

L'Immatriculation Foncière: Réalisations et Futures Perspectives

Communication Présentée Par

Magtouf REZGUI et Abdelmajid Ben Hadj Salem

Journée Mondiale de L'Habitat

02 Octobre 2006

Résumé: *On présente les réalisations et les futures perspectives en matière des travaux géodésiques et l'immatriculation foncière (obligatoire et facultative) à l'Office de la Topographie et de la Cartographie de Tunisie (OTC).*

اليوم العالمي و اليوم العربي للإسكان
تونس، 02 أكتوبر 2006

التسجيل العقاري: الإنجازات و الأفاق المستقبلية

تقديم

مقطوف الرزقي و عبد المجيد بن الحاج سالم

ديوان قيس الأراضي و رسم الخرائط

ص.ب. 1080 156 تونس سيدكس

الهاتف: 71830961 - الفاكس: 71830825

البريد الإلكتروني: OTC3@Email.ati.tn

المخطط

المقدمة

الإنجازات

1. الجيوديزيا
2. قيس الأراضي و التسجيل العقاري
3. الأرشيف

الافاق

1. الجيوديزيا
2. قيس الأراضي و المسح العقاري
3. رقمنة الأرشيف

الخلاصة

المقدمة

يتولى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط القيام بمهمّتين أساسيتين :

● المهمة الأولى تتعلّق بتنفيذ سياسة الدولة في ميدان تجهيز البلاد والتمثّلة في :

1. إنشاء شبكة جيوديزيّة في مختلف مناطق البلاد والمحافظة عليها.

2. إنشاء شبكة لقيس الإرتفاع بصفة دقيقة.

3. إعداد وإتمام الخرائط الأصليّة والخرائط البحريّة وجميع الوثائق المتعلّقة بها والتصرّف فيها.

4. تنفيذ ومراقبة الأشغال الفنيّة التي تقتضيها إجراءات تسجيل الملكيّة العقاريّة والمسح وفقا للنصوص التشريعيّة الجاري بها العمل.

5. تحديد الأملاك العموميّة عند الطلب والأراضي الدوليّة والدوائر الإداريّة.

تعدّ هذه الخدمات القاعدة الفنيّة والمرجع الثابت لجميع شبكات البنية الأساسية والمشاريع الاقتصادية.

والمهمّة الثانية صناعيّة وتجاريّة ولا تقل أهميّة عن الأولى في تنشيط الدورة الاقتصادية وتتمثّل هذه الأشغال في :

1. الأشغال الفنيّة والعقاريّة الخاصة بالتقسيمات والتجزئة.
2. إرجاع علامات العقارات المسجلة.
3. الأشغال الطبوغرافية المختلفة.
4. الخرائط الموضوعيّة.
5. أمثلة تهيئة المدن والتصوير الجوي.
6. الأنظمة المعلوماتيّة الجغرافيّة.

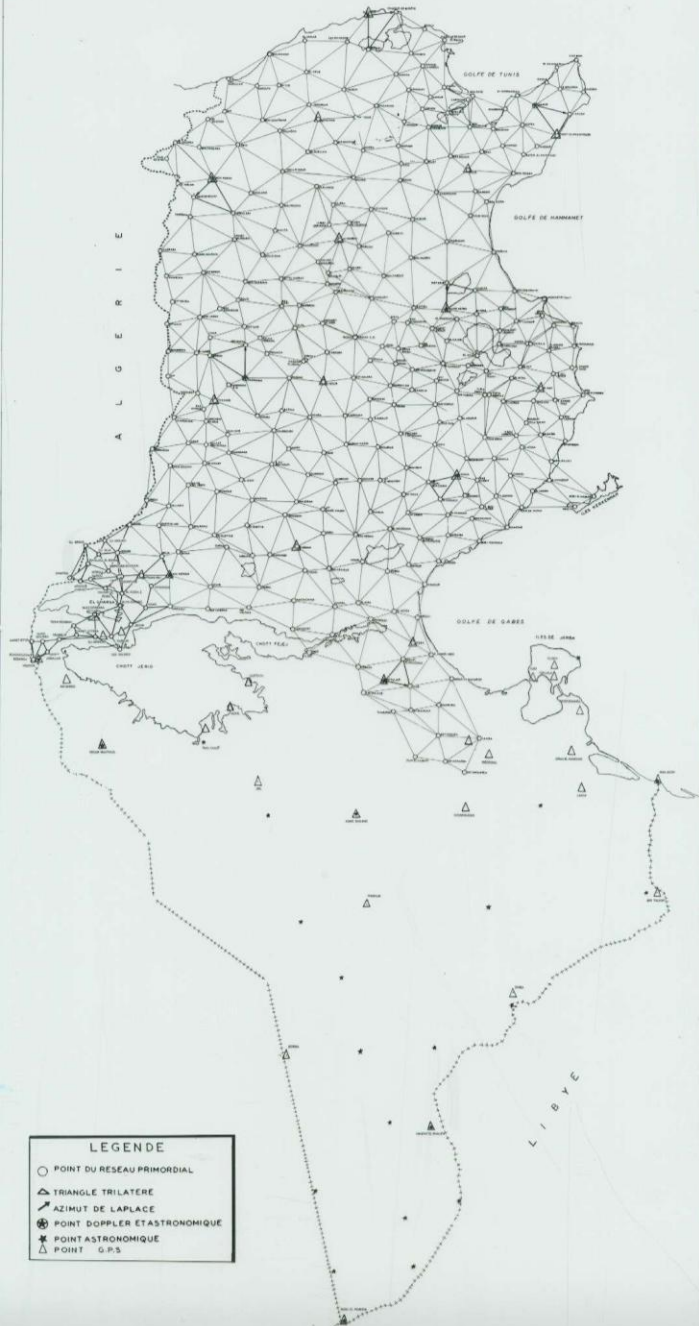
الإجازات

1. في مجال الجيوديزيا

- الشبكة الجيوديزية الأرضية الأولية

الشبكة الجيوديزية - الضف الأولى

RESEAU GEODESIQUE PRIMORDIAL



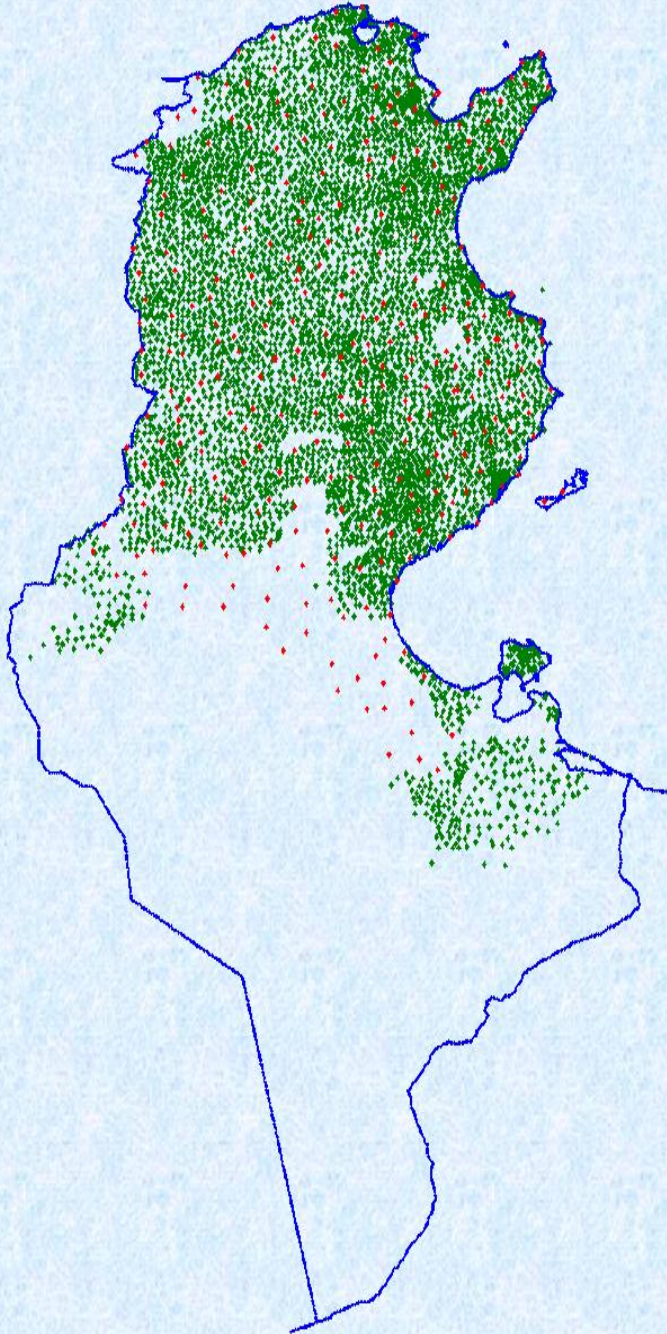
الشبكة الجيوديزية الأرضية الأولية

الإنجازات

1. فى مجال الجيوديزيا

- الشبكة الجيوديزية الأرضية الأولية
- الشبكة الجيوديزية الأرضية الثانوية وهي تعد 6000 نقطة جيوديزية

RESEAU GEODESIQUE NATIONAL



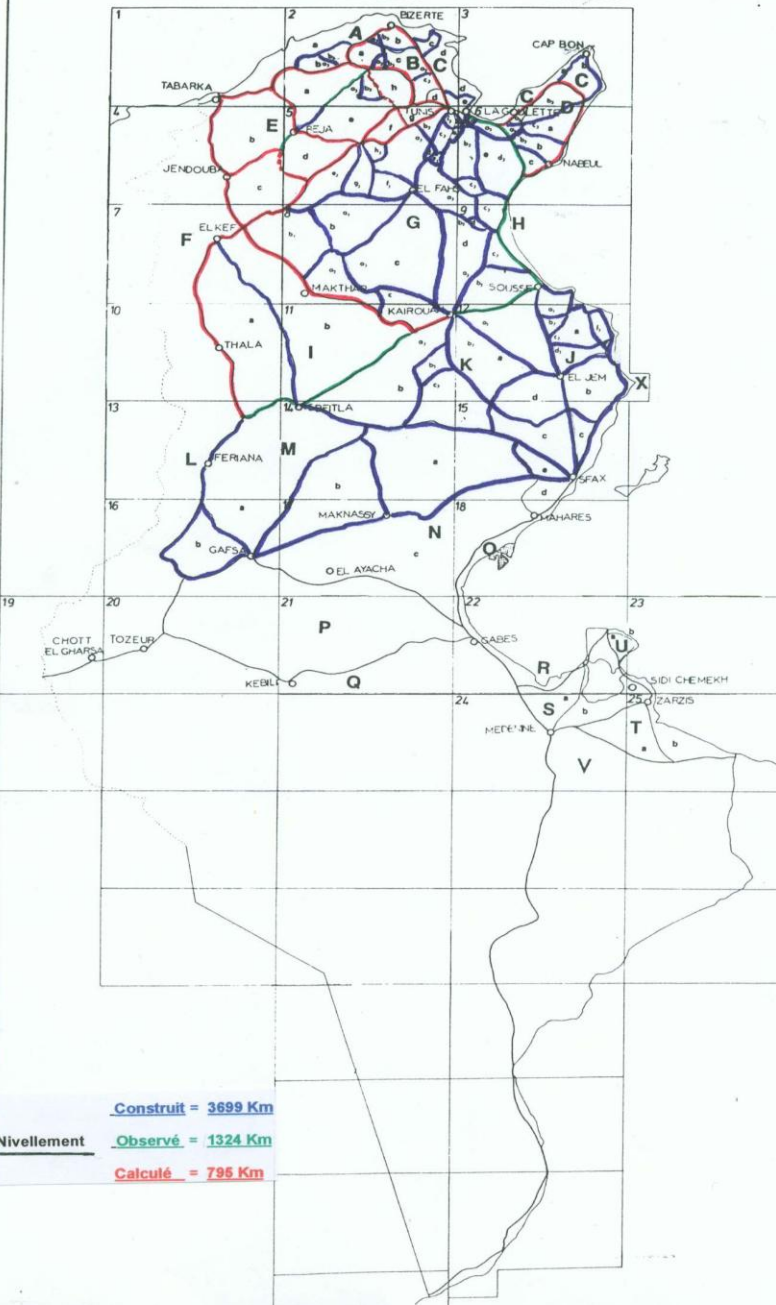
الشبكة الجيوديزية
الأرضية الثانوية

الإنجازات

1. فى مجال الجيوديزيا

- الشبكة الجيوديزية الأرضية الأولية
- الشبكة الجيوديزية الأرضية الثانوية وهي تعد 6000 نقطة جيوديزية
- تحيين شبكة قيس الإرتفاع

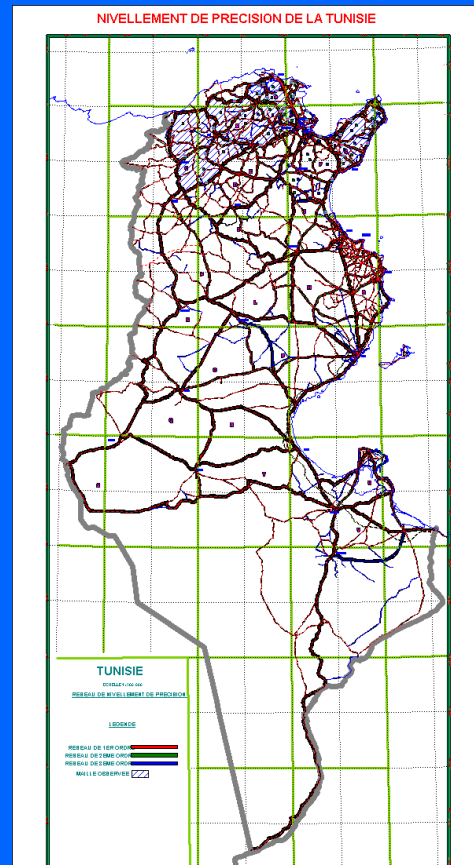
RESEAU DE NIVELLEMENT DE PRECISION



شبكة قياس الارتفاع

Construit = 3699 Km
Nivellement Observé = 1324 Km
Calculé = 795 Km

شبكة قياس الارتفاع



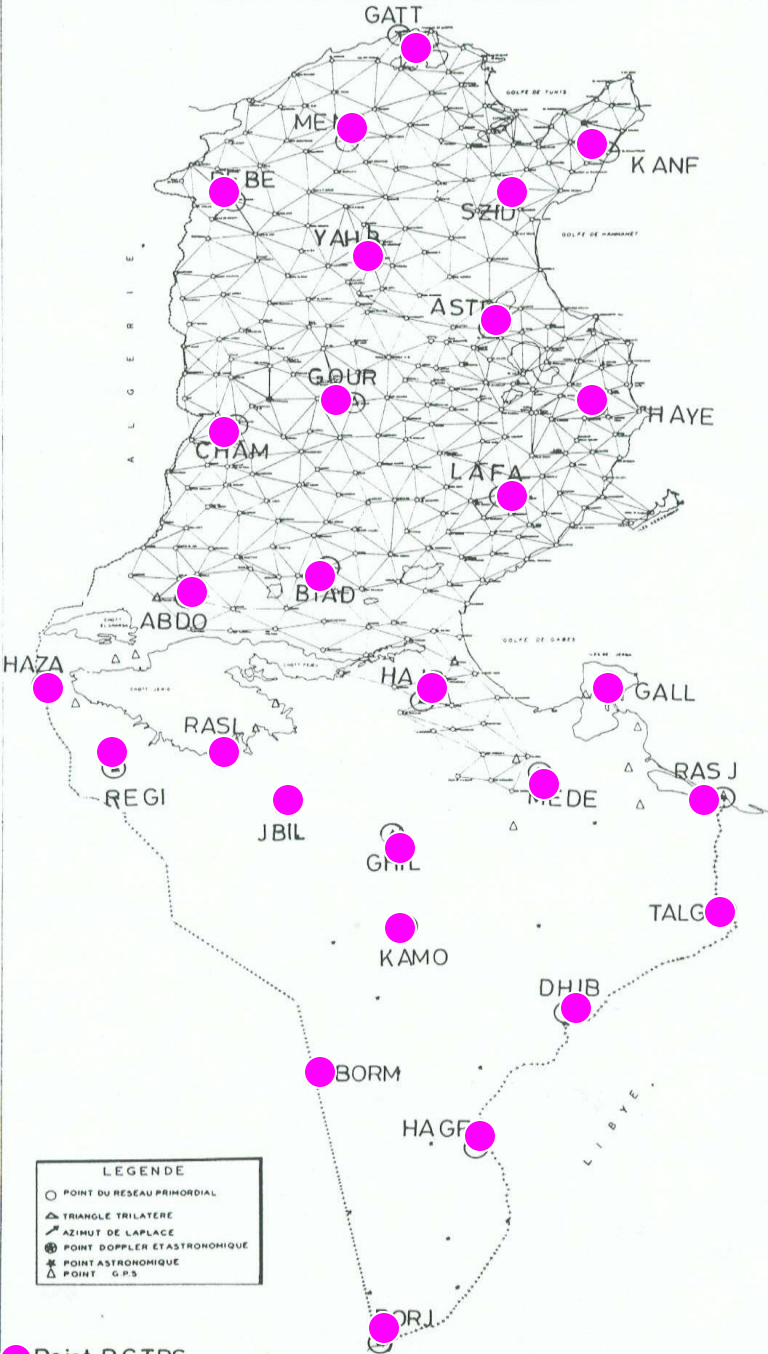
الإجازات

1. في مجال الجيوديزيا

- الشبكة الجيوديزية الأرضية الأولية
- الشبكة الجيوديزية الأرضية الثانوية تعد 6000 نقطة جيوديزية
- شبكة قيس الإرتفاع (تحيين الشبكة)
- الشبكة الجيوديزية الفضائية المرجعية

الشبكة الجيوديزية - الضف الأول

RESEAU GEODESIQUE PRIMORDIAL



- LEGENDE
- POINT DU RESEAU PRIMORDIAL
 - △ TRIANGLE TRILATERE
 - ▲ AZIMUT DE LAPLACE
 - ⊙ POINT DOPPLER ET ASTRONOMIQUE
 - ⊛ POINT ASTRONOMIQUE
 - △ POINT G.P.S

Point RGRS

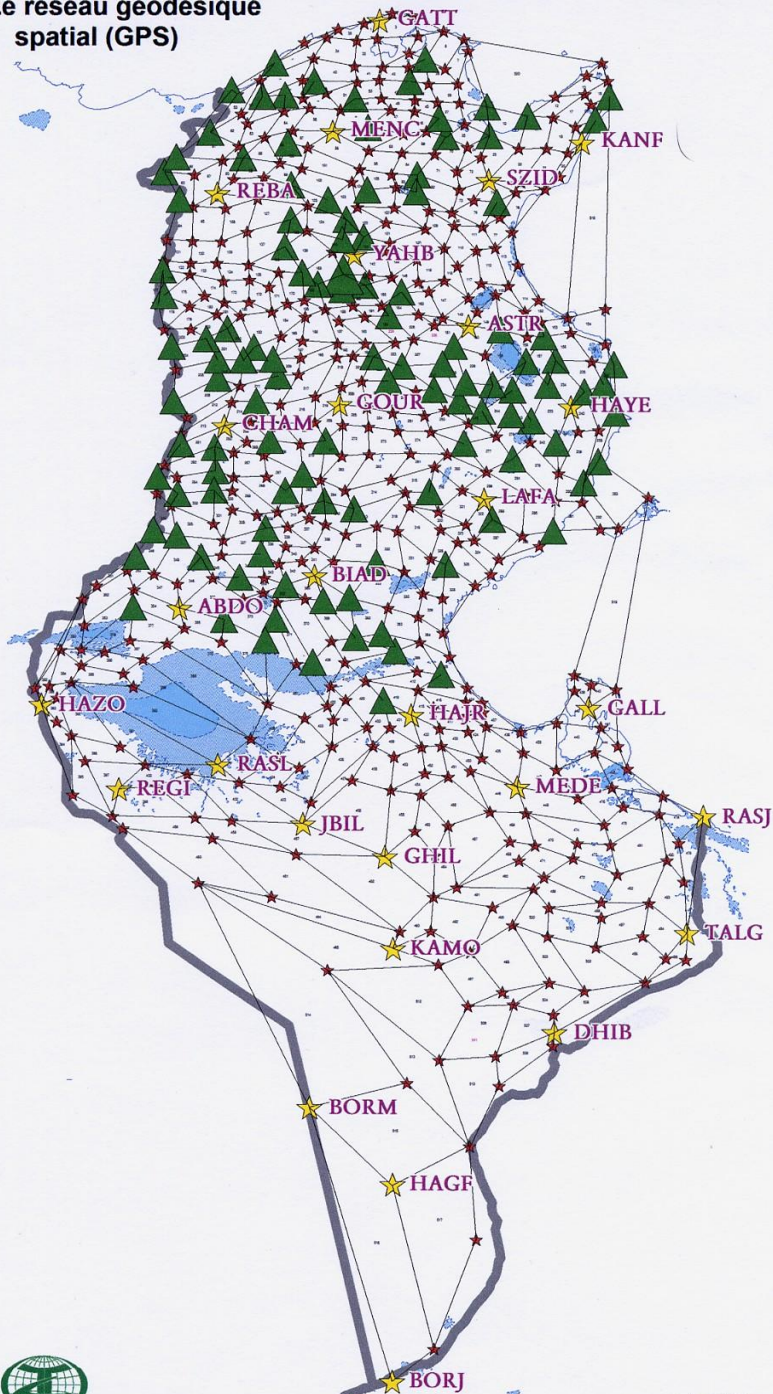
الشبكة الجيوديزية الفضائية المرجعية

الإنجازات

1. في مجال الجيوديزيا

- الشبكة الجيوديزية الأرضية الأولية
- الشبكة الجيوديزية الأرضية الثانوية تعد 6000 نقطة جيوديزية
- تحيين شبكة قيس الإرتفاع – 3000 كلم -
- الشبكة الجيوديزية الفضائية المرجعية
- الشبكة الجيوديزية الفضائية الأساسية

Le réseau géodésique
spatial (GPS)



الشبكة الجيوديزية الفضائية الأساسية



الإنجازات

1. في مجال الجيوديزيا

- الشبكة الجيوديزية الأرضية الأولية
- الشبكة الجيوديزية الأرضية الثانوية تعد 6000 نقطة جيوديزية
- تحيين شبكة قيس الإرتفاع -3000 كلم -
- الشبكة الجيوديزية الفضائية المرجعية
- الشبكة الجيوديزية الفضائية الأساسية
- المحطات الدائمة للتموقع الفضائي (GPS):

في نطاق تطوير وسائل الإنتاج و مواكبة للتكنولوجيات الحديثة تم إرساء ثلاث محطات دائمة للتموقع الفضائي في كل من تونس و المنستير و صفاقس.

و تستعمل هذه المحطات في عمليات الرفع الحيني على شعاع 50 كلم من المحطة و كذلك لخرن معطيات أقمار التموقع الفضائي GPS لاستعمالها لاحقا و ربط كل رفع طوبوغرافي بالشبكة المرجعية أرضية أو فضائية.



المحطات الدائمة للتموقع الفضائي

2. فى مجال قيس الأراضى و التسجيل العقارى

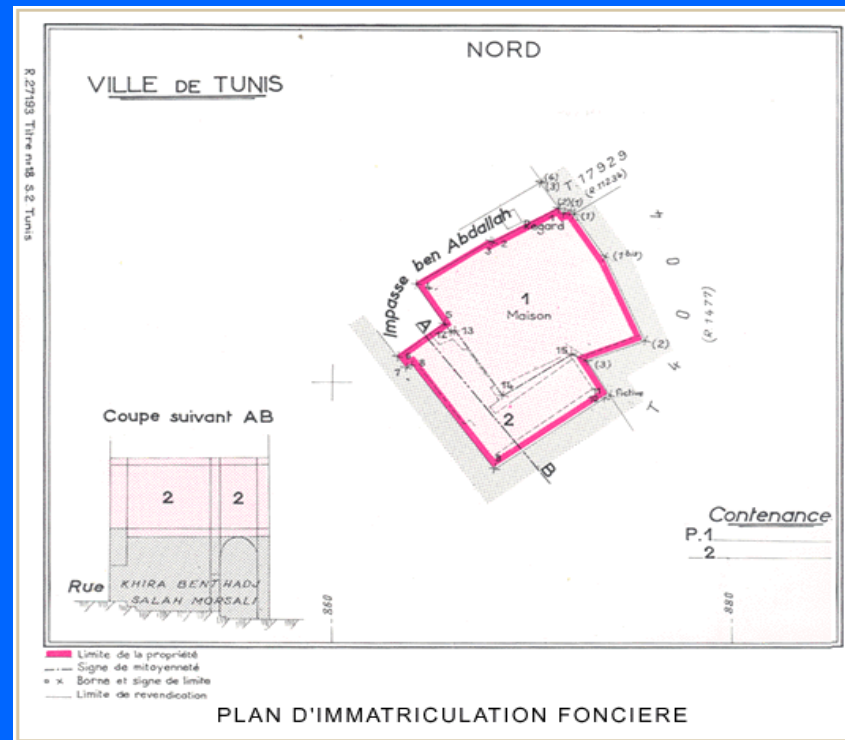
و هى تهم :

- التسجيل العقارى الاختيارى،
- التسجيل العقارى الإجبارى أو المسح،
- التقسيمات بشتى أنواعها،
- الأشغال الطبوغرافية المختلفة.

1.2. التسجيل العقاري الإختياري

تم خلال المخطط العاشر إنجاز ما يقارب 60000 ملف تسجيل إختياري تمسح حوالي 40000 هكتار، يوجد % 90 منها بالمناطق العمرانية. و تتم عملية التسجيل بطلب من صاحب العقار. و تدعم الدولة بنسبة تتراوح بين % 40 و % 95 .

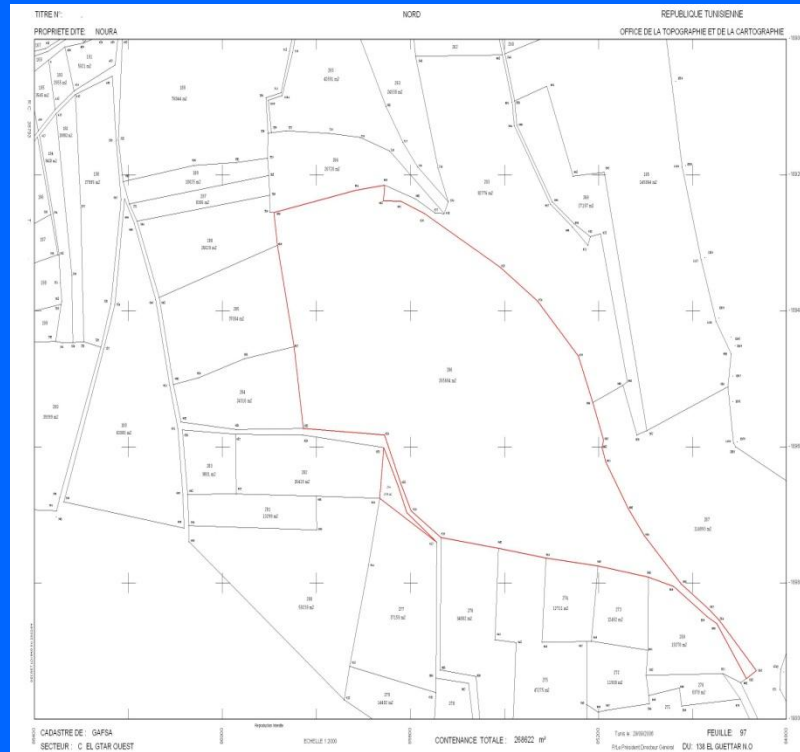
مثال لمطلب تسجيل اختياري



2.2. التسجيل العقاري الإجباري

خلال نفس المدة، أنجز الديوان أمثلة مسحية لأراضي تمسح حوالي 800000 هكتار في كامل البلاد من بينها 70000 هكتار عمراني أي صالحة أساسا للسكن و ثانويا للتجهيزات الجماعية. مع العلم إن عمليات التسجيل العقاري الإجباري مدعومة كلياً من طرف الدولة.

مثال هندسي - تسجيل عقاري إجباري-



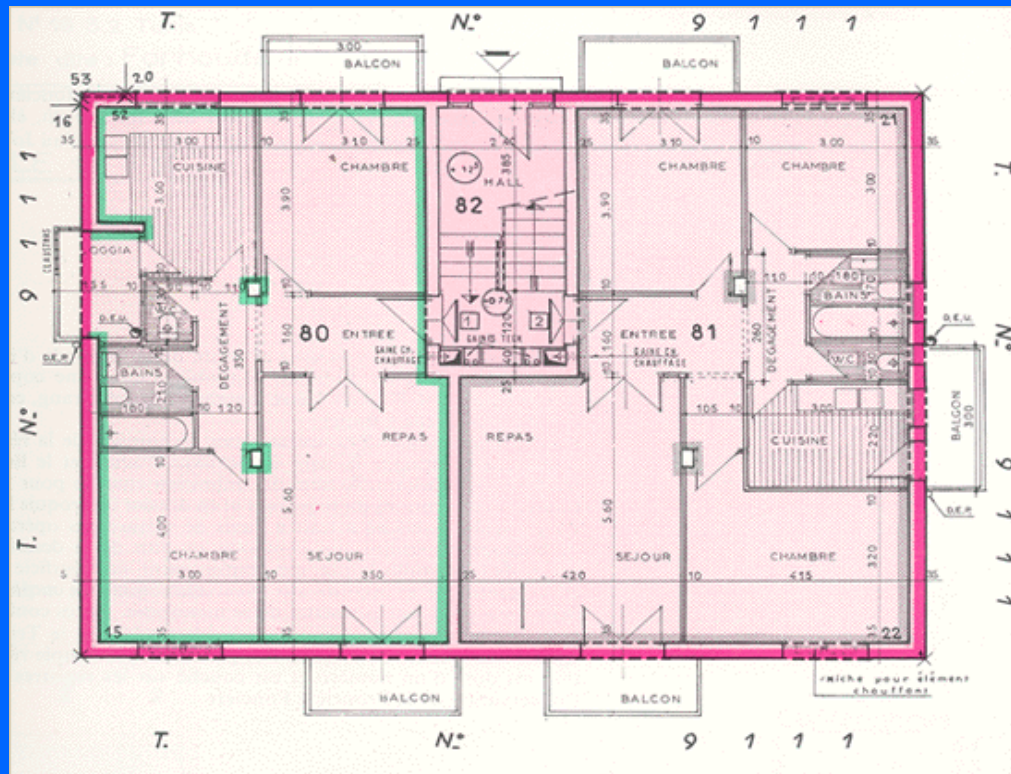
3.2. التقسيمات

تم خلال نفس الفترة من المخطط العاشر إنجاز حوالي 17000 تقسيم افرزت 200000 قطعة لنقل الملكية، إضافة إلى تسوية الوضعية العقارية لـ ما يقارب 70000 مسكن تابع أساسا للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية و شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية.

التقسيمات العمودية



مثال هندسي لتقسيم عمودي



4.2. الأشغال الطبوغرافية المختلفة

شملت هذه الأشغال خاصة الأمثلة القطعية المتعلقة بتوسعة الطرقات و إحداث مدارس و أقطاب تكنولوجية في كامل ولايات الجمهورية. كما شملت إعداد مشاريع تقسيمات أرضية و عمودية لفائدة الباعثين العقاريين العموميين و الخواص.

4. الأرشيف

يعتبر الملف الفني لكل عملية طوبوغرافية تتعلق بإحداث الرسم العقاري مرجعا أساسيا لكل عملية إرجاع الحدود، تقسيم، إعداد مثال الرسم العقاري. ولذا يقوم الديوان بحفظ الملفات الفنية لكل الرسوم العقارية ويستجيب لكل طلب يتعلق بها . و في هذا الصدد، تم خزن عن طريق الماسح الرقمي ما يقارب 20000 ملف فني من الأرشيف المركزي تهم مناطق تونس الكبرى.

الماسح الرقمي



IF YOU NEED SUPPORT!
Support telephone: +97 50 90 51 02
support@procapture.com

ProCapture

أمثلة لوثائق يتم مسحها آليا

CALCUL DE RAYONNEMENT **B. P. R. 12365 T4**

ORDRE	NOM DE LA PARCELLE	EST. OR.	AMF. VP.	DIST. M2	ABSCISSES	ORDONNEES
1	1123	325.110	562.994	329.4	97324.47	-27472.73
2	1124	325.110	562.994	329.4	97327.68	-27474.13
3	1125	325.110	562.994	329.4	97330.88	-27475.53
4	1126	325.110	562.994	329.4	97334.08	-27476.93
5	1127	325.110	562.994	329.4	97337.28	-27478.33
6	1128	325.110	562.994	329.4	97340.48	-27479.73
7	1129	325.110	562.994	329.4	97343.68	-27481.13
8	1130	325.110	562.994	329.4	97346.88	-27482.53
9	1131	325.110	562.994	329.4	97350.08	-27483.93
10	1132	325.110	562.994	329.4	97353.28	-27485.33
11	1133	325.110	562.994	329.4	97356.48	-27486.73
12	1134	325.110	562.994	329.4	97359.68	-27488.13
13	1135	325.110	562.994	329.4	97362.88	-27489.53
14	1136	325.110	562.994	329.4	97366.08	-27490.93
15	1137	325.110	562.994	329.4	97369.28	-27492.33
16	1138	325.110	562.994	329.4	97372.48	-27493.73
17	1139	325.110	562.994	329.4	97375.68	-27495.13
18	1140	325.110	562.994	329.4	97378.88	-27496.53
19	1141	325.110	562.994	329.4	97382.08	-27497.93
20	1142	325.110	562.994	329.4	97385.28	-27499.33
21	1143	325.110	562.994	329.4	97388.48	-27500.73
22	1144	325.110	562.994	329.4	97391.68	-27502.13
23	1145	325.110	562.994	329.4	97394.88	-27503.53
24	1146	325.110	562.994	329.4	97398.08	-27504.93
25	1147	325.110	562.994	329.4	97401.28	-27506.33
26	1148	325.110	562.994	329.4	97404.48	-27507.73
27	1149	325.110	562.994	329.4	97407.68	-27509.13
28	1150	325.110	562.994	329.4	97410.88	-27510.53
29	1151	325.110	562.994	329.4	97414.08	-27511.93
30	1152	325.110	562.994	329.4	97417.28	-27513.33
31	1153	325.110	562.994	329.4	97420.48	-27514.73
32	1154	325.110	562.994	329.4	97423.68	-27516.13
33	1155	325.110	562.994	329.4	97426.88	-27517.53
34	1156	325.110	562.994	329.4	97430.08	-27518.93
35	1157	325.110	562.994	329.4	97433.28	-27520.33
36	1158	325.110	562.994	329.4	97436.48	-27521.73
37	1159	325.110	562.994	329.4	97439.68	-27523.13
38	1160	325.110	562.994	329.4	97442.88	-27524.53
39	1161	325.110	562.994	329.4	97446.08	-27525.93
40	1162	325.110	562.994	329.4	97449.28	-27527.33
41	1163	325.110	562.994	329.4	97452.48	-27528.73
42	1164	325.110	562.994	329.4	97455.68	-27530.13
43	1165	325.110	562.994	329.4	97458.88	-27531.53
44	1166	325.110	562.994	329.4	97462.08	-27532.93
45	1167	325.110	562.994	329.4	97465.28	-27534.33
46	1168	325.110	562.994	329.4	97468.48	-27535.73
47	1169	325.110	562.994	329.4	97471.68	-27537.13
48	1170	325.110	562.994	329.4	97474.88	-27538.53
49	1171	325.110	562.994	329.4	97478.08	-27539.93
50	1172	325.110	562.994	329.4	97481.28	-27541.33
51	1173	325.110	562.994	329.4	97484.48	-27542.73
52	1174	325.110	562.994	329.4	97487.68	-27544.13
53	1175	325.110	562.994	329.4	97490.88	-27545.53
54	1176	325.110	562.994	329.4	97494.08	-27546.93
55	1177	325.110	562.994	329.4	97497.28	-27548.33
56	1178	325.110	562.994	329.4	97500.48	-27549.73
57	1179	325.110	562.994	329.4	97503.68	-27551.13
58	1180	325.110	562.994	329.4	97506.88	-27552.53
59	1181	325.110	562.994	329.4	97510.08	-27553.93
60	1182	325.110	562.994	329.4	97513.28	-27555.33
61	1183	325.110	562.994	329.4	97516.48	-27556.73
62	1184	325.110	562.994	329.4	97519.68	-27558.13
63	1185	325.110	562.994	329.4	97522.88	-27559.53
64	1186	325.110	562.994	329.4	97526.08	-27560.93
65	1187	325.110	562.994	329.4	97529.28	-27562.33
66	1188	325.110	562.994	329.4	97532.48	-27563.73
67	1189	325.110	562.994	329.4	97535.68	-27565.13
68	1190	325.110	562.994	329.4	97538.88	-27566.53
69	1191	325.110	562.994	329.4	97542.08	-27567.93
70	1192	325.110	562.994	329.4	97545.28	-27569.33
71	1193	325.110	562.994	329.4	97548.48	-27570.73
72	1194	325.110	562.994	329.4	97551.68	-27572.13
73	1195	325.110	562.994	329.4	97554.88	-27573.53
74	1196	325.110	562.994	329.4	97558.08	-27574.93
75	1197	325.110	562.994	329.4	97561.28	-27576.33
76	1198	325.110	562.994	329.4	97564.48	-27577.73
77	1199	325.110	562.994	329.4	97567.68	-27579.13
78	1200	325.110	562.994	329.4	97570.88	-27580.53
79	1201	325.110	562.994	329.4	97574.08	-27581.93
80	1202	325.110	562.994	329.4	97577.28	-27583.33
81	1203	325.110	562.994	329.4	97580.48	-27584.73
82	1204	325.110	562.994	329.4	97583.68	-27586.13
83	1205	325.110	562.994	329.4	97586.88	-27587.53
84	1206	325.110	562.994	329.4	97590.08	-27588.93
85	1207	325.110	562.994	329.4	97593.28	-27590.33
86	1208	325.110	562.994	329.4	97596.48	-27591.73
87	1209	325.110	562.994	329.4	97599.68	-27593.13
88	1210	325.110	562.994	329.4	97602.88	-27594.53
89	1211	325.110	562.994	329.4	97606.08	-27595.93
90	1212	325.110	562.994	329.4	97609.28	-27597.33
91	1213	325.110	562.994	329.4	97612.48	-27598.73
92	1214	325.110	562.994	329.4	97615.68	-27599.13
93	1215	325.110	562.994	329.4	97618.88	-27600.53
94	1216	325.110	562.994	329.4	97622.08	-27601.93
95	1217	325.110	562.994	329.4	97625.28	-27603.33
96	1218	325.110	562.994	329.4	97628.48	-27604.73
97	1219	325.110	562.994	329.4	97631.68	-27606.13
98	1220	325.110	562.994	329.4	97634.88	-27607.53
99	1221	325.110	562.994	329.4	97638.08	-27608.93
100	1222	325.110	562.994	329.4	97641.28	-27610.33
101	1223	325.110	562.994	329.4	97644.48	-27611.73
102	1224	325.110	562.994	329.4	97647.68	-27613.13
103	1225	325.110	562.994	329.4	97650.88	-27614.53
104	1226	325.110	562.994	329.4	97654.08	-27615.93
105	1227	325.110	562.994	329.4	97657.28	-27617.33
106	1228	325.110	562.994	329.4	97660.48	-27618.73
107	1229	325.110	562.994	329.4	97663.68	-27620.13
108	1230	325.110	562.994	329.4	97666.88	-27621.53
109	1231	325.110	562.994	329.4	97670.08	-27622.93
110	1232	325.110	562.994	329.4	97673.28	-27624.33
111	1233	325.110	562.994	329.4	97676.48	-27625.73
112	1234	325.110	562.994	329.4	97679.68	-27627.13
113	1235	325.110	562.994	329.4	97682.88	-27628.53
114	1236	325.110	562.994	329.4	97686.08	-27629.93
115	1237	325.110	562.994	329.4	97689.28	-27631.33
116	1238	325.110	562.994	329.4	97692.48	-27632.73
117	1239	325.110	562.994	329.4	97695.68	-27634.13
118	1240	325.110	562.994	329.4	97698.88	-27635.53
119	1241	325.110	562.994	329.4	97702.08	-27636.93
120	1242	325.110	562.994	329.4	97705.28	-27638.33
121	1243	325.110	562.994	329.4	97708.48	-27639.73
122	1244	325.110	562.994	329.4	97711.68	-27641.13
123	1245	325.110	562.994	329.4	97714.88	-27642.53
124	1246	325.110	562.994	329.4	97718.08	-27643.93
125	1247	325.110	562.994	329.4	97721.28	-27645.33
126	1248	325.110	562.994	329.4	97724.48	-27646.73
127	1249	325.110	562.994	329.4	97727.68	-27648.13
128	1250	325.110	562.994	329.4	97730.88	-27649.53
129	1251	325.110	562.994	329.4	97734.08	-27650.93
130	1252	325.110	562.994	329.4	97737.28	-27652.33
131	1253	325.110	562.994	329.4	97740.48	-27653.73
132	1254	325.110	562.994	329.4	97743.68	-27655.13
133	1255	325.110	562.994	329.4	97746.88	-27656.53
134	1256	325.110	562.994	329.4	97750.08	-27657.93
135	1257	325.110	562.994	329.4	97753.28	-27659.33

الآفاق المستقبلية

1. الجيوديزيا

- تعميم المحطات الدائمة للتموقع الفضائي لتغطية كامل البلاد.
- تطوير منظومة التموقع الجغرافي (La Géolocalisation).
- تطوير منتوجات الخرائط الموضوعية إلى الرقمنة الكلية.

2. قيس الأراضي و المسح العقاري

- تطوير عمليات الرصد باستعمال نظم التموقع الفضائي.
- انجاز منظومة المعلومات العقارية (SIF).
- انجاز منظومة المعلومات المسحية (SIC).
- رفع ما يلي خلال المخطط الحادي عشر (2007-2011):
- تطوير خدمات الديوان عن طريق شبكة موقع الواب بشبكة الأنترنت وذلك لبيع بعض الوثائق و الإطلاع على إجراءات الخدمات.
- إرساء شبكة تربط الإدارة المركزية بجميع المصالح الجهوية لنقل المعلومات المتعلقة بالوثائق الفنية و الإدارية.

التسجيل الإجمالي	900000 هك	81000 هك عمراني
التسجيل الاختياري	225000 هك	74000 ملف
التقسيمات	19000 ملف	193000 قطعة

3. رقمنة الأرشيف

يهدف هذا المشروع إلى تعصير الحفظ و التصرف في الأرشيف الفني للرسوم العقارية و إنجاز أرشيف رقمي سهل الاستغلال بواسطة البرمجيات الإعلامية المعمول بها في هذا المجال. و في هذا الصدد تمّ بعث وحدتين، بتونس الكبرى، مكلفتين برقمنة الورق الشفاف من ناحية و رقمنة جميع الدعائم الفنية لمثال الرسم العقاري (محضر التحديد، قائمة الإحداثيات، المثال التقريبي، المثال النهائي،...) من ناحية أخرى، بحيث تصبح كل نقطة من أي مثال معروفة بإحداثياتها و عند الاقتضاء تحويل المعطيات المجسمة بالمثال إلى قاعدة معطيات جغرافية قابلة للاستغلال آليا.

الخلاصة

يمثل الديوان المرجع الفني لأشغال التسجيل العقاري (الاختياري، الإجمالي و التقسيمات). و قد شهد تطورا ملحوظا في السنوات الأخيرة في وسائل إنتاجه مما مكنه من مجابهة الطلبات و الحاجيات المتعلقة بإنجاز مطالب التقسيم و إعداد الأمثلة النهائية لإحالة الملكية في أسرع وقت ممكن.

و يجسم التسجيل العقاري البعدين الإقتصادي و الإجتماعي لسياسة الدولة. إذ يلعب العقار المسجل دورا هاما في تنشيط الدورة الإقتصادية من خلال اعتباره جزء من رأس المال و مصدر أساسي للإستثمار. أما الجانب الاجتماعي فالعقار المسجل حدوده ثابتة و ملكيته واضحة و بالتالي فإن النزاعات بين الورثاء و الأجوار تضمحل مما يجعل مدننا منارة للأمل و ملكية المسكن اطمئنان و أمان.



شكرا على الانتباه

