

المادة 2 : ان مسح الاراضى العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعى للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقارى .

المادة 3 : يعد السجل العقارى الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية .

الباب الاول مسح الاراضى العام

المادة 4 : يتم على مجموع التراب الوطنى، تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للاراضى .

المادة 5 : ان مهام اعداد مسح الاراضى العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الادارة المكلفة بشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية .

المادة 6 : ان مخطط مسح الاراضى المقسم الى اقسام والى اماكن معينة، يعطى التمثيل البيانى لاقليم البلدية فى جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها الى قطع .

والقطعة الارضية هي وحدة عقارية طبيعية وقانونية، ومن خلال تخصيصها وأصلها ان الاعباء أو الارتفاقات المترتبة عليها، تكون موضوع اشهار فى السجل العقارى تحت رقم مساحى خاص .

المادة 7 : كل تغيير لحدود الملكية ولا سيما على اثر تجميعها أو تقسيمها أو تجزئتها أو اقتسامها، يجب أن يثبت بحضور تحديد ويرفق به مخطط منظم .

المادة 8 : ان تصميم مسح الاراضى يكون موضوع اعداد فى كل بلدية ما يلى :

امر رقم 75 - 74 مؤرخ فى 8 ذى القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضى العام وتأسيس السجل العقارى

باسم الشعب

ان رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء ،

- بناء على تقرير وزير المالية ووزير الفلاحة والاصلاح الزراعى ووزير العدل، حامل الاختام ووزير الداخلية ،

- وبمقتضى الامرين رقم 65 - 182 ورقم 70 - 53 المؤرخين فى II ربيع الاول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965 و 18 جمادى الاولى عام 1390 الموافق 21 يوليو سنة 1970 والمتضمنين تأسيس الحكومة ،

- وبمقتضى الامر رقم 71 - 73 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية ،

- وبمقتضى المرسوم رقم 73 - 32 المؤرخ فى 30 ذى القعدة عام 1392 الموافق 5 يناير سنة 1973 والمتعلق باثبات حق الملكية الخاصة المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 73 - 86 المؤرخ فى 17 جمادى الثانية عام 1393 الموافق 17 يوليو سنة 1973 ،

يامر بما يلى :

احكام عامة

المادة الاولى : عند الانتهاء من العمليات المشروعة فيها برسم الثورة الزراعية على اقليم بلدية ما، فانه يتم ابتداء من مجموعة البطاقات العقارية البلدية المنصوص عليها فى المادة 24 من الامر رقم 71 - 73 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971، اعداد مسح الاراضى العام وتأسيس السجل العقارى .

المادة 14 : تلزم الاشارة من اجل مسك مجموعة البطاقات العقارية الى مايلي :

I - جميع العقود الرسمية المنشئة او الناقلة او المصرحة او المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تاسيس مجموعة البطاقات العقارية ،

2 - جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للاجراء الاول الذي كان موضوع تاسيس لمجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للاشهار العقارى بمقتضى التشريع الجارى به العمل وكذلك تسجيلات الرهون او الامتيازات ،

3 - المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الاراضى والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة فى مجموعة البطاقات العقارية ،

4 - وبصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد و مسجل فى مجموعة البطاقات العقارية .

وسيحدد مرسوم كيفيات تطبيق المادتين I3 و I4 اعلاه.

المادة 15 : كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لاجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهارها فى مجموعة البطاقات العقارية، غير ان نقل الملكية عن طريق الوفاة يسرى مفعوله من يوم وفاة اصحاب الحقوق العينية .

المادة 16 : ان العقود الارادية والاتفاقات التي ترمى الى انشاء او نقل او تصحيح او تعديل او انقضاء حق عيني ، لا يكون لها اثر حتى بين الاطراف الا من تاريخ نشرها فى مجموعة البطاقات العقارية .

المادة 17 : ان الايجارات لمدة I2 سنة لا يكون لها اثر بين الاطراف ولا يحتج بها تجاه الغير فى حالة عدم اشهارها وذلك مع مراعاة احكام المادة I65 من الامر رقم 7I - 73 المؤرخ فى 20 رمضان عام I39I الموافق 8 نوفمبر سنة I97I المتضمن البقرة الزراعية .

القسم الثانى الدفتر العقارى

المادة 18 : يقدم الى مالك العقار بمناسبة الاجراء الاول دفتر عقارى تنسخ فيه البيانات الموجودة فى مجموعة البطاقات العقارية .

ان العقود الارادية والاتفاقات المشار اليها فى المادة I6 اعلاه لا يمكن اشهارها الا اذا كانت الوثائق المخصصة بان تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقارى، مرفقة بالدفتر العقارى .

وبشير العون المكلف بمسك السجل العقارى فى الدفتر العقارى الى العقود المذكورة ويضبطه بجميع البيانات الموجودة فى مجموعة البطاقات العقارية .

المادة 19 : تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار فى السجل العقارى، فى الدفتر الذى يشكل سند ملكية .

- جدول للاقسام وسجل لقطع الارض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافى ،

- دفتر مسح الاراضى الذى تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الابجدى لهؤلاء الاخيرين،

- مخططات مسح الاراضى .
وستحدد شروط اعداد الوثائق المذكورة اعلاه، بموجب نصوص تطبيقية لهذا الامر .

المادة 9 : تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الادارة والمالكون والجيران) .

ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الاراضى. ويحدد تشكيل هذه اللجنة واختصاصاتها وسيورها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الامر .

المادة 10 : عند اختتام عمليات مسح الاراضى فى كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقارى نسخ نائية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الاراضى .

كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية .

المادة 11 : يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقارى على اساس وثائق مسح الاراضى المعدة، والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى التي يجب ان تكون موضوع اشهار فى السجل العقارى وذلك طبقا لاحكام المادة I3 ادناه .

الباب الثانى

السجل العقارى

المادة 12 : ان السجل العقارى المحدد بموجب المادة 3 اعلاه، يمسك فى كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية .

ويتم اعداده أولا بأول بتاسيس مسح الاراضى على اقليم بلدية ما .

القسم الاول

مجموعة البطاقات العقارية

المادة 13 : يجب على المعنيين ان يودعوا لزوما من اجل تاسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقارى، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحدالة من قبل موثق أو كاتب عمود ادارية أو كاتب ضبط .

وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة للملكية العقارات أو الحقوق العينية الاخرى المقدمة للاشهار، يجب ان يتضمن :

- I - وصف العقارات العينية بالاستناد الى مخطط مسح الاراضى ،
- 2 - هوية واهلية اصحاب الحقوق ،
- 3 - الاعباء المثقلة بها هذه العقارات .

المادة 24 : تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن امام الجهات القضائية المختصة اقليميا .

الباب الثالث

احكام مختلفة وانتقالية

المادة 25 : ان مصاريف تنفيذ العمليات المنصوص عليها في هذا الامر وكذلك الحقوق والرسوم والنفقات الملحقة والواجبة الاداء منذ الاجراء الاول ، تكون على عاتق الدولة .

المادة 26 : ان العمليات الخاصة باساس رسوم التسجيل ورسم الاشهار العقاري للقرارات الخاضعة للاشهار في السجل العقاري، يقوم بها المحافظ في اجراء واحد .
سيحدد مرسوم شروط تطبيق هذه المادة .

المادة 27 : ان العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع اشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات او حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الاراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم .

المادة 28 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا الامر الذي يسرى مفعوله ابتداء من 5 يوليو سنة 1975، وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

وحرر بالجزائر في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 .

هوارى بومدين

القسم الثالث

المحافظة العقارية

المادة 20 : تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون مقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وانمام الاجراءات المتعلقة بالاشهار العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الامر .

المادة 21 : ان تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين، سيحدد بموجب مرسوم .

القسم الرابع

التدابير الرامية الى ضبط دقة مجموعة البطاقات العقارية

المادة 22 : يحقق المحافظ في هوية واهلية الاطراف الموجودين على وسائل الاثبات وكذلك في صحة الاوراق المطلوبة من اجل الاشهار .
و سيحدد مرسوم كيفيات تطبيق هذه المادة .

المادة 23 : تكون الدولة مسؤولة بسبب الاخطاء المضررة بالغير والتي يرتكبها المحافظ اثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في اجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والا سقطت الدعوى .

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ. وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الاخير .