قانونية أخرى مساعدة لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات الاقتصادية وإنجاز المشاريع الاستثمارية التي يتم تمويلها بآلية القرض الرهني،

فكانت البداية بإصدار الأمر 02-07 المؤرخ في 27-2-2007 المتعلق بإجراء تحقيق عقاري يتم تطبيقه بالتزامن مع عمليات المسح العام للأراضي والترقيم في السجل العقاري بصفة مستقلة، اعتبارا وأن أحكام التحقيق تطبق على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح ، مما جعل تنفيذ نصوص الأمرين معا ينجم عنه العديد من الإشكالات، وهي الإشكالات التي جاء الملتقى الوطني المنعقد بتاريخ 16 أفريل 2018 بكلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة باتنة-1- الصاج لخصر ليناقشها ويقدم الحلول لها.

هذا الملتقى الذي نقدم أعماله كاملة ونضعها بين أيدي الباحثين والفنيين المتخصصين في هذا اللون من المواضيع.

ولعل الرجاء معقود من قبل أعضاء اللجنة العلمية في السادة الأساتذة من أجل تقديم اقتراحاتهم تعميما للمائدة واستشرافا للمشاريع العلمية المستقبلية.

والله الموفق

رئيس الملتقى

د/ هوام علاوة

allahouam@yahoo.com

المسح العام للأراضي وعلاقته بنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري .

د/ بن حليمه ليلي

أستاذة محاضرة قسم "ب"

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

الملخص المقال:

يعتبر مسح الأراضي عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تشخيص جميع الملكات العقارية استنادا إلى الوثائق والمعاينات الميدانية، ويشكل نظاما فرديا مبرومة من خلال وصفه للعقارات وكذلك إظهاره لنظامها القانوني، فضلا عن كونه موسومة لا غنى عنها في كل ما يخص العقار الذي يمكن تقدير قيمته بفضل مس الأراضي وباعتبار أن هذا المسح هو نظام عقاري نص عليه المشرع الجزائري في الأ 47/73 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري فقد اعتمده بشك باليومي في تبني نظام الشهر العيني، وجعله أساسا لهذا الأخير، وهو بذلك يعد النظام الكفيل بحماية حق المتصرف والتصرف إليه على حد سواء نظرا لما يتميز من خصائص ومجاسن تجعله يحقق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري لإسهما تثبت وتطهير الملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية: المسح العام للأراضي، العلاقة، النظام، الشهر العيني

التشريع الجزائري.

- 22- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري "في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع"، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص 23.
- 23- المحكمة العليا، الفرقة العقارية، قرار رقم 299635 مؤرخ في 21 أفريل، 2004-مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الإحتفال العقاري، ج، 3، ص 4.
- 24- المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 2001، ص 249.
- 25- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازل العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 48.
- 26- مجلة المحكمة العليا، سنة، 2005، العدد الأول، ص 233.
- 27- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري "في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع"، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص 5.

وتضيف المادة 04 من المرسوم 400/84 أنه: "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي"⁵.

ويتضح من هذين النصين أن عملية المسح هي عملية تقنية وقانونية، الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد قوائم الأملاك.

ب- خصائص المسح العقاري: يتميز المسح العقاري بعدة خصائص أهمها:

- المسح هو عملية وصفية للعقارات لأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي لها، من حيث تحديد القوام المادي وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر.

- المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين، والذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، وذلك كله استنادا إلى الوثائق والعقود المقدمة.

- إن المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار، وذلك حسب طبيعة استعماله (إنتاج)، حضري (الإيجار).

- تسهيل عملية المسح في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار، وذلك حسب طبيعة العقار ومساحته. وتعتبر هذه الميزة هدفا أصليا وأساسيا للمسح.

- يوفر المسح معلومات قانونية غاية في الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالكيها، فيفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية لمالك العقار وكذا المنتفع به.

- وفي مجال الحقوق القانونية فإن للمسح دورين أساسيين، فهو من جهة يكشف عن هذه الحقوق، ومن جهة أخرى يكون سببا في إقرارها، فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية.

ج - موضوع المسح العقاري وهدفه:

- بالنسبة لموضوع المسح العقاري: فباستقراء نص المادتين 02، 04 من الأمر رقم 75-7-

14. نجد أن موضوع عملية المسح يتمثل في كل من الأملاك الوطنية سواء كانت كدولية أو خاصة، التابعة للدولة وجماعاتها الإقليمية، والأملاك الوقفية، وأخيرا الأملاك الخاصة للخواص بمختلف أنواعها.⁶

حيث حصر المشرع الجزائري موضوع مسح الأراضي على التحديد والتعريف المادي للنطاق الطبيعي للملكيات العقارية فقط والتي تكون فيما بعد الأساس المادي للسجل العقاري.⁷

وبالرجوع إلى المرسوم 400-84 المعدل للمادة 04 من المرسوم 62-76 أصبحت معلومات المسح العقاري تتناول: " - القوام المادي وطبيعة الأراضي وإن اقتضى الأمر، إظهار المروعات الفلاحية التي تنجز فيها يخص العقارات الريفية.

- القوام المادي وطبيعة شغل الأراضي وتخصيصها ونمط استعمال البناءات المعامة عليها واستغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال".⁸

وهكذا أصبحت لعملية المسح العقاري بعدين يكمل كل منهما الآخر:

البعد الأول: يتمثل في تبيان حالة الأملاك المادية من حيث القوام المادي لها وطبيعة شغلها وتخصيصها واستعمالها واستغلالها.

البعد الثاني: ويتمثل في بيان الحالة القانونية لها عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار يتم بموجبها التعريف بأسماء المالكين له وأسباب تملكه، والحقوق العينية المترتبة عليه لفائدة المالكين أو على حسابهم، مكرسا بذلك البعد التطهيري للملكية العقارية.

أما بالنسبة لهدف المسح العام للأراضي فإنه يتمثل في تحديد الأملاك العقارية وضبط المساحات بكيفية دقيقة قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية.⁹ والذي يؤدي عند إتمامه على المستوى الوطني إلى تنظيم كلي وكامل لإقليم الدولة، ففي كل بلدية يتم إنشاء كشف مفصل للملكية العقارية، سواء المبنية منها أو غير المبنية، مما يؤدي إلى تطهير الملكية العقارية بصفة عامة

• تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال مسح الأراضي ورسم الحدود المنص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي، وتتولى الكتابة المسح التي تنشأ بمناسبة إجراء المسح في بلدية ما.

• تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق المحقة به وضبطها باستم

• تلتشى البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.

• تراعي تطابق عمليات المسح العقاري مع السجل العيني الذي تمسكه إ

الحفظ العقاري.

• مراقبة الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية ال

للخواص لحساب الإدارات العمومية.

ج - لجنة المسح البلدية:

بمجرد إعلان عن افتتاح عمليات المسح تنشأ لجنة بلدية توكل إليها مهام هذا المسح¹³ والقيام بمتعلقاته كالانتقال إلى المناطق قيد المسح أو الفص

الاراعات التي تنور أثناء وبعد المسح.

ولقد نصت على إنشاء هذه اللجنة المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76

والشكل من:

• قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا

رئيس المجلس القضائي

• رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.

• ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

• ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.

• ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

• ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

• موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

• مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

والملكية العقارية الخاصة على وجه الخصوص ويساهم بالتالي في خلق نظام إشهار عقاري واضح وشفاف، قادر على إعطاء صورة واضحة على مختلف الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات وعن مختلف التصرفات القانونية الواقعة عليها من خلال دوره الفعال في إعلام الجمهور بذلك، مما يوفر الانتماء والاستقرار في المعاملات العقارية.

2- هيئة المسح العقاري:

أ - المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي: وهي المديرية التي يعنها نشاط المسح العقاري، حيث تشكل هيئة إدارية مركزية مكلفة بالقيام بمتابعة ومراقبة عمليات المسح العقاري وإعداد المخطط العام ومن بين أهم مهامها:

- متابعة عمليات مسح الأراضي ومراقبتها ومراعاة مدى تطابقها مع القانون.

- التنسيق مع الوزارات التي تدخل ضمن اختصاصها بعض الأنشطة العقارية.

ب - الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19-12-

1989، وهي مؤسسة إدارية اقتصادية ذات شخصية معنوية، جاءت بدلا لمكاتب المسح التي كانت موزعة عبر الولايات، و حلت محلها في كل ما يخص عمليات المسح العقاري، وهي هيئة تابعة لوزارة الاقتصاد.¹⁰

ولقد أنيط بهذه الوكالة القيام بجميع الصلاحيات التي كانت من مهام إدارة أملاك الدولة سابقا.¹¹

كما تحل هذه الوكالة محل مفتشيات أقسام مسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في

وزارة الاقتصاد.¹²

وتتمثل مهامها في:

كما ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في مجموعة القرارات الإدارية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.¹⁸

بالإضافة إلى إعلام الجمهور بهذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في ه الدائرة البلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوم قبل افتتاح هذه العمليات.¹⁹

ب- الأعمال التقنية للمسح العام للأراضي: تتمر هذه الأعمال بثلاث مراحل وهي المرحلة التحضيرية: بباشر رئيس مكتب المسح البحث في أول الأمر- كل الوثائق والمخططات المتوفرة سواء كانت طوبوغرافية أو عقارية المتعلقة بالبلدية محل المسح ضمن قائمة تحتوي على مختلف أنواع المخططات التي يتم ونسخ على سلم ملائم كما تستخرج صوراً عنها بحيث يمكن تزويد المهندسين بالنسخ الضرورية، كما يجب استكمال هذه القائمة بالمعلومات الخاصة بصورة المحافظ العقاري والمسجلة في السجل العقاري. ومن هنا يمكن تقسيم الأعمال التحضيرية إلى:

- * جميع الوثائق: ويتعلق الأمر ب:
 - الوثائق القديمة المتعلقة بالبلدية: والتي منها مثلاً (خريطة على السلم، المخطط المساحة، مخططات إقليمي، مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها من المخططات الخاصة، مخططات الغابات...الخ).
 - الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية: ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للمرسوم رقم 09-84 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وك مخططات الوحدات الإدارية القديمة.

ويعتبر هاتان الوثيقتان ضرورتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي.²⁰

- المحافظ العقاري المختص أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية (ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية).
- بالنسبة للعمليات التي تنجز في المناطق الحضرية (ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة، ممثل عن المصالح المحلية للري).

تجتمع هذه اللجنة بمقتضى طلب من مسؤول الولاية لمسح الأراضي بناء على استدعاء من رئيسها، وتحرر محاضر تفصيلية عن مداولاتها، ويقوم بالكتابة لها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتتخذ القرارات فيها بناء على أغلبية الأصوات، ولا تصح مداولاتها إلا بتوفير النصاب القانوني المحدد بثلاثي أعضائها على الأقل.

وعند تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، مع العلم أن تنفيذ قرارات هذه اللجنة يتم بموجب مقرر من الوالي.¹⁵

وقد أوردت المادة 09¹⁶ مهام هذه اللجنة والتي تتلخص في:

- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم الاتفاق تسعى إلى التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي.
- 3- إجراءات المسح العقاري:

أ- افتتاح عملية المسح: يعلن عن افتتاح أعمال المسح في كل بلدية بموجب قرار يصدره الوالي المختص، باقتراح تقدمه مديرية مسح الأراضي تبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار.¹⁷

الوثائق الأخرى، وتوجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أمالك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي، ومن جهة أخرى، يجب أن تتطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقا مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.

وهذه الوثائق من شأنها أن تسهل تحديد الملاك، ومن ثم استدعاؤهم، والتمييز بين الأملاك المعروفة لأصحابها لوجودها في القوائم، غير أنهم لم يحضروا يوم التحقيق وبين تلك التي لم يتم تحديد أصحابها. بالإضافة إلى تقرب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.

* تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية: بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصورة الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية.²¹

وبعد ما يتم إجراء تحقيقات ميدانية يستدعى فيها المالكون والجائزون للحقوق العينية العقارية من أجل تسليم وثائقهم وعقودهم إن وجدت وكذا الإدلاء بتصريحاتهم، ومن خلال التحقيقات الميدانية يتم تعيين الملاك الظاهريين.²²

وعند الانتهاء من الأشغال التقنية يودع مخطط المسح مع الوثائق الملحقة به طيلة شهر بمقر البلدية من أجل الإطلاع عليهم وتقديم الشكاوى في أجل المذكور بشأنها، وتنفص لجنة مسح الأراضي هذه الشكاوى وتبدي رأيها فيها وتحاول التوفيق بين الأطراف وفي حالة عدم اتفاقهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيادة.

ويعطى أجل ثلاثة أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق أو رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، فإذا انقضى أجل دون ذلك فإن الحدود المؤقتة تعتبر نهائية.²³

وبعد الانتهاء من عملية المسح في البلدية يتم على مستوى مصلحة المسح إعداد جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض، حيث ترتب فيه مختلف العقارات حسب التوزيع الطبوغرافي، وسجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل المالكين أو المستغلين، وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء، بالإضافة إلى المخططات المساحية المطابقة لوضعية قطع الأرض.²⁴ وتعتبر هذه المرحلة نهاية دور مصالح المسح في إعداد السجل العيني.

وبم إن ابداع هذه الوثائق على مستوى المحافظة العقارية، حيث يثبت ذلك بواسطة محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، يصرح فيه بتاريخ الإبداع ويحدد الأقسام واسم البلدية والأماكن التي تم مسحها ويتم نشر المحضر للإشهار في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ الإبداع وذلك لمدة 04 أشهر في الجرائد اليومية الوطنية وفي شكل إعلانات تلصق في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات.²⁵ وبعد هذه المرحلة يبدأ دور المحافظ العقاري في إتمام عملية الشهر العيني.

لأنها: المسح العام للأراضي ونظام الشهر العيني:

يتطلب الأخذ بنظام الشهر العيني، مسح العقارات وتحديد موقع كل منها وبمساحتها وطولها وبيان حدودها وتعيين مالكيها، تمهيدا لتسجيلها وشهرها.

1- تعريف نظام الشهر العيني: هو نظام يعتمد في شهر التصرفات العقارية على العقار محل التصرف، ومن هنا كانت تسميته بنظام الشهر العيني، فكل عقار في هذا النظام صحيفة في السجل العقاري يسجل فيها جميع ما يقع عليه من تصرفات وما ينقله من حقوق، وتحمل هذه الصحيفة رقم العقار وتتضمن بيان هاميه وموقعه ومساحته واسم مالكة أو أسماء مالكيه - إذا تعددوا - وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه.²⁶

ويسمى العقار في ظل هذا النظام بالوحدة العقارية، وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريف.²⁷

وعليه يستند نظام السجل العيني على العنصر الثابت في التصرفات العقارية وهو العقار، حيث لم يعد اسم المالك يؤخذ بعين الاعتبار.²⁸

ويتميز هذا النظام بأن جميع الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية، لا تكتسب فيه إلا بالشهر، وأي بيان مثبت في السجل العقاري يعتبر هو الحقيقة المطلقة، لأن من شأن هذا النظام تطهير جميع العيوب التي قد تلحق بالتصرف.

وهو بالتالي تأمين قانوني لكل المعاملات العقارية، لأنه يتطلب قبل إظهارها مراقبة دقيقة للعدود والحقوق المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق الملكية، بما يحقق الحجية في مواجهة طرفي العقد والغير على حد سواء، وحتى يحقق هذه الحجية يشترط في التصرف ألا يكون مشوباً بعيب يتعلق بوجوده أو صحته أو نفاذه، مع ضرورة توفر حسن النية لدى أطرافه.²⁹

2- مبادئ نظام الشهر العيني:

أ- مبدأ التخصيص: يقصد بهذا المبدأ أن تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة هوية تتضمن معلومات كافية لتحديده على أرض الواقع مصدرها مراجع المسح، ومعلومات كاملة عن أصحاب الحقوق والتصرفات الواقعة عليه. ويؤدي هذا المبدأ إلى تثبيت مساحة العقار وحدوده ويضمن عدم التعدي أو الاستيلاء عليه، ويحد بالتالي من المنازعات المتعلقة بالحدود طالما أن هذا النظام يقتضي مسح العقارات لتحديد هويتها.³⁰

ب- مبدأ القوة الثبوتية المطلقة: ويقصد به أن الشهر العيني ينشأ قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني المتصرف إليه، كما أن التصرف المشهر في ظل هذا النظام يصبح صحيحاً ويظهره من كل العيوب التي قد تلحق به مهما كان مصدرها مما يجعل المتصرف إليه في مأمن من منازعته قضاء بشأن التصرف الذي قام به.³¹

وعليه فإن هذا المبدأ يمثل الأساس الفاصل بين نظام الشهر العيني وغيره من أنظمة الشهر. لأن تبني هذا المبدأ يجعل كل حق مشهر في ظل هذا النظام يعتبر موجوداً وحجة على الكافة.³² الشيء الذي يجعل السجل العقاري مبني

على لغة كبيرة من شأنها أن تبعث الاستقرار في نفوس المتعاملين وتؤدي إلى استقرار المعاملات.

ث- مبدأ الشريعة: يسميه البعض مبدأ المراقبة المسبقة ويقوم هذا المبدأ على المراجعة الدقيقة للوثائق والمعلومات الواردة إلى إدارة المسح قبل القيد في السجل.³³

ويتطلب تحقيق مبدأ الشريعة أن يتحقق المحافظ العقاري من صحة التصرفات الواردة فيها أو شهرها وذلك حتى لا يهدر حقوق الأشخاص. فليس له أن يقوم بالشهر إلا بعد التأكد من أن التصرفات الواردة على العقار محل الشهر صحيحة. (أي أن يتأكد من توافق أركان التصرف القانوني).³⁴

وعليه يلاحظ عملياً أنه يصعب شهر التصرفات الباطلة أو القابلة للإبطال في ظل هذا النظام، وإذا حدث خطأ في ذلك فإن المشرع الجزائري أجاز لصاحب الحق أن يرفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري للمطالبة بالتعويض، على أن تحل الدولة محله في دفع مبلغ التعويض.³⁵

ث- مبدأ القيد المطلق: ويقصد بهذا المبدأ أن القيد أو الشهر هو مصدر الحقوق المهنية العقارية، فهو الذي ينشئها ويعدلها ويزيلها. إذ أن كل حق غير ثابت في السجل العقاري، فإنه لا وجود له بين أطراف التصرف ولا بالنسبة للغير والعكس صحيح. وعليه فكل حق ثابت بالسجل يعتبر حجة على الكافة، ولا يمكن لاحد أن يحتج بملكية حق عيني ليس له أصل مشهر.³⁶

ج- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهرة بالتقادم: إذا كان التقادم وسيلة أو سبباً من أسباب اكتساب الملكية وانتقالها، فإنه لا يكون كذلك في كسب الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الدفوع المطلقة، لأنه من ثبت اسمه في السجل العقاري كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يحتاج بادعاء أي متعدي يزعم أنه يملك العقار بالتقادم.³⁷

وبلبي على هذا أن الحقوق غير المشهرة أو المشهرة وفقاً لنظام الشهر الشخصي هي التي تكون مجالاً لأعمال التقادم المكسب.³⁸

أن اعتماد فكرة المالك الظاهرة في عملية المسح العقاري العام يؤدي إلى كثرة تسجيل العقارات بأسماء أشخاص ليسوا هم المالكين الحقيقيين.

أن عدم تسجيل العقارات بأسماء مالكيها الحقيقيين لعدم حضورهم الشخصي بما استدعاهم من متقالبين وتسجيلها في حساب المجهول، يساهم في تعقيد الوضع القانوني للعقارات ويتناقض مع عملية التطهير.

لقد تم ربط العلاقة بين مصالح مسح الأراضي ومصالح البلديات بموجب التعليم 6 الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

أن أحدث بنظام الشهر العيني لا يقبل فيه اكتساب الحق بالتقادم على أساس الشهر بلשא الحق ويظهره.

لم يعمد المشرع الجزائري الشهر (القيد) القوة الثبوتية المطابقة على أساس إمكانه الملحق في قرارات المحافظ العقاري مما يبقئ الملكية العقارية ف يهدف دائم.

الهوامش:

1- عن عبد الطيب محمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، بيروت، لبنان: الدار الجامعية للطباعة والنشر، ط 1، ص 39.

2- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

3- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

4- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

5- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

6- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

7- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

8- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

9- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

10- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

11- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

12- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

13- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

14- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

15- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

16- عن عبد الطيب أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات المطبعة، ط 1، ص 24.

الختام:

إن المسح العام للأراضي ليست له أية أهمية أو فاعلية إلا إذا كان النظام المعتمد في شهر العقارات عينيا، وبما أن المشرع الجزائري قد اعتمد على نظامين للشهر العقاري، فإن الهدف من تبني نظام الشهر العيني لا يتحقق إلا باكتمال عملية المسح العام للأراضي التي يجب أن تظال كل الأراضي غير المسجلة والمشفرة.

وعليه فنظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي العام هما وجهان لعملة واحدة، ويرتبطان ارتباطا وثيقا فيما بينهما، كون الأول لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا بتقديم عمليات المسح ووضع مخططات طوبوغرافية وجزئية وبطاقات للملكية العقارية بالنسبة لكل بلدية، وكذا أسماء المالكين الحقيقيين لأجل تسجيل كل عقار بالسجل العقاري وتسليم الملكية - الدفاتر العقارية - في نهاية الأمر.

لكن من جهة أخرى يجب التأكيد على أنه لتطبيق نظام الشهر العيني، لا بد من حساب المساحات وإحصاء الملكيات وتقديرها، ومنه أصبحت الحاجة إلى نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة كون تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام، لن يتأتى إلا بإيجاد وسائل التثبيت وسندات الإثبات، ولعل أهم الوسائل التي تسمح بتثبيت العقار واستقراره تلك التي تضمنها نظام المسح العقاري، وعليه فقد توصلنا من خلال هذه المداخلة إلى النتائج التالية:

أن نظام المسح العام للأراضي هو أساس نظام الشهر العيني المعتمد في الجزائر بشكل رئيسي وأن هذا الأخير لا يمكن أن يتحقق إذا غاب الأول.

1 أن الغاية الرئيسية من استحداث عملية مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري هي تطهير الملكية العقارية الخاصة أو العامة.

2 أنه لتجسيد عملية المسح العام للأراضي والتي تعد أساسا للسجل العقاري، يجب توفير الآليات التقنية والمالية اللازمة لذلك، بهدف الوصول إلى استقرار الملكية العقارية، ودعم الانتماء العقاري.

التحقيق العقاري كبديل عن عقد الشهرة

مقارنة بين الآليتين وأثرهما في تطوير الملكية العقارية -

د/ ثابتي وليد

أستاذ محاضر قسم "ب"

جامعة الحاج لخضر - باتنة 1

مقدمة:

تعتبر مسألة تطوير الملكية العقارية من بين أسوأ أهداف السياسة التشريعية الجزائرية في المجال العقاري، باعتبار أن هذه العملية تساهم في خدمة الاقتصاد الوطني بتسجيع الاستثمار العقاري الوطني والأجنبي وإعطاء ضمانات للمستثمرين، وكذلك تساهم في استقرار المعاملات العقارية بين الأشخاص وبث الطمأنينة والاستقرار. كما تضع للمنازعات العقارية وتعلق مبدأ العدالة والمساواة بين الأشخاص.

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري نجد حصر كل الحرص على إصدار الكثير من القوانين والرسوم بعد الاستقلال والتي تهدف أساساً إلى ضبط الوعاء العقاري سواء الحضري والريفي أو غيره وتطوير هذه الميكنات عن طريق تحرير سندات ملكية معترف بها قانوناً، كالآلة المنضمين قانون التوثيق وكذلك الأمر 75/58 المنضمين القانون المدني ثم الأمر 475/70 المنضمين إعداده مسج الأراضي العام وإعداد السجل العقاري.

وتعتبر المرسوم التنفيذي 352/83 المتضمن عقد الشهرة الصادر سنة 1983 من بين أهم هذه القوانين التي سنّها المشرع الجزائري لأجل تطوير الأملاك العقارية، هذا الإجراء تم العمل به سنة 2006، ليتم استبداله بإجراء آخر وهو التحقيق العقاري الصادر بموجب الأمر 02/07 والذ فيه شروط الحصول على السند التملكّي وإجراءاته والجهة المخول لها إصداره.

فالمشرع الجزائري ويهدف تطوير الملكية العقارية انتقل من الإجراء المنصوص عليه بموجب المرسوم 352/83 إلى آخر إجراء آخر والمنصوص عليه بموجب الأمر 02/07، والهدف من كليهما واحد وهو تمكين المالك من سند يثبت به شغله للعقار الطي بحوزة.

وهنا يمكننا طرح التساؤل التالي:

- 10- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 54، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989
- 11- المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المتعلق بإنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.
- 12- المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المتعلق بإنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.
- 13- المادة 09 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتضمن المتعلق بإعداد مسج الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 04 شوال عام 1412 الموافق 7
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المعدل بالمرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 04 شوال عام 1412 الموافق 7 أبريل سنة 1992، والمتعلق بإعداد مسج الأراضي العام، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 26، المؤرخة في 08 أبريل 1992.
- 15- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسج الأراضي العام.
- 16- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسج الأراضي العام.
- 17- تنص المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 على: "إن عمليات مسج الأراضي في كل بلدية تكون بقرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار".
- 18- المادة 2/02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسج الأراضي العام.
- 19- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسج الأراضي العام.
- 20- المادة 05 من المرسوم 76-62، المتعلق بإعداد مسج الأراضي العام.
- 21- المواد 15 إلى 21 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسج الأراضي العام.
- 22- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسج الأراضي العام.
- 23- المواد من 14 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسج الأراضي العام.
- 24- المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسج الأراضي العام.
- 25- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1963 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية، العدد 34، لسنة 1993.
- 26- حشتم عبد الطيف حداد، نظام السجل العقاري، دون طبعة، بيروت، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 2007، ص 25.
- 27- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، 2002، ص 45.
- 28- تيسير عبد الله الحكيد الحسان، السجل العقاري، ط 1، بيروت، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 2009، ص 17.
- 29- أمين بركات، "القيد في السجلات العينية"، المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1995، ص 49.
- 30- محمود الحلبي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعلا، دون طبعة، مصر: مطبعة الجبلاوي، 1973، ص 10.
- 31- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 46.
- 32- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، الجزائر: دار الخلدونية، 2006، ص 21.
- 33- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني، دون طبعة، مصر، الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2006، ص 11.
- 34- المادة 72 من المرسوم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتضمن
- 35- تنص المادة 23 من الأمر 75-74 " تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء المنصرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه".
- 36- ليلي زروقي حمدي باشا عامر، المرجع السابق، ص 44.
- 37- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعلا، دون طبعة، الإسكندرية، مصر: منشأة المعارف، 1986، ص 84-85.
- 38- المرجع نفسه، ص 33-34.