

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

Real estate survey procedures in Algerian law

الدكتور بن ناصر نذير *

كلية الحقوق – جامعة بجاية

مخبر البحث حول فعالية القاعدة القانونية

docteurnadir@hotmail.fr

تاريخ إرسال المقال: 02-08-2026 تاريخ قبول المقال: 18-08-2026 تاريخ نشر المقال: 22-09-2026

الملخص:

يعدُّ المسح العقاري أهم وسيلة لتنظيم المجال العقاري؛ فهو في النهاية يؤدي إلى إنشاء الدفاتر العقارية، وإعداد السجل العيني من أجل تسهيل تعريف العقارات وشهر التصرفات التي ترد عليها، والقضاء على كثير من المنازعات قبل نشوئها.

ولا شك أن المسح العقاري يتشكل من مجموعة من الإجراءات القانونية والفنية المختلفة، والتي تبدأ بصدر قرار افتتاح المسح، وإنشاء لجنة المسح التي تتابع العملية، وتشكيل فرق المسح التي تتولى الأعمال الميدانية من إنجاز المخططات ومطابقتها وتعيين الحدود وإجراء التحقيق العقاري؛ للوصول في الأخير إلى إتمام العملية، وتحقيق الغرض من المسح.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري – إجراءات المسح – السجل العقاري – الشهر العقاري.

Abstract:

The real estate survey is the most important way to organize the real estate field. In the end, it leads to the establishment of real estate books, the preparation of the real estate register in order to facilitate the definition of real estate and the publicity of the actions that related to it, and the elimination of many disputes before they arise.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

There is no doubt that the real estate survey consists of a set of different legal and technical procedures, which begin with the issuance of the decision to open the survey, the establishment of the survey committee that follows up the process, and the formation of survey teams that undertake field work from completing and matching plans, setting boundaries and conducting a real estate investigation; To finally reach the completion of the process, and to achieve the purpose of the survey.

Keywords: Real estate survey - Survey procedures - Real estate registry- Real estate advertising.

المقدمة:

تعتبر عملية المسح ذات طبيعة مزدوجة، بحيث أنها عملية قانونية من جهة، وتقتضي إنجازها وفقاً للإجراءات المنصوص عليها قانوناً، وهي عملية فنية يجب الاستعانة فيها بأهل الاختصاص من مهندسين وغيرهم، من جهة أخرى.

ولا شك أن عملية المسح لا يمكن أن تتم إلا بسلوك إجراءات معينة يجب تنظيمها بشكل دقيق من أجل ضمان نجاح العملية وتحقيق الغاية منها، وإن أهم ما يرجى تحقيقه من وراء عملية المسح هو إنجاز بطاقة عقارية ودفتر عقاري لكل عقار من عقارات المنطقة الممسوحة من أجل إنشاء السجل العيني.

بالتالي، ما هي الإجراءات التي تمر بها عملية المسح العقاري؟

للإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة؛ قسمنا الموضوع إلى مبحثين؛ حيث نتعرض إلى الإجراءات التحضيرية للمسح العقاري في المبحث الأول، ثم ننقل إلى الإجراءات الميدانية في المبحث الثاني. ونظراً لطبيعة هذا الموضوع؛ استعنا بالمنهج الوصفي والتحليلي، في إطار التكامل المنهجي.

المبحث الأول: الإجراءات التحضيرية للمسح العقاري

تعتبر الإجراءات أو الأعمال التحضيرية منطلقاً لعملية المسح العقاري؛ إذ بها يبدأ المسح، وبها تنتهي الوضعية لتنفيذ الأعمال الميدانية بعد ذلك، وأول ما يبدأ به هو افتتاح عملية المسح، وإنشاء الهيئات التي تكلف بها (المطلب الأول)، بالإضافة إلى تهيئة إقليم البلدية المعنية للمسح (المطلب الثاني)، ونعرضها على التوالي:

المطلب الأول: افتتاح عملية المسح وإنشاء الهيئات المكلفة به

لا يمكن الشروع في عملية المسح العقاري إلا بعد افتتاحها وفقاً لما ينص عليه القانون، ولا يمكن أن تنطلق العملية إلا بعد إنشاء الهيئات التي تقوم به، وهذا ضروري جداً، كما لا يجوز أن يسبق تشكيل الهيئات عملية الافتتاح؛ أي أنه يجب تنفيذ الإجراءات بالترتيب.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

وعليه، سنتطرق لإجراء افتتاح عملية المسح (الفرع الأول)، ثم لإنشاء الهيئات المكلفة به (الفرع الثاني)، وذلك على التوالي:

الفرع الأول: افتتاح عملية المسح

لا بد، كأول إجراء للشروع في عملية المسح العقاري، أن يتم افتتاح العملية، وذلك يتحقق عن طريق إصدار قرار من طرف الوالي يعلن فيه ذلك؛ فقد نصّت المادة 2 من المرسوم 76 - 62 المتعلق بإعداد المسح العام¹ على وجوب صدور قرار من الوالي يقرّر فيه إجراء عملية مسح الأراضي في أي بلدية من البلديات الداخلة في إقليم ولايته التي يتولى إدارة شؤونها.

يتبين من نص المادة 2 المشار إليها أنّه من أجل مباشرة عملية المسح العقاري يتوجب إصدار قرار يسمح بانطلاق أعمال المسح، وهذا القرار يختص بإصداره والي الولاية، وليس رئيس المجلس الشعبي البلدي رغم أن المسح سيقع في إقليم بلديته، وهذا القرار إنما هو قرار إداري يشترط لصحته ما يشترط لصحة أي قرار إداري من توفّر أركانه وشروطه وانتفاء عيوبه التي تحول دون صحته ونفاذه، ومن ذلك: وجوب إصداره من طرف الشخص المختص زمنياً ومكانياً ونوعياً، وأن يكون مشروعاً، وكذا وجوب أن يكون مكتوباً.

ثم إذا كان إصدار القرار يختص به الوالي الذي تدخل في دائرة اختصاصه البلدية أو المنطقة المراد مسحها؛ فإن الوالي لا يصدر قراره تلقائياً؛ بل يجب أن يسبقه اقتراح يقدّمه له مدير المكتب الولائي للمسح².

ويشير البعض إلى أن اختيار البلدية التي تخضع لعملية المسح قبل غيرها من بلديات إقليم الولاية يكون على أساس الأولوية، وبناء على عدة اعتبارات من بينها: كثرة النشاط العقاري؛ فيبدأ بالبلدية التي يكثر فيها النشاط العقاري قبل غيرها³؛ لأنها أولى وأكثر حاجة إلى إجراء المسح العقاري حتى تتظم مختلف عملياتها العقارية من بيع ورهن وهبة وغيرها، في حين أن البلديات التي يقل فيها النشاط العقاري يمكن أن تنتظر قليلاً إلى غاية الفراغ من مسح البلديات الأكثر نشاطاً؛ فهي غير مستعجلة مقارنة بالأولى.

تجدر الإشارة كذلك إلى أنّه يجب احترام الآجال القانونية في القرار؛ فقد نصّت المادة 2 المشار إليها أعلاه أنّه يجب على الوالي أن يبيّن في قراره بعض المسائل، من بينها: اسم البلدية أو المنطقة التي سيتم إجراء مسحها، وكذا تاريخ افتتاح عمليات المسح، وقيدّ المشرع الأجل بمدة شهر واحد على الأكثر من تاريخ

¹ مرسوم رقم 76 - 62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج. ر. ج. ج، العدد 30 الصادر في 13 / 04 / 1976، معدل ومتمم.

² عمار بوضياف، « المسح العقاري وإشكالاته القانونية »، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 3، العدد 1، السنة 2010، ص 47.

³ بو زيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، 2009 - 2010، ص 93.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

نشر القرار؛ بمعنى لا يجوز أن يصدر الوالي قرار بافتتاح عمليات المسح التي ستكون بعد شهرين مثلاً من تاريخ نشر القرار؛ فإذا صدر قرار الوالي يجب أن تفتتح عمليات المسح في مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ نشر القرار.

وقد يتساءل سائل: أين ينشر قرار الوالي بافتتاح عمليات المسح العقاري؟

جاء الجواب على هذا السؤال في المادة 2 المشار إليها أعلاه في فقرتها الثانية؛ حيث قرّر المشرع أن ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية التي يديرها الوالي مُصدر القرار، وينشر كذلك في الجرائد اليومية الوطنية، وفوق ذلك يجب أن يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بعملية المسح.

بطبيعة الحال، إذا كان نشر قرار إجراء المسح في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية وتبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح أمراً ضرورياً؛ إذ به سيصل القرار إلى علم الجهات المعنية حتى يسهروا على تنفيذه؛ فإن ذلك لا يكفي بل لا بد من تبليغ القرار إلى الجمهور المعني به أيضاً. وطريقة التبليغ إلى الجمهور تكون بالنشر؛ فينشر القرار حتى يعلم به كل من يعنيه أمر المسح من ملاك ومستفيدين من العقارات التي سيشملها المسح. وقد نصت المادة 3 من المرسوم 76 - 62 أنه: « يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العمليات »⁴.

هذا الإعلان للجمهور أمر لا تخفى أهميته والغرض منه؛ إذ بالإعلان عن عملية المسح سيتسنى لكل صاحب مصلحة في العقارات التي سيطالها المسح أن يحضر وثائقه ويحرص على أن يسجل عقاره باسمه؛ لتثبت له حقوقه على العقار دون الحاجة إلى الخوض لاحقاً في النزاعات أمام القضاء.

ويؤخذ على المادة 3 من المرسوم 76 - 62 المذكورة أعلاه أنها لم توجب لصق إعلانات افتتاح المسح في القرى والساحات العامة؛ لأنه كثيراً ما لا يصل إلى علم الجمهور ما ينشر داخل مقر البلدية، ففي الواقع العملي المعاش يلاحظ أن المواطن لا يتوجه إلى مقر البلدية يومياً، وإنما في مناسبات معينة فقط، كأن تدعوه الضرورة لاستخراج وثائق الحالة المدنية أو تجديد وثائقه التي انتهت صلاحيتها أو نحو ذلك. بل حتى لو ذهب الفرد إلى البلدية لاستخراج وثائق أو تجديدها؛ فإنه يتجه إلى مصلحة الحالة المدنية فقط، ومصالح الحالة المدنية صارت في مباني مستقلة عن مقر البلدية، بالتالي اللصق في مقر البلدية ومقر الولاية لا يحقق الغرض من الإعلان عن المسح والذي هو إعلام الجمهور.

⁴ مرسوم رقم 76 - 62، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

بالتالي يجب فرض نشر إعلان المسح في الأماكن العمومية القريبة من المنطقة المراد مسحها؛ حرصاً على إعلام المعنيين، وهذا من شأنه التقليل من حجم المشاكل التي تثار بسبب المسح، لا سيما مشكلة إدراج العقارات في حساب المجهول باسم الدولة.

كما يؤخذ على المادة 3 من المرسوم 76 - 62 كذلك أن مدة 15 يوماً المقررة غير كافية حتى يحضر المعنيون بالمسح وثائقهم وأنفسهم للحضور إلى المنطقة التي سيجري مسحها، بل الأولى رفع هذه المدة إلى 30 يوماً على الأقل، بحيث يتم الإعلان عن المسح قبل شهر من تاريخ افتتاح عمليات المسح في الميدان؛ لأنه لا بد من مراعاة الظروف الاجتماعية للأفراد؛ خاصة الأفراد الذين يسكنون بعيدين عن المنطقة محل المسح وكذا المغتربين الذين يعيشون في المهجر؛ حتى يتسنى لهم أن يرجعوا إلى البلد للحضور بأنفسهم أو يوكلوا من ينوب عنهم للحفاظ على مصالحهم. كما أنه كلما كانت مدة الإعلان أبعد عن تاريخ الشروع في المسح كلما كان ذلك أفضل؛ بحيث يصل الإعلان إلى علم الكافة؛ فكلما طال الزمن انتشر الإعلان أكثر.

الفرع الثاني: إنشاء الهيئات المكلفة بالمسح العقاري

تقتضي عملية المسح العقاري إنشاء هيئات تتولى مباشرة الإجراءات وتنفيذ الأعمال على أكمل وجه؛ للوصول إلى تحقيق الغاية المرجوة من المسح، وتتمثل هذه الهيئات في: لجنة المسح (أولاً)، والفرق الميدانية (ثانياً)، ونعرضها على التوالي:

أولاً - إنشاء لجنة المسح:

لقد نصّت المادة 7 من المرسوم 76 - 62 على تشكيل لجنة المسح العقاري، وقد عدلت هذه المادة مرتين؛ الأولى بموجب المرسوم رقم 84 - 400، والثانية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92 - 134⁵، حيث تم الحرص على اختيار أفضل تشكيلة ملائمة لإنجاز المهمة، وبطبيعة الحال تتحدد مهمة هذه اللجنة بوضع الحدود في البلدية المراد مسحها.

وتتكون لجنة المسح من تشكيلة تضم أعضاء دائمين وهم:

- قاض من قضاة المحكمة التي توجد البلدية المراد مسحها ضمن دائرة اختصاصها، ويكون هذا القاضي رئيساً للجنة المسح،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، يتولى مهمة نائب الرئيس،

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 92 - 134 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أبريل سنة 1992، يعدل ويتم المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج. ر. ج. ج، العدد 26 الصادر في 08 / 04 / 1992.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

- ممثل عن المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،

- ممثل عن المصالح المحلية للأموال الوطنية،

- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني،

- ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية،

- موثق،

- مهندس خبير عقاري،

- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله،

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله، ويتولى مهام كاتب اللجنة.

ويضاف إلى هؤلاء الأعضاء الدائمين أعضاء آخرون حسب ما تقتضيه الحاجة؛ فمثلاً إذا كان في البلدية المراد مسحها مساحات ومواقع محمية يجب أن يدخل في تشكيل اللجنة ممثل عن مديرية الثقافة، وإذا كانت البلدية تشمل أراضي فلاحية؛ لا بد أن تضم اللجنة ممثلاً عن المصالح المحلية للفلاحة وممثلاً عن المصالح المحلية للري، ... وهكذا.

يعد إنشاء لجنة المسح على مستوى البلدية عند افتتاح عمليات المسح إجراء هاماً وواجباً، ولا بد من أن تتشكل وفقاً لما تم تقريره في نص المادة السابقة الذكر، وهذا من أجل متابعة عملية المسح. والمتأمل في تشكيلة لجنة المسح حسب ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم 76 - 62 يتبين له بوضوح تام أن اللجنة تتكوّن من أصحاب الكفاءات؛ ممّا يؤهلهم للإشراف على عملية المسح ومتابعتها، ولا تتكون من أشخاص لا يتمتعون بالمؤهلات والكفاءات.

ولا شك أن اختيار تشكيلة من إطارات وكفاءات من شأنه أن يساهم في إجراء المسح وإتمامه في أحسن صورة وأدقّها، وهو ما يحفظ الحقوق لأصحابها ويقضي على النزاعات، لا سيما أن المسح العقاري يسفر في النهاية عن وثيقة هامة تشكّل دليلاً على الملكية العقارية.

وقد أنط المشرّع الجزائري بلجنة المسح بعض المهام؛ نصّ عليها في المادة 9 من المرسوم 76 - 62، والتي نصّت أنّه يجب على اللجنة أن تقوم بما يلي:

1 - جمع كل الوثائق والمعلومات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية،

2 - التحقق من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة الاختلاف في الحدود، تسعى اللجنة للتوفيق بينهم إن أمكن ذلك.

3 - البت في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي، وذلك بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية؛ لا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

بالنظر فيما أناطه المشرع بلجنة المسح يتبين أنّ مهمّة لجنة المسح لا تقتصر فقط على جمع الوثائق المتعلقة بعقارات المنطقة المراد مسحها؛ بل تمتد إلى التحقق من اتفاق ملاك هذه العقارات حول الحدود فيما بينهم، ومحاولة التوفيق فيما بينهم إذا اختلفوا في تحديدها، وكذا البت في النزاعات التي تعذر فضؤها بتراضي الأطراف بالاعتماد على الوثائق العقارية المثبتة للحقوق.

ثانيا - إنشاء الفرق الميدانية:

لا يكفي إنشاء لجنة المسح للقيام بمختلف الأعمال والأعباء التي تتطلبها عملية المسح العقاري؛ لأنه ستأتي الإجراءات التطبيقية أو الميدانية للمسح بعدئذ، وهذه الأخيرة تقتضي خروج فرق لتقوم بالعمل الميداني، وبالتالي يستوجب الأمر القيام بإجراء آخر وهو تشكيل الفرق التي ستباشر العمل في الميدان. بطبيعة الحال، هذه الفرق الميدانية عبارة عن مجموعات من الأشخاص الطبيعيين مختصين في الميدان العقاري، أو بعبارة أخرى هي: فرق تقنية تتشكّل من عدّة أعوان، من بينهم: عون من المحافظة العقارية، عون من إدارة أملاك الدولة، وعون من البلدية، يقومون بمهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح⁶. وتتمثل مهام فرقة المسح في: الخروج إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات في الملكيات العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى، بالإضافة إلى الأعباء التي تثقل العقارات محل التحقيق، والتأكد من المساحات والحدود الخاصة بهذه العقارات ومقارنتها بما هو مدوّن في المخططات والخرائط والوثائق الإثباتية التي بحوزة أصحابها، وتسجيل نتائج التحقيق في بطاقات التحقيق الميداني؛ حيث يخصّص لكل عقار بطاقة تحقيق يدوّن فيها كل البيانات المتوصّل إليها⁷.

وتعتمد فرق مسح الأراضي على الوثائق التي تم جمعها، وعلى كل السندات ذات الصلة بالعقار من مخططات وسجلات، قرارات التأميم للأراضي في إطار قانون الثورة الزراعية؛ أي الأمر رقم 71 - 73 الملغى، وقرارات إرجاعها لأصحابها؛ طبقاً للقانون رقم 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري، العقود المشهّرة في المحافظة العقارية، وكذا مختلف الوثائق الجبائية⁸.

المطلب الثاني: تهيئة إقليم البلدية للمسح العقاري

⁶ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي سنة 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية - وزارة المالية، 1998، ص ص 15 - 16.

⁷ جغول زغدود، نعيمة حاجي، « المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر »، مجلة معارف، العدد 14، السنة 2013، ص 243.

⁸ دهار محمد، « السجل العقاري: عمليات المسح العام للأراضي والترقيم »، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 9، العدد 2، السنة 2021، ص 189.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

تتطلب تهيئة إقليم البلدية لعملية المسح العقاري القيام ببعض الإجراءات، وهذه الأخيرة تتمثل في جمع الوثائق التي تستند عليها عملية المسح (الفرع الأول)، بالإضافة إلى تحديد حدود إقليم البلدية (الفرع الثاني)، وتنظيمه إلى أقسام مساحية (الفرع الثالث)، ونعرضها كما يأتي:

الفرع الأول: جمع الوثائق

يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والأعوان التقنيون التابعون له بعملية جمع الوثائق بكل دقة، وتبدأ عملية التحري والتحقق من بطاقة الوضعية العقارية التي تعتبر من الخرائط المتعلقة بالبلدية المعنية، والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط؛ لا سيما تلك الناتجة عن التنظيم الإقليمي للبلاد⁹، بموجب القانون رقم 84 - 09 المؤرخ في 04 / 02 / 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم¹⁰. بالإضافة إلى مخططات الوحدات الإدارية القديمة؛ فهاتين الوثيقتين تعتبران ضروريتين لمعرفة محيط الإقليم البلدي.

- ولا بد كذلك من جمع الوثائق القديمة الموجودة والمتعلقة بالبلدية، كالمخططات والصور التي من شأنها تسهيل القيام بعمليات التحديد الدقيق، والتي منها:
- خريطة على السلم 1 / 25.000 أو 1 / 50.000.
 - المخططات المشيخية.
 - المخططات النموذجية، قانون 1873 على السلم 1 / 4000.
 - مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية، سواء كانت مصادقاً عليها أم غير مصادق عليها.
 - مخططات الغابات.
 - مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي تم استرجاعها لاحقاً.
 - مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتياً، ومخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.
 - الصور الجوية بالسلم 1 / 20.000.
 - الصور الجوية المكبرة بسلم 1 / 5000 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.

⁹ بودقزدام سامية، إلغات ربيعة، « المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري »، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 6، عدد خاص، السنة 2021، ص 261.

¹⁰ قانون رقم 84 - 09 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 4 فبراير سنة 1984 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج. ر. ج. ج. العدد 6 الصادر في 1984/02/07، معدل ومتمم بالقانون رقم 19 - 12 المؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1441 الموافق 11 ديسمبر سنة 2019، ج. ر. ج. ج. العدد 78 الصادر في 2019/12/18، وبالأمر رقم 21 - 03 المؤرخ في 11 شعبان عام 1442 الموافق 25 مارس سنة 2021، ج. ر. ج. ج. العدد 22 الصادر في 2021/03/25.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

- الوثائق المتعلقة بعمليات نزع الملكية المنجزة في إقليم البلدية¹¹.

كما هناك وثائق أخرى تعتبر ضرورية أيضاً من أجل عملية المسح، كتلك المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات على حالتها قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية¹²، والأموال التي كانت موضوع نزع الملكية على مستوى البلدية، وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل أو التخصيص أو التحويل، وتوجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي.

كما يجب طلب قائمة بأسماء المالكين الذين لهم حقوق مشهرة من مصالح المحافظة العقارية، وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية¹³؛ لأن هذه القائمة تحوي أسماء ملاك العقارات وبالتالي لها دور مهم جداً في عملية المسح.

الفرع الثاني: تحديد حدود إقليم البلدية

يعتبر تحديد حدود أو محيط إقليم البلدية أول عملية في التجسيد الميداني لعملية المسح العقاري¹⁴، وقد أوجب المشرع الجزائري على كل بلدية أن تقوم بتحديد محيط إقليمها، وذلك بموجب المادة 5 من المرسوم 62 - 76، وكلف للقيام بهذا؛ الموظف المكلف بعمليات مسح الأراضي، على أنه ينجز هذه المهمة في حضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بتحديد محيط إقليمها، وحضور رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة؛ أي البلديات التي لها حدود مع هذه البلدية المعنية، وإذا صادف عملية التحديد أي صعوبة؛ يرفع الأمر إلى وزير الداخلية الذي خول له القانون صلاحية تذليل الصعوبات وحل المشاكل التي تصادف هذه العملية.

وتتم عملية التحديد ببيان حدود إقليم البلدية، وذلك استناداً إلى الوثائق الرسمية الموجودة لدى مكتب المسح، وتنقل تلك الحدود على محضر تعيين الحدود ليتم إظهارها على مخطط بياني للحدود يكون مرفقاً بمحضر تثبيت الحدود.

¹¹ التعليم رقم 16 المؤرخ في 24 ماي سنة 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق، ص 5.

¹² وهو الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج. ر. ج. ج، العدد 97 الصادر في 30 / 11 / 1971، الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90 - 25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. ج. ج، العدد 49 الصادر في 18 / 11 / 1990.

¹³ التعليم رقم 16 المؤرخ في 24 ماي سنة 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق، ص 5.

¹⁴ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (د. ط)، منشورات البغداد، الجزائر، 2009، ص 127.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

ويتم تحديد محيط البلدية عملياً بعد القيام بثلاث خطوات أساسية، تتمثل الأولى في عملية الاستطلاع، وفيها يتم إنجاز مخطط بياني للتحديد ويؤشر عليه، وهذا المخطط يعتمد فيه على مختلف الوثائق الرسمية كالجرائد الرسمية ومخططات المصلحة، ثم تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلدية المعنية والبلديات المجاورة لها ويتم مقارنتها بالمخطط المؤشر عليه، كما يعين فيه المالكين المجاورين، وتوضح جميع النصب ومعالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب وضعها مؤقتاً في حال غياب المعالم الطبيعية. وتتمثل الثانية في إعداد المخططات المرئية، وفيها يقوم رئيس الفرقة بإنجاز مخططات مرئية؛ اعتماداً على المعلومات المتوصل إليها ووفقاً لاسم محدد، أمّا الخطوة الثالثة فتتعلق بتحرير محضر تثبيت الحدود¹⁵.

ومحضر التحديد عبارة عن نموذج مطبوع من نوع (T 12) يضم جدولاً مقسماً إلى خانات أو أعمدة، يحوي مواصفات دقيقة وواضحة، ترتّب كما يلي:

- **العمود الأول:** يتضمن النقاط الخاصة بالحدود بشكل تصاعدي.

- **العمود الثاني:** يتضمن طبيعة النقطة، ككونها نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (محاور طرق، الوديان، الحفر، ...).

- **العمود الثالث:** يتضمن تعيين الحدود بشكل دقيق (محور الحفرة أو الطريق، واد، نهر ...)، ومدى كون الحد مستقيماً أو ملتوياً أو خطأ اعتبارياً.

- **العمود الرابع:** يتضمن الملاحظات المحتملة، ولا سيما الاقتراحات الخاصة بتعديل الحدود أو عدم اتفاق الأطراف، رقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود ، ... إلخ¹⁶.

بطبيعة الحال، يجب أن يحرّر محضر التحديد رجل تقني مكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية وكذا رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة. وفي حال ما إذا وُجد أي اعتراض أو اقتراح أي تعديل في الحدود؛ يتولى التقني الإشارة إلى ذلك في محضر التحديد، وفي الأخير يوقع كل من حضر عملية وضع الحدود على المحضر، ويقدم إلى الوالي قصد الموافقة، وإذا كانت هذه الحدود مجاورة لولاية أخرى أو دولة أخرى؛ فإن الموافقة يجب أن تصدر عن وزير الداخلية¹⁷.

¹⁵ بو زيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 94 - 95.

¹⁶ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي سنة 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق،

ص 9.

¹⁷ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي سنة 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق،

ص 7.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

مع الإشارة إلى أنه لا بدّ أن يحرّر محضر تحديد الحدود في عدّة نسخ، ولا تكفي نسخة واحدة فقط؛ لأنّه على مصلحة مسح الأراضي أن تحتفظ بنسختين منه، كما تسلّم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية محل المسح، البلديات المجاورة) ¹⁸.

الفرع الثالث: تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية

بعد تحديد محيط إقليم البلدية؛ تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية يكون لحدودها طابع الثبات الكافي؛ حتى يسجل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية محل المسح ¹⁹.

ويعتبر قيام المكلفين بالمسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام من الأعمال التي تجعل المسح منظماً وسهلاً، وهذا بطبيعة الحال يتطلب خطة تقنية تسمح باتمام عملية المسح، وتتم هذه العملية عبر عدة مراحل؛ إذ يتم تقسيم البلدية إلى أقسام، والقسم هو الرقعة الجغرافية الصغيرة التي تكون حدودها ثابتة، كالوديان والسدود والطرق المعبدة ²⁰، وقد نصّت المادة 15 من المرسوم 76 - 62 على أنّ المقصود بالقسم المساحي هو ذاك الجزء من الإقليم البلدي الذي يستحسن أن يكون محيطه مؤسساً على حدود ثابتة، وجزء الملكية هو مجموعة من الأملاك المتجاورة يملكها شخص واحد أو مجموعة من الأشخاص في شيوخ واحد في مكان واحد، أمّا قطعة الأرض؛ فهي قسم من جزء الملكية لقطعة أرضية واحدة. ويجب أن يعطى كل قسم رقماً خاصاً به يكون بمثابة اسم له مستقبلاً، ويكون هذا الترقيم تصاعدياً، حيث جاء في التعليم رقم 16 أنه: «ترقم الأقسام، بالنسبة لكل بلدية، انطلاقاً من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة.

ويعطى رقم واحد (01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقياً في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي. يجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين ²¹.

¹⁸ التعليم رقم 16 المؤرخ في 24 ماي سنة 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق، ص 9.

¹⁹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د. ط)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 131.

²⁰ بن زرقة زينب، إجراءات التسجيل والشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة المديّة، 2011، ص 31.

²¹ التعليم رقم 16 المؤرخ في 24 ماي سنة 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق، ص 7.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

ثم يتم نقل حدود الأقسام على نسختي المخطط البياني للحدود، ويتم رسمها بخط أحمر زنجفر 2 / 10 مم مضاعف بشريط أصفر 3 مم بقلم ألوان فاتح حتى يظهر تعامل التصاوير الجوية أو الاسترجاع الفوتوغرامميتري²².

تجدر الإشارة إلى أنه ينبغي تحديد مناطق الصعوبة؛ أي تلك الصعوبات التي من شأنها أن تعرقل الأشغال، وهذا من أجل البدء بالمسح من المناطق السهلة لربح الوقت، وهذا الإجراء يأتي نتيجة لدراسة تقنية يقوم بها المختصون. وبناء على ذلك، تقوم المصلحة المحلية المكلفة بالمسح بتحديد الأماكن الصعبة، ليتم استثنائها من المسح بعد موافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي، ويطلق عليها: « مناطق غير قابلة للمسح »، وهذا بشكل مؤقت فقط؛ لأنه سيتم مسحها في وقت لاحق مناسب²³.

المبحث الثاني: الإجراءات الميدانية للمسح العقاري

بعد القيام بالأعمال التحضيرية المتعلقة بعملية المسح، تكون الأوضاع قد تهيأت لمباشرة الأعمال الميدانية أو التطبيقية التي تباشر على أرض الواقع في البلدية المعنية بالمسح. وتعتبر المرحلة الميدانية من أهم مراحل المسح العقاري، ويمكن تقسيم الإجراءات التي تتضمنها إلى: إجراءات تعيين الحدود (المطلب الأول)، وإجراءات التحقيق العقاري (المطلب الثاني)، ونعرضها على التوالي:

المطلب الأول: إجراءات تعيين الحدود

لا شك أن لكل قطعة من الأرض مالك يملكها، سواء كان شخصاً واحداً (ملكية مفزرة) أو عدة أشخاص (ملكية شائعة)، وحتى الأملاك الشاغرة تعتبر مملوكة للدولة، وقد سمى القانون كل قطعة أو قطع من الأرض مملوكة لنفس المالك بالوحدة العقارية؛ طبقاً للمادة 23 من المرسوم 76 - 63 التي تنص أنه: « تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده.

²² التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي سنة 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع السابق،

ص 7.

²³ نعيمة حاجي، المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، (د. ط)، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009،

ص 68.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمنقولة بنفس الحقوق والأعباء»²⁴.

وفي إطار عملية المسح يتوجب تعيين حدود هذه الوحدات العقارية، وهذا يقتضي الاستدعاء الشخصي لأصحاب كل عقار معني بالمسح، وكذا أصحاب العقارات المجاورة له، الذين يفترض فيهم أنهم على علم بعملية المسح المعلن عنها سابقاً عند افتتاح المسح، فيحضر الملاك إلى عين المكان لإبداء ملاحظاتهم ومشاهدة تعيين الحدود، وهذا حفاظاً على حقوقهم²⁵.

ويكون الاستدعاء بواسطة إشعارات شخصية، بحيث ترسل رسالة لمالك العقار من أجل استدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه مع الجيران، كما توجه رسالة أخرى للمصالح العمومية لتذكيرها بوجوب تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانوناً لذلك²⁶.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه في حال ما إذا تم استدعاء المالكين للحضور من أجل تعيين حدود أملاكهم وتغيبوا رغم إخطارهم ثلاث مرات متتاليات؛ فإن الحدود تثبت وتسجل في السجل المساحي تحت اسم: « مجهول ». أمّا إذا تغيب أصحاب الأملاك المجاورة فإن التحديد يكون بصورة أحادية؛ بناء على وقائع الحيازة والاستغلال. وتثبت عندها القطع الممسوحة، ويشار إلى طبيعة شغل أو تخصيص الأرض على بطاقة نموذج T4. كما يتم تثبيت الحدود لملاحقات الأملاك العامة، سواء بحضور ممثلي المصالح التقنية وبناء على ما يدلون به، أو بناء على المخططات المرسلة، وفي كلتا الحالتين يلجأ القائم بالتثبيت إلى التحديد بناء على حدود الانتفاع للأملاك المجاورة، إلا إذا تعلّق الأمر بشاطئ البحر، الطرق الوطنية، الطرق الولائية، مجاري المياه الدائمة، والتي يتطلب تحديدها تدخّل المصالح التقنية المعنية²⁷.

المطلب الثاني: إجراءات التحقيق العقاري

بعد الفراغ من عملية تعيين الحدود يتم الانتقال إلى عملية التحقيق العقاري، ويقوم بهذا التحقيق عون ينتمي إلى المحافظة العقارية وعون آخر من مديرية أملاك الدولة، وذلك بحضور ممثل عن البلدية المعنية بعملية المسح العقاري.

²⁴ مرسوم رقم 76 - 63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر. ج. ج، العدد 30 الصادر في 13 / 04 / 1976.

²⁵ أمانة تازير، « النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي ودورها في إعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية العقارية »، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 9، العدد 2، السنة 2021، ص 12.

²⁶ بو زيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 99.

²⁷ بو زيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 99.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

وفي هذه العملية، يقوم هذان المحققان بدراسة كل المعلومات الخاصة بجميع العقارات الموجودة في إقليم البلدية محل المسح، ويجب عليهما إثبات كل الحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية بدقة شديدة، بعد دراسة وتمحيص الوثائق والسندات المثبتة لها ولهويات أصحابها²⁸.

تجدر الإشارة إلى أنه في حال غياب السندات الرسمية المتعلقة بالعقارات؛ فإن التحقيق حينئذ ينصب على جمع كل العناصر الضرورية لإثبات الحيابة، كتلقي الشهادات التي قد تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحيابة، وبالتالي إثبات الملكية، وبطبيعة الحال يشترط أن تتوفر شروط الحيابة من كونها مستمرة وهادئة وواضحة وعلمية²⁹. وقد أشارت المادة 12 من المرسوم 76 - 62 إلى أنه يجب أن تؤخذ الحيابة بعين الاعتبار.

أما في حال ما إذا لم يعرف صاحب العقار، ولم يطالب أحد بذاك العقار أثناء عملية التحقيق؛ فيعتبر عقاراً شاغراً تؤول ملكيته إلى الدولة حتى يثبت عكس ذلك³⁰؛ حيث يقوم المحققان بتقيد أن مالك العقار مجهول في وثائق يودعها لدى المحافظة العقارية؛ أين يقوم المحافظ العقاري بتسجيل العقار مجهول المالك باسم الدولة، ويمنحه ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين من أجل تلقي الاحتجاجات والاعتراضات إن وجدت؛ طبقاً للمادة 15 من المرسوم 76 - 63 المذكور آنفاً³¹.

وهنا لا بد من القول بأن منح العقار مجهول المالك ترقيماً مؤقتاً باسم الدولة مدة سنتين إجراء ناقص وخطير في نفس الوقت؛ إذ يمس بحق مالك العقار، خاصة وأن المجتمع يجهل كل هذه الإجراءات المعقدة والقصيرة الأجل، وبالتالي من الضروري إطالة المدة أكثر من عامين، كأن يكون تسجيل العقار في حساب المجهول لمدة 5 سنوات أو 10 سنوات، بدلاً من التسرع في تسجيله باسم الدولة وبعد عامين يصير التقييم نهائياً، ومن ثم يصعب على صاحب العقار استرجاعه وإثبات حقه، مع إثقال كاهله بإجراءات الخصومة ورفع الدعاوى التي قد يطول أمدها، كما أن تحديد مدة قصيرة فيه إقلاق لراحة الأشخاص، وفيه ضغوط على الإدارة المكلفة بعمليات المسح والترقيم.

²⁸ عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، (د. ط.)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 363.

²⁹ يجب مراعاة توفر شروط الحيابة القانونية؛ لأنه إذا انتفت هذه الشروط تكون الحيابة معيبة، ولا يخفى أنه لا يعتد بالحيابة المعيبة، وقد نصت على شروط صحة الحيابة كل من المادة 808 من التقنين المدني والمادة 524 من تقنين الإجراءات المدنية والإدارية.

³⁰ آمنة تازير، المرجع السابق، ص 13.

³¹ زهور دقايشية، « العوارض القانونية لعملية المسح العقاري »، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 2، السنة 2017، ص 73 - 74.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

ثم بعد انتهاء التحقيق؛ تحرّر لكل وحدة عقارية بطاقة تسمّى بالبطاقة العقارية، وتتضمّن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، والبيانات المتعلقة بالمالكين بالتفصيل، وتكون مؤرخة وموقّعة من طرف العونين المحققين والمالك أو نائبه بالإضافة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله³². ويسفر انتهاء التحقيق وتعيين الحدود وتثبيتها عن مجموعة من الوثائق تعتبر الركيزة الأساسية للسجل العقاري؛ كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية وبتفاصيلها الدقيقة³³، ويدخل إيداعها واستعمالها في مرحلة أخرى تسمّى بمرحلة ما بعد المسح.

الخاتمة:

لا تخفى أهمية الإجراءات في أيّ عمل قانوني؛ إذ بها يتم السير بانتظام للوصول إلى تحقيق الهدف المسطر، ونفس الشيء يقال بالنسبة لإجراءات المسح العقاري؛ فيها تتم عملية المسح ويؤسس السجل العقاري من أجل العمل بنظام الشهر العيني.

ومن بين أهم النتائج التي توصّلت إليها من خلال هذا البحث ما يلي:

- أول إجراء من إجراءات المسح العقاري هو إصدار قرار انطلاق عملية المسح من طرف الوالي المختص؛ أي الذي تقع البلدية المراد مسحها ضمن ولايته.
- لابد من إعلان قرار المسح ونشره في الجريدة الرسمية وفي لوحة إعلانات الولاية وفي البلديات المجاورة، وتبليغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المقرر مسحها، وهذا من أجل أن يستعد كل معني بالأمر للقيام بعمله، وحتى يتسنى للجمهور أصحاب العقارات والحقوق العقارية التي ستخضع للمسح أن يقدموا وثائقهم وسنداتهم المثبتة لحقوقهم ويحضروا عملية المسح حتى لا تضيع حقوقهم.
- يتوجب إنشاء لجنة المسح على مستوى البلدية المعنية بقرار المسح من أجل أن تتولى مهمة الإشراف على سير العملية.

- يتم تشكيل الفرق التي تقوم بأعمال المسح الميدانية.

- تتولى لجنة المسح وفرق المسح عملية جمع الوثائق المتعلقة بحدود البلدية وتقسيماتها والوثائق المتعلقة بالعقارات والحقوق العقارية التي يقدمها أصحابها إثباتاً لحقوقهم، ودراستها، ومطابقة التصاميم والمخططات مع الحدود الواقعية.

وبناء على هذه النتائج، أقترح ما يأتي:

³² أمانة تازير، المرجع السابق، ص 13.

³³ بو زيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 104.

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

- تبسيط إجراءات المسح العقاري وتوضيحها بشكل يسهّل تطبيقها.
 - إعادة جمع إجراءات المسح العقاري، بل وكلّ ما يتعلق بالمسح العقاري عامة، في قانون واحد؛ لتسهيل الرجوع إليه والاحتكام إليه.
 - محاولة إيجاد إجراءات مختصرة تحقّق الغاية من أعمال المسح؛ لإنقاص الأعباء والأعمال والتكاليف التي تتطلبها عملية المسح.
 - منح آجال قانونية كافية لأصحاب الحقوق لإثبات حقوقهم والمطالبة بها؛ لا سيما بالنسبة للملاك الذين لم يحضروا عملية المسح؛ لغيابهم لسبب من الأسباب المشروعة؛ فتسجيل العقارات باسم الدولة لكون صاحبها مجهولاً، وتحويله إلى ترقيم نهائي بمرور سنتين فقط أمر جد خطير، لا بد من إطالة المدة إلى خمس سنوات على الأقل، وفرض إجراءات تحقيق مشدّدة للوصول إلى صاحب العقار، وهذا حتى تستقر الأوضاع وتقل النزاعات أمام القضاء، ويتحقّق الأمن الاجتماعي؛ فالفرد لا يستطيع أن يتابع كل ما يحدث يومياً ويعلم بقيام إجراءات المسح في المنطقة التي له فيها عقارات يملكها.
- *** تم بحمد الله تعالى وبفضله وعونه ***

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

أ- القوانين والأوامر:

- 1- أمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج. ر. ج. ج، العدد 97 الصادر في 30 / 11 / 1971، (ملغى بموجب المادة 75 من القانون 90 - 25 المؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. ج. ج، العدد 49 الصادر في 18 / 11 / 1990).
- 2- قانون رقم 84 - 09 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 4 فبراير سنة 1984 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج. ر. ج. ج، العدد 6 الصادر في 07 / 02 / 1984، معدل ومتمم بالقانون رقم 19 - 12 المؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1441 الموافق 11 ديسمبر سنة 2019، ج. ر. ج. ج، العدد 78 الصادر في 18 / 12 / 2019، وبالأمر رقم 21 - 03 المؤرخ في 11 شعبان عام 1442 الموافق 25 مارس سنة 2021، ج. ر. ج. ج، العدد 22 الصادر في 25 / 03 / 2021.

ب- المراسيم التنظيمية:

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

- 1- مرسوم رقم 76 - 62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج. ر. ج. ج، العدد 30 الصادر في 13 / 04 / 1976، معدل ومتمم.
- 2- مرسوم رقم 76 - 63 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر. ج. ج، العدد 30 الصادر في 13 / 04 / 1976.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 92 - 134 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أبريل سنة 1992، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 المعدل والمتمم، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج. ر. ج. ج، العدد 26 الصادر في 08 / 04 / 1992.

ج- التعليمات:

- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي سنة 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية، 1998.

ثانيا: الكتب

- 1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د. ط)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (د. ط)، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 3- عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، (د. ط)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 4- نعيمة حاجي، المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، (د. ط)، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

- 1- بن زرقة زينب، إجراءات التسجيل والشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة المدية، 2011.
- 2- بو زيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، 2010.

رابعا: المقالات

إجراءات المسح العقاري في القانون الجزائري

- 1- آمنة تازير، « النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي ودورها في إعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية العقارية »، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 9، العدد 2، السنة 2021.
- 2- بودقزدام سامية، إلغات ربيعة، « المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري »، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 6، عدد خاص، السنة 2021.
- 3- جغلول زغدود، نعيمة حاجي، « المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر »، مجلة معارف، العدد 14، السنة 2013.
- 4- دهار محمد، « السجل العقاري: عمليات المسح العام للأراضي والترقيم »، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 9، العدد 2، السنة 2021.
- 5- زهور دقايشية، « العوارض القانونية لعملية المسح العقاري »، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 2، السنة 2017.
- 6- عمار بوضياف، « المسح العقاري وإشكالاته القانونية »، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 3، العدد 1، السنة 2010.