الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة فرحات عباس -سطيف 1
معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض
قسم الجغرافيا و تهيئة الاقليم

Université Ferhat Abbas Sétif 1
Institut d'Architecture et des Sciences de la Terre
Département : Géographie et aménagement du Territoire

مذكرة

مقدمة لنيل شهادة الماستر

تخصص: المدن، الديناميكية المجالية والتسيير

تحت عنوان

تقييم عملية مسح الأراضي لولاية سطيف

مـــــــــن اعداد الطالبين :

- **بويلفان يحي**
- **رمضاني عبد الرحيم**

لجنـــــة المناقشة:

الاستاذ (ة) : بن محمد حميد .....أستاذ مساعد أ.....جامعة فرحات عباس سطيف 1	رئيسا
الاستاذ (ة) : أوياد رضا.....أستاذ مساعد..... جامعة فرحات عباس سطيف 1	مشرفا
الاستاذ(ة) : حمداني عزيز.....أستاذ مساعد أ..... جامعة فرحات عباس سطيف 1	ممتحنا

السنة الجامعية 2025/2024

الفهرس

الشكر	2
الاهداء	3
مقدمة عامة	9
الجزء الأول : الجانب النظري	11
I .1 الفصل الأول : الإطار العام للدراسة	12
I. 1.1 : إشكالية الدراسة	12
I. 2.1 : الفرضيات	13
I. 3.1 : أسباب إختيار الموضوع	14
I. 4.1 : أهمية الدراسة	14
I. 5.1 : أهداف الدراسة	15
I. 6.1 : دراسات سابقة	15
الفصل الثاني : مفهوم المسح العقاري و الهياكل التنظيمية المكلفة بعمليات المسح	17
تمهيد	18
I. 1.2 : تعريف المسح العقاري والعقار	18
I. 1.1.2 : تعريف المسح لغة	19
I. 2.1.2 : تعريف المسح إصطلاحا	19
I. 3.1.2 : تعريف العقار	20
I. 2.2 : أهداف عملية المسح العقاري	20
I. 1.2.2 : ضبط الملكية العقارية	21
I. 2.2.2 : حماية حق المالك العقاري	21
I. 3.2.2 : الهدف الإقتصادي	22
I. 4.2.2 : الهدف التقني	23
I. 3.2 : الهياكل التنظيمية المكلفة بعمليات مسح الأراضي	24
I. 1.3.2 : الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	24
I. 2.3.2 : فرق التحقيق العقاري المختلطة	27
I. 3.3.2 : لجنة المسح	29
I. 4.3.2 : المحافظة العقارية	31
الفصل الثالث : الإجراءات الجديدة المتعلقة بتطوير عملية المسح العقاري	35

تمهيد	36
1.3.I : الإجـــراءات العمليـــة الجديـــدة للنهـــوض بعمليـــة المســـح العقاري	**36**
I. 1.1.3 : إنشاء الشباك الموحد	36
2.1.3.I : تطوير عملية الرقمنة	38
2.3.I : الإجراءات التنظيمية الجديدة	41
1.2.3.I : حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	41
2.2.3.I : إعادة هيكلة الإدارة المركزية لوزارة المالية	42
3.2.3.I : الهياكل التنظيمية الجديدة المتعلقة بالمصـــالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية.	42
الجزء الثاني : الجانب التطبيقي	44
الفصـل الأول : دراســة تطبيقيــة بالمديريــة الولائيــة لمســح الأراضــي والحفظ العقاري لولاية سطيف	45
تمهيد	46
1.1.II: التعريـف بالمديريـة الولائيـة لمسـح الأراضـي والحفـظ العقـاري لولاية سطيف	46
1.1.1.I : مهـام المديريـة الولائيـة لمسـح الأراضـي و الحفـظ العقـاري لولاية سطيف	47
2.1.1.I : الهيكـل التنظيمـي للمديريـة الولائيـة لمسـح الأراضـي و الحفـظ العقاري لولاية سطيف	48
2.1.II : عملية المسح في ولاية سطيف	53
1.2.1.II : المسح العام للأراضي في ولاية سطيف	53
2.2.1.II: المسح الحضري في ولاية سطيف	54
3.2.1.II: عملية المسح الريفي في ولاية سطيف	56
الفصل الثاني : مقابلة مع إطارات من المديرية	59
II. 1.2 : مقابلـة مـع رئـيس مكتـب الإعـلام الآلـي المراجعـة و التـدقيق لمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري	60
II. 2.2 : مقابلة مع المحافظ العقاري لولاية سطيف	61
3.2.II : تحليل نتائج المقابلة	64
3.II : تحديات عملية المسح العام للأراضي في ولاية سطيف	64
الخاتمة	66

المراجع	69
الملاحق	74

ملخص :

تناولت المذكرة تقييم عملية المسح العقاري في ولاية سطيف، كأداة لضبط الملكية العقارية وتحفيز الاستثمار. توصلت إلى أن العملية رغم أهميتها، تواجه عدة تحديات، أبرزها: التعقيدات الإدارية، كثرة النزاعات، تأخر تسليم الدفاتر العقارية، وضعف التنسيق بين الهيئات.

أوصت الدراسة بتبسيط الإجراءات، تسريع الرقمنة، وتفعيل الشباك الموحد، من أجل تحسين فعالية المسح وتحقيق أهدافه الاقتصادية والقانونية.

Résumé :

Ce mémoire évalue le processus de cadastre foncier dans la wilaya de Sétif. Malgré son importance pour la sécurisation des propriétés et l'encouragement à l'investissement, plusieurs obstacles persistent: lenteurs administratives, conflits fonciers, retards dans la délivrance des titres, et manque de coordination entre les services.

L'étude recommande la simplification des procédures, l'accélération de la numérisation, et l'activation du guichet unique pour améliorer l'efficacité du cadastre.

Summary:

This thesis evaluates the land survey process in Sétif Province. Despite its crucial role in securing property rights and promoting investment, it still faces challenges : administrative delays, property disputes, slow issuance of land titles, and lack of coordination among services.

The study recommends simplifying procedures, accelerating digitization, and implementing a one-stop office to improve survey effectiveness.