

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية
الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث
العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان

Université Aboubakr Belkaïd – Tlemcen –
Faculté de Technologie



MEMOIRE

En vue de l'obtention du **diplôme de Master en Architecture géomatique et gestion de foncier**

Spécialité : Architecture, urbanisme et métiers de la ville

Par: SEDDOUKI MOHAMMED ESSEDDIK
RAHMANI ISHAK

Sujet

Étude comparative entre le cadastre traditionnel et le cadastre
numérique dans la gestion des litiges fonciers

Encadré par : Dr. BOUDALIA NADIA

Soutenu publiquement, le / / , devant le jury composé de :

M/Mme nom et prénoms	Grade	Université de Tlemcen	Président
M/Mme nom et prénoms	Grade	Université de Tlemcen	Examineur
M/Mme nom et prénoms	Grade	Université de Tlemcen	Examineur
M/Mme nom et prénoms	Grade	Université de Tlemcen	Encadrant

Année universitaire : 2025/2026

Remerciements

Le premier et le plus grand remerciement revient à ALLAH qui, par Sa volonté, nous a permis d'arriver au bout de ce chemin et d'accomplir ce modeste travail.

Nous tenons ensuite à exprimer notre profonde gratitude à notre encadreur, Mme Nadia Boudalia, pour son aide précieuse, ses orientations constantes ainsi que son accompagnement tout au long de cette recherche. Nous la remercions sincèrement pour sa générosité, son soutien dans la recherche bibliographique, ainsi que pour ses conseils avisés et son assistance durant toute cette période.

Nos remerciements s'adressent également à tous les enseignants d'Université Aboubakr Belkaid Tlemcen Faculté de Technologie pour la qualité de leur enseignement et leur accompagnement tout au long de notre parcours universitaire.

Nous remercions aussi tous nos camarades de promotion, ainsi que les membres du jury qui ont accepté d'examiner ce modeste travail.

Enfin, nous adressons nos sincères remerciements à tous nos collègues de licence et à toutes les personnes qui, de près ou de loin, ont contribué à la réalisation de ce travail.

Dedicase

*Je dédie ce modeste travail de fin d'études de Master :
À la mémoire de mon très cher père, qu'Allah lui accorde Sa
miséricorde et l'accueille dans Son vaste paradis.
Son souvenir restera gravé dans mon cœur, et ses conseils continueront
à éclairer mon chemin.
À ma très chère mère, pour son amour infini, ses sacrifices, sa
patience et ses prières qui m'ont toujours soutenu.
À mon épouse, pour son soutien précieux, sa compréhension et son
encouragement tout au long de ce parcours.
À mes chères filles : Wissal, Walaa, Mayar et Miral, qui sont ma
source de bonheur, d'espoir et de motivation.
À mes frères et mes sœurs, pour leur affection, leur soutien moral et
leurs encouragements permanents.
Enfin, à toutes les personnes qui m'ont aidé de près ou de loin à
réaliser cette thèse,
je leur exprime ma profonde gratitude et mes sincères remerciements.*

— Mohammed Essaddiq Seddouki

Dédicace

*À mon père et à ma mère,
pour votre amour inconditionnel, vos sacrifices et votre soutien sans faille.*

*À ma femme,
Ma compagne de tous les instants, pour ta patience, ton encouragement et ta
présence à mes côtés.*

*À mes filles, Acil et Sirine,
Vous êtes ma raison d'avancer et ma plus belle fierté.*

*À mes frères et sœurs,
Pour votre solidarité et vos encouragements.*

Et à tous ceux qui m'ont aidé de près ou de loin à réaliser cette thèse.

Avec tout mon amour et ma gratitude.

— ishak rahmani

RESUME

Le foncier constitue une question fondamentale dans le développement économique et social des États. En effet, l'accès sécurisé à la propriété foncière représente un levier essentiel de la croissance économique et de la stabilité sociale.

Afin de parvenir à un développement urbain durable, indispensable à la croissance économique nationale et à la lutte contre les litiges fonciers, il devient nécessaire de s'appuyer sur un système moderne de gestion et d'utilisation des terres. Dans ce contexte, l'importance du cadastre numérique se manifeste clairement, car il repose sur des bases de données électroniques et des systèmes d'information géographique (SIG) permettant le stockage et la mise à jour précise et instantanée des données, ainsi que l'interconnexion entre les différentes institutions administratives et judiciaires.

Cette évolution contribue à réduire les erreurs, à accélérer le traitement des litiges fonciers et à renforcer la transparence dans la gestion du foncier.

L'étude conclut que la transition vers le cadastre numérique représente une étape importante dans l'amélioration de la gestion du patrimoine foncier, car elle offre des outils plus précis et plus efficaces pour la prévention et la résolution des litiges, comparativement au système traditionnel qui souffre de plusieurs limites techniques et organisationnelles.

Mots-clés : cadastre numérique, litiges fonciers.

ملخص:

يعد التسيير العقاري قضية أساسية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، فالوصول الآمن إلى الملكية العقارية يمثل رافعة مهمة للنمو الاقتصادي والاستقرار الاجتماعي. ومن أجل بلوغ تنمية حضرية مستدامة ضرورية للنمو الاقتصادي الوطني، ولمكافحة النزاعات العقارية أصبح من الضروري الاعتماد على نظام متطور لتسيير واستعمال الأراضي، ومن هنا تبرز أهمية المسح الرقمي الذي يقوم على قواعد بيانات إلكترونية، ونظم معلومات جغرافية (SIG) تسمح بتخزين وتحديث المعطيات بشكل دقيق وفوري مع إمكانية الربط بين مختلف الجهات الإدارية والقضائية هذا التطور يساهم في تقليل الأخطاء وتسريع إجراءات معالجة النزاعات العقارية وتعزيز الشفافية في تسيير العقار.

وتخلص الدراسة إلى أن التحول نحو المسح العقاري الرقمي يمثل خطوة مهمة نحو تحسين إدارة الأملاك العقارية، حيث يوفر أدوات أكثر دقة وفعالية في الوقاية من النزاعات وتسويتها مقارنة بالنظام التقليدي الذي يعاني من عدة قيود تقنية وتنظيمية.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري الرقمي، النزاعات العقارية.

ABSTRACT

Land management is a fundamental issue in the economic and social development of states. Indeed, secure access to land ownership represents a key driver of economic growth and social stability.

In order to achieve sustainable urban development, which is essential for national economic growth and for combating land disputes, it has become necessary to rely on a modern land management and land-use system. In this context, the importance of the digital cadastre is evident, as it is based on electronic databases and Geographic Information Systems (GIS), enabling accurate and real-time storage and updating of data, as well as interconnection between different administrative and judicial institutions.

This development helps reduce errors, speed up the processing of land disputes, and enhance transparency in land administration.

The study concludes that the transition toward a digital cadastre represents an important step in improving land asset management, as it provides more accurate and efficient tools for preventing and resolving disputes compared to the traditional system, which suffers from several technical and organizational limitations.

Keywords : digital cadastre, land disputes.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE

Figure 01 : Organisation interne de l'Agence du cadastre au niveau central.....	20
Figure 02 : Organisation interne de la Direction du cadastre au niveau régional.....	21
Figure 03 : Organisation interne de la Direction du cadastre au niveau de la wilaya.....	21
Figure 04 : Carte 1 : Section N° 22 de la commune de Djidiouia (zone rurale), résultat du cadastre traditionnel ancien.....	32
Figure 05 : Carte 2 : Section N° 22 de la commune de Djidiouia (zone rurale), résultat du cadastre numérique actuel.....	33
Figure 06: illustre les principales couches constituant la base de données géographique de la section N° (54) de la commune de Djidiouia (zone urbaine).....	34
Figure 7 : illustre les principales tables constituant la base de données juridique de la commune de Djidiouia.....	37
Figure 8 : présente un tableau indiquant les parcelles et leur nature juridique, constituant la base de données juridique de la commune de Djidiouia.....	39
Figure 9 : présente un tableau indiquant le nom et le prénom du propriétaire de chaque parcelle, ainsi que son numéro séquentiel.....	40
FIGURE :10 Une Jugement Judiciaire.....	58
FIGURE :11 Acte De Vente.....	61
Figure 12 :Sénatus-consulte d'ammi moussa.....	65
Figure 13 : La superposition de la sénatuce avec la base des données du cadastre.....	65
Figure 14 : La superposition du sénatus-consulte ancien avec l'image satellitaire.....	68
Figure 15 : La parcelle portant le numéro 167 du cadastre ancien.....	71
Figure 16 : Concordance du plan de la parcelle portant le numéro 167 du cadastre ancien avec la réalité du terrain.....	71
Figure17 : Concordance du plan de la parcelle portant le numéro 167 du plan cadastral ancien avec le plan cadastral moderne.....	72
Figure 18 : Acte De Vente Sous Seing prive.....	73
Figure 19 : ACTE DE DONATION.....	76
Figure20 : Extrait du plan cadastral.....	77
Figure 21 : Copie De Fiche.....	77
Figure 22 : Section 75 Commun Djidioua Sur ARC GIS.....	78
Figure23 : Le plan numérique sur AUTOCAD.....	78
Figure24 :Photo De Passage.....	80
Figure 25 : Extrait Du Plan Cadastral	80
Figure26 : Section 75 Commun Djidioua Sur ARC GIS.....	81
Figure 27 : Le Plan Numérique Sur AUTOCAD.....	81

TABLEAU

Tableau 1 : présente les composantes du tableau du type ponctuel.....	35
Tableau 2 : présente les composantes du tableau du type linéaire.....	36
Tableau 3 : présente les composantes du tableau du type surfacique.....	37

Table des matières

REMERCIEMENTS.....	I
DEDICACE.....	II-III
RESUME.....	IV
ملخص.....	IV
ABSTRACT.....	V
Table des illustrations.....	VI
SOMMAIRE.....	VII
Introduction Générale.....	1-4
CHAPITRE I.....	5
INTRODUCTION.....	6
2. Les étapes historiques du cadastre.....	8
2-1 périodes coloniaux.....	8-9
2-2 périodes après l'indépendance.....	10
2-3 L'opération du cadastre général et la délivrance du livret foncier.....	13
3. les organismes supervisant le processeur du cadastre.....	18
3-1 l'agence national du cadastre.....	18
3-2 définitions de l'agence nationale du cadastre.....	18
4- organisation du l'agence national du cadastre.....	19
4-1 conseils d'administration.....	19
4-2 la direction.....	19
4-4 organisations internes.....	20
4-5 au niveau central.....	20
4-6 au niveau régional.....	21
4-6 au niveau wilaya.....	21
5- les missions de l'agence nationale de cadastre.....	22
5-1 les missions principales dans la préparation du cadastre.....	22
5-2 la mission exceptionnelle dans le domaine cadastre.....	22
6-Les litiges fonciers.....	22
6-1Définition.....	22
6-2Types de litiges.....	23
6-3couses principale.....	26
6-4 Les modes de règlement des litiges fonciers.....	26

sommaire

CHAPITRE II.....	30
1-Les principaux outils actuels du cadastre.....	31
1-1-Le cadastre ancien et sa transition vers le cadastre numérique.....	31
1-2-Les caractéristiques de la base de données géographique.....	33
1-2-1Le type attributaire (ou texte).....	34
1-2-2Le type ponctuel.....	35
1-2-3Le type linéaire.....	36
1-2-4Le type surfacique (ou polygonal).....	36
1-3-Les caractéristiques de la base de données juridique.....	38
 CHAPITRE III.....	 41
Comparaison technique.....	42
A. Comparaison technique entre le cadastre ancien et le cadastre numérique.....	42
1. Méthodes de levé et de mesure.....	42
2.Représentation des données.....	42
3.Traitement et stockage des données.....	42
4.Mise à jour des informations.....	43
5.Analyse et exploitation des données.....	43
B. •Méthodes de levé.....	43
1.Méthodes de levé dans le cadastre ancien.....	43
2.Méthodes de levé dans le cadastre numérique.....	44
3.Niveau de précision obtenu.....	44
4.Temps et efficacité des levés.....	44
5.Impact sur la gestion des litiges fonciers.....	44
C. • Stockage des données.....	45
1.Stockage des données dans le cadastre ancien.....	45
2. Stockage des données dans le cadastre numérique.....	45
3.Sécurité et fiabilité des données.....	45
4.Accessibilité des données.....	45
5.Impact sur les litiges fonciers.....	46
Comparaison administrative entre le cadastre ancien et le cadastre numérique.....	46
1.Organisation administrative.....	46
2. Traitement des dossiers fonciers.....	46
3.Circulation de l'information.....	47
4. Relation avec les usagers.....	47
5. Gestion des litiges fonciers.....	47
6. Transparence et contrôle administratif.....	47
A. • Accessibilité de l'information.....	48
1. Délais de traitement dans le cadastre ancien.....	48
2. Délais de traitement dans le cadastre numérique.....	48
3. Impact sur l'efficacité administrative.....	49
4. Impact sur les litiges fonciers.....	49

sommaire

B. • Comparaison juridique entre le cadastre ancien et le cadastre numérique.....	50
1. Valeur juridique des données cadastrales.....	51
2. Opposabilité des données.....	51
3. Rôle dans la preuve foncière.....	51
4. Gestion des litiges fonciers.....	51
5. Sécurité juridique.....	52
C. • Valeur probante.....	52
1. Valeur probante dans le cadastre ancien.....	52
2. Valeur probante dans le cadastre numérique.....	52
3. Utilisation dans les litiges fonciers.....	53
4. Apport de la modernisation cadastrale.....	53
5. Limites de la valeur probante.....	53
D. • Sécurité juridique.....	53
1. Sécurité juridique dans le cadastre ancien.....	53
2. Sécurité juridique dans le cadastre numérique.....	54
3. Impact sur la prévention des litiges fonciers.....	54
4. Rôle des institutions dans la sécurité juridique.....	54
5. Limites persistantes.....	54
E. • Réduction des contentieux.....	55
1. Causes des contentieux dans le système ancien.....	55
2. Mécanismes de réduction dans le cadastre numérique.....	55
3. Prévention des litiges fonciers.....	55
4. Impact sur les procédures judiciaires.....	56
5. Effets globaux sur la gestion foncière.....	56
CHAPITRE IV : Étude de cas d'expertise judiciaire dans la résolution d'un litige foncier	57
1. cas d'expertise judiciaire dans la résolution d'un litige.....	58
2. litiges bornage.....	74
3. Litiges aux droit réels.....	79
Conclusion général.....	83
BIBLIOGRAPHIE.....	86

Introduction générale

Le XXI^e siècle connaît une transformation accélérée des technologies de l'information et de la communication, transformation qui a profondément remodelé les structures administratives, économiques et juridiques des États modernes. Cette révolution numérique s'est traduite par la dématérialisation des procédures, l'automatisation du traitement des données et l'interconnexion des systèmes d'information, y compris dans le domaine foncier, longtemps considéré comme un secteur conservateur en raison de sa dimension juridique et protectrice liée à la propriété et aux droits réels. L'administration foncière reposait traditionnellement sur des archives papier, des plans manuels et des registres matériels pour la consolidation des droits et la délimitation des propriétés. Toutefois, les évolutions récentes ont imposé la nécessité de moderniser ce service public stratégique afin de répondre aux exigences de sécurité juridique, de transparence administrative et d'efficacité dans la gestion des droits réels fonciers.

Le cadastre constitue ainsi un instrument essentiel de stabilité des transactions foncières, en assurant l'identification des parcelles, la fixation de leurs limites et l'enregistrement des droits qui s'y rattachent, tout en servant de base à la fiscalité immobilière et à l'aménagement du territoire. Néanmoins, le modèle cadastral traditionnel a révélé plusieurs insuffisances face à la complexité croissante des relations foncières contemporaines, notamment la lenteur de l'actualisation des données, le risque d'erreurs matérielles, la difficulté d'accès à l'information, la détérioration ou la perte des archives, ainsi que le manque de coordination entre les institutions concernées, ce qui contribue à l'aggravation des litiges relatifs aux limites de propriété ou à la superposition des droits.

Les litiges fonciers constituent d'ailleurs l'un des problèmes majeurs auxquels sont confrontées l'administration et la société dans le domaine de la propriété immobilière. Ils surviennent généralement en raison de conflits portant sur la propriété d'un terrain, la délimitation des parcelles, les modalités d'exploitation, ou encore à cause de difficultés liées aux successions ou aux contrats non enregistrés. Ces contentieux se sont intensifiés ces dernières années sous l'effet de la complexification des transactions immobilières, de la multiplication des opérations d'aménagement et de l'expansion urbaine rapide.

Dans un contexte marqué par une pression démographique accrue, une urbanisation soutenue et une augmentation significative de la valeur économique des terres, ces conflits fonciers sont devenus plus fréquents et plus complexes, mettant en évidence la nécessité d'un système cadastral plus précis, plus efficace et plus réactif. C'est dans ce cadre qu'a émergé le cadastre numérique, fondé sur les systèmes d'information géographique, les

Introduction générale

bases de données spatiales et les plateformes électroniques de gestion des informations, offrant des possibilités avancées de numérisation, de géo référencement précis, de mise à jour instantanée des données et d'échange sécurisé d'informations entre les autorités compétentes. Le passage du support papier au support numérique ne constitue pas un simple progrès technique, mais un changement structurel dans la conception de la gestion Foncière, susceptible de renforcer la transparence, d'améliorer la coordination institutionnelle et de réduire les sources potentielles de conflits. Dès lors, la question se pose de savoir dans quelle mesure le cadastre numérique permet d'améliorer la gestion des litiges fonciers et d'en limiter l'ampleur par rapport au cadastre traditionnel.

La présente étude se propose ainsi d'analyser de manière comparative les caractéristiques, les mécanismes et les performances du cadastre traditionnel et du cadastre numérique dans la gestion des litiges fonciers. Elle visera à identifier les forces et les limites de chaque système, à évaluer leur impact sur la sécurité juridique et à déterminer les perspectives d'amélioration dans le cadre d'une modernisation de l'administration foncière.

Cette recherche s'inscrit dans une approche à la fois juridique et technologique, mettant en lumière les interactions entre droit foncier et outils numériques, afin de mieux comprendre comment l'innovation technologique peut renforcer l'efficacité, la fiabilité et la transparence du système cadastral dans la résolution des conflits fonciers.

Problématique principale

Problématique principale :

Dans quelle mesure le cadastre, à travers ses évolutions du système ancien vers le système moderne, contribue-t-il à la prévention et à la gestion des litiges fonciers, et permet-il réellement d'assurer la sécurité juridique des biens immobiliers ?

Problématique :

- Quelles sont les limites du cadastre ancien dans la prévention des conflits fonciers ?
- En quoi le cadastre moderne améliore-t-il la précision et la fiabilité des données foncières ?
- Quel est le rôle du cadastre dans la preuve de propriété et la sécurisation des transactions?
- Dans quelle mesure le cadastre permet-il de réduire les litiges liés aux limites et aux droits réels ?

Introduction générale

Hypothèse :

1/Hypothèse générale

- . La mise à jour régulière, complète et fiable de la base de données cadastrale améliore significativement l'efficacité de la gestion des litiges fonciers en réduisant les erreurs d'information, les confusions sur les droits fonciers et les délais de traitement.

2/ Hypothèses secondaires :

- Hypothèse technique Une base de données cadastrale bien structurée et mise à jour réduit le nombre de conflits liés aux erreurs de surface, limites et numérotation parcellaire.
- Hypothèse organisationnelle L'efficacité de la gestion des litiges fonciers dépend également de la coordination entre les services technique administratifs et judiciaires lors de la mise à jour du cadastre.
- Hypothèse juridique L'existence d'un cadre juridique clair encadrant la mise à jour cadastrale contribue à une meilleure protection des droits fonciers et facilite le règlement des litiges.
- Hypothèse relative à l'accessibilité Une base de données cadastrale facilement accessible aux institutions concernées (APC, conservation foncière, domaine, justice) améliore la rapidité et la précision dans le traitement des litiges fonciers.
- Hypothèse sur la fiabilité de l'information Plus la base de données cadastrale est fiable, moins les litiges fonciers liés à des contestations sur la propriété ou les limites de parcelles sont fréquents.

Objectif de l'étude :

Cette étude vise à analyser et comparer le cadastre ancien et le cadastre moderne en mettant en évidence leurs fondements juridiques et techniques, ainsi que leur rôle dans la gestion et la prévention des litiges fonciers. Elle a également pour objectif d'évaluer l'efficacité de chaque système dans la sécurisation des droits de propriété et dans la réduction des conflits liés aux biens fonciers.

En outre, cette recherche cherche à identifier les insuffisances du cadastre ancien et à mettre en valeur les apports du cadastre moderne, notamment en termes de précision, de fiabilité des données et de transparence. Enfin, elle ambitionne de proposer une meilleure compréhension du rôle du cadastre dans le renforcement de la sécurité foncière et l'amélioration de la gestion du domaine foncier.

Introduction générale

Méthodologie de recherche :

Dans le cadre de cette étude, il a été nécessaire d'adopter une méthodologie rigoureuse et adaptée à la nature du sujet, afin d'analyser efficacement les différents aspects liés au cadastre ancien et moderne ainsi que leur impact sur les litiges fonciers.

1. La méthode analytique

Analyse des textes juridiques et des cadres réglementaires relatifs au cadastre et à la publicité foncière en Algérie, afin de comprendre les fondements légaux des deux systèmes.

2. La méthode comparative

Comparaison entre le cadastre ancien et le cadastre moderne en mettant en évidence leurs différences techniques et juridiques, ainsi que leur efficacité dans la gestion des litiges fonciers.

3. La méthode descriptive

Présentation des différents types de litiges fonciers et identification de leurs principales causes.

4. L'étude de cas (approche pratique)

Illustration de l'étude par des exemples concrets ou des cas réels afin d'évaluer l'application pratique des deux systèmes et leur rôle dans la résolution des conflits.

Les difficultés méthodologiques :

La réalisation de ce mémoire portant sur la comparaison entre le cadastre ancien et le cadastre moderne dans la gestion des litiges fonciers présente plusieurs difficultés, à la fois théoriques, techniques et pratiques.

Tout d'abord, la **complexité du sujet** constitue une contrainte majeure, puisqu'il combine des aspects juridiques, techniques et administratifs nécessitant une maîtrise de plusieurs disciplines. Ensuite, la **difficulté d'accès aux données fiables et actualisées**, notamment celles relatives aux opérations cadastrales et aux litiges fonciers, limite parfois la précision de l'analyse.

Par ailleurs, la **divergence des sources d'information** entre les textes juridiques, les documents techniques et la réalité du terrain rend la comparaison plus délicate. À cela s'ajoute la **judiciarisation croissante des litiges fonciers**, qui complique l'étude des cas concrets, ceux-ci étant souvent traités au niveau des tribunaux avec des dossiers techniques difficiles à exploiter.

Introduction générale

Enfin, les **contraintes de temps et de documentation**, ainsi que la **spécialisation du vocabulaire cadastral et juridique**, représentent également des obstacles importants dans l'élaboration de ce travail. .

CHAPITRE I :

**CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE
EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.**

Introduction

L'Algérie a hérité, au lendemain de l'indépendance, d'une situation foncière particulièrement complexe et fragmentée, marquée par la coexistence de plusieurs régimes juridiques et par l'absence d'un système unifié d'identification et de publicité des biens immobiliers. Cette situation a rendu nécessaire l'adoption d'une politique foncière cohérente visant à assurer la sécurité juridique des transactions et la stabilité des droits réels immobiliers. C'est dans ce cadre que le législateur algérien est intervenu à travers l'ordonnance N° **74-75** du **12 novembre 1975** relative à l'établissement du cadastre général et à la création du registre foncier (74-75, 1975).

Cette ordonnance constitue le fondement du système moderne de publicité foncière en Algérie, en instituant un mécanisme reposant sur l'identification précise des immeubles par le cadastre et sur la consécration du registre foncier comme instrument de preuve et de publicité des droits réels fonciers. Elle a été complétée et précisée par le décret exécutif N° **76-63** du **25 mars 1976** relatif à l'établissement du cadastre général (76-63, 1976), ainsi que par le décret exécutif N° **76-62** du **25 mars 1976** portant établissement du registre foncier (76-62, 1976).

L'objectif principal de ce dispositif juridique est d'assurer un recensement exhaustif des biens immobiliers et de garantir la publicité des droits qui y sont attachés, afin de rendre ces droits opposables aux tiers. À cet effet, toute mutation ou constitution de droit réel foncier doit faire l'objet d'une formalité de publicité foncière, condition essentielle pour sa validité et son opposabilité, conformément aux principes consacrés par le droit algérien.

Sur le plan doctrinal, le registre foncier est défini comme un ensemble de documents officiels permettant de déterminer avec précision la situation juridique de chaque immeuble, en indiquant ses caractéristiques physiques, son statut juridique, ainsi que l'ensemble des droits et charges qui y sont attachés. Chaque immeuble est ainsi individualisé dans une fiche foncière spécifique, sur laquelle sont inscrits tous les actes juridiques le concernant.

L'inscription au registre foncier est subordonnée à une procédure rigoureuse de vérification opérée par le conservateur foncier, portant notamment sur la conformité des actes, l'identité des parties, leur capacité juridique, ainsi que sur les éléments matériels du bien (situation, superficie, limites). Cette exigence trouve son fondement dans les dispositions de l'article **16** de l'ordonnance N° **74-75**, qui confère au conservateur foncier un rôle essentiel dans le contrôle de la régularité des actes (74-75, 1975).

Par ailleurs, le Code civil algérien consacre également le principe de la publicité foncière, notamment à travers ses dispositions relatives aux droits réels immobiliers, en particulier les articles **793** et suivants qui subordonnent la transmission de ces droits à leur publicité (75-58, 1975).

Contrairement à la doctrine, le législateur algérien n'a pas donné de définition explicite du registre foncier, se limitant à en préciser la finalité. Ainsi, l'article 3 de l'ordonnance N° **74-75** dispose que :

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

« Le registre foncier établit la situation juridique des immeubles et rend compte de la transmission des droits réels immobiliers »(74-75, 1975).

En outre, la loi N° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière (90-25, 1990) est venue renforcer ce dispositif en consacrant les principes de protection de la propriété foncière et de rationalisation de son exploitation, tout en confirmant le rôle du cadastre et du registre foncier dans la sécurisation des transactions immobilières.

Il convient également de souligner que l'article 12 de la même ordonnance dispose : « Le registre foncier, défini par l'article 3 ci-dessus, est tenu dans chaque commune sous forme d'un ensemble de fiches foncières, établies progressivement à l'occasion de l'exécution des opérations du cadastre sur le territoire communal »(74-75, 1975).

À travers les dispositions des articles 3 et 12 de l'ordonnance N° 74-75, il apparaît clairement que la notion de registre foncier, en droit algérien, renvoie à un ensemble de fiches foncières tenues au niveau de la conservation foncière. Chaque immeuble fait l'objet d'une fiche foncière spécifique, constituant en quelque sorte sa « carte d'identité juridique », dans la mesure où elle contient toutes les informations relatives à sa description matérielle et à sa situation juridique, de manière précise et non équivoque (74-75, 1975).

Ainsi, toute personne souhaitant effectuer une transaction sur un bien foncier peut consulter la fiche foncière correspondante auprès de la conservation foncière territorialement compétente, afin d'obtenir l'ensemble des informations nécessaires, notamment la localisation du bien, sa superficie, ses limites, son numéro d'identification, ainsi que l'historique de propriété et l'identité des différents titulaires de droits réels qui s'y sont succédé depuis la création du registre foncier (76-62, 1976).

Depuis 1975, l'Algérie s'est engagée dans une politique ambitieuse de cadastre général, considérée comme un choix stratégique visant à assainir le marché foncier des désordres et irrégularités qui l'affectaient. Ce processus vise également à lutter contre les pratiques illicites et les dépassements juridiques, tout en consolidant la sécurité des transactions foncières. Le cadastre constitue ainsi le socle fondamental de la mise en place du registre foncier et joue un rôle déterminant dans la réalisation des objectifs de développement économique et social liés à la valorisation du foncier (1990, 1990).

À cette fin, les pouvoirs publics ont mobilisé d'importants moyens matériels, humains et organisationnels afin d'assurer la progression régulière des opérations cadastrales, conformément aux objectifs planifiés. Cette démarche s'inscrit dans une perspective de généralisation du cadastre à l'ensemble du territoire national, en vue de réaliser un inventaire complet des propriétés foncières et de garantir une maîtrise effective et opérationnelle du foncier.

L'opération du cadastre en Algérie n'est pas d'apparition récente ; elle remonte à la période antérieure à la Colonisation française ainsi qu'à la période coloniale. Elle a été maintenue et développée après l'indépendance. Malgré les objectifs multiples qu'elle poursuit — d'ordre social, foncier, fiscal et surtout économique — le législateur algérien n'a pas donné de définition explicite de l'opération cadastrale. Il s'est limité à en préciser les finalités, laissant ainsi à la doctrine et aux juristes le soin d'en dégager le contenu et la portée (74-75, 1975).

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

Par ailleurs, la réalisation des opérations cadastrales est placée sous la responsabilité d'Agence Nationale du Cadastre, qui agit en coordination avec les services de la conservation foncière. Cette collaboration institutionnelle vise à assurer la cohérence entre les données cadastrales et les inscriptions au registre foncier, garantissant ainsi la fiabilité du système de publicité foncière en Algérie (76-63, 1976).

2/ Les Étapes Historiques Du Cadastre

Les différents systèmes juridiques à travers le monde ont cherché à organiser ce domaine vital conformément à leur souveraineté, afin d'en assurer le contrôle et d'atteindre les objectifs qui lui sont assignés. En examinant l'évolution de la situation foncière en Algérie à travers ses différentes phases historiques, on constate qu'elle se caractérise principalement par deux grandes périodes : celle de l'Algérie colonisée et celle de l'Algérie indépendante.

Ces deux périodes ont été marquées par des transformations profondes dans l'organisation du cadastre et du régime foncier. Chaque phase a laissé son empreinte sur la propriété foncière, avec des répercussions tant positives que négatives, en fonction des contextes politiques, économiques et sociaux propres à chaque époque.

C'est dans cette perspective que nous aborderons cette question à travers les deux sous-sections suivantes) Amina(2021 ‘.

2.1/ La Période Coloniale

L'origine historique du cadastre remonte à des temps très anciens, puisque les premières formes du cadastre apparaissent plusieurs millénaires avant notre ère. En effet, des traces de pratiques cadastrales ont été relevées dès environ **4000** avant notre ère, notamment avec l'émergence de systèmes d'organisation territoriale dans les civilisations anciennes.

Ainsi, l'Afrique du Nord a connu très tôt des formes de mesure et de délimitation des terres. Des découvertes archéologiques, telles que des tablettes chaldéennes comportant des plans et des mesures de certaines villes, témoignent de l'existence de techniques primitives de représentation foncière. De même, les anciens Égyptiens ont eu recours au cadastre comme instrument fiscal, notamment pour l'établissement de l'impôt, ainsi que comme moyen de réorganisation des propriétés après les crues du Nil.

Les Grecs ont également utilisé des techniques de mesure pour délimiter les terres et organiser les territoires, tandis que le système romain a développé des méthodes plus avancées, fondées sur des unités de mesure standardisées et une organisation rigoureuse de l'espace foncier.

Par ailleurs, le cadastre a été connu dans le système islamique, en particulier pour les terres agricoles, dans le but d'organiser les finances publiques. À cet effet, un « **DIWAN DES TERRES** » a été institué sous le califat d'**Omar ibn al-Khattab**. Il est établi que les terres **D'IRAK** figurent parmi les premières à avoir été recensées et enregistrées dans ce **DIWAN**, en vue de l'instauration de l'impôt foncier (**KHARADJ**).

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

Enfin, les Romains ont perfectionné ces pratiques en adoptant des unités cadastrales standardisées et en mettant en place un système structuré de division des terres, ce qui a fortement influencé les systèmes cadastraux modernes) Amina (2021) ʹ.

L'Algérie a connu, au cours de son histoire, des invasions successives, notamment celles des Vandales, des Byzantins et des Arabes, qui ont occupé les terres selon des modes relativement similaires, fondés sur l'exploitation collective, religieuse ou à caractère politico-administratif.

Cette évolution s'est poursuivie jusqu'à l'instauration du régime foncier sous la domination **OTTOMANE**, lequel se caractérisait par une diversité de statuts juridiques des terres. On y distinguait notamment les terres de propriété privée (**MELK**), les terres appartenant aux communautés tribales (**ARCH**), les BIENS HABOUS (biens affectés à des fins religieuses), ainsi que d'autres catégories telles que les terres désertiques, les terres du **BEYLIK** et celles du **MAKHZEN**, relevant du domaine de l'autorité publique ou du pouvoir central (Aouabdi, 2017).

Durant la période de domination ottomane en Algérie, un nouveau modèle de cadastre est apparu sur l'autre rive de la mer Méditerranée, à savoir le cadastre napoléonien, également appelé cadastre parcellaire, institué en **1807**. À ce titre, la loi du **15 septembre 1807** relative au budget de l'État sous le gouvernement de Napoléon Bonaparte est considérée comme le fondement du cadastre parcellaire français.

Ce système reposait sur un découpage précis du territoire en un très grand nombre de parcelles, estimé à près de cent millions. Ces parcelles étaient classées en fonction de leur degré de fertilité, afin de permettre l'évaluation de leur productivité et, par conséquent, la détermination de l'assiette fiscale applicable à chacune d'elles.

Le cadastre napoléonien visait également à regrouper, sous le nom de chaque propriétaire, l'ensemble des parcelles lui appartenant, même si celles-ci étaient dispersées. Il permettait ainsi de déterminer le revenu global de chaque propriétaire, lequel servait de base à l'imposition. Par ailleurs, ce système incluait l'élaboration de plans cadastraux détaillés, établis au niveau des communes, représentant l'ensemble des parcelles recensées.

Pendant la période de colonisation française en Algérie, la France a adopté et appliqué un ensemble de textes juridiques (lois, décrets et ordonnances) relatifs à l'organisation foncière et à la structuration du régime de propriété. Parmi les plus importants figurent notamment :

- Le décret du **8 septembre 1830** du maréchal Clauzel, par lequel furent intégrés au domaine de l'État l'ensemble des biens du Beylik, notamment les biens vacants, les forêts et les terres de parcours, ainsi que les immeubles précédemment exploités par le Dey, les terres appartenant aux fonctionnaires ottomans, les biens habous, et d'autres catégories de propriétés.
- Le décret du **1er mars 1833** instituant un système d'enquête et de vérification des titres de propriété.
- Le décret du **23 mars 1843** rattachant les revenus et dépenses des institutions religieuses à l'administration de l'occupation coloniale.
- L'ordonnance du **1er octobre 1844** relative à la propriété en Algérie.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

- L'ordonnance du **21 juillet 1846** relative à la propriété en Algérie, laquelle imposait un recensement général de tous les titres de propriété rurale sur le territoire algérien.
- La loi du **16 juin 1851** relative à la propriété en Algérie, qui, avec les deux ordonnances précitées, a consacré un ensemble de mesures visant la dépossession des populations autochtones de leurs biens fonciers.
- L'ordonnance du **31 octobre 1845** relative aux biens placés sous séquestre judiciaire (séquestre).
- Le Sénatus-consulte du **22 avril 1863** relatif à la propriété et à la délimitation des territoires tribaux, également connu comme le « Sénatus-consulte sur les biens de l'État », qui a constitué un texte fondamental du régime foncier colonial. Ce texte, adopté sur avis du Sénat français, a consacré la transformation des terres tribales en propriété individuelle pleine et entière. Il a procédé à la fragmentation des terres collectives en unités foncières individuelles afin de faciliter les transactions juridiques. Ainsi, de vastes terres tribales ont été transformées en propriétés privées susceptibles d'appropriation et de circulation juridique, notamment au profit des colons.

Ce texte poursuivait en réalité deux objectifs principaux :

- un objectif économique, visant à faciliter le transfert de la propriété foncière des Algériens vers les colons en raison du déséquilibre économique entre les deux populations ;
- un objectif social, consistant à démanteler les structures sociales traditionnelles et à affaiblir la cohésion familiale et tribale qui caractérisait la société algérienne de l'époque.

2.2/ La période après l'indépendance

Au lendemain de l'indépendance, le système foncier hérité de la période coloniale a fait l'objet d'une remise en cause, dans le but de mettre en place des mécanismes juridiques susceptibles d'en assurer la purification et la restructuration. Toutefois, il serait réducteur de prétendre analyser cette réalité uniquement sous un angle juridique isolé de son contexte social, économique et politique, tant celui-ci est marqué par un niveau élevé de complexité. Dès lors, il est apparu nécessaire de recourir à des instruments juridiques garantissant la publicité des actes relatifs à la propriété foncière, afin d'assurer leur stabilité et de renforcer la sécurité foncière.

Après l'indépendance de **1962**, les autorités algériennes ont entrepris de modifier les systèmes fonciers hérités de la colonisation et de régulariser la situation des biens fonciers vacants. Cette démarche s'est traduite par l'adoption de plusieurs textes législatifs, parfois contradictoires ou difficilement applicables, ainsi que par la négligence de certains aspects essentiels, ce qui a contribué à l'élargissement du vide juridique.

Cette situation a favorisé l'aggravation de la crise foncière et l'extension du désordre sur le marché foncier, notamment avec la généralisation des transactions informelles dans le domaine des opérations immobilières. Il en est résulté un nombre important de biens fonciers dépourvus de titres de propriété officiels, ainsi qu'une dégradation du tissu urbain marquée par des constructions anarchiques ne respectant ni les normes urbanistiques ni les critères esthétiques.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

Cet ensemble de difficultés a rendu l'adoption du cadastre foncier une nécessité impérieuse, en tant qu'outil de purification et de réforme du système foncier. Le cadastre apparaît ainsi comme un instrument fondamental de régulation et de sécurisation de la situation immobilière, visant à réduire les conflits et à mettre fin au désordre qui caractérisait le secteur foncier.

L'Algérie a connu, au début de son indépendance, un véritable vide juridique, principalement dû au manque de cadres qualifiés au sein des administrations ayant succédé à l'administration coloniale française. Il était en effet difficile, dans un laps de temps très court, de mettre en place un système juridique entièrement nouveau) Amina(2021 ‘.

Cette situation a conduit à la promulgation de la loi n° **157-62 du 31 décembre 1962**, qui a prorogé l'application des textes juridiques hérités de l'administration française, à l'exception de ceux contraires à la souveraineté nationale.

Toutefois, avec l'adoption progressive d'une orientation socialiste par l'État, une série de textes législatifs et réglementaires a été adoptée au cours de différentes périodes successives. Ces textes s'inscrivaient globalement dans une stratégie de transition et de restructuration du système foncier et économique. Parmi les principaux instruments juridiques adoptés, on peut citer :

- le décret N° **63-03 du 23 octobre 1963** portant interdiction de disposition des biens vacants ;
- le décret N° **62-20 du 24 août 1962** relatif à la protection et à la gestion des biens vacants ;
- le décret N° **63-88 du 18 mars 1963** portant organisation des biens vacants ;
- l'ordonnance N° **66-102 du 6 mai 1966** relative à la gestion des biens vacants ;
- ainsi que l'ordonnance N° **70-91 du 15 décembre 1970** portant organisation de la profession de notaire, laquelle dispose en son article **12** que les actes portant sur des droits fonciers doivent revêtir la forme authentique.

Dans le but d'organiser le foncier rural, la loi N° **71-73 du 8 novembre 1971** portant révolution agraire a été adoptée. Cette réforme visait à instaurer une répartition plus juste et plus efficace des moyens de production agricole, en particulier la terre, considérée comme l'élément fondamental de la production.

Cette loi avait pour objectif de réduire les inégalités dans le milieu rural et de garantir l'égalité des chances entre les agriculteurs. Elle visait d'abord à élargir le domaine foncier de l'État à travers le Fonds de la Révolution Agraire, avant de procéder à sa redistribution au profit des exploitants.

Parmi les textes législatifs adoptés durant cette période, on peut également citer l'ordonnance N° **74-26 du 20 février 1974** portant constitution des réserves foncières communales et leur cession ultérieure au profit des particuliers en vue de la construction de logements.

On peut également mentionner la loi N° **83-18 du 13 août 1983** relative à la possession de la propriété foncière agricole, laquelle a abrogé l'article **168** de la loi portant révolution agraire.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

De même, la loi N° **81-01 du 7 février 1981** relative à la cession des biens de l'État a été adoptée, mais elle a entraîné un appauvrissement du patrimoine public en raison de la vente des biens à des prix symboliques. Cette situation a conduit à son abrogation ultérieure par la loi de finances pour l'année **2001**.

S'ajoute également le décret N° **83-352 du 21 mai 1983** instituant une procédure de constatation de la prescription acquisitive et d'établissement de l'acte de notoriété portant reconnaissance de propriété.

Par ailleurs, la loi N° **84-12** relative au régime général des forêts a été promulguée, ainsi que la loi N° **84-16 du 30 juillet 1984** portant code du domaine national.

Enfin, la loi N° **87-19 du 8 décembre 1987** fixant les modalités d'exploitation des terres agricoles relevant du domaine national a été adoptée. Elle définit les droits et obligations des producteurs agricoles, notamment le droit de propriété sur les constructions et plantations réalisées par leurs soins sur les terres exploitées, tout en maintenant la propriété du sol au profit de l'État.

Ces différentes phases s'analysent comme de véritables séquences normatives ayant contribué à l'édification progressive d'un corpus juridique régissant le foncier dans le cadre du système socialiste, préalablement à la transition vers une économie de marché. Cette mutation structurelle confère au foncier une place stratégique, en tant que levier fondamental de développement, dès lors qu'aucune dynamique de croissance économique ne saurait être envisagée en l'absence d'une maîtrise juridique, technique et institutionnelle du domaine foncier) Amina(2021 '.

Dans cette optique, le législateur algérien est intervenu par l'adoption de textes à forte portée structurante, au premier rang desquels figure la Constitution de **1989**, marquant une rupture paradigmatique dans les modes de régulation économique. Celle-ci consacre l'abandon progressif des mécanismes dirigistes au profit des principes de l'économie de marché. Ce basculement s'est traduit, sur le plan juridique, par la mise en place graduelle d'un cadre normatif propice à l'émergence d'un marché foncier libéralisé, notamment à travers l'institutionnalisation de la promotion foncière en tant qu'instrument d'intervention économique.

Par ailleurs, la valorisation croissante du foncier, tant sur le plan patrimonial qu'économique, en tant qu'assiette indispensable à la réalisation des investissements, a conduit les pouvoirs publics à lui accorder une attention soutenue. Cette orientation s'est matérialisée par l'élaboration de dispositifs juridiques et réglementaires visant à encadrer son exploitation et à accompagner les mutations liées au développement économique contemporain, en particulier dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Dans ce contexte, les autorités publiques ont engagé une opération d'envergure nationale consistant en le recensement systématique des biens fonciers à travers les opérations de cadastre. Toutefois, cette entreprise se heurte à des contraintes structurelles majeures, tenant notamment à l'ampleur des moyens financiers mobilisés, à la technicité des ressources humaines requises ainsi qu'à la durée nécessaire à sa réalisation. Ces facteurs expliquent, dans une large mesure, les lenteurs constatées dans la mise en œuvre de cette politique publique.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

En effet, plus de deux décennies après la promulgation de l'ordonnance fondatrice en la matière, les opérations de levé cadastral n'ont couvert qu'environ **500** communes sur un total de **1541** communes à l'échelle nationale. En outre, nonobstant le recours à des mécanismes de financement international, notamment à travers un prêt consenti par la Banque mondiale d'un montant de 16 millions de dollars, destiné à la couverture de 12 millions d'hectares, les résultats demeurent en deçà des objectifs assignés, puisque seulement **6** millions d'hectares ont été effectivement cadastrés à ce jour. Dans ces conditions, l'achèvement du processus nécessiterait encore une quinzaine d'années, ce qui soulève des interrogations quant à l'effectivité des instruments juridiques et à la performance des politiques publiques foncières mises en œuvre) Amina(2021 '.

2.3/ L'opération du cadastre général :

Le cadastre général constitue une opération fondamentale dans l'organisation et la gestion du territoire. Il s'agit d'un processus technique, juridique et administratif visant à identifier, délimiter et enregistrer l'ensemble des propriétés foncières, qu'elles soient publiques ou privées. À ce titre, il joue un rôle déterminant dans la sécurisation des droits de propriété, la prévention des conflits fonciers et l'appui à la planification territoriale. Dans de nombreux pays, et notamment en Algérie, cette opération s'inscrit dans une politique globale de modernisation de la gestion foncière et de mise à jour des données cadastrales.

Historiquement, le levé cadastral reposait sur des méthodes traditionnelles, souvent longues et sujettes à des imprécisions, telles que les relevés manuels et l'utilisation de documents graphiques rudimentaires. Toutefois, avec l'évolution des technologies, notamment l'introduction des systèmes de positionnement par satellite (GNSS), des stations totales et des outils de télédétection, cette opération a connu une transformation significative. Elle tend aujourd'hui vers une approche numérique intégrée, permettant une meilleure précision des données, une actualisation plus rapide des informations et une gestion plus efficace des ressources foncières.

Par ailleurs, le levé cadastral général ne se limite pas à une simple opération technique. Il revêt également une dimension juridique essentielle, puisqu'il constitue la base de l'établissement des titres de propriété et de la reconnaissance légale des droits réels immobiliers. En ce sens, il contribue directement à la stabilité sociale et économique en réduisant les litiges et en favorisant la transparence dans les transactions foncières.

Dans un contexte marqué par une urbanisation croissante, une pression accrue sur le foncier et des exigences de développement durable, les perspectives du levé cadastral général s'orientent vers une digitalisation complète des procédures, l'intégration des systèmes d'information géographique (SIG) et le recours à des technologies innovantes

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

telles que les drones et le LiDAR. Ces évolutions ouvrent la voie à un cadastre multifonctionnel, capable de répondre non seulement aux besoins juridiques, mais aussi aux enjeux économiques, environnementaux et sociaux.

Cadastre général :

L'opération du cadastre foncier constitue le pilier fondamental précédant l'établissement du registre foncier, ainsi que la base sur laquelle repose ce système. Le législateur algérien a désigné cette opération sous l'appellation de « cadastre général des terres », tandis que certaines autres législations arabes lui attribuent des dénominations différentes, bien qu'elles renvoient toutes à un même concept et poursuivent un objectif identique.

La définition juridique du cadastre foncier peut être formulée comme suit

ART : 4 : sur tout le territoire national, il est procédé à la délimitation des propriétés en vue de l'établissement d'un plan régulier et de la constitution du cadastre.

ART :5 :les missions d'établissement de conservation du cadastre général, relèvent de la compétence de l'administration chargée des affaires domaniales et foncières.

ART :6 :le plan cadastral, divisé en section et lieux dits, donne la représentation graphique du territoire de la commune dans tous les détails de son morcellement en parcelles.

La parcelle est une unité foncière physique et juridique qui, de par sa destination, son origine, les charges ou servitudes qui la grèvent, doit faire l'objet d'une publication au livre foncier sous un numéro cadastral particulier.

ART :7 : tout changement de limite de propriété notamment par suite de regroupement , division, lotissement, partagé, doit être constaté par un procès-verbal de délimitation auquel est annexé un plan régulier.

ART :8 : la confection du cadastre donne à l'établissement par commune :

- D'un état de sections et d'un registre parcellaire sur lesquels les immeubles sont rangés dans l'ordre topographique.

- D'une matrice cadastrale sur laquelle les immeubles réunis par propriétaire ou exploitant, sont inscrits dans l'ordre alphabétique de ces derniers :

- Les cadastraux :

- Les conditions d'établissement des documents précités seront fixées par les textes d'application de la présente ordonnance.

ART :9 : les opérations de délimitation sont exécutées contradictoirement avec toutes les intéressées (administration, propriétaire, voisins).

A cet effet, il est créé une commission cadastrale communale.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

La composition, les attributions et le fonctionnement de cette commission seront fixés par les textes d'application de la présente ordonnance.

ART :10 : la clôture des opérations cadastrales dans chaque commune, il sera déposé auprès du service chargé de la tenue du livre foncier, un double de tous les documents de cadastre.

Un exemplaire de ces documents sera également déposé au siège de chaque commune.

ART :11 : l'agent chargé de la tenue du livre foncier procédera sur la base des documents cadastraux établis et des actes et certificats de propriété présentés par les intéressés, à la détermination des droits de propriété et autres droits réels, devant faire l'objet d'une publication au livre foncier, conformément aux dispositions de l'article (Didane, 2010).

En se référant au législateur algérien, il apparaît qu'aucune définition claire et précise de l'opération cadastrale n'a été expressément consacrée, contrairement à d'autres législations. Celui-ci s'est limité à préciser les objectifs et la finalité de l'instauration de ce mécanisme. Ainsi, l'article 02 de l'ordonnance n° 75-74 dispose que : « l'opération du cadastre général des terres détermine et identifie la consistance physique des immeubles et constitue la base matérielle du registre foncier ».

Par ailleurs, l'article 04 du décret N° **76-62** du 25/03/1976 relatif à l'établissement du cadastre général des terres, modifié et complété par le décret n° 84-400 du 24/12/1984, précise que les opérations cadastrales comprennent la détermination de la consistance matérielle et de la nature des terres, lorsque cela est nécessaire dans les zones rurales, ainsi que la consistance matérielle et la nature de l'occupation des sols, leur affectation, le mode d'utilisation ou d'exploitation des constructions édifiées sur ces terrains, ainsi que leur description par étage en ce qui concerne les immeubles urbains. Le même article prévoit également « la délimitation des propriétés en vue de l'établissement d'un plan régulier et de la constitution du cadastre ».

Il ressort des textes précités que l'opération cadastrale revêt un double caractère : un aspect technique et un aspect juridique.

L'aspect technique se manifeste à travers les travaux réalisés par les géomètres relevant des organismes chargés du cadastre foncier. Ceux-ci sont investis de la mission de délimiter les propriétés foncières et de déterminer avec précision la superficie de chaque parcelle afin d'établir un plan organisé du territoire de chaque commune. Cette opération contribue à l'organisation du territoire national et permet d'identifier la localisation des immeubles, leur consistance et leurs limites, notamment par la détermination des éléments avoisinants tels que les oueds, les montagnes ou autres repères naturels.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

Quant à l'aspect juridique, il consiste en l'identification des immeubles et la détermination de leur situation juridique à travers l'établissement d'une véritable fiche d'identité foncière. Celle-ci permet d'identifier les propriétaires, les causes d'acquisition de la propriété, ainsi que les droits réels attachés aux immeubles, qu'ils soient au profit ou à la charge des titulaires de ces droits.

il peut être affirmé que l'opération cadastrale constitue : « une opération à la fois technique et juridique ayant pour finalité l'établissement de l'identité de l'immeuble, à travers la fixation et la détermination de sa localisation, la définition complète de ses caractéristiques, l'identification des droits qui lui sont attachés ou qui le grèvent, ainsi que la désignation des personnes titulaires de ces droits ou soumises à ces obligations »(taher, 2022).

Le livre foncier :

La définition juridique :

ART :03 Le livre foncier établit la situation juridique des immeubles et indique la circulation des droits fonciers.

ART :12 Le livre foncier est tenu pour chaque commune, sous la forme d'un fichier foncier.

Il est constitué au fur et à mesure de l'établissement du cadastre sur le territoire d'une commune (Didane, 2010).

Le fichier foncier (copie de fiche) :

La définition juridique :

En vue de la constitution du fichier foncier, les intéressés doivent obligatoirement déposer, auprès du service chargé du livre foncier, un bordereau rédigé, en double exemplaire selon le cas, par un notaire, un secrétaire des actes administratifs ou un secrétaire-greffier.

Ce bordereau, accompagné de tous les titres et actes justifiant la propriété des immeubles ou autres droits réels soumis à publicité, doit contenir :

- 1) la description des immeubles concernés par référence au plan cadastral.
- 2) l'identité et la capacité des titulaires de droits ;
- 3) les charges grevant ces immeubles.

ART :14 : pour la tenue du copie du fiche, il sera obligatoirement mentionné :

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

- 1) Tous les actes authentiques constitutifs, translatifs, déclaratifs ou modificatifs portant sur la propriété foncière qui seront établis après la constitution du fichier foncier.
- 2) Tous les actes et décision judiciaires ultérieurs à la première formalité qui a donné lieu à la constitution du fichier foncier, soumis à la publicité foncière en vertu de la législation en vigueur, ainsi que les inscriptions d'hypothèques ou de privilèges.
- 3) les procès verbaux établis par le service du cadastre constatant les modifications affectant les immeubles inscrits au fichier foncier.
- 4) d'une manière générale, toute modification de la situation juridique d'un immeuble déterminé inscrit au fichier foncier (Didane, 2010).

Le livret foncier

ART : 18 : Il remet au propriétaire foncier à l'occasion de la première formalité, un livret foncier reproduisant les annotations du fichier immobilier.

Les actes volontaires et conventions, ne peuvent être publiés que si les documents destinés à être conservés au service chargé de la tenue du livre foncier, sont accompagnés du livret foncier.

L'agent chargé de la tenue du livre foncier mentionne sur le livret foncier, lesdits actes et le met à jour de toutes les annotations portées au fichier foncier.

ART :19 : Tous les droits existants sur un immeuble au moment de la publication au livre foncier, sont inscrits sur le livret foncier qui forme titre de propriété (Didane, 2010).

La professeure Rim Merahi définit le livret foncier comme étant : « l'expression fidèle de la situation juridique de l'immeuble, tirant sa substance des documents cadastraux, établi sur la base des fiches immobilières et délivré par le conservateur foncier au propriétaire comme preuve de ses droits. Il constitue le seul titre prouvant la propriété immobilière après l'opération cadastrale ».

Le juriste Bacha Omar considère quant à lui que le livret foncier : « constitue une véritable carte d'identité de l'immeuble, dans la mesure où il contient toutes les informations relatives à celui-ci ainsi que l'ensemble des actes juridiques qui le concernent. Il représente ainsi le reflet de la situation matérielle et juridique de l'immeuble cadastré conformément aux dispositions de la législation sur la publicité foncière ».

Le livret foncier est un titre de propriété administratif établi par le conservateur foncier conformément au modèle fixé par le ministre des Finances. Il est délivré au propriétaire de l'immeuble, qu'il soit une personne physique ou morale, afin d'attester les droits réels portant sur l'immeuble après l'achèvement de l'opération du cadastre général. Y sont reproduites l'ensemble des données figurant dans la fiche foncière lors de la première

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

formalité, ainsi que toutes les opérations et modifications ultérieures affectant l'immeuble (saoudi, 2019).

3/ Les organismes chargés de la supervision des opérations de cadastre en Algérie

La volonté de l'État algérien d'assainir la propriété foncière et de maîtriser son patrimoine foncier l'a conduit à mettre en place un mécanisme juridique consistant en la création d'un organisme administratif chargé de superviser l'opération du cadastre. En effet, après que la direction des domaines de l'État et des affaires foncières existait au niveau d'un service de wilaya chargé, à la même période, des opérations de levé des terres, le législateur algérien a institué en 1989 un organisme spécifique dénommé l'Agence nationale du cadastre.

Celle-ci œuvre en coordination avec plusieurs autres institutions, notamment la conservation foncière et l'administration des domaines, selon des étapes comportant diverses procédures définies par le législateur à travers plusieurs textes juridiques, en particulier l'instruction N° 16 du 24 mai 1998 relative à la gestion des opérations de cadastre et de numérotation foncière, émanant de la Direction générale des domaines nationaux (taher, 2022).

3.1/ L'Agence nationale du cadastre

La mission du cadastre a été transférée au profit de l'Agence nationale du cadastre en vertu du décret exécutif N° 89-234 portant création de l'Agence nationale du cadastre. Dans ce paragraphe, nous aborderons la définition de cette dernière (taher, 2022).

3.2/ Définition de l'Agence nationale du cadastre :

En se référant au décret exécutif N° 89-234 du 19 décembre 1989, modifié et complété par le décret exécutif N° 92-63 portant création de l'Agence nationale du cadastre, il apparaît que ce texte a procédé à la définition de l'Agence nationale du cadastre, notamment dans son article premier, lequel dispose que : « Il est créé un établissement public à caractère administratif, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, dénommé Agence nationale du cadastre, désigné par abréviation (A.N.C.) et appelé dans le corps du texte "l'Agence". »

Cette institution publique est soumise aux lois et règlements en vigueur ainsi qu'aux dispositions du présent décret.

Par ailleurs, les articles 2 et 3 du même décret précisent que l'Agence est placée sous la tutelle du ministre des Finances, qu'elle a son siège à Alger, et que celui-ci peut être transféré en tout autre lieu du territoire national par décret exécutif pris sur proposition du ministre des Finances.

Il ressort de ce qui précède que l'Agence nationale du cadastre est un établissement public à caractère administratif, relevant du droit public. Par conséquent, elle relève de la compétence de la juridiction administrative lorsqu'elle est partie à un litige, conformément aux articles 800 à 806 du Code de procédure civile et administrative.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

Il ressort également de cette définition que l'Agence dispose de la personnalité morale, ce qui lui confère une autonomie financière et une capacité juridique dans les limites fixées par le décret exécutif qui l'a créée. Elle dispose également d'un siège social correspondant à son centre administratif, ainsi que d'un représentant légal exprimant sa volonté, en la personne de son directeur, et de la capacité d'ester en justice, conformément à l'article 50 du Code civil (taher, 2022).

4/ Organisation de l'Agence nationale du cadastre

L'Agence nationale du cadastre est considérée comme un établissement public à caractère administratif, doté de la personnalité juridique. Elle est placée sous la tutelle du ministre des Finances, conformément aux lois et règlements en vigueur. Nous examinerons ci-après :

Selon les articles 12 et 13 du décret exécutif N° 89-234, modifié et complété par le décret exécutif N° 92-63 portant créations de l'Agence nationale du cadastre, les missions de cette dernière se présentent comme suit :

4.1/ Le Conseil d'administration :

Il s'agit d'un organe présidé par le ministre des Finances. Ses membres sont désignés par arrêté et représentent sept ministères, à savoir : le ministère de la Défense nationale, le ministère de l'Intérieur, le ministère de l'Équipement, le ministère de l'Agriculture, le Haut Commissariat à la recherche scientifique, ainsi que le délégué au Plan. Il peut également être fait appel à des personnes disposant de compétences en relation avec les questions inscrites à l'ordre du jour, conformément à l'article 15 du même décret susmentionné.

Selon l'article 18 du même décret, le Conseil d'administration se réunit deux fois par an, et chaque fois que les circonstances l'exigent, à la demande du président, d'un tiers de ses membres ou du directeur. Les convocations doivent être adressées aux parties au moins quinze jours avant la date de la réunion, délai pouvant être réduit à huit jours en cas d'urgence. Le Conseil examine toutes les mesures relatives à l'organisation de l'Agence, ses plans d'action, son budget, son règlement intérieur, son bilan annuel ainsi que les opérations de clôture comptable et financière (taher, 2022).

4.2/ La Direction :

L'Agence nationale du cadastre est dirigée, conformément à l'article 11 du décret exécutif N° 89-234 susmentionné, par un directeur nommé et mis fin à ses fonctions par décret exécutif, sur proposition du ministre des Finances.

Le directeur assure la direction de l'Agence, la représente légalement, gère ses affaires et exerce les fonctions d'ordonnateur du budget. Il est également chargé de l'exécution des décisions du Conseil d'administration et constitue l'autorité hiérarchique sur l'ensemble du personnel.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

4.3 Organisation interne :

L'article 22 du décret exécutif portant création de l'Agence nationale du cadastre, modifié et complété, dispose que : « L'organisation interne de l'Agence est fixée par arrêté conjoint du ministre des Finances et de l'autorité chargée de la fonction publique. Il peut être décidé de la création de structures régionales ou locales afin d'assurer les missions confiées à l'Agence. Les responsables des structures régionales ou locales sont nommés par arrêté du ministre chargé des Finances, sur proposition du directeur de l'Agence. »

Par ailleurs, l'arrêté ministériel conjoint du 17 avril 2002 a fixé l'organisation interne de l'Agence du cadastre aux niveaux central, régional et wilaya, que nous examinerons comme suit :

4.4/ Au niveau central

Elle peut être illustrée par le schéma suivant.

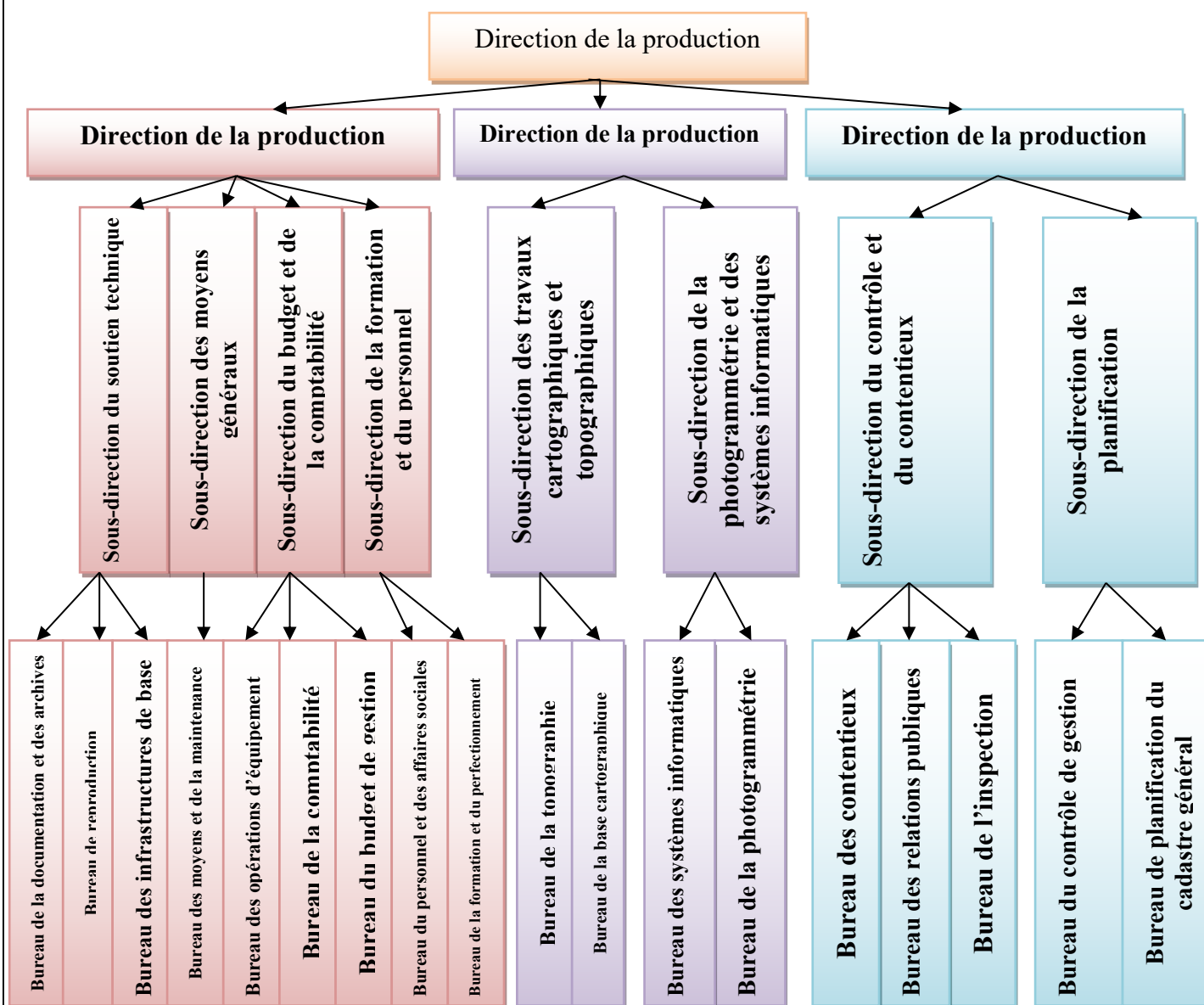


Figure 01 : Organisation interne de l'Agence du cadastre au niveau central

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

4.5/ Au niveau régional

Le décret ministériel du **12 Mai 2002** pris par le ministre des Finances fixe la classification ainsi que la compétence territoriale des directions régionales du cadastre. Ces directions sont implantées dans les villes suivantes : Alger, Oran, Constantine, Chlef, Sétif, Ouargla, Béchar et Biskra.

L'organisation de l'Agence du cadastre au niveau régional peut être illustrée par le schéma suivant.

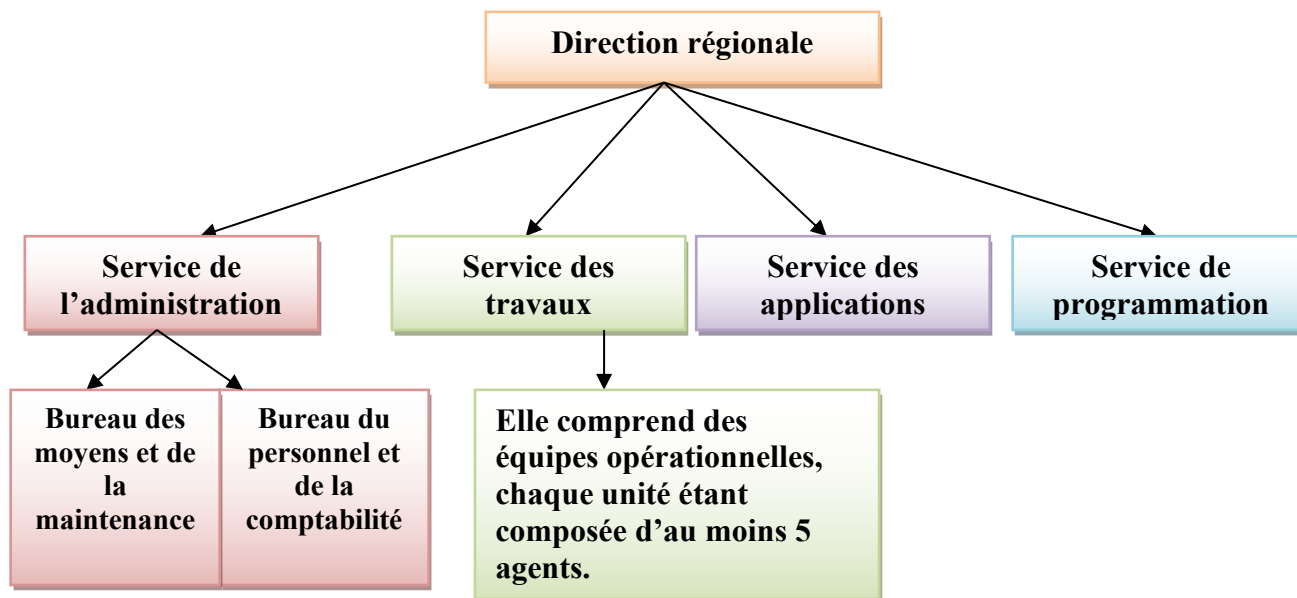


Figure 02 : Organisation interne de la Direction du cadastre au niveau régional

4.6/ Au niveau de la wilaya

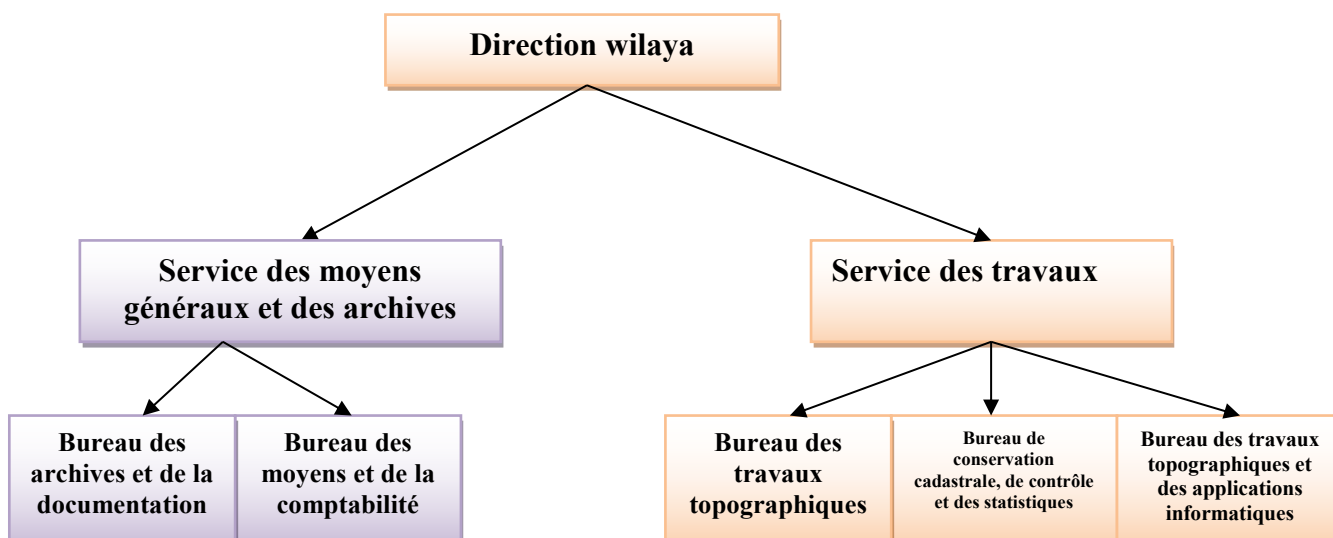


Figure 03 : Organisation interne de la Direction du cadastre au niveau de la wilaya

5/ Les missions de l'Agence nationale du cadastre

L'Agence nationale du cadastre assure, dans le cadre de la politique foncière définie par le Gouvernement et au cours des opérations de cadastre, des missions principales ainsi que d'autres missions exceptionnelles, qui se présentent comme suit :

5.1/ Premièrement : les missions principales dans l'établissement du cadastre général :

- La réalisation des opérations d'investigation foncière relatives au levé des limites et aux travaux topographiques, effectuées par des méthodes terrestres ou par photographie aérienne, nécessaires à l'établissement du cadastre général, ainsi que la numérotation des biens fonciers recensés dans le registre foncier.
- La préparation et la rédaction des actes et dossiers relatifs aux travaux des commissions de cadastre, prévus dans le cadre de la réglementation régissant la procédure d'établissement du cadastre général.
- La rédaction des plans du cadastre général ainsi que des documents annexes, leur mise à jour permanente et leur archivage.
- L'application des opérations de concordance entre le cadastre et le registre foncier tenu par les services de la conservation foncière.
- Le contrôle des travaux réalisés par les géomètres et les bureaux d'études topographiques relevant du secteur privé, pour le compte des administrations publiques.
- Le développement des moyens de conception et d'étude par l'utilisation de l'informatique, afin de maîtriser les techniques liées à ses missions.

5.2/ Deuxièmement : les missions exceptionnelles dans le domaine du cadastre général :

- L'organisation d'un système de données permettant la constitution d'un inventaire général des biens fonciers relevant du domaine national, par le biais d'un enregistrement descriptif et estimatif de l'ensemble des biens privés et publics appartenant à l'État, à la wilaya et à la commune, ainsi que ceux détenus par les différentes structures, établissements et organismes publics qui leur sont rattachés ou qui leur sont affectés.
- La mise en place de méthodes et de systèmes modernes pour la gestion de l'inventaire et sa mise à jour régulière.
- La conclusion de marchés et de conventions dans le cadre de ses programmes d'activité avec des organismes nationaux ou étrangers.
- La production de données statistiques périodiques adaptées, reflétant la composition et l'évolution du patrimoine foncier relevant du domaine national.

6/Les litiges fonciers

6.1/Définition :

Le système foncier en Algérie a connu une évolution notable avec l'adoption par le législateur du régime de la publicité foncière réelle, en substitution au système de la publicité personnelle, dans le but de garantir la sécurité juridique des biens fonciers et d'assurer la stabilité des transactions. Le cadastre constitue le pilier fondamental de ce

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

système, reposant sur une identification précise du bien foncier à travers la délimitation de ses limites, la détermination de ses caractéristiques, ainsi que l'identification de son propriétaire et des droits réels qui y sont attachés, contribuant ainsi à l'établissement d'un fichier foncier fiable et transparent.

Cependant, la pratique a révélé l'existence de nombreux litiges fonciers, notamment en raison de la coexistence de différents types de cadastre, ancien et moderne. Cette dualité a engendré des problématiques juridiques et techniques liées à la force probante de chacun des systèmes et à leur capacité à prévenir ou à résoudre les conflits. Le cadastre ancien se caractérise souvent par un manque de précision et le recours à des méthodes traditionnelles, tandis que le cadastre moderne repose sur des technologies avancées offrant une plus grande exactitude, ce qui renforce son efficacité dans la protection de la propriété foncière.

Ainsi, l'intérêt de cette étude réside dans l'analyse comparative entre le cadastre ancien et le cadastre moderne, tant du point de vue juridique que technique, ainsi que dans l'évaluation de leur rôle respectif dans la gestion des litiges fonciers. Elle vise également à mettre en évidence les insuffisances du système traditionnel et les atouts du système moderne, tout en appréciant leur contribution à la réalisation de la sécurité foncière et à la réduction des conflits (Jachour, 2013).

6.2/Types de litiges :

Il convient de souligner que le domaine foncier en Algérie se caractérise par une complexité croissante, liée à la multiplicité des régimes juridiques et à l'évolution des techniques cadastrales. Malgré les efforts du législateur pour instaurer un système fiable fondé sur la précision et la sécurité juridique, la réalité pratique révèle la persistance de nombreux conflits. Ces derniers trouvent souvent leur origine dans les insuffisances du cadastre ancien, les erreurs techniques, ou encore les lacunes dans la gestion administrative et juridique des biens fonciers.

Dans ce contexte, l'identification et la classification des différents types de litiges fonciers s'avèrent nécessaires afin de mieux comprendre leurs causes et d'évaluer le rôle du cadastre, notamment dans sa version moderne, dans leur prévention et leur résolution (Khammar, 2006).

1. Litiges de propriété

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

Ces litiges portent sur la contestation et la revendication du droit de propriété sur un bien foncier déterminé. Ils interviennent lorsqu'un même bien fait l'objet de prétentions concurrentes entre deux ou plusieurs parties, chacune affirmant en être le véritable propriétaire.

Dans ce cadre, le contentieux s'inscrit dans les règles générales de la procédure civile, où la partie qui introduit l'action en justice et revendique le droit de propriété est appelée **le demandeur**, tandis que la partie contre laquelle l'action est dirigée et qui conteste ou nie ce droit est appelée **le défendeur**.

Ce type de litige repose généralement sur la confrontation de preuves et de titres de propriété (actes notariés, certificats de possession, documents cadastraux ou de conservation foncière). Il nécessite souvent le recours à une expertise judiciaire afin de vérifier la situation juridique du bien foncier et d'apprécier la validité des documents produits par les parties)achour(2013 ‘.

2. Litiges de limites (bornage)

Ces litiges concernent la détermination et la délimitation des limites des parcelles de terrain. Ils résultent généralement d'empiètements ou de confusions entre des propriétés contiguës, et peuvent être dus à des facteurs naturels tels que les changements climatiques, ou encore à des erreurs de mesure, notamment dans le cadre des anciens levés topographiques)achour(2013 ‘.

En effet, les imprécisions des opérations de bornage ancien, ainsi que l'absence de données cartographiques précises et harmonisées, constituent des causes fréquentes de ce type de contentieux. Ceux-ci nécessitent souvent une intervention technique (expertise foncière ou topographique) afin de rétablir les limites exactes des propriétés concernées.

3. Litiges liés aux droits réels

- Ces litiges concernent les droits réels liés à la propriété foncière, tels que les servitudes (droit de passage, canalisations d'eau et d'assainissement, etc.), ainsi que les droits d'usufruit, d'usage ou d'habitation.
- Ils naissent généralement de conflits entre propriétaires voisins ou titulaires de droits concurrents, portant sur l'étendue ou les modalités d'exercice de ces droits. Ce type de contentieux implique l'interprétation des titres juridiques et des conventions établissant ces droits, ainsi que l'examen de leur portée légale et de leur opposabilité.

4. Litiges de succession

Ces litiges apparaissent notamment lors du partage des biens entre héritiers, en particulier en cas de désaccord sur les modalités de répartition de la succession et sur la volonté de chaque héritier ou co-indivisaire d'obtenir une part déterminée. Ils peuvent également résulter du maintien prolongé de l'indivision (copropriété) entre les héritiers, ainsi que de l'appropriation de la succession par l'un des cohéritiers au détriment des autres.

5. Litiges liés à la publicité foncière

Les litiges liés à la **publicité foncière** concernent l'ensemble des conflits nés de l'inscription, de la conservation et de la consultation des droits réels fonciers dans les registres fonciers tenus par l'administration (en Algérie notamment : la **conservation foncière**).

La publicité foncière joue un rôle essentiel : elle garantit la sécurité juridique des transactions foncières en rendant les droits opposables aux tiers. Cependant, des irrégularités ou incohérences peuvent générer des contentieux)achour(2013 ‘.

6. Litiges d'occupation illégale

Les litiges liés à la publicité foncière concernent l'ensemble des conflits juridiques résultant de l'enregistrement, de la publication ou de la conservation des droits réels fonciers dans les registres fonciers relevant de la conservation foncière. Le système de la publicité foncière constitue l'un des principaux mécanismes juridiques garantissant la stabilité des transactions foncières et la protection des droits de propriété)achour(2013 ‘.

7. Litiges techniques liés au cadastre

Ces litiges sont directement liés aux différences entre le cadastre ancien et le cadastre numérique, notamment en raison de l'absence de correspondance ou des contradictions entre les plans cadastraux anciens et récents, ainsi que des données inexactes ou divergentes.

8. Litiges administratifs

Ces litiges englobent les affaires dans lesquelles l'administration est partie prenante, notamment la Direction du cadastre et de la conservation foncière ainsi que la Direction des domaines de l'État. Ils concernent, par exemple, les recours formés contre les décisions

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

de conservation foncière relatives aux opérations d'immatriculation, ainsi que les retards, les dysfonctionnements ou les erreurs susceptibles d'affecter les opérations de levé cadastral, notamment en ce qui concerne la détermination ou la précision des superficies.

6.3/Causes principales :

Les principales causes des litiges fonciers sont étroitement liées à la nature du système cadastral adopté, ce qui apparaît clairement à travers la comparaison entre le cadastre ancien et le cadastre moderne. En effet, le cadastre ancien, fondé sur des méthodes traditionnelles et des techniques peu précises, a largement contribué à l'émergence de nombreuses problématiques, telles que l'imprécision dans la délimitation des parcelles, l'insuffisance de la documentation foncière et l'absence de mise à jour des données. Ces insuffisances ont entraîné des contradictions dans les informations cadastrales et favorisé l'apparition de litiges relatifs à la propriété, aux limites et aux droits réels.

À l'inverse, le cadastre moderne repose sur des technologies avancées, telles que la photographie aérienne et les systèmes d'information géographique, permettant une meilleure précision et une gestion plus fiable et transparente des données foncières. Il contribue ainsi à réduire les erreurs techniques, à améliorer la coordination entre les différentes administrations et, par conséquent, à limiter l'apparition des litiges. Dès lors, l'analyse des causes des conflits fonciers demeure indissociable du niveau de développement du système cadastral, ce qui confère à l'étude comparative entre le cadastre ancien et le cadastre moderne un intérêt scientifique majeur dans la recherche de la sécurité foncière.

6.4 Les modes de règlement des litiges fonciers

Les litiges fonciers peuvent être résolus par plusieurs mécanismes, en fonction de leur nature et de leur degré de complexité. On distingue principalement les **solutions amiables (administratives)**, les **recours judiciaires** et les **moyens techniques (expertise)**, visant à garantir la sécurité juridique des biens fonciers.

1. Le règlement amiable (administratif)

Il constitue la première étape de résolution des conflits, avant toute action en justice :

a. La rectification administrative

- Correction des erreurs matérielles dans les registres fonciers.
- Mise à jour des données cadastrales inexactes.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

b. La procédure de bornage et de délimitation

- Détermination sur le terrain des limites des propriétés.
- Résolution des cas de chevauchement entre parcelles.
- Établissement de procès-verbaux officiels de bornage.

c. L'intervention des administrations foncières

- Rôle de la conservation foncière dans la régularisation des inscriptions.
- Intervention des services du cadastre pour actualiser les données techniques.

2. Le règlement judiciaire

Lorsque la voie administrative échoue, le recours au juge devient nécessaire :

a. Le contentieux civil

- Action en revendication de propriété.
- Action en expulsion ou en cessation de trouble.
- Action en nullité des actes juridiques fonciers.

b. Le contentieux administratif

- Recours contre les décisions de refus d'inscription ou de publication.
- Contestation des actes émanant de l'administration foncière ou des domaines de l'État.

c. Le contentieux pénal

- Cas de faux et usage de faux en matière foncière.
- Fraude et appropriation illégale de biens fonciers.

3. L'expertise judiciaire technique

CONCEPT ET NATURE DE L'EXPERTISE JUDICIAIRE FONCIÈRE

L'expertise judiciaire foncière est une mission confiée par un juge ou une juridiction compétente à un expert pour examiner, évaluer et rendre un avis technique sur des questions relatives aux biens fonciers, que ce soit pour des litiges, des successions, des acquisitions ou des servitudes. Elle permet au tribunal de disposer d'un avis objectif et spécialisé afin de prendre une décision éclairée dans le cadre d'un litige relatif à la propriété, à la valeur, à la délimitation ou à l'usage des terres

L'expertise est judiciaire car elle intervient dans le cadre d'une procédure légale. Elle est centrée sur les biens fonciers (terrains, propriétés rurales, zones urbaines, terrains agricoles ou forestiers). Elle constitue un outil de preuve technique pour le juge, mais n'a pas de force contraignante : le juge peut suivre ou non les recommandations de l'expert)achour , (2013.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

Types d'expertise :

- Évaluation foncière : estime la valeur marchande ou vénale d'un terrain ou d'un bien foncier, utilisée dans les litiges de succession, de partage ou d'expropriation.
- Délimitation : détermine les bornages, limites et superficies exactes des parcelles.

Essentielle en cas de conflits de voisinage ou de litiges liés aux servitudes.

Désignation d'un expert foncier ou géomètre :

Les experts judiciaires sont aux conditions légales. L'expert judiciaire est le spécialiste qui, mandaté considéré comme des assistants de justice et exercent leurs fonctions conformément par le tribunal, enquête sur les points techniques et artistiques et il lui est interdit d'exprimer une quelconque opinion sur la réponse juridique. Les tribunaux utilisent les avis des experts judiciaires comme référence mais ne les lient pas)achour(2013 €.

Missions De L'expert Judiciaire :

Évaluation de l'objet du litige :

- Fournir une appréciation objective des faits liés au litige.
- Analyser les documents et les pièces pertinentes au dossier.

Réalisation d'une inspection ou d'un examen technique :

- visiter le site ou examiner l'objet du litige (bien foncier, véhicule, produit industriel, etc.).
- Collecter des données techniques précises.

Rédaction du rapport d'expertise :

Rédiger un rapport détaillé présentant les résultats de l'examen et de l'analyse. Fournir des conclusions objectives pour aider le tribunal à prendre sa décision. Parfois, le juge peut demander des recommandations ou une estimation d'indemnisation si nécessaire.

Réponse aux questions spécifiques du juge :

Répondre aux questions dans le cadre de la mission confiée. Clarifier les points ambigus liés au dossier.

Comparution devant le tribunal si nécessaire :

Défendre le rapport devant le tribunal et expliquer la méthodologie utilisée. Répondre aux objections ou aux demandes de précisions des parties.

Garantir l'impartialité et l'intégrité :

Maintenir l'objectivité et ne favoriser aucune partie. Préserver la confidentialité des informations relatives au dossier.

1. l'expertise judiciaire en matière foncière :

1. l'expertise judiciaire est une mesure d'instruction ordonnée par le juge afin d'éclairer sa décision sur des aspects techniques qu'il ne peut apprécier seul. En matière foncière.

CHAPITRE I : CADRE CONCEPTUEL DU PROCESSUS DU CADASTRE EN ALGÉRIE ET LES LITIGES FONCIER.

l'expert intervient pour :

Déterminer les limites réelles des parcelles,

Vérifier la concordance entre les documents juridiques et la réalité du terrain,

Analyser les causes techniques du litige.

L'expert judiciaire agit en toute indépendance et neutralité, en s'appuyant sur des méthodes scientifiques. (Delanda, 2016)

4. Les solutions modernes de règlement

a. La numérisation et les systèmes d'information géographique (SIG)

Mise à jour des bases de données cadastrales.

Réduction des erreurs techniques.

Amélioration de la gestion spatiale des biens immobiliers.

b. La dématérialisation des procédures

- Simplification des opérations d'enregistrement et de publicité foncière.
- Renforcement de la transparence et de la sécurité juridique.
- Le règlement des litiges fonciers repose sur une approche progressive combinant les solutions amiables, les procédures judiciaires et l'expertise technique. Le développement de la numérisation et la modernisation du système cadastral constituent des outils essentiels pour réduire ces conflits et garantir la stabilité de la propriété foncière.

CHAPITRE II :

L'ancien cadastre et sa transformation en cadastre numérique

1/ Les principaux outils actuels du cadastre

Le cadastre contemporain s'appuie sur un ensemble intégré d'outils technologiques avancés qui ont profondément transformé les méthodes traditionnelles de mesure et de représentation du terrain. Parmi ces outils, les stations totales occupent une place centrale en permettant la mesure simultanée des angles et des distances avec une grande précision, facilitant ainsi la détermination des coordonnées des points topographiques. Par ailleurs, les systèmes de positionnement par satellite (**GNSS**), notamment en mode **RTK** (Real Time Kinematic), offrent une précision centimétrique en temps réel, ce qui améliore considérablement la rapidité et l'efficacité des opérations de levé sur le terrain. En complément, les niveaux électroniques et numériques sont utilisés pour les travaux altimétriques, assurant une détermination fiable des dénivelés et des altitudes. L'intégration des drones (**UAV**) dans les pratiques topographiques permet aujourd'hui la réalisation de levés aériens à haute résolution, la production d'ortho photographiés et la modélisation tridimensionnelle des surfaces, notamment dans les zones difficiles d'accès. De même, le recours au scanner laser **3D (LiDAR)** permet d'obtenir des nuages de points denses et précis, facilitant la modélisation numérique du terrain et l'analyse détaillée des structures. Ces données sont ensuite traitées à l'aide de logiciels spécialisés de **DAO/CAO** et de systèmes d'information géographique (**SIG**), qui assurent la gestion, l'analyse et la représentation des informations spatiales dans un cadre cohérent et structuré. Enfin, l'utilisation de tablettes et de carnets de terrain numériques contribue à la digitalisation des opérations de collecte de données, réduisant les erreurs humaines et améliorant la productivité. Ainsi, la combinaison de ces outils modernes permet d'atteindre un niveau élevé de précision, de fiabilité et d'efficacité dans le levé cadastral, répondant aux exigences croissantes en matière de gestion foncière et de sécurisation des limites de propriété.

1.1/ Le cadastre ancien et sa transition vers le cadastre numérique :

Le Système d'Information Foncière (SIF) :

La notion de système d'information foncière renvoie d'une part à la notion de "système d'information", d'autre part à un objet, le "foncier", le "bien fonds", dont l'inscription dans l'espace est la parcelle bâtie ou non bâtie. On appelle système d'information foncière (SIF) un environnement qui regroupe une base de données relative aux parcelles ainsi que les procédures, les techniques et les équipements permettant de recueillir ces données, de les mettre à jour, de les traiter, de les corrélérer, en vue de produire et de restituer une information. Dans cette étude, le terme de SIF est pris dans son acception large ; il recouvre un nombre important de configurations : les divers types de cadastre (cf. infra) à but fiscal, légal, ou polyvalent, (qu'ils soient) conventionnels ou simplifiés. De même, les fichiers fonciers visant à repérer l'occupation d'un ensemble de parcelles et à identifier ses occupants ou propriétaires peuvent être considérés comme des SIF. En autres termes, le système d'information foncière est un ensemble de procédés et de mécanismes permettant de collecter, de traiter, de stocker, d'analyser, de diffuser et d'archiver les données relatives à la propriété foncière et ses démembrements. Ainsi, le SIF digitalisé est composé de données géographiques, qui constitue un plan cadastral numérique géré par une base de données géographiques (**SIG**) et des données littérales, constituées des informations sur l'identité des titulaires de droits, les actes, les titres d'occupation qui consacrent ces droits, les évaluations des investissements réalisés et les droits réels immobiliers associés aux

CHAPITRE II : L'ancien cadastre et sa transformation en cadastre numérique.

données géographiques. Le SIF a donc pour vocation de centraliser les données foncières dans une même base avec la collaboration des différents acteurs du foncier (Sibiri, 2025).

Système d'Information Géographique (SIG) :

On appelle système d'information géographique (SIG), un système d'information relatif à des données localisées. Il est un ensemble des matériels, des logiciels et des procédures conçus pour permettre la collecte, la gestion, la manipulation, l'analyse, la modélisation, l'affichage des données à référence spatiale afin de résoudre des problèmes complexes d'aménagement et de gestion. Le système d'information géographique est un outil utilisé dans l'aménagement du territoire pour résoudre les problèmes liés à la gestion de la terre (Sibiri, 2025).

La mise en place du registre foncier du pays nécessite plusieurs procédures interdépendantes, prévues par un ensemble de textes juridiques, dont le décret N° 76/62 du **25 mars 1976** relatif à l'établissement du cadastre général. Ce texte permet d'identifier différentes étapes à suivre afin de déterminer les propriétés publiques et privées.

Toutefois, ces étapes n'ont pas fondamentalement changé avec l'évolution des opérations cadastrales ; ce sont plutôt les outils et les résultats qui ont connu une transformation. En effet, l'introduction des systèmes d'information géographique (SIG) a permis de convertir les plans cadastraux papier en cartes numériques intégrées dans une base de données, avec un système de projection géographique unifié à l'échelle du territoire national. Cette évolution est illustrée, par exemple, au niveau de la commune de **Djidiouia** (zone rurale).

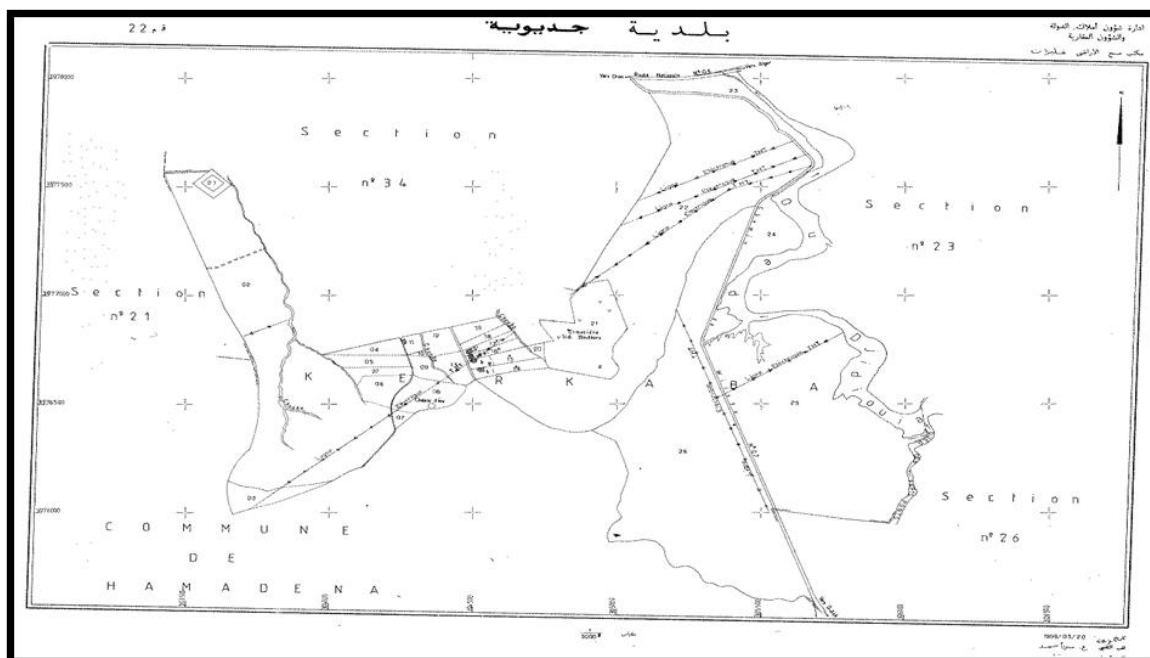


Figure 04 : Carte 1 : Section N° 22 de la commune de Djidiouia (zone rurale), résultat du cadastre traditionnel ancien.

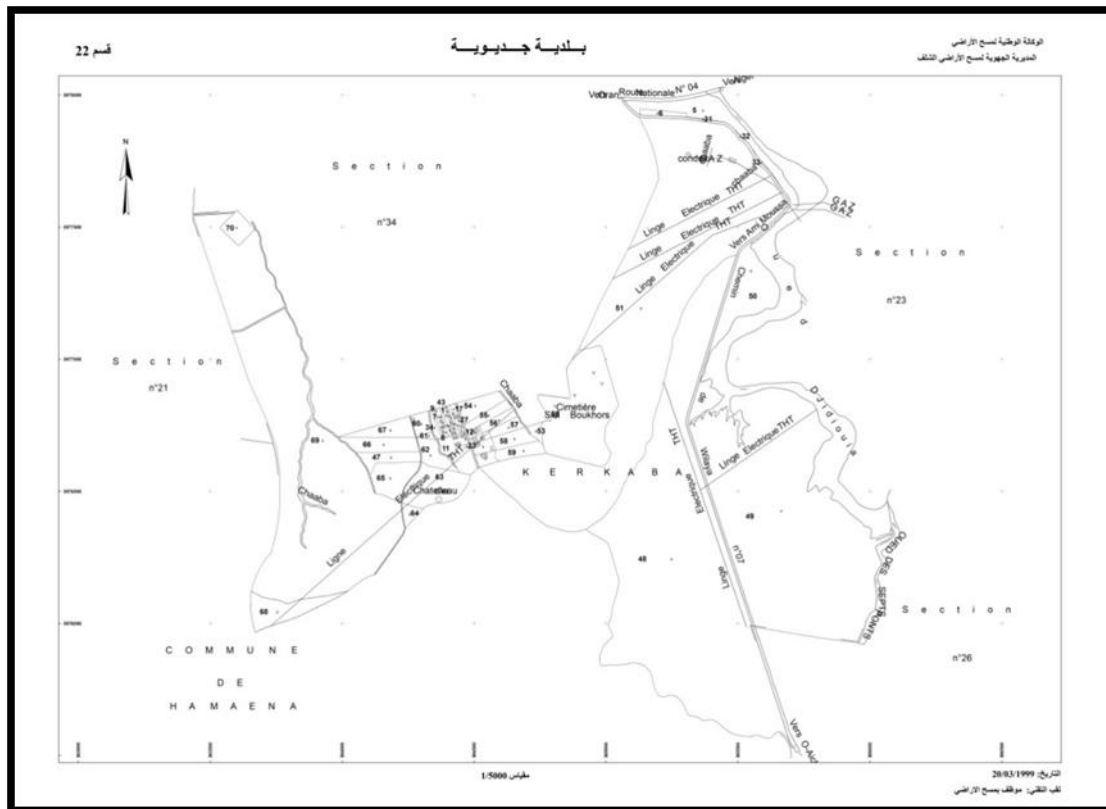


Figure 05 : Carte 2 : Section N° 22 de la commune de Djidiouia (zone rurale), résultat du cadastre numérique actuel.

- Comme on peut le constater sur la carte N°1, la section 22 de la commune de **Djidiouia** (zone rurale) illustre la délimitation des parcelles foncières selon la méthode traditionnelle. Celle-ci repose essentiellement sur le dessin manuel et l'utilisation des photographies aériennes comme support de référence pour l'identification des limites, et ce après des enquêtes de terrain, des sorties de vérification, ainsi que le remplissage des formulaires et fiches foncières de toutes sortes au niveau du bureau. Ces documents sont annexés au dossier.
- En revanche, la carte N°2 montre que la section 22 est identique en termes de forme et de données par rapport à la carte N°1, mais la délimitation des parcelles a été réalisée à l'aide du logiciel **ArcGIS 10.2.2**. Cette opération a été effectuée après la mise en place du système de projection géographique adopté et prévu par la réglementation relative aux opérations cadastrales (Nord Sahara 1959 / UTM Zone 31N), ainsi que l'utilisation des photographies aériennes numériques et des images satellitaires.

Elle repose également sur une base de données géographique contenant plusieurs informations cadastrales. Cette base a été conçue selon des normes inspirées des systèmes cadastraux européens, notamment l'expérience française.

1.2/ Les caractéristiques de la base de données géographique :

La base de données géographique du cadastre présente les mêmes caractéristiques, principes et règles que les systèmes d'information géographique (SIG). Elle est organisée

CHAPITRE II : L'ancien cadastre et sa transformation en cadastre numérique.

en quatre catégories, chacune regroupant plusieurs couches, et chaque couche contient une information spécifique. C'est ce que nous illustrons à travers la base de données géographique de la commune de **Djidiouia** (situation urbaine actuelle), tout en mettant en évidence l'état de chaque couche en termes de disponibilité ou d'absence de données. Ces catégories se présentent comme suit :

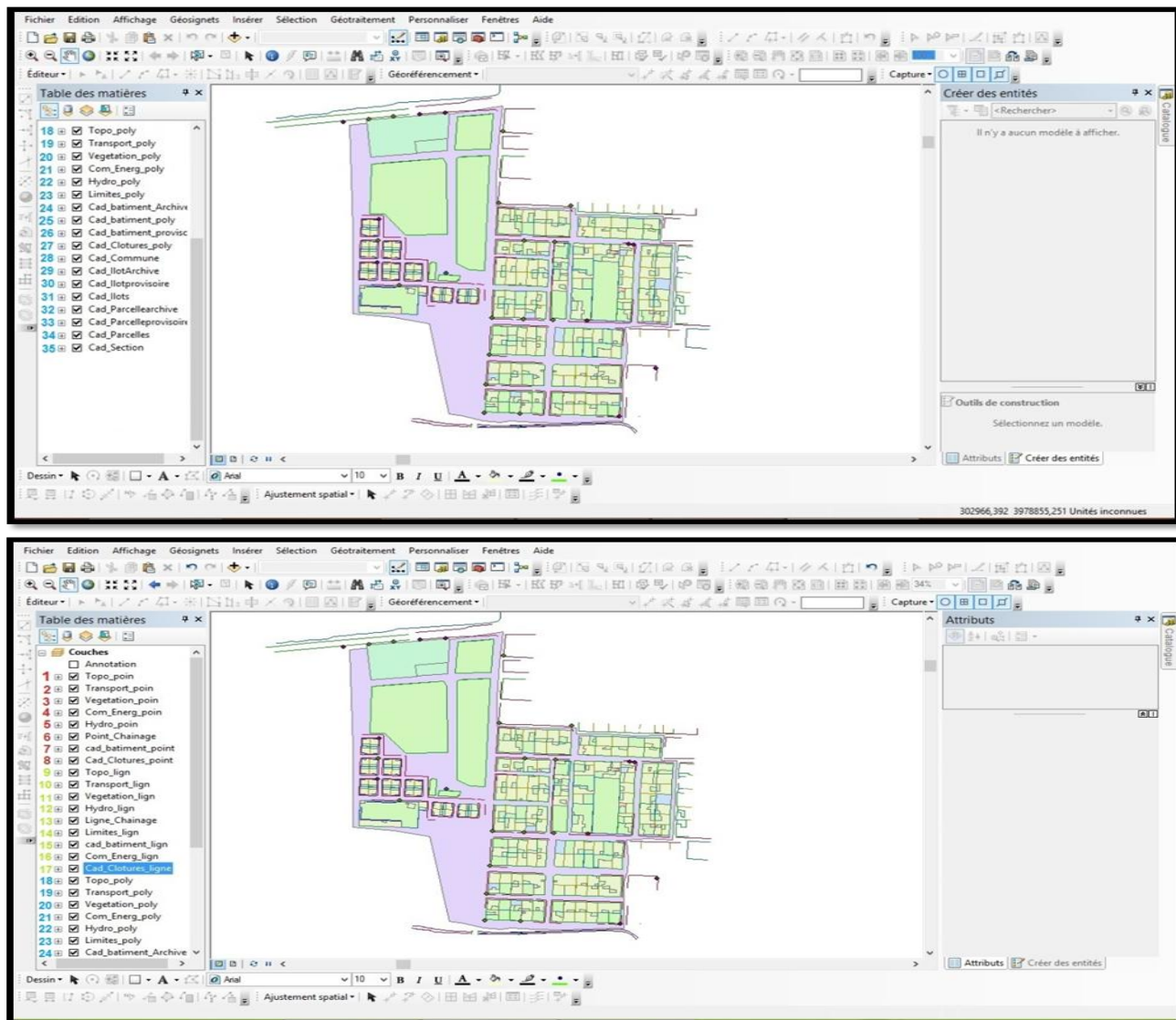


Figure 06: illustre les principales couches constituant la base de données géographique de la section N° (54) de la commune de Djidiouia (zone urbaine).

1.2.1 Le type attributaire (ou texte) :

Il contient plusieurs couches relatives à la dénomination des lieux, aux adresses des rues, des quartiers et des voies. Ces couches sont présentes dans la majorité des sections.

CHAPITRE II : L'ancien cadastre et sa transformation en cadastre numérique.

1.2.2 Le type ponctuel :

Il comprend plusieurs couches, lesquelles sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Numéro	Type de couche	représente	présence des données
1	Points topographiques	Points de référence géodésiques à coordonnées connues, utilisés comme appui pour les mesures.	Non
2	Points de transport	Signalisations routières, dispositifs météorologiques et stations-service.	Non
3	Points de végétation	Tous les types d'arbres présents dans la zone levée.	Non
4	Points énergétiques	Tous les types de poteaux d'éclairage, poteaux de distribution électrique, armoires de télécommunications et transformateurs électriques.	Oui
5	Points d'eau	Toutes les sources et ressources en eau, les puits et les réservoirs d'eau.	Non
7	Points de mesure	Points utilisés dans les opérations de mise à jour.	Non
8	Points archéologiques ou religieux	Sites archéologiques, cimetières musulmans, chrétiens et juifs, ainsi que mosquées et églises.	Non
9	Points vitaux	Antennes de relais de télécommunications et téléphones publics.	Non

Tableau 1 : présente les composantes du tableau du type ponctuel.

Comme il est observé dans le tableau, la majorité des couches ponctuelles ne sont pas renseignées. Cela s'explique par l'incomplétude des opérations de levé cadastral, comme illustré dans la figure N° (6) par les chiffres en rouge.

CHAPITRE II : L'ancien cadastre et sa transformation en cadastre numérique.

1.2.3 Le type linéaire :

Il comprend plusieurs couches représentant les éléments linéaires tels que les routes, les limites, les réseaux et autres infrastructures allongées.

Numéro	Type de couche	représente	présence des données
10	Lignes topographiques	Toutes les courbes de niveau des reliefs naturels et artificiels.	Non
11	Lignes de transport	Toutes les lignes de transport de toutes catégories.	Oui
12	Lignes de végétation	Lignes de séparation entre les différents types d'arbres et de cultures agricoles.	Oui
13	Lignes hydrographiques	Toutes les limites hydriques et les lignes d'orientation des vallées.	Oui
14	Lignes de mesure	Lignes levées sur le terrain à partir de mesures réalisées dans le cadre des opérations de mise à jour.	Oui
15	Lignes de limites	Limites administratives, politiques ou propres aux différents secteurs.	Non
16	Lignes de bâtiments	Limites des bâtiments selon leur état d'achèvement.	Oui
17	Lignes de clôtures	Tous les types de clôtures selon leur état d'achèvement.	Oui
18	Lignes électriques	Tous les réseaux d'énergie ou de télécommunications selon leur niveau de pression.	Non

Tableau 2 : présente les composantes du tableau du type linéaire.

Il contient plusieurs couches, lesquelles sont présentées dans le tableau ci-dessous et illustrées dans la figure N° (6) par les numéros en vert.

1.2.4 Le type surfacique (ou polygonal) :

Il constitue l'un des types les plus importants, car il représente l'essence même du cadastre. Il regroupe les informations relatives aux surfaces et aux limites de l'ensemble des parcelles foncières de la commune de **Djidiouia** (zone urbaine), comme illustré dans le tableau ci-dessous et dans la figure N° (6), où les numéros sont indiqués en bleu.

• À travers les trois tableaux, on observe que la base de données géographique contient la majorité des informations essentielles, malgré son caractère incomplet. Cela est dû à plusieurs facteurs, notamment :

CHAPITRE II : L'ancien cadastre et sa transformation en cadastre numérique.

- Le non-respect des procédures légales relatives à l'opération du cadastre général par les agents.
- Le manque de données numériques au niveau des administrations locales et, lorsqu'elles existent, leur non-concordance avec les projections utilisées dans le cadre du cadastre.
- L'insuffisance des moyens matériels et humains, ainsi que la pression exercée sur les agents afin de produire des bilans mensuels, ce qui entraîne une production quantitative au détriment de la qualité.

Numéro	Type de couche	représente	présence des données
19	Surface topographique	Toutes les surfaces topographiques naturelles et artificielles	Non
20	Surface de transport	Toutes les surfaces des transports avec toutes les catégories.	Non
21	Surface végétale	Les surfaces végétales telles que les arbres et les cultures agricoles	Non
22	Les surfaces énergétiques	Toutes les surfaces destinées à l'énergie et aux télécommunications.	Non
23	Surfaces d'eau	Les vallées, les barrages et autres.	Non
24	Surfaces des limites	Surfaces des limites administratives, politiques ou propres aux différents secteurs.	Non
25	Surfaces des bâtiments (mise à jour ancienne).	Surfaces des limites des bâtiments selon l'état ancien.	Non
26	Surfaces des bâtiments (mise à jour actuelle).	Surfaces des limites des bâtiments selon l'état actuel.	Non
27	Surfaces des bâtiments (mise à jour provisoire).	Surfaces des limites des bâtiments selon le nouvel état.	Non
28	Surfaces des clôtures.	Surfaces des limites des clôtures.	Non
29	Surface de la commune.	Surface de la commune levée	Non
30	Surface de la parcelle (mise à jour ancienne).	Surface de la parcelle dans l'état ancien.	Non
31	Surface de la parcelle (mise à jour provisoire).	Surface de la parcelle dans le nouvel état.	Non
32	Surface de la parcelle (mise à jour actuelle).	Surface de la parcelle dans la situation actuelle.	Non
33	Surface de la parcelle (mise à jour ancienne).	Tout ce qui est présent sur la parcelle dans l'état ancien.	Non
34	Surface de la parcelle (mise à jour provisoire).	Tout ce qui est présent sur la parcelle dans le nouvel état.	Non
35	Surface de la parcelle (mise à jour actuelle).	Tout ce qui est présent sur la parcelle dans la situation actuelle.	Non
36	Surface de la section cadastrale.	Limites délimitant ou englobant les parcelles.	Non

Tableau 3 : présente les composantes du tableau du type surfacique.

CHAPITRE II : L'ancien cadastre et sa transformation en cadastre numérique.

1.3 / Les caractéristiques de la base de données juridique :

L'opération du cadastre général a pour objectif d'identifier l'ensemble des biens fonciers présents au sein de la commune sur le plan géographique, comme nous l'avons déjà expliqué précédemment. Cependant, cette opération est étroitement liée à la base de données juridique, laquelle définit la nature juridique des biens, qu'ils soient privés ou publics.

Contrairement à la base de données géographique, la base de données juridique est constituée de plusieurs tables interconnectées via le logiciel Access. En raison de la multiplicité de ces tables, nous avons présenté un exemple des principaux tableaux relatifs à la commune de **Djidiouia** (zone urbaine), mettant en évidence une information essentielle, à savoir la nature juridique de la parcelle ainsi que le nom et le prénom du propriétaire.

Ces informations peuvent être consultées à travers le logiciel *GIC*, développé par des ingénieurs algériens. Toutefois, en raison de la difficulté de présentation des tables, nous avons ouvert la base de données juridique de manière traditionnelle, sans recourir au logiciel *GIC*, comme illustré dans les figures suivantes.

Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier

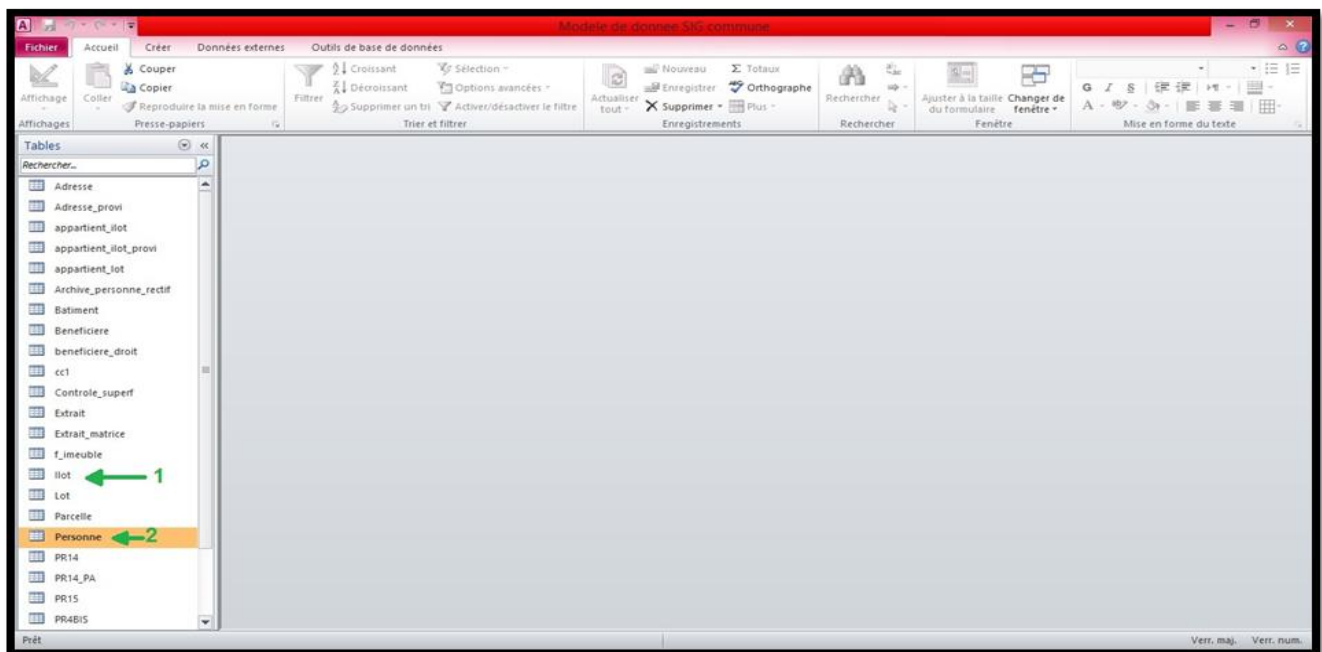


Figure 7 : illustre les principales tables constituant la base de données juridique de la commune de Diidiouia.

CHAPITRE II : L'ancien cadastre et sa transformation en cadastre numérique.

The screenshot shows a software window titled 'Modèle de données SIG continu'. It features a ribbon menu with tabs like 'Fichier', 'Accueil', 'Données externes', 'Outils de base de données', 'Champs', and 'Table'. Below the ribbon, there's a 'Tables' pane on the left and a main data grid. The data grid has columns: 'il_no_nat', 'droit', 'il_surf_declare', 'il_surf_cadastre', 'différence', 'il_surf_calculé', 'nb_parcelle', 'nb_lot', and 'nb...'. The rows list various parcels with their legal status (e.g., 'Autre', 'Propriété privée en indivision'). Three green arrows are overlaid: arrow 1 points to the 'il_no_nat' column, arrow 2 points to the 'droit' column, and arrow 3 points to the 'il_surf_cadastre' column.

il_no_nat	droit	il_surf_declare	il_surf_cadastre	différence	il_surf_calculé	nb_parcelle	nb_lot	nb...
48140010001	Autre	0	2813	0	0	1	0	0
48140010002	Autre	0	3313	0	0	1	0	0
48140010003	Autre	0	40063	0	0	1	0	0
48140010004	Propriété privée en indivision	0	58625	0	0	2	0	0
48140010005	Propriété privée individuelle	0	88625	0	0	3	0	0
48140010006	Autre	0	14250	0	0	1	0	0
48140010007	Propriété privée en indivision	0	56813	0	0	1	0	0
48140010008	Autre	0	3250	0	0	1	0	0
48140010009	Propriété privée en indivision	0	1750	0	0	1	0	0
48140010010	Propriété privée en indivision	0	3750	0	0	1	0	0
48140010011	Propriété privée en indivision	0	8688	0	0	1	0	0
48140010012	Autre	0	750	0	0	1	0	0
48140010013	Autre	0	800	0	0	1	0	0
48140010014	Propriété privée en indivision	0	12313	0	0	1	0	0
48140010015	Autre	0	8688	0	0	1	0	0
48140010016	Autre	0	6375	0	0	1	0	0
48140010017	Propriété privée en indivision	0	17250	0	0	1	0	0
48140010018	Propriété privée en indivision	0	1250	0	0	1	0	0
48140010019	Propriété privée individuelle	0	1063	0	0	1	0	0
48140010020	Autre	0	2875	0	0	1	0	0
48140010021	Propriété privée en indivision	0	5375	0	0	1	0	0
48140010022	Autre	0	750	0	0	1	0	0
48140010023	Autre	0	5063	0	0	1	0	0
48140010024	Propriété privée en indivision	0	5438	0	0	1	0	0
48140010025	Propriété privée en indivision	0	9875	0	0	1	0	0

Figure 8 : présente un tableau indiquant les parcelles et leur nature juridique, constituant la base de données juridique de la commune de Djidiouia.

- Comme on peut le constater à travers la figure N° (7), la base de données juridique est constituée de plusieurs tables. Toutefois, les tables les plus importantes sont la table des parcelles (indiquée par le numéro 1) et la table des personnes (indiquée par le numéro 2) dans la figure ci-dessus.
- On observe également à travers la figure N° (8) que le tableau présente, dans la première colonne, le numéro de section, le numéro de parcelle, le numéro de la commune et le numéro de la wilaya, comme indiqué dans le tableau suivant :

Wilaya	Classement de la commune	Section	Parcelle
48	14	001	0001

Quant à la colonne N°2, elle indique la nature juridique de chaque parcelle, mais ne fournit pas le nom et le prénom du propriétaire.

Enfin, la colonne N°3 présente la superficie de chaque parcelle.

CHAPITRE II : L'ancien cadastre et sa transformation en cadastre numérique.

The screenshot shows a software application window titled 'Modèle de données SIG communale'. The main area displays a table with the following columns: 'pe_num_nat', 'nom_fr', 'nom_ar', 'prenom_fr', 'prenom_ar', 'registre_cor', 'date_constr', 'origine_wi', 'origine_co', and 'reside_wi'. The table contains 28 rows of data, each representing a land parcel. The first column contains sequential numbers starting from 481400000100001. The second column contains owner names in French, and the third column contains owner names in Arabic. The fourth and fifth columns contain owner addresses in French and Arabic respectively. The sixth column contains a registration code, and the seventh column contains a construction date. The eighth, ninth, and tenth columns contain origin codes for different types of land parcels.

pe_num_nat	nom_fr	nom_ar	prenom_fr	prenom_ar	registre_cor	date_constr	origine_wi	origine_co	reside_wi
481400000100001	ETAT	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100003	BIEN DE LETAT(CONS)	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100005	O.P.I(OFFICE)DES PE	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100006	BIEN DE L ETAT(SON)	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100008	E.A.C01 (SI ABDELKA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100009	E.A.C.02(SI ABDELKA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100010	E.A.C.03 SI ABDELKA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100011	E.A.C.04SI ABDELKA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100012	E.A.C. 05 (SI ABDELKA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100013	E.A.C.06(SI ABDELKA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100014	E.A.C.07(SI ABDELKA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100015	E.A.C08(SI ABDELKA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100016	E.A. I BELAROUSSI MK	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100017	E.A. I SELA ABEDI(SI	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100018	E.A. I TAHIRINE MOH	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100019	E.A.C 01(SI ABDELHA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100020	E.A.C 02(SI ABDELHA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100021	E.A.C 03(SI ABDELHA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100022	E.A.C04(SI ABDELHA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100023	E.A.C 05(SI ABDELHA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100024	E.A.C06(SI ABDELHA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100025	E.A.C07(SI ABDELHA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100026	E.A.C.08(SI ABDELHA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100027	E.A.C09(SI ABDELHA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48
481400000100028	E.A.C10(SI ABDELHA	مملكة الدولة (محافظة الدات)					48	14	48

Figure 9 : présente un tableau indiquant le nom et le prénom du propriétaire de chaque parcelle, ainsi que son numéro séquentiel.

Le tableau présenté dans la figure N° (9) indique, dans la colonne N°1, le numéro séquentiel de chaque parcelle, ainsi que, dans la colonne N°2, le nom et le prénom de chaque propriétaire correspondant à chaque parcelle.

L'histoire du cadastre remonte aux civilisations pharaonique et romaine, où, lors de leur installation en Afrique du Nord, ces dernières ont commencé à mesurer les terres et à représenter les parcelles sous forme de lots de forme carrée. Avec l'occupation coloniale française en Algérie, plusieurs lois ont été promulguées afin d'organiser la propriété foncière, mais celles-ci ont principalement servi les intérêts de la puissance coloniale.

Après l'indépendance, l'État algérien a adopté une série de textes juridiques visant à structurer la propriété foncière, jusqu'à la promulgation de l'ordonnance N° 74-75, qui a organisé officiellement l'opération du cadastre. La supervision de cette opération est assurée par plusieurs organismes publics.

Cependant, avec l'évolution des besoins et des technologies, la Direction générale du cadastre a été amenée à moderniser ses méthodes de travail afin de répondre aux exigences actuelles, ce qui conduit progressivement vers un cadastre multifonctionnel.

CHAPITRE III :

**Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre
Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier**

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

I. Comparaison technique

A. • Comparaison technique entre le cadastre ancien et le cadastre numérique

La comparaison technique entre le cadastre ancien et le cadastre numérique met en évidence une évolution importante des méthodes de levé, de traitement et de gestion des données foncières. Cette évolution a un impact direct sur la précision des informations cadastrales et la qualité de la gestion des litiges fonciers.

1. Méthodes de levé et de mesure

- **Cadastre ancien :**

Les levés sont réalisés de manière manuelle à l'aide d'instruments traditionnels (chaînes d'arpenteur, théodolites classiques). Les mesures sont souvent approximatives et sensibles aux erreurs humaines.

- **Cadastre numérique :**

Les levés sont effectués avec des technologies modernes comme le **GPS** différentiel, les stations totales et les drones. Les données sont directement géo référencées.

Le cadastre numérique assure une précision nettement supérieure.

2. Représentation des données

- **Cadastre ancien :**

Représentation sur plans papier, souvent à petite échelle et difficile à actualiser.

- **Cadastre numérique :**

Représentation digitale via **SIG**, permettant la superposition de couches et la visualisation dynamique.

Le système numérique permet une lecture plus claire et interactive du territoire.

3. Traitement et stockage des données

- **Cadastre ancien :**

Données stockées sous forme de registres manuels et archives papier, avec un accès lent et peu structuré.

- **Cadastre numérique :**

Données stockées dans des bases de données spatiales sécurisées, facilement consultables et organisées.

Le système numérique améliore la rapidité et la sécurité du stockage.

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

4. Mise à jour des informations

- **Cadastre ancien :**

Mise à jour manuelle, lente et souvent décalée par rapport à la réalité du terrain.

- **Cadastre numérique :**

Mise à jour rapide, parfois en temps réel, avec intégration automatique des modifications.

Cela réduit fortement les incohérences cadastrales.

5. Analyse et exploitation des données

- **Cadastre ancien :**

Analyse limitée, basée sur des documents physiques et des calculs manuels.

- **Cadastre numérique :**

Analyse avancée grâce aux **SIG** (superposition, analyse spatiale, détection des conflits).

Le numérique permet une exploitation beaucoup plus efficace des données.

Sur le plan technique, le cadastre numérique représente une transformation majeure par rapport au système ancien. Il offre une meilleure précision, une gestion plus efficace des données et des outils avancés d'analyse. Cette modernisation contribue directement à l'amélioration de la gestion foncière et à la réduction des litiges liés aux erreurs techniques du cadastre traditionnel.

- **Méthodes de levé**

Les méthodes de levé constituent un élément central dans la comparaison entre le cadastre ancien et le cadastre numérique. Elles déterminent la précision des données foncières, la fiabilité des limites des parcelles et, par conséquent, leur impact sur la gestion des litiges fonciers.

1. Méthodes de levé dans le cadastre ancien

Dans le système traditionnel, les levés topographiques reposent sur des techniques manuelles et relativement simples :

- Utilisation de la chaîne d'arpenteur pour les distances.
- Emploi du théodolite pour les mesures angulaires.
- Relevés effectués directement sur le terrain sans géo référencement global.
- Report manuel des données sur des plans papier.

Limite principale : ces méthodes sont sensibles aux erreurs humaines et offrent une précision relative.

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

2. Méthodes de levé dans le cadastre numérique

Le cadastre numérique utilise des technologies modernes et automatisées :

- GPS différentiel (GNSS) pour un positionnement précis.
- Stations totales électroniques pour les mesures angulaires et distances.
- Drones et photogrammétrie pour la capture aérienne des terrains.
- Intégration directe des données dans les systèmes SIG.

Avantage principal : une grande précision et une réduction significative des erreurs.

3. Niveau de précision obtenu

- **Cadastre ancien :** précision variable, dépendante de l'opérateur et des conditions du terrain.
- **Cadastre numérique :** précision centimétrique grâce aux technologies de géo localisation.

Cela réduit fortement les écarts entre la réalité du terrain et les documents cadastraux.

4. Temps et efficacité des levés

- **Cadastre ancien :** opérations longues, manuelles et répétitives.
- **Cadastre numérique :** levés rapides, automatisés et directement exploitables.

Le numérique permet un gain de temps considérable dans la collecte des données.

5. Impact sur la gestion des litiges fonciers

Les méthodes de levé influencent directement les conflits fonciers :

- Dans le système ancien : erreurs de mesure fréquentes → conflits de limites.
- Dans le système numérique : précision élevée → réduction des litiges.

Les méthodes de levé illustrent clairement l'évolution du cadastre ancien vers le cadastre numérique. Le passage des techniques manuelles aux technologies géo spatiales modernes a permis d'améliorer considérablement la précision, la rapidité et la fiabilité des données foncières, contribuant ainsi à une meilleure gestion des litiges fonciers.

• **Stockage des données**

Le stockage des données constitue un élément fondamental dans la comparaison entre le cadastre ancien et le cadastre numérique. Il influence directement la conservation des informations foncières, leur accessibilité ainsi que leur sécurité, ce qui a un impact important sur la gestion des litiges fonciers.

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

1. Stockage des données dans le cadastre ancien

Dans le système traditionnel, les données cadastrales sont stockées sous forme physique :

- Plans cadastraux sur support papier.
- Registres manuscrits pour les propriétaires et les parcelles.
- Dossiers archivés dans des locaux administratifs.
- Classement manuel par commune, section et numéro de parcelle.

Limites principales :

- Risque de détérioration (humidité, vieillissement, incendie).
- Difficulté de recherche et d'accès aux documents.
- Absence de duplication sécurisée.
- Perte possible de données importantes.

2. Stockage des données dans le cadastre numérique

Le cadastre numérique repose sur des systèmes informatisés :

- Bases de données spatiales centralisées.
- Serveurs sécurisés et systèmes de sauvegarde automatique.
- Intégration des données dans des plateformes SIG.
- Archivage électronique structuré et indexé.

Avantages principaux :

- Sécurisation des données.
- Accès rapide et simultané.
- Possibilité de sauvegarde et de restauration.
- Organisation efficace et structurée.

3. Sécurité et fiabilité des données

- **Cadastre ancien** : sécurité faible, dépendance aux supports physiques
- **Cadastre numérique** : sécurité élevée grâce aux systèmes de protection informatique (sauvegardes, contrôle d'accès, cryptage).

Le système numérique garantit une meilleure protection contre les pertes et les altérations.

4. Accessibilité des données

- **Cadastre ancien** : accès lent, nécessitant une consultation sur place
- **Cadastre numérique** : accès rapide, parfois à distance, avec recherche automatisée

Cela facilite le travail des administrations, des experts et des magistrats.

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

5. Impact sur les litiges fonciers

Le mode de stockage influence directement la gestion des conflits :

- Dans le cadastre ancien : perte ou indisponibilité des documents → difficulté à prouver la propriété
- Dans le cadastre numérique : accès rapide aux archives → résolution plus efficace des litiges

Le stockage des données montre une évolution majeure entre les deux systèmes. Le passage du support papier aux bases de données numériques améliore la sécurité, la rapidité et la fiabilité des informations foncières. Cette modernisation contribue fortement à la réduction des litiges et à l'amélioration de la gestion cadastrale.

II. Comparaison administrative :

Comparaison administrative entre le cadastre ancien et le cadastre numérique

La comparaison administrative entre le cadastre ancien et le cadastre numérique met en évidence une transformation profonde dans l'organisation, le fonctionnement et l'efficacité des services fonciers. Cette évolution a un impact direct sur la gestion des dossiers, la relation avec les usagers et le traitement des litiges fonciers.

1. Organisation administrative

• Cadastre ancien :

L'organisation est fortement centralisée, basée sur des services administratifs séparés (cadastre, conservation foncière, domaines). La coordination entre ces structures est souvent limitée.

• Cadastre numérique :

L'organisation est intégrée et interconnectée grâce aux systèmes informatisés, permettant une meilleure coordination entre les services.

Le système numérique favorise une gestion plus cohérente et unifiée.

2. Traitement des dossiers fonciers

• Cadastre ancien :

Traitement manuel des demandes, nécessitant plusieurs étapes administratives successives (vérification, validation, archivage).

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

- **Cadastre numérique :**

Traitement automatisé et plus rapide des opérations foncières grâce aux bases de données centralisées.

Le numérique réduit fortement les délais administratifs.

3. Circulation de l'information

- **Cadastre ancien :**

Information fragmentée, circulation lente entre les services, dépendance aux documents papier.

- **Cadastre numérique :**

Partage instantané et sécurisé des données entre les administrations via des systèmes informatisés.

Cela améliore la fluidité administrative.

4. Relation avec les usagers

- **Cadastre ancien :**

Accès limité, nécessitant des déplacements physiques et des délais d'attente importants.

- **Cadastre numérique :**

Accès plus rapide, simplifié et parfois à distance pour les professionnels et les citoyens.

Le système numérique améliore la qualité du service public.

5. Gestion des litiges fonciers

- **Cadastre ancien :**

Traitement lent des conflits, dépendance aux archives papier et aux expertises longues.

- **Cadastre numérique :**

Accès rapide aux données, facilitation des expertises et accélération des décisions judiciaires.

Le numérique permet une résolution plus efficace des litiges.

6. Transparence et contrôle administratif

- **Cadastre ancien :**

Faible traçabilité des opérations et risque d'erreurs ou d'irrégularités non détectées.

- **Cadastre numérique :**

Traçabilité complète des opérations et meilleure transparence administrative.

La comparaison administrative montre une nette supériorité du cadastre numérique par rapport au système ancien. L'intégration des technologies numériques améliore l'efficacité

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

des services, réduit les délais de traitement et renforce la transparence. Cette modernisation contribue directement à une meilleure gestion foncière et à la réduction des litiges.

• Délais de traitement

Les délais de traitement constituent un critère essentiel dans la comparaison entre le cadastre ancien et le cadastre numérique. Ils reflètent le niveau d'efficacité administrative et influencent directement la gestion des opérations foncières ainsi que la résolution des litiges.

1. Délais de traitement dans le cadastre ancien

Dans le système traditionnel, les délais de traitement sont généralement longs en raison de la nature manuelle des procédures :

- Traitement successif des dossiers par plusieurs services.
- Recherche manuelle des documents dans les archives.
- Vérification et validation administrative lente.
- Mise à jour différée des registres et plans.

Conséquences :

- Attente prolongée pour les usagers.
- Blocage des transactions foncières.
- Retard dans la résolution des litiges.
- Accumulation des dossiers en instance.

2. Délais de traitement dans le cadastre numérique

Le cadastre numérique permet une réduction significative des délais grâce à l'automatisation et à la centralisation des données :

- Accès immédiat aux bases de données foncières.
- Traitement rapide des demandes administratives.
- Mise à jour instantanée ou quasi instantanée des informations.
- Circulation fluide de l'information entre services.

Résultats :

- Gain de temps important.
- Diminution des procédures répétitives.
- Accélération des décisions administratives et judiciaires.

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

3. Impact sur l'efficacité administrative

- **Cadastre ancien** : efficacité limitée par la lenteur et la complexité des procédures.
- **Cadastre numérique** : efficacité accrue grâce à la rapidité de traitement et à l'automatisation.

Le système numérique améliore fortement la performance globale de l'administration foncière.

4. Impact sur les litiges fonciers

Les délais influencent directement les conflits :

- Dans le système ancien : lenteur → aggravation des litiges et incertitude prolongée.
- Dans le système numérique : rapidité → résolution plus rapide et réduction des tensions.

Les délais de traitement constituent une différence majeure entre les deux systèmes cadastraux. Le cadastre numérique, grâce à la digitalisation et à l'automatisation des procédures, permet une gestion beaucoup plus rapide et efficace des opérations foncières. Cette amélioration contribue à réduire les blocages administratifs et à accélérer la résolution des litiges fonciers.

• Accessibilité de l'information

L'accessibilité de l'information constitue un élément central dans la comparaison entre le cadastre ancien et le cadastre numérique. Elle détermine la facilité avec laquelle les données foncières peuvent être consultées, exploitées et utilisées par les administrations, les professionnels et les citoyens.

1. Accessibilité de l'information dans le cadastre ancien

Dans le système traditionnel, l'accès aux informations cadastrales est souvent limité et contraignant :

- Consultation obligatoire sur place dans les services administratifs.
- Recherche manuelle dans les archives papier.
- Dépendance à l'autorisation administrative.
- Temps d'attente pour obtenir les documents demandés.

Conséquences :

- Accès lent et parfois difficile.
- Difficulté pour les experts et usagers à obtenir les données à temps.
- Risque de perte d'information ou de documents introuvables.

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

2. Accessibilité de l'information dans le cadastre numérique

Le cadastre numérique améliore fortement l'accès aux données foncières :

- Consultation rapide via des bases de données centralisées.
- Recherche automatisée par numéro de parcelle ou propriétaire.
- Partage des informations entre services connectés.
- Possibilité d'accès à distance selon les systèmes disponibles.

Résultats :

- Disponibilité immédiate de l'information.
- Simplification des démarches administratives.
- Gain de temps pour les usagers et les professionnels.

3. Impact sur les usagers et les professionnels

- **Cadastre ancien** : accès limité, dépendance aux services physiques, lenteur dans la récupération des données.
- **Cadastre numérique** : accès rapide, simplifié et plus transparent aux informations foncières.

Cela améliore la qualité du service public et la satisfaction des usagers.

4. Impact sur la gestion des litiges fonciers

L'accessibilité de l'information joue un rôle important dans la résolution des conflits :

- Dans le système ancien : difficulté d'accès aux documents → ralentissement des expertises et des procédures.
- Dans le système numérique : accès rapide aux données → résolution plus efficace et plus rapide des litiges.

L'accessibilité de l'information est nettement améliorée dans le cadastre numérique par rapport au système ancien. La centralisation et la digitalisation des données permettent un accès rapide, fiable et simplifié aux informations foncières, contribuant ainsi à une meilleure gestion administrative et à la réduction des litiges.

III. Comparaison juridique :

Comparaison juridique entre le cadastre ancien et le cadastre numérique

La comparaison juridique entre le cadastre ancien et le cadastre numérique met en évidence l'évolution du rôle du cadastre dans la sécurisation des droits de propriété et dans

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

la gestion des litiges fonciers. Elle permet de distinguer la valeur juridique des données, leur opposabilité ainsi que leur rôle dans la preuve foncière.

1. Valeur juridique des données cadastrales

- **Cadastre ancien :**

Le cadastre a principalement une valeur **fiscale et administrative**. Il ne constitue pas une preuve absolue de propriété et peut être contesté devant les tribunaux.

- **Cadastre numérique :**

Il conserve également une valeur administrative, mais gagne en **fiabilité et en précision**, renforçant son rôle d'appui dans les décisions juridiques.

Le cadastre reste un outil d'aide, mais sa crédibilité est améliorée dans le système numérique.

2. Opposabilité des données

- **Cadastre ancien :**

Les informations cadastrales sont souvent indicatives et peuvent être en contradiction avec les actes notariés ou les jugements.

- **Cadastre numérique :**

Les données sont mieux structurées, géo référencées et actualisées, ce qui renforce leur cohérence avec les autres documents juridiques.

Cela réduit les conflits entre documents administratifs et titres de propriété.

3. Rôle dans la preuve foncière

- **Cadastre ancien :**

Le cadastre n'est pas une preuve juridique directe. La preuve repose principalement sur les titres de propriété et les actes notariés.

- **Cadastre numérique :**

Il devient un **support probatoire renforcé**, notamment grâce à la précision des données, la traçabilité et l'historique des modifications.

4. Gestion des litiges fonciers

- **Cadastre ancien :**

Les litiges sont fréquents en raison des incohérences et de l'absence d'actualisation fiable des données.

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

• Cadastre numérique :

Réduction des litiges grâce à la transparence, la précision et la disponibilité immédiate des informations juridiques et techniques.

5. Sécurité juridique

• **Cadastre ancien** : sécurité juridique limitée en raison des erreurs, des superpositions et des mises à jour tardives

• **Cadastre numérique** : sécurité juridique renforcée grâce à la fiabilité des données et à la traçabilité des opérations.

La comparaison juridique montre que le cadastre numérique améliore significativement la sécurité et la cohérence des informations foncières. Bien que le cadastre conserve un rôle principalement administratif, sa valeur d'appui dans les litiges fonciers est renforcée par la précision, la mise à jour et la traçabilité des données. Cette évolution contribue à une meilleure sécurisation des droits de propriété et à une réduction des conflits fonciers.

• Valeur probante

La valeur probante du cadastre désigne son degré de fiabilité juridique en tant qu'élément de preuve dans les litiges fonciers. Elle constitue un point essentiel de la comparaison entre le cadastre ancien et le cadastre numérique, notamment dans le cadre de la sécurisation des droits de propriété.

1. Valeur probante dans le cadastre ancien

Dans le système cadastral ancien, la valeur probante est limitée :

- Le cadastre a une **valeur principalement fiscale et administrative**
- Il ne constitue pas une preuve irréfutable de propriété.
- Les informations cadastrales peuvent être contestées devant les tribunaux.
- La preuve juridique repose essentiellement sur les actes notariés et les titres fonciers.

Ainsi, le cadastre ancien sert surtout de document de référence technique et non de preuve juridique définitive.

2. Valeur probante dans le cadastre numérique

Le cadastre numérique n'a pas modifié fondamentalement la nature juridique du cadastre, mais il a renforcé sa fiabilité :

- Données plus précises et mieux structurées.
- Géo référencement limitant les ambiguïtés sur les limites.
- Traçabilité des modifications cadastrales.

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

- Meilleure cohérence avec les autres documents fonciers.

Cela augmente sa crédibilité en tant qu'élément d'appui dans les procédures judiciaires.

3. Utilisation dans les litiges fonciers

- **Cadastre ancien** : utilisé comme simple support indicatif dans les expertises.
- **Cadastre numérique** : utilisé comme support technique renforcé pour les expertises judiciaires.

Dans les deux cas, il ne remplace pas le titre de propriété, mais il influence fortement la décision du juge.

4. Apport de la modernisation cadastrale

La modernisation du cadastre améliore indirectement la valeur probante grâce à :

- La précision géométrique des données.
- La mise à jour régulière des informations.
- L'intégration des SIG et des bases de données spatiales.
- La transparence des opérations cadastrales.

5. Limites de la valeur probante

Malgré les améliorations, certaines limites persistent :

- Le cadastre n'est pas un titre de propriété.
- Possibilité d'erreurs résiduelles dans les données historiques.
- Dépendance aux actes juridiques officiels pour la preuve définitive.

La valeur probante du cadastre reste juridiquement limitée, mais elle est renforcée dans le système numérique grâce à la précision, la traçabilité et la fiabilité des données. Le cadastre numérique devient ainsi un outil probatoire important dans les litiges fonciers, sans toutefois remplacer les titres de propriété et les actes notariés.

• Sécurité juridique

La sécurité juridique constitue un objectif fondamental du système cadastral, qu'il soit ancien ou numérique. Elle désigne le degré de protection et de stabilité des droits de propriété foncière, ainsi que la fiabilité des informations utilisées pour établir, reconnaître et défendre ces droits.

1. Sécurité juridique dans le cadastre ancien

Dans le système traditionnel, la sécurité juridique est relativement limitée en raison de plusieurs contraintes :

- Incohérences fréquentes entre plans cadastraux et réalité du terrain

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

- Retards dans la mise à jour des mutations foncières.
- Erreurs de mesure et imprécisions dans les limites des parcelles.
- Difficulté d'accès aux archives et aux documents de référence.

Ces insuffisances peuvent entraîner des conflits et une incertitude sur la propriété réelle des biens.

2. Sécurité juridique dans le cadastre numérique

Le cadastre numérique améliore significativement la sécurité juridique grâce à :

- La précision géométrique des données foncières.
- La mise à jour rapide et continue des informations.
- La centralisation des bases de données cadastrales.
- La traçabilité des modifications apportées aux parcelles.
- L'intégration des systèmes SIG et des données géo référencées.

Cela permet une meilleure cohérence entre la situation réelle et les documents officiels.

3. Impact sur la prévention des litiges fonciers

La sécurité juridique renforcée contribue directement à :

- Réduire les conflits liés aux limites de propriété.
- Limiter les superpositions de parcelles.
- Clarifier les droits des propriétaires.
- Faciliter les décisions administratives et judiciaires.

Le cadastre numérique joue ainsi un rôle préventif important.

4. Rôle des institutions dans la sécurité juridique

La sécurité juridique dépend également de la coordination entre plusieurs acteurs :

- Services du cadastre.
- Conservation foncière.
- Notaires et professionnels du droit.
- Juridictions compétentes.

Dans le système numérique, cette coordination est améliorée grâce à l'échange rapide des données.

5. Limites persistantes

Malgré les avancées du cadastre numérique, certaines limites subsistent :

- Le cadastre n'a pas valeur de titre de propriété définitif.
- Possibilité d'erreurs historiques non totalement corrigées.

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

- Risques liés au cyber sécurité et à la protection des données.

La sécurité juridique est nettement renforcée par le cadastre numérique grâce à la précision, la mise à jour rapide et la traçabilité des données. Toutefois, elle reste dépendante des actes juridiques officiels et de la coordination institutionnelle. Le cadastre numérique constitue ainsi un outil essentiel pour consolider la stabilité des droits fonciers et réduire les litiges.

• Réduction des contentieux

La réduction des contentieux fonciers constitue l'un des principaux objectifs et effets attendus de la modernisation du cadastre, notamment à travers le passage du système ancien au cadastre numérique. Elle désigne la diminution du nombre de litiges portés devant les juridictions en matière de propriété et de limites foncières.

1. Causes des contentieux dans le système ancien

Dans le cadastre traditionnel, les contentieux fonciers sont fréquents en raison de plusieurs facteurs :

- Erreurs de mesure et imprécision des limites de parcelles.
- Superposition ou incohérence des plans cadastraux.
- Mise à jour tardive des informations foncières.
- Difficulté d'accès aux archives et aux preuves.
- Divergences entre cadastre, conservation foncière et actes notariés.

Ces insuffisances génèrent des situations de conflit entre propriétaires.

2. Mécanismes de réduction dans le cadastre numérique

Le cadastre numérique contribue à réduire les contentieux grâce à :

- La précision géométrique des données foncières.
- La centralisation des informations dans une base unique.
- La mise à jour rapide et continue des données.
- La traçabilité des opérations cadastrales.
- L'intégration des SIG pour l'analyse des limites.

Ces éléments réduisent les zones d'incertitude à l'origine des conflits.

3. Prévention des litiges fonciers

Le cadastre numérique agit en amont du contentieux en permettant :

- L'identification claire des limites de propriété.
- La détection précoce des anomalies cadastrales.

CHAPITRE III : Etude Comparative Entre L'ancien Cadastre Et Le Cadastre Numérique Dans La Gestion Des Litiges Foncier.

- La transparence des informations foncières.
- L'harmonisation entre les différents documents administratifs.

Ainsi, il limite la naissance même des conflits.

4. Impact sur les procédures judiciaires

Lorsque des litiges surviennent malgré tout :

- Les expertises sont plus rapides et plus précises.
- Les preuves techniques sont plus fiables.
- Les décisions judiciaires sont facilitées.
- La durée des procédures est réduite.

5. Effets globaux sur la gestion foncière

La réduction des contentieux entraîne :

- Une meilleure stabilité du marché foncier.
- Une diminution de la charge des tribunaux.
- Une amélioration de la confiance entre les citoyens et l'administration.
- Une sécurisation accrue des transactions immobilières.

La réduction des contentieux fonciers est l'un des résultats les plus importants du cadastre numérique. Grâce à la précision des données, à leur mise à jour rapide et à leur transparence, le système numérique permet de prévenir de nombreux conflits et d'améliorer significativement la gestion des litiges fonciers par rapport au cadastre ancien.

CHAPITRE IV :

Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier :

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

Objet du litige :

Le litige porte sur l'annulation de l'immatriculation définitive d'un logement d'une superficie de 170 m², situé dans la commune d'ammi moussa et portant les références cadastrales suivantes : section **31**, ilot N° **68**, inscrit au nom du défendeur (Daif Allah Mustapha).

Chaque partie revendique la propriété du bien en se fondant sur des actes de vente.

Missions de l'expert :

1. Convoquer les parties conformément à la loi, recueillir leurs déclarations, examiner leurs documents et en annexer des copies.
2. Effectuer une descente sur le terrain en présence des parties au litige, au niveau du bien objet de l'inscription sur la copie de fiche établie le **31/03/2020** dans la commune d'AMMI MOUSSA, section **31**, ilot N° **68**, consistant en une parcelle de terrain sur laquelle est édifié un logement composé d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage, d'une superficie de **170 m²**, inscrite définitivement au nom de Daif Allah Mustapha.

Procéder à sa constatation sur place (situation, superficie et limites) et vérifier sa concordance avec la description figurant dans les documents fournis par les demandeurs, après examen :

- de l'acte de dévolution successorale établi par le notaire Maître Bekhada Salah en date du **22/12/2021** sous le N° **21/3992** concernant le défunt Aïad Mokhtar ;
- de l'acte de vente établi par le notaire Maître Ghernout Mohamed en juin **1956**, volume **3598** N° **54**, dépôt volume **289** N° **283**, par lequel le vendeur Bekhti El Aoufi, fils de Heni, a cédé à Aïad Mokhtar, fils de Mohamed, une partie d'un terrain indivis d'une superficie de **100 m²**, située à AMMI MOUSSA, parcelle « Boustane » portant le N° **167** du plan de lotissement de la commune d'AMMI MOUSSA.

Vérifier si cette partie est incluse dans la parcelle objet de la demande d'annulation, en déterminer la superficie, et, en cas de présence d'une construction, préciser sa superficie, ses limites, ses composantes, la date de son occupation ainsi que le fondement de celle-ci. Déterminer également sur quelle base le bien a été inscrit au nom du défendeur Daif Allah Mustapha, après examen des documents qu'il a produits et leur confrontation avec la réalité du terrain.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

3. Prendre attache avec les services de la conservation foncière de la wilaya de Relizane afin de consulter la fiche d'enquête et vérifier l'origine de propriété du bien objet du litige, ainsi que la nature de cette propriété (publique ou privée), tout en joignant une fiche immobilière actualisée et en explicitant ces éléments au moyen d'un plan graphique annexé au rapport d'expertise.

I. Données générales :

Documents des parties :

- Copie du jugement rendu par le tribunal administratif, chambre foncier N° **01**, en date du **24/06/2024**, affaire N° **01708/23**, répertoire N° **01807/24**.
- Copie des procès-verbaux de convocations.
- Copie de l'acte de vente établi par le notaire Maître Ghernout Mohamed à AMMI MOUSSA, en date du **14/03/1954**.

Documents du défendeur :

- 1-** Copie d'un acte de vente établi à AMMI MOUSSA en date du 17/06/1984.
- 2-** Copie d'un acte de donation établi par Maître El Aïeb Iman, notaire à AMMI MOUSSA , en date du **30/10/2022**.
- 3-** Copie du livret foncier délivré par la conservation foncière d'AMMI MOUSSA en date du **16/10/2022**.
- 4-** Copie d'une décision émanant de l'Assemblée Populaire Communale d'AMMI MOUSSA , établie le **03/11/1987**.
- 5-** Copie d'un permis de construire délivré par la Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat de la wilaya de Relizane en date du **28/06/1986**.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

ترجمة

شريعة البائع
المستعمل
الشركة التجارية

السلطان: جبريل
مؤيد محمد علي
مؤيد محمد علي
مؤيد محمد علي
مؤيد محمد علي

في 11 مارس 1955 للتصديق على مصادقة الأجير أحمد الدوسي

إن سائر الوثائق والمذكرات المستعملة في هذا العقد هي مستعملة في سنة 1955 في 11 مارس 1955

تتلى تنازيع (رقم غير مقروء) جوان 1956

حجم: 3598
رقم: 45

إيداع: حجم 298
رقم 238

الإتاوة: 150
الأجور: 150

أمام الأستاذ غرناوط محمد، كاتب موقف بعمي موسى، مستغاث ولاية وهران (الجزائر) الممضى أسفله

السيد بن يحيى الموهبي ولد هني، فلاح، ساكن بقرعة أولاد الحاج دوار العباس ببلدية عمي موسى المختلطة، المولود بهذا المكان في 03 ماي 1929 الذي باع بموجب هذا العقد ملتزما بأقصى الضمانات العادية والقانونية في مثل هذا الشأن إلى السيد عباد مختار بن محمد، جزار، الساكن بعمي موسى، المولود بـ أولاد جزء أرض مشاع بمساحة 100 متر مربع مقطعة من المقار الآتي تبيينه، الواقع بقرعة عمي موسى، البلدية المختلطة وإقليم دائرة مستغاث للوهران المقاري وهو:

إمضاء غير مقروء
عبدوي محمد
السلطان المقاري
أثر عنه رسمي مستدير
الشكل
مكتب عليه بالحروف العربية
وزارة المالية
للمحافظة المتوافقة بـ
مستغاث

الانتفاع

بواسطة هذا العقد وتبدء من هذا اليوم سيجب المشتري صاحب جزء الأرض الباع حاليا و يستتبع به كذكلك ابتداء من هذا اليوم بأخذ الحيازة الحقيقية والفعليته

الأعباء والشروط

ثم هذا البيع تحت الأعباء، البنود والشروط العادية والقانونية في مثل هذا الشأن ولأسيما تحت الشروط التالية التي يلتزم المشتري بتنفيذها والتزامها وهي:

1. سيأخذ جزء الأرض محل هذا العقد في حالته الزاخرة التي يوجد فيها

2. سيتحمل الارتفاقات الماضية، الظاهرة أو الخفية، المستمرة وغير المستمرة

1

2

[illegible]

FIGURE :11 ACTE DE VENTE.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

Documents de l'expert :

- 1- Copie de fiche extraite de la conservation foncière d'AMMI MOUSSA en date du **11/09/2024**.
- 2- Copie du plan cadastral délivré par la Direction du cadastre de la wilaya de Relizane en date du **27/01/2025**.
- 3- Copie de la demande d'informations adressée au Directeur de la conservation foncière et du cadastre de la wilaya de Relizane en date du **07/08/2024**, visée le **11/08/2024**.
- 4- Réponse à la correspondance susmentionnée émanant de la Direction du cadastre et de la conservation foncière de la wilaya de Relizane en date du **11/09/2024**, sous le N° **5797/2024**.
- 5- Copie de la demande d'informations adressée au Directeur des Domaines de l'État de la wilaya de Relizane en date du **07/08/2024**, visée le **11/08/2024**.
- 6- Réponse à la correspondance susmentionnée émanant de la Direction des Domaines de l'État de la wilaya de Relizane en date du **01/10/2024**, sous le N° **7024/2024**.
- 7- Copie de la demande d'informations adressée au conservateur foncier d'AMMI MOUSSA en date du **27/11/2025**, visée le **27/11/2025**.
- 8- Réponse à la correspondance susmentionnée émanant de la conservation foncière d'AMMI MOUSSA en date du **03/12/2025**, sous le N° **1890/2025**.

Déclarations des demandeurs :

Les demandeurs ont déclaré être propriétaires, par voie successorale de leur défunt père Aïad Mokhtar, d'un bien Foncier d'une superficie de **100 m²**, situé à AMMI MOUSSA, section **31**, ILOT N° **68**.

Déclarations des défendeurs :

Il ressort des réponses aux correspondances adressées à la Direction des Domaines de l'État ainsi qu'à la Direction du cadastre et de la conservation foncière de la wilaya de Relizane, telles que mentionnées précédemment, que :

- La Direction du cadastre a transmis un plan cadastral relatif à la parcelle objet du litige, située à AMMI MOUSSA, section 31, ILOT N° **68**, d'une superficie de 01 are 70 centiares (170 m²), inscrite au nom de Daif Allah Mustapha.
- La conservation foncière d'AMMI MOUSSA, a également confirmé, à travers une fiche foncière, que la même parcelle, d'une superficie de 01 are 70 centiares, est enregistrée au nom de Daif Allah Mustapha.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

- Le défendeur a déclaré avoir acquis le bien Foncier par acte de donation de son père Daif Allah Mustapha, lequel l'aurait lui-même acquis par acte de vente conclu avec Mme Naïmi Ghani en date du **17/06/1984**.

II. Constatation sur les lieux :

Après notification des parties et à la date fixée, nous nous sommes rendus sur les lieux du bien objet du litige, situé dans la commune d'AMMI MOUSSA, en présence de certaines parties au procès. Nous avons procédé à l'enregistrement de leurs déclarations, aux relevés des mesures nécessaires ainsi qu'au levé des limites et des caractéristiques du bien, en déterminant avec précision sa nature et sa superficie.

Il ressort de nos constatations ce qui suit :

Le bien litigieux est constitué d'une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une habitation composée :

- **Rez-de-chaussée** : deux chambres, un salon, une boulangerie, une salle de bain, des toilettes et une cour.

- **Premier étage** : deux chambres, un hall, une salle de bain et des toilettes.

Le bien est situé en zone urbaine dans la commune d'AMMI MOUSSA, wilaya de Relizane, d'une superficie de **01 are 70 centiares**, portant les références cadastrales section **31, ILOT N° 68**, et est inscrit au nom de **Daif Allah Mustapha**.

Ses limites sont définies comme suit :

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| • Au nord : route. | À l'est : ILOT N ° 66. |
| • À l'ouest : route. | Au sud : ILOT N° 67. |

Exposé des faits et des pièces produites :

Concernant la propriété des héritiers d'Aïad Mokhtar :

Il ressort des éléments du dossier que le de cujus des demandeurs a acquis une partie d'une parcelle de terrain indivise d'une superficie de **100 m²**, incluse dans une parcelle plus vaste d'une superficie totale de **42 ares 60 centiares**, portant le numéro **167** du plan ancien, et ce en vertu d'un acte de vente établi par Maître Ghernout Mohamed, notaire à AMMI MOUSSA, en date du **14/03/1956**.

Il n'est toutefois pas justifié de la réalisation d'un acte de partage ou de morcellement de cette quote-part.

Concernant la concordance de la parcelle portant le numéro 167 du cadastre ancien avec la parcelle cadastrale section 31, ILOT N° 68 :

Etapes de superposition d'une sénatuse (carte scannée) sur ARCGIS :

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

1. préparer la carte scannée, scanner la carte ou la sénatuse ou haute résolution : (300 à 600 dpi).

Enregistre l'image en format raster : JPG, PNG, TIFF, (recommandé pour une meilleure qualité).

2. ajouter l'image dans ARCGIS, cliquer sur :

Fichier → ajouté des données → ajouté des données.

Sélectionner l'image scannée, l'image apparait dans la table des matières.

3. définir le système de coordonnées faire un clic droit sur la couche image.

Aller a :

Propriétés → source définir le système de coordonnées a notre projet :

UTM, WGS84, LAMBERT...etc.

Si la carte ancienne n'a pas de coordonnées, j'ai utilisé temporairement le même système que les données de référence.

4. j'ai activé le géo référencement et ouvre la barre d'outils :

Personnaliser → barres d'outils → géo référencement → j'ai sélectionné l'image à géo référence dans la liste déroulante.

5. j'ai ajouté des points de contrôle, J'ai utilisé l'outil ajouter des points de contrôle, j'ai choisi des points identiques entre : la carte scannée, et les données de référence (Google satellite, cadastre, shapefile, etc.).

Exemples de points :

Carrefours, ponts, angles de parcelles, cours d'eau, bâtiments, limites cadastrales.

Important :

On ajouter au minimum 4 points.

Idéalement entre 6 et 10 points répartis sur toute la carte.

6. choisir la transformation :

Dans la barre géo référencement : Types de transformation : affine (1er ordre) :

Rotation, déplacement, changement d'échelle.

Polynomial 2e ou 3e ordre : Pour les cartes déformées anciennes.

Le choix dépend de l'état et de la précision de la carte.

7. rectifier et enregistrer : cliquer sur :

Géo référencement → rectifié.

Choisir : le dossier de sortie, le format (Tiff recommandé), la taille du pixel.

L'image géo référencée sera créée automatiquement.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

8. superposer avec les autres couches ajoutées :

Couches cadastrales, limites administratives, images satellite, shapefiles.

Ajuster la transparence de l'image :

Propriétés → affichage → transparence.

9. résultat final :

La carte ancienne sera : superposée, alignée, géo référencée correctement avec les données modernes.

Nous pourrons ensuite :

Numériser les parcelles, comparer ancien et nouveau cadastre, analyser les limites foncières, produire des plans d'expertise judiciaire.



Figure 12 : Sénatus-consulte d'ammou moussa

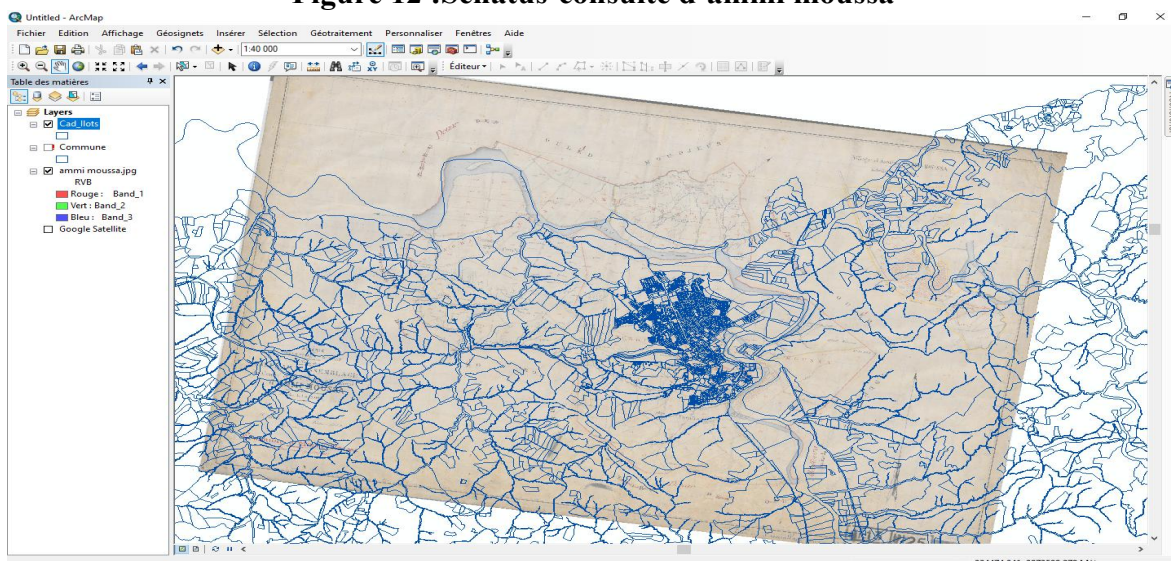


Figure 13 : La superposition de la sénatus-consulte avec la base des données du cadastre :

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

La superposition de la sénatuce ancienne avec la base de données cadastrale numérique constitue une étape essentielle dans les travaux de géo référencement, d'analyse foncière et d'expertise cadastrale. Cette opération permet de comparer les informations historiques contenues dans les anciens plans avec les données cadastrales modernes intégrées dans un système d'information géographique (SIG) tel que Arc GIS.

Dans l'image présentée, la sénatuce scannée a été géo référencée puis superposée aux couches cadastrales numériques représentées en bleu. Cette opération met en évidence les correspondances ainsi que les différences spatiales entre l'ancien découpage parcellaire et la situation cadastrale actuelle.

1. objectif de la superposition :

La superposition vise principalement à :

- Comparer les limites anciennes et actuelles des parcelles.
- Vérifier la cohérence des données cadastrales.
- Détecter les déformations ou décalages.
- Identifier les modifications du tissu foncier.
- Faciliter les expertises judiciaires et foncières.
- Elle permet également de reconstituer l'évolution historique du parcellaire et de localiser les anciennes propriétés foncières.

2. méthodologie utilisée :

A) géo référencement de la sénatuce :

La carte ancienne d'abord été :

Scannée, intégrée dans **Arc GIS**, géo référencée à l'aide de points de contrôle communs avec les données modernes.

Les points de contrôle utilisés peuvent être :

Intersections routières, cours d'eau, limites naturelles, bâtiments anciens, ponts ou repères permanents.

b) Superposition avec la couche cadastrale :

Après rectification géométrique, la sénatuce a été superposée à la couche cadastrale vectorielle.

Les entités cadastrales apparissent sous forme :

De polygones, de limites de parcelles, de réseaux hydrographiques, et de divisions foncières.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

La transparence de l'image ancienne permet une lecture simultanée des deux sources d'information.

3. analyse des résultats observés :

L'image montre plusieurs observations importantes :

a) correspondance partielle des limites :

Certaines limites cadastrales modernes coïncident avec :

Les anciens chemins, les séparations naturelles, les tracés historiques visibles sur le sénatus. Cela confirme la conservation de certaines structures foncières anciennes.

b) présence de décalages spatiaux :

On observe également des différences entre :

Les contours anciens, et les parcelles numériques actuelles.

Ces écarts peuvent être dus à :

L'imprécision des anciennes méthodes de levé, les déformations du papier scannée, les erreurs de géo référencement, l'évolution du parcellaire au fil de temps.

c) Forte densité cadastrale au centre :

La concentration importante des parcelles au centre de l'image traduit :

Une urbanisation plus dense, un morcellement foncier, ou une évolution urbaine récente.

Cette zone présente généralement davantage de conflits fonciers et de difficultés de concordance avec les plans anciens.

4. importance dans les litiges fonciers :

La superposition entre sénatuce et cadastre numérique joue un rôle fondamental dans : Les expertises judiciaires, les conflits de propriété, les enquêtes cadastrales, les opérations de conservation foncières.

Elle permet :

D'identifier les empiétements, de vérifier les limites historique, d'analyser les transformations foncières, d'appuyer les décisions judiciaires par des preuves cartographiques.

Limites techniques de la superposition :

Malgré son importance, cette opération présente certaines limites :

a) déformation des cartes anciennes :

Les sénatuces anciennes peuvent être :

Déchirées, rétrécies, déformées par le temps.

b) absence de précision géodésique :

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

Les anciennes cartes étaient souvent réalisées sans :

Coordonnées précise, projection normalisée, système géodésique moderne.

6. conclusion

La superposition d'une sénatuce ancienne avec une base cadastrale numérique dans **Arc GIS** constitue une méthode performante pour l'analyse foncière et cadastrale. Elle permet de relier les documents historiques aux données géo spatiales modernes afin d'améliorer la compréhension des limites foncières et de soutenir les expertises techniques et judiciaires.

Cependant, la fiabilité des résultats dépend fortement :

De la qualité du géo référencement, du choix des points de contrôle, et de la précision des données cadastrales utilisées.

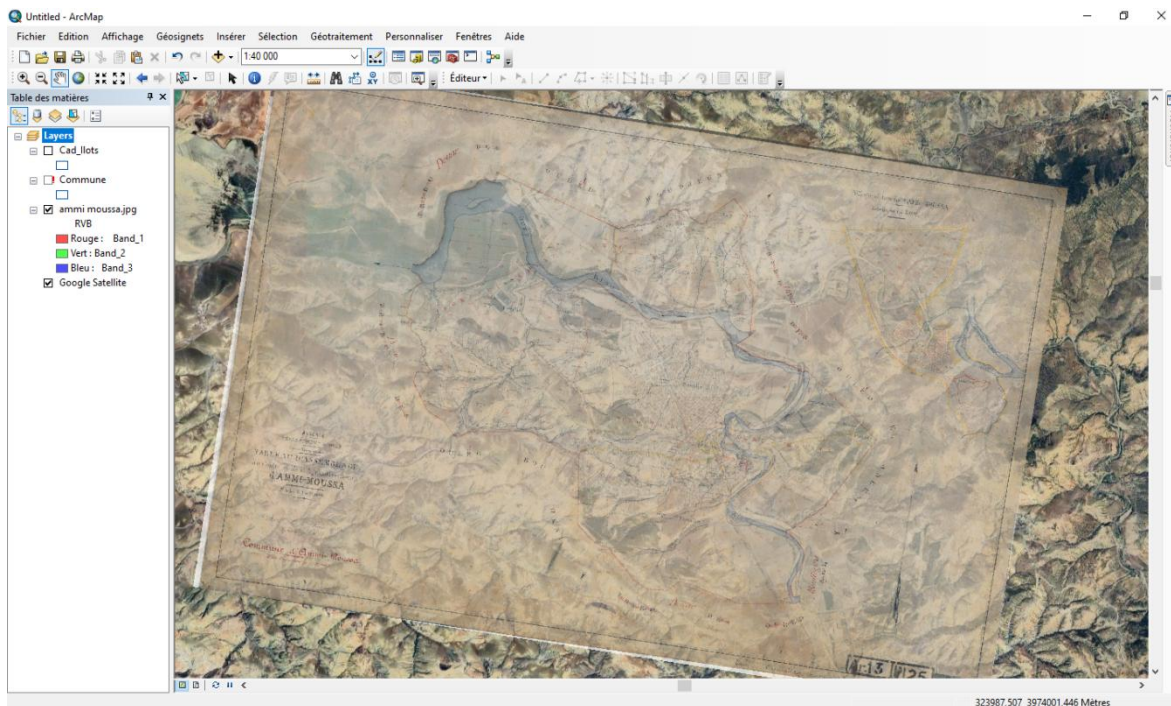


Figure 14 : La superposition du sénatus-consulte ancien avec l'image satellitaire

Après géo référencement constitue une étape fondamentale dans les travaux de cartographie, de cadastre et d'expertise foncière. Cette opération permet d'intégrer un document historique dans un système de coordonnées moderne afin de comparer les informations anciennes avec la réalité spatiale actuelle.

Dans l'image présentée, la sénatuce scannée a été géo référencée puis superposée à une image satellitaire provenant de Google satellite dans **Arc GIS**. La transparence appliquée à la carte ancienne permet d'observer simultanément :

Les éléments historiques, et les détails actuels du terrain.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

1. objectif du géo référencement consiste à attribuer des coordonnées réelles à une image scannée afin qu'elle puisse être correctement positionnée dans l'espace géographique.

Cette opération permet :

D'intégrer les cartes anciennes dans un **SIG**, de comparer les anciennes limites avec les données actuelles, d'analyser l'évolution du territoire de localiser les anciennes parcelles et infrastructures.

2. principe de la superposition :

Après géo référencement, l'image ancienne est superposée à l'image satellitaire moderne afin de vérifier :

La concordance spatiale, les déformations éventuelles, et la précision du recalage géométrique.

La superposition repose sur des points de contrôle communs entre :

La sénatuce ancienne et la l'image satellite.

3. analyse des résultats observés :

a) concordance des éléments naturels :

L'image montre une certaine correspondance entre :

Les cours d'eau anciens, les reliefs, certaines limites naturelles, et les formes visibles sur l'image satellitaire.

Cela indique le géo référencement a permis un alignement relativement correct des éléments principaux.

b) apparition de décalages locaux :

Malgré cette concordance générale, certains écarts spatiaux restent visibles entre :

Les tracés anciens, et les données modernes.

Ces décalages peuvent être causés par :

Les imprécisions des anciennes techniques de levé :

Les déformations du papier, les erreurs de scan, un mauvais choix des points de contrôle, les transformations naturelles du terrain au fil du temps.

c) transformation du paysage :

La comparaison révèle également l'évolution du territoire.

Disparition de certaines limites anciennes, apparition de nouvelles infrastructures, modification du réseau hydrographique, extension des zones urbaines ou agricoles.

Ainsi, la superposition constitue un outil d'analyse historique et spatiale très important.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

4. importance du géo référencement dans les études foncières :

Le géo référencement des sénatuces anciennes permet :

La modernisation des archives cadastrales, la conservation numérique des documents historiques, l'amélioration des expertises judiciaires, la comparaison entre ancien et nouveau cadastre, la résolution des conflits fonciers.

Il facilite également la production de cartes numériques précises exploitables dans les systèmes SIG modernes.

5. facteurs influençant la précision :

a) qualité de l'image scannée.

Une image de mauvaise qualité peut provoquer :

Des erreurs d'alignement, des difficultés d'identification des repérés.

b) nombre et répartition des points de contrôle.

Une bonne répartition des points améliore considérablement la précision du géo référencement.

Il est recommandé :

D'utiliser plusieurs points : de les répartir sur toute la surface de la carte.

6. limites techniques :

Malgré son importance, cette méthode présente certaines limites :

Déformation des cartes anciennes, absence de système géodésique précis, différences d'échelle, modifications naturelles ou humaines du territoire.

Ces facteurs peuvent réduire la précision de la superposition.

7. conclusion :

La superposition d'une sénatuce ancienne géo référencée avec une image satellitaire moderne représente une méthode efficace pour l'analyse spatiale et foncière, elle permet d'étudier l'évolution du territoire, de comparer les limites anciennes avec la réalité actuelle et de renforcer les travaux d'expertise cadastrale et judiciaire.

Cependant, la fiabilité des résultats dépend essentiellement :

De la qualité du géo référencement, du choix des points de contrôle, et de la précision des données utilisées

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.



Figure 15 : La parcelle portant le numéro 167 du cadastre ancien.



Figure 16 : Concordance du plan de la parcelle portant le numéro 167 du cadastre ancien avec la réalité du terrain.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.



Figure17 : Concordance du plan de la parcelle portant le numéro 167 du plan cadastral ancien avec le plan cadastral moderne.

Ressort de nos constatations que la parcelle portant la référence cadastrale section 31, **ILOT N ° 68** est incluse dans la parcelle portant le numéro **167** du cadastre ancien.

Concernant l'acte sous seing privé invoqué par le défendeur Daif Allah Mustapha :

Il ressort des pièces du dossier que le défendeur Daif Allah Mustapha a acquis une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de **124,95 m²**, en vertu d'un acte de vente sous seing privé en date du **17/06/1984** (document N° 01 des pièces du défendeur), conclu avec Mme Naïmi Ghani.

Il est précisé que ce bien trouve son origine dans la succession du défunt époux de cette dernière, à savoir Aïad Abdelkader, fils de Mokhtar.

Par ailleurs, il a été procédé à une transmission du bien par acte de donation établi par Maître El Aïeb Iman, notaire à AMMI MOUSSA , en date du **30/10/2022** (document N° **02** des pièces du défendeur), entre Daif Allah Mustapha fils de Mayssoum et Daif Allah Mustapha fils de Mustapha, portant sur une parcelle de terrain sur laquelle est édifée une habitation composée :

- **Rez-de-chaussée** : deux chambres, salon, boulangerie, salle de bain, toilettes, cour.
- **Premier étage** : deux chambres, hall, salle de bain, toilettes.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

Le bien présente une superficie de **170 m²**, portant les références cadastrales section **31**, **ILOT N ° 68**, situé dans la commune d'AMMI MOUSSA.

Concernant l'acte sous seing privé invoqué par le défendeur (mentionné ci-dessus) :



Figure 18 : ACTE DE VENTE SOUS SEINGPRIVE

En se référant à l'acte sous seing privé produit par le défendeur, relatif à la vente au profit de Daif Allah Mustapha par Mme Naïmi Ghani, cette dernière ayant disposé d'un droit qu'elle déclare avoir acquis par voie successorale de son époux Aïad Abdelkader fils de Mokhtar, il ressort que cette origine est mentionnée dans l'acte établi le **17/06/1984** à AMMI MOUSSA.

Toutefois, il n'est pas possible de conclure techniquement que le droit ainsi cédé correspond précisément à la quote-part de son auteur dans la parcelle objet de l'acte authentique établi par Maître Ghernout Mohamed, notaire à AMMI MOUSSA, en juin **1956** (volume **3598**, N° **54**), relatif au défunt Aïad Mokhtar, de cujus des demandeurs. Cela s'explique par l'absence de délimitation topographique et cadastrale précise permettant de relier de manière certaine le droit hérité à la portion effectivement objet de la transaction.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

Concernant la situation foncière du défendeur Daif Allah Mustapha :

Il ressort de la copie de fiche délivrée par la conservation foncière de AMMI MOUSSA en date du **11/09/2024**, établie le **31/08/2020** et enregistrée le **10/10/2022** (volume **12**, tigre **650**) (document N° **01** des pièces de l'expert), ainsi que de la correspondance émanant de la même conservation foncière en date du **03/12/2025** sous le N° **1890/2025** (document N° **08** des pièces de l'expert), que :

Le défendeur Daif Allah Mustapha est propriétaire d'une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une habitation composée :

- **Rez-de-chaussée** : deux chambres, salon, boulangerie, salle de bain, toilettes, cour.
- **Premier étage** : deux chambres, hall, salle de bain, toilettes.

Le bien présente une superficie de **170 m²**, portant les références cadastrales section **31**, ilot N° **68**, situé dans la commune d'AMMI MOUSSA.

Cependant, il ressort de la correspondance susmentionnée de la conservation foncière en date du **03/12/2025** sous le N° **1890/2025**, que la parcelle portant les références cadastrales section 31, ilot N° 68, située à AMMI MOUSSA, a été immatriculée au nom du défendeur Daif Allah Mustapha fils de Mayssoum sur la base d'une simple possession sans titre.

Sur la base de l'ensemble des faits exposés, des documents produits, ainsi que de la visite des lieux et de la confrontation avec la parcelle objet de l'acte publié portant le numéro **167** du cadastre ancien, il a été constaté ce qui suit :

Il n'est pas possible d'établir une concordance juridique et technique certaine entre les trois parcelles évoquées, en raison de l'absence d'un plan de morcellement ou de coordonnées topographiques précises permettant un rattachement incontestable entre les documents produits.

Toutefois, sur le plan matériel, les parcelles susmentionnées s'inscrivent dans la même assiette foncière d'origine portant le numéro **167** du plan cadastral ancien.

2/ Litiges de bornage :

Les litiges de bornage constituent l'une des problématiques fréquentes issues des anciennes opérations de levé cadastral. En effet, les erreurs commises lors de la délimitation des propriétés entraînent souvent des discordances entre les superficies consignées dans les documents officiels et la réalité du terrain.

Dans le cas étudié, il s'agit d'un acte de donation portant sur un bien foncier composé d'un rez-de-chaussée comprenant un dépôt, situé dans la commune de Djidiouia. La superficie

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

mentionnée dans les documents est de **1145 m²**, avec les références cadastrales suivantes : section **75**, **ilot 23**.

Il a également été consulté une copie de fiche délivrée par la Conservation foncière d'Oued Rhiau en date du **05/02/2023**, enregistrée au nom de Ben Heni Belkheroubi et autres. Ce document confirme les mêmes caractéristiques du bien, notamment sa localisation, sa superficie et ses références cadastrales.

Par ailleurs, une copie du plan de levé cadastral du bien a été examinée. Celui-ci indique également une superficie de 11 ares et 45 centiares, correspondant aux mêmes références cadastrales précitées.

a) Données de la parcelle :

- Localisation : Commune de Djidiouia
- Références cadastrales : Section **75**, **ilot 23**.
- Superficie : **11 ares et 45 centiares (1145 m²)**

Dans le cadre de cette étude, les limites du bien ont été déterminées à l'aide des systèmes d'information géographique (**ArcGIS**), complétés par le logiciel **AutoCAD** afin de préciser les dimensions de la parcelle et de calculer sa superficie avec exactitude.

La confrontation du plan numérique avec les données contenues dans les documents officiels a révélé une légère différence de superficie. En effet, la superficie mentionnée dans l'acte est de **1145 m²**, alors que les mesures effectuées indiquent une superficie réelle de **1444 m²**, soit un écart de **299 m²**. Cet écart, bien que minime, peut s'expliquer par des imprécisions techniques liées aux anciennes opérations de bornage ou aux méthodes de levé cadastral utilisées lors de l'établissement initial des documents.

Par conséquent, il peut être affirmé qu'il est rare de constater une concordance parfaite entre la parcelle de terrain et les documents de propriété, notamment en ce qui concerne la superficie. Cette situation constitue l'une des conséquences des anciennes opérations du cadastre foncier. La commune de Djidiouia connaît particulièrement de nombreux cas similaires liés aux différences de superficie des biens fonciers.

En se fondant sur notre constatation sur le terrain ainsi que sur la mise en évidence de l'erreur relevée, il appartient au propriétaire de procéder à la régularisation de cette situation en se rapprochant de la direction du cadastre afin de corriger l'erreur et de rectifier la superficie du bien avant d'effectuer toute opération ou disposition juridique, et ce, dans le but de préserver la propriété foncière et d'assurer la conformité des documents officiels avec la réalité du terrain.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المنظمة العامة للإسكان الوطنية
مديرية العقار بولاية-عقار

إجراء إشهار عقاري
في 24 مارس 2021
مجد 388 رقم 97

الناقد
مجدور
رقم: 1188

نظام مسجل المحاكمات العقاري	مراجع مسج الأراضي (في حالة طار مسج)	بلدية مجموعة رقم: 000	قسم مسج رقم: 000
الموقع أسفله: من هي عبيد الرحمن موقلي بوادي رهيو، شارع تازغات الجبالي.	000	000	000
السيد: بن هني بخروبي ولد هني، المولود بتاريخ الثاني عشر من شهر سبتمبر سنة الف وتسعمائة وأثنان وخمسون (1952/09/12) بالمعامة، ولاية غليزان، حسب نسخة من شهادة ميلاده المستخرجة من بلدية جديوية بتاريخ 2021/10/12 تحت رقم 00119.	000	000	000
السكان بشارع باب أحمد، بلدية جديوية، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 121384401 الصادرة عن بلدية جديوية بتاريخ 2021/09/25.	000	000	000
وهو في كامل قواه العقلية والجسمية وغير مصاب بأي عجز أو مرض كما يبدو من تصريحاته وكما تبينه الشهادة الطبية المسلمة له من طرف الدكتور: بن صاري طيبية مختصة بالأمراض العقلية والعصبية بوادي رهيو بتاريخ 2021/10/12.	000	000	000
الحاضر بمجلس هذا العقد، وهو يتمتع بكامل قواه العقلية والجسمية وفي حالة تذكّر تام وعلى علم وادراية بملح هذا العقد وغير مصاب بأي عجز أو مرض كما يبدو من تصريحاته وبموجبه صرح لنا أنه أجرى هبة بين الأحياء والتقال العلي لممتلكته والحجزة المباشرة إلى الموهوب له أي: بن هني بخروبي ولد هني محمد أمين ولد بخروبي، المولود بتاريخ الثلاثون من شهر جاني سنة الف وتسعمائة وأثنان وتسعون (1992/01/30) بوادي رهيو، ولاية غليزان، حسب نسخة من شهادة ميلاده المستخرجة من بلدية جديوية بتاريخ 2021/10/12 تحت رقم 00252.	000	000	000
السكان بشارع باب أحمد، بلدية جديوية، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 105487879 الصادرة بتاريخ 2017/07/14 عن بلدية جديوية.	000	000	000
السيد: بن هني عزيز ولد بخروبي، المولود بتاريخ الثامن والعشرون من شهر جوان سنة الف وتسعمائة وسبعة وتسعون (1997/06/28) بوادي رهيو، ولاية غليزان، حسب نسخة من شهادة ميلاده المستخرجة من بلدية جديوية بتاريخ 2021/10/12 تحت رقم 00861.	000	000	000
السكان بشارع باب أحمد، بلدية جديوية، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 110882448 الصادرة بتاريخ 2018/10/07 عن بلدية جديوية.	000	000	000
الدور الأول: 000	000	000	000

الحاضران هما بدورهما بمجلس هذا العقد والقابل للعقار الاتي تعيينه في حدود النصف لإلا لكل منهما: 000

سكن بتكون من طابق أرضي يحتوي على مستودع يقع ببلدية جديوية، دائرةها، ولاية غليزان، التابع مساحته الف ومائة وخمسة وأربعون متر مربع (1145,00) مسجلة بالقسم 75 مجموعة ملكية رقم 23. وهذا العقار موجود من غير استثناء ولا تحفظ.

000 أصل الملكية: 000

تملك البائع هذا العقار المتنازع بهذا العقد بموجب إجراء أول مشهر بالمحافظة العقارية بوادي رهيو بتاريخ 2020/09/07 حدم 37 رقم 253.

000 أصل الملكية السابق: 000

لمعرفة أصل الملكية السابقة للعقار موضوع الهبة بهذا العقد، عينا بالرجوع إلى ما هو محتل ومفصل في أصل الملكية السابق المذكور.

000 التأسيس: 000

العقار موضوع هذا العقد مومن عليه ضد الكوارث الطبيعية لمدة 12 شهرا ابتداء من تاريخ حسب عقد التأمين المصور من طرف الشركة الوطنية للتأمين سلامة وكلة وادي رهيو بتاريخ 2021/10/12 تحت رقم 32280/2021/8431.1/255.

000 الملكية والاستغلال: 000

يصبح الموهوب له مالكا للعقار ابتداء من تاريخ هذا العقد وله الحق في استغلاله بالحيارة الحقيقية.

000 الشروط والتكاليف: 000

تمت هذه الهبة تحت الأسماء والشروط العادية والقانونية المعروفة في مثل هذا الشأن وخصوصا الإتيان منها: 000

1- إن يتسلم العقار الموهوب في الحالة التي يوجد عليها من دون أي رجوع على الواهب أي في حين استقلال سواء تعلق ذلك بزيادة في سطح الأرض أو في بطنها أو خطأ أو اختلاف في التأسيس أو في المساحة الحقيقية المبينة أعلاه، حتى ولو تجاوز هذا الفرق الواحد من العشرين الذي من شأنه الزيادة أو نقصان، بحيث يبقى هذا الفرق لفائدة الموهوب له أو على مسؤوليته أو حسابه من غير رجوع في ذلك على الواهب.

2- إن يلتزم بتسليم العقار في حالة استقلاله كالمذكور أعلاه، كونه خفية مستمرة أو منقطعة مذكورة أو غير مذكورة المتكفل بها العقار الموهوب هذا أو تلك التي من الممكن أن ترتب عليه استقلاله فعليه وحده الدفع عنها وله أن يستفيد من أي حقوق ارتفاق إيجابية أو وجدت وعبء مسؤولية من دون أن يملح هذا الشرط لأي كان أكثر من الحقوق التي يمكن أن تكون له بقتضيات العقود والبيانات الصحيحة الغير سابقة بالتقدم أو بموجب القانون ومن غير الإخلال بالحقوق التي يمكن أن تلحق لفائدة الموهوب له بخصوص الشهر العقاري، وبهذا الخصوص صرح الواهب أعلاه بأنه لم يترك له أي اكتساب لأي حق في خدمات على العقار الموهوب حسب: 000

3- إن يلتزم بتسليم جميع المصروفات والرسوم والتكاليف الأخرى إما كان نوعها المقررة على العقار الموهوب أو تلك التي يكون محملا به وذلك ابتداء من تاريخ الدخول في الاستغلال.

4- إن يلتزم بدفع جميع مصاريف هذا العقد وما يتصل به: 000

000 الدور الثاني: 000

000 التأسيس: 000

من أجل استيفاء حقوق التسجيل والشهر العقاري قومت الحقوق العقارية سجل هذا العقد بمبلغ قدره ست مائة ألف دينار جزائري (600.000,00 ج.د.)

000 إجراءات الشهر العقاري: 000

شتمير نسخة من هذا العقد بمكتب المحافظة العقارية بوادي رهيو بصفي من الوثائق الموقع أسفله حسب مقتضيات المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 وفي الأجل المحددة بالمادة 99 من نفس المرسوم.

000 تصريحات الحالة المدنية: 000

صرح الطرفان المتعاقدان بأنهما من جنسية جزائرية غير فاقبين لأهليتهما المدنية وغير محجور عليهما حسب المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 الصادر في 25 مارس 1976.

وصرح الواهب بأنه بالنسبة له لا يوجد في حالة حجر أو مانع أو قيد قانوني أو تعاقدي بالنسبة لحرية التصرف في العقار المذكور محل هذا العقد.

000 الموهوب المختار: 000

من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه المدنية والقانونية، إختار كل طرف مقر سكناه المذكور أعلاه يمكن مخاطبته فيه عند الحاجة:

000 إثباتا لهما ذكر: 000

حرر و أعدت بمكتب الوثائق المنصفي أسفله:

سنة الفين و واحد و عشرون وفي يوم: الثاني عشر من شهر أكتوبر.

تم هذا العقد بعلم: 000

شاهدي العمل:

السيد: عصامي عثمان ولد رايح، المولود بتاريخ 24 مارس 1996 بجديوية، السكان بشارع باب أحمد بلدية جديوية، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 111809024 الصادرة عن بلدية جديوية بتاريخ 2018/11/19.

السيد: بن عابد رشيد ولد عبدالقادر، المولود بتاريخ 30 ماي 1976 بالمحاضنة، السكان بشارع الويام المدني، بلدية وادي رهيو، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 667145 الصادرة بتاريخ 2017/01/11 عن بلدية وادي رهيو.

شاهدي الإتيان:

1- السيد: العرجان محمد ولد طيب، المولود بتاريخ 03 نوفمبر 1989 بالولاية، ولاية غليزان السكان بشارع باب أحمد بلدية جديوية، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية المسلمة له من طرف مصالح بلدية جديوية بتاريخ 2016/12/07 تحت رقم 102246278.

2- السيد: بن هني فيصل ولد بخروبي، المولود بتاريخ 30 ديسمبر 2001 بوادي رهيو، ولاية غليزان السكان بشارع باب أحمد بلدية جديوية، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 120726019 الصادرة عن بلدية جديوية بتاريخ 2021/05/31.

وبعد التلاوة وقع الطرفان المتعاقدان والشهود مع الموق:

000 الدور الثالث: 000

FIGURE 19 : ACTE DE DONATION

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE DIRECTION DU CADASTRE DE LA WILAYA RELIZANE		Commune de DJIDIOUA Section 075 Ilot n° 0023 Echelle 1:1 000	
Extrait du plan Cadastral		Section N° 01 Délivré Par Mr. BELFODIL Abdelkader	
Nota : La Présente Copie de Plan n'offre aucun caractère Probat et ne peut Etre en Aucun Cas Etre Assimilée à un Acte ou Titre de Propriété			

Figure 21 : Copie De Fiche

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

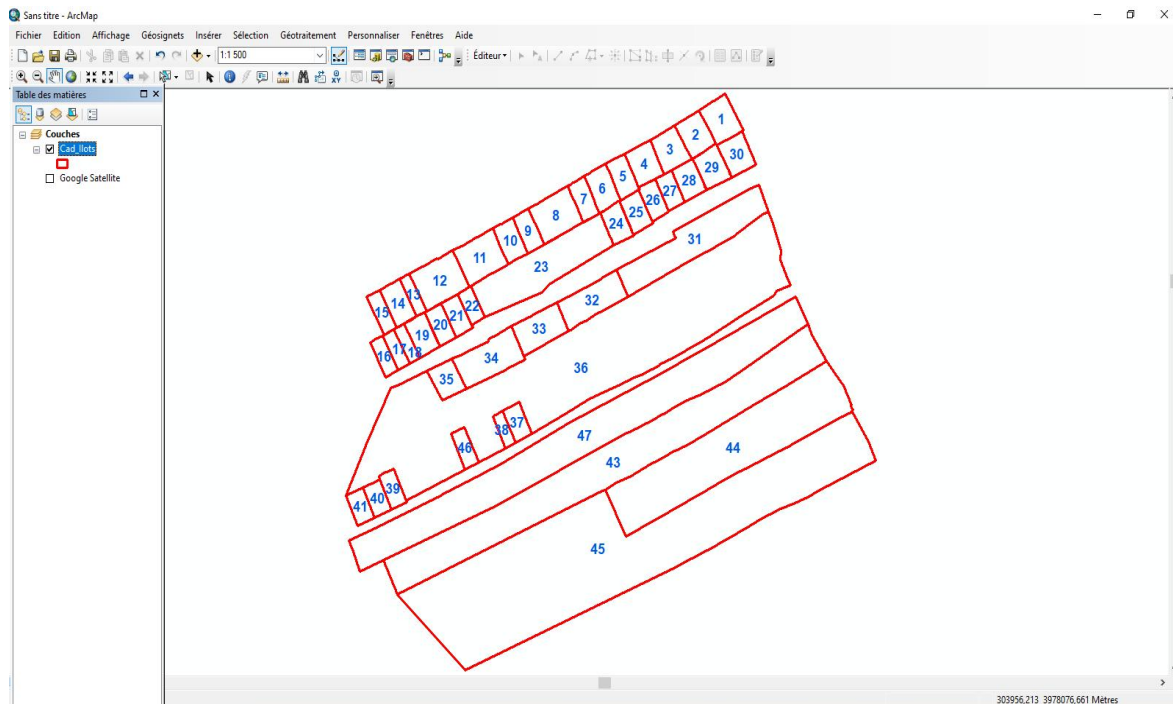


Figure 22 : Section 75 Commun Djidioua Sur ARC GIS.

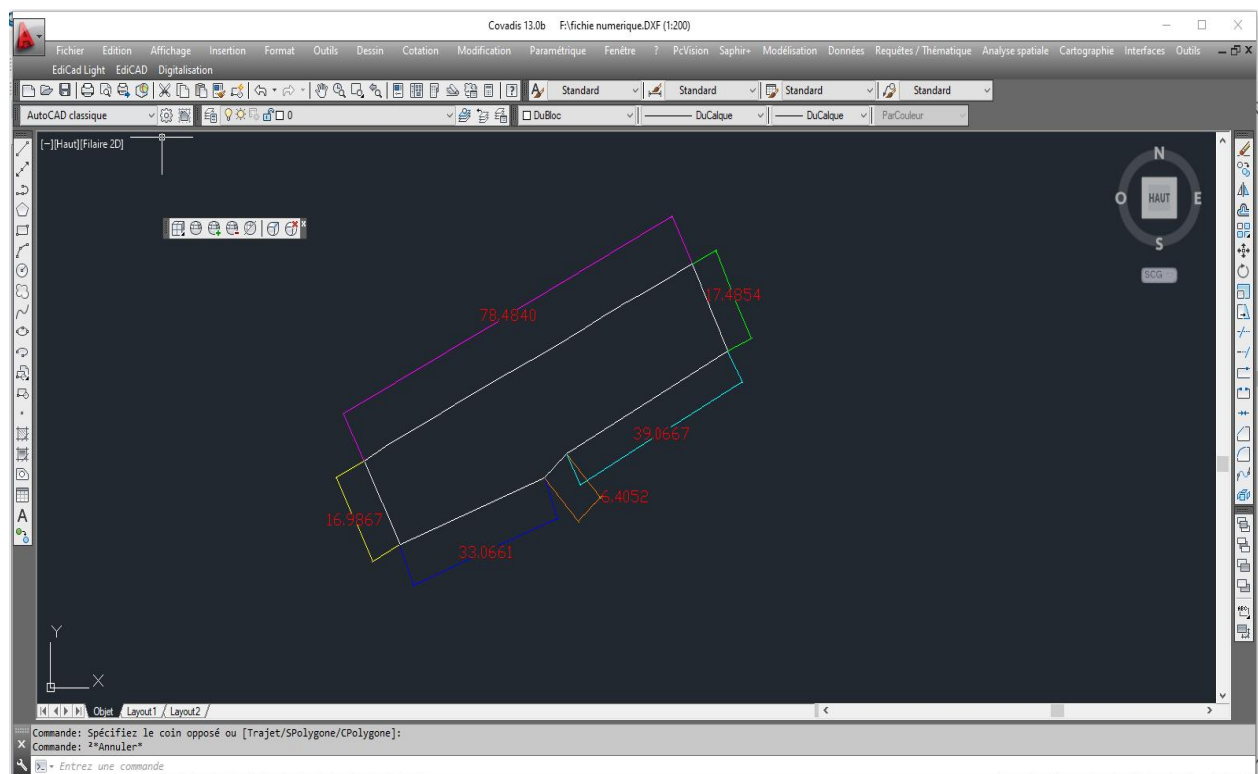


Figure23 : Le plan numérique sur AUTOCAD

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

3.Litiges liés aux droits réels

Les litiges liés aux droits réels concernent les conflits portant sur les droits directs exercés sur le bien immobilier lui-même. Les droits réels sont définis comme des droits conférant à leur titulaire un pouvoir direct et immédiat sur un immeuble, sans intermédiaire. Parmi ces droits figurent notamment le droit d'usufruit ainsi que le droit de passage. Les litiges relatifs aux passages et aux servitudes constituent l'une des applications les plus fréquentes de ce type de conflits, particulièrement en milieu urbain et périurbain.

Dans le cas étudié, nous disposons d'un livret foncier relatif à une habitation composée d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage, d'une superficie totale de **199,66 m²**, située dans la commune de Djidiouia, et portant les références cadastrales suivantes : section **58**, ilot **97**. Une copie du plan cadastral d'une parcelle de terrain portant les mêmes références cadastrales (section **58**, ilot **97**), d'une superficie de **02 ares (200 m² environ)**, située dans la même commune, a également été utilisée.

b) Données de la parcelle :

- **Localisation :** Commune de Djidiouia
- **Références cadastrales :** Section 58, ilot 97

Les limites et les caractéristiques de la parcelle ont été déterminées à l'aide du système d'information géographique **Arc GIS**, ce qui a permis une analyse précise de la situation foncière et la corrélation des données de terrain avec les plans cadastraux. Par ailleurs, le plan numérique du bien a été ouvert dans le logiciel **Auto CAD** afin de déterminer avec précision les dimensions du passage litigieux.

c) Limites de la parcelle :

- **Nord :** Route.
- **Sud :** Passage + cour.
- **Est :** Parcelle N° 98.
- **Ouest :** Terrain.

Ainsi, après analyse technique et observation des données numériques, il a été constaté l'existence d'un passage séparant deux propriétés contiguës. Toutefois, ce passage a été obstrué par le voisin, ce qui a entraîné une entrave au droit de circulation et causé un trouble de voisinage, constituant ainsi un litige relatif aux servitudes et aux droits de voisinage, portant atteinte directe au droit de passage et à la jouissance normale du bien foncier.

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

Le litige relatif au droit de passage et aux servitudes constitue l'un des conflits fonciers les plus fréquents, notamment dans les zones caractérisées par l'enchevêtrement des propriétés ou reposant sur d'anciens plans cadastraux, à l'exemple de la commune de Djidiouia. Ce type de litige apparaît généralement lorsqu'un propriétaire s'approprie une dépendance relevant du domaine de l'État, soit par obstruction, soit par restriction d'usage. Dans le cas présent, l'un des propriétaires voisins a procédé à la fermeture du passage, portant ainsi atteinte aux droits de voisinage et empêchant la jouissance normale du bien foncier.

Cette entrave constitue une atteinte à l'usage légitime du bien foncier. En l'absence d'une solution amiable permettant la suppression du préjudice, la partie lésée peut engager une action en justice afin d'obtenir la réouverture du passage et la cessation de l'empiètement. Elle peut également demander une indemnisation pour les dommages subis.



Figure24 : Photo De Passage

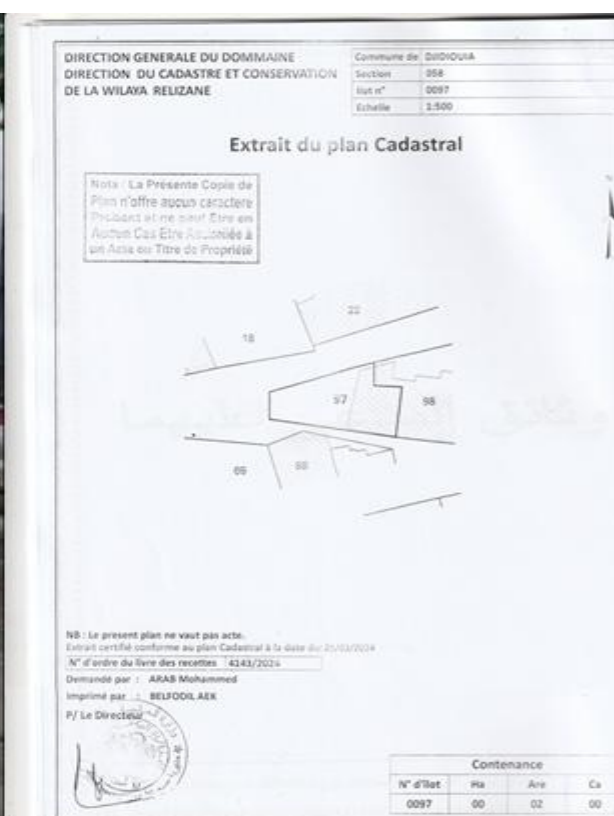


Figure 25 : Extrait Du Plan Cadastral

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

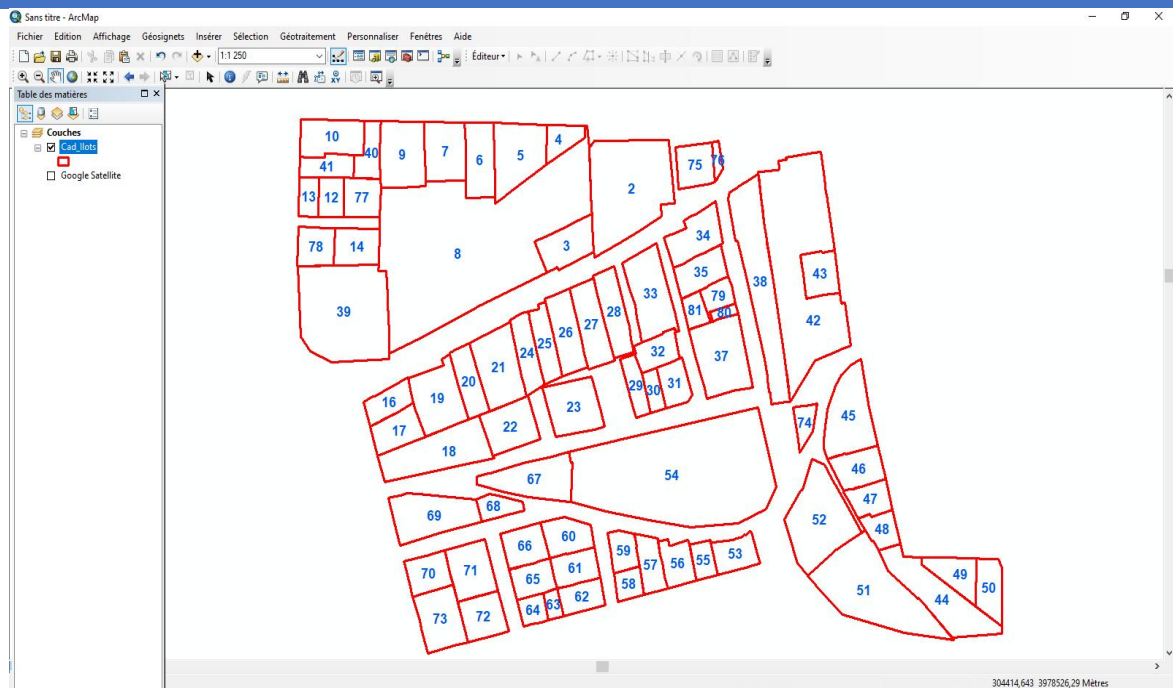


Figure26 : Section 75 Commun Djidioua Sur ARC GIS

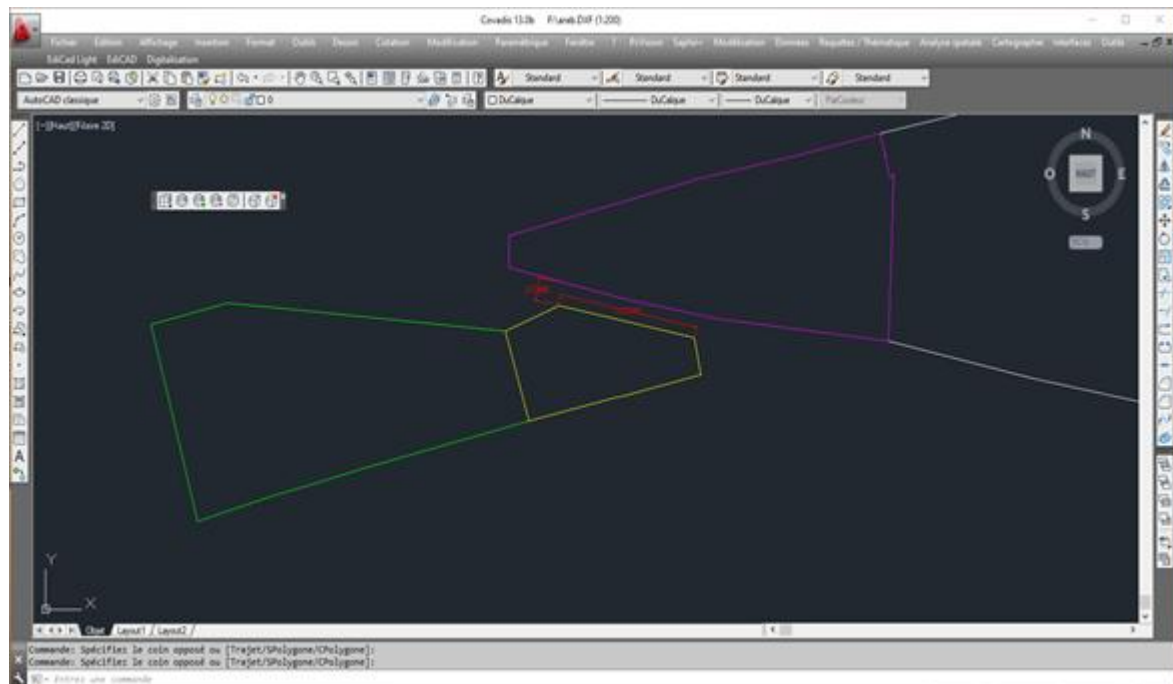


Figure 27 : Le Plan Numérique Sur AUTOCAD

CHAPITRE IV : Étude De Cas D'expertise Judiciaire Dans La Résolution D'un Litige Foncier.

Les litiges fonciers constituent l'un des principaux types de conflits juridiques et administratifs résultant du chevauchement des propriétés, de l'ambiguïté des documents fonciers ou encore des erreurs issues des opérations de cadastre et de délimitation. Ces litiges englobent plusieurs domaines, notamment les conflits de limites, de propriété, de servitudes, d'indivision, de possession, ainsi que les litiges liés à la publicité foncière, à l'enregistrement et à la conservation foncière.

Les causes des litiges fonciers sont souvent liées à l'ancienneté des plans cadastraux, à la non-conformité entre les documents et la réalité du terrain, à l'existence d'actes coutumiers non authentifiés ou encore aux atteintes aux droits de voisinage et au droit de passage. Ils peuvent également résulter d'erreurs techniques lors des opérations de levé topographique ou de l'établissement des plans fonciers.

L'expertise foncière et topographique joue un rôle essentiel dans le traitement de ces litiges, à travers les constatations sur terrain, l'analyse des documents fonciers, la comparaison entre les anciens et les nouveaux plans cadastraux, ainsi que l'utilisation des techniques modernes telles que les systèmes d'information géographique, les photographies aériennes et les données numériques, afin de déterminer avec précision la situation réelle du bien foncier.

Les juridictions et les autorités administratives s'appuient généralement sur les résultats de l'expertise technique pour trancher les litiges et établir les droits, garantissant ainsi la protection de la propriété foncière et la stabilité juridique et urbaine. Par conséquent, l'organisation rigoureuse du registre foncier et la mise à jour des données cadastrales constituent des moyens essentiels pour réduire les litiges fonciers et assurer la sécurité foncier.

CONCLUSION GENERAL

L'étude comparative entre l'ancien cadastre et le cadastre numérique met en évidence une évolution importante dans la gestion du foncier et, plus particulièrement, dans le traitement des litiges fonciers.

L'ancien cadastre, bien qu'ayant longtemps constitué une référence essentielle dans l'identification des parcelles et la sécurisation des droits fonciers, présente plusieurs limites. Il se caractérise notamment par une actualisation lente des données, une forte dépendance aux supports papier, ainsi que des risques d'erreurs liés aux méthodes manuelles de levé et de traitement. Ces insuffisances peuvent engendrer des incohérences entre les documents cadastraux et les titres fonciers, favorisant ainsi l'apparition ou la persistance des litiges.

À l'inverse, le cadastre numérique représente une modernisation profonde du système cadastral. Grâce à l'intégration des technologies géo spatiales (SIG, imagerie satellite, GPS) et des bases de données centralisées, il garantit une meilleure précision des informations, une mise à jour plus rapide et une accessibilité accrue des données. Ces caractéristiques permettent de réduire significativement les erreurs de délimitation, d'améliorer la transparence et d'accélérer le traitement des conflits fonciers.

Ainsi, la comparaison montre clairement que le cadastre numérique offre une efficacité supérieure dans la prévention et la gestion des litiges fonciers, en assurant une meilleure fiabilité de l'information et une coordination plus efficace entre les différents acteurs (administrations, conservation foncière, justice).

Cependant, la transition vers un système entièrement numérique nécessite des investissements techniques, une formation adaptée des personnels et un cadre juridique renforcé pour garantir la sécurité et la fiabilité des données.

En conclusion, si le l'ancien e cadastre reste une base historique importante, le cadastre numérique s'impose aujourd'hui comme un outil incontournable pour une gestion moderne, précise et efficace des litiges fonciers.

Solutions et propositions

Parmi les solutions techniques modernes pouvant être adoptées afin d'améliorer la gestion des litiges fonciers et de faciliter leur traitement, il est proposé de créer un nouveau champ (Field / Attribut) au sein de la base de données géographique relative au cadastre et aux systèmes d'information géographique, destiné spécialement à l'enregistrement et au suivi des litiges fonciers. Cette pratique est aujourd'hui largement utilisée dans les systèmes modernes de gestion foncière numérique.

CONCLUSION GENERAL

Cette démarche consiste à ajouter un nouveau champ dans la table attributaire (Attribut Table) associée aux polygones cadastraux (Polygone) au sein des logiciels de systèmes d'information géographique tels qu'**Arc GIS** ou **QGIS**. Ce champ pourrait contenir plusieurs informations relatives au litige, notamment :

- Le type de litige.
- L'état du litige.
- Le numéro de l'affaire.
- La juridiction compétente.
- La date d'ouverture ou de règlement du dossier.

Il est également recommandé que ce champ soit de type textuel (Texte) lorsqu'une description détaillée du litige est nécessaire, ou sous forme de liste déroulante (Domain) permettant de classer les litiges selon des catégories prédéfinies, telles que :

- Les litiges de limites.
- Les propriétés contestées.
- Les empiètements sur propriété.
- Les servitudes et droits de passage ;
- Les litiges liés à la possession.

Ce système permettrait d'assurer une liaison directe entre les données descriptives et la localisation géographique du bien foncier sur la carte numérique, ce qui faciliterait l'affichage des parcelles litigieuses à l'aide de couleurs ou de symboles distinctifs par rapport aux propriétés juridiquement stables. Cela contribuerait ainsi au suivi, au contrôle et à l'analyse spatiale des litiges fonciers.

L'importance de cette proposition réside notamment dans sa contribution à :

- L'assainissement de la situation juridique des biens fonciers.
- L'accélération de l'extraction des documents et extraits cadastraux, notamment le formulaire **CC14**.
- La facilitation du travail des conservations foncières et des services du cadastre.
- L'aide à la prise de décision administrative et judiciaire.
- L'amélioration de la précision des bases de données foncières et la réduction des litiges futurs.

Numérisation des archives foncières anciennes :

Les archives foncières papier constituent l'une des principales causes des erreurs cadastrales. Il est donc recommandé :

- De convertir les anciens plans et actes en format numérique.
- D'archiver les documents à l'aide de scanners de haute précision.

CONCLUSION GENERAL

- De relier les documents numérisés directement à la base de données géographique.

Cette démarche contribuerait à la préservation des archives et à la facilitation de leur consultation lors du traitement des litiges.

Mise en place d'un système d'historique des modifications :

Il est recommandé d'adopter un système permettant d'enregistrer toutes les modifications apportées aux données foncières (Historique des modifications), avec mention :

- Du nom de l'utilisateur.
- De la date de modification.
- De la nature des changements effectués.

Ce système garantit davantage de transparence et facilite la détermination des responsabilités en cas d'erreur ou de litige.

BIBLIOGRAPHIE

Textes de loi :

1. Ordonnance n° 74-75 du 12 novembre 1975 relative à l'établissement du cadastre général et à la création du registre foncier, JORA.
2. Décret exécutif n° 76-63 du 25 mars 1976 relatif à l'établissement du cadastre général.
3. Décret exécutif n° 76-62 du 25 mars 1976 portant établissement du registre foncier.
4. Article 16, ordonnance n° 74-75 précitée.
5. Ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant Code civil algérien, notamment articles 793 et suivants.
6. Article 3, ordonnance n° 74-75 précitée.
7. Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.
8. Article 12, ordonnance n° 74-75 du 12 novembre 1975 relative à l'établissement du cadastre général et à la création du registre foncier, JORA.
9. Article 3, ordonnance n° 74-75 précitée.
10. Décret exécutif n° 76-62 du 25 mars 1976 portant établissement du registre foncier.

Ouvrage :

- 1-Aouabdi abdelkader, droit administratif, 2017.
- 2- Didane Mouloud, code el fadel, Belkeise édition, 2010.
- 3- Delanda, Youssef, abrégé sur la propriété foncier prive indivise, 2016.
- 4-Khammar El Fadel, les crimes liés au foncier, Houma édition, 2006.

« Revues et Articles

- 1-Sibiri Dirissa, La contribution des données cadastrales dans la gouvernance foncière en Afrique Revue Internationale de la Recherche Scientifique 3281-3282
- 2-Saoudi Said, Le livret foncier comme titre de preuve de la propriété cadastrée. Revue des Études Juridiques et Politiques. 359
- 3-Amina Tazir Legal system for the general Survey of land and its role in the preparation of the land registry and the protection of real property 2021 Revue du Droit Foncier et de l'Environnement 08-09
- 4- Achour, Sellal, contribution de l'expertise judiciaire en archive, 2013.