

# → Droit foncier et Cadastre.

## ← البرنامج 8

- 1- المراحل التاريخية للملكية العقارية في الجزائر.
- 2- العناصر الإدارية الهوسية لتعدد الملكيات العقارية كالتوا من حيث  
اعلمة ، موقع ، الإستقلال داخل مختلف الولايات بالجزائر .  
(دور الوكالات الوصلية لمع الأراضي على المستوى الوطني والمحوي والولائي  
، البلدي في تحديد الملكيات العقارية سواء كانت تملكية أو فلاحية  
عبر الأتمان التقنيّة المملوكة في المع والقطعات المحددة للمساحات  
سواء على ايمان الصغر أو ارضي).
- 3- دور وعلاقة ، معاظفة العقارية على مستوى التراب الوطني و  
كذلك الولايات في تثبيت الملكيات العقارية سواء كانت  
تساخرية ، مبيعة ، هضرية ، ارضية .
- 4- دور مديرية اموال الدولة في تثبيت الملكيات العقارية على مستوى  
الوطني والمحوي ، اعلان في تحديد ، تثبيت الملكيات العقارية ، الشايع للدولة  
وشيرها و معاظفة عليها .
- 5- الوكالات العقارية ودورها في تسيير العقار الوطني والإستقلاله  
وفقا للقانون المعمول به .
- 6- دور القضاء في حماية الملكية العقارية الخاصة والهوسية .
- 7- الوثائق القانونية ، التقنيّة في تحديد وإستغلال الأراضي العمومية  
و تحديد مساحتها و مالكوها .



19/02/2017

الدولة العثمانية = من عيوبه = غير مستقل + اعطاه لقب دولة

1 - الأثرية الحديثة = أرواح مستقلة تنفصل عن الخطوط ، فتصبح ملك

في هذه الأرواح الحديثة = أرواح يورثها من قبله في حياته  
في الحكم الرأسمالي العبدية والاحتياطية (البنائوية) حقها المواطنة .

أرواح الديمقراطية = ليست ملك للأمة ، بل هي ملك للأمة (الوقوف)

أرواح الديمقراطية = أرواح العرفية ، غير أرواح الديمقراطية ، غير أرواح الديمقراطية

الزمن والوقت ، الفكرة من الفكر الإسلامي ، تربية وخلق

الزمن 11 ، 12 ، 13 = عقيدة بنو تميم إلى الجبل الراسخ

أرواح العرفية (ملك للدولة) = أرواح العرفية ولا تفرقة

\* المراحل التاريخية لملكية العقارية : (فلاحيات ، عمرانية / شاعرة ، مبنية) =

- 1- المرحلة الرومانية (الرومان) .
- 2- المرحلة البونديقية (من قبل من أميا الصغرى هولوكو)
- 3- المرحلة الفتحا الإسلامية .
- 4- المرحلة التركية
- 5- المرحلة الفرنسية
- 6- المرحلة الجزائرية

المرحلة الرومانية العرفية = امتثلت الأرواح بدون إطار قانوني

المرحلة الإسلامية : (من ق10 - ق15) ، 03 أنواع = (الأبواب)

الأرواح المملكية : والتي هي سائت من أصل الأرواح الحديثة والتي تصطلح وتربى من عقدة إلى أرواح منتجة . أما الأرواح المبنية تبقى ملك للدولة الإسلامية ، أي أن الدولة تقدم على العمل . هذه الأرواح يمكن لأصحابها بيعها ، تقسيمها ، توريثها حسب التقسيم الشرعي . و مشروطة بإخراج الزكوات (العشور) .

**أراضي الترخيص:** هي أراضي تستغل مقابل ضريبة (أرض) مبالغ مالية حسب المساحة المستغلة (أصحابها ليسوا مسلمين). تستغل ولا تملك هذه المبالغ كذهب لال العاملين توزع على قهراتها. وهي تشابه أراضي الجيوش أو الوقف وهي لا تباع ولا تشتري (ملك للدولة) إلا في حالة أسلم صاحبها فيملكها وله مرتبة التصرف فيها.

**أراضي الجيوش أو الوقف:** هي أراضي لا تباع ولا تشتري وإنما منح للهيئات الخيرية ما يهيئ بسبل الخيرات. توزع أيضا لبناء اعداف العمومي (المقابر، المساجد...) يستفيد منها الناس. وهي غير قابلة للملك. أما الجيوش أو الوقف الشخصي يمكن فسخه بوجوه (10 أولاد) الجيوش، الوقف للدولة يمكن أن تقذف (أي) عند الضرورة العمومي لمنفعة عامة.

**← في منطقة القبائل الكبرى (المركلة الإسلامية):**

وهذه قانون يعقد على اتفاق الجميع على الاحتفاظ بالعادات والتقاليد في ملك واستغلال الأراضي بناء على اتفاق جمع السكان، ويتأقدا على هذا عدد الأراضي (54) أنواع:

- 1- أراضي ملك
- 2- الأراضي الجماعية: التي تستغل حسب الإحصائيات كالمراعي مبيع السكان.
- 3- لأراضي ملك للبلدية بصفة جماعية: أماكن للأسواق وتستغل كالمراعي أو إنشاء أعطاف أو مراعي.
- 4- الأراضي مائس مال: أراضي موهوبة وتكون للبلدية لاستغلالها بالمنفعة العامة كإلا تيقن أراضي نور.

**← تتميز منطقة القبائل بعدم ثورت المرأة سواء كانت (عازبة، متزوجة مطلقا، أرملة) ولما لها حق التمتع، ولا توجد أراضي جيوش ولا تخريج.**

← الأراضي الصحراوية (في المرحلة الإسلامية) : إن الأراضي الصحراوية التي لها قابلية للاستغلال عند طريق السقي (العقارات) أو المهوردة قرب الأنهار تعتبر أراضي من نوع جلب ، معدن والتي تمثل أراضي الواحات ، وهي أراضي ملك ، وهي أراضي حرة ، تقسم ، تباع وفيها أيضا الأراضي الجماعية تستغل باعتمادها على

2011/04/05

← فنزويلا : مقرر رسمي (عقد ملكية ، غرضية ، الوثاق) ، كشف التزوير (الملك ، الورثة ، الذمالة مملوكة) ، القضاء (فتح تحقيق) ، المحكمة ، مجلس القضاء أين يوجد الأجنبي [المفوض العقاري] ، قاضي التحقيق (تحديد أطراف التزوير) ، الوثاق ، جبر عقاري ، جنائية (تكييف) .

هام ← دراسة وفراغ العقود ، الفرائض ← التأكد في المحافظة العقارية ، العزل ، العزل العبداني .

2017/04/05

المرحلة التركية :

إن النظام العقاري في هذه المرحلة أعتمد على تقسيم السكان الأصليين إلى أعراس ، قسم لأراضي من الأعراس : أراضي مخزن ، أراضي الرياسة .

- 1- أراضي المخزن : استغلال مع دفع الضريبة .
- 2- أراضي الرياسة : الكراء .

• إذ هذه المرحلة أعتمدت على نفس النظام استغلال الأراضي في تركيا دائما بأسماء أخرى : المخزن = ميرى . (Miri) التي هي تشابه أرضه العرس لا يتكلمها ، يقوم بدفع ضريبة أدتراع .

- 3- أراضي البالك
- 4- أراضي العرس

← أما بالنسبة للأراخيه الملك لقد تميز الأتراك هي ملك فاجه للدولة  
 التركية لوجودتها. عكساً أرضاً العرس (صهيفت ، صهيفتة هذا).  
 ← هناك أراخيه لسمه عرك (AZEL) = هذه الأراخيه تسهل فتحهم الدولة  
 التركية الكوت. (تسلب من ملكهم فيها عند عدم قدرتهم لتسوية الكراء).  
 ← قام المستقر التركي بتعليك الأراخيه للمواطنين ، الدايات ، والزوايا  
 والشخصيات الزوايا ، البايات ،

\* أربع أنواع من الأراخيه ؟

- 1- ملك (ملك تام) + أراخيه الناجية للقبائل الكبرى
- 2- عرشت (بجايه)
- 3- المفزف (الكراء)
- 4- بايلك (تاجية للدولة التركية)

• ولهذا ثم وضع هذه الأراخيه في النظام الإسلامي كملكي

ملك ← (تركات + العسور)

الفرن ← الكراء أو الضريبة

← إذن نجد أن النظام التركي أعتمد مع ذهباً أراخيه الجبر رضى واستغلالها  
 لصالح الدولة التركية

\* المرحلة الفرنسية =

- ← اتفاقون = لها ← الانتخاب (المجالس الوصية) السيد ، الأمة ، الدستور
- ← المرسوم = ordonnance ← رئاسي (خاصة في العمل الرقبة ، الشؤون للنوب)
- ← القرار = decret ← الوالي ، الوزير ، رئيس

2018/08/12

• إن المدونة الفرنسية أي بعد 1830 - 1844 والتي عيّرت أساساً  
د. فوضه في طبعته الملكية العقارية مواداً كانت مبرمجة (هياكل مبرمجة) أو  
رفيقت (أراضي فلاحية). بحيث أنّ المظهر قام بحرق كل العقود  
في المراحل السابقة. وذلك بهدف وضع كل الأراضي في وضعية مخر نعلية  
و معرفة بحيث يمكن إستغلال كل الأراضي بكل حرية، وإستثمار إستراتيجي  
وليس إقتصادي، بحيث أنها قامت بإلغاء كل العقود النيرة في المراحل السابقة  
(التركية) الإسلامية. حيث أنها ألغت أراضي الوقف، وقد التفتت  
على الميراث. لم تلتزم فقط أراضي العرس (لأنها بدون عاقبة).  
• ولهذا يمكن القول أنّ هذه المرحلة (1844 - 1880) هي مرحلة تعدت  
على جميع العقود ومع جميع القوانين (En mépris du droit et des droits).  
و هذا أساساً لسلب كل الأراضي وتوزيعها على الأوربيين أو الفرنسيين -  
قصد إستغلالها والإغتناء منها وذلك يؤدي إلى دفع حرائب للفرنسيين  
الفرنسيين وذلك كعقد (الحريّة العامة الفرنسية يباريه  
إلا أنّ في 1846 صدر مرسوم يتصل على العودة بالعمل بالحقائق  
والتحقق من الشكاوي المقدمة من طرف (الميراثيين المستكرمين) و  
ذلك بعد قيام عدة ثورات (المقاومة الرعائية) - الأمازيغية (الغدار)  
كل هذا أدى إلى عدم الإستقرار مما أدى إلى تراجع الإقتصاد بالسياسة  
للإتساع، الرأب، العامة، أدى سلباً على التنمية المركزية في فرنسا  
كما أدى إلى قبول طعون الأيرانيين، بعد تأسيس الإمبراطورية  
(أذن: 1830 - 1951) التي (إعادة الأراضي لأهلها).  
• ما أدى إلى إعادة التعامل بالبيع والشراء في العقار بين المسلمين والغير  
المسلمين. مما أدى إلى التعامل الإقتصادي بينهم.

← قانون 1863 : 22 / 04 / 1863 أول موسم <sup>مقترح</sup> قبل أن تصبح قانون  
 في 23 / 05 / 1863 (SENATUS CONSULTA) - (سيناتوس كونسولتات)  
 هذا القانون جاء بالبريد من هولندا و مراكش ، فيما أيضا أكدت أن أراضي  
 الرئيس تبقى لأهلها ، و قسمت (الأعراس) دولير و مشاتي ، و قامت  
 بتحديد أراضي الرئيس كما قلت ← (AT Valoir → Fraction → Same fraction)  
 و قسمتها (أ) (أعراس) كيري بناءً على أمر 23 / 05 / 1863 . بحيث أنها أيضا  
 أعطت للدولير و المشاتي <sup>عائلة</sup> أسماء و التي هي الحالية الآن (1863 ← 1864) و  
 ثم تقسيم للأراضي (أ) أراضي أملاك للدولة الفرنسية ، و أراضي قواعد  
 يختلف لغاتهم و هياكلهم ، أراضي جماعة (الفرنسي) و الأراضي (الفرنسية)  
 التابعة للبلديات (مقات - 0.1) ، و أخيراً أراضي تابعة للسلطات العسكرية  
 الرئيسة

← إذن تصبح القول أن هذه المرحلة أشارت بوضع القانون الأساسي  
 لأول في الجزائر في كيفية ملكية الأرض في الجزائر كانوا أسوأ عملياً اعلمية  
 و ذلك عبر إضفاء و عقود ملكية للحواشي ، عن طريق <sup>المصدر القضائي</sup>  
 هذه العقود بعد إنجازها من طرف (الموتف) (أملاك الدولة) - إضفاء أيضاً  
 المحافظة العقارية التي تقوم بإنجاز هذه العقود إذا كانت غير مشابهة  
 أي صافية عن طرف الإنجاز و بعد يصبح المالك نهائي مع  
 خاصة بإضفاء مديرية <sup>سبع الأراضي</sup> (وهران ، الجزائر ، مستطبة) .  
 الذي تقوم بالتحقيق العقاري الميداني ، السلطات العقارية (موتف ، الجزائر)  
 (ماتة ، الحدود) هل في الشبح أدلة - و يقدرها في مخطط و يربطها  
 للمحافظة العقارية للإشهار .

← هذه الوصية : 1863 ← 1864 ← 1970

مرحلة الاستقلال: عيّرت بإدماج كل العقارات له (Les biens vacans)

(المكتسبة والغير مكتسبة) العفوية (الغير مفدية) في صندوق أملاك الدولة.  
كما أنها قامت بإعادة العمل بالنظام السعودي الإسلامي (الغير مفدية)، الملكية  
المتأتمت (الخروج من الشئع بعد أن تكون الأرض أكثر من 13 هكتار).  
لأن الأراضى القابضة، المتعددة كطرف أصبحت ملك للدولة متعلقة  
لها طرف كل السكن للعور والمفدية.

كما قامت أيضا في إعادة التصريح للملكية الخاصة بطريقة تعاونية  
تمثلت في الثورة الزراعية. يشار الأرض لمن يدها، هذه المرحلة  
تميزت بالنظام الاشتراكي والهدنة هذه هو أحداث عدالة اجتماعية.

والتيك هنا ليس نهائى، إنما امتحان فقط الأرض تبقى ملك للدولة.  
وهذا للتطور الإقتصادي، وتقسيم مملكة الجزائر بين الأراضى ذات الجودة،  
كما أنها وقدمتها مع شكل تعاونيات فلاصية مع مستوى كل الوطن.  
وهذه التعاونيات لا تملك، لا تنهر، لا تمنع، لا تفتري، لا يباع.  
وذلك غير المرسوم الرئاسي الصادر في 158 / نوفمبر 1971، إلا أنه تم

إلغاء هذه العملية وإعيدت الأراضى لأصحابها بقانون 29 / 8  
الصادر في 18 ديسمبر 1990، الذي ألغى الثورة الزراعية والتعاونيات  
وإعاد الأراضى لأصحابها وتم تعويضهم وهدية توجيت أراضى  
للقود متطورة، و أراضى غير مشهورة تم فيها التفتت وإعادة الأرض  
لأصحابها الحقيقيين.

ما بين 1980 - 1990 تم إنشاء مديرية مع الأراضى الوطنية  
والموزعة مع 09 مديريات جهوية (مقتضى المرسوم رقم 100 / 1990).  
ويوجد الأراضى مع الأراضى الولائية.



حيث بعد المبع تم إصدار عقود الملكية بمقتضى نفاذ القوانين

Superfideicommissum

تقييم اقتصادي الأراضي - الأول من تاريخ الإنشاء (الفرنسية) (1967)

تقييم إداري - 1965 - 16 ولاية - 8

1974 - 132 ولاية (بما فيها 11 ولاية)

1985 - 48 ولاية

2016 - 64 ولاية

2017/04/02

بعد الاستقلال، مديرية مسح الأراضي - le Cadastre

اتخذت مرسوم رئاسي رقم 74 / 75 المؤرخ في 22 نوفمبر 1974 التي أنشئت

إنشاء مديرية وطنية مسح الأراضي وذلك قصد إنشاء البطاقة العقارية

من أجل هيكلة وتنظيم الملكية العقارية تأسيس أول تقني وثانيا قانوني

للمهول (إحداثيات ديماميكية إقتصادية متطورة ...)

وذلك من أجل إنشاء وسائل قانونية تقنية كحد العقار من حيث طبيعتها

القانونية وبتأسيسها بالمرسوم المؤرخ في 27 نوفمبر 1974 التي هي ملك للدولة،

التواجد (الملكية الخاصة)، الملكية الجماعية (أراضي الغرس)، الملكية الزراعية

الوقف التي هي موقوفت من أصحابها لصالح وزارة الشؤون الوطنية لتتغل

في مختلف ديمية أديا أوها بنه المانع،

نظام التوثيق، عقد الملكية، وضع الأراضي

التي هي موقوفت من أصحابها لصالح وزارة الشؤون الوطنية لتتغل

تجارة ملكية من أملاك الدولة - عقود ملكية إدارية

تجارة ملكية غير ملكية (إلتحاق ولا يتغير)

تجارة ملكية وقف

## ← مسح الأراضي = Cadastre (Exposé) ←

- 1- تعريف: مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، وتقع هذه المؤسسة للقوانين والتنظيمات المعمول بها...
- 2- مهامها:
- 3- مكانة الوكالة في ملقة المدفونين في العقار.
- 4- تعريف السجل العقاري الإقليمي وكيفية...
- 5- توزيع المهام في الوكالة.
- 6- دراسة حالة في ولاية بكرة.

← الأساس في العقار: 1/500 (مفرد)، و 1/1000، 1/2000 (فلاحي)

2018/04/09.

← اليقظة العقارية (مفرد الأراضي) ← روح التحقيق ← على أساسها يتم إنشاء السجل العقاري. Photo Copy.

## ← المحافظة العقارية = La Conservation Foncière. ← Exposé

- مقدمة.
- مفهوم المحافظة العقارية: هي الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق.
- هي مصلحة عمومية وطريقةها الأصلية حفظ العقود ومختلف الامارات الخاضعة للشهر المنتظمة نقل أو إنشاء أو تعديلها من حقوق الملكية، تعرف كذلك باسم محافظة الرهن.
- نشأة المحافظة العقارية.
- الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية.

- مكتب المراقبة العقاري .

- قسم الإيداع و عمليات المباشرة .

- قسم ملك السجل العقاري و تسليم المعلومات .

- قسم ترقيع العقارات المسمومة .

• الشهر العقاري : - دوره - انعاقه - شروطه .

• علاقة المراقبة العقارية بمصالح مسج الأراضي .

← علاقة تطابقي ، عضوية ، لازمة ، مشروطة ، لايدفعها .

• خاتمة :

2012/04/16

Le Cadastre

(الاستاذ : قاسم عبد اللطيف)

- بموجب المرسوم الرئاسي رقم 284 / 89 المؤرخ في 19 / 12 / 1989 اجتمعت

الوكالة الوطنية لمسج الأراضي (AN/Cadastre) .

- بان رئيس الحكومة بناء على تعاليم وزير الاقتصاد ، وبناء على الدستور لاسيما

بمادتين 81 - (م. 48) ، المادة 116 ، ويعقضا الامر رقم 74 / 75 المؤرخ

في 14 نوفمبر 1976 ، والمضمون اعداد مسج الأراضي العام قصد تأسيس

السجل العقاري ، ويعقضا المرسوم رقم 76 / 66 المؤرخ في

27 مارس 1976 ، المعدل باعداد مسج الأراضي العام قصد تأسيس

السجل العقاري ، والبطاقة العقارية بقرار رئيس الحكومة مايك :

المادة 01 : الرقعية (التوثيق) ، المقرر (القرار العاصم) ، التسمية

(الاسماء مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ايجزي تتدفع بالشخصية اعتبارا

سما الوكالة الوطنية لمسج الأراضي (ووم أ) -

المادة 02 : كوضع هذه الوكالة تحت وصاية وزير الاقتصاد .

المادة 03 : تكون مقر هذه الوكالة في مدينة الجزائر وعكفا كلها

بالدولة اقرن في الرأب الوطني ، لكنا يرسم التقيدي اقرن يحدد من طرف وزير الحكومة بمذايع اقتراع من وزير الاقتصاد .

وتم بقتض المرسوم التقيدي 18/92 الموزع في 18 قنري 1992 تكلف

الوكالة في اطار السياسة التي ترسها الحكومة بايجاز المهليات التقيديت الراجية با اعداد مسج الزاين العام في اثناء الرأب الوطني . وهذا

على اساس عقود مسيقت <sup>بمطابقا</sup>

ويمكن ان تقوم وزارة الاقتصاد عن طريق المسج بايجاز كل المهليات

التقيديت لوضع جرد عام للعقارات التابعة لاملاك الدولة وفقا للمخطط

للعمل به و صيرته باستقرار .

وعيب المرسوم تكون الوكالة في اطار مجال اعداد مسج الزاين العام تقوم

أولا : بان عمل التقييد العقاري الخاص ببرنامج الحدود الضو عرافيت

سواء باساليب أرضية (البيزونية) او عن طريق التصوير المساهي -

الصوتي الارضية لوضع ترقيم لكل العقارات المحسوة في سجل عقاري

ثانيا : مع توزير العقود وطلبات المتعلقت بلجان أسغال المسج العقاري

وذلك حصه ايجاز المحفظات المتعلقت بها لسواد ثبات عقارية أرضية

حصه افتاء المطامات العقارية التي لتسج بافتاء السجل العقاري .

1. سجل عقاري (cadastre) 2. البطاقة العقارية (cadastre)

الاسم - التاريخ - A - المعلومات التقيديت

Plan + الدوار المساحة العتار . (السام)

البيزونية الالاج - (البيزونية) المورار البيزونية

3. دفتر العقاري ، عند المحافظة العقارية .

• تطبيق عملية التقييم للمع مع الدخل عند عملية الانتعاش لأن الدخل  
 التقاري وابدائة العقارية يمكنها من تحديد ومعايرة العقاري  
 - أيضا كتنظيم الأرونة قصد نشر كل الوثائق المتعلقة بالمع  
 بوسائل الإعلام الأخرى ونقلها من الورق إلى المعلومة التي يتم  
 تحديثها بانتظام.

\* وبناء على هذا العمل تقوم مديرية مع الأراضي بمرافقة كل الأشغال الصورية  
 التي يجرها المالكون، ومكاتب الطبوغرافية للأغراض، ومراقبة مدى مطابقتها  
 مع المعلومات المنشورة السابقة الذكر.

\* كما تقوم وزارة الدفاع الوطني للرفع المراتب بإيجاز كل المقطعات  
 سواء حضرية أو ريفية بتصوير المساحة الضوئية والإحتفاظ بها لأشباب  
 أمنية أو لاستعمالها من أطراف أخرى قصد المنفعة. ولا يصح لهذا  
 العمل إلا لوزارة الدفاع الوطني.

← تقدم مديرية أملاك الدولة للأمالك الوطنية على العمل الذي تقوم به  
 مديرية مع الأراضي بتعملها مع شغلة من كد عملية مع وإعدادها  
 بمرافقة مديرية جبر وتنظيمها على شكل منظومة معلومات رقمية  
 تقوم هذه الأخرى بمنايتها باستمرار قصد إنشاء بيانات إحصائية  
 دورية تمكن من الترتيب ما أمسه لكث أو ما تبقي لها بمراد مع المشرق  
 الوطني أو على مستوى البلديات التابعة لها.

"CALPIRF" ← مؤسسة تقوم بتنظيم الأراضي القابلة للبناء التي هي ملك للدولة  
 - وملك أيضا للوكالة أو تعامل مع البلديات وكل الهيئات الموصى بها  
 في جامة ما الأشغال الصورية كترسيم الحدود أو المخرقة للملكية (بحد  
 ملكيات أو إعادة تقييم الملكية). وكذا على الجانب المعلوماتي والتقني  
 للولايات التابعة لها.

كما يحدد للوكالة إبرام صفقات أو اتصالات مع هيئات وطنية أو  
أجنبية وفقاً للقانون المعمول به لا سيما مخاوف الصفقات الحكومية.

يكون مجلس الإدارة للوكالة من:

1. ممثل لوزير الاقتصاد.
2. ممثل لوزير الدفاع.
3. ممثل لوزير الداخلية.
4. ممثل عن وزير التجهيز.
5. ممثل عن وزير الطاقة.
6. ممثل عن وزير النقل.
7. ممثل عن وزير التخطيط.
8. ممثل عن الممثلة السامية للبيق العليا.

وعلى هذا الأساس تقوم الدولة بتوفير كل العناصر البشرية والوسائل اللازمة  
للوكالة الوطنية لمسح الأراضي لأداء مهامها بصفة كاملة مدققة  
وواضحة خاصة بالمحافظة على أصول الدولة والحفاظ على الملكية  
الخاصة بحيثية من طرف الدستور وهي مقدمة.

وبناءً على هذا فإن المادة 13 من نفس المرسوم من الأمر رقم 75/79

الموافق على 12 نوفمبر 1978 المنقحة بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيسه  
السجل العقاري و البطاقة العقارية ، توقع هذه المادة (أبانيا) و  
البطاقات العقارية التي من شأنها أن تساهم في استبعاد كل الملاكين لزوماً سواء  
كانوا عموميين أو خلائقاً لدى المصلحة المذكورة بإيجاز السجل العقاري  
الذي هو عبارة عن جدول يحدد كل شخصين حسب المالك أي أن  
العقد كان عقد إداري من طرف الإدارات أو عقود من طرف المؤسسات  
الغريبة أو كاتب الضبط لدى المحاكم المختصة إقليمياً.

كشيد 1990.

وهذا الجدول يكون مرفق بجميع السندات البيروقراطية التي كتبت للملكية العقارية  
 أو الحقوق العينية الأخرى لتقديم أدلة لإثباتها يجب أن تتضمن  
 هذا الإلتصاف وصف العقار المراد تنهيه ووصفاً دقيقاً (عنواناً أو تاريخاً).  
 ② - تجاوز مخطط المسح مع تحديد المضمون أو تحديد الضوابط إذا كان غيراني  
 هوية وأهمية أصحاب الحقوق.

③ - الأعباء المتعلقة بهذا العقار

\* يجب أن تحمى البطاقات العقارية كل العليات التي طرأت على العقار من أصل  
 وجوده بالحماية مسجلة وتأسيساً البطاقة العقارية.  
 (جميع العقود العقارية السابقة له أو القدرت القضائية لأقربته التي  
 تمت على هذا العقار).

- وبناءً على هذا تنجز البطاقات العقارية من طرف مديرية مسج الأراضي  
 مجموعة من البطاقات (المحافظة العقارية) تحدد إلتصافها وتاريخ  
 دفتر العقاري. وبعد هذا المحافظة تقوم بإلتصاف العقار تحدد بتاريخ  
 دفتر العقاري تحدد الطعن فيه لمدة لا يتجاوز كلاً يوماً. بإعلانه على المبرأ  
 الوطنية والمحلية، فإن تم الطعن لا يتم تنهيه إلا بعد تصحيح الأخطاء  
 وإعادة تصحيحها بالمديرية مسج الأراضي. وإن لم يكن هناك إشكال يقوم المحافظة  
 العقاري بإلتصافها ويكون العقد نهائياً.

• المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992

تسبباً لمجتمعات مسج الأراضي للمسح من أجل =

- وضع الحدود لكل بلدية على المستوى الوطني ثم الحدود بين أصغر وحدة
- وتكون اللجنة من =

1- قاضي من المحكمة التي يمتد إليها العقار ← رئيساً للجنة.

التي يعين من طرف مجلس القضاء .

2- رئيس المجلس السعي البلدي ، أو أحد نوابه (الأول).

3- ممثل لمصالح الضرائب المحلية (مباشرة).

4- ممثل لمصالح أملاك الدولة المحلية .

5- ممثل لوزارة الدفاع الوطني .

6- ممثل مصلحة التدرج للولاية .

7- موثّق ( يعيّن من طرف نقابة المحققين أو من طرف المحكمة ) .

8- المحافظ العقاري المقتصا ( إقليميا ) .

1- المقتصا إقليميا للمع الخواص ← كاتب عام لهذه اللجنت .

وتشكل حسب الحالة من عدة أعضاء آخرين ← ممثل من وزير الثقافة

فلاصية ← ممثل من مصالح التجارة والدرج .

2018/04/23

المحافظة العقارية

(الأستاذة فاطمة عبد الطيف)

← إن الهدف من المحافظة العقارية هو :

- تدعيم وإعطاء القوة القانونية والكيفية القانونية لفصل العقور

ولكل التصرفات الواردة على العقارات ( عقارية ، عقارية ) ، ( مسانداً برقية ،

أراضي فلاصية - مبيي أو غير مبيي ) ، لضمان وإعطاء الحماية الكاملة لها

حائزاً ، أي تثبيت الملكية للأشخاص والأشخاص ( القانونية )

← الشهر العقاري = الشهر المقتصا ( الاسم القديم ) + الشهر العيني ( العدد والمقتصا )

التي تكملها حائزاً ، ولهذا تم إنشاء المحافظة عقارية ولحماية فكرها بالبراز

العامة بما يخص العقارات المالية . بحيث أتت بعد كل من مديرية أملاك

← بيع عقار = 'impò' ( البائع 7 ، المشتري 11 ) .

← دار المالية = 'impò + Conservati + leadomaine' .



الدولة ، مديرية مسح الأراضي ، المحافظة العقارية ، المرابح كلها تابعة لوزارة المالية ، وكلها تفل وتقف متصور هذه الوزارة . وذلك بالتفصيل مع كل البيانات المتعلقة بالقود عند الاستهارة . ولهذا فإن دور المحافظة العقارية الرئيسي هو : معرفة وتحديد حقوق الملكية ، سواء كانت هذه الحقوق عينية أو شخصية . فالاستهارة يكون لها دورها وعيني في نفس الوقت ، وهذا هو نظام الاستهارة المتبع في الجزائر . إذ يخضع هذا الاستهارة ( إجراءات قانونية وتقنية من أجل هدف إعطاء قوة ثبوت قانونية لكل الوثائق الخاصة بالقود التي تمل تأسيرة الشهر العقاري .

وكذا تصبح كل التصرفات في أي عقار (هبة ، حريمية ...) عليه بالنسبة للعنبر . لذا تقوم المحافظة العقارية بجمع و فقط كل المعلومات الخاصة بالملكية العقارية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص للعنوين . وذلك قصد جعلها في متناول أي شخص يقوم بطليها .

← برأى هذه المحافظة العقارية حافظة عقاري لسيورها ، مكلف بهدية الاستهارة العقارية و مسك السجل العقاري .

\* لقد عرفت الجري نظامين من الاستهارة العقارية وهما : النظام العيني و النظام الشخصي . حيث أن الأدل يفتدع العقارات ذاتها . ~~والشخصية~~ لإنشاء البطاقة العقارية ( تحمل كل القياسات و المعلومات التقنية للعقار ) ، في حين يكتفد الثاني الشخصي عن أسماء الأشخاص لإنشاء البطاقات الشخصية بالنسبة للنظام العيني فهو يقوم أساسا على العمل المنجز من طرف مسح الأراضي والذي يدين فيه كل ما يخص العقار من حيث المساحة ، الجدران ، مكان كواجرها ، ( زيني ) و مساحة البناء الطول ، رفح البناء ، الخ ، و ارتفاع البناء ( حصر ) .

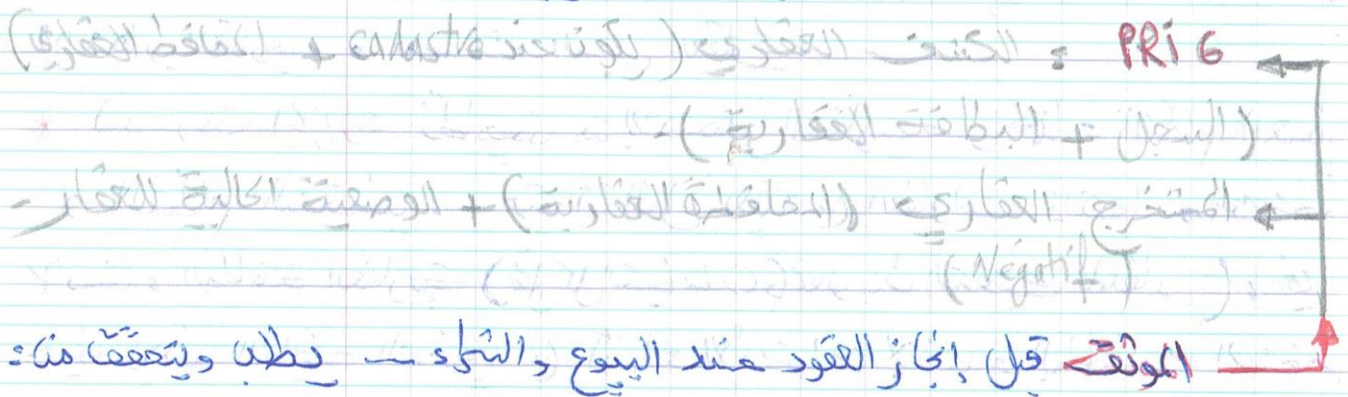
← كوضع هذه المعلومات كلها في سجل عقاري بصفة دقيقة تحض هذا  
الأخير! سجل كل التصرفات القانونية الواردة في هذا العقار، كما  
يبيّن لأول الحقوق العينية للعقار.

\* وهذا هنا يوضح أنّ الشهر العقاري للحقوق العينية والشخصية قطعاً  
على أيّ وأهمه ودقيقته جعلته أكثر إحكاماً ولهذا يتيح  
استقرار الملكية العقارية ويغير منضماً للحقوق العينية.

### ← دور الماطقة العقارية:

1. مراقبة الشروط المصموم عليها قانوناً للشهر العقور.
2. متابعة غاية الشهر العقاري.
3. الماطقة مع العقور والوثائق الخاصة بالعقد.
4. إعداد دسك البطاقات العقارية التي تعتمد عليها في تسليم  
الدفع العقاري.

5. إعداد المعلومات الضرورية للمواطنين عند طلبها للحاجة.



2017/05/14

### ← الدور القانوني للماطقة العقارية:

لكن يتضح الماطقة العقاري تمجيد السجل العقاري بناءً على المرسوم  
التشريعي رقم 63 - 1976، ومنع دسك السجل العقاري قصد إتمام الإبراءات

القانونية (البنية القارية + المصحح (المقطعات) التي يساهم من (Calastre) المتعلقة بالشهر  
 بحيث أن (المحافظ) يسمح بالسلطة القانونية في (رض) الشهر إذا ما تبين له  
 أنه (كشوف) وهو (تقصير) الوثائق المودعة عيباً أو خطأ مادياً المودعة من طرف  
 المواطن لا يفسر ملكية القارية يكون سبباً من أسباب ~~الفسخ~~ الإيداع  
 وذلك بتأدياً على المادتين 100 و 101 من المرسوم 63-76 <sup>بمقتضى</sup> بإصداره (المستوفى)  
 الأدل في (محافظة) القارية، وهي المقابل مع (مشرع) القانون الجنائي  
 للأطراف المعنية بالإنتهاء حق الطعن في قرارات (محافظ) القاري أمام الجهات  
 القضائية المختصة إقليمياً، في حالة (مردات) خاطئة في (مصلحة)،  
 يعقد النظام الجزائي الشهر العيني والتقصير:

**التقصير:** يتم ذلك لأن العقود تسمى على الأسماء وذو الأطراف (العقد) إما  
 بالتعال حقوق الملكية أو العينية الأخرى، يتم (بمجرد) الرض بين الأطراف <sup>بوجود</sup> وهذا  
 وبذلك (تقصير) الشهر (التقصير) على إعلان (التصرفات) الواردة مع العقارات  
 المأذون: أن هذا الإجراء له عيوب، وهو ضعيف ولا يعطي قوة تبيناً للوثائق  
 المشهورة، إذن فهذا الشهر (التقصير) لا يتقل (الصفة) القانونية إلا إذا كان  
 (المصرف) صريحاً ذاتاً وغير (مقابل) للبطلان، أما العكس فإذا ثبت بطلان  
 (المصرف) فإن الشهر لا يمد له (أو) الشهر (يردول) بالضرورة (لأن) المرفق هو (الأساس)  
 متى (تتعلق) في ظل هذه الوضعية هوية (التقصير) بدقت للبايع  
**العيني:** ولما كذلك نظام السجل (الأنت) (سجل)، يتم الشهر القاري في  
 كل هذا النظام تؤخذ (القياسات) للقطع من حيث (الإحداثيات) المساحة المتوقع  
 (إعطائهم) طبيعة (المسوح) (فلا) (تتم) أما بالنسبة للعقار تقوم له (القياسات)  
 بالنسبة (للساعة) (المساحة) (المساحة) (PDC) (مساحة) (المساحة) (40)  
 من مساحة البناء.

وقته في الشهر العتيق تستند إلى التقار ذات لا إلى النظمها صياغة الحق.

إذ لهذا النظام يقوم أساسه على تأسيس السجل العقاري بحيث يشاركه بدقة

أي

تأمل

ب

كل التصرفات القانونية (صادرة عن العقار.

ولهذا المبدأ انعكس على النظام السعير (التعويض والعقبي).

كيف يقوم بمراقبة العقاري **ميراثية العقود** قصد استظهارها!

1- بعد إيداع العقود مع مستوى المعاداة العقارية وتقبل السعير يقوم بـ

دراسة العقود المراد استظهارها ابتداءً من اليوم الأول للإيداع بخازن

وبعد أن هذه العقود تتطابقت مع كل المعلومات القوية التي تمها المبع

الصور (أي) وندا المعلومات الخاصة بصاحب الاستظهار لا كما سيرتبع

الأدلة من منع المماثل بكل هذه المعلومات ويولد مقارنتها بدقة يرتفع

في حالة وجود أخطاء يتعليل الأسباب وفي حالة التوافق يتم بالسعير

العقاري، تكون في إطار قانوني، يوضع للإعلان في الصحافة، إلا ما كان العادة

وعندما تكون غير مطعون فيهم يكون السعير بصفة أو توما تكتية وعند

وجود أخطاء يقوم بتحريره والسعير لاحقاً. (كل يوم يتم له سيف -)

2- بناءً على هذا ليتمع إذا العقد الرئيسي هو كل عقد مبرر من طرف مؤلف

عام أو نضمها مكلف بأكثره العامة أو عند طريق فيسير معتقد له ورادة

والعدل بقرار قضائي التي يقولها له القانون. وغير ذلك كل عقد غير

مبرر من طرف هؤلاء وبطريقة رسمية برفضة المماثل عند الإيداع مباشرة

عقد مدد المشرع الجزائري بأن تتوفر له شروط للعقد المماثل للإستظهار

وهي: 1- صدور العقد عن سلطة عامة (كل شخص أعدت الدولة

للقيام بهل إيجاز العقود (عقود إدارية) ضماناً لإتمام إجراءات السعير العقارية)

2- صدور العقد من اختصاصي القانونيين والى صيرت بالمعكاة

تم الموثق.

حسب القانون:

3 - مراجعات الوثائق هو أحد خاصية في إقرار العقد من حيث الشكل والمضمون.  
 وبين عليه أن لا يورثها مع صفة البيانك و المعلومات المتولدة بالعقد  
 أما متعريف الشكل يكون تحرير العقود بالثقت العربية ، يكون في نص  
 واحد و واضح سهل القراءة بدون إختصار أو تعقيد أو كتابة بين  
 الأضطر أو الشطب أو مسح ، كما أيضا تكتب الأرباح بالأرقام والأرقام  
 ويوقع السنة واليوم بالأثر في والأرقام ، التوقيع بالأثر من قبل الشهود  
 - تقوم الوثائق بوضع اسمها ولقبها في الوثيقة و مكان إقامتها ، اسم  
 ولقب و صفة ، ههنا ، تاريخ الأولاد أمام الوثائق و كذلك مكان ولادة  
 الأخراف و سنة الولادة ، وكذلك بالنسبة للشهود ، اسم ولقب و مكان  
 ميلاد و سكنه للمرضع بما حاله عقد للثقت الأجنبية ، كذلك بالنسبة  
 للوكالات ،

- بعد إتمام العقد تقوم الوثائق بقراءة النص أمام الشاهدين والساري وذلك  
 بحصد إعلانهم بإمكانية مراجعة ثقت العقار من طرف الضارب  
 - كما تقوم السلطات القضائية عند إنشاء عقود عن طريق جيرة قضائية ،  
 السلطات الإدارية ، والسلطات القضائية بالخارج .

4 - كما يتصور أن يكون العقد مبادر عن عقد سابق مشهور .

5 - تقوم الماكن بمراجعة العقود بالإحصاء عن المعلومات المتوفرة له  
 تصرف Cadastre ، و يعتمد على العقود السابقة في حالة عدم وجود مسح  
 بالنسبة للبطاقات التقاربية يميز عنها ما يسمي بالسجل العقاري المؤدي  
 مع الأرقام و المحافظة العقارية ، كما أنها تمكن من معلومات حقيقية  
 عينية مطابقة للواقع سواء كانت بطاقات فردية أو جماعية ، كما تمكنه  
 لوضع بطاقات التبرنت الرسمية : اللوي - اسم البلدية قسم المسح

المساحة ، تاريخ البهجة ، ، الفصح السكاني ليكمل مع (كم) جدول :

1- اسم ولقب ، - للمالك .

2- تحديد إن كانت عين ارتقاقات ( + ، - ) . هل هو مشترك فيه أم

فردى ، ما هي الأعباء ، الرهن مع العقار .

3- بالنسبة للعقار الحضري يتميز بالمحافظة العقاري بطاقات عقارية

مضري ( معلوماً عامة عن العقار ، المالك ، المساحة ، الطوبقي ، الشارع ،

رقم العقار ، الإرتقاء ، وضع الفصح ، الوردات - ) .

← بعد ذلك تقوم المحافظة العقاري بإجازة الدقة العقاري أين يوضع فيها

كل الحقوق العقارية لكل الأستخدام ، ويعهد وصيغة العقار القانونية

ويظهر فيها الأعباء إن وجدت ، التي تكون مطابقتة لإبداقتة العقارية .

المتييزة من طرف Cadastre .

← يسلم الدقة العقاري للمالك بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقتة

للواقع ، و تتم

← في حالة عقار في الشروع يسلم دقة واحد . يسلم لأهل الملاك

← في حالة عدم تقاضهم الوراث مثلاً بعد الدقة عند المحافظة عن بيع الثعاهم

الادارية أملاك الدولة

الهيكل الإداري لمديرية أملاك الدولة

