

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق و العلوم 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 ... ومن هو مالكه وكيف إكتسبه ... إلخ." أو توثيق بالمحافظة العقارية.

وعليه فعملية مسح الأراضي هدفها تعريف وتوثيق كل العقارات لكي لا يبقى أي عقاراً مهما كان على مستوى الوطن مجھولاً 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 إقليما بعد اقتراح من طرف مدير مديرية المسح والحفظ العقاري .
- 2- تشكيل لجنة مسح الأراضي العام المتكونة من أعضاء دائمة وأعضاء غير دائمة يترأسها قاضي من محكمة تابعة للإختصاص الإقليمي للبلدية يعين من طرف رئيس المجلس القضائي وتنفذ قرارات هذه اللجنة بموجب قرار من الوالي.
- 3- جمع كل الوثائق العقارية من طرف المؤسسات والهيئات (مديرية الأشغال العمومية المحافظة العقارية مديرية الشؤون الدينية) من أجل اخذ نظرة أولية عن عقارات البلدية المراد مسحها
- 4- عملية تحديد الحدود الإقليمية للبلدية
- 5- التقسيم المساحي للبلدية المراد مسحها إلى اقسام مساحية وقطع ارضية محددة لتسهيل عملية المسح .

المرحلة الميدانية

تببدأ عملية الشروع في المسح بعد جمع كل الوثائق العقارية وتحديد الحدود الاقليمية للبلدية يخرج فيها فريق المسح الى الميدان من اجل جرد و التحقيق من الحالة العقارية - ويشرف ايضا على هذه العملية محققان المحقق الاول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة إملاك الدولة بالإضافة 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 ثباتات 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 و البحث عن مدى مزاولة المعفي للحيازة على العقار طبقا لإجراءات القانون المدني ال

المرحلة الختامية

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

فبعد إسلام وثائق مسح الأراضي ونشر المحضر على لوحات الإعلانات تشرع المحافظة العقارية مباشرة في إنشاء البطاقات العقارية وتأشير عليها طبقاً لمضمون وثائق المسح المودعة ولو لم يحضر المالك ويرقم العقار إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت حسب الحالة:

- 1 العقار ترقيم نهائي مباشرة إذا كان العقار له وثائق ملكية لا يشوبها أي نقص أو خطأ ويسلم الدفتر العقاري لمالكه فوراً وبدون انتظار.
 - 2 ترقيماً مؤقتاً لمدة 4 أشهر من تاريخ المحضر المنشور إذا كان العقار بدون سند وكان لحائزه ما يثبت حيازته لمدة 15 سنة.
 - 3 الترقيم المؤقت إذا كان العقار بدون سند يرقم ترقيماً مؤقتاً لفائدة الحائز لمدة سنتين من تاريخ المحضر المنصور وبعد مرور سنتين من تاريخ المحضر يرقم ترقيماً نهائياً باسمه.
 - 4 العقارات غير المطالب بها ترقم ترقيماً مؤقتاً باسم عقارات غير مطالب بها وبعد مرور سنتين ترقم ترقيم مؤقت باسم الدولة وبعد 15 سنة ترقم ترقيم نهائياً باسم الدولة.
- وبهذا تكون كل العقارات قد أصبحت واضحة وأصبح لها مالك له سند ملكية "الدفتر العقاري".

المسح الأراضي 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 وتقليل نزاعات

أهمية : نذكر منها :

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

تعريف
مسح الاراضي
العام

و أهميته

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 للبدايات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة اما جميع العقارات تعداد ريفية ، اجراءات المسح في كلتا النوعين تكون بنفس الاجراءات
- 1 المسح الغابي : والهدف من المسح الغابي هو التعرف بالاملاك الغابية و التعريف بها و تحديدها وبالنسبة للاجراءات وبالنسبة للاجراءات فهي لا تختلف كثيرا في جوهرها .

