الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

الغاء الترقيم العقاري امام القضاء الإداري

في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:
❋ مباركية ليلى

إشراف الأستاذ:
❋غرس الله كريمة

لجنة المناقشة:

الإسم واللقب	الرتبة	الصفة
عجيري مراد	استاد مساعد أ	رئيسا
غرس الله كريمة	محاضرة ب	مشرفا ومقررا
بوقرة عيسى	محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية 2025/2024

بسم الله الرحمن الرحيم

الشكر والعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبفضله تكللت هذه الدراسة بالإنجاز والتمام.

أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى **أستاذتي المشرفة الفاضلة، الدكتورة غرس الله كريمة**، التي كان لتوجيهاتها العلمية الرصينة، وصبرها، وحرصها المستمر الأثر البالغ في إخراج هذا العمل إلى النور. لقد كانت خير سند وموجه، فلك مني أصدق معاني التقدير والعرفان.

كما لا يفوتني أن أعبّر عن شكري وامتناني إلى **كافة الأساتذة الأفاضل** الذين تتلمذت على أيديهم، فكانوا مشاعل علم ونبراسًا أضاء لي الطريق.

وإلى **زملائي في مقاعد الدراسة وزملاء العمل**، الذين تشاركنا سوياً تعب الرحلة، وتبادلنا الدعم والنصح في كل محطة من محطات هذا المشوار، كل الشكر والامتنان لوقوفكم الصادق.

ولا يسعني إلا أن أخص بالشكر والثناء **أفراد أسرتي الكريمة**، أهلي وأحبّتي، الذين كانوا السند والدعاء، الأمان والدافع، فبفضل حبهم وتشجيعهم أواصل المضيّ بثقة وثبات.

لكم جميعًا... كل المحبة والامتنان، ودام الوفاء بيننا.

.

اهداء

إلى من كانوا النور في دربي، والسند في خطواتي...

إلى **أهل بيتي الأعزاء**، إلى من منحوني الحب دون شرط، والدعم دون حدود، فكنتم الأمان في أوقات التعب، والدافع في لحظات اليأس... إليكم أرفع ثمرة هذا الجهد عربون وفاء وامتنان.

إلى **أصدقائي وزملائي في العمل والدراسة**، من تشاركنا الحلم، ورافقتموني في مسيرة العلم والعمل، بكل ما حملته من صعوبات وإنجازات، لكم مني أصدق عبارات الامتنان، فقد كنتم خير رفقة في طريقٍ طويل.

إليكم جميعًا، أهدي هذا العمل المتواضع، بكل فخر وامتنان، وبدعاء صادق أن يجزيكم الله خير الجزاء.

الطالبة:

– ليلى –

مقدمة

مقدمـــــــــــة

يُعدّ العقار في مختلف الأنظمة القانونية، ولا سيما في الجزائر، من أهم عناصر الثروة الوطنية، ما استدعى وضع آليات قانونية تضمن تنظيمه وحمايته، ومن أبرز هذه الآليات نظام الترقيم العقاري، الذي يُعتبر إجراءً نهائيًا يُفرز حقوقًا عينية عقارية تكتسي حجية مطلقة تجاه الغير. ويهدف هذا النظام إلى تحقيق الأمن القانوني والاستقرار في المعاملات العقارية من خلال اعتماد سجل عقاري يعكس الحقيقة القانونية للعقار. غير أن هذه الحجية المطلقة لا تعني إغلاق باب الرقابة القضائية، بل يبقى الترقيم العقاري خاضعًا للطعن في حالات معينة، خاصة إذا نتج عن قرارات إدارية مشوبة بعيب عدم المشروعية.

وفي هذا السياق، يبرز دور القضاء الإداري كآلية لضمان مبدأ المشروعية، من خلال فحص مدى قانونية القرارات الإدارية التي تمهّد أو تترتب عن عملية الترقيم، مثل قرارات المسح والتحقيق العقاري وغيرها. إذ أن التظلم أمام القضاء الإداري يُعد وسيلة للطعن في هذه القرارات متى مست بحقوق الأفراد، لاسيما حق الملكية الذي يحظى بحماية دستورية. وهو ما يُثير إشكالات قانونية دقيقة تتعلق بمدى سلطة القاضي الإداري في مراقبة شرعية قرارات الترقيم العقاري، ومدى تأثير ذلك على حجية الترقيم واستقرار المعاملات العقارية.

أولا- أهمية الموضوع

تكتسي دراسة موضوع إلغاء الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري أهمية بالغة من الناحيتين النظرية والعملية، فهو يُسلّط الضوء على التفاعل بين مبدأ حجية السجل العقاري من جهة، ومبدأ المشروعية الذي يحكم أعمال الإدارة من جهة أخرى. وتكمن الأهمية النظرية في تحليل الإطار القانوني المنظم للترقيم العقاري، والضوابط التي تحكم إمكانية الطعن فيه أمام القضاء الإداري، بما يُسهم في إثراء الفقه القانوني في مجال المنازعات العقارية ذات الطابع الإداري.

أما من الناحية العملية، فتبرز أهمية الموضوع في ظل كثرة المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية، خاصة تلك التي تنجم عن قرارات إدارية اتُّخذت في إطار عمليات المسح

والتحقيق العقاري، والتي قد تؤدي إلى المساس بحقوق الأفراد دون وجه حق. ويُعدّ القضاء الإداري الوسيلة الفعالة لحماية هذه الحقوق، والتصدي لأي انحراف في استعمال السلطة من قبل الإدارة، الأمر الذي يُعزز الثقة في النظام القانوني ويُرسّخ الأمن العقاري والاستقرار الاجتماعي.

ثانيا–الأسباب التي دفعت لاختيار الموضوع

الأسباب الذاتية:

- ينبع اختياري لهذا الموضوع من اهتمامي الشخصي بالمنازعات الإدارية، ورغبتي في التعمق في فهم العلاقة بين الإدارة والملكية العقارية، خصوصًا في ظل التطور التشريعي والقضائي في هذا المجال.
- رغبة في تعزيز معارفي في القانون العقاري والإداري معًا، باعتبار أن هذا الموضوع يتقاطع مع فرعين هامين من فروع القانون، ويشكل ميدانًا خصبًا للتحليل القانوني المتعدد الأبعاد.
- طموحي إلى المساهمة العلمية في طرح حلول قانونية واقعية تنسجم مع متطلبات حماية الحقوق وتكريس دولة القانون، في ضوء ما لمسته من ثغرات قانونية أثناء التكوين النظري والملاحظة العملية؛ كون الموضوع من صميم العمل الذي أمارسه.

الأسباب الموضوعية:

- أهمية العقار في المنظومة القانونية والاقتصادية الجزائرية، وارتباطه الوثيق بالاستقرار الاجتماعي، ما يجعل كل خلل في إجراءات الترقيم أو في مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة به ذا أثر واسع.
- تزايد عدد المنازعات العقارية المعروضة على القضاء الإداري، نتيجة قرارات إدارية تمهيدية أو نهائية في إطار عمليات الترقيم، وهو ما يعكس وجود إشكالية قانونية تستحق الدراسة والبحث.

- ندرة الدراسات المعمقة التي تناولت موضوع إلغاء الترقيم العقاري من زاوية القضاء الإداري، مقارنة بوفرة الأبحاث في الجوانب المدنية أو العقارية البحتة.
- دور القضاء الإداري في حماية الحقوق الدستورية، وعلى رأسها حق الملكية، مما يفرض تسليط الضوء على مدى كفاءة القضاء في التصدي للتجاوزات التي قد تقع أثناء مسار الترقيم العقاري.

ثالثا- أهداف الموضوع

يهدف موضوع إلغاء الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري إلى تحقيق جملة من الأهداف القانونية والعلمية، من أبرزها:

1. تحديد الإطار القانوني للترقيم العقاري، وفهم المراحل والإجراءات التي تسبقه وتؤدي إلى تثبيت الحقوق العقارية في السجل العقاري.
2. إبراز حدود حجية الترقيم العقاري، وبيان ما إذا كانت هذه الحجية مطلقة أم نسبية، ومدى إمكانية الطعن فيها أمام القضاء الإداري.
3. تحليل دور القضاء الإداري في حماية مبدأ المشروعية عند الطعن في قرارات الإدارة العقارية، لاسيما في مراحل المسح والتحقيق العقاري.
4. تسليط الضوء على الشروط القانونية والإجرائية لقبول دعاوى إلغاء الترقيم العقاري، ومدى توافر دعائم الرقابة القضائية على القرارات الإدارية السابقة للترقيم.
5. رصد التوجهات القضائية المعاصرة، خاصة في اجتهادات مجلس الدولة، بخصوص قابلية قرارات الترقيم العقاري للطعن الإداري، وانعكاسات ذلك على استقرار المعاملات العقارية.
6. اقتراح حلول قانونية أو تعديلات تشريعية من شأنها تعزيز التوازن بين استقرار الملكية العقارية وضمان حقوق الأفراد تجاه الإدارة.

رابعا- اشكالية الموضوع

رغم أن نظام الترقيم العقاري يُعتبر من بين أبرز الآليات القانونية الرامية إلى تثبيت الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات، إلا أن الواقع العملي أفرز العديد من الإشكالات الناتجة عن إجراءات إدارية يشوبها البطلان، أو تجاوزات في استعمال السلطة من قبل الجهات الإدارية المختصة أثناء مراحل المسح والتحقيق العقاري. وبما أن الترقيم العقاري يُنتج آثارًا نهائية ويمنح حجية مطلقة للحقوق المقيدة، يُطرح التساؤل حول مدى قابلية هذه الحجية للطعن أمام القضاء الإداري، ومدى سلطة هذا الأخير في إلغاء الترقيم العقاري أو القرارات الممهدة له حفاظًا على مبدأ المشروعية وحماية لحق الملكية.

وعليه، تتمحور الإشكالية الرئيسية للموضوع حول:

ما هي حدود رقابة القضاء الاداري على مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بالترقيم العقاري، في ظل مبدأ حجية السجل العقاري واستقرار المعاملات؟

خامسا-المنهج المتبع

المنهج المتبع في الدراسة الموضوع هو المنهج الوصفي التحليلي

.

الفصل الأول:

الإطار العام للترقيم العقاري

يُعدّ نظام الترقيم العقاري من أبرز الآليات القانونية التي تسعى الدولة من خلالها إلى ضبط الملكية العقارية وتطهيرها من النزاعات، وتحقيق الأمن القانوني والاستقرار في المعاملات. ويستند هذا النظام إلى إجراءات دقيقة تُشرف عليها الإدارة العقارية، بدءًا من المسح العقاري والتحقيق الإداري، وصولًا إلى تسجيل العقارات نهائيًا في السجل العقاري، بما يُضفي على الحقوق العينية المسجلة حجية مطلقة تجاه الغير.

وقد كرّس المشرّع الجزائري هذا النظام ضمن إطار قانوني ومؤسساتي متكامل، يُمكّن من تحديد كل عقار من حيث موقعه وحدوده ومالكه، ما يجعل الترقيم العقاري يشكل مرجعًا قانونيًا ونهائيًا في إثبات الملكية .غير أن فهم هذا النظام يقتضي التطرق إلى ماهيته، أسسه، وأهدافه من جهة، ثم التعرف على الإجراءات التمهيدية له، وفي مقدمتها المسح العقاري، الذي يُعدّ المرحلة الأساسية التي تبني عليها الإدارة العقارية قراراتها.

ومن هذا المنطلق، سنخصص هذا الفصل لدراسة الإطار العام للترقيم العقاري من خلال:

- المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري
- المبحث الثاني: المسح العقاري والجهة التي تقوم به كهيئة إدارية

المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري

تعد عملية المسح العقاري الخطوة الأولى والأساسية من أجل تأسيس السجل العقاري ومنه ترقيم هاته العقارات الممسوحة وتكمن أهمية عملية المسح ما تتطلبه من جهود و إمكانات مادية أو بشرية هائلة للقيام بها.

وقد تناول المشرع الجزائري مسح الأراضي من خلال الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسحالأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"

ونستشف من هذا التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري عدم تطرقه لتعريف (مسح) وإنما إكتفى بتبيان الأهداف المرجوة منه وكونه عملية تهدف لفرز الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس السجل العقاري[1].

وعليه واستنادا لما ذكر قبل فإن عملية مسح الأراضي وكذا نتائج التحقيق بالإضافة الى الوثائق والمستندات التي تم جمعها يتم على أساس ترقيم هاته العقارات التي خصصة لعملية المسح، ولنتطرق أكثر لعملية الترقيم قسمنا هذا المبحث الى ثلاث مطالب نتطرق في الأول مفهوم الترقيم العقاري وفي المطلب الثاني المصلحة المكلفة بالترقيم العقاري، اما المطلب الثالث القيد في السجل العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري

الترقيم العقاري هو إجراء قانوني يهدف إلى تثبيت الحقوق العينية العقارية بصفة نهائية في السجل العقاري، بما يمنحها حجية مطلقة تجاه الغير. ويُعدّ أساسًا لتحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات القانونية المتعلقة بالعقار.

الفرع الأول : تعريف الترقيم العقاري

ونتناول في تعريفه الشقين التشريعي ثم التعريف الفقهي.

أولا: التعريف التشريعي

أورد المشرع الجزائري الترقيم العقاري في الأمر 75-74 سالف الذكر والذي ينص على ما يلي: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات والشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية

[1] عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية صادر عن المركز الجامعي الشيخ النيسي تبسة أفريل 2006 ، ص 30.

والحقوق العينية الأخرى التي يجب انتكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا للأحكام المادة 13 أذناه[1]."

كما نص المرسوم رقم 76-63 على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوصة عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية"[2].

كما نصت التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري والتي تهدف لتحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضوء الأحكام الجديدة وكيفية ترقيم العقارات والأجراءات المتبعة في ذلك"[3]

ثانيا : التعريف الفقهي

ويعرف فقهيا الترقيم العقاري بأنه عبارة عن آلية قانونية لإكتساب الملكية العقارية. يتحصل بموجبها على سند قانوني متمثل في دفتر عقاري وهاته العملية يباشرها المحافظ العقاري إستنادا إلى الوثائق المسحية المودعة لديه بعد عملية التحقيق العقاري الميداني، ويتم الإستناد في إعدادها بناء على تصريح ذوي الشأن وأصحاب الملكيات المجاورة او وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن ووقائع الحال في صورة ترقيم مؤقت وعليه فإن الترقيم العقاري هو عملية قانونية يتولاها المحافظ العقاري بعد قيام أعوان مسح الأراضي بالمسح

[1] أنظر المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 صادرة في 18 نوفمبر 1975.

[2] أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 76-3 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30 الصادرة في 13 أفريل 1976.

[3] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.

العام وإيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية والدي يحدد على أساسها نوع الترقيم أما مؤقت أو نهائي.

وتتم عملية الترقيم إستنادا للوثائق المسحية المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري بعدها يحرر المحافظ العقاري محضر إستلام الوثائق المسحية والتي يقوم بعدها بشهرها لمدة 04 أشهر بكل وسيلة مسطرة لذلك"[1].

وتبدأ عملية ترقيم العقارات الممسوحة من تاريخ إمضاء محضر إستلام وثائق المسح ويتأسس السجل العقاري إبتدأ من ذلك التاريخ فبتمام المدة القانونية يصبح الأشخاص المالكين لتلك العقارات وسحب السجلات العقارية بإسمهم سواء أكانو أشخاص طبعيين أو معنويين.

وكل من يدعي حيازته على حقوق العينية أثناء مدة الترقيم المؤقت وقبل إنقضائها أن يقدم إعتراضه مكتوبا للمحافظ العقاري وكذا خصمه وفي هاته الحالة وجب على المحافظ العقاري السعي من أجل إجراء محاولات الصلح وبعد ذلك يحرر محضر حسب ما أدت اليه نتيجة الصلحسواء بالصلح أو بعدمه.

أما في حالة ما إنقضت المدة القانونية للإعتراض فما على المعترض إلا اللجوء إلى الجهات القضائية من أجل اثبات حقه.[2]

الفرع الثاني : أنواع الترقيمات العقارية

سنتناول في هذا الفرع انواع الترقيمات العقارية بالتفصيل:

أولا: الترقيم المؤقت

يكون الترقيم مؤقتا في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيازة، والمستقاة

[1] مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طبعة 3 دار هومة الجزائر ص 113.

[2] التعليمة رقم 16 – مرجع سابق

من وثائق المسح وهذا ما تناوله المشرع الجزائري في نص المادتين 13 و 14 من المرسوم 76 /63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري، ويمكن تقسيم الترقيم المؤقت الى 3 حالات الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر، الترقيم المؤقت لمدة سنتين، والترقيم المؤقت لحساب مجهول[1].

1 – الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 76 /63 والتي تنص: "يعتبر الترقيم مؤقت لمدة أربعة 4 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال "[2].

ويتضح من خلال نص المادة أنه عندما تشير المعلومات المبنية في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب أو يستظهر المعني أثناء عملية المسح بشهادة حيازة مسلمة من طرف رئيس البلدية يتم ترقيم العقار المعني لمدة اربعة 4 أشهر. وقد أكدت الفقرة 2 من المادة 13 من ذات المرسوم على أن يصبح هذا الترقيم نهائي بعد انقضاء مدة أربعة 4 أشهر[3] إذا لم يتم أي اعتراض، أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها[4].

الحالات التي يتم فيها ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر فهي:

[1] المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري جريدة، الرسمية عدد 30 الصادرة في 13-04-1976

[2] مرجع نفسه.

[3] حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 61.

[4] جمال بوشناف شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر2006، ص 136

أولا: الحيازة الثابتة بسندات رسمية:

والمقصود بهذه السندات تلك التي وضحتها المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، هذه السندات تتمثل في العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم 63/76 والتي لم تقد للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار آنذاك[1]، وتهدف هذه السندات إلى إثبات وقائع الحيازة، وسنحاول أن نبين أهمها.

أ – شهادة الحيازة:

يمكن أن يثبت المالك الظاهر حيازته للعقار بموجب سندات رسمية كذاك هو الأمر بالنسبة الشهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري[2]، حيث أنه من استقراء نص المادة 12 من المرسوم 63/76 نجد أن شهادة الحيازة لا تندرج ضمن حالات الترقيم النهائي المباشر، لأنها لا تعتبر من السندات المثبتة للملكية والمنصوص عليها في هذه المادة، وإنما هي سند رسمي مشهر يثبت واقعة الحيازة الشرعية الطالب الترقيم العقاري فقط، إذ يمكن إدراجها في حالات الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر اعتمادا على نص المادة 13 فقرة 01 من نفس المرسوم حيث ان نص هذه المادة في قولها بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، إضافة إلى ذلك فإن صاحب شهادة الحيازة سابقا لم يكن له الحق المطالبة بدعوى الملكية تجاه الغير إلا بعد

[1] مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول.

[2] القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والصادر بالجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990

إعداد عقد الشهرة وحاليا بعد حصوله على سند الملكية جراء التحقيق العقاري. ويعود ذلك الى لأن هذه الشهادة تثبت وقائع الحيازة وليس الملكية.[1]

ب –العقود التوثيقية المشهرة:

تتمثل في العقود التي تحوز على معلومات غير كافية وغير دقيقة في تعيين العقار، كمثل ان يكون العقار محل الشهرة أقل مساحة من العقار المدون والمحصل عليه في وثائق المسح، وهو ما تطرقت إليه المذكرة رقم 56/32[2]، الصادرة بتاريخ والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63/76 إذ أطلقت عليها اسم الحالات غير الدقيقة، ففي هذه الحالة يرقم العقار ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر في اعتبار أن حائز العقار بحوزة لمدة تفوق 15 سنة، وهذا بعد عملية التحقيق التي يقوم بها المحافظ العقاري والذي إذا ليتأكد بناء على الحقوق التوثيقية المشهرة المقدمة له بأن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم[3].

ج – الأحكام القضائية:

يمكن أن تتعلق الأحكام القضائية بنزاعات عقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية إذ أنه من فحواها يتبين للمحافظ العقاري بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم، وأن تاريخ هذا الحكم سابق عن تاريخ الترقيم بخمسة عشر سنة، مما يدعو إلى القول بأن المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم، وأن هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي 15 سنة.[4]

[1] المادة 13 و 14 من المرسوم 63/76 سالف الذكر

[2] المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 1976/05/18 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63/76

[3] المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر.

[4] موسوني عبد الرزاق الترقيم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الرابع لسنة 2017 صفحة 178

ثانيا: الحيازة الثابتة بسندات عرفية ثابتة التاريخ

السند العرفي هو عبارة عقد يحرره الأطراف فيما بينهم خارج نطاق تدخل الضابط العمومي، فصحة هذا العقد هو إمضاء الأطراف[1]، حيث يمكن الاعتماد عليه في الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر لإثبات مدة الحيازة القانونية التي تؤدي لاكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار ويشترط في العقد العرفي ثابت التاريخ قبل صدور الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق، وتعتبر عقودا عرفية ذات تاريخ ثابت طبقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري في هذه الحالات:

- في حالة وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط وامضاء.
- من يوم تسجيله طبقا لنص المادة 89 من المرسوم 63/76
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص[2].

إذا يمكننا أن نقول انه إذا انقضت الآجال القانونية للمالك الحقيقي للاعتراض على الترقيم المؤقت يصبح نهائيا ويستفيد صاحبه من الدفتر العقاري[3].

2 – الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 "يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين يجرى سريانه ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدى رأيه في تحديد حقوق الملكية"[4].

---

[1] Amar Aloui, Propriètè Et Regime Foncier En Algerie,05 Edition, Edition houma, Alger 2009, p.134

[2] ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، 2012 ص 126

[3] جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي 2015 ص 102

[4] المادة 14 من المرسوم 63/76 مرجع سابق

وبانقضاء مدة السنتين يصبح هذا الترقيم نهائي مالم يصل إلى علم المحافظ العقاري من خلال وقائع قانونية يعاينها أو خلال تدخل أو اعتراض شخص ذي مصلحة، أن الحقوق المطلوبة شهرها تعود لجهة أخرى أو أشخاص آخرين أو يوجد بشأنها نزاع وذلك في غضون المدة المحددة بسنتين[1].

وتجدر الإشارة أن الشخص الذي تم الترقيم لصالحه يحق له الحصول على شهادة الترقيم المؤقت التي تسلم له من المحافظ العقاري بعد تقديمه لطلب التي تحرر وفقا لنموذج خاص يتم التأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة بسبب ترقيم نهائي ماعدا تغيير عبارة إجراء أول واستبدالها بعبارة شهادة ترقيم مؤقت تسلم للمعني بعد دفعه لحقوق التسجيل في سجل الإيداع المقدرة رسمها الثابت بـ 500 دج طبقا للمادة 39 من الأمر 96/36 المتضمن قانون المالية لسنة 1997.[2]

الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة سنتين هي:

- حيازة العقار بسند غير كاف لإثبات الملكية.
- حيازة العقار بدون سند.[3]

3 – الترقيم في حساب مجهول:

ترقم الوحدات العقارية عندما يتعذر على فرق المسح خلال قيامها بالتحقيقات الميدانية معرفة المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه، أو من جهة ثانية غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاث دعوات واستنفاذ كل الطرق للحضور وهذا بتوفر عنصر الغياب الفعلي،

[1] ويس فتحي الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، قانون خاص، 2010–2012، ص 238

[2] نورة ارحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة درجة الماجستير في القانون فرع قانون المسؤولية المهنية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2012 ص 169

[3] عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحيى فارس 28 /27 أفريل 2011 المدية، ص 13

يتم ترقيم هذه العقارات لمدة سنتين في جدول حساب رقم 00004 في حساب المجهول، وبعد نفاذ الأجال يتم الترقيم بشكل نهائي للعقار لمائدة الدولة في حسابها رقم 00001 شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره خلال هذه الآجال[1] .

حيث أن الجديد في هذا الشأن هو ما جاءت به المادة 67 من القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015[2] التي تضمنت تعديل أحكام الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ضمن المادة 23 مكرر التي تنص : " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باس الدولة"[3]. أي أنه لم يبقى ما يسمى بترقيم في حساب المجهول.

ثانيا: الترقيم النهائي

لقد تم تعريف الترقيم النهائي حسب نص المادة 12 من المرسوم رقم 76/67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما يلي : " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود، أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. وينقل المحافظ العقاري تلقائيا، عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي تنقض مدة صلاحيتها[4].

1- السندات الرسمية

وتعرف السندات الرسمية بالسندات التوثيقية أو الإدارية أو القضائية، المشهرة أو غير المشهرة الصادرة من جهات التي يخول لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية وتتمثل فيما يأتي:

---

[1] زروقي ليلى وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر 2013 ص 391

[2] القانون رقم 14/10 المؤرخ في 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج ر، عدد 78.

[3] جلول محده، مرجع سابق، ص 103

[4] سعاد بن أيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق تخصص قانون اداري، كلية محمد خيضر بسكرة، سنة 2019/2020 ،ص 50

أ- السندات الرسمية المشهرة

وهي السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ومثالها عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار قانون، 07-02 وكل العقود الرسمية المشهرة الأخرى باستثناء العقود المشهرة التي لم تتضمن تعيينا دقيقا للعقار من حيث المساحة والحدود لأن هذه الحالة تكون محل ترقيم موقت حسب التحقيق وتكون النتيجة على وثيقة (T10).[1]

يعتبر الإشهار العقاري مجموع الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية هدفها إعلام الجمهور، وبكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات للملكية أو معدلة لها، بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا[2].

وقد اعتمد المشرع نظام الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ لا يعتد في ظل هذا النظام مطلق بالملكية ما لم يتم شهر السند المتضمن معاينة التصرف أو الحق، فالشهر في ظل نظام الشهر العيني شرط لوجود التصرفات والحقوق طبقا للمواد 15 و 16 من الأمر 75-74 وقد حرص المشرع من خلال المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري على تبيان شروط وإجراءات عملية الشهر العقاري، حيث لا يخضع للشهر إلا السندات الرسمية التي تراعي

[1] محدة جلول، الترقيم العقاري كأثر لمسك السجل العيني والإشكالات الناتجة عنه في ظل التشريع الجزائري، الملتقى التكويني لطلبة الدكتوراه تخصص قانون، جامعة باتنة ، 1 يوم 16 أفريل 2018، ص 04

[2] زروقي ليلى، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق، العدد 010، الجزائر، 1999، ص12

إجراء تعيين الأطراف والعقارات وقاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمواد 88 و 89 من المرسوم نفسه[1].

ب – السندات الرسمية غير المشهرة

وهي عبارة عن محررات التي لم يتم شهر إلا أن المشرع أخص الحقوق المثبتة فيها بحماية، باعتبارها محررات ناقلة للملكية وتتمثل في:

- **العقود التوثيقية غير المشهرة**

من هذه العقود عقد القسمة الذي كان ينجزه الموثق طيلة الفترة الممتدة قبل 05 جويلية 1975 والذي كان فيه شرط الإشهار اختياريا، قبل دخول الأمر رقم 74/75 والمراسيم المطبقة له حيز التنفيذ، ولاسيما المرسوم رقم 63/76 الذي أكد على وجوب الشهر.[2]

المشرع الجزائري اعتبر هذه السندات بمثابة وثيقة رسمية ناقلة لحق الملكية العقارية وذلك حماية للحقوق التي آلت إلى أطراف القسمة واستقراراً للمعاملات التي ثبتت على إثر هذا التصرف، ومن هنا يمكن الاحتجاج بهذا المحرر على الأطراف والغير معاً، وبالتالي فهو مقبول للقيام بالترقيم النهائي.[3]

ثالثا : انقضاء مدة الترقيم المؤقت

حسب نص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجد أنه يقوم المحافظ العقاري بتحويل

[1] رضا بن حميد، سطيحي يوسف، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العادي، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق تخصص قانون عام داخلي كلية محمد الصديق يحي جيجل سنة 2017–2018، ص 23

[2] الصادق بالقط خميستي سموحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ، سنة 2016–2017، ص 30

[3] عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 04.

الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بمجرد انقضاء المدة المحددة له في حالتيه ، لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين مع أخذه في الاعتبار الشروط التالية التي حددها المشرع وهي[1]:

1- إذا ما لم يعلم المحافظ العقاري بحصول أي اعتراض ينازع الحائز في ملكيته، سحب الاعتراضات من طرف الشخص المعترض، أو أن يتم رفض الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري نظرا لعدم تأسيسها.

2- إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، أن من يحوزها هو مالكها فعلا وفي هذه الحالة فقط يتم الاعتراف النهائي للحائز بحق الملكية التامة على العقار، ويمنح حينئذ لصاحب الحق دفترا عقاريا يثبت ملكيته للعقار[2].

وقد ظهرت صعوبات في الواقع العملي حتى في الحالات التي يتم فيها إثبات الملكية سند رسمي، إذ أنه غالبا ما لا تتطابق مساحة العقار خلال عملية المسح مع ما هو موجود السند الرسمي من حيث المساحة ونكون أمام حالتين هما:

- حالة النقصان في المساحة.
- حالة الزيادة في المساحة.

الفرع الثالث: اثار الترقيم العقاري

بعد إيداع وثائق المسح العقاري على مستوى المحافظة العقارية يحرر محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداءا من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة

ويلاحظ أن هذه الإجراءات تهدف إلى إعلام المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى حول عملية تأسيس السجل العقاري ويمكنهم أن يتسلموا من طرف المحافظ العقاري

[1] المادتين 13 و14، من المرسوم 63/76، سالف الذكر.

[2] مرجع نفسه.

لكل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة[1]، مما يعني أن الترقيم العقاري له آثار بالنسبة للملاك و بالنسبة للغير.

اولا- آثار الترقيم بالنسبة للملاك :

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري ، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح ويكون تاريخه بداية تأسيس السجل العقاري الذي يمكن للملاك في الأخير الحصول على وثيقة في غاية الأهمية وهي الدفتر العقاري بحيث يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية الدولة، الولاية البلدية ، أو المؤسسات العمومية الأخرى)[2] .

ثانيا- آثار الترقيم بالنسبة للغير :

قد تثار خلال مدة الترقيم المؤقت احتجاجات من قبل الغير بموجب أحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم السالف الذكر ، على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم.

للمعني أن يقدم الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، حيث على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الاعتراضات، في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.

المطلب الثاني: المصلحة المكلفة بالترقيم العقاري

[1] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية ص 134

[2] المذكرة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 16، المرجع نفسه.

إن عملية الترقيم العقاري في القانون الجزائري تقوم بها جهة إدارية تابعة لوزارة المالية تدعى المحافظة العقارية ، ويشرف عليها موظف يدعى المحافظ عقاري وهو يتمتع بسلطات و صلاحيات تمنحها القوانين التي تطبق النظام العيني.

وعلى هذا فان عملية الترقيم تتم على مستوى المحافظة العقارية وبإشراف المحافظ العقاري وعلى ضوء ذلك سنتطرق من خلال فروع المحافظة العقارية كمصلحة مكلفة بالترقيم العقاري في الفرع الأول ثم التنظيم الداخلي لها في فرع ثاني ثم المحافظ العقاري في الفرع الثالث.

الفرع الأول: المحافظة العقاريةla conservation fonciere

من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى تعريف المحافظة العقارية ونشأتها وأهم مراحل تطورها .

أولا: تعريف المحافظة العقارية

استمدت المحافظة العقارية تسميتها من المدلول اللغوي وهي مقسمة لكلمتين أساسيتين فالمصطلح الأول هو المحافظة (la conservation) والذي يعني حفظ ، صيانة، أمانة والقائم بالحفظ العقاري (le conservateur) باعتباره مقاوم للتغيير ، أما الكلمة الثانية العقارية (fonciere) والتي تعني العقار والذي سبق بيانه ..

أما المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية فهي مصلحة أو هيئة إدارية عمومية ، تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية[1].

و تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أن تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر من خلال النص،

[1] مجيد خلفوني ، مرجع سابق، ص 72

إن إنشاء المحافظة العقارية إنما كان من اجل الشروع في تطبيق نظام إشهار جديد، والمقصود بالنظام الجديد في نص المادة هو نظام الشهر العيني ، وهذا دلالة على أن المحافظة العقارية تعد إحدى آليات تطبيق هذا النظام[1] والذي يأخذ من الترقيم أساس له.

كما نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 على نفس المعنى جاء فيها مايلي: تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري[2].

ومن خلال النصين السابقين نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقه و الذي عرفها بأنها :

مصلحة إدارية مسندة إدارتها للمحافظ العقاري[3] وما يلاحظ على هذا التعريف انه اعتمد على طبيعة المحافظة العقارية كمرفق وصفة المسئول المباشر عن إدارتها.

وعرفت أيضا "مصلحة عمومية ووظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموع البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون"[4] هذا التعريف يعاب عليه انه ركز على وظيفة واحدة من وظائف المحافظة العقارية وحفظ العقود والمحررات الخاضعة للشهر العقاري واغفل بقية الوظائف ومنها تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري والذي هو محور بحثنا ومن خلال التعريفات السابقة نخلص أن المحافظة العقارية هي هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية ، يسيرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، ويسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري ، وتسليم

[1] ويس فتحي ، مرجع سابق، ص 299

[2] مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 72

[3] بشير العتروس الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقاري ، الجزء الأول ، الجزائر 2004 من 18

[4] خالد رامول ، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب بالجزائر ، ص 211

المعلومات[1] المحافظة العقارية هي هيئة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري التابعة بدورها للمديرية العامة للأملاك الوطنية وتباشر نشاطها تحت وصاية وزارة المالية.

ثانيا : مراحل نشأة المحافظة العقارية

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل حيث في البداية أحدث المشرع في ظل الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/18 المتضمن قانون الثورة الزراعية صندوقا وطنيا للثورة الزراعية مقسم إلى فروع تسمى الصناديق البلدية للثورة الزراعية ، ويتكون هذا الصندوق من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ، ووسائل الإنتاج وتحويله وتعبئته ، وأسس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن عمليات الثورة الزراعية والتي تلحق بملكية الدولة، ولهذا لم يؤسس قانون الثورة الزراعية المحافظة العقارية أشار المشرع في ضل المرسوم التطبيقي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/10/05المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة ، لعملية الإشهار العقاري للسندات بعبارة الإشهار الخاص العقاري ويتولى عملية الإشهار العقاري مصالح أملاك الدولة والتنظيم العقاري[2]، والتي يقع عليها تسليم شهادة الملكية[3]، هذا المرسوم أشار إلى عملية الإشهار العقاري للسندات بعبارة الإشهار الخاص بالرهن العقاري " في المادة الثالثة.

إن الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية ، بالرجوع إلى نص المادتين 2120 لم يحدد المشرع في هذا الأمر الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية ولا الجهة الإدارية التابعة لها ، لكن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، اعتبرت المحافظة العقارية مكتب من المكاتب

[1] ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، بدون طبعة

[2] راجع : المادة 03 من المرسوم التنفيذي 32/73، المؤرخ في 1973/01/05المتعلق بإثبات حق الملكية المكية الخاصة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15 المؤرخة في 1973/02/20، ص 262

[3] راجع : المادة 25 من المرسوم التنفيذي 32/73،المرجع نفسه

التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، وهي تعمل تحت رقابتها و وصاية وزارة المالية[1].

في سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها[2] استفادت المحافظة العقارية بتنظيم خاص ومستقل عن بقية الأجهزة الإدارية التابعة للجماعات الإقليمية[3]، حيث تعتبر هيئة تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية وتتضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى كل ولاية مديرية الأملاك الدولة ومديرية للحفظ العقاري، وعلى المستوى البلدي تتواجد كل من المحافظة العقارية ومفتشيه أملاك الدولة[4].

لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المحدد لصلاحيات وزير المالية ، الذي ألغى المرسوم التنفيذ رقم 65/91 السالف الذكر أصبحت المحافظة العقارية تابعة للمديرية العامة الأملاك الدولة والشؤون العقارية وتحت وصاية وزير المالية[5]، وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 55/91 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.[6]

أما المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية،

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي 63/76، مرجع سابق

[2] مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 121

[3] ريم مراحي، المرجع السابق، ص 93

[4] مجيد خلفوني، ، مرجع سابق.

[5] المواد 02-05 من المرسوم التنفيذي 95/54 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 15 سنة 1995

[6] المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 55/95، المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 75 المؤرخة في 19/03/1995 ، ص 05

اتبع المديرية العامة بأربع مديريات منها مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية تابعة لها[1].

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقاري

تنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها ، صدر القرار الوزاري المؤرخ في 04/07/1991 عن وزير المالية والذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى المديريات وبالاطلاع على مضمون على مضمون هذا القرار يتضح من خلال المواد 09-10-11 أن مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولايات تتكون من مصلحتين هما مصلحة عمليات الشهر العقاري ومصلحة التنسيق و الرقابة[2].

وتتكون كل مصلحة من مكتبين ، فمصلحة الشهر العقاري من مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري و المنازعات و الوثائق ومكتب تكوين الدفتر العقاري و التوافق مع مسحالأراضي ، أما مصلحة التنسيق والرقابة تتكون من مكتب تطبيقات الإعلام الآلي و المناهج ومكتب الرقابة والإحصائيات[3].

أما عن التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية ، فان القرار الوزاري المؤرخ في 04/07/1991 الصادر عن وزير المالية والمتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري ، حدد في مادته الثالثة أقسام المحافظة العقارية وهي:

- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة

[1] المواد 01-02 من المرسوم التنفيذي 364/07 ، المؤرخ 28/11/2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسميةللجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 75 المؤرخة في 19/03/1995 ، ص 05

[2] المواد 09-10-11 من القرار الوزاري، المؤرخ في 04/07/1991، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة و الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الصادر عن وزير المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 38 المؤرخة في 19/03/1995، ص1501

[3] مجيد حلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري المرجع السابق ص 79

- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي[1]

1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

وهو أهم الأقسام حيث يباشر الإجراءات الأولية الخاضعة للشهر العقاري ، وهو المسئول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري في سجل الإيداع، حيث لا يمكن شهر أي محرر دون أن يكون مسجل في هذا السجل وهذا ما أكد عليه المشرع في المادة 41 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري[2] وفي المادة 43 من نفس المرسوم ورد بيان سجل الإيداع بقولها: إن السجل الذي نص على مسكه بموجب المادة 41 والذي يقفل كل يوم من قبل المحافظ يرقم ويوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية .

تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة ، بدون مصاريف لدى كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا.[3]

يسير هذا القسم موظف من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد القائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملا الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها يعين رؤساء الأقسام كما يلي:

- من بين المفتشين المرسمين ، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

[1] ريم مراحي، المرجع السابق، ص 94

[2] المادة 41 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.

[3] مجيد حلفوني ، المرجع السابق، ص 83-84

– من بين المراقبين ، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل[1].

ويقوم هذا القسم بفحص العقود والوثائق المودعة والمسجلة ، ثم يتم دراستها شكليا وموضوعيا، و بالتالي فان قبول الوثائق أو رفض إيداعها يعتبر من صلاحيات رئيس قسم الإيداع و عمليات المحاسبة ومتابعة تحصيل الرسوم الخاضعة بعملية الشهر العقاري ومسك سجل الإيداع.

2– قسم قيد السجل العقاري و البحوث وتسليم المعلومات :

يعمل قسم قيد السجل العقاري و البحوث وتسليم المعلومات على ترتيب وتنظيم مختلف الوثائق المودعة والمشهرة بقسم الإيداع و عمليات المحاسبة ، وتسجيلها وتحيينها بالسجل العقاري ، حتى تعكس الوضعية الحالية المادية والقانونية للعقارات[2]، يقوم هذا القسم كذلك بعمليات البحث وتسليم المعلومات الخاصة بالوضعية العقارية ، أو الذمة العقاري للإفراد أو الهيئات والمؤسسات العامة والخاصة ، من خلال مستخرجات خاصة معدة حسب نموذج معد من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية[3]، ويسير هذا القسم موظف يخضع لنفس الشروط الواجب توفرها في رئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة الواردة في المادة 08 من الرسوم التنفيذي 116/92المذكور أنف[4]ا.

3– قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي:

يتولى قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي متابعة عمليات إيداع وثائق مسح الأراضي ، التي تهدف الى ترقيم العقارات على مستوى البلديات التابعة للمحافظة

[1] المادة 08 من المرسوم التنفيذي 92/116 المؤرخة في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية الأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992

[2] ريم مراحي، المرجع السابق ، ص 97

[3] خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 94

[4] المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخة في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992

العقارية مقابل تسليم محضر استلام وثائق مسح الأراضي، كما يتولى تسليم الدفاتر العقارية وشهادات الترقيم العقاري، ومتابعة المنازعات الناشئة عن عمليات الترقيم المؤقت[1].

ويسير قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي موظف من بين المفتشين والمراقبين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92المذكور سلفا.

الفرع الثالث: المحافظ العقاري

يشرف على كل محافظة عقارية موظف عام يدعى المحافظ العقاري وهو موظف تابع المصالح وزارة المالية بالجزائر، عكس ما هو معمول به لدى كثير من الدول بحيث تسند فيه مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى قاض .

بحيث تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر.[2]

سنحاول من خلال هذا الفرع وبإيجاز تعريف الحافظ العقاري أولا ، ثم تحديد كيفية تعيينه وإنهاء مهامه ثانيا ثالثا وأخيرا سلطات المحافظ العقاري.

أولا: تعريف المحافظ العقاري

تنص المادة 11 من الأمر 75/74 المذكور أنفا على انه:" يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق المسح الأراضي ....." ومن خلال هذه المادة يتضح أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية"[3].

[1] مجيد حلفوني، المرجع السابق ، ص 84

[2] المادة 20 من الأمر 74/75 ، المرجع السابق.

[3] المادة 11 من الأمر 74/75، المرجع نفسه.

وقد عرف المشرع الجزائري الموظف العمومي في المادة 04 من الأمر 06/03 السلف الذكر على أنه يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري[1].

ثانيا : تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه

يخضع تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه بصفته موظف عمومي، إلى الشروط والإجراءات التي حددها الأمر 03/06 المذكور أنفا وبالإضافة إلى نصوص خاصة.

1- شروط تعيين المحافظ العقاري :

باعتبار أن المحافظ العقاري موظف، فان تعيينه وإنهاء مهامه يخضع لنفس الشروط العمة الواردة في الأمر 06/03 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة، إضافة إلى الشروط الخاصة الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

أ) الشروط العامة للتوظيف:

إن التعيين في الوظيف العمومي يخضع لمبدأ دستوري و هو المساواة[2]، والذي أكدت عليه المادة 74 من الأمر 03/06 التي تنص يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة في الالتحاق بالوظائف العمومية أما المادة 75 من نفس الأمر فقد حددت شروط التوظيف في الوظيف العمومي وهي[3]:

---

[1] المادة 04 من الأمر 06/03 المؤرخ في 15/07/2006 ، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46 المؤرخة في 16/07/2006 ص 03

[2] المادة 22 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96/438 المؤرخ في 07/12/1996 الجريدة الرسمية ، العدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996 معدل بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/19 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية ، العدد 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16/08 المؤرخ في 06/03/2016، الجريدة الرسمية ، العدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016، ص 08.

[3] المادة 75 من الأمر 03/06، المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخة في 2006/07/06.

-أن يكون جزائري الجنسية : يسري هذا الشرط على كافة الوظائف العمومية و أعوان الدولة

أن يكون متمتعا بحقوقه المدنية أي أن يكون دو سيرة حسنة كذلك وله الحق في الانتخاب والترشح.

أن لا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها

-أن يكون في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية

-أن تتوفر فيه شروط السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها

ب) الشروط الخاصة:

لتولي منصب المحافظ العقاري حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 شرطين لتولي منصب محافظ عقاري وهما:

- أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.
- أن يكون المترشح من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

ومن خلال الشرطين نلاحظ أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لتولي منصب محافظ عقاري لإدراكه لمدى حساسية هذا المنصب .

2- إنهاء مهام المحافظ العقاري :

بما أن المحافظ العقاري موظف عمومي فإنهاء مهامه أوردها الأمر 06/03 في المادة 216

أ) فقدان الجنسية الجزائرية أو التجرد منها الجنسية شرط أساسي لاكتساب صفة الموظف تنتهي مهام المحافظ العقاري بفقدان الجنسية[1].

ب) فقدان الحقوق المدنية : تعتبر الحقوق المدنية شرط للتوظيف ، فقدانها يؤدي إلى إنهاء من الحقوق المدنية عقوبة تكميلية ، نتيجة لجريمة مرتكبة العلاقة الوظيفية ، والحرمان ويتمثل الحرمان من هذه الحقوق في العزل والإقصاء من جميع الوظائف العمومية التي لها علاقة بالجريمة.[2]

ج) الاستقالة المقبولة بصفة قانونية : يقوم المحافظ العقاري بطلب إنها علاقته الوظيفية بالإرادة المنفردة، أي أن طلب الاستقالة لا يولد أي اثر بمجرد تقديمه ، حيث يتوجب على الموظف الالتزام بواجباته غالى أن تفصل الإدارة في طلبه سواء بقبول الاستقالة أو رفضها أو انقضاء المدة المحددة ب شهرين حسب القانون 03/06.

د العزل أو التسريح عزل المحافظ العقاري أو تسريحه يؤدي إلى إنهاء مهامه ويتم العزل نتيجة إهمال الموظف لمنصبه وذلك بالغياب المستمر لمدة 15 يوما متتالية على الأقل مما يستدعي عزله بعد اعذاره[3] أما التسريح فهو عقوبة من الدرجة الرابعة تسلط على الموظف نتيجة لارتكابه خطأ جسيما[4].

هـ) الإحالة على التقاعد أو الوفاة : تنقطع العلاقة الوظيفية بإحالة الموظف على التقاعد عن طريق تقديم طلب إلى الإدارة عند بلوغه السن القانونية وتوافر الشروط القانونية، وتنهى العلاقة الوظيفية بمجرد وفاة الموظف[5].

[1] المادة 216 من الأمر 03/06، المرجع السابق.

[2] المادة 216 من نفس الأمر.

[3] المادة 184 من نفسه الأمر

[4] المادة 163 من نفس الأمر.

[5] المادة 216 من نفس الأمر

ثالثا : مهام المحافظة العقارية

يقوم المحافظ العقاري بالإشراف على مهام المحافظة العقارية ، منها ما هو مرتبط بعملية مسحالأرضي و ترقيم العقارات الممسوحة، وهذا هو محور دراستنا والذي سوف نفصل فيه أكثر لاحقا ، ومنها ما هو متعلق بإجراء الإشهار حيث يملك المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء في حالة توفر شروطه ، أو رفضه من خلال إصدار قرار رفض إيداع أو رفض الإجراء[1].

بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات إما ترقيما نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود تثبت ملكيتهم وفقا للتشريع المعمول به[2]، أو ترقيما مؤقت لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكيها الظاهرين سندات ملكية ، و يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب[3]، أو ترقيما مؤقتا لمدة عامين بالنسبة للعقارات التي لا يملك مالكوها الظاهرين سندات إثبات كافية[4].

المطلب الثالث: القيد في السجل العقاري

قبل التطرق الى موضوع إجاراءات القيد في هذا السجل، حيث تم تخصيص فرعين في هذا المطلب و ذلك للحديث عن القيد في السجل العقاري بدءا بشروطه و الإنتهاء عند إجاراءاته و ذلك على النحو التالي:

[1] الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى الجزائر 2013 ص 106

[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76، مرجع سابق

[3] راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76، نفس الأمر

[4] راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76، نفس الأمر

الفرع الأول : شروط القيد في السجل العقاري

يرتكز نظام السجل العقاري أو نظام السجل العيني على توافر شرطين أساسيين يجب مراعاتهما عند القيد في هذا السجل وهما مبدأ الشرعية ومبدأ الشهر المسبق وهو ما سنتناوله بشيء من التفصيل كما يلي:

أولا: مبدأ الرسمية.

كقاعدة عامة فإن العقود تكون رضائية بمعنى أنه بمجرد تطابق الإرادتين أو بمعنى أدق تطابق الإيجاب مع القبول فإن العقد ينعقد ، غير أنه إستثناءا من هذه القاعدة فعندما تكون الشكلية ركنا جوهريا الإنعقاد العقد فإنه لابد من توافرها وذلك من أجل صحة هذه العقود كعقد البيع العقاري والرهون الرسمية... إلخ[1]، هذه الأخيرة التي اشترط المشرع وعلى وجه الخصوص ضرورة إفراغها في القالب الرسمي أو الشكلي الذي يقصد به تحرير العقود، فكل هذا يتم أمام الموثق طبقا لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وكذا نص المادة 61 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

إن هدف المشرع من تقرير وإرساء مبدأ الرسمية على العقود والوثائق التي تكون واجبة الإشهار هو تأكيده على منع الشك والريبة في بيانات البطاقات العقارية[2].

ثانيا : مبدأ الشهر المسبق.

كما سبق الإشارة إليه فإن أهداف نظام الشهر العيني هو تأمين الإستقرار وضمان إستمرارية نقل الملكية ، من أجل ذلك اشترط المشرع الجزائري للقيام بشهر السندات لدى المحافظة العقارية قاعدة الشهر المسبق الشيء الذي تم النص عليه في المادة 88 من المرسوم 63/76 إلا انه أورد كذلك إستثناء على هذه القاعدة الشيء الذي سنتناوله بالدراسة:

[1] عمر حمدي باشا المرجع نفسه، ص 31.

[2] سناء شيخ، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012، ص 191.

من خلال إستقراء نص المادة 88 المذكورة أعلاه نجد أنه لا يمكن للمحافظ العقاري شهر أية وثيقة أو سند أو تصرف من شأنه نقل الملكية العقارية ما لم يكن الحق المراد نقله قد اخضع لشهر مسبق في مجموعة البطاقات العقارية التي تدون فيها جميع التصرفات الواردة على العقار[1].

كما أن نص المادة 101 من نفس المرسوم أكدت نية وتوجه المشرع الجزائري من خلال تأكيدها أن للمحافظ العقاري للحق في مراقبة كل الوثائق المودعة لديه وأن له كامل الصلاحيات في رفض الإبداع في حالة غياب أحد الإجراءات لا سيما ما تعلق منها بمبدا الشهر المسبق.

إلا أنه وطبقا للقاعدة المعروفة في مبادئ القانون أن لكل قاعدة إستثناء فالإستثناءات التي طالت هذه القاعدة تتضح من خلال نص المادة 89 من نفس المرسوم المعدلة والمتمة بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19[2] وبمفهوم هذه المادة ، فإنه يرد إستثائين على مبدأ الشهر المسبق هما :

1- الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري:

إن وثائق مسح الأراضي العام التي تودع على مستوى المحافظة العقارية بعد الإنتهاء من عملية المسح مقابل محضر تسليم من طرف المحافظ العقاري، فالإجراء الأولي الرامي إلى إيداع وثائق العقارات الممسوحة ليست بحاجة إلى إشهار مسبق من أجل تسجيله بالمحافظة العقارية[3].

[1] ليلى البيض منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتورا في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، 2012، ص 334

[2] المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، المعدل و المتمم للمرسوم 63/76، المتعلق، بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 34 ، المؤرخة في 23 ماي 1993

[3] حمدي باشا عمر و ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 221 222

2- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01 يناير 1971.

هذه العقود اكتيسبت صفتها الرسمية دون اللجوء للجهات القضائية إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إبداع يتم شهره في المحافظة العقارية ، يذكر فيه التعيين الدقيق للعقار و المتعاقدين بالاضافة الى الشهود ولا يخضع لقاعدة الشهر المسبق.

إلى جانب ما أقرته المادة 89 المذكورة أعلاه فإن مختلف التشريعات الصادرة عن المشرع الجزائري في مجال تنظيمه لواقع العقار في الجزائر قد إستثنت من خلالها قاعدة الشهر المسبق و تذكر في هذه الحالة على سبيل المثال لا الحصر ما تعلق بشهادة الحيازة، هذه الشهادة التي استحدثها المشرع الجزائري بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90[1] المؤرخ في 1990/11/18 في المواد 39 وما بعدها وكذا المرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/17/27 المتضمن كيفية إعدادها وتسليمها بإعتبار أن هذه الشهادة جاءت كمرحلة إنتقالية لتسوية الوضعية القانونية للعقارات ، هذه الأخيرة التي يفتقد أصحابه إلى سندات في انتظار عملية المسح العقاري فإن هذا السند الإداري يعفى من قاعدة الشهر المسبق[2].
قد إعطى المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 254/91، دورا محوريا لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في تحرير وإعداد شهادة الحيازة، بحيث أن أول إجراء يقوم به طالب شهادة الحيازة هو ابداع عريضة تتضمن البيانات المقيدة حول العقار محل الحيازة من حيث (قوامه، مساحته، طبيعته القانونية، هوية الحائز، بالإضافة إلى أن العريضة وجب أن تكون مرفقة بالوثائق التالية:

. تصريح شرفي بعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 254/91

. شهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة.

[1] المادة 40- 39 قانون 25/90، المرجع السابق.

[2] ليلى زروقي و عمر أحمد باشا المرجع السابق ، ص 223

. مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها.

. عند لزوم أية وثيقة أو سند يرد أصحاب العريضة الإدلاء به.

هذا ما أكدته المادة 6 من المرسوم 254/91[1]، فوفق نفس صيغة طالب شهادة الحيازة يجب تسجيلها في سجل خاص يمسك عليه من طرف ضابط الحالة المدنية كما أن يسلم لصاحب العريضة مستخرج من هذا السجل الذي تسجل فيه العريضة وفق نفس الصيغة، بعد صياغة عريضة الحيازة بصفة رسمية في السجل الذي يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي، يستخلص من العريضة نفس الصيغة إعلان بملخص يتفرع إلى إعلاناتها الأسبوعية الرسمية.

وعلى أساس هذا التصريح يتم النشر في خلال مدة 15 يوما بإخطار مصالح الأملاك الوطنية بالبلدية المختصة إقليميا لتعليق نسخة من العريضة مرفقة بطلب شهادة الحيازة وتودع نسخة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت كامل مسؤوليته الشخصية بالإطلاع وهذا ما أكدته المادة 11 من المرسوم 254/91، لذا لا يقدم أي أجل طعن من تاريخ الإخطار، بذلك وهذا ما أكدته المادة 11 من المرسوم 254/91[2]، إذا لم يقدم أي اعتراض في مدة الشهرين القانونيين من طرف الغير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر إثبات (08 أيام قبل تاريخ انقضاء الشهرين القانونيين) في غياب أي اعتراض لتسجيل وتدوين شهادة الحيازة وفقا للمادة 13 من المرسوم 254/91 السالف الذكر.

في الأخير نخلص إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يمنح شهادة الحيازة لإعطائها الحجية القانونية المطلوبة لتقييد التصرفات العقارية ضمن المحافظات العقارية

[1] المادة 06: المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 1991/07/07 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسجيلها بموجب مرسوم رقم 36 لسنة 1991.

[2] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 تنص على أن: "يتعين على المعني بالأمر أن يوضح في تصريح ممضى من طرفه هوية وشخصية الأطراف المعنية بالعقار وموقع العقار، طبيعته، حدوده ومساحته، وطبيعة الحق العيني المطالب به، وكذا السند الذي يملكه عند الاقتضاء"، كما تنص الفقرة الأخيرة من المادة أن "هذه الشهادة لا تشكل سندا ناقلا للملكية العقارية في حالة وجود اعتراض قانوني على الطلب."

الجهوية قانونا، لأنه في ظل هذا النص التنظيمي من الصعب الاعتراف بحجية العقود العرفية والوكالات البنكية في إثبات الحقوق العينية طبقا للمادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[1].

الفرع الثاني: إجراءات القيد في السجل العقاري

إن الافتراض من التقييد في السجل العقاري هو كحلٍ لخلافات الملكية من أسباب النزاع العقارية التي توجدها في الواقع العام، بحيث يكون التقييد على أساس التوثيق في السجل العقاري بمثابة بيان عن أي طعن، فيكسبه مصلحة الحماية العقارية المقررة قانونا.

إعداد وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من أجل إيداعها والتصريح بوجود رغبة مالك العقار لإشهاره ضمن السجل العقاري للمحافظة العقارية بعد رفض أو قبول مبرراته، من هنا تبدأ إجراءات التقييد في السجل العقاري وهو ما سيتم دراسته في هذا المبحث:

أولاً: إيداع وثائق المسح وتسليم محضر الإيداع:

يعد الإيداع من عملية التهيئة من مستوى البلدية لإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بهدف تحديد حقوق الملكية وتوضيح البنية القانونية لها، حيث يبين المحافظ العقاري ويفحص الوثائق المحررة ويُسجّل في المطابقة مع النطاق العقاري الذي يقع فيه العقار المتداول على مستوى البلدية والنطاق القانوني الذي يعتبر مكانة للحقوق المقررة عليها.

فالإيداع إجراء قانوني يتم عبر مصلحة المسح العقاري عند الانتهاء من عملية المسح للأراضي لكل قسم من مجموعة أقسام إدارية، تنفيذا لأحكام المادة 08 من المرسوم 63/76[2] المتعلق بإعداد المرسوم 93/123 المؤرخ في 10 ماي 1993، كما تنص المادة 09 من نفس المرسوم 63/76 على ما يلي:

---

[1] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو .2014الجزائر، ،ص 138

[2] المادة 08، 09، مرسوم تنفيذي 63/76، المتعلق بالمسح.

"الإيداع يكون من طرف رئيس مصلحة المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بحيث تُحدد تاريخ الإيداع على محضر الاجتماع، ويُدوَّن ضمن سجل خاص يُمسك، هذا لأن كل المحافظات العقارية تُعنى بتقييد الإيداع نظرا لأهميته الكبيرة، لذلك أن الوثائق العقارية تستعمل نافذة من يوم الاجتماع على محضر تسليم وثائق المسح"[1].

ثانيا : إشهار محضر تسليم وثائق المسح.

يجب أن يكون محضر تسليم وثائق المسح موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة سواء عن طريق الصحافة اليومية أو عن طريق اللصق في لوحة الإعلانات في مقر المحافظة العقارية أو في مقر البلدية أو المقرات السكنية التي توجد بها العقارات[2].

يتم هذا الإشهار في أجل أقصاه 03 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ويستمر هذا الإيداع لمدة 04 أشهر كاملة وهذا حتى يتمكن المالكون وأصحاب الحقوق العينية من الحضور إلى المحافظة العقارية لتسليمهم حسب الحالة، سواء دفتر عقاري أو شهادة الترقيم العقاري المؤقت وكذلك من أجل إثارة الاحتجاجات من كل من له مصلحة.

بالإضافة إلى أن الوثائق التي تتولى لجنة المسح بالمحافظة العقارية عملية إيداعها فإنه يجب على المالك أو الحائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولا تسلمه له إدارة المحافظة العقارية ، يكون هذا الجدول محررا على نسختين حسب الحالة إما من طرف موثق أو من طرف محرر العقود الادارية حيث يجب أن يتضمن على وصف العقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي وعلى هوية وأهلية أصحاب الحقوق وإضافة إلى الأعباء المثقلة بها هذه العقارات سواء كانت إمتيازات أو رهون على العقارات، مع

[1] طوايبية حسن، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستير، تخصص قانون .2000خاص، جامعة الجزائر، الجزائر،ص. 46.

[2] حسن طوايبية، المرجع السابق، ص 47

ضرورة ذكر ذوي الحقوق والأعمال المؤسسة و المنشأة لهذه الحقوق وهذا ما نصت عليه المادة 13 من الأمر 75/74 والمادة 10 من المرسوم 63/76.

ثالثا : ترقيم العقارات الممسوحة.

عند تسليم المحافظ العقاري لوثائق المسح فإنه يقوم فورا بعملية ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري ، فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لأن التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في عملية الترقيم في السجل العقاري، فالمحافظ العقاري يقع عليه عبيء ضرورة القيام بعملية الترقيم العقاري بمجرد إستلامه لوثائق المسح[1].

بعد الإنتهاء من إبداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وبعد أن يتأكد المحافظ العقاري من قانونية وشرعية الإجراءات السابقة يقوم هذا الأخير بإصدار الدفتر العقاري من أجل تسليمه إلى المالك الذي يثبت حقه في التمتع بالمال الذي كان في حوزته بموجب إجراءات المسح

المبحث الثاني: المسح العقاري والجهة التي تقوم به كهيئة إدارية

المسح العقاري هو عملية تقنية وإدارية تهدف إلى تحديد وتبيان الأملاك العقارية بدقة من حيث الموقع، المساحة، والحدود. تُعد هذه العملية أساسًا لتكوين السجل العقاري وضمان حماية الملكية العقارية. وتُشرف على تنفيذ المسح العقاري مصلحة المسح التابعة للديوان الوطني للأملاك العقارية كهيئة إدارية مختصة.

[1] نسيمة حشود الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2003، ص 150

المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

يُعد التحقيق العقاري وسيلة قانونية تهدف إلى إثبات الملكية العقارية الخاصة من خلال فحص الوثائق والاستماع إلى تصريحات الأطراف والشهود. وتُشرف على هذه العملية لجنة مختصة تحت إشراف القضاء لضمان صحة ودقة البيانات العقارية.

الفرع الأول: شروط إجراء التحقيق العقاري

يمكن تقسيم هذا الفرع الى قسمين نتناول في الاول الشروط الخاصة بالعقار ونتناول في الثاني الشروط الخاصة بالحيازة وذلك على النحو التالي:

اولا: الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري

تنص المادة الثانية من القانون رقم 02/07 على انه يطبق اجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الاراضي العام المنصوص عليها في الامر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1974 مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يحوز اصحابها سندات ملكية او التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل اول مارس سنة 1961 والتي لا تعكس الوضعية العقارية الحالية.

كما تنص المادة الثالثة من ذات القانون على ما يلي : " لا تطبق احكام هذا القانون على الاملاك العقارية بما فيها الاراضي المسماة سابقا العرش والاملاك الوقفية".

يفهم من المادتين سالفتي الذكر ان المشرع الجزائري قد حدد مجال تطبيق اجراء التحقيق العقاري بنوع الطبيعة القانونية للعقار محل الاجراء وكذا بمكان تواجده و هذا ما سوف نتناوله على النحو التالي:

1- أن يكون العقار محل اجراء التحقيق العقاري واقعا في بلدية غير ممسوحة :

و هو نفس الشرط الذي كان موجودا ومنصوص عليه في المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة ويعتبر هذا الشرط منطقيا و صائبا على اساس ان العقارات الموجودة في الاراضي الممسوحة لا تحتاج الى تحقيق عقاري كونها قد طهرت من قبل من طرف المصالح المختصة و انها تحتوي على الدفاتر العقارية المثبتة للملكية العقارية بصفة قانونية اذا تعد الدفاتر العقارية شهادات ميلاد للعقارات ، وقد كرست المحكمة العليا هذا المبدأ بقرار لها :

– يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمرسومين 74.75 و 76-63 بعد استكماله للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية.[1]

كما ذهبت في قرار آخر إلى أن تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي الى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الاثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا[2].

مع الاشارة انه لا يهم اذا ما كان العقار مبنيا أو غير مبنيا، فلاحي كان او عمراني فيكفي أن يكون في منطقة غير ممسوحة من قبل.

2- أن يكون العقار محل اجراء التحقيق العقاري تابعا للأملاك العقارية الخاصة:

زيادة على شرط ان يكون العقار موجودا في اراضي غير ممسوحة يجب ان يكون العقار تابعا للأملاك الخاصة وهو الشرط المستنبط من المادة الثالثة من القانون رقم 07/02 على اساس ان النص القانوني قد استبعد صراحة تطبيق اجراء التحقيق العقاري على الاملاك الوطنية سواء كانت خاصة أو عامة كونها غير قابلة للتملك بالتقادم[3]، كما استبعدت

[1] قرار الغرفة العقارية 259635 المؤرخ في 21/04/2004 منشور بالمجلة القضائية قسم الوثائق المحكمة العليا، الجزائر ، العدد الأول سنة 2005، ص 334

[2]) قرار الغرفة العقارية رقم 367715 المؤرخ في 15/01/2006، منشور بمجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العلياء الجزائر، العدد الثاني سنة 2006 ، ص 413.

[3] انظر في ذلك المادة الرابعة من القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008

ذات المادة تطبيق اجراء التحقيق العقاري على الاملاك الوقفية وهذا نظرا للهدف التي تسعى الى تحقيقه والمتمثل في التصدق بالمنفعة على الموقوف عليهم ، كما ان المادة الخامسة من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم قد نصت صراحة على عدم قابلية اكتساب الاملاك الوقفية بالتقادم.

كما تشمل عملية التحقيق العقاري تلك الأملاك العقارية التي لها سندات ملكية مؤرخة قبل 01 مارس 1961، التي لم تعد تعكس الوضعية المادية والقانونية للعقار، ونذكر منها:

السندات المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي جاء بها قانون فارني المؤرخ في 26 جويلية1873:

- السندات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المشهرة بمكاتب الرهون.
- عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين.
- القرارات المتعلقة بالتصرفات الواردة على حق الملكية العقارية والصادرة عن إحدى الهيئات القضائية[1].

ثانيا: الشروط الخاصة بحيازة العقار محل التحقيق العقاري

لا يكفي ان يكون العقار محل اجراء التحقيق العقاري واقعا في منطقة غير ممسوحة و ان يكون غير تابعا للأملاك الوطنية والاملاك الوقفية ، بل يجب ايضا ان يكون محل حيازة من طالب اجراء التحقيق العقاري ، وهذا ما يستشف من نص المادة الرابعة فقرة اولى من القانون رقم 02/07 و التي تنص صراحة على انه : "يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص اخر او يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة الثانية اعلاه ان يطلب فتح تحقيق عقار المعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكية..."

[1] الدكتور عبد العزيز محمودي ، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه في القانون الخاص، الفرع العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2007، ص190

هذا و لتسليط الضوء على الشروط الخاصة بالحيازة ارتأينا معالجة الموضوع من خلال التطرق الى تعريف الحيازة وتبيان اركانها وذلك على النحو التالي:

1- **تعريف الحيازة** : لقد نظم المشرع الجزائري موضوع الحيازة في المواد من 808 الى 842 من القانون المدني الا انه لم يعرفها تاركا الامر الى الفقه والقضاء في استنباط اركانها ومن ثمة تعريفها.

فقد عرفها القانون الروماني على انه السيطرة الفعلية التي يباشرها الحائز على الشيء المادي على اعتبار انه المالك لهذا الشيء ، فيحرزه احرازا ماديا ، ويباشر عليه سلطة المالك.[1]

في حين عرفها القانون الفرنسي على انها احراز شيء او استعمال حق ، نحرزه او نستعمله بأنفسنا أو بواسطة شخص آخر يحوزه ويستعمله بالنيابة عنا[2].

يستخلص من التعاريف السابقة الذكر على انه لا يوجد تعريف موحد للحيازة كمعظم التعاريف في مجال العلوم الانسانية ، الا ان الجميع يتفق على كون الحيازة هي قرينة على ملكية الشيء و لكن ما دام الامر يتعلق بعقار وجب اتباع اجراءات و شكليات قانونية معينة لإثبات تلك الملكية بصفة قطعية ونهائية.

2- **اركان الحيازة** : لا يكفي ان يكون شخص حائزا لعقار ما حتى يرتب الآثار القانونية بل وجب ايضا أن تكون له السيطرة المادية على ذلك العقار وذلك بنية تملكه على ان تكون تلك الحيازة مستمرة غير منقطعة و ان تكون علنية أي ان تباشر على مرأى من الناس و ان لا يشوبها غموض عملا بنص المادة 808 من القانون المدني.

[1] عمر زودة ، الاجراءات المدنية على ضوء اراء الفقهاء و احكام القضاء ، دار الاتصال ، الطبعة الأولى ، بدون سنة ، ص 11

[2] الاستاذ عمر زودة ، نفس المرجع ، صفحة 11

و ينبغي الاشارة انه لا يمكن بأي حال من الاحوال الدفع بالتقادم المكسب على اساس الحيازة ما لم تمر على حيازة العقار مدة 15 سنة على الاقل اذا كان الحائز لا يملك أي سند صحيح يبرر به حيازته.

اما اذا كان الحائز يملك السند الصحيح[1] فيمكن له ان يحتج به بمرور 10 سنوات فقط من الحيازة الفعلية للعقار طبقا للمادة 827 من القانون المدني.

الفرع الثاني: اجراءات سير عملية التحقيق العقاري

تنص المادة السادسة من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية على ما يلي: يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت.

غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في اطار انجاز برامج بناء او تهيئة عقارية ، ريفية او حضرية

يفهم من المادة السالفة الذكر انه هناك نوعان من اجراءات طلب فتح تحقيق عقاري يختلفان باختلاف طالب الاجراء وهذا ما سوف نتناوله على النحو التالي:

اولا : التحقيق العقاري الفردي

تطبيقا لنص المادة الرابعة من القانون رقم 02/07 يوجه المعني في اي وقت كان طلب فتح التحقيق العقاري الى مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا مبينا فيه اسمه و لقبه واسم ابيه و تاريخ ومكان ازدياده و جنسيته ومهنته و عنوانه و صفته تجاه العقار كان يكون حائزا او مالك على الشيوع او بصفة فردية مرفقا بالوثائق التالية:

- نسخة من شهادة ميلاد المعني رقم 12 لتحديد هويته بصفة دقيقة

[1] لقد عرفت المادة 828 فقرة اخيرة من القانون المدني السند الصحيح بذلك التصرف الذي يصدر على شخص لا يكون مالكا للشيء او صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم مع ضرورة اشهار السند.

- مخطط طوبوغرافي للعقار ، وتلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب
- وثيقة تثبت وجود أو خلو العقار من الاعباء و الحقوق الايجابية والسلبية التي تثقل العقار محل الطلب
- كل وثيقة من شأنها ان تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها.

و بعدها تسجل كافة الطلبات في سجل خاص مرقم و مختوم من طرف مدير الحفظ العقاري المختص اقليميا حسب التسلسل الزمني.

بعد دراسة الطلب من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي يتخذ هذا الاخير مقرر فتح تحقيق عقاري يتضمن اسم ولقب و رتبة العون المحقق و موضوع مهمة المحقق العقاري و تاريخ التنقل الى عين المكان واسم ولقب صاحب الطلب او اصحاب الطلبات مع تعيين العقار المعني او العقارات المعنية[1]، على ان يتم ارسال المقرر الى رئيس المجلس الشعب البلدي لإلصاقه في مقر البلدية المختصة اقليميا لمدة 15 يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري الى عين المكان[2].

يقوم المحقق العقاري بالانتقال الى مكان وجود العقار في التاريخ المحدد في المقرر المذكور انفا من اجل معاينة العقار بحضور صاحب الطلب كما يبحث عن المالكين او الحائزين للعقار من اجل افادته باي معلومات تخص العقار موضوع التحقيق ويجرد كل ذلك في المحضر ثم بعد ذلك يقوم بتحرير محضر مؤقت يدون ويسجل فيه كافة النتائج التي توصل اليها وذلك في حدود 15 يوم من تاريخ انتقاله الى مكان تواجد العقار على ان

[1] انظر في ذلك المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية

[2] انظر في ذلك المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي نفسه

يكون المحضر محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار وذلك قصد اطلاع الجمهور عليه وتقديم احتجاجاتهم و اعتراضاتهم ان وجدت[1].

وهنا نكون أمام حالتين:

الحالة الأولى: عدم تقديم احتجاجات و اعتراضات من طرف الجمهور

في هاته الحالة يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري التي قام به وعليه يقوم المحافظ العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم الحدود الخاصة بالعقار و يعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه ايضا المحقق العقاري و يتمم بعد ذلك المخطط الطوبوغرافي بالإشارة الى معالم الحدود و رقم والوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري[2].

الحالة الثانية: تقديم احتجاجات و اعتراضات من طرف الجمهور

في هاته الحالة يحدد المحقق العماري جلسه للصلح 05 ايام على الأكثر من تاريخ تقديم الاحتجاجات وينتقل من جديد عند الاقتضاء الى مكان تواجد العقار، فاذا اتفق الطرفان يحرر محضر للصلح ويقوم ايضا بتحرير محضر نهائي اخذا بعين الاعتبار ما توصل اليه اثناء القيام بعملية الصلح.

و اذا باءت عملية الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح ويسلمه للأطراف ليقوم بصرفهم الى اللجوء للقضاء المختص اقليميا و نوعيا على ان ترفع الدعوى القضائية خلال شهرين من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح و ان يتم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في المحافظة العقارية المختصة طبقا للمادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

[1] انظر في ذلك المادة (12) من المرسوم التنفيذي نفسه

[2] انظر في ذلك المادة (13) من المرسوم التنفيذي نفسه

ثانيا: التحقيق العقاري الجماعي

ان الدولة عن طريق هيئاتها الولاية والبلدية هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في اطار انجاز برامج بناء او تهيئة عقارية ، ريفية او حضرية ، من اجل تسليم سندات الملكية شاغلي المعنية بهذه البرامج.

تهدف هذه الاجراءات بدون شك الى تفادي عرقلة انجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من اجل تحديد مالكي هذه العقارات و عند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.[1]

مع الاشارة انه لا يمكن القيام بإجراء تحقيق عقاري جماعي الا بعد اتخاذ الوالي قرار بذلك سواء بمبادرة منه او عن طريق اقتراح رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد اخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ، و حسب ا الحالة مسؤول البناء او المصالح الفلاحية[2] ويحدد الوالي في ذلك القرار المنطقة او المناطق الاقليمية المعنية ويحدد المدة التي يودع فيها الشخص المعني لدى مديرية الحفظ العقاري الملف المذكور في المادة الثالثة من المرسوم 147/08 طبقا للمادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

الفرع الثالث: الاثار القانونية المترتبة على عملية التحقيق العقاري

اذا ترتب عن التحقيق الذي قام به المحقق العقاري احقية المعني باكتسابه العقار محل اجراء التحقيق العقاري عن طريق التقادم اعترف له بالملكية وفي الحالة العكسية يصدر قرار برفض الترقيم العقاري ، ومن الآثار المترتبة عن الاعتراف بالملكية العقارية ما يلي:

[1] بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثالث ، صادر عن قسم الوثائق لسنة 2010، ص 25

[2] انظر في ذلك المادة السادسة من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية

اولا : اصدار مقرر الترقيم العقاري من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي

تنص المادة (15) من القانون 02/07 على أنه في حالة ما اذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري ، يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي على اساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة (13) اعلاه ، مقررا يتعلق بالترقيم العقاري ، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري.

يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص اقليميا ، قصد التنفيذ

يفهم من النص القانوني السالف الذكر أنه بمجرد ثبوت حق المعني او طالب التحقيق العقاري في اكتساب العقار محل الاجراء عن التقادم المكسب يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرر الترقيم العقاري مع ارساله الى المحافظ العقاري المختص اقليميا من اجل القيام بعملية الشهر.

ثانيا : اشهار الحقوق العقارية في المحافظة العقارية المختصة اقليميا

لا يعتبر سندا للملكية مقرر الترقيم العقاري الصادر من مسؤول مصالحالحفظ العقاري الولائي الا بعد عملية شهره في المحافظة العقارية وعلى هذا الاساس نصت المادة (20) من المرسوم رقم 147/08 على انه يتم اشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة و يشكل اجراء الاشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة (88) من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المذكور اعلاه ، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.

و بالتالي متى اصبح العقار مشهر في المحافظة العقارية انتقلت الملكية العقارية الى شاغل العقار محل اجراء التحقيق العقاري وبالتالي اصبح له أن يتصرف فيه تصرف المالك في ماله.

مع الاشارة أن مدير الحفظ العقاري لا يسلم سند الملكية لاحد الشركاء في الشيوع الا بعد تلقي تصريح كتابي يقوم به المالكين في الشيوع امامه او على أساس وكالة موثقة تطبيقا لأحكام المادة (22) من المرسوم 147/08.

المطلب الثاني: مراحل الترقيم العقاري

الفرع الأول: دور ادارة مسح الرضي في الترقيم العقاري

تمر عملية مسح الأراضي بمراحل تتخللها إجراءات محكمة بغرض ترقيم العقارات بالسجل العقاري بالمحافظة العقارية.

أولا- افتتاح عملية المسح :

تبدأ عملات مسح الأراضي العام المنصوص عليها بموجب الأمر 75/ 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بإعلان والي الولاية بانطلاق عملية مسحالأراضي على مستوى بلدية معينة بموجب قرار يتم نشره في الجريدة و في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية و في الجرائد اليومية الوطنية، كي يبلغ لرئيس المجلس الشعبي المعني.[1]

ثانيا – إنشاء لجنة المسح:

تنشأ لجنة لمسح الأراضي بموجب المادة 07 من المرسوم 62/76 في كل بلدية بموجب قرار من الوالي المختص، وتتضمن اللجنة أعضاء دائمين هم:

- قاض من المحكمة التي توجد بها البلدية المعنية بالمسح.
- ممثل عن إدارة أملاك الدولة.

[1] المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 62/76المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84، المؤرخ في 24/12/1984 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 ، ص 496

- ممثل عن مصلحة التعمير .
- ممثل عن مصلحة التعمير.
- المحافظ العقاري .
- ممثل عن وزارة الدفاع .
- مهندس خبير عقاري.
- ممثل عن المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- مدير الفرع المحلي لمسحا لأراضي أو نائبه

كما تضم اللجنة أعضاء غير دائمين وهم:

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.
- ممثل عن مصالح الري.
- ممثل عن مديرية الثقافة.

تسهر هذه اللجنة على عملية وضع الحدود.[1]

ثالثا: عملية التصوير الجوي:

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، حيث تعد الصورة الجوية مركز منظور مخروطي للأرض، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور، و تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي[2].

رابعا – تقسيم البلدية :

يتم تقسيم البلدية إلى مجموعة أقسام بالاعتماد على مجموعة من المقاييس[3]، أهمها تشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق والمجاري المائية، و عدم تقسيم الأماكن المسماة أو

[1] المادة 09 من المرسوم 62/76، مرجع سابق

[2] ريم مراحي دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، بدون طبعة، ص 41

[3] نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر . 2009، ص 67.

جزء من إقليم متجانسة كالمطار [1]، ثم يقسم كل قسم إلى مجموعات مليكة يتم ترقيمها جميعا، حيث تنص المادة 15 من المرسوم 62/76 إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع الأراضي.

خامسا – التحقيق الميداني:

تتشكل فرقة للتحقيق الميداني من:

- عونان مكلفان بتحديد الملكية من مصلحة مسح الأراضي.
- عونان محققان أحدهما من المحافظة العقارية و الآخر من مديرية أملاك الدولة.
- عون من البلدية.[2]

و تسند إلى هذه الفرقة أثناء التحقيق المهام التالية:

- فحص السندات المثبتة للملكية العقارية و بقية الحقوق العينية العقارية.
- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص.
- مقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع ومديرية أملاك الدولة . تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقاري
- إعداد بطاقة التحقيق العقاري (T10)[3].

سادسا– الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية:

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية، يتم إيداع المخططات والوثائق الملحقة بالبلدية لمدة شهر كامل بغية الاطلاع عليها و استقبال الشكاوى من كل ذي مصلحة، ويتم البت في تلك الشكاوى من طرف لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في

[1] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 مرجع سابق.

[2] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 مرجع سابق

[3] نعيمة حاجي المرجع السابق، ص ص 72-73.

جلسة مغلقة، وتعمل اللجنة على السعي لإنهاء الخلافات بين المعنيين و في حالة فشلها تبقي الحدود المؤقتة كما هي وتحرر محضرا بذلك، و تعلم الأطراف بمنحهم مدة 03 أشهر للجوء إلى القضاء[1].

سابعا – إنهاء عملية مسح الأراضي :

عند الانتهاء من جميع المراحل السابقة، تعد ثلاث نسخ من وثائق مسح الأراضي و ترسل نسخة إلى مقر البلدية المعنية، والثانية يحتفظ بها في إدارة مسح الأراضي ، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل إعداد محضر التسليم[2]. والوثائق التي تودع لدى المحافظة العقارية الفرع الثالث دور المحافظ العقاري في الترقيم وتسليم الدفتر العقاري وشهادة الترقيم .

الفرع الثاني: عملية الترقيم

توجب المادة 08 من المرسوم 76 /63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم على مصالح مسح الأراضي إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري وتشمل الوثائق التالية:

01 – جدول للأقسام وسجل قطع الأراضي état de sectionnement حيث ترتب حسب الترتيب الطبوغرافي.

02 – سجل مسح الأراضي matrice cadastral تسجل فيه العقارات من قبل المالكين أو الحائزين وذلك حسب الترتيب الأبجدي.

03 – المخططات المساحية les plans atlas المطابقة للوضعية الحالية لقطة الأرض.

[1] ريم مراحي، المرجع سابق، ص ص 73-74

[2] مراحي، المرجع نفسه ، ص 74

04 بطاقة التحقيق العقاري وبطاقات العقارات (fiches d'enquête foncière et fiches d'immeuble)، يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية .

وعلى ذلك فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لأن التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري ، وانه من الضروري بأن يكون منهاج مسك الوثائق عملي عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري ولهذا السبب فرضت الترقيمات الفورية ، وعلى المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها ، وعليه يجب أن يسهر على[1]:

-أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.

- يجب أن تكون البطاقات العقارية مكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية .

- أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح.

- يتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذجT10

- هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المحتواة في السجل العقاري.

إن دراسة البطاقة العقارية نموذج T10 يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند
- عقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.
- عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية الصالح المالك الظاهر.

[1] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 مرجع سابق.

- العقارات المحقق في طبيعتها لم تكون موضوع مطالبة من أي شخص كان.

وتبعا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم العقاري

خلاصة الفصل

في ختام هذا الفصل، يتّضح أن المسح العقاري والتحقيق العقاري يشكّلان أداتين أساسيتين في ضبط وتنظيم الملكية العقارية في الجزائر. فالمسح العقاري يُعد الخطوة الأولى نحو تكوين السجل العقاري، بينما يُمكّن التحقيق العقاري من تسوية وضعيات الملكية غير الموثقة بطرق قانونية. كما أن تدخل الهيئات الإدارية والقضائية يضمن حماية الحقوق العقارية ويُقلّل من النزاعات، ما يعكس أهمية هذه الإجراءات في تحقيق الأمن العقاري والاستقرار القانوني للأملاك.

الفصل الثاني:

منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري الجزائري

يُعد الترقيم العقاري من أبرز الآليات القانونية والإدارية التي تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية وتثبيتها ضمن السجل العقاري، غير أن هذه العملية قد تثير العديد من المنازعات بين الأفراد والإدارة، مما يستوجب تدخل القضاء للفصل فيها. وبالنظر إلى الطبيعة الإدارية لهذه المنازعات، فإن الجهة المختصة بها هي القضاء الإداري، الذي يُعد الضامن لحماية الحقوق المشروعة للأطراف. وسنتناول في هذا الفصل :المبحث الأول المتعلق بـ دعاوى الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري، والمبحث الثاني الخاص بـ القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية.

المبحث الأول: دعاوى الترقيم العقاري امام القضاء الإداري

تُطرح دعاوى الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري باعتبارها منازعات تتعلق بقرارات إدارية صادرة عن مصالح الترقيم العقاري. ويهدف هذا النوع من الدعاوى إلى حماية حقوق الأفراد المتضررين وضمان مشروعية الإجراءات الإدارية المتبعة.

المطلب الأول: تعريف وشرط دعاوى الترقيم العقاري

بم أن الدولة على الفرد أن يسترجع حقه بنفسه بل عن طريق وغير أن هذا الأخير لا يمكنه التدخل من تلقاء نفسه بل وجب على المضرور اللجوء إليه عن طريق رفع دعوة[1] ولتسليط الضوء أكثر على هاته الأخيرة سوف نتطرق الى تعريفها الدعوة) والشروط الواجب توفرها فيها كي تكون مقبولة شكلا ومضمونا في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري.

الفرع الأول: دعوى الترقيم العقاري

نص المشرع في المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على "يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته"[2].

[1] نبيل صفر الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية دار الهدى، عين مليلة الجزائر 2008، ص 21.

[2] المادة 03 قانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ج رقم 21.

غير أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا محددا للدعوى وإنما ترك الأمر للفقه .

وقد أورد الفقهاء عدة تعريفات للدعوى فنجد مثلا من عرفها لغة على أنها الإدعاء, وفي الإصطلاح عرفت هي قول مقبول أو ما يقوم مقامه في مجلس القضاء يقصد به الإنسان طلب حق له أو لمن يمثله أو حمايته[1].

كما عرفها الدكتور عبد الرحمان بريارة بأنها " المطالبة بإستعادة حق أو حمايته, فهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق وهي تبدأ بإيداع عريضة إفتتاح دعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو التنفيذي لممارسة الحق"[2].

ويرى الفقه الحديث الدعوى على أنها هي سلطة الإلتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حماية[3]، أي أن من حق المدعي أن تسمعى دعواه والفصل فيها سواء سلبا أو إيجابا وكذلك الأمر بالنسبة للمدعى عليه فمن حقه مناقشة إدعاءات المدعى.

الفرع الثاني: شروط دعوى الترقيم العقاري

إن قيام أي دعوة من أجل حماية حق أو إسترداده تخضع للقواعد العلمية التي أقرها القانون في الدعاوى حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وغير أنه هناك بعض الدعاوى تتطلب شروط خاصة كما هو الحال بالنسبة لدعوى المنازعات القضائية التي تهدف إلى إلغاء أو تعديل أو فسخ أو نقض حقوق عقارية مشهرة, وفي حال تخلفها يؤدي لعدم قبول الدعوى[4].

وعليه يمكن أن تنقسم هذه الشرط إلى عامة وأخرى خاصة .

---

[1] لبيض ليلى ، منازعات الشهر العقاري ، أطروحة دكتو اره، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2011. ، ص 23 .

[2] عبد الرحمان بربارة شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبعة ثانية مزيدة منشورات البغدادي، الجزائر 2009, ص32

[3] نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى الجزائر ، 2008 .ص 32

[4] زهرة بن عمارة دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري, مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار, عنابة 2011، ص 175

أولا : الشروط العامة للدعوى.

نص المشرع الجزائري في المادة 13 من قانون 08-09 على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة, ولو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ".

يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشترط القانون[1].

وهي شروط متعلقة بأطراف الدعوى الصفة والمصلحة) بينما الإذن مرتبط بموضوع الدعوة .

1 - الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى

أ - الصفة :

ويقصد بها أن الشخص رافع الدعوى أي المدعي يجب أن تكون له علاقة مباشرة بموضوعها فترفع الدعوى من في صفة على ذي صفة[2] كما يمكن أن يباشر الدعوى شخص آخر بدل المدعي نفسه وذلك سواء بموجب وكالة خاصة أو عن طريق محامي[3].

ويجب أن تستمر الصفة في كل من المدعى والمدعى عليه قائمة طوال سير الدعوى إذا إنتفت في إحداهما أثناء الدعوى تقضي المحكمة تلقائيا بإنعدامها وبالتالي عدم قبول الدعوى.[4]

وتتمتع الهيئات والمنظمات والجمعيات بالصفة في الدعوى مثلها مثل الشخص الطبيعي غير أن هذا التمثيل يكون عن طريق المحامي الخاص بها أو عن طريق الممثل القانوني لها.

ب - المصلحة:

وتعد من أهم ركائز مباشرة الدعوى القضائية, إذ يجب أن تكون للمدعى مصلحة مباشرة في رفع دعواه وتعرف هاته الأخيرة على أنها الفائدة أو المنفعة من رفع الدعوى والمراد منها

---

[1] أنظر المادة رقم 13 من قانون 09/08، مرجع سابق .

[2] ليلى لبيض. مرجع سابق، ص 237

[3] بربارة عبد الرحمان ، شر ح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، طبعة ثانية مزيدة منشورات البغدادي ، الجزائر، 2009 ص 34 .

[4] ليلي لبيض، مرجع سابق .

استصدار حكم قضائي قصد الحصول على الحماية القانونية وتلبية طلباته سواء كلها أو جزء منها وعلى هذا الأساس وجب توفر مصلحة تحتاج إلى الحماية القانونية[1].

فلا يمكن تصور قيام دعوى دون وجود مصلحة سواء قائمة أو محتملة أي يمكن أن تحدث مستقبلا شرط أن يقرها القانون وهذا ما نصت عليه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وقد أشار الأستاذ عبد الرحمان بربارة أن المشرع الجزائري قد إستذرك الفراغ الذي كان موجودا في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم من خلال ذكره لعبارة المصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

إذ يجب أن تكون المصلحة القانونية موجودة وقت رفع الدعوى وإثناء مباشرتها أي يستوجب وقوع إعتداء فعلا على الحق المراد حمايته كأن يغتصب شخص عينا هي في حيازة شخصا أخر[2].

كما قد تكون المصلحة محتملة أي تقع في المستقبل ولم تقع في الحاضر بعد كالجدار المهدد بالسقوط فالجار الذي يهدده هذا السقوط يمكنه اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى قضائية قصد دفع الضرر وله كامل المصلحة في ذلك وبالتالي تكون هنالك المصلحة متصلة[3].

ج- الإذن :

ولقد أشار له المشرع في نص المادة 13 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية واعتبره من النظام العام أي يثيره القاضي من تلقاء نفسه والإذن يكون في القضايا التي أشار لها المشرع صراحة كما يثير القاضي تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشترطه القانون[4].

---

[1] محمد العربي شاوش، شروط قبول الدعوة، مذكرة مقدمة الإستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي حقوق تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية وجامعة قاصدي مرباح ورقلة 2014 ص 08

[2] ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 240

[3] عثمان حويذق ، آثار إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري مذكرة تخرج للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة حمة لخضر الوادي 2015 .

[4] المادة 13 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

وقد إسبعد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإهلية بحيث لم تعد شرطا القبول الدعوى كما كان عليه الحال في القانون القديم وإنما أصبحت شرطا لصحة المطالبة القضائية[1].

2- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى :

أورد المشرع الجزائري الشروط الواجب توفرها في عريضة رفع الدعوى في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (08-09) في المادة 14 منه ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة, توضع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه, بعدد من النسخ يساوي عدد الاطراف".

وكذالك نصت المادة 15 من القانون 08-09 يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الاتية :

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- إسم ولقب المدعى وموطنه .
- إسم ولقب المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له .
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي، وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.
- عرض موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى .
- الإشارة عند الاقتضاء إلى الوثائق المؤيدة للدعوى[2].

كما إشترط المشرع إضافة لما نص عليه في المادتين 14 و 15 السالفتي الذكر وجوب دفع الرسوم عند إيداع العريضة لدى أمانة الضبط وهاذا ما ورد في نص المادة 17 من قانون 08-09 لاتقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا, مالم ينص القانون على خلاف

[1] حويذق عثمان ، آثار إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة لخضر حمه ، الوادي ، 2015، ص 74 .

[2] راجع المواد 14-15 من القانون 09/08، مرجع سابق

ذلك يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم, بأمر غير قابل للطعن.

يجب إشهار عريضة رفع الدعوة لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عقاري مشهر طبقا للقانون, وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا مالم يثبت إيداعها للإشهار[1].

ويفصل رئيس المحكمة في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي بأمر غير قابل للطعن[2].

كما إشترط المشرع من خلال نص المادة 17 من القانون 08-09 وجوب إشهار الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق موضوعها بحقوق عقارية وفي حالة الإخلال بالبيانات التي ألزم المشرع ضرورة ذكرها في عريضة إفتتاح يؤذي ذلك إلى عدم قبولها شكلا لأن الهدف من ذكرها حماية النظام العام فيما يتعلق بالإختصاص ومعرفة الخصوم معرفة دقيقة وكذا ضمان حسن سير القضاء[3].

ثانيا : الشروط الخاصة للدعوى.

لقد تطرق المشرع الجزائري لهاته الشروط الخاصة في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل التجاري. وكذا الأمر رقم 74/75 الوؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية, فيما يتعلق بشرطي شهر الدعوى والميعاد[4].

[1] أنظر المادة 17 من قانون نفسه .

[2] توفيق منصوري منازعات قرارات المحافظة العقارية مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق تخصص قانون إداري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة محمد خيضر بسكرة 2015

[3] عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق ص 50 .

[4] الصادق بالقط, خميستي سموحي منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 44

1) شرط شهر الدعوى :

نصت المادة 15 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفق الأحكام المادة 85 أدناه[1].

وجاء في نص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها, لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري, أو بتقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار "[2].

كما جاء في نص المادة 17 في فقرتها الثالثة من قانون الإجراءات المدنية نصت على أنه يجب إشهار عريضة رفع الدعوة لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا مالم يثبت إيداعها للإشهار[3].

ويرجع الهدف من وراء أهمية شهر دعوى المحافظة العقارية في دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حقوق المدعى في حال صدور الحكم لصالحه، وأيضا تنبيه الغير إلى قيام نزاع قضائي حول ذلك العقار، لأنه لا يمكن الإحتجاج بالحكم أو القرار الصادر لصالح المدعي ضد الغير في حال ما كسب حقا عينيا على العقار المتنازع عليه إلا إذا استوفى إجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها كما أوردناه سابقا[4].

---

[1] أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

[2] انظر المادة 85 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

[3] انظر المادة 17 من قانون 08-09 مرجع سابق

[4] زهرة بن عمارة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باجي مختار, عناية 2011 .

2) – شرط الميعاد:

لم يورد المشرع الجزائري أجل مسقط لدعوى التنازع حول الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري وقد جاء في نص المادة 16 من قانون 08-09 تقيد العريضة حالا في سجل تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء والقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الإفتتاحية ويسلمها المدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم.

يجب إحترام أجل عشرون (20) يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور وتاريخ المحدد لأول جلسة مالم ينص القانون على خلاف ذلك, يمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى ثلاثة (03) أشهر إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما في الخارج "[1]

غير أنه فيما يتعلق بالحقوق العقارية فالمجال مفتوح في رفع دعاوى الطعن فيما يخص البيانات المدونة في السجل العقاري حتى بعد فوات أجال طويلة على الترقيم النهائي للعقار واستخراج المعني للدفتر العقاري الخاص بذلك العقار المرقم ترقيما نهائيا وهو الأمر الذي يؤدي إلى تبعات صلبية على إستقرار نظام الملكية العقارية.[2]

المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن الترقيم

تُعد المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري من الإشكالات القانونية التي تنشأ بسبب تعارض الحقوق أو الاعتراض على نتائج الترقيم. وغالبًا ما تُعرض هذه النزاعات أمام الجهات القضائية للفصل فيها وفقًا للضوابط القانونية.

[1] أنظر المادة 16 من قانون 08-09 مرجع سابق .

[2] مجيد خلفوني، مرجع سابق ص 115

الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت

إذا كان الترقيم مؤقتًا لمدة أربعة أشهر أو سنتين، فيجوز لأي طرف ذي مصلحة الاعتراض خلال تلك الفترة.

يتم تسجيل هذه الاعتراض في سجل خاص معد لهذا الغرض على مستوى إدارة الأصول، ويحق للوصي التوفيق بين الأطراف عن طريق الدعوة إلى اجتماع الصلح، فإذا تم تحرير هذا المحضر يكون له الحجية المطلقة في مواجهة جميع الأطراف ويتم تحيين المعلومات الواردة في البطاقة العقارية بناءًا على ما جاء في هذا المحضر، وإذا لم تنجح محاولات الصلح، يجب على مدير الملكية إعداد تقرير عن فشل التوفيق، يتم تقديمه إلى الأطراف، وإعطاء فترة ستة أشهر للاستئناف أمام السلطة القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول، إذا لم يتم تقديم الشكوى خلال الفترة المذكورة أعلاه، فإن الاعتراض سينتهي ويصبح كما لو كان غير موجود.

في حالة وجود نزاع حول الترقيم المؤقت، إذا كان أحد الأطراف كيانا قانونيا بموجب القانون العام، فإن مكان الاختصاص في هذه الحالة هو المحكمة الإدارية، وهذا بمفهوم المخالفة لنص المادة (516)، وتطبيقا لمبدأ المعيار العضوي الذي تبناه المشرع انطلاقا من أحكام نص المادة (800) وما بعدها من قانون إ.م. التي تؤكد بأنه متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع فإن الاخصاص يعود إلى القضاء الإداري، وبما أن الجهة المختصة في الفصل في مثل هذه الدعاوى هي المحكمة الإدارية فإن الإجراءات المتبعة هي نفسها الاجراءات المتبعة في القضاء العادي مع ضرورة تأسيس محامي، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ذات الصبغة الادارية فإنه لا يشترط تمثيل محام وإنما يكفي توقيع السلطة المخول لها لهذه الهيئة طبقا لنفس المادة السالفة الذكر.[1]

[1] القانون رقم 08-09، سالف الذكر

الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي

بعد التعامل مع منازعات الترقيم المؤقت، حيث يكون أحد أطراف النزاع تابعا للدولة، وكذلك العقارات المسجلة في حساب غير معروف سنتعامل مع منازعات الترقيم النهائي والتي غالبا ما يتم تسجيلها في الدفتر العقاري باسم المالك.

يعتبر الترقيم نهائيًا للعقارات التي على أصحابها سندات أو عقود قانونية مثل: العقود غير المتنازع عليها التي تمثل بدقة الممتلكات المعنية أو قرارات المحكمة التي تؤكد ملكية العقار بموجب القانون المعمول به في هذا السياق.

نظرا لأن الترقيم نهائي، يجب أن يكون الطرف المعني وزير المالية، ممثلاً بشخص مدير الحفظ العقاري طرفا في هذا النزاع، وبالتالي فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري أما إذا توج الترقيم النهائي بالدفتر العقاري الذي يعتبر قرارا إداريا لتوفره على جميع خصائص القرار الإداري، بالإضافة إلى أنه صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية وعليه فإن الخلاف حوله يدخل في اختصاص المحكمة الإدارية.

على عكس ما رأيناه بالنسبة للترقيم المؤقت فإن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري بحيث نصت المادة (516) من قانون إ.م.إ[1] فإن المنازعات التي تعود إلى القضاء العادي فبمفهوم المخالفة متى كان أحد الأطراف شخص من أشخاص القانون العام الخصومة فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري وكذلك الحال بالنسبة للرقيم النهائي وهو نصت عليه المادة (16) من المرسوم (76/63) والتي نصت على ما يلي: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تتم بموجب أحكام المواد (12) ، (13)، (14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء "[2] .

[1] قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بموجب القانون رقم 08-09 المؤرخ 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008

[2] المرسوم رقم 76-63، يتضمن تأسيس السجل العقاري السالف الذكر.

أثناء قيام المصالح المكلفة بعملية المسح بالعمل الميداني وتسجيل أصحابها والتحقق من هوياتهم والتحقق من سندات ملكيتهم، يصادفون أراض ليس لها مالك ولا يمكن التعرف على أصحابها، وبالتالي يصنفون هذه الأراضي على أنها قطع لمالك غير معروف ملكيتها. لذلك أصبحت تسجل ضمن العقارات غير المطالبة بها أثناء عملية المسح.

المطلب الثالث: الجهات القضائية المختصة في المنازعات الترقيم العقاري

تتوزع الجهات القضائية المختصة في منازعات الترقيم العقاري بين القضاء العادي والقضاء الإداري، وفقًا لطبيعة النزاع والجهة المعنية. فإذا كان النزاع متعلقًا بقرارات إدارية صادرة عن المحافظة العقارية أو مصلحة المسح، يختص به القضاء الإداري، أما إذا تعلّق بحقوق الملكية بين الأفراد، فيفصل فيه القضاء العادي ممثلًا في المحاكم العقارية أو المدنية المختصة.

الفرع الأول: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي

ان أصحاب الحقوق الذين لم يستطيعوا تقديم احتجاجهم إلى لجنة المسح يجوز لهم تحت أي ظرف تقديم معارضتهم لهذا الترقيم بعد تقديم مستندات المسح للمحافظة العقارية لتصحيح الأخطاء وتصحيح الادعاءات أو التصريحات التي لا تتوافق مع الواقع أو الوثائق والسندات المثبتة لذلك[1]، و يجب إبلاغ اعتراضاتهم إلى محافظ العقارات وكذلك إلى الخصم.

تتعلق الدعوى المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المشار إليه أعلاه بالترقيم المؤقت اذ يكون الفصل فيها امام المحكمة العادية المتواجد في نطاق اختصاصها

[1] كمال رزوق، الإجراء الأول للإشهار كآلية لتأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة 2013 ، ص 77

العقار[1]، اذ يفتح المحافظ العقاري سجلاً خاصاً لتلقي هذه الاعتراضات على الترقيم المؤقت، موقعا من قبل مدير الحفظ العقاري[2].

يحق لمحافظ العقارات القيام بمحاولة للمصالحة بين الأطراف المتنازعة، حيث يكتب تقريرا عن المصالحة له قوة الإثبات وحجة ضد الجميع[3]، و إذا فشلت المحاولة ، يحرر محضر بعدم الصلح ويبلغ للأطراف ، وللمدعي مهلة ستة أشهر من تاريخ إخطاره لرفع الدعوى أمام المحكمة المختصة كما يجب عليه شهرها واخطار المحافظ العقاري خلال نفس الفترة، في حالة عدم الاعلان عنها خلال هذه الفترة الممنوحة ، سيتم اعتبارها كما لو لم تكن من الأساس، اذ يقوم المحافظ العقاري برقمنة العقار دون تأجيل و في حالة ما ان تم شهرها في الآجال المحددة قانونا، يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعينة لملف "القضايا المتنازع عليها" وينتظر القرار النهائي[4].

ان الأمر رقم 74/75 لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه الخلافات، حيث بقي الأمر محل جدل فقهي وقضائي الى غاية صدور قانون 09/08 حيث كلف القضاء العادي بنظر قضايا الترقيم المؤقت على أساس أطراف الدعوى[5]، و قد اكدت المادة 516 ذلك ، حيث نصت:" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص".[6]

يرفع الخصم الدعوى أمام السلطة القضائية المختصة على المستوى الإقليمي، وهي المحكمة التي تقع الممتلكات المعنية في نطاق سلطتها القضائية، وهو ما أكدته ال مادة 518

[1] المادة 15 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

[2] عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 79.

[3] بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 183.

[4] بريك الطاهر المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر ، ص 110.

[5] عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 83

[6] المادة 516 من القانون رقم 08/09، سالف الذكر.

من القانون سالف الذكر الذي تنص على :"... يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خالف ذلك"[1].

وعليه تكون السلطة القضائية مختصة نوعياً بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت، هي القضاء العادي اما على المستوى الإقليمي، هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

و يؤول الاختصاص للقضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي، اذا كان احد اطراف المنازعة من اشخاص القانون العام.[2]

الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول الى القضاء الجزائي

أثناء إجراء معاينة حقوق الملكية وفقاً للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، وينتج عن ذلك صدور مقرر ترقيم عقاري الذي يتم تسجيله وشهره في المحافظة العقارية ونتيجة لذلك يتم تسليم سند الملكية، وقد يكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد قد أدلى بإقرارات خاطئة تقع في نطاق نص المادتين 223 و 228 من القانون رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، كذلك إذا عرضت السندات المزورة على المحقق العقاري فإنها تندرج تحت المادة 220 من ذات القانون أعلاه حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير سواء كانت رسمية أم عرفية أم إدارية، وفي هذه الحالة يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي برفع شكوى إلى النائب العام لتحريك الدعوى قضائية ، ويتم رفعها إلى محكمة الجزائية، وفقا لنص المادة 18 من قانون 02/07 المؤرخ في 27/2/2007 المتعلق بتأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية التي تنص على في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام

[1] المادة 518 من القانون رقم 09/08 سالف الذكر

[2] عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 83

وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، اذا فإن السلطة المختصة بالفصل في مثل هذه القضايا هي القضاء الجزائي.[1]

المبحث الثاني: القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية

يُعد القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري الضامن الأساسي لحماية الحقوق العقارية وتسوية النزاعات الناتجة عن عمليات الترقيم. ويظهر ذلك من خلال تدخل القضاء الإداري في الطعون الموجهة ضد قرارات إدارية متعلقة بالمسح أو الإشهار العقاري، وكذلك القضاء العادي في الدعاوى التي تخص التعارض بين الحقوق أو ادعاءات الملكية.

أما من حيث التطبيقات العملية، فقد بيّنت الاجتهادات القضائية في الجزائر أن القضاة يُولون أهمية كبيرة لمدى احترام الإجراءات القانونية في عمليات الترقيم، خاصة ما يتعلق بالإشهار، والتحقيق العقاري، وإعلام الأطراف. كما أكد القضاء في العديد من الأحكام على ضرورة ضمان حق الدفاع للطرف المتضرر من عملية الترقيم، وعلى بطلان الترقيمات التي تتم دون مراعاة هذه الضمانات، مما يعكس دور القضاء في تحقيق التوازن بين حماية الملكية الخاصة وضبط النظام العقاري العام.

المطلب الأول: التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري

معنى ذلك الاعتراضات المقدمة من كل شخص عنده مصلحة سوى اعتراض خاصا بتقييم المؤقت أو بالتركيب النهائي.

الفرع الأول: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقية المؤقت

يكون الاعتراض في حالة الترقيم المؤقت من طرف الأشخاص الخاضعون لقانون الخاص كما يمكن أن يكون من طرف أحد أشخاص القانون العام الدولة

[1] لصادق بالقط، خميستي سموحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر –الوادي،– سنة .2017–2016، ص 65–66

أولا: قرار يتعلق بي اعتراضات بين أشخاص القانون الخاص

قبل اللجوء إلى القضاء وخلال الاعتراض على الترقيم المؤقت يؤشر على بطاقة محل الاعتراض كما يعمل المحافظ العقاري على إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة إذا فشلت صالح يحرر محضر بعدم الصلحويبلغ هو للأطراف حيث يبقى لهم الحق اللجوء إلى اللجوء إلى القضاء حيث نجد أن المعترض بطة بطالب من خلال دعوة بالإلغاء الترقيم المؤقت مستندا على حجية الوثائق المقدمة في حين أن المعترض ضده يطالب برفع ذلك الاعتراض ولي توضيح هذه المسألة القانونية سيتم تحليل مناقشة قرار المحكمة العليا رقم 200 المؤرخ في 25 فيفري 2000 وربع والذي مفاده الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت ويكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثبات وعند الاقتضاء على أساس الحيا الحيازة بتفضيل.[1]

حيث قدم (ت) (ل) الطعن طريقة النقد في القرار الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي المصادق على الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قايس والقاضي برفع دعوة لعدم التأسيس المدعي من طلبه بوجهين للطعن الأول يبين بأن القرار لم يدعم بأسس قانونية ولم يكن مسبب كفاية اما الوجه الثاني للطعن هو تناقض وعدم التعليل في الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى القاضي بعدم الحجي الوثيقة العرفي بينما اساسا قضاة على عدم وجود وثيقة المراد إلغاؤها[2].

و تتلخص وقائع القضية في أنه تم ترقيم قطعة من الأرض مساحتها ثمانية هكتار ثمانية هكتار وخمسة وثلاثين من طرف المحافظ العقارية لفائدة المطحون ضده (حم) حيث أن الطاعن رفع الدعوة أمام محكمة الأبطال وثيقة التي بموجبها تم الترقيم المؤقت دافعا بأنه هو

[1] جمال سايس الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري الطبعة الثانية منشورات كلية الجزائر 2013، ص 567

[2] القرار رقم 246259 المؤرخ في 25 فيفري 2004 موضوعه الترقيم المؤقت المرسوم رقم 76/63 المادتان 13،14 والمرسوم التنفيذي 93/123، الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون بالمفاضلة بين القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الأطراف، وعند الاقتضاء، على أساس الحيازة الاحق بالتفضيل، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث.

المالك القطعة محل الترقيم والتي آلت إليه عن طريق غيرت من أبي الذي اشتراها بموجب عقد عرفي في 06/09/1909.

حيث انه قضات الاستئناف رفض الدعوة لأن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغاؤها كما صرح مدير المحافظ العقاري لي ولاية خنشلة أمام المجلس بأن الترقيم تم على أساس وفاق المسح العام و التزام بإبقاء الترقيم المؤقت إلى غاية الفصل في الدعوى[1].

و خلص قضات المحكمة العليا إلى أنه كان على قضات الموضوع دراسة ومناقشة الوثيقة العرفية للقطاع ومطابقتها لي محل نزاع وكذا دراسة الوثائق المقدمة من طرف ال مطعون ضده لتسجيل العقار باسمه والاستفادة من الترقيم المؤقت وبعدها يتم الفصل في القوة الثبوتية لكافة السندات تبقى للمادة 14 من المرسوم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 وأن يبحثوا في حيازة الأحق عند الاقتضاء تطبيقا للمادة 13 من نفس المرسوم.[2]

و عليه تم قبول الطعن والنقد القرار واي حالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس بتشكيل هيئة أخرى. يتضح ومن تسبب القرار أن القضاة المحكمة العليا تبين لهم بأن الطاعن قد قدم اعتراضه على الترقيم المؤقت الذي يكون في هذه الحالة لمدة سنتين وبعد انقضائها يصبح ترقيم نهائيا، طبقا لنص المادة 14 فقرة 2 من المرسوم رقم 93/123 المؤرخ 19/05/1993 التي تنص على يصبح هذا الترقيم مؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون وقد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني.[3]

---

[1] مرجع نفسه .

[2] المادة 14 فقرة اثنين من المرسوم التنفيذي رقم 123 /93 المؤرخ في 1993 يعدلوا يتمم المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 34، 1993 الجزائر.

[3] مرجع نفسه.

وبأن الوثيقة العرفية المقدمة من طرف الطاعن والمتمثلة في عقد بيع عرفي ثابت التاريخ مما كان من الواجب على قضات المجلس دراسته ومناقشة وثائق الأطراف للنساء للنزاع يتم في هذه الحالة التأكد من مطابقتها لي محل النزاع فإذا تطابقت وثائق الأطراف محل النزاع يتم النظر في حقيقته وأقدميه الحيازة باللجوء إلى الخبر العقارية، كما يتبين من خلال هذا القرار أن أطراف النزاع من الأشخاص الطبيعية وبالتالي الفصل في النزاع إلى القضاء العادي تبقى للمادة 516 من القانون رقم 09/08 المتضمن الإجراءات القانونية والإدارية والتي تنص ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص[1]، وعليه فإن قرار مجلس قضاء أم البواقي كان صائبا بقبول الطعن من طرف المحكمة العليا.

ثانيا : قرار يتعلق بالاعتراضات على الترقيم المؤقت مسجل باسم الدولة.

يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري إذا كانت الدولة طرفا في النزاع حيث انه الترقيم المؤقت لفائدتها وكان المعترض شخصا طبيعيا من أشخاص القانون الخاص حيث انه جاء في قرار مجلس قضاء بسكرة رقم 11/00539، والمؤرخ في 23/10/2011 الذي مفاده اعتراض شخص من أشخاص القانون الخاص على الترقيم المؤقت المسجل باسم الدولة وطلب إعادة تسجيلها لفائدة المعترض[2].

حيث أودع المدعو (ل) (ع) عريضة افتتاح الدعوة لدى المجلس القضائي لي بس كلام بتاريخ 24/01/2010 ضد وزير المالية ممثلة قانونا في مدير أملاك الدولة لولاية الوادي وضد وزير المالية ممثلا قانونا في مدير المحافظ العقاري لدي ولاية الوادي ومديرية مسح الأراضي لي ولاية الوادي.

[1] القانون رقم 08-09 سالف الذكر

[2] قرار رقم 00539/11 صادر عن مجلس قضاء بسكرة رقم 11/00539، والمؤرخ في 23/10/2011 الذي مفاده اعتراض شخص من أشخاص القانون الخاص على الترقيم المؤقت المسجل باسم الدولة وطلب إعادة تسجيلها لفائدة المعترض.

وتتلخص الوقائع القضية أن المدعو (ل) (ع) يحوز سكن مشيت بالسمنت منذ سنة 1985 عن طريق الشراء العرفي من المدعو (أ) (ع) وتحيط به عشرات من المساكن وأن اعوان المسح أخطأوا في إلحاق سكن بأملاك الدولة لدى يلتمس إلغاء الترقيم المؤقت المودع بتاريخ 16/05/2009.

حيث بعد التبليغ القانوني لباقي أطراف الدعوى أجابوا بمذكرات وكان الرد كما يلي أجاب مدير أملاك الدولة بأن العريضة لم يتم شهرها ولم تكن مرفقا بالمستندات اللازمة طبقا للمادة 21 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 3 كما أن العقد يتنافى والقانون التوثيق، لذا يتعين رفض الدعوى لعدم التأسيس، كما أجاب مدير الحفظ العقاري بأن المدعي قدم اعتراض أمام لجنة المسح التي إحالته إلى القضاء وأن المحافظ العقاري قام بترقيم المؤقت باسم الدولة بناء على وثائق المسح لذا فإن الإجراءات التي قام بها قانونية، أما عن مديرية مسح الأراضي بالوادي فأجابت بأن الأرض التي سجلت باسم الدولة شاغرة عند مرور فرق المسح لدى طلبت رفض الدعوة لعدم تأسيس.[1]

لحل هذا النزاع قرره مجلس قضاء الوادي تعيين خبير خبرين متتاليين ليستند في حكم على الخبرة فبعد استكمال الخبرين مهامها اتضح لمجلس قضاء الوادي أن الخبرتين متطابقتين من أن العقار محل النزاع والذي تم ترقيمه مؤقتا لحساب الدولة وهو سكن عائلي مبني بالإسمنت اشتراه المعنى 1985 يستغله مع العائلة ويقع وسط نسيج العمراني وبالتالي ذهب القضاة للاستثناء بالخبرة وبالتالي إعادة النظر في الدعوى وتسجيل الترقيم باسم المعترض.

و بالتالي في الاختصاص القضائي في الدعاوى التي تكون فيها أشخاص القانون العام حتى ولو كان الترقيم مؤقتا إلى القضاء الإداري وبالتالي ينظر إلى أطراف الدعوة وليس موضوعها.

[1] القرار رقم 11/00539، سالف ذكر.

الفرع الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي

الغاية من دعوى إلغاء الترقيم المؤقت إلغاء الدفتر العقاري الناتج عن عملية الترقيم العقاري، وفي هذه الحالة يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري اعتمادا على المعيار العضوي الذي تبناه المشرع[1].

بما انه الترقيم العقاري يقوم به المحافظ العقاري صفة شخصا من أشخاص القانون العام، ارتكز المشرع على تحديد الاختصاص للقضاء الإداري بغض النظر عن النشاط وهذا ما أكدته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية والتي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها[2].

و بالتالي فالمحافظ العقاري يمثل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وبالتالي فالجهات القضائية التي تدخل في منازعات الترقيم النهائي تؤول إلى القضاء الإداري التي تدخل أهم اختصاصاتها عمل بنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفقرة 1 التي تنص تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل فيه:

دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية
- البلدية ومصالح الادارية الأخرى للبلدية
- المؤسسات المحلية ذات الصبغة الإدارية.[3]

---

[1] مروة فرساس، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي تبسي، 2015،ص 92-93

[2] القانون رقم 08-09، السالف الذكر

[3] مرجع نفسه.

- اما عن أثاره فإنه وبمجرد إلغاء الترقيم النهائي يلغى معه الدفتر العقاري وكأن لم يكن لان لقرار الالغاء حجية مطلقة وبالتالي فالحائز يفقد صفة المالك ولا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية وذلك بعد شهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا[1].

المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بالترقيمات العقارية

بعد الترقيم العقاري أحد الإجراءات الشكلية الأولوية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى المدرجة في السجل العقاري على شكل ترقيمات تكون موضوعة أساسا بالإعتماد على وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، وبالتالي فلكل ذي مصلحة في الشهر الاعتراض على الترقيم العقاري سواء كان مؤقتا أو نهائيا.

الفرع الأول: الدعوى المتعلقة بالترقيم المؤقت

ونجد فيه تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت سواء تعلق الأمر بالترقيمات لمدة أربعة أشهر وسنتين أو في حساب مجهول وهذا ما سيتم التطرق له.

أولا: تسوية المنازعات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين

يجري سريان هذا النوع من الترقيمات ابتداء من يوم أمضى محضر الاستلام أي يوم تقيم هذا بالنسبة للعقارات التي ليس لي مالكها ظاهرين سندات الملكية قانونية قد اكتسب الملكية عن طريق التقدم المكسب حسب وثائق المسح[2].

بعد وضع ترقيم مؤقت لهذا النوع من العقارات قد يحصل احتجاج أو اعتراض من قبل الغير حيث يدعون ملكيتهم العقار سواء تعلق الأمر بذلك المرقن بأربعة أشهر أو سنة تين على أن يقدمه هذا الاعتراض بمقتضى رسالة موصي عليها إلى المحافظ العقاري وإلى طرف

[1] عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلو م القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.2014، ص 38

[2] المادة 65 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

الخصم الذي يسجل العقار باسمه حيث توضع مجمل الاحتجاجات والاعتراضات في سجل خاص لهذا الغرض المتواجد على مستوى المحافظة العقارية في هذه الحالة للمحافظ العقار.

صلاحية إجراء الصلح بين المتنازعين، إذا نجح الصلح ووقف النزاع يحرر محضر المصالحة الذي يكون ذا قوة تبوثية وحجية على الجميع، أما في حالة فشل هذا الاجراء يحرر محضر يسمى بمحضر عدم المصالحة يبلغه المحافظ العقاري الى الأطراف المعنية بالأمر، حيث يحتفظ به المعترض على الترقيم مهلة ستة أشهر تسري ابتداء من تاريخ التبليغ بفشل صلح ورفض الاعتراض لرفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية المختصة[1].

في حالة رفع الدعوة يبقى الترقيم المؤقت محافظة على طبيعية إلى الحين صدور حكم قضائي نهائي بشأنها اما في حالة انقضاء المدة القانونية ولم ينازع في التقييم المؤقت فإن الحق في رفع الدعوة القضائية يسقط.

ثانيا: تسوية منازعات الترقيم في حساب مجهول

تخضع تسوية منازعات الترقيم في حساب مجهول حكمين

1- العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014

يتم إدماج العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل هذا التاريخ في الحساب الجديد المسمى حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء مسح الأراضي التي تتم تسويتها وفقا كيفيات المنصوص عليها في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 مع ملاحظة انه طلب التسوية التي تمت وفقا للإجراءات التي كانا معمول بها سابقا والتي كانت محل القرار بالرفض لأسباب في الموضوع حيث لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة، غير أنا طلبات التسوية التي كانت محل القرار بالرفض لسبب انقضاء اجل قبول الطلبات يمكن أن تعد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة[2].

[1] المرجع نفسه.

[2] لطيفة بن حمود منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويقها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52 الجزائر 2019 ص 14

2- العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015

ان العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي ترقم وتسجل باسم الدولة مع إمكانية تسوية مع الملاك المحتملين يطالب بها خلال 15 سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية إلى أنه تطبيقها في أرض الواقع واجهت صعوبات كثيرة[1].

وبالتالي وحسب المادة 23 مكرر من قانون رقم 14-10 فإنه وفي حالة احتجاج مبرر بسند قانوني للملكية فيمكن للمحافظة العقارية وفي اجل 15 سنة من إيداع الوثائق في غياب أي نزاع وبعد التحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن المصالح المديرية بالولاية في الحفظ العقار للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأرض والفلاح والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية يتم ترقيم الملك المطالب به باسم مالكه.[2]

الفرع الثاني: تسوية منازعات الترقيم النهائي

يترتب على الترقيم النهائي منح الدفتر العقاري أنت الذي يعدو سند الملكية وشهرين عيني إلى أن المشرع الجزائري أجاز للأشخاص إعادة النظر فيه أمام القضاء المختص دون التقيد به اجل محدد وين مسقط 63 76 سالفة الذكر وهذا ما يساهم في فتح المجال إلى رفع الدعاوي القضائية للطعن في البيانات السجل العقاري من قبل المالك إلغاء عن عملية المسح والذي قد يظهر بعد فوات اجل الترقيم نهائي وصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري وهو ما يؤثر على استقرار الملكية العقاري حيث انه مركز المالك يبقى مهددة بظهور مالك جدية مع العلم أن التشريعات الدول التي أخذت بنظام واحد

[1] مرجع نفسه، ص 15.

[2] الموقع الرسمي محاضرة بعنوان الترقيم في حساب مجهول أخبار المجلس conseil d'état .DZ

الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة تفاديا للمشاكل والمالك الذي أهدرت حقوقه حق المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وهذا ما يصدر على المشرع الجزائري الأخذ به.[1]

المطلب الثالث: آثار الفصل في منازعات الترقيم

تطرقنا إلى المنازعات التي تثار نتيجة الترقيم العقاري، مبرزين في ذلك الدعوى كوسيلة لمباشرة المنازعات، وكذا الجهات القضائية المختصة، وعليه نتناول في هذا المطلب المعنون بآثار الفصل في منازعات الترقيم كل من آثار الفصل في منازعات الترقيم المؤقت وكذا الترقيم النهائي.

الفرع الأول: آثار الفصل في منازعات الترقيم المؤقت

تتوج جهود المحافظ العقاري لحل منازعات الترقيم العقاري المؤقت بإصدار تقرير تحكيم بين الطرفين، وبالتالي حل النزاع وديًا على مستوى إدارة محافظ العقاري أو إصدار مقرر عدم الصلح في حالة حدوث تلك المحاولات في المصالحة بين الطرفين ثبت عدم جدواها، وهنا ينتقل الخلاف إلى اختصاص القضاء المختص.

أولا: حالة تحرير محضر المصالحة

في إجراء جلسات الصلح، يخول القانون للمحافظ العقاري، في حالة وجود اتفاق بين الأطراف المتنازعة بإعداد تقرير محضر الصلح، وقد نص المشرع على أن هذا المحضر له قوة الإلزام الخاص[2].

في هذه الحالة، يجب ألا تعدل نتائج المصالحة المسجلة في هذا المحضر محتوى وثائق المسح، وهي الحالة التي تسمح للمحافظ العقاري بتنفيذ الإجراءات دون تدخل المصالح المسح، وفي حالة ما إذا أدت هذه النتائج إلى تغيير المعلومات في وثائق المسح المودعة على مستوى

[1] جديلي نوال الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به دراسة تحليلية وصفية مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سعد حلب 2007 الجزائر الصفحة 69

[2] المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر.

المحافظة، يجب على المحافظ العقاري تقديم نسخة من تقرير التسوية إلى مصالح المسح لتحديث هذه المستندات والتحكم فيها[1].

1- تحرير محضر المصالحة خلال آجال تقديم الاعتراضات

في حال كان تاريخ تقرير محضر الصلح ضمن فترات الاعتراض (4 أشهر-سنتان)، أي أن فترات الترقيم المؤقتة للعقارات لم تنته بعد، فسيتم الاحتفاظ بالترقيم مؤقتا حتى انتهاء هذه الفترات، بعد ذلك سيصبح الترقيم نهائيا، ما لم يتم ايداع اعتراضات أخرى تم قبوله وعدم سحبه من قبل، وهذه الحالات هي حالات قليلة في الممارسة العملية، خاصة قبل تعديل المادة 11 من اللائحة 75-18 بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية 2019، حيث يجب على المحافظ إرسال دعوة للمشاركة في اجتماعات محضر الصلح، وفي حالة غياب الأطراف ضرورة عقد اجتماعات ثانية.

2- تحرير محضر المصالحة خارج أجال تقديم الاعتراضات

يجوز تقديم الاعتراضات في غضون الحدود الزمنية القانونية ان كانت محاضر التسوية قديمة، لا سيما إذا تم عقد جلسة تسوية ثانية أو إذا قام الحفظ العقاري بتأخير استكمال جلسات الصلح ولم تحترم الحدود الزمنية القانونية للمواعيد النهائية لإبرامها قرار المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم برقم 7285 مما سبق يتضح أن مدة جلسات التحكيم في بعض الحالات تتجاوز سنة واحدة من تاريخ تقديم الاعتراض، سيتم تحويل الترقيم المؤقت للممتلكات إلى ترقيم نهائي مباشرة من تاريخ الترقيم، يتم إصدار دفتر عقاري الحامل شهادة الترقيم المؤقت للعقار، وتعتبر حقيقة عملية، خاصة قبل تعديل المادة 11 من المرسوم رقم 75-74، الذي تم تمريره إلى القانون رقم 18-18، والذي تضمن قانون المالية لعام 2019.

[1] التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليا مسح الأراضي والترقيم العقاري

ثانيا: حالة تحرير محضر عدم المصالحة

في حال عدم توصل أطراف النزاع إلى اتفاق وعدم جدوى محاولات التوفيق بينهم، بسبب تمسك الطرفين بمطالبهم، أو في حالة عدم وجود المستفيد من الترقيم المؤقت للقطعة (الشخص الذي يتم الاعتراض عليه، يقوم المحافظ العقاري بصياغة محضر عدم الصلحوإخطار الأطراف لأن الطرف المعترض (المدعي) لديه ستة (06) أشهر من تاريخ إشعار التسوية[1]، الرفض المسبق للاعتراض، تقديم شكوى إلى الجهات القضائية المختصة عند الاقتضاء، لتستكمل إجراءات الترقيم العقاري.

1- حالة عدم رفع دعوى قضائية

في حالة عدم رفع دعوى قضائية لدى القسم العقاري بالمحكمة المختصة خلال مدة ستة (06) أشهر من تاريخ تسليم تقرير الاختلاف، وفقا للنماذج المنصوص عليها في القانون، فإن الاستئناف سيتم رفضه، ويتم التأكيد على عدم رفع الدعوى، حيث لم يتم تقديم طلب لفتح إجراء للجمهور على مستوى المحافظة العقارية ونفس القرار أي رفض الطعن إذا كانت الدعوى تم رفعها وعدم إتاحتها للجمهور خلال نفس المهلة الزمنية، بحيث يكون تحديد الدعوى على المستوى القضائي غير مقبول رسميا[2].

في هذه الحالات، يكون الاعتراض غير فعال، ويتم تحويل رقم الملكية المؤقت إلى رقم نهائي ويتم اعداد الدفتر العقاري وإرساله إلى الشخص الذي قدم الاعتراض فور انتهاء فترة تقديم الاستئناف، وهذا في حالة انتهاء مدة صلاحية الترقيم المؤقت، وفي حالة ما إذا اكتملت

[1] إذا كان تبليغ محضر عدم المصالحة حسب نص المادة 110 من المرسوم رقم 76-63 – يتم برسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام وجه إلى موطن المعترض أو بتسليمه المحضر شخصيا مقابل الاعتراف بهذا التسليم فإن تاريخ انطلاق أجل رفع الدعوى القضائية يبدأ من تاريخ الإشعار بالاستلام أو من تاريخ السليم الشخصي المثبت في الاعتراف، غير أنه وفي حالة رفض المعترض استلام الرسالة الموصى عليها فإن الأجل يبدا من تاريخ هذا الرفض، وهو الأمر الذي أكدته مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بالمديرية العامة للأملاك الوطنية بمناسبة ردها على إرسال مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي حول ذات الموضوع بتاريخ 08 ماي 2018 تح رقم 5108

[2] المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

المدة سيتم تقديم دفتر الملكية في حالة عدم تقديم اعتراض جديد أو إذا تم تسجيله ورفضه من قبل مدير الملكية أو سحبه مقدموه.[1]

2- حالة رفع دعوى قضائية

يتم رفع الدعوى إلى السلطة القضائية المختصة مع طلب مكتوب ومؤرخ، يتم إيداعه لدى أمين الضبط من قبل المدين أو ممثله أو محاميه في عدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، ليتم تسجيله لاحقا في يسجل خاص ورقم الحالة الذي تم إدخاله فيه وتاريخ الجلسة الأولى[2]، وبما أن الترقيم المؤقت للممتلكات يعتبر إعلانا عن حقوق الملكية، فسيظهر الرقم في سجل الملكية، يجب أن يكون الإجراء المرتبط بالموضوع للإعلان عن العقارات، وهو المبدأ الوارد في المادة 17 من القانون رقم 08-09، الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتنص المرسوم 76-63 على مبدأ عدم قبول المطالبات العقارية إلا إذا كان لديهم في السابق على مستوى المحافظة العقارية، التي يقع العقار المعني في نطاق سلطتها القضائية، لتقديم طلب لرفع الدعوى، أعلن عنها في الجلسة الأولى التي عرضت فيها القضية، تحت طائلة عقوبة عدم القبول النموذج، ما لم يظهر أنه تم أرشفته للجمهور[3]، في الحالات التي يتم فيها رفع الدعوى خلال فترة ستة (06) أشهر ويتم تقديم طلب فتح إجراء إشهار عقاري إلى المسؤول العقاري حيث يقوم المسؤول العقاري بالتدوين على البطاقة العقارية عنوان العقار يبقى الرقم مؤقتا حتى صدور حكم المحكمة[4]، إنها حازمة ويتم الإشهار من قبل المدعي أو محاميه أو من ينوب عنه حتى يتمكن المحافظ العقاري فيما يتعلق بهذا الأمر من مراقبة توفر الشروط التي يتطلبها القانون في العريضة وهي:

[1] المادة 15-05 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، السالف الذكر.

[2] المادة 14 و 16 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

[3] المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

[4] المادة 16/02 من المرسوم رقم 76-3 يتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

- يجب أن يكون العقار المتنازع عليه مرقم ترقيما عقاريا مؤقتا أي له بطاقة عقارية على مستوى المحافظة العقارية لتؤشر عليها العريضة.
- يجب أن تكون نسخة العريضة القضائية المودعة للإشهار العقاري مقيدة على مستوى المحكمة وتحمل تاريخ التقييد ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.
- أن تكون العريضة مودعة في نسختين إحداهما معدة في النموذج الخاص بالوثائق المعدة للإشهار (PR6) التي تحفظ على مستوى المحافظة العقارية والأخرى تسلم الطالب الإشهار بعد وضع تاريخ ومراجع الإشهار من رقم الإيداع والتربيعة.
- يجب أن ترفق نسختي العريضة بوصل يثبت دفع رسم الشهر العقاري وهو رسم ثابت تقدر قيمته بألفي دينار جزائري (2000 دج)[1]
- يجب أن تحتوي العريضة على التعيين الدقيق للعقار البلدية، رقم القسم المسحي رقم مجموعة الملكية والمساحة وكذا ذكر مراجع إشهار الترقيم العقاري المؤقت.

بعد التدوين على البطاقة العقارية، يتم التقييد على مستوى المحافظة العقارية في انتظار صدور حكم قضائي نهائي للبت في القضية التي يتم فيها تنفيذ ذلك عن طريق التقدم للشهر لدى المحافظة العقارية والتمسك بنصهم، وتجدر الإشارة هنا إلى أن القاضي يفصل في القضية على أساس عقاري سواء كانت بناءً على المستندات التي تثبت إجراء المقارنة بين تلك المستندات أم أنها ملكية مادية بدون ضمانات، وهذا ما ورد في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25 فيفري 2004 تحت رقم 246259[2] والذي جاء فيه: " المبدأ: الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت، يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل

[1] تم تعديل قيمة الرسم بموجب المادة 25 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ليصبح 2000 دج بعدما كان 1000 دج في القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004

[2] القرار منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2007، ص 383-388

عملا بالمادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم بموجب المرسوم المؤرخ في 19/05/1993 تحت رقم 39-123، وما يتضح من ملف القضية، ولا سيما من قراءة حكم الدرجة الأولى، أن الدعوى التي رفعها المدعي أمام المحكمة كانت تهدف إلى إلغاء المستند، وفقا لمقتضيات المرسوم رقم، 63-76 الصادر في 25/03/1976، المعدل بالمرسوم رقم 123-293 المؤرخ في 19/05/1993، والذي بموجبه تم إجراء الترقيم المؤقت لصالح المدعى عليه.

ومع ذلك، اذا كان رفض القضية كافيا لقضاة الاستئناف أن يقولوا إن المعترض فشل في تقديم وثيقة الإبطال، والتي بموجبها تم تسجيل القطعة المتنازع عليها لصالح المدعى عليه، بينما ذكرت مديرية المحافظة على العقارات بولاية خنشلة أمام المجلس أن الترقيم الأولي للعقار المتنازع عليه تم نيابة عن المدعى عليه بناء على وثائق المسح، وأن دفتر العقاري لم يتم تسليمه للمدعى عليه حتى النزاع، تمت تسويته من قبل السلطات القضائية

الفرع الثاني: آثار الفصل في منازعات الترقيم النهائي

نظرا لأن السجل العقاري هو إجراء إداري لسلطة إدارية، بعد اللجوء إلى المحكمة المختصة، يتم حجب وتعليق الإجراءات التي يمكن أن تؤثر على الممتلكات التي تخضع السجل الأراضي والتي تخضع لإلغائها، كما يترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن، لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة إضافة إلى مجموعة الآثار التي يرتبها وهي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري، علاوة على ذلك، فإن إلغاء الدفتر العقاري يعني إلغاء وجوده تماما من تاريخ صدوره وإعلان عدم وجوده للقرار النهائي في هذه المسألة سلطة كاملة، باستثناء الآثار المنصوص عليها فيه المماثلة لتلك الناشئة عن إلغاء القرار.

أولا: آثار الفصل في منازعات الترقيم النهائي بالنسبة للأطراف

مع الاعتراف بالسجل العقاري كصك ملكية وإزالته لاحقا، فإنه يفقد قوته القانونية الإثباتية ويفقد المدعى عليه القدرة على حيازته[1]، كما أن قرار إلغاء الدفتر العقاري يبطل الفعالية المطلقة لحقه ولا يمكنه الاعتماد عليه، ويعود للوضع الذي كان قائما قبل إلغاء الدفتر العقاري

ثانيا: آثار الفصل في منازعات الترقيم النهائي بالنسبة للإدارة

بمجرد إصدار أمر إلغاء الدفتر العقاري، تكون الإدارة ملزمة بتنفيذه لأنها تتمتع بسلطة مطلقة على الأمر الذي تم تحديده فيه، ولكن مسألة تنفيذ هذا القرار لن يتم بمجرد إرسال نسخة تنفيذ هذا القرار عن طريق المحضر، بل يجب تتبع الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري، وفقا لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم 75-74 المشار إليه أعلاه، حيث يلتزم المحافظ العقاري بالتحقق من هوية الأطراف وهوية الملكية، بالاعتماد على المعلومات الواردة في القرار وعلى معلومات التسجيل بالإضافة إلى تسبيب هذا القرار الذي يعتبر إجراء شكلي، يقوم المحافظ العقاري أيضا بإكمال الدفتر العقاري الملغى وإصدار دفتر جديد للشخص الذي قرر تسليمه إلى المحكمة[2].

وحسب ما نصت عليه المادة 86 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يمكن القول أن قرار إلغاء الدفتر العقاري، سواء كان باطلاً أو قابلا للابطال للحقوق العينية، هو قرار بأثر رجعي ولا يمكن للطعن فيه من قبل المتنازل له ما لم يتم تحديد الشرط الذي حدث بموجبه البطلان أو الإلغاء مسبقا.

[1] انتوري سعاد، وارث وسام إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2013، ص 82

[2] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014، ص 296

خلاصة الفصل

في ختام هذا الفصل، يتّضح أن منازعات الترقيم العقاري تمثل جانبًا مهمًا من الإشكالات القانونية المرتبطة بإثبات الملكية العقارية وحمايتها. وقد أفرزت طبيعة هذه المنازعات تدخل جهات قضائية متعددة، أبرزها القضاء الإداري المختص بالنظر في الطعون ضد القرارات الصادرة عن الإدارة، إلى جانب القضاء العادي في النزاعات ذات الطابع المدني. كما أظهرت التطبيقات العملية لدور القضاء المتخصص في هذا المجال مدى الأهمية التي يوليها لاحترام الإجراءات القانونية وضمان حقوق الأطراف، مما يُبرز الدور المحوري للقضاء في تحقيق الأمن العقاري وتكريس مبدأ الشرعية.

الخـــاتمة

في ضوء ما تم عرضه، يتبيّن أن الترقيم العقاري يُعد من الركائز الأساسية لنظام السجل العقاري في الجزائر، كونه يهدف إلى تثبيت الملكية العقارية وضمان شفافيتها القانونية. غير أن هذا النظام، ورغم أهميته، لا يخلو من الإشكالات والمنازعات، سواء من حيث الإجراءات أو النتائج، مما يؤدي إلى تدخل القضاء، خاصة الإداري، للفصل في الطعون والاعتراضات.

لقد أظهرت الدراسة أن التداخل بين الجانب التقني والإداري والقانوني للترقيم العقاري يستدعي ضبطًا محكمًا لمختلف المراحل التي تمر بها عملية الترقيم، وكذا تعزيز رقابة القضاء على قرارات الإدارة لضمان حماية حقوق الأفراد ومنع التعدي على الملكيات الخاصة.

النتائج المتوصَّل إليها:

1. الترقيم العقاري إجراء أساسي لتكوين السجل العقاري، لكنه قد يكون محل طعون ومنازعات بسبب أخطاء أو تجاوزات إدارية.

2. القضاء الإداري هو المختص بالنظر في الطعون ضد قرارات الترقيم العقاري ذات الطابع الإداري.

3. القضاء العادي يختص بالمنازعات ذات الطابع المدني أو تلك المتعلقة بتنازع الحقوق بين الأفراد.

4. لا تزال هناك نقائص في التطبيق العملي لقواعد الترقيم، خاصة في ما يخص تبليغ الأطراف وضمان حق الدفاع.

5. التحقيق العقاري وسيلة فعّالة لإثبات الملكية في غياب سندات رسمية، لكن يجب تقييده بضوابط قانونية صارمة.

الاقتراحات:

1.مراجعة النصوص القانونية المنظمة للترقيم العقاري بما يضمن المزيد من الشفافية والوضوح.

2.تكوين أعوان المحافظات العقارية تكوينًا متخصصًا في الجوانب القانونية والإجرائية للترقيم.

3.رقمنة إجراءات الترقيم العقاري لتقليل الأخطاء وتسريع المعالجة.

4.تفعيل دور القضاء الإداري في الرقابة على أعمال مصالح الترقيم، من خلال إتاحة طرق طعن فعالة وسريعة.

5.تنظيم حملات تحسيسية لفائدة المواطنين لتعريفهم بحقوقهم وواجباتهم في إطار نظام الترقيم العقاري.

وبذلك نكون قد حاولنا تسليط الضوء على أحد أهم المواضيع المتصلة بالملكية العقارية، آملين أن تساهم هذه الدراسة في إثراء النقاش القانوني وتحسين الأداء المؤسساتي في مجال الترقيم العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر

أ. القوانين التشريعية

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والصادر بالجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990
- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008
- القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثالث ، صادر عن قسم الوثائق لسنة 2010،
- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية
- القانون رقم 14/10 المؤرخ في 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج ر، عدد 78.
- قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بموجب القانون رقم 08-09 المؤرخ 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008

ب.الأوامر الوزارية

- الأمر 06/03 المؤرخ في 15/07/2006 ، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46 المؤرخة في 16/07/2006
- الأمر 03/06، المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، 06/07/2006 المؤرخة.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 صادرة في 18 نوفمبر 1975

ت. القرارات التشريعية

- القرار الوزاري، المؤرخ في 04/07/1991، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة و الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الصادر عن وزير المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 38 المؤرخة في 19/03/1995،
- قرار رقم 00539/11 صادر عن مجلس قضاء بسكرة رقم 11/00539، والمؤرخ في 23/10/2011 الذي مفاده اعتراض شخص من أشخاص القانون الخاص على الترقيم المؤقت المسجل باسم الدولة وطلب إعادة تسجيلها لفائدة المعترض.
- القرار رقم 246259 المؤرخ في 25 فيفري 2004 موضوعه الترقيم المؤقت المرسوم رقم 76/63

ث. التعليمات القانونية

- المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 1976/05/18 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63/76
- مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول.
- التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليا مسح الأراضي والترقيم العقاري
- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.

ج.المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، المعدل و المتمم للمرسوم 63/76، المتعلق، بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 34 ، المؤرخة في 23 ماي 1993

- المرسوم التنفيذي 32/73، المؤرخ في 1973/01/05المتعلق بإثبات حق الملكية المكية الخاصة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15 المؤرخة في 1973/02/20،
- المرسوم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري جريدة، الرسمية عدد 30 الصادرة في 13-04-1976
- المرسوم التنفيذي رقم 62/76المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84، المؤرخ في 24/12/1984 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 ، ص 496
- المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 1991/07/07 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسجيلها بموجب مرسوم رقم 36 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي 92/116 المؤرخة في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية الأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992
- المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخة في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992
- المرسوم التنفيذي 95/54 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 15 سنة 1995
- المرسوم التنفيذي رقم 55/95، المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 75 المؤرخة في 19/03/1995 ،

- المرسوم رقم 76-3 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30 الصادرة في 13 أفريل 1976.
- المرسوم التنفيذي 364/07 ، المؤرخ 28/11/2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسميةللجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 75 المؤرخة في 19/03/1995 ،
- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية بخصوص المرسوم التنفيذي رقم 123 /93 المؤرخ في 1993 يعدلوا يتمم المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 34، 1993 الجزائر.

ثانيا: قائمة المراجع

أ-كتب

- عمر زودة ، الاجراءات المدنية على ضوء اراء الفقهاء و احكام القضاء ، دار الاتصال ، الطبعة الأولى ، بدون سنة،
- بربارة عبد الرحمان ، شر ح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، طبعة ثانية مزيدة منشورات البغدادي ، الجزائر، 2009.
- بريك الطاهر المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر ،
- بشير العتروس الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقاري ، الجزء الأول ، الجزائر 2004
- جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية
- جمال سايس الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري الطبعة الثانية منشورات كلية الجزائر 2013،

- حمدي باشا عمر و ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014،
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002.
- خالد رامول ، المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب بالجزائر ،
- ريم مراحي دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، بدون طبعة،
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، بدون طبعة
- زروقي ليلى وحمدي باشا عمر المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر 2013
- الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى الجزائر 2013 ص 106
- طوايبية حسن، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستير، تخصص قانون .2000خاص، جامعة الجزائر، الجزائر،
- عبد الرحمان بربارة شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبعة ثانية مزيدة منشورات البغدادي، الجزائر 2009,
- عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحيى فارس 28 /27 أفريل 2011 المدية،
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طبعة 3 دار هومة الجزائر.
- محدة جلول الترقيم العقاري كأثر لمسك السجل العيني والإشكالات الناتجة عنه في ظل التشريع الجزائري، الملتقى التكويني لطلبة

- نبيل صفر الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية دار الهدى، عين مليلة الجزائر 2008،
- نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر . 2009،

ب- مجلات علمية

- الأطراف، وعند الاقتضاء، على أساس الحيازة الاحق بالتفضيل، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث.
- زروقي ليلى التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق، العدد 010، الجزائر، 1999،
- عمار بوضياف المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية صادر عن المركز الجامعي الشيخ النيسي تبسة أفريل 2006.
- قرار الغرفة العقارية 259635 المؤرخ في 21/04/2004 منشور بالمجلة القضائية قسم الوثائق المحكمة العليا، الجزائر ، العدد الأول سنة 2005،
- قرار الغرفة العقارية رقم 367715 المؤرخ في 15/01/2006، منشور بمجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العلياء الجزائر، العدد الثاني سنة 2006 ،
- لطيفة بن حمود منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويقها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52 الجزائر 2019
- موسوني عبد الرزاق الترقيم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الرابع لسنة 2017

ت- مذكرات تخرج

❖ رسائل وأطروحات دكتوراة

- الدكتور عبد العزيز محمودي ، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه في القانون الخاص، الفرع العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2007،

- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه. تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو .2014الجزائر،
- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014،
- سناء شيخ، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012،
- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلو م القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.2014،
- ليلى لبيض منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، 2012
- ويس فتحي الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، قانون خاص، 2010-2012،

❖ رسائل ماجيستير

- زهرة بن عمارة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باجي مختار, عناية 2011 .
- نسيمة حشود الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2003،

- نورة ارحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع قانون المسؤولية المهنية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2012

❖ مذكرات ماستر

- انتوري سعاد، وارث وسام إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2013
- توفيق منصوري منازعات قرارات المحافظة العقارية مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق تخصص قانون إداري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة محمد خيضر بسكرة 2015
- جديلي نوال الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به دراسة تحليلية وصفية مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سعد حلب 2007 الجزائر
- جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي 2015
- حويذق عثمان ، آثار إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة لخضر حمه ، الوادي ، 2015،.
- رزوق، الإجراء الأول للإشهار كآلية لتأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة 2013 ،
- رضا بن حميد، سطيحي يوسف، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العادي، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق تخصص قانون عام داخلي كلية محمد الصديق يحي جيجل سنة 2017-2018،
- سعاد بن أيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق تخصص قانون اداري، كلية محمد خيضر بسكرة، سنة 2019/2020 ،

- الصادق بالقط خميستي سموحي منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ، سنة 2016-2017،
- الصادق بالقط، خميستي سموحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر –الوادي،- سنة .2016-2017
- عثمان حويذق ، آثار إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري مذكرة تخرج للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة حمة لخضر الوادي 2015 .
- مروة فرساس، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي تبسي، 2015

❖ مذكرات ليسانس

- محمد العربي شاوش شروط قبول الدعوة مذكرة مقدمة الإستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي حقوق تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية وجامعة قاصدي مرباح ورقلة 2014

ح. مراجع باللغة الاجنبية

خ. Amar Aloui, Propriètè Et Regime Foncier En Algerie,05 Edition, Edition houma, Alger 2009,

,

الفهرس

الفهـــــــرس

شكر وعرفان

اهداء

مقدمة .....أ-ت

الفصل الأول: الإطار العام للترقيم العقاري

المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري 6

المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري.....7

الفرع الأول : تعريف الترقيم العقاري.....7

الفرع الثاني : أنواع الترقيمات العقارية 9

الفرع الثالث: اثار الترقيم العقاري.....18

الفرع الأول: المحافظة العقاريةla conservation fonciere 20

الفرع الثالث: المحافظ العقاري 27

المطلب الثالث: القيد في السجل العقاري.....31

الفرع الأول : شروط القيد في السجل العقاري.....32

المبحث الثاني: المسح العقاري والجهة التي تقوم به كهيئة إدارية 38

المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري 39

الفرع الأول: شروط إجراء التحقيق العقاري 39

اولا: الشروط الخاصة بالعقار محل التحقيق العقاري 39

الفرع الثاني: اجراءات سير عملية التحقيق العقاري.....43

الفرع الثالث: الاثار القانونية المترتبة على عملية التحقيق العقاري 46

المطلب الثاني: مراحل الترقيم العقاري 48

الفرع الأول: دور ادارة مسح الرضي في الترقيم العقاري 48

الفرع الثاني: عملية الترقيم..... 51
خلاصة الفصل 53

الفصل الثاني: منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري الجزائري

المبحث الأول: دعاوى الترقيم العقاري امام القضاء الإداري 55
المطلب الأول: تعريف وشرط دعاوى الترقيم العقاري 55
الفرع الأول: دعوى الترقيم العقاري 55
الفرع الثاني: شروط دعوى الترقيم العقاري..... 56
المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن الترقيم 62
الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت 63
الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي 64
المطلب الثالث: الجهات القضائية المختصة في المنازعات الترقيم العقاري..... 65
الفرع الأول: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي 65
الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول الى القضاء الجزائي..... 67
المبحث الثاني: القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية.... 68
المطلب الأول: التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري..... 68
الفرع الأول: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقية المؤقت 68
الفرع الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي..... 73
المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بالترقيمات العقارية..... 74
الفرع الأول: الدعوى المتعلقة بالترقيم المؤقت 74
الفرع الثاني: تسوية منازعات الترقيم النهائي 76
المطلب الثالث: آثار الفصل في منازعات الترقيم 77
الفرع الأول: آثار الفصل في منازعات الترقيم المؤقت 77

الفهـــــــرس

الفرع الثاني: آثار الفصل في منازعات الترقيم النهائي 82

خلاصة الفصل 84

الخاتمة 86

المصادر والمراجع 89

ملـــــــــخص

الملخص:

تتناول هذه الدراسة موضوع الترقيم العقاري كآلية قانونية تهدف إلى تثبيت الملكية العقارية وتكوين السجل العقاري الرسمي في الجزائر. وقد ركزت على الجوانب الإجرائية والإدارية المرتبطة بعملية الترقيم، مع تسليط الضوء على المنازعات التي قد تنشأ عنها، خاصة أمام القضاء الإداري. كما تطرقت إلى التحقيق العقاري كوسيلة إثبات، ودور الجهات القضائية المختصة في الفصل في هذه المنازعات. وتوصلت الدراسة إلى أن ضمان الأمن العقاري يتطلب احترام الإجراءات القانونية وتفعيل الرقابة القضائية الفعالة. وانتهت بجملة من المقترحات لتحسين نظام الترقيم العقاري، منها التكوين المتخصص، الرقمنة، وتبسيط إجراءات الطعن.

Abstract :

This study addresses the topic of land registration as a legal mechanism aimed at securing property rights and establishing the official land registry in Algeria. It focuses on the procedural and administrative aspects of the registration process, highlighting disputes that may arise, particularly before the administrative courts. The study also explores the role of cadastral investigation as a method of proof and the jurisdiction of competent courts in resolving such disputes. The findings suggest that ensuring property security requires adherence to legal procedures and the effective oversight of the judiciary. The study concludes with several recommendations to improve the land registration system, including specialized training, digitalization, and the simplification of appeal procedures.