

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الاستاذة/د : ايمان العباسية شتيح

مقياس المسح الاراضي العام و الشهر العقاري

ملخص موجه لطلبة السنة الاولى عقاري

إن عملية مسح الأراضي هدفها "تعريف" و "توثيق" كل العقارات على مستوى التراب الوطني من خلال توضيح طبيعة العقار، نوعيته، مساحته، موقعه ... "هل هو سكن، أرض فلاحية، محل تجاري ... و من هو مالكة وكيف إكتسبه ... إلخ." أو توثيق بالمحافظة العقارية.

و عليه فعملية مسح الأراضي هدفها تعريف و توثيق كل العقارات لكي لا يبقى أي عقارا مهما كان على مستوى الوطن مجهولا أو بدون عقد أو بدون مالك. وتتمثل اهم مراحلها في :

الإعلان الرسمي عن انطلاق العملية، ثم التحقيق في الملكيات وتحديد حدود العقارات وقياسها، وبعدها إنشاء وثائق المسح التي تشمل المخططات والمصفوفات، وأخيراً إيداع هذه الوثائق بالمحافظة العقارية ثم إصدار دفتر الملكية النهائي

المرحلة التحضيرية

- 1- فتح عملية المسح من قبل الوالي المختص إقليميا بعد اقتراح من طرف مدير مديرية المسح و الحفظ العقاري .
- 2- تشكيل لجنة مسح الاراضي العام المتكونة من اعضاء دائمة و اعضاء غير دائمة يترأسها قاضي من محكمة تابعة للإختصاص الإقليمي للبلدية يعيّن من طرف رئيس المجلس القضائي وتنفذ قرارات هذه اللجنة بموجب قرار من الوالي.
- 3- جمع كل الوثائق العقارية من طرف المؤسسات و الهيئات (مديرية الاشغال العمومية المحافظة العقارية مديرية الشؤون الدينية) من اجل اخذ نظرة اولية عن عقارات البلدية المراد مسحها
- 4- عملية تحديد الحدود الاقليمية للبلدية
- 5- التقسيم المساحي للبلدية المراد مسحها الى اقسام مساحية وقطع اضية محددة لتسهيل عملية المسح .

المرحلة الميدانية

تبدأ عملية الشروع في المسح بعد جمع كل الوثائق العقارية وتحديد الحدود الإقليمية للبلدية يخرج فيها فريق المسح الى الميدان من اجل جرد والتحقيق من الحالة العقارية - ويشرف ايضا عل هذه العملية محققان المحقق الاول من المحافظة العقارية و الثاني من إدارة إملاك الدولة بالاضافة الى عون من البلدية

إن فرقة المسح كلما شرعت في العملية بمنطقة ما فإنها تقوم باستدعاء كل سكان تلك المنطقة للتنسيق معهم

تركز عملية التحقيق على أثبات حق الملكية أما بواسطة سند او بواسطة التحري في حال غيابه

1- المعاينة بالسند : دقيق الفحص الدقيق للوثائق الرسمية المعدة من قبل مديرية املاك الدولة او العقود العرفية الثابتة بتاريخ 1 جانفي 1971 .

2- المعاينة بدون سند : الاستقصاء والبحث عن مدى مزاوله المعني للحيازة على العقار طبقا لاجراءات القانون المدني
ال

المرحلة الختامية

يتم إيداع وثائق المسح والمتمثلة في مخطط المسح / سجل المساحة / جداول الاقسام في المحافظة العقارية و بعد تلقي المحافظ العقاري لوثائق المسح يقوم بتحرير محضر إستلام وثائق المسح يقوم بنشره فوراً عبر لوحات حتى يتطلع عليها المواطن أينما كان ولا يحتج بغيابه كونه خارج أو بعيد عن ولايته مدة شهر في البلدية و شهر في المحافظة العقارية لا استقبال الطعون

فبعد إستلام وثائق مسح الأراضي و نشر المحضر على لوحات الإعلانات تشرع المحافظة العقارية مباشرة في إنشاء البطاقات العقارية و التأشير عليها طبقاً لمضمون وثائق المسح المودعة و لو لم يحضر المالك و يُرقم العقار إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت حسب الحالة:

- 1- العقار ترقيم نهائي مباشرة إذا كان العقار له و ثائق ملكية لا يشوبها أي نقص أو خطأ و يسلم الدفتر العقاري للمالك فوراً و بدون انتظار.
 - 2- ترقيماً مؤقتاً لمدة 4 أشهر من تاريخ المحضر المنشور إذا كان العقار بدون سند و كان لحائزه ما يثبت حيازته لمدة 15 سنة
 - 3- الترقيم المؤقت إذا كان العقار بدون سند يُرقم ترقيماً مؤقتاً لفائدة الحائز لمدة سنتين من تاريخ المحضر المنشور و بعد مرور سنتين من تاريخ المحضر يرقم ترقيماً نهائياً باسمه.
 - 4- العقارات غير المطالب بها ترقم ترقيماً مؤقتاً باسم عقارات غير مطالب بها و بعد مرور سنتين ترقم ترقيماً مؤقتاً باسم الدولة و بعد 15 سنة ترقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة.
- و بهذا تكون كل العقارات قد أصبحت واضحة و أصبح لها مالك له سند ملكية "الدفتر العقاري".

تعريف
مسح الاراضي
العام
و أهميته

المسح الأرضي العام في القانون الجزائري هو عملية تقنية وقانونية وإدارية شاملة تهدف إلى تعريف العقارات وتحديد أوصافها وحقوقها بدقة على مستوى التراب الوطني

. تتم هذه العملية من خلال مسح كل بلدية، وتحديد وتوثيق طبيعة العقار ومساحته وموقعه، وتعريف المالكين والحقوق المترتبة على هذه العقارات، وذلك بهدف تأسيس السجل العقاري وإثبات الملكية وتقليص النزاعات

أهميته : نذكر منها :

- 1- إعداد بنك عقاري من اجل تحقيق أهداف مالية
- 2- تحديد النطاق الطبيعي للعقارات
- 3- تحقيق التنمية المحلية وتشجيع للاستثمار الاجنبي
- 4- حماية الملاك
- 5- تسهيل مهمة القضاء في حالة وجود نزاعات عقارية

انواع المسح العام للاراضي

1- المسح العام للاراضي ويقسم بدوره الى المسح

الحضري و المسح الريفي

ويتعلق المسح الحضري بالعقارات الحضرية وهي كل

العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة في الطرقات

المرقمة بصفة نظامية للجهات السكانية التابعة

للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة اما جميع

العقارات تعد ريفية ، اجراءات المسح في كلتا النوعين

تكون بنفس الاجراءات

1- المسح الغابي : والهدف من المسح الغابي هو

التعرف بالاملاك الغابية والتعريف بها وتحديد

وبالنسبة للاجراءات و بالنسبة للاجراءات فهي لا

تختلف كثيرا في جوهرها .

