



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
People's democratic republic of Algeria  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



Ministry of higher education and scientific research  
جامعة محمد البشير الابراهيمي – برج بو عريريج  
University Of mohamed Al-bashir Al- Ibrahimi –BBA  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
Faculty of law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق  
تخصص: ماستر تهيئة و تعميم  
الموسومة بـ

## منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري

إشراف

الدكتور رفاف لخضر

إعداد الطالبين

1- خرباشي خالد

2 - حميدي نصر الدين

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الدرجة العلمية	الصفة
زاوي رفيق	استاذ محاضر – أ.	رئيسا مقرر
رفاف لخضر	استاذ محاضر – أ.	مشرفا
بن داود حسين	استاذ محاضر – أ.	ممتحنا
بن نوي خالد	استاذ محاضر – أ.	ممتحنا

السنة الجامعية 2025/2024





27 شهر 2020

ملحق بالقرار رقم 1082/..... المؤرخ في .....  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،  
السيد(ة): مرياسي خالد ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب  
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: M6032227 والصادرة بتاريخ: 15/10/2019 البرج  
المسجل(ة) بكلية / معهد: الحقوق ..... قسم: المهنية والتعمير  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).  
عنوانها: منازعات الرقم العقاري في التصريح  
الجزائري

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

توقيع المعني (ة)

التاريخ: 25/05/2025

بطاقة التعريف رقم: المعني  
بتاريخ: 25 ماي 2025  
مصادق عليه  
ج. بوعزيز، في  
المنطقة: الجزائري



ع/رئيس المجلس الشعبي البلدي  
و بتقوى هض منه  
رئيس مكتب الحالة المدنية  
عمطار حسان



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 شباط 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): مهدي نصر الدين طالب، أستاذ، باحث طالب  
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 4045478098 والصادرة بتاريخ 01/02/2023 المنصورة  
المسجل(ة) بكلية / معهد المصروف قسم المهنية والتدريب  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: مناهج التقييم العكاري في التصريح  
الحيراني

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023/02/27

توقيع مهدي نصر الدين  
بطاقة التعريف رقم 4045478098

بتاريخ

مصادق عليه 25 ماي 2023

بج بوعزيز، في  
مكتبه

ع/رئيس المجلس الشعبي البلدي  
وبتنظير من  
رئيس مكتب الحالة المدنية  
مجلس بلدي

توقيع المعني(ة)

مهدي نصر الدين



## شكر و عرفان

بداية اشكر الله على نعمه و احمده على أنه وفقني للوصول إلى هاته المحطة التي لم أكن لأصل إليها لولاه .

كما أشكر عائلتي الصغيرة التي كانت بمثابة السند المتين في كل مراحل دراستي أُمي، زوجتي و أبنائي فلذة كبدي .

كما لا يفوتني أن اشكر جميع أساتذتي الذين لم ييخلوا علينا بكل ما فضلهم الله بالزاد المعرفي و كانوا لنا المرجع في كل مراحل دراستنا .

أخيرا و ليس آخرا ، أشكر زملائي و رؤسائي في المحكمة الإدارية برج بوعريريج على كل ما قدموه لي من مساعدة في إنجاز هذا العمل و اخص بالشكر زميلتي في المكتب كما أرجو من الجميع الترحم على السيد

"واضحى الجيلالي" الذي كان من أهم الداعمين لي في مشواري الدراسي

## خطة البحث

### مقدمة

الفصل الأول : منازعات الترقيم المؤقت

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للترقيم المؤقت

المطلب الأول : مفهوم الترقيم المؤقت

المطلب الثاني : الأخطاء المنشئة لمنازعات الترقيم المؤقت

المبحث الثاني : تسوية منازعات الترقيم المؤقت

المطلب الأول : التسوية الإدارية للترقيم المؤقت

المطلب الثاني : التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت

الفصل الثاني : منازعات الترقيم النهائي

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للترقيم النهائي

المطلب الأول : مفهوم الترقيم النهائي

المطلب الثاني : الدفتر العقاري وعلاقته بالترقيم النهائي

المبحث الثاني : تسوية منازعات الدفتر العقاري

المطلب الأول : الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

المطلب الثاني : إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بتعديل أو إلغاء

الترقيم النهائي

خاتمة

يعد العقار أحد أهم عناصر الثروة والاستثمار في أي مجتمع، إذ يمثل ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية. ونظرا لأهمية العقارات في حياة الأفراد والمؤسسات، فقد سعت الدول إلى تنظيمها قانونياً من خلال مجموعة من الآليات التي تهدف إلى حماية الحقوق العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية. ومن بين هذه الآليات، نجد نظام الترقيم العقاري، الذي يهدف إلى تحديد العقارات بدقة وتسجيلها في السجلات العقارية الرسمية، بما يضمن وضوح الملكية ويقلل من النزاعات المحتملة.

يُعرف الترقيم العقاري بأنه عملية قانونية وإدارية تهدف إلى منح العقار رقماً مميزاً داخل السجلات العقارية، مما يسمح بتحديدته وتوثيقه بشكل دقيق، وبالتالي تسهيل المعاملات العقارية وضمان حقوق الملاك. ويشكل هذا النظام أداة فعالة لتحقيق الأمن القانوني للعقار، حيث يسهم في الحد من التلاعبات والادعاءات المتعارضة بشأن الملكية، كما يسهل عمليات البيع والشراء والرهن العقاري. غير أن عملية الترقيم العقاري ليست دائماً خالية من الإشكالات، بل قد تكون مصدراً لعدة منازعات قانونية، سواء بين الأفراد أنفسهم، أو بينهم وبين الإدارات المكلفة بعملية الترقيم، مما قد يؤدي إلى تعقيد وضعية العقار ويؤثر على استقرار المعاملات العقارية.

تتنوع منازعات الترقيم العقاري وفقاً لطبيعتها وأطرافها، حيث قد تنشأ بسبب أخطاء في عمليات المسح العقاري، أو بسبب تعارض الحقوق العقارية، أو نتيجة اعتراضات مقدمة من أطراف متضررة من عملية الترقيم. كما قد يكون لهذه النزاعات تأثير مباشر على

الملكية العقارية، إذ قد تؤدي إلى إلغاء عمليات التسجيل العقاري أو تعديلها، مما يؤثر تساؤلات قانونية حول كيفية التعامل مع هذه الحالات، ومدى فعالية القوانين الحالية في معالجة هذه الإشكالات.

انطلاقاً من هذه المعطيات، تبرز الإشكالية الرئيسية لهذا البحث، والتي تتمثل في: ما هي أهم المنازعات التي تنشأ عن الترقيم العقاري؟ وما مدى نجاعة الآليات القانونية المعتمدة في معالجتها؟. وتفرعاً عن هذه الإشكالية، يمكن طرح مجموعة من التساؤلات الفرعية، من بينها: ما هي الأسباب الرئيسية لمنازعات الترقيم العقاري؟ ما هي الجهات المختصة بالنظر في هذه النزاعات؟ وكيف تعاملت التشريعات الوطنية والقضاء مع هذه الإشكالات؟

### أهمية الدراسة

تكمن أهمية هذا البحث في تسليط الضوء على الجوانب القانونية والإجرائية للترقيم العقاري، وتحليل مختلف النزاعات التي قد تطرأ بسببه، مع استعراض الاجتهادات القضائية ذات الصلة. كما يسعى البحث إلى تقييم مدى كفاية النصوص القانونية الحالية في مواجهة هذه النزاعات، واقتراح حلول قد تساهم في تحسين النظام القانوني للترقيم العقاري وتعزيز الأمن القانوني للعقارات.

و في هذا تتجلى أهمية دراسة منازعات الترقيم العقاري في تحليل الأسباب القانونية و الواقعة لهذه النزاعات و التعرف على الآليات القانونية و الإدارية المتاحة لحلها سواء من

خلال اللجان المختصة او القضاء كما تبرز الحاجة الى البحث في مدى فعالية التشريعات الحالية في تقليل هذه النزاعات و ضمان حقوق الأطراف المتنازعة بإنصاف

### أسباب الدراسة

من خلال هذه الدراسة سنسلط الضوء على مختلف الإشكالات التي تواجه عملية الترقيم العقاري و منازعاته و أسبابه و أنواعه ، و كذا الجهات المختصة بالبت فيها . كما انه ومن اجل متابعة الدراسات التدرجية في الجامعة كان وجوبا اعداد مذكرة تخرج ماستر من اجل نيل هاته الشهادة، و كون ان مجال عملي يعتني بهذا البحث لأن جل النزاعات المطروحة تتعلق بالترقيم العقاري . إضافة الى شغفي بهذا الموضوع الذي هو موضوع الوقت الراهن لما يكتسيه من اهمية بالغة نظرا لأن العقار من أهم الثروات الغير الزائلة و التي يعتني الإنسان الحفاظ عليها و دوام البحث عن آليات حمايتها .

### صعوبات الدراسة

لقد واجهتنا خلال دراستنا إشكالية نقص المراجع الخاصة بعملية المسح و ان وجدت كانت تقتصر على أوامر تعود الى سنة 75- و 76 و بعض التعديلات الحاصلة عليه ، و لم يتم التحديث فيها كثيرا بل تكاد تكون منعدمة و كذا نقص الدراسات المدانية كونها في بحثنا هي الركيزة الأساسية لان عملية البحث لكون الدراسة الميدانية تظهر الاختلالات الحاصلة قبل حدوثها او تبين بداية المنازعة في مهدها ، كما ان الدراسات السابقة في هذا الموضوع كانت بعيدة نوعا ما عن الواقع كونها كانت مجرد دراسات

نظرية و فقط بينما محور الدراسة يقتضي اهل الميدان من اجل الوقوف على الأسباب الأولية المنشئة للمنازعات و المتسبب فيها و كذا كون هاته الدراسات ربما لم توفق في تناول هذا الموضوع كونها تطرقت الى جوانب ليست في صلب الموضوع كالتطرق الى المحافظ العقاري و طرق تعيين هو طرق انهاء مهامه و هذا خروج عن الموضوع .

### المناهج المتبعة للدراسة

و في رحلة البحث و التقصي يجب ان ننوه الى المنهج المتبع في بحثنا هذا و الذي ينحصر في المنهج التحليلي الذي فيه نعد الى تحليل نصوص قانونية و أوامر و كذا المنهج التطبيقي كون ان عملية التقييم تتم بواسطة افراد و مصالح تنتقل الى ارض الواقع مما يستوجب انتهاج المنهج التطبيقي على ارض الواقع .

### تقسيم الدراسة

و لقد اعتمدنا في تقسيم بحثنا الى فصلين ، تناولنا في الفصل الأول منازعات التقييم المؤقت بدوره ينقسم الى مبحثين المبحث الأول تطرقنا إلى ماهية التقييم المؤقت و المبحث الثاني تناولنا الى تسوية المنازعات التقييم المؤقت ، كما تناولنا في الفصل الثاني منازعات التقييم النهائي الذي ينقسم الى مبحثين المبحث الأول ماهية التقييم النهائي و المبحث الثاني تسوية منازعات التقييم النهائي.

# الفصل الاول

## منازعات الترقيم المؤقت

## الفصل الأول : منازعات الترقيم المؤقت

قد تنشأ العديد من المنازعات حول هذا النوع من الترقيم لكونه، لا يعتمد على سندات رسمية في إثبات الملكية، وإنما يعتمد على الوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، و التقادم المكسب ، سواء بسندات عرفية غير كافة لإثبات الملكية العقارية، أو عن طريق الحيازة الظاهرة و قبل التطرق الى المنازعات الواردة في هذا النوع من الترقيم ، وجب علينا التعرف أكثر على الطبيعة القانونية و كذا الإشكال التي قد يأتي عليها هذا الترقيم ، ولهذا قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول ماهية الترقيم المؤقت، وفي المبحث الثاني تسوية منازعات الترقيم المؤقت.

### المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للترقيم المؤقت

يعتبر هذا النوع من التقييدات إجراء وقتيا يهدف الى تسجيل الحقوق العينية في السجل العقاري بصورة مؤقتة الى حين التسوية القانونية للعقار او استكمال الوثائق المطلوبة و تبرز أهمية الترقيم المؤقت في كونه يسمح تثبيت بعض الحقوق و لو مؤقتا كما يفتح المجال لصاحب الحق تدارك النقص الذي حال دون الترقيم النهائي لهذا نحاول التطرق في هذا المبحث الى تناول النقاط الموضحة في المطالب أدناه حيث أننا تطرقنا في المطلب الأول إلى الإطار المفاهيمي للترقيم المؤقت و في المطلب الثاني الأخطاء المنشئة لمنازعات الترقيم المؤقت

### المطلب الأول : مفهوم الترقيم المؤقت

نتعرف في هذا المطلب على تعريف الترقيم و كذا بياناته و شروطه و حالات الترقيم المؤقت .

## الفرع الأول: تعريف التقييم المؤقت

التقييم المؤقت هو التقييم العقاري الذي يقوم به المحافظ العقاري بشكل مؤقت، وهو قابل للإلغاء والتعديل بالنسبة للعقارات الممسوحة التي لا يملك أصحابها<sup>1</sup> أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة من السندات التي يعتد بها في إثبات الملكية العقارية، كأن يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق تثبت الحيازة والاستغلال دون منازع ولا يسند في التقييم المؤقت إلا على الوقائع المادية التي تسمح بإرتكاب الملكية عن طريق التقادم المكسب والمقدرة مدته بـ 15 سنة كاملة.<sup>2</sup>

و يتم ترقيم العقارات بشكل مؤقت بعد إيداع وثائق المسح العقاري بالمحافظة العقارية، ويكون إما ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر، أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين<sup>3</sup>، أو يتم التقييم بإسم الدولة ويترتب في هذه الحالة تسليم المحافظ العقاري لشهادة التقييم المؤقت التي تكتسي أهمية كبيرة في مجال التقييم لما ترتبه من حقوق ، لاسيما في مجال إثبات الملكية العقارية عند قيام الغير بالتعدي على العقار الحائز على شهادة التقييم المؤقت.<sup>4</sup> وعلى هذا الأساس فإن لصاحب شهادة التقييم المؤقت الحق في الحصول على رخصة البناء الحق في رهن العقار للهيئات المصرفية تمكن صاحبها من الظهور بصفة المالك الظاهر للعقار، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 367715 الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2006.<sup>5</sup>

## الفرع الثاني : بيانات التقييم و شروطه

### اولا/ بيانات التقييم العقاري

<sup>1</sup> - محمد بلعاشي ، الشرح العملي لقانون التهيئة و التعمير في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2018 ، ص

112

<sup>2</sup> ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، دار هومة ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2015، ص 237

<sup>3</sup> فوزي عبو ، نظام التقييم العقاري في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري ، العدد 04 ، سنة 2020 ص 45

<sup>4</sup> خلايفية نوري ، وبوسعل سعد ، المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في القانون العام ، كلية

الحقوق قالمة 2017-2018 ص 32

<sup>5</sup> قرار المحكمة العليا رقم 367715 بتاريخ 15 نوفمبر 2006

يتكون التقييم العقاري من نوعين من البيانات كما يلي:

### 1-بيانات متعلقة بالعقار

هي تلك البيانات الناتجة عن العمل التقني الفني الذي قامت به فرق مسح الأراضي، وتتسم هذه البيانات نسبيا بالثبات، إذ تتعلق بعمل مادي بحت وهي بدورها نوعان :

#### - بيانات طبيعية

هي تلك المتعلقة بنوع العقار أرضا أو بناء وطبيعته ومساحته ومحتواه المادة 02 من الأمر رقم (75/74).<sup>1</sup>

#### -بيانات فنية

هي تلك البيانات الناتجة عن العمل الطبوغرافي المصالح مسح الأراضي الذي يعطي لكل جزء مساحي يسمى بالوحدة العقارية رقما معيناً وقسماً من داخل نطاق بلدية معينة، وهذا بالاستعانة بمخططات مسحية تودع بدورها على مستوى المحافظة العقارية.<sup>2</sup>

### 2- بيانات متعلقة بتعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات وأصحابها

إن الدور الرئيس المنوط بنظام الشهر العقاري هو تحديد الحقوق العينية بعد الاعتراف بها، و جعلها في متناول كل راغب في التعرف عليها ، وعلى هذا الأساس لا بد أن تكتمل عملية تحديد البنية العقارية المادية لكل وحدة عقارية ببيانات تحدد وضعيتها القانونية و طبيعة الحقوق العينية المرتبطة بهذه الوحدة العقارية، ويقصد ببيانات تحديد الحقوق تلك الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، وكذلك كل القيود و الأعباء التي تثقل الوحدة العقارية مع تحديد كاف لأصحاب هذه الحقوق، وكذا صفاتهم، وبناء على ذلك، فإن البيانات المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم يمكن حصرها إجمالاً فيما يلي:

- بيانات لتعريف الحقوق وطبيعتها والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.

<sup>1</sup> المادة 02 من الأمر 75/74

<sup>2</sup> فرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة نسييل شهادة الماجستير ،كلية سعد حلب ، كلية الحقوق الجزائر 2001، ص 73

- بيانات لتعريف أصحاب الحقوق وتاريخ ميلادهم ومهنتهم وموطنهم وحالتهم الشخصية الأهيلة والجنسية.

### ثانيا / شروط الترقيم المؤقت في السجل العقاري

يعترف الترقيم المؤقت للمرقم لفائدتهم بصفة الحائزين الظاهرين حيازة سليمة تسمح لهم باكتساب الملكية لاستيفائهم شروط الحيازة المكسبة للملكية العقارية طبقا لنص المادتين 827، 828 من القانون المدني، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:<sup>1</sup>

- شرط المدة.

- شرط العلانية.

- شرط الهدوء.

وقد نظم التشريع الخاص بإجراءات المسح العام والسجل العقاري هذه الشروط وفق قواعد خاصة؛ إذ إن شرط المدة اكتفى فيه المشرع بمجرد التصريح بالحيازة قبل مرور أعوان فرقة مسح الأراضي القائمة بالتحقيق. وأما بالنسبة لشرط العلانية، فقد تم عن طريق تسجيل الحيازة في السجل العقاري بصفة مؤقتة بموجب إجراءات الترقيم المؤقت، وعن طريق إيداع بطاقة التحقيق العقارية (T 10) التي هي من أهم وثائق مسح الأراضي المودعة على مستوى المحافظة العقارية "ويبدأ الترقيم بعد قبول هذه الوثائق وإمضاء محضر إيداع وثائق مسح الأراضي مباشرة"<sup>2</sup>، وحددت مدة وآجال الاعتراض بالنسبة للحيازة بسند بمدة أربعة أشهر من تاريخ الترقيم، أما الحيازة دون سند، فالمدة اللازمة قد تم تمديدها إلى سنتين، أما بالنسبة لشرط الهدوء أي عدم قيام أي منازعة أو احتجاج حول الحيازة المرقمة ترقيميا مؤقتا، فقد تم تنظيمه بموجب أحكام المادة 15 من المرسوم 76/63 التي نصت على شكلين من أشكال الاحتجاج والاعتراض وهما: الاعتراض أمام المحافظ العقاري، والاعتراض أمام القضاء المختص.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 827-828 من القانون المدني

<sup>2</sup> فرنان فضيلة ، مرجع سابق ، ص 75

<sup>3</sup> المادة 15 من المرسوم 63/76

## الفرع الثالث : حالات الترقيم المؤقت

### اولا: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

يتم ترقيم العقارات مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر يبدأ سريانها من يوم إمضاء محضر الاستلام، ويتعلق هذا الترقيم بالعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية ولكن يتمسكون بالحياسة الهادئة والعناية والمستمرة لمدة 15 سنة كاملة<sup>1</sup> عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح عن ذلك، كما يطبق هذا الترقيم أيضا على الحائز. لسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل ، وكذلك المتحصلين على شهادة الحياسة المسلمة من طرف رؤساء البلديات ، وهو ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63-76 السالف الذكر بقولها «يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 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 حياسة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المعمول به في هذا المجال.<sup>2</sup> وعليه فإن المحافظ العقاري يسلم بذلك للمالك الظاهر عند تقديمه لطلب صريح شهادة الترقيم المؤقت تثبت ترقيم العقار ترقيفا مؤقتا في حسابه، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة سند رسمي يثبت وقائع الحياسة، فهي بمثابة شهادة حياسة، وترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحياسة.<sup>3</sup> وتعتبر فترة أربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة للمطالبة بحقوقهم لاحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم، ففي حالة عدم تقديم أي اعتراضات للمحافظ العقاري خلال هذه الفترة أو تقديم اعتراضات وتم رفضها أو سحبها فإنه في هذه الحالة يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>المواد من 39 الى 43 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري

<sup>2</sup>المادة 13 من المرسوم 63/76 ، مرجع سابق

<sup>3</sup>الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، دون سنة ، ص 66

<sup>4</sup>عبد الرزاق موسوني ، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، جامعة الدكتور يحيى فارس ، سنة 2011 ، المدينة ، الجزائر ص 13 المنشور في الموقع [www.bibliodroit.com](http://www.bibliodroit.com)

### ثانيا : الترقيم المؤقت لمدة سنتين

قد تطرح أثناء عملية الترقيم للعقارات الممسوحة عدم وجود بيانات كافية مرجعية تحقق في الملكية العقارية أي عدم وجود بيانات كافية ومرجعية رسمية أو عرفية تؤهل لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية تؤهلهم لإثبات ملكيتهم، أو ليست لديهم أية وثيقة تثبت ملكية العقار الشيء الذي يجعل المحافظ العقاري عديم القدرة على تحديد الطبيعة القانونية للعقار ولا يستطيع إبداء رأيه حول تحديد حقوق الملكية، ففي هذه الحالة يتم ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح من قبل المحافظ العقاري،<sup>1</sup> ويمنح لأصحاب هذه العقارات شهادة ترقيم مؤقتة عند طلبها. وبعد انقضاء مدة العامين من الترقيم يصبح الترقيم نهائيا إذا لم تظهر وقائع قانونية جديدة، تؤدي إلى اعتراض الغير.

### ثالثا : الترقيم المؤقت بإسم الدولة

يطبق الترقيم لمدة سنتين كذلك لفائدة الدولة وهذا عندما يصادف مرور فرق مسح الأراضي بغياب تام لملاك العقارات مما يصعب عليهم معرفة ملاك هذه القطع وتحديد سندات ملكيتها، ففي هذه الحالة فإن هذه الأملاك ترقم لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وذلك لمدة 15 سنة على أن يصبح هذا الترقيم لصالح الدولة بعد مرور هذه المدة في حال عدم ظهور اعتراضات من الغير أو ظهور المالك الحقيقي لهذه الملكية،<sup>2</sup> وذلك طبقا لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 السالف ذكره، المادة 23 فقرة 1 التي جاء فيها « يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة 15

<sup>1</sup>مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الخامسة ، دار هوما ، الجزائر 2018 ، ص

137

<sup>2</sup>المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الامر 74/75

سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.<sup>1</sup>  
وتجدر الإشارة أنه لا يمنح الدفتر العقاري للمعنيين خلال عملية الترخيم المؤقت للعقارات كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقته في الملكية، ويعتبر دليلاً على إثبات الملكية العقارية، فهو يشكل المنطق الوحيد لإقامة البينة على نشأتها.

### المطلب الثاني : الأخطاء المنشئة لمنازعات الترخيم المؤقت

سوف نتناول في هذا المطلب في الفرع الأول أخطاء في حدود القطعة و القياسات و الفرع الثاني تسجيل العقارات في حساب مجهول أما الفرع الثالث فسوف نتناول الترخيم المؤقت في حساب معلوم.

#### الفرع الأول : أخطاء في حدود القطعة و القياسات

بعد العمل الميداني الذي يقوم به أعوان المسح، من تحقيق وتثبيت للحدود، و إعداد وثائق المسح من مخطط للمسح، سجل المساحة، جدول الأقسام ، و بطاقات العقارات، وتودع بمقر البلدية طيلة شهر، ليحق للمعنيين الاطلاع عليها وتقديم شكاواهم ضمن الأجل المذكور والتي تتعلق عموماً بالمنازعة في الحدود المؤقتة،<sup>2</sup> أو في الفارق في المساحة.<sup>3</sup>

#### أولاً: الأخطاء المتعلقة بالحدود المؤقتة.

تقدم الشكاوى المتعلقة بالمنازعات في الحدود المؤقتة، إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإبداء رأيها فيها ومحاولة التوفيق بين المعنيين، ففي حالة عدم التوصل إلى توفيق بينهم، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة. وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات ويتم العمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها، وفي حالة التنازع على الحدود

<sup>1</sup>القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية 2018 جريدة رسمية العدد 77

<sup>2</sup>المواد 12-13-14 من المرسوم التنفيذي 62/76

<sup>3</sup>د. مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 159

بين الملاك، يعطى أجل 03 أشهر للملاك من أجل الاتفاق على الحدود أو رفع دعاوى قضائية أمام الجهة المختصة إقليمياً، وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية، ماعدا الغلط المادي المعترف به وحقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين. وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي.

### ثانياً: حالات متعلقة بالفارق في المساحة:

إن القياسات التي يتم القيام بها خلال عمليات المسح العام للأراضي، تظهر في بعض الأحيان الفوارق بين المساحات المذكورة في السندات الملكية المقدمة من طرف المعنيين وتلك الناتجة عن القياسات المساحية.

ويقصد بإشكالات الفوارق في المساحات بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية، إذ تخضع وثائق الملكية المقدمة من الملاك الظاهرين للعقارات أثناء قيام أعوان المسح بعملية التحقيق العقاري، لفحص دقيق من أجل التأكد من تطابق المعلومات الواردة في وثيقة الملكية مع الواقع،<sup>1</sup> ذلك أن كثيراً منها لا يتسم بالدقة، فمن خلال عملية الفحص قد تكون المساحة الواردة في العقد المقدم من المالك غير مطابقة للمساحة المقاسة وباعتبار عملية المسح انجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها، ومن خلال هذه العملية تظهر فوارق بين المساحات المحددة في الوثائق الثبوتية وتلك التي أسفرت عنها عملية المسح مما يخلق إشكالات ونزاعات كثيرة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>نوال جديلي، السجل العيني، أطروحة الدكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2017، ص 76  
<sup>2</sup>جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية للنشر و التوزيع،

2006، ص 08

\* حالات لمنازعات الفوارق المساحية بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية: من خلال التعليم رقم 3883 المؤرخة في: 24 جويلية 2004 الصادرة عن الأملاك الوطنية، وضحت كيفية تسوية وضعية وجود فوارق من حيث المساحة بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية المترتبة عن عملية المسح العقاري وفقا لما يلي:

أ- حالة عدم تجاوز الفارق النسبة المسموح بها قانونا:

لقد نصت التعليم 3883 المؤرخة في: 24 جويلية 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية على الفارق المسموح به وهو 20/1، سواء بالزيادة أو النقصان فيمكن إشهار العقد طبقا للقانون.

ب - حالة تجاوز الفارق النسبة المسموح بها قانونا:

إذا تجاوز الفارق هذا المقدار، فلا بد من تسوية هذه الوضعيات، إذ يقدم الطرف المعني عريضة متضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي شفويا أو كتابيا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل<sup>1</sup>، فيقوم المحافظ العقاري بمراسلة مديرية المسح خلال 3 أيام من تاريخ استلام العريضة، ولمصلحة المسح القيام بالتحقق وبالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوم من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء مدة 15 يوم المحددة، وبعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني : تسجيل العقارات في حساب مجهول

<sup>1</sup> نصيرة بوعزة ، الاشكالات القانونية المرتبطة بتجاوز الفارق المسحي في الترقيم العقاري ، العدد 09 ، سنة 2022

، ص 52

<sup>2</sup> كمال بن تركي ، التطبيقات العملية لنظام الترقيم العقاري في الجزائر ، دار العلوم ، الجزائر ، سنة 2020 ، ص

تسجل عادة الأراضي التي يسفر التحقيق الميداني أثناء عملية المسح على عدم التعرف على ملاكها الأصليين أو الحائزين والتي لا أثر لهم كذلك على مستوى المحافظة العقارية، في حساب مجهول، إذ أنه بعد استكمال عملية المسح تتولى إدارة المسح تسليم الوثائق الناتجة عن التحقيق العقاري للمحافظة العقارية، ولما كان المالك مجهولا، فإن المحافظ العقاري يسجل العقار في حساب مجهول (غير معرف)<sup>1</sup>، ويمنحه ترقيما مؤقتا لمدة سنتين، وفي هذه الحالة قد يحدث أن يظهر المالك، مما يؤدي إلى وجود اعتراض من قبله على الترقيم فنتم تسوية العقار في حسابه، إداريا أي من طرف المحافظ العقاري تطبيقا للتعليمية 2003/2421 في حالة حيازة المالك لسند ملكية قانوني أو طبقا للتعليمية 2004/4618 إذا كان الطالب يفقد لحقوق مشهورة، كما يحتمل مضي المدة دون وجود أي اعتراض، فيرقم العقار باسم الدولة ولحسابها.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث الترقيم المؤقت في حساب معلوم

يبنى الترقيم العقاري عامة والترقيم المؤقت في حساب معلوم خاصة على أساس وثائق المسح، لاسيما المعلومات المدرجة في بطاقة التحقيق العقاري (T10)، وهي الوثيقة التي تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني بالترقيم، والمعلومات المحتواة في السجل العقاري، والتي تبين وضعية العقار، والذي يكون بدون سند ولكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مظاهرها ومدتها من اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب، أو يكون بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

و تبعا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم العقاري المؤقت كالاتي:

- إذا كان العقار بدون سند ولكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مظاهرها ومدتها من اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب، طبقا للأحكام القانونية المعمول بها

<sup>1</sup>أوشن حنان و خليفة وردة ، المسح كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت، العدد الثانوي جوان 2017

في هذا المجال، فإن هذا الأخير يكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر، طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهي أجل للمعارضة، حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ويدعون حقا على العقار محل الترقيم، ولم يحضروا عملية المسح، المطالبة بهذا الحق.<sup>1</sup>

- أما إذا كان العقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، فإن هذا الأخير يكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة سنتين، طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>2</sup> وفي كلتا الحالتين يسجل العقار من طرف أعوان فرق المسح في حساب المالك الظاهر على أساس الحيابة، بناء على تصريحاته ونتائج التحقيق الميداني، وحماية لحقوق المالك الحقيقي، يبقى الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر أو سنتين، حسب مظاهر حيابة المالك

الظاهر ومدتها، ومدى اكتسابه للعقار بالتقادم المكسب، وتعتبر هذه المدة أجلا مفتوحا للمعارضة لكل ذي مصلحة أو لكل من يدعي حقا على العقار لتقديم اعتراضه على الترقيم أمام المحافظ العقاري، لتسوية العقار باسمه، وفي هذه الحالة قد تتم تسوية العقار إداريا أو قضائيا.<sup>3</sup>

## المبحث الثاني : تسوية منازعات الترقيم المؤقت

يعد الترقيم المؤقت مرحلة انتقالية في مسار التحول نحو الترقيم النهائي إذ يتم خلاله تسجيل العقار بناء على وثائق اولية و اجراءات ادارية تهدف الى ضبط الاملاك العقارية ، غير ان الطبيعة المؤقتة لهذا الترقيم تفتح المجال لنشوء منازعات متعددة تتعلق غالبا بحقوق الملكية و تتميز هذه المنازعات بحساسية قانونية و اجتماعية . ولهذا تجدر

<sup>1</sup>المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76

<sup>2</sup>المادة 14 من نفس المرجع

<sup>3</sup> عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة دكتوراه تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزووزو ، الجزائر 2014 ، ص 245

الإشارة الى ان تسوية منازعات الترقيم المؤقت تكوين على شكلين او على طريقتين الطريق الاول تكون تسويته مباشرة أمام الادارة القائمة على عملية الترقيم وفق شروط قانونية و التي سوف يتم التطرق اليها من خلال المطلب الاول اما التسوية الثانية و هي التسوية القضائية فهذا ما سوف نبينه من خلال المطلب الثاني .

### **المطلب الأول : التسوية الإدارية للترقيم المؤقت**

قد تثار منازعات عند إيداع وثائق المسح بالبلدية خلال مدة شهر، كما قد تثار أثناء الترقيم المؤقت بالمحافظة العقارية وهو ما سنحاول دراسته بشكل مفصل في هذا الفرع

### **الفرع الأول : تسوية المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح ببلدية العقار .**

يعمل المحافظ العقاري على فحص و مراقبته الوثائق المساحية المودعة أمامها من حيث الكمية والنوعية، فإذا لاحظ أي نقص في هذه الوثائق يقوم بإرجاعها إلى مصلحة المسح من أجل تصحيحها، فكثيرا ما تتضمن التحقيقات العقارية المتعلقة بالبحث في الوضعية القانونية للعقار أخطاء قد تضر بأصحاب الحقوق كأن يذكر إسم شخص لا صلة له بالعقار مثلا، وتبلغ رسائل الإحتجاج إلى لجنة المسح والتي تقوم بدورها ودراستها ومحاولة التوفيق بين المعنيين إذا تعلق الأمر بنزاع على الحدود أو الرسم المساحي لعقاراتهم<sup>1</sup> .

ويقوم عند الاقتضاء رئيس الفرقة بالتعديلات اللازمة مستندا في ذلك على قرارات اللجنة المصادق عليها من قبل الوالي والتي تقوم بإصلاح الأخطاء الواردة في الأسماء أو المساحات أو أي نوع من الحقوق.

وفي حالة عدم التوصل إلى توفيق بين المالكين فإن لجنة المسح تحدد الحدود المؤقتة للعقارات ، كما يجب أن تكون عليه في المخططات، وتمنح للمالكين مدة ثلاثة (03) أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية العادية

<sup>1</sup> محمد زروقي ، شرح قانون المسح العقاري و إعداد وثائق المسح ، دار هومة ، الجزائر ، 2017 ، ص 45

المختصة إقليمياً، وذلك حسب نص المادة 14 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي تنص على أنه يعطى أجل قدره ثلاثة (03) أشهر فيما يخص الإجراءات المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، وعند إنقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به، وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا يكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين. وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي<sup>1</sup>.

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 15 من المرسوم 63-76 مسألة تقديم الاحتجاجات أثناء إيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية حيث جاء فيها « يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري<sup>2</sup> وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية. ويتضح من خلال هذا النص على أن الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا إعتراضاتهم بإحدى الوسيطتين، إما كتابة بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم بذلك، وأما أن يقيدوا عريضة أمام الجهة القضائية المختصة، وقد تسفر محاولة الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري عن إحدى الاحتمالين<sup>3</sup>.

### 1- محاولة الصلح الناجحة:

إذا اتفق الأطراف على حل ينهي الخلاف بينهم يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر

<sup>1</sup> المادة 14 من المرسوم 62/76

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم 63/76

<sup>3</sup> زين الدين بوتشيشة ، منازعات الترقيم عند القيد الاول في السجل العقاري ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، السنة الجامعية 2022-2023

صلح يذكر فيه الاتفاق المتوصل إليه ، إلا أنه عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح على المحافظ العقاري بتبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي من أجل تعديل الوثائق اللازمة لتتماشى مع اتفاق الأطراف وحسب ما تم الاتفاق عليه في محضر المصالحة على أن تبقى الترقيمات العقارية على حالها، وذلك خلال المدة القانونية الممنوحة لذلك ومقدرة بأربعة (04) أشهر او سنتين على احتمال ظهور أشخاص أخرى ، وهو ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63-76<sup>1</sup>

## 2- محاولة الصلح الفاشلة:

إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف ، حيث أنه يجب على المدعي رفع دعواه في هذه الحالة خلال ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة من طرف المحافظ العقاري تحت طائلة سقوط الحق ، وعدم قبول الدعوى التي يلتبس من خلالها المدعي تغيير أو تعديل في الحقوق الناتجة عن عملية الترقيم المؤقت<sup>2</sup> ، طبقا لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63-76 مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري في نفس المهلة هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض بالمحافظة العقارية، ولم ينص المشرع الجزائري على شكل معين للاحتجاج، فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية أي خلال أربعة أشهر أو السنتين للترقيم المؤقت حسب الحالة، ويجب على المحافظ العقاري أن يولي إهتماما للآجال القانونية لقبول الاعتراضات المقدمة إليه، فإذا أثير الاحتجاج خارج الآجال القانونية أين يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي يجعل من الاحتجاج مرفوضا، وعلى المعني اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقه، أما في حالة إثارة الاعتراضات في آجالها القانونية وحافظ الترقيم المؤقت على

<sup>1</sup>المادة 15 من المرسوم 63/76

<sup>2</sup>عبد الحميد خرفي ، الوسائل البديلة لحل النزاعات في القانون الجزائري ، دار المعرفة ،الجزائر ،سنة 2020 ، ص

طابعه، لكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية، بإستدعاء الأطراف المتنازعة ومحاولة إجراء مصالحة بينهما<sup>1</sup>.

وتسير في محاولة الصلح الفاشلة بين حالتين:

• غياب المعترض:

وهو الشخص الذي يقوم بالإعتراضات على الترقيم العقاري المؤقت ففي حالة غياب المعترض فإن المحافظ العقاري أو المحقق العقاري يخصص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها شهر بعد إرسال الإستدعاءات لكلا الطرفين، وفي حالة غيابه للمرة الثانية يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح، ومن ثم يعتبر الاعتراضات بدون أثر مع إخطار المعترض بذلك<sup>2</sup>.

• غياب المعترض ضده:

المعترض ضده هو الشخص الذي استفاد من الترقيم المؤقت أو الذي طالب بالحصول على سند ملكية في إطار القانون 07-02 المتعلق بتأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وتسري في هذه الحالة أيضا نفس الآجال والإجراءات كما هو الحال في الحالة الأولى وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يقيد المحافظ العقاري بأجل محدد لإجراء عملية الصلح بين الأطراف ، وهو ما جعل مدى الترقيم المؤقت تطول وتخرج عن الآجال المحددة ضمن المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76، وهو ما ينعكس سلبا على وضعية السجل العقاري، وذلك ما ينبغي على المشرع تداركه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> زين الدين بوتشيشة ، مرجع سابق

<sup>2</sup> بوشباح سامية و بن يحي باية، منازعات الترقيم ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، الجزائر 2017-2018 ، ص 24

<sup>3</sup> بوشباح سامية و بن يحي باية ، مرجع سابق ، ص 25

## الفرع الثاني: تسوية منازعات الترقيم بإسم الدولة (الترقيم المؤقت لمدة سنتين)

قد يتعذر معرفة المالك الحقيقي للعقار أثناء قيام لجنة المسح، وذلك لعدم تقدم أي شخص ما بطلب مسحه مما يؤدي بالمحافظ العقاري بترقيم هذا العقار في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي لعدم وجود أي دليل يوحى لصاحب العقار، ويتم تسوية ومراجعة هذا الترقيم من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة وفقاً للحالات التالية.

### أولاً: حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر

يتم تسوية العقارات التي تم ترقيمها لمجهول والتي يحوز مالكوها على سندات رسمية أو سندات لها الحجية أن يقوموا بتقديم اعتراضاتهم والمطالبة بترقيم العقارات لفائدتهم، وذلك بتقديم طلب لتسوية الترقيم العقاري يودع لدى المحافظة العقارية، ويجب أن يحتوي على طلب على بيانات المسح (رقم القسم المسحي، مجموعة الملكية، و بلدية للعقار)<sup>1</sup>.

وبعد تحقيق يقوم به المحافظ العقاري ومصالح الحفظ العقاري بالولاية والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكة لكن سند الملكية قد يكون غير مشهر في تلك المحافظة، ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري الحصول على جميع المعلومات الخاصة به<sup>2</sup>،

إذ تمنح له مهلة 08 أيام إذا كانت المستندات متواجدة بمحافظة عقارية بنفس الولاية، أو مدة 15 يوم في حالة تواجدها خارج الولاية، وعليه يشرع المحافظ العقاري في دراسة الطلب. ويتعين عليه التحقق من سند الملكية المقدم من طرف المعارض ومقارنته بالعقار الذي سجل في حساب مجهول<sup>3</sup> من حيث تطابق المعلومات الواردة في السند مع وضعية العقار.

<sup>1</sup>بوشياح سامية و بن يحي باية، نفس المرجع، ص 26

<sup>2</sup>القانون 10-14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية 2015، العدد 78

<sup>3</sup> مذكرة رقم 4618 في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

**ثانيا: حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر**

في حالة عدم حيازة طالب التقييم لسند مشهر فإنه يتم تسوية منازعة التقييم لحساب مجهول بإتباع الإجراءات الواردة في المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2014/09/04 المتضمنة كيفية التسوية الإدارية لوضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول .

حيث أشارت على أن الطلب المتعلق بتطهير هذا الحساب يقدم إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يفتح سجلا خاص لهذا الغرض مقابل تقديم وصل استلام، ليقوم بعد ذلك مدير الحفظ العقاري بمراسلة أملاك الدولة ورئيس البلدية التي يقع فيها العقار ليبيدي كل منهم رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار فيما إذا كانت البلدية أو الدولة لها حقوق عليه أم لا، ثم يرسل الملف إلى مصلحة مسح الأراضي لتنتقل إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد وثيقة التحقيق العقاري وتعديل وثائق المسح في حالة اللزوم.

وقد حددت الآجال الممنوحة لهذه الجهات الإدارية للرد ب 45 يوم من تاريخ طلب إبداء الرأي ، وفي حالة كانت الردود إيجابية من طرف الجهات المعنية يقوم مدير الحفظ العقاري بإسالة الملف إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليتم ترقيم العقار بإسم طالبه، وقد ثار إشكال حول إمكانية تسوية وضعية حساب المجهول بعد انتهاء مدة السنتين للتقييم المؤقت، لذا تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية وأصدرت التعليم رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/12 التي نصت على ضرورة الاستمرار في تسوية وضعية العقارات التي يحوز مالكوها على سندات رسمية أو سندات لها الحجية فقط وذلك مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح<sup>1</sup> مستثنية بذلك الحالات الأخرى التي يسري عليها التقييم النهائي لفائدة الدولة ، وللاشارة فإن أحكام المادة 23 مكرر في فقرتها 2، 3، 4 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي تنص « في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهورة، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ

<sup>1</sup>التعليمية 9642 المؤرخة في 2008/10/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات بتسجيله بإسم مالكه»<sup>1</sup>. وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقاً للتشريع المعمول به في أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين بإسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب، إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فوار بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق ، وهو ما أكده قرار المحكمة العليا .

### الفرع الثالث : التسوية الإدارية لحساب العقارات الغير مطالب بها اثناء عملية المسح

استحدثت تسمية "حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح"، بموجب المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المدرجة بموجب المادة 67 من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، والمعدلة بالمادة 89 من القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018. إذ وقبل صدور القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، فإنه في حالة شغور العقارات من أصحابها يتم ترقيمها ترقيماً مؤقتاً كما لمدة سنتين في حساب مجهول مع إمكانية التسوية في حالة الاعتراضات<sup>2</sup> ، بناء على التعليمتين: 2003/2421 و 2004/4618، أما إذا لم يتم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت يصبح الترقيم نهائياً بإسم ولحساب الدولة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 23 مكرر في فقرتها 02-03-04 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018

<sup>2</sup> مرجع سابق

<sup>3</sup> التعليمتين 2421 سنة 2023 و 4618 سنة 2024 الصادرتين عن المديرية العامة للاملاك الوطنية

**1. الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015:**

تنص المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 67 من القانون 10/14 المؤرخ في: 2014/12/30 المتضمن قانون المالية 2015، على أن: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيميا نهائيا باسم الدولة<sup>1</sup>، في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناءا على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري ومسح الأراضي والمحافظة العقارية وأملاك الدولة والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة".

خلافًا لأحكام حساب المجهول، أكدت المادة السالفة الذكر على ترقيم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيميا نهائيا باسم الدولة، إلا في حالة الاحتجاج بسند ملكية قانوني في غضون 15 سنة وفقا للشروط المنصوص عليها.

وبذلك فقد أضافت هذه المادة نوعا جديدا من الترقيمات المؤقتة والتي تحافظ على طابعها المؤقت لمدة: 15 سنة تداركا لأحكام المادتين: 13 و14 من المرسوم التنفيذي 63/76، كما أعطت هذه المادة حق الاعتراض للغير على الدفتر العقاري الذي تم لفائدة الدولة، إذا توفر على سند ملكية قانوني، خلافا لأحكام المادة 16 من ذات المرسوم التي تنص على عدم إمكانية الطعن في الحقوق الناتجة عن الدفتر العقاري إلا أمام القضاء.

**2. الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018:**

<sup>1</sup>المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 76 من القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية 2015

نتيجة لوجود إشكالات في تطبيق المادة 23 مكرر من القانون 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فيما يخص الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 10/14 المتضمن قانون المالية 2015 والذي لم يتسنى تطبيقه للصعوبات التي واجهت العمل به، تم تعديل هذه المادة مرة أخرى بموجب القانون 11/17 المؤرخ في: 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 بالمادة 89 منه كما يلي: "تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم وتحرر كما يلي: " يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عملية المسح الأراضي ولو تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>. في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالدفتر العقاري للعقار المطالب به باسم مالكة. وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>.

فإذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملكا للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

<sup>1</sup> نصيرة بن قارة ، الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها في ظل المسح العقاري الشامل ، مجلة القانون العقاري ، العدد 06 ، ص 55 ،

<sup>2</sup> التعلية 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية 2018

بعد استنفاد أجل 15 سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة".  
وعلى إثر هذا التعديل وبهدف شرح التدابير المنصوص عليها بموجب المادة 23 مكرر السالفة الذكر ومن أجل توضيح مجال تطبيقها وتحديد الإجراءات الواجب إتباعها صدرت عن المديرية العامة للأموال الوطنية، التعليم رقم 2018/4060 بتاريخ: 05 أبريل 2018، والتي وضحت أن هذا التدبير الجديد جاء بدلا عن تسمية العقارات المسجلة في "حساب المجهول" والذي لا يعكس الوضعية القائمة في غياب الملاك أو الحائزين ورغم الجهود المبذولة من خلال التعليمتين 2421،4618 لتسوية العقارات إلا أن الأهداف المرجوة لم تتحقق<sup>1</sup>، ويتعلق تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 حسب التعليم 4060 بالعقارات التابعة للخواص والتي لم تكن موضوع تسجيل من أي شخص سواء خلال إجراءات المسح أو خلال إيداع وثائق المسح، ويستثنى من هذا الإجراء العقارات التي تؤول ملكيتها للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات العمومية أو الأملاك الوقفية.

وفي ما يتعلق بإجراءات تسوية هذا الحساب فتختلف باختلاف الطلبات والوثائق المدعمة لها.

#### أ. الطلبات المدعمة بسندات مشهورة:

السندات والعقود المشهورة والتي تكتسي الحجية القانونية المطلقة كدليل إثبات، هي تلك المحررة من طرف الموثق أو سلطة إدارية أو سلطة قضائية على أن يتم شهرها بالمحافظة العقارية، فإذا تعلق الأمر بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي مشهر، يودع الطلب على مستوى المحافظة العقارية مدعما بالوثائق الثبوتية (سند الملكية، وثائق ثبوت الهوية، وعند اللزوم الفريضة)<sup>2</sup>، ليقوم المحافظ العقاري بقيد طلب التسوية في سجل خاص، والتحقق من سريان أجل 15 سنة بتاريخ الإيداع، وإن كان العقار المراد تسويته

<sup>1</sup> التعليمتين 4618 و 4060 الصادرتين عن مدير العام للأموال الوطنية

<sup>2</sup> التعليم 4060 ، المرجع سابق

يدخل في نطاق تطبيق المادة 23 مكرر والتأكد من عدم وجود أي نزاع معروض على مستوى القضاء، وفي حالة شهر السند في محافظة أخرى، يرسل المحافظ العقاري مديره الولائي في أجل 8 أيام من تاريخ استلامه الطلب، ليقوم هذا الأخير بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار لدى المحافظة العقارية "الأم"، إذا كانت تابعة لنفس الولاية، أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى، فإذا توفرت جميع الشروط خلال الفحص الأولي يرسل المحافظ العقاري مدير أملاك الدولة لإبداء رأيه خلال شهرين سواء بوجود حقوق أو عدمها تؤول إلى الدولة، وبتحديد وضعية العقار المطالب به من طرف مصالح المسح ومطابقته مع مخطط المسح والحدود الواردة في السند، تقوم هذه الأخيرة بتبليغ المحافظ العقاري في غضون شهرين، كما تقوم مصالح المسح بعد إخطارها بالتأكد من العقار وتوافقه مع مخطط المسح بتبليغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلامها الطلب .

#### ب . الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة:

السندات الغير مشهورة وهي تلك العقود التي أعدت في قالب رسمي أو عرفي وحررت قبل صدور الأمر 74/75 الذي أضاف إلزامية الشهر العقاري، والأحكام والقرارات القضائية المكتسبة لحجية الشيء المقضي فيه، وكذا العقود المعدة من طرف كتاب الضبط والقضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين والمحرة قبل صدور قانون التوثيق بموجب الأمر 91/70، كما أضيفت بعض العقود العرفية كسندات ذات حجية والمنصوص عليها في المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، والتي اكتسبت تاريخ ثابت حسب مقتضيات المادة 328 من القانون المدني على أن يكون محررة قبل 01 جانفي 1971<sup>1</sup>.

#### ج . الطلبات المقدمة على أساس ممارسة الحيابة:

على الطالب إثبات الحيابة الفعلية بوثائق كشهادات الحيابة أو عقود التعمير، والحيابة هي واقعة مادية تتحقق باستعمال واستغلال العقار أيا كانت طبيعته لمدة محددة قانونا، وترتب

<sup>1</sup> تعليمة 4060 مرجع سابق

عليها تحويل الواقعة المادية إلى حالة قانونية تؤدي إلى اكتساب ملكية العقار موضوع الحيازة عن طريق التقادم المكسب<sup>1</sup>.

وفي هاتين الحالتين، يشرف على عملية التسوية الإدارية ، المدير الولائي للحفظ العقاري خلال أجل سنتين من تاريخ محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري حسب ما جاءت به التعليمات 2018/4060، إذ يودع الطلب على مستوى المديرية مرفقا بوثائق إثبات الهوية والسند غير المشهر أو العرفي أو الحيازة وبقيده في سجل خاص مع التحقق من عدم انتهاء الآجال المحددة بسنتين من تاريخ استلام وثائق المسح ثم يخطر المحافظ العقاري خلال 8 أيام مع إرفاق نسخة من الملف قصد التحري من أن العقار ليس موضوع أي سند مشهر أو دعوى قضائية مشهورة، وبأن السند المستظهر به غير مستعمل في ترقيم عقار آخر لفائدة الطالب<sup>2</sup>، فيقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بفحص الطلب والوثائق الثبوتية المرفقة به، فإذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به ثابتة، يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية، شريطة أن يكشف عون المسح حين تنقله إلى الميدان عن شغل فعلي وحقيقي للعقار من طرف صاحب الطلب، على الأقل قبل مرحلة انطلاق المسح في الميدان، ويتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت السالف الذكر و يتعامل معها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أما إذا استحال تحديد تاريخ محدد للسند، تدرج الحالة ضمن صنف الغياب الكامل لسند الملكية، وفي هذه الحالة يجب التأكد من واقعة الحيازة المدعى بها وتوافر ركنيها المادي والمعنوي وشروطها القانونية طبقا لأحكام المادة 808 من القانون المدني، على أن يسمح التحقيق الميداني من معاينة مظاهر مادية تدل على حيازة قانونية وشغل حقيقي للعقار،

<sup>1</sup> لطيفة بن حمود ، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات الغير مطالب بها كقيمة تسويتها ، مجلة العلوم الانسانية ،

العدد 52 المجلد أ ديسمبر 2019 ، ص 47

<sup>2</sup> المذكرة رقم 4618 / 2004 في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية

كشغل حقيقي للسكن، أو استغلال أرض فلاحية بزراعتها أو غرس أشجار عليها أو تسييجها، وفي هذه الحالة إذا تبين من التحقيق الميداني أن الحيازة قانونية وثابتة وتعود لفترة ما قبل انطلاق عملية المسح بالمنطقة، يمكن منح الترقيم العقاري المطالب به شريطة تدعيم تصريحات الطالب بشهادة شخصين مصرح بها أمام موثق<sup>1</sup>.

3- تسوية العقارات المرقمة مؤقتا بموجب نص المادة 166 من القانون المالية لسنة 2025.

المادة 166 : تعدل وتتم أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، العام والمتمم، وتحرر كما يأتي .

- في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر أو شهادة حيازة مشهورة، أو سند في حجية في إثبات الملكية .

العقارية معترف به قانونا أو عقد إداري مشتمل بعد التأكد من طابعه الرسمي والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة أم على أساس مدارس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به خلال الأجمال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة لدى مصالح مسح الأراضي والمحافضة العقارية والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة بالنسبة لعقود الملكية المشهورة قبل تاريخ 5 يوليو سنة 1975، بترقيم العقار المطالب به باست سالكه او حائزة على النحو الآتي :

- ترقيم نهائي للعقارات التي يجوز أصحابها سندات ملكية مشهورة
- ترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها شهادة حيازة مشهورة إذا بلغت الحيازة المد المنصوص عليها قانونا، أو ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر (4) الحالات الأخرى مهما كانت مدة الحيازة المتبقية

<sup>1</sup> المذكرة 2004/4618 مرجع سابق

- ترقيم مؤقت لمدة أربعة (4) الشهر بالنسبة للعقارات التي يجوز أصحابها سندات كافية لإثبات حق الملكي العقارية طبقاً للتشريع المعمول به وكذا المعقود الإدارية المجلة.
  - وفي حالة المطالبة على أساس ممارسة الحيابة طبقاً للتشريع المعمول به قانوناً يرقم العقار مؤقتاً لسد سنتين (2)
- تسوى العقارات المرقمة عن طريق الخطأ في حساب الدولة لفائدة أصحاب الحقوق الذين يتوفرون على عقود مشهورة أو شهادات حيازة مشهورة أو وثائق أخرى ذات حجية كافية لإثبات الملكية العقارية والمعترف بها قانوناً أو عقود إدارية مسجلة بعد التأكد من طابعها الرسمي والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة، وذلك دون اللجوء إلى الهيئات القضائية على أن تخضع لنفس إجراءات تسوية العقارات غير المطالب بها.
- إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم هذا العقار فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

وتسري أيضاً الحكام هذه المادة على كل الحالات المماثلة التي تم إيداع وثائق مسحها قبل صدور هذا القانون بما فيها تلك التي كانت محل رفض السبب انقضاء الآجال والتي ترقم ترقيمياً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ صدور هذا القانون بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه يرقم العقار نهائياً باسم الدولة<sup>1</sup>.

و قد صدرت في هذا الشأن تعليمية وزارية تحمل رقم 4300 المؤرخة في 10 مارس 2025 الصادرة عن مدير املاك الوطنية و من اجل تطبيق هاته التعليمية وجب تقديم ملف امام مصالح الحفظ العقاري و يتكون الملف من الوثائق التالية<sup>2</sup>

استمارة نموذجية

بطاقة عقارية

<sup>1</sup> المادة 166 من القانون الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 2024 المتضمن قانون المالية 2025  
<sup>2</sup> تعليمية 4300 بتاريخ 10 مارس 2025 صادرة عن المدير العام للاملاك الوطنية

وثائق الهوية ( شهادة الميلاد + بطاقة التعريف اتلوطنية البيومترية ) مع تحديد عنوان المعني بدقة

نسخة من الفريضة عند الاقتضاء

الوكالة عند الاقتضاء

الوثائق الضرورية التي تدعم الملكية او الحيازة

سندات الملكية المشهورة

سندات حيازة مشهورة

سندات او قرارات قضائية غير مهرة قبل 1975

سندات عرفية مسجلة

عقود ادارية مسجلة قبل 18-11-1990

وثيقة تثبت الحيازة + اهاد عند مكتب التوثيق

وثيقة قياس معدة من طرف مهندس خبير عقاري عند الاقتضاء ( عند المطالبة بجزء من

العقار )

مخططات

خبرة عند الاقتضاء

حافظة اوراق

### المطلب الثاني : التسوية القضائية لمنازعات التقييم المؤقت

يتم اللجوء إلى القضاء خلال أعمال مسح الأراضي عندما لا يتفق المالكين على حدود ملكيتهم، مما يؤدي إلى منازعات بينهم تمس بحقوقهم العينية أثناء التقييم العقاري المؤقت بعد فشل عملية المصالحة بين الأطراف المتنازعة أمام المحافظ العقاري وقبل إنتهاء الآجال القانونية المقررة بـ 06 أشهر بعد تحرير محضر عدم الصلح.

و هذا ما نحاول التطرق إليه في هذا المطلب بتناول في الفرع الأول الحالات التي تؤول

للقضاء و الفرع الثاني الجهات القضائية المختصة في الفصل في الترقيم المؤقت  
الفرع الأول : حالات منازعات الترقيم المؤقت التي يوئل اختصاص الفصل فيها للقضاء  
تتمثل المنازعات التي يمكن إثارتها أمام الجهات القضائية في المنازعات المتعلقة  
بالترقيم العقاري، والمنازعات المتعلقة بحماية الحق الناتج عن الترقيم المؤقت.

اولا -منازعات الترقيم المؤقت الناتج عن تطبيق المادة 13 و14 من المرسوم 62-76:  
تنص المادة 13 من المرسوم 62-76 على انه: " تعتبر الوثائق المساحية إذن مطابقة  
للوضعية الحالية للملكيات ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها".  
وتنص المادة 14 من نفس المرسوم على أنه: " يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما  
يخص الأجزاء المتنازع فيها، الى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل  
رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً<sup>1</sup>."

يفهم من نص المادتين أعلاه أن هناك منازعات متعلقة بضبط الحدود، وتخص وضعية  
الحدود المؤقتة التي لم تستطع لجنة مسح الأراضي من حلها خلال محاولة الصلح بين  
الأطراف المتنازعة، إذ تمنح اللجنة المعترض أجل ثلاثة أشهر لرفع دعواه وإلا سقط حقه  
في الدعوى، وعلى إثر ذلك تصبح هذه الحدود نهائية.

ترفع دعوى ضبط الحدود أمام القضاء العادي القسم العقاري محكمة موقع العقار، على  
أساس أن أطراف المنازعة القضائية من أشخاص القانون الخاص وموضوع النزاع يتعلق  
بالملكية العقارية كما نصت عليه المادة 511 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، مع  
الإشارة إلي أن الحدود المتنازع عليها وكذا الترقيم يبقيان مؤقتين الى غاية الفصل في  
موضوع النزاع بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به<sup>2</sup>، أما إذا كان أحد أطراف  
الدعوى من أشخاص القانون العام وبالمفهوم المخالف لنص المادة 516 من القانون  
08-09 المعدل والمتمم كأن تكون الحدود غير مضبوطة بين الدولة والخواص أو بين

<sup>1</sup> المادة 13-14 من المرسوم التنفيذي 63-76 مرجع سابق

<sup>2</sup> المادة 511 من القانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية

الدولة وأحد الجماعات الإقليمية، فإنه وتطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من نفس القانون، يؤول الاختصاص في نظر الدعوى للقضاء الإداري موطن المدعى عليه.<sup>1</sup>

**ثانيا- منازعات الترقيم المؤقت الناتج عن تطبيق المادة 15 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم:**

تكون منازعات الترقيم المؤقت ناتجة عن تطبيق المادة 15 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم عند فشل محاولة الصلح أمام المحافظ العقاري، اين يكون للطرف المعارض حق اللجوء للقضاء من أجل إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين أو لمدة 15 سنة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، مع الإشارة أن منازعات الترقيم المؤقت التي تكون بين أشخاص القانون الخاص يؤول اختصاص الفصل فيها الى القضاء العادي، القسم العقاري تطبيقا لنص المادة 516 من القانون 08-09 المعدل والمتمم<sup>2</sup>، بين المعارض ارفع الدعوى ضد الشخص المقيد العقار باسمه تحت ترقيم مؤقت، بحضور الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، لأن هذا الأخير هو من يعيد النظر في الترقيم المؤقت بموجب حكم قضائي ملزم مهمور بالصيغة التنفيذية.

السؤال الذي يطرح: هل يمكن للقاضي العادي إلزام المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري بإعادة النظر في الترقيم، مع العلم أن هذا الأخير هو موظف عمومي؟

قد يحدث وخلال مدة سنتين الاعتراض على الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري خلال سريان الدعوى بين المعارض الأول والمقيد باسمه العقار تحت ترقيم مؤقت، ففي هذه الحالة يجوز أن يتدخل في الدعوى لأن المحافظ العقاري قد تم تبليغه بالعريضة الافتتاحية عن طريق الإشهار، يتم الفصل في دعوى الترقيم المؤقت من خلال المفاضلة بين

<sup>1</sup> المادة 800 من نفس المرجع

<sup>2</sup> المادة 516 من نفس المرجع

السندات المقدمة من جهة، وممارسة الحيابة القانونية ومدى توافر شروطها من جهة أخرى، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 25/02/2004، تحت رقم 246259 الذي أسس المبدأ التالي: "الفصل في الإعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح والمفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية، وعند الاقتضاء على أساس الحيابة الأحق بالترفضيل عملا بالمادتين 13 و14 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم.<sup>1</sup>

أما إذا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام أو كلاهما فيؤول الاختصاص في نظر دعوى الترقيم العقاري المؤقت للقضاء الإداري موطن المدعى عليه، سواء كان الترقيم لمدة أربعة أشهر أو سنتين، تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من القانون 08-09.<sup>2</sup>

**ثالثا - منازعات الترقيم المؤقت الناتج عن تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018:**

تطبيقا لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 تحت رقم 17-11، هناك ترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وترقم ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة، ويمكن تصور حالات للمنازعة القضائية:

- حالة استنفاد أجل 15 سنة مع ترقيم نهائي باسم الدولة أو الجماعات المحلية، ففي هذه الحالة يؤول اختصاص الفصل في الدعوى للقضاء الإداري دون العادي تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من القانون 08-09 المعدل والمتمم، ترفع من قبل المعارض ضد الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفتها مدعى عليها، بإلزامها بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الدفتر العقاري المقيد في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح

<sup>1</sup> المادة 13-14 من المرسوم التنفيذي 76-63 مرجع سابق

<sup>2</sup> المادة 800 من القانون 08-09 مرجع سابق

الأراضي وإعادة تسجيله باسم المعارض.<sup>1</sup>

- حالة استنفاد مدة سنتين للإعترض أمام المحافظ العقاري، ففي هذه الحالة يتم اللجوء الى القضاء الإداري لأن العقار لا يزال مسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، أي غير مسجل باسم شخص من أشخاص القانون العام ولا شخص من أشخاص القانون الخاص، وبالتالي تكون المطالبة القضائية ضد الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفتها مدعى عليها، بحضور السيد محافظ الدولة، بإلزامها بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت المقيد في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وإعادة تسجيله باسم المعارض.

- حالة ترقيم العقار ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين باسم المعني، مع عدم جدوى جلسة الصلح بين هذا الأخير والمعارض، ففي هذه الحالة يتم اللجوء إلي القضاء العادي، القسم العقاري لأن العقار مقيد تحت ترقيم مؤقت باسم شخص طبيعي، ترفع من قبل المعارض بصفته مدعي، ضد المعني بالعقار المرقم ترقيميا مؤقتاً بصفته مدعى عليه، بحضور الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفتها مدخلة في الخصام.

## الفرع الثاني : الجهات القضائية المختصة في الفصل في الترقيم المؤقت

اولا / دعاوى الترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء العادي.

وكما تمت الإشارة له سابقاً، فإنه في حال تم الاعتراض على ترقيم مؤقت سواء كان هذا الترقيم ترقيميا مؤقتاً لمدة (04) أشهر أو ترقيميا مؤقتاً لمدة (02) سنتين يقوم المحافظ العقاري بإجراء محاولة للمصالحة بين الأطراف المتنازعة، ففي حالة توصله لاتفاق يحزر محضر على ذلك حيث يكون لهذا المحضر القوة الثبوتية كما يكون حجة على الجميع، أما في حالة عدم توصله لاتفاق بين الطرفين يحزر محضر عدم الصلح ويبلغه

<sup>1</sup> المادة 800 من القانون 09-08 مرجع سابق

للأطراف ، وفي هذه الحالة يكون للمدعي اجل قدره (06) أشهر من تاريخ التبليغ لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، كما عليه شهرها وتبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفي حالة عدم شهرها خلال هذه الآجال الممنوحة، اعتبرت الدعوى وكأنها لم تكن، إذ يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بترقيم العقار دون تأخر منه، أما في الحالة العكسية أي تم شهر الدعوى خلال آجالها يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية إلى ملف " قضايا منازعات" وينتظر صدور حكم نهائي<sup>1</sup>

أما فيما يخص الجهة القضائية المختصة بالنظر والفصل في دعاوى الترقيم المؤقت فإنها تؤول إلى القسم العقاري ، وهذا طبقا لما جاءت به المادة (516) من القانون (09/08) .

**ثانيا : منازعات الترقيم المؤقت التي تؤول إلى القضاء الإداري .**

بعد أن تطرقنا من خلال النقطة الأولى إلى منازعات الترقيم المؤقت التي تؤول إلى القضاء العادي، ووقفنا على مفهوم الدعوى القضائية باعتبارها الوسيلة القانونية التي يباشر بها الشخص المتضرر الدفاع عن حقه، بالإضافة إلى معرفتنا بأن الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت في حالة إذا كان أطراف النزاع شخصا من أشخاص القانون الخاص فإنها هي القضاء العادي، كما وضحنا ذلك . سنحاول من خلال هذه النقطة التطرق لمنازعات الترقيم المؤقت التي تؤول إلى القضاء الإداري وإعطاء أمثلة على ذلك من الجانب الميداني من خلال التطرق لبعض القرارات القضائية وذلك كما يلي :

- دعاوى الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام بالرجوع لنص المادة (516) من قانون إ م إ والتي تم ذكرها سابقا يتبين من خلالها أن المشرع الوطني نص بصريح العبارة على أن القسم العقاري هو المختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت في السجل العقاري، وذلك في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، وهذا في حالة إذا كان أطراف النزاع أشخاص يخضعون

<sup>1</sup> المادة 516 من القانون 09-08 مرجع سابق

للقانون الخاص وبمفهوم المخالفة لنص هذه المادة فإن الدعاوى الأخرى التي يكون أحد أطرافها من الأشخاص الخاضعين للقانون العام، فإن القضاء الإداري هو المختص بالنظر والفصل فيها حيث تنص المادة (800) من قانون إ م إ السالف الذكر على أنه " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها وتطبقا للمعيار العضوي الذي جاءت به هذه المادة، الذي يشترط لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية للنظر في المنازعات التي يكون أحد طرفي النزاع فيها شخصا من أشخاص القانون العام وهم الدولة أو الولاية أو البلدية المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية ، ومنه فالمنازعات التي يكون موضوعها ترقيم مؤقت، ويكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، فإن الفصل فيها يؤول إلى جهة القضاء الإداري وذلك أخذا بالمعيار العضوي.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث : الإجراءات المتخذة أمام الجهات القضائية المختصة

اولا \_ تحرير عريضة الدعوى وبياناتها : بالرجوع لنص المادتين (14) و (15) من قانون إ م إ نجد أن المشرع قد حدد بيانات خاصة بعريضة رفع الدعوى سنوضحها بالتطرق لنص كل من المادتين المذكورة أعلاه، حيث نصت المادة (14) على أنه : " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة ، موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد النسخ يساوي الأطراف كما نصت المادة (15) من نفس القانون المذكور أعلاه على بيانات يجب أن تتوفر في عريضة رفع الدعوى، وذلك تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، تتمثل هذا البيانات في : الجهة القضائية التي ترفع أمامها ها الدعوى ، اسم ولقب المدعي وموطنه، اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن له موطنه معلوم فاخر موطن له ، الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره

<sup>1</sup> المادة 800 من القانون 09-08 مرجع سابق

الاجتماعي وصف ممثله القانوني أو الإتفاقي، عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى<sup>1</sup> ثانيا - قيد الدعوى ودفع الرسوم : من الشروط التي اشترطها المشرع في عريضة رفع الدعوى هي أن يتم دفع الرسوم المتعلقة بالعريضة الافتتاحية للدعوى، حيث أن هذا الرسوم محددة في القانون، وهذا طبقا لنص المادة (17) من القانون رقم : (08/09) السالف الذكر ولقد نصت الفقرة الثانية من نفس القانون على أنه في حال عرض نزاع يتعلق بدفع الرسوم وذلك أمام الجهات القضائية المختصة فإنه يُفصل في هذا النزاع لأمر غير قابل لأي طعن. كما وقد نصت المادة (16) من نفس القانون المذكور أعلاه على أنه : " تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم " حيث أنه يجب أن يحترم أجل (20) يوما على الأقل من تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة<sup>2</sup>، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، حيث يمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى (03) أشهر، وذلك في حالة ما إذا كان الشخص المكلف بالحضور يقيم بالخارج .

ثالثا - وجوب شهر عريضة رفع الدعوى : عملا بنص المادة (17) من قانون إ م إ السالف الذكر التي نوجب شهر عريضة رفع الدعوى بالمحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار، حيث يثبت هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار هذا طبقا لنص المادة (85) من المرسوم رقم : (76/63) المتضمن تأسيس السجل العقاري المذكور سابقا . كما نصت المادة (519) من قانون إ م إ على ضرورة

<sup>1</sup>المواد 14-15 من القانون 08-09 مرجع سابق

<sup>2</sup> المواد 16-17 من نفس المرجع

مراعاة الأحكام المتعلقة بشهر دعاوى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق تم شهرها مسبقاً<sup>1</sup> .

حيث يستخلص من استقراء هذه النصوص على أنه كل دعوى قضائية يكون محلها فسخ أو إبطال أو تعديل أو إلغاء أو نقض حقوق عينية عقارية وجب شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ، والزامية المشرع لهذا الإجراء على المدعي ما هو إلا حماية لمصالح الغير حسن النية، لتمكنه من الاطلاع قبل إبرام أي عقد من العقود الناقلة للملكية، أن العقار موضوع المعاملة محل نزاع قضائي.

رابعاً - تبليغ عريضة رفع الدعوى : التبليغ أو الإعلان القضائي هو وسيلة علم الشخص بما يتخذ ضده من إجراءات ، وأساسه فكرة المواجهة إذ لا يجوز اتخاذ أي إجراء ضد شخص دون تمكينه من الدفاع عن نفسه والوسيلة إلى ذلك هي الإعلان بالإجراءات ، ولذلك يهتم المشرع بإعلان الدعوى إلى المدعي عليه، لأن الخصومة لا تتعدى إلا بالإعلان الصحيح حيث يجب أن يكون التبليغ بواسطة محضر قضائي بموجب محضر تكليف بالحضور يجب أن يتضمن محضر تكليف بالحضور هذا على بيانات حددها المشرع في نص المادة (18) من قانون إ م إ<sup>2</sup> .

<sup>1</sup>المادة 17 من القانون 09-08 مرجع سابق  
<sup>2</sup>المادة 18 من نفس المرجع

## الفصل الثاني

### منازعات الترقيم النهائي

## الفصل الثاني : منازعات الترقيم النهائي

قبل الخوض في المنازعات التي قد تثار بشأن الترقيم النهائي لابد من التطرق أولاً إلى ماهية هذا الترقيم من خلال تعريفه و بيان الأسس التي يقوم عليها والطبيعة القانونية للدفتر العقاري والذي يعتبر النتيجة الحتمية للترقيم النهائي ولهذا تم تقسيم الفصل إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول ماهية الترقيم النهائي، أما المبحث الثاني تسوية منازعات الترقيم النهائي .

### المبحث الاول : الإطار المفاهيمي للترقيم النهائي

يعد الترقيم العقاري النهائي الركيزة الأساسية في نظام إثبات الملكية العقارية، إذ يترتب عنه تسجيل العقار في السجل العقاري بصفة نهائية و قطعية ، مما يكسب المالك حقوقاً عينية ثابتة لا يمكن الطعن فيها إلا في حالات محددة و بإجراءات مشددة و يأتي هذا الترقيم تنويجاً لسلسلة من الإجراءات الإدارية و القانونية التي تبدأ عادة بالترقيم المؤقت ، و تكن أهمية الترقيم النهائي في انه يهدف الى تحقيق الامن العقاري و استقرار المعاملات العقارية، حيث يتم الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحاب الحقوق على سندات او عقود قانونية ثابتة و من خلال هذا المبحث نحاول التطرق الى ماهية الترقيم النهائي من خلال مطلبين الأول الإطار المفاهيمي للترقيم النهائي و المطلب الثاني من خلال توضيح علاقة الدفتر العقاري بالترقيم النهائي.

### المطلب الاول : مفهوم الترقيم النهائي

نتناول في هذا المطلب من اجل التعريف أكثر على الترقيم النهائي إلى ثلاثة فروع على النحو التالي ، الفرع الأول تعريف الترقيم النهائي الفرع الثاني أسس الترقيم النهائي بينما الفرع الثالث نتناول خصائص الترقيم النهائي

### الفرع الأول : تعريف الترقيم النهائي

لقد نصت على هذه الحالة المادة 12 من المرسوم رقم 67-76 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 و الرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي تنقض مدة صلاحيتها"<sup>1</sup>. من خلال هذا النص يشرع المحافظ العقاري بعد الإمضاء على محضر استلام ووثائق المسح بإعطاء مراجع الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة التي يحوز أصحابها سندات لها حجة قانونية في مجال الملكية العقارية، ويسلمهم على اثر ذلك سندات ملكية مثبتة لتلك الحقوق، والمتمثلة في دفتر العقاري، وذلك دون انتظار مرور أي اجل تقدم خلاله معارضات على الترقيم، وبناء على ذلك فان سلطة المحافظ العقاري مقيدة في هذه الحالة، بحيث لا يبقى للمعترضين سوى اللجوء إلى القضاء لتقضى هذه الحقوق طبقا للنص المادة 16 من المرسوم 63-76<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: أسس الترقيم النهائي

يتم الترقيم العقاري النهائي بموجب السندات التالية:

أولاً- **السندات الرسمية:** وهي التي يطلق عليها ما يسمى بأدلة الإثبات ذات القوة المطلقة، وهذا النوع من العقود نصت عليه المادة 324 من القانون المدني " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للإشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"<sup>3</sup>. ونخص بالذكر العقود المتعلقة بالملكية العقارية، وقد تكون مشهورة أو غير مشهورة.

**1- السندات الرسمية المشهورة:** وهي السندات المتعلقة بحق الملكية العقارية المستوفية

<sup>1</sup> المادة 12 من المرسوم 67-76

<sup>2</sup> المادة 16 من المرسوم 63-76 مرجع سابق

<sup>3</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة السادسة

، 2009 ص 57

لشروط الرسمية والإشهار وتخرج من هذه الطائفة العقود الرسمية المشهورة التي لم توضح فيها بدقة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار والتي تدخل ضمن طائفة حالات الترقيم المؤقت المشار إليه سابقاً<sup>1</sup>.

2- السندات الرسمية غير مشهورة: وهي المحررات التي لم يتم شهرها إلا أن المشرع

أخص الحقوق المثبتة فيها بحماية، باعتبارها محررات ناقلة للملكية وتتمثل في:

- الأحكام القضائية: وهي تلك الأحكام والقرارات الصادرة عن جهات القضائية بمناسبة النظر في منازعات عقارية متعلقة بتثبيت ملكية عقارية أو نقلها شرط ان تكون نهائية بمعنى حائزة لقوة الشيء المقضي فيه<sup>2</sup>.

- العقود التوثيقية غير مشهورة: من بين السندات التي يمكن إدراجها ضمن هذه الطائفة عقد القسمة الذي لم يكن قبل صدور الأمر رقم 74-75 وجوبي الشهر وإنما كان شهره اختيارياً والذي يعتبر عقداً رسمياً ناقلاً للملكية العقارية وبالتالي فهو مقبول كأساس يعتمد عليه لترقيم العقار ترقيمياً نهائياً<sup>3</sup>.

ثانياً- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971: تعتبر سندات عقارية ذات حجية قانونية العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً بمفهوم المادة 328 من القانون المدني قبل أول يناير 1971، وقد أكدت المذكرة رقم 6124 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1995/12/17 على أن طرق إثبات العقود العرفية الثابتة التاريخ تنحصر في أربع وهي:

- تاريخ تسجيله و تاريخ ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام و تاريخ التأشير عليه على يد ضابط عام مختص و كذا تاريخ وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء ، وأكدت المذكرة انه في الحالات الثالثة الأولى يمكن للمحافظ العقاري التأكد منها

<sup>1</sup> ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ص 130

<sup>2</sup> كريم صياد ، فعاليات ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، عدد 52 ديسمبر 2019 ، تيزي وزو ، الجزائر ص 159

<sup>3</sup> ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 130

بمجرد الاطلاع على الوثائق المذكورة، أما في الحالة الرابعة فان الأمر ليس من اختصاص المحافظ العقاري بل من اختصاص القضاء<sup>1</sup>، كما يعد الترقيم نهائياً أيضاً إذا انقضت مدة الترقيم المؤقت في حالة عدم تسجيل أي اعتراض ضمن الآجال المنصوص عليها، وفي الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير بحكم عدم تأسيس الاعتراض .

### الفرع الثالث : خصائص الترقيم النهائي.

#### اولا:الترقيم النهائي تصرف قانوني :

ليس كل ما تقوم به الإدارة العامة من تصرفات وأعمال تعد من القرارات الإدارية فحتي يعتبر التصرف او العمل الصادر عنها قرارا إداريا يجب ان يكون عملا قانونيا اي صادرا بقصد وإرادة ترتب اثر قانوني فالإفصاح عن الإرادة لا غني عنه لميلاد وظهور القرار الإداري ودون الإفصاح لا نكون أمام قرار إداري وإنما أمام أعمال مادية وإسقاط ذلك علي الترقيم النهائي نجده يصدر بالشكل الذي حدده القانون من خلال مجموعة البطاقات العقارية التي يقيد المحافظ العقاري فيها المعلومات ووثائق المسح بدقة<sup>2</sup>

#### ثانيا: الترقيم النهائي صادر عن جهة إدارية :

إن الترقيم النهائي هو تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية و مختصة ومؤهلة قانونا صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية ويسيرها شخص هو المحافظ العقاري وهو يخضع لقانون الوظيف العمومي يخضع تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه بصفته موظف عمومي، إلى الشروط التي حددها الأمر 06/03 وقوانين خاصة.

#### ثالثا: الترقيم النهائي صادر بالإرادة المنفردة :

إن القرار الإداري عمل قانوني انفرادي صادر عن سلطة إدارية بإرادتها المنفردة حينما تمارس صلاحياتها فنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62176 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والذي بين ارتباط انطلاق عملية المسح العقاري

<sup>1</sup> حمدي باشا، القضاء العقاري ، دار هومة ، سنة 2008 ، ص 19

<sup>2</sup> عبد القادر بن دحمان ، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2019 ، ص

بقرار الوالي بإضافة إلى إلزام المشرع للإدارة بالإفصاح عن إرادتها بالترقيم وإعداد البطاقات العقارية لكل عقار هذه الأعمال قانونية انفرادية.

#### رابعاً: الترقيم النهائي ينشئ أثر قانوني :

باعتبار أن الترقيم النهائي تصرف قانوني فهو يخلف آثار قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة وقائمة ويعدل أو يلغي مراكز قانونية كانت قائمة فهو يكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها ويحدد المالك الحقيقي للعقار عن طريق إجراء تحقيق ميداني دقيق، و إجمالاً لما سبق يمكن القول أن الترقيم النهائي تصرف إداري منفرد يصدر عن الهيئات الإدارية بمالها من امتيازات وسلطة عامة ويتم وفقاً لشروط شكلية وإجرائية بتطلبها القانون وبالتالي فإن الترقيم النهائي هو قرار إداري لتضمنه عناصر القرار الإداري على اعتبار أن الترقيم النهائي هو قرار إداري ويكون القضاء المختص هو القضاء الإداري من خلال دعوى من الدعاوى الإدارية لكن من هي هذه الدعوى هل هي دعوى الإلغاء حسب ما ذهب إليه القضاء أو دعوى قضاء الكامل على أساس أنها دعوى من دعاوى الإدارية أو أي دعوى لم يذكرها الفقه أو التشريع .

#### المطلب الثاني : الدفتر العقاري وعلاقته بالترقيم النهائي

يعتبر الدفتر العقاري للأملك العقارية والحقوق العقارية العينية من أقوى حالات الترقيم العقاري بالسجل العقاري لما يكسبه لصاحبه من قوة الحق الذي يحمله هذا الترقيم والذي يشكل بيئة قوية على ملكيته له و نظراً لكون العلاقة الوطيدة و المتزاوجة بين الدفتر العقاري و الترقيم العقاري لدرجة انه يعتبر نفس الشيء وهذا ما وجب تبياناه و تفصيله ومن هذا المنطلق ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع تناولنا في الفرع الأول تعريف الدفتر العقاري وفي الفرع الثاني الطبيعة القانونية للدفتر العقاري ، حجية الدفتر العقاري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> نوال جديلي، مرجع سابق، ص 89

### الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري

عرف مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في التشريع الجزائري، بموجب المرسوم التنفيذي 32/73 الصادر بتاريخ: 05 يناير 1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المعدل بالمرسوم 86 /73 في المادة 32 منه، والتي تنص على أنه<sup>1</sup>: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه بالمادة 25 من الأمر رقم 73/71، المؤرخ في: 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية"، كما نصت المادة 33 من ذات المرسوم على أن: "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية". ومن خلال النصين السالفي الذكر اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري سند الملكية الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، ومن البديهي أن تثار بشأنه العديد من المنازعات .

### الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري بمثابة دفتر للحالة العقارية، تسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار والموجودة في مجموعة البطاقات العقارية المحفوظة بالمحافظة العقارية المختصة، فما هي طبيعته القانونية؟

تباين الفقه في تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من اعتبره عقدا إداري ومنهم من اعتبره قرارا إداري ولكل في ذلك حجه، وفيما يلي نعرض كلا الرأيين وحججهما والرأي الغالب.

<sup>1</sup> ريم مراحي، دور المسح في إثبات الملكية العقارية يف التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، سنة 2009 ص 129

أولاً: الدفتر العقاري عقد إداري .

لم يعرف المشرع الجزائري العقد الإداري وترك مهمة تعريفه للفقهاء الذي تباين في ذلك، فعرفه الدكتور محمد سليمان الطماوي على أنه: " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفقا عاما أو تنظيمه، و تظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام وشرط ذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"<sup>1</sup> وعرفه الدكتور محمد الصغير بعلي بأنه: "العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص" ، وعرفه الدكتور عبد العزيز خليفة بأنه: " اتفاق يكون أحد أطرافه شخصا معنويا عاما بقصد إدارة أو تسيير أحد المرافق العامة<sup>2</sup>، وتظهر نية الأخذ بأسلوب القانون العام، وذلك من خلال تضمين العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في تعاملات الأفراد"<sup>3</sup>.

وبستخلص من هذه التعريفات أن للعقد الإداري ثلاثة عناصر أساسية هي:

- أن تكون الإدارة طرفا في العقد.
- اتصال العقد بنشاط مرفق عام.
- إتباع أساليب القانون العام.

فما مدى تطابق عناصر العقد الإداري مع الدفتر العقاري ؟

العقد الإداري أساسا اتفاق بين طرفين أحدهما شخصا معنويا عاما (إدارة)، في حين أن الدفتر العقاري تعده الإدارة ممثلة في شخص المحافظ العقاري، بصفة منفردة ومن جانب

<sup>1</sup> ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 129

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي ، العقود الادارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، طبعة 2005 ، ص10

<sup>3</sup> عبد العزيز خليفة ، المنازعات الادارية ، ضوابط التحكيم في منازعات العقود الادارية ، دار الكتاب الحديث ،

الجزائر ، طبعة 2008 ص 48

واحد، وأن هذا الأخير ليس طرفا متعاقدا، ومن ثمة فركن تطابق إرادتين غير متوفر في الدفتر العقاري .

إضافة إلى أن العقد الإداري يشرك المتعاقد مع الإدارة في تسيير المرفق العام وتنظيمه، في حين أن الدفتر العقاري كسند مثبت للملكية يتعلق بإثبات ملكية شخص طبيعي أو معنوي لعقار ما، ولا يتصل الدفتر العقاري بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه. وحتى يكون العقد إداري يجب أن تتبع فيه أساليب القانون العام وأن تتوفر فيه شروط استثنائية غير مألوفة، تخرج عن أحكام القانون الخاص، في حين أن الدفتر العقاري لا يتضمن هذه الشروط الاستثنائية والامتيازات المرتبطة بالإدارية وحسن سير المرفق العام<sup>1</sup>. وبناء على ما تم التطرق إليه نستنتج أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه أية خاصية من عناصر العقد الإداري ، ومن ثمة فالدفتر العقاري ليس عقدا إداريا.

#### ثانيا: الدفتر العقاري قرار إداري .

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف القرار الإداري وترك مهمة تعريفه للفقهاء الذي تباين في ذلك فعرفه الفقه الفرنسي بواسطة العميد جورج فيدال بأنه: عمل قانوني تصدره الإدارة بإرادتها المنفردة بقصد تعديل الحالة القانونية القائمة بالالتزامات التي تفرضها أو الحقوق التي تمنحها<sup>2</sup>، وعرفه العميد هوريو بأنه: " إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية ، في صورة تنفيذية أو صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر<sup>3</sup>. وعرفه الدكتور فؤاد مهنا بأنه: عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد، أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم". وعرفه القضاء المصري بأنه: " إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد

<sup>1</sup> ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 130

<sup>2</sup> عبد الناصر عبد الله أوسمهانة ، القضاء الإداري ، قضاء الإلغاء ، المركز القومي للإصدارات القانونية ، القاهرة ، طبعة 2014 ص 23

<sup>3</sup> عمار بوضياف ، القرار الإداري و دراسة تشريعية قضائية فقهية ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2007

إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا، وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة". وعرفه الدكتور محمد الصغير بعلي بأنه: " العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني، تحقيقا للمصلحة العامة"<sup>1</sup>.

ويستخلص من هذه التعريفات أن للقرار الإداري أربعة عناصر أساسية هي:

- القرار الإداري تصرف قانوني.

- القرار الإداري صادر عن مرفق عام (جهة إدارية).

- القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة.

- القرار الإداري يحدث أثرا قانونيا.

فما مدى تطابق عناصر القرار الإداري مع الدفتر العقاري ؟

حتى يكون التصرف أو العمل الإداري قرارا إداريا، يجب أن يكون عملا قانونيا صادرا بقصد وإرادة ترتيب أثر قانوني، لذلك يشترط في القرار الإداري أن يكون ذا طابع تنفيذي من شأنه أن يرتب أثرا أو أذى بذاته، إما بإحداث مركز قانوني جديد أو تعديل مركز قانوني قائم (تعديل الحقوق و الالتزامات) أو إلغاء مركز قانوني قائم ويخرج عن هذا المفهوم الأعمال التحضيرية، التعليمات، المنشورات الأنظمة الداخلية للإدارة والأعمال المادية للإدارة<sup>2</sup>. وبإسقاط ذلك على الدفتر العقاري نجد أن الدفتر العقاري يصدر في شكل حدده القانون، تطبيقا للمادة 18 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على أنه: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفترا عقاريا تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"، والمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي تنص على أن: " الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74/75 يكون

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 08

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي مرجع سابق ص 09-10

مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"، وقد تم وضع نموذج للدفتر العقاري بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976.<sup>1</sup> وأن الدفتر العقاري يصدر عن جهة إدارية مختصة ومؤهلة قانونا لذلك، هي المحافظة العقارية المحدثة بموجب المادة 20 من الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإيرادتها المنفردة.

ومن هذه النصوص نستنتج أن الدفتر العقاري هو قرار إداري كونه تصرف قانوني صادر وفق شكل محدد قانونا، عن جهة إدارية مختصة وإيرادتها المنفردة ويحدث أثرا قانونيا عن طريق إنشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة، أو يلغي مراكز قانونية كانت قائمة، إذ يكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها ويحدد المالك الحقيقي للعقار، كونه يسلم إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وهو ما نصت عليه المادة 46 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وخلاصة لما سبق تبيانه نستشف أن الدفتر العقاري، هو قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بدليل ما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: حجية الدفتر العقاري .

نصت المادة 33 من ذات المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة على أن: "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

<sup>1</sup> قرار وزاري صادر عن وزير المالية في 27-05-1976 جريدة رسمية جزائرية عدد 20 ، سنة 1977  
<sup>2</sup> المادة 24 من الأمر 74/75

ونصت المادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته"<sup>1</sup>.

ويستخلص من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة، على اعتبار أن الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية القانونية للعقار ولا يسلم إلا لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق عقاري ميداني يقوم به محققون يتولون مهمة التحري والاستقصاء عن صحة البيانات المتعلقة بالعقار محل المسح وتحديدتها بطريقة كافية نافية للجهالة، تحت إشراف لجنة المسح العام للأراضي وبعد قيام المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما نهائيا وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه لمالك العقار الحقيقي، وبذلك لا يقبل أي سند آخر لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، وهو ما ذهب إليه القضاء الجزائري، سواء المحكمة العليا أو مجلس الدولة في قراراتهما.

فما مدى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، وما مدى قابليته للطعن؟ إن الدفتر العقاري هو نتاج للأخذ بنظام الشهر العيني ولتحديد مدى حجية الدفتر العقاري ، فإنه يتعين التطرق لمبادئ نظام الشهر العيني وآثاره، وموقف المشرع الجزائري من هذه المبادئ ومدى أخذه بها.

#### أولاً: مبادئ نظام الشهر العيني وآثاره.

اعتمدت معظم الدول على نظام الشهر العيني كأساس لتطهير الملكية العقارية واستقرارها لما يتميز به هذا النظام من مزايا وخصائص وما يترتب عليه من آثار منشئة للحق ومطهرة له، وقد عرف هذا النظام لأول مرة في دولة أستراليا ويعود الفضل في نشأته إلى برنامج السيد "تورانس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف الحقوق المتعلقة بها،

<sup>1</sup>المادة 19 من نفس المرجع

والذي انتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان عام 1858 وأطلق عليه اسم "قانون تورانس"<sup>1</sup>.

1: مبادئ نظام الشهر العيني:

يتميز نظام الشهر العيني بعدة خصائص ومبادئ نوجزها فيما يلي:

- مبدأ التخصيص: مفاده أن يخصص لكل تصرف وارد على عقار سواء كان منشأ أو معدلا أو ناقلا لحق الملكية العقارية بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع المعاملات الواردة عليه<sup>2</sup>.

- مبدأ القوة الثبوتية: مفاده أن التصرفات المقيدة في ظل الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو الحق العيني محل الشهر، ويصبح التصرف سليما خاليا من العيوب مهما كان مصدرها، ويعتبر الحق المقيد موجودا بالنسبة للكافة، وبذلك لا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو الاسترداد، ويكون المتصرف في مأمن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين الاقتصاديين.

- مبدأ الشرعية: مفاده أن يتحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا يهدر حقوق الناس نظرا للقوة الثبوتية للقيد، فيلزم بتفحص كل الوثائق والعقود ويتحقق من صحة التصرف وتوفر أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب ويتحقق من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل فيه، وعليه فالدول التي أخذت بهذا النظام برمته كلفت قاض للقيام بإجراءات الشهر، وأنشأت صندوق تأمين لتعويض المتضررين من جراء القيد بإهدار حقوقهم.

- مبدأ القيد المطلق: مفاده أن القيد أو الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية فهو الذي ينشئها، يعدلها أو يزيلها، فكل حق غير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف ولا

<sup>1</sup> مجيد خلفوني ، ،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هوما ،الجزائر ، الطبعة الرابعة 2014 ، ص 16

<sup>2</sup> مجيد خلفوني ، نفس المرجع ، ص 23

في مواجهة الغير، وكل حق مقيد هو حجة على الكافة ولا يمكن لأحد أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقا.

- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم: إذا كان التقادم سببا من أسباب اكتساب الملكية في نظام الشهر الشخصي، فإنه مستبعد في نظام الشهر العيني فلا يمكن لواقع اليد على عقار مهما طال اكتسابه له بالتقادم أن يطالب بتملك العقار إذا كان له سند ملكية مشهر وفق نظام الشهر العيني، لأنه يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيد<sup>1</sup>.

2- آثار نظام الشهر العيني:

للشهر العيني آثار هامة، ولعل أهم أثرين يترتبان عنه هما: الأثر المنشئ والأثر المطهر، إذ يشكلان معا نقطتي التميز والاختلاف الذي تميز مختلف أنظمة الشهر في العصر الحديث، وسنوجزها فيما يلي:

فالأثر المنشئ للشهر مفاده أن الحقوق العينية العقارية تستمد وجودها من القيد في السجل العيني فلا وجود للحقوق العينية العقارية بالنسبة للكافة إلا إذا تم شهرها وبستوي في ذلك أن تكون الحقوق أصلية أو تبعية، وسواء كانت تلك الحقوق محلا لتصرفات منشئة أو ناقلة أو مغيرة أو مزيلة أو كاشفة أو مقررة لتلك الحقوق، بمعنى أن الشهر العيني لا يؤدي إلى إنشاء الحق وإيجاده فقط وإنما ينشئ الحالة الجديدة للحق التي تستمد من نوع التصرف أو الحكم القضائي محل الشهر، وبذلك فالشهر العقاري في نظام الشهر العيني له دور ناقل للحق، إذ لا تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى بمجرد إبرام أو انعقاد التصرف، إنما الأمر يحتاج إلى إتمام هذا التصرف بإجراء الشهر العقاري وإلا فالحق سيظل ملكا للمتصرف الذي يبقى ملزما ببذل الجهد في نقل الحق بالطرق والوسائل التي يحددها القانون<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2013، ص 48-49  
<sup>2</sup> ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2015  
ص 393

أما الأثر المطهر للشهر العيني، فهو أثر هام وخطير في نفس الوقت، إذ أن التصرفات والحقوق المشهرة في السجل العيني تصبح بمجرد شهرها في مأمن من كل طعن، ولا يجوز إعادة النظر فيها وتتحول إلى حقيقة مطلقة وتكتسب قوة ثبوت مطلقة غير قابلة للتشكيك فيها، حتى وإن كانت باطلة ومعيبة، فتصبح صحيحة وغير قابلة للطعن في آثارها بمجرد شهرها<sup>1</sup>.

- ومن ثمة فالأثر المطهر للشهر هو تطهير للحقوق المشهرة من كل عيب أو نقص يمكن في الظروف العادية أن يشكل سببا ومبررا لإبطالها أو نقضها أو فسخها ويطهر الحقوق المقيدة من كل ما قد يلحق بها من عيوب، ذلك أن الشهر أو القيد يعطي لمن تم لصالحه حقا جديدا غير قابل للطعن فيه.

#### ثانيا: مدى أخذ المشرع الجزائري بمبادئ نظام الشهر العيني و آثاره.

كما سبق الإشارة إليه أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المعدل والمتمم والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي له وهما المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، وأخذ بذلك بمبدأ القيد المطلق والأثر المنشئ للقيد بنصه في المادة 15 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"، ونصه في المادة 16 على أن: "العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، ونصه في المادة 793 من القانون المدني على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا

<sup>1</sup> ويس فتحي، نفس المرجع، ص 433

إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار<sup>1</sup>. إلا أنه لم يأخذ بمبدأ القوة الثبوتية والأثر المطهر للشهر العيني، بإجازته للطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء بموجب المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، دون تحديد لمدة للطعن، وذهابه إلى أبعد من ذلك في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 بنصه على إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الدفتر العقاري الذي تم بموجب أحكام المواد: 12، 13 و 14 عن طريق القضاء<sup>2</sup>.

كما أنه لم يأخذ بمبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم، باعترافه بالتقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية دون أن يفرق بين الأراضي الممسوحة والغير ممسوحة، بنصه في المادة 692 من القانون المدني على أن "الأرض ملك لمن يخدمها" ونصه في المادة 827 من ذات القانون على أنه: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون ملكا له أو خاص به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة 15 سنة دون انقطاع"<sup>3</sup>. على خلاف معظم التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني، كالتشريع اللبناني الذي منح للسجل العقاري مناعة مطلقة ولا يتم الاعتراف بأي حق عيني غير مسجل بالسجل العقاري طبقا للمادة 13 من القرار 188 المتعلق بإنشاء السجل العقاري على: "أن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه، دون ما عداها من الحقوق الغير مقيدة"، وعليه فالرسم العقاري دليل قاطع على ما سجل فيه.

كما أخذت معظم التشريعات العربية بعدم إمكانية تملك العقار الممسوح بالتقادم فمعظمها كانت تنص على أنه لا يجوز التمسك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالدفتر العقاري ،

<sup>1</sup> المادة 793 من القانون المدني

<sup>2</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76

<sup>3</sup> المادة 827 من القانون المدني نفس المرجع

وهناك من ذكرها بعبارة أخرى بالنص على أنه لا يسري الزمن على الحقوق المدونة في الدفتر العقاري أو السجل العقاري إذ له القوة الثبوتية (الحجية) المطلقة مفادها حظر التملك بالتقادم في مواجهة الحقوق الثابتة أو المقيدة فيه.

نستشف بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بالحجية المطلقة للدفتر العقاري، وجعل حجيته نسبية، بتقليله من شأن القوة الثبوتية للحقوق المقيدة وخروجه نسبيا عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني بإجازته الطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء دون تحديد مدة للطعن، وإمكانية إثبات خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من طرف صاحب المصلحة، وبذلك فالقوة النسبية للدفتر العقاري تفيد صحة وجود الحق المشهر في الدفتر العقاري وتقيم قرينة بسيطة عليهما فيعفى المستفيد من الشهر من عبء إثبات تلك الصحة والوجود.

وهناك من يرى بأن المشرع الجزائري قد أحسن بنصه على أحقية الأشخاص في الطعن في الدفتر العقاري ، إذ غلب العدالة على استقرار المعاملات والمراكز القانونية وليس في ذلك انتقاص من حجية الدفتر العقاري ، لأن الحجية تثبت في الفصل في النزاع برفض طلب إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، فيما يرى البعض الآخر ضرورة إضفاء القوة الثبوتية المطلقة على الدفتر العقاري وعدم إمكانية الطعن فيه نظرا للجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في سبيل عملية المسح لتأسيس نظام الشهر العيني.

## المبحث الثاني : تسوية منازعات الدفتر العقاري .

لقد أثير إشكال من الناحية القانونية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري، فيرى البعض أن الاختصاص يعود للقضاء العادي (القسم العقاري)، إلا أنه استنادا لنص المادة 800 من قانون إ م إ فإن المحاكم الإدارية هي المختصة بالفصل في منازعات الترقيم النهائي الرامية إلى إبطال الدفتر العقاري على اعتبار أنه عقد إداري صادر عن مؤسسة عمومية ذات صيغة إدارية، كما تنص المادة

801 من نفس القانون على أنه « تختص المحاكم الإدارية كذلك في الفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية<sup>1</sup> و هذا ما نحاول تبيانه من خلال هذا المبحث للتطرق الى مطلبين، الأول الطعن بإلغاء الدفتر العقاري و الثاني إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بتعديل او إلغاء الترقيم النهائي .

### المطلب الأول : الطعن بإلغاء الدفتر العقاري .

يكون الطعن بإلغاء الترقيم العقاري النهائي عن طريق دعوى الإلغاء وهي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة الذي تقتصر فيها سلطة القاضي على بحث مشروعية القرار ومدى إتفاقه مع قواعد القانون و إلغاء ذلك القرار إذا كان مخالف للقانون، ولا يتعدى من خلالها سلطة القاضي إلى أكثر من إلغائها. وهذا ما سنحاول تناوله في هذا المطلب .

### الفرع الأول : الجهات المختصة في الفصل في إلغاء الدفتر العقاري

نصت المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن: "قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"، وعلى اعتبار أن الدفتر العقاري هو قرار إداري نهائي صادر عن جهة إدارية هي المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، فإن اختصاص نظر دعوى إلغائه، تحكمه المادتين 800 و 801 من قانون إ م إ ويؤول بذلك الاختصاص إلى القضاء<sup>2</sup> الإداري دون سواه، تطبيقاً للمعيارين العضوي والموضوعي معاً، على أساس أن دعوى إلغاء الدفتر العقاري ترفع ضد مصدر الدفتر العقاري وهي المحافظة العقارية "جهة إدارية وتختصم الدفتر العقاري بصفته قراراً إدارياً نهائياً، كون أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى

<sup>1</sup> المادة 800 - 801 من القانون 08-09 مرجع سابق

<sup>2</sup> المادة 800-801 من القانون 08-09 ، مرجع نفسه

المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها (تطبيقا للمعيار العضوي)، وتختص كذلك تطبيقا للمعيار الموضوعي، بالفصل في دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص مشروعية القرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح الغير ممركرة للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية<sup>1</sup>.

والأصل أن تمثل الدولة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري من طرف الوالي تطبيقا لنص المادة 111 من المرسوم 63/76 المتعلق تأسيس السجل العقاري، إلا أنه وبصدور القرار الوزاري المؤرخ في: 20/02/1999<sup>2</sup>، أعطيت صفة تمثيل الدولة للوزير المكلف بالمالية والذي فوض تمثيله أمام العدالة لمديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات، بنص القرار الوزاري في الفقرة 02 من المادة الأولى منه على أن: "يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من: مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في القضايا المرفوعة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية".

وبعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/2021 الصادر بتاريخ: 06 يونيو 2021.

صدر المرسوم التنفيذي 393/2021 بتاريخ: 18/10/2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها، والذي استحدث المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ونص في المادة 10 منه، على تكليف هذه المديرية الولائية بمتابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مرجع سابق

<sup>2</sup> القرار الوزاري في 20-02-1999

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 393/2021 في 18-10-2021

وبذلك ترفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري من طرف المدعي الذي يدعي حقا على العقار محل الترقيم، ضد المدعى عليه صاحب الترقيم والدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري بصفته مصدر الدفتر العقاري وقرار الدفتر العقاري محل الطعن.

### الفرع الثاني : إجراءات الطعن في الترقيم النهائي

حتى يتمكن القضاء من نظر دعوى الإلغاء ومخاصمة القرار الإداري ، فإنه يجب توافر بعض الشروط التي تتعلق بالقرار الإداري المطعون فيه، و أخرى تتعلق برافع الدعوى، وأخرى تتعلق بميعاد رفع الدعوى، وسنتطرق إلى هذه الشروط فيما يلي:

#### أولاً:الشروط المتعلقة بالقرار الإداري محل الطعن:

يجب أن تتوفر في القرار الإداري خصائص عدة ليكون قابلاً للطعن فيه أمام القضاء الإداري ، وسنوجزها فيما يلي:

- أن يكون القرار الإداري صادراً عن سلطة إدارية وطنية: أي أن يكون القرار المطعون فيه صادر عن إحدى الجهات الإدارية التي تدخل في التنظيم الإداري للدولة والتي تتمتع بالشخصية المعنوية، ويخرج عن ذلك القرارات الإدارية الصادرة عن سلطة إدارية أجنبية<sup>1</sup>.

- أن يكون القرار الإداري نهائياً: ويقصد بالنهائية وفقاً لما استقر عليه الفقه والقضاء هو عدم خضوع القرار الإداري الصادر من السلطة الإدارية لتصديق جهة أخرى، بمعنى أن يكون القرار قد استنفذ جميع المراحل التحضيرية اللازمة لإصداره دون أن يكون لزاماً لنفاذه عرضه على سلطة أعلى لاعتماده أو التصديق عليه وتختلط الصفة النهائية بالتنفيذ، لأن القرار النهائي هو القرار الذي يكون نافذاً بمجرد صدوره إلا أن النهائية لا تمنع من جواز سحبه من طرف الجهة التي أصدرته أو وقف تنفيذه أو طلب رأي الجهات

<sup>1</sup> مازن ليلو راضي ، القانون الاداري ،التنظيم الاداري و النشاط الاداري ،دار الكتب القانونية ، سنة 2010 ص

على سبيل الاستثناء. ولإضفاء وصف النهائية على القرار الإداري يتعين أن يتوفر فيه شرطين هما: أن يقصد مصدر القرار تحقيق أثره فور صدوره، وأن لا يحتاج نفاذ القرار لتصديق أو اعتماد من سلطة تعلقو جهة إصداره، ويجب أن تتوفر صفة النهائية في القرار الإداري قبل إقامة الدعوى لإلغائه<sup>1</sup>.

- أن يؤثر القرار الإداري في المركز القانوني للطاعن: يشترط القضاء الإداري الفرنسي في القرار المطعون فيه بالإلغاء أن ينتج عنه ضرر برفع الدعوى<sup>2</sup>. ومن ثمة وجب أن تكون للطاعن مصلحة في الإلغاء ، وللقول بوجود مصلحة للطاعن يجب توافر عنصرين أساسيين هما: أن تتولد آثار قانونية عن القرار المطعون فيه، وأن تمس هذه الآثار القانونية بالمركز القانوني للطاعن، وبذلك يخرج عن مفهوم القرار الإداري ، الأعمال التمهيدية والتحضيرية، القرارات الإدارية التي انقضت أثرها المنشورات، التعليمات، الإغذارات وإجراءات التنظيم الداخلي للمرافق العامة.

وعلى اعتبار أن الدفتر العقاري هو قرار إداري نهائي صادر عن سلطة إدارية وطنية تتمثل في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بعد صيرورة الترقيم العقاري نهائيا، ويؤثر في المركز القانوني للطاعن الذي يدعي حقا على العقار المرقم نهائيا في حساب الغير فإن الشروط الواجب توافرها في القرار الإداري عامة هي نفسها الواجب توافرها في الدفتر العقاري حتى يكون قابلا للطعن فيه أمام القضاء.

#### ثانيا: شروط خاصة برفع الدعوى:

حدد المشرع الجزائري في قانون إ م إ المتضمن الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية، الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى بصفة عامة، بنصه في المادة 13 على أنه: "لا يجوز أي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

<sup>1</sup> عبد العزيز ، قضاء الالغاء ، اسس إلغاء القرار الاداري ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، طبعة 2008 ص 561-

562

<sup>2</sup> مازن ليلو راضي مرجع سابق ص 158

ونص المشرع على شرط الأهلية في المادة 64 من ذات القانون، واعتبره حالة من حالات بطلان الإجراءات من حيث موضوعها.

ومن النصين التشريعيين السابقين نستشف الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى بصفة عامة ودعوى الإلغاء بصفة خاصة ودعوى إلغاء الدفتر العقاري بصفة أخص والتي نوجزها فيما يلي:

- شرط الصفة: هي الحالة القانونية التي يكون عليها رافع الدعوى وتتحدد بعلاقته بالنزاع القضائي القائم، بأن يكون صاحب الحق المعتدى عليه، وهي عند الكثير من الفقهاء تتوفر كلما كانت المصلحة شخصية ومباشرة، ويطلق عليها: الصفة الموضوعية تمييزا لها عن الصفة الإجرائية أو التمثيل القانوني وهي أن يرفع شخص دعوى نيابة عن صاحب الصفة فيها، أو أن يرفعها من يمثل هذا الشخص قانونا وتظهر الصفة الإجرائية في حالة تمثيل الأشخاص المعنوية أمام القضاء أو في حالة تمثيل الأشخاص الطبيعية لنقص في الأهلية<sup>1</sup>، وفي دعوى إلغاء الدفتر العقاري تثبت الصفة لمالك العقار المرقم في حساب الغير بأن يكون رافع الدعوى مالكا للعقار بسند ملكية رسمي مشهر أو عن طريق التقادم المكسب، وأثناء عملية المسح يصرح شخص آخر في غياب المالك الحقيقي بملكيته للقطعة وتسجل باسمه ويتمكن من الدفتر العقاري .

- شرط المصلحة: المصلحة في الدعوى بصفة عامة هي الباعث على إقامتها والغاية المقصود تحقيقها من وراء ذلك، فالمصلحة في فقه المرافعات هي الفائدة التي تعود على رافع الدعوى جراء الحكم له بجميع طلباته أو ببعضها، فهي التي تضمن جدية الدعوى المرفوعة<sup>2</sup>، فهي إذن مضمون الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه ويشترط أن تكون قائمة وحالة بتاريخ رفع الدعوى، ومستمرة إلى غاية الفصل فيها، وقد أضاف

<sup>1</sup> عبد القادر عدو ، المنازعات الادارية، دار هومة ، الجزائر ، طبعة الثانية ، سنة 2014 ص 118

<sup>2</sup> عبد القادر عدو ، المرجع سابق ، ص 120

المشروع وصف المصلحة المحتملة بالقانون 09/08 المؤرخ في: 2008/02/25 المتضمن قانون إ م إ ، على أن تكون المصلحة محتملة الوقوع في المستقبل.

والمصلحة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري ، تتحقق باستفادة الطاعن من الترقيم العقاري النهائي باسمه ولحسابه، ومن ثمة الاستفادة من حق ملكية العقار ملكية كلية أو جزئية، فشرط المصلحة لا يتوفر إذا لم يؤثر الدفتر العقاري المسلم في المركز القانوني للطاعن، بصفة مباشرة وفعلية، ويخضع تحديد ذلك للقاضي الناظر في الدعوى.

- شرط الأهلية: نص القانون المدني في المادة 40 منه على أنه: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد 19 سنة كاملة<sup>1</sup>، فالأهلية إذن هي صلاحية الشخص لمباشرة إجراءات التقاضي. إلا أنه وكما سبقت الإشارة إليه، ويصدر القانون رقم 09/08 المتضمن قانون إ م إ ، استبعد المشروع الأهلية كشرط من شروط قبول الدعوى وجعلها شرطاً موضوعياً لصحة الإجراءات ، وحالة ومن حالات بطلان الإجراءات من حيث موضوعها، وتختلف الأهلية من الشخص الطبيعي إلى الشخص المعنوي، فالأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي تكتمل ببلوغه 19 سنة كاملة دون أن يشوب إرادته عيباً من العيوب، وأن تستمر أهليته إلى غاية الفصل في الدعوى، وللقاضي إثارة انعدام الأهلية تلقائياً، والأهلية بالنسبة للشخص المعنوي تكون باكتسابه للشخصية المعنوية، على أن تباشر إجراءات التقاضي من طرف ممثله القانوني أو الاتفاقي.

### ثالثاً: شرط ميعاد رفع الدعوى:

خلافاً للدعوى المدنية التي لم يحدد القانون كأصل عام مدة معينة لرفعها ما دام الحق قائماً ولم يسقط بالتقادم، فإن دعوى الإلغاء مقيدة بنطاق زمني ضيق حرصاً على استقرار الأوضاع الإدارية والمراكز القانونية، فيشترط لقبولها أن ترفع في الأجل القانوني المحدد، وقد حدد المشروع أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية في المادة 829

<sup>1</sup> المادة 40 من القانون المدني ، مرجع سابق

من قانون إ م إ<sup>1</sup> ، بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، واعتبر المشرع هذا الشرط من النظام العام يمكن إثارته في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يمكن للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها.

في حين لم يحدد المشرع الجزائري ميعادا للطعن في الدفتر العقاري ، لذا يفترض أن يخضع ميعاد رفع الدعوى للقاعدة العامة، بأن ترفع الدعوى في أجل 04 أشهر غير أنه ونظرا لخصوصية الدفتر العقاري والذي لا يمكن تبليغه للغير الطاعن، ولا يمكن نشره، فإن آجال الطعن تبقى مفتوحة ويطبق عليها المبدأ العام لسقوط الحق والمحدد ب:15 سنة كاملة.<sup>2</sup>

#### رابعا: شرط شهر الدعوى القضائية:

نصت المادة 17 فقرة 03 من قانون إ م إ على وجوب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار ، أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار. وبالنسبة لدعوى إلغاء الدفتر العقاري ، فقد نص المشرع في المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أن: "دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أن نقض الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا، طبقا للمادة 14 فقرة 04 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.

والهدف من شهر العريضة القضائية هو إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار وحماية لحقه، في حالة التعامل مع صاحب العقار محل النزاع القضائي، وقد اعتبر القضاء

<sup>1</sup> المادة 829 من القانون 08-09 مرجع سابق

<sup>2</sup> زين الدين بودشيشة ، مرجع سابق ، ص 148

الجزائري هذا الشرط من النظام العام، وبذلك يمكن إثارته في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يمكن إثارته تلقائياً من طرف القاضي.

#### خامساً: شرط تقديم نسخة عن القرار المطعون فيه:

حتى يستطيع قاضي الإلغاء فحص وجه أو أوجه الإلغاء المثارة من طرف الطاعن، يجب على الطاعن أن يرفق نسخة من القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء بعريضة افتتاح دعوى الإلغاء، وهو ما نصت عليه المادة 819 من قانون إ م إ<sup>1</sup>، إذ تنص على أنه: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر". وبذلك ولقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري وجب على الطاعن تقديم نسخة من البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع أو دفتر عقاري، تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

#### الفرع الثالث: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

يقصد بأوجه الإلغاء أو أسباب الإلغاء عامة، مختلف العيوب التي قد تشوب القرار الإداري وتصيب أركانه، وتجعله غير مشروع، وتؤدي بالتالي إلى الحكم بإلغائه، فبعد أن يقبل القاضي الدعوى شكلاً بعد توافر كافة الشروط والإجراءات الشكلية المحددة قانوناً لقبولها، يعمد إلى البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية، ومدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه من عدمها، فيبحث القاضي في أسباب الطعن وبصفة أدق في العيوب التي تصيب أركان القرار الإداري محل الطعن، والتي تتمثل في خمسة عيوب هي: عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل، عيب المحل، عيب السبب وعيب الغاية أو الانحراف بالسلطة<sup>2</sup>، وقد قسمها الفقه إلى قسمين:

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 122

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، ص 29

1- عيوب عدم المشروعية الخارجية: وهي عيوب تمس الأركان الشكلية للقرار الإداري المطعون فيه، وتضم عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات .

2- عيوب عدم المشروعية الداخلية: وهي عيوب تمس الأركان الموضوعية للقرار الإداري ، وتضم عيب المحل أو مخالفة القانون وعيب السبب وعيب الغاية أو الانحراف بالسلطة.

3- عيب عدم الاختصاص: يقصد بالاختصاص القدرة على مباشرة عمل معين، وقد حدد القانون نطاق اختصاص كل موظف، سواء كان الاختصاص شخصيا، أو إقليميا أو زمانيا أو نوعيا.

ويكون القرار مشروعاً، إذا صدر عن الشخص الذي خوله القانون سلطة إصداره وفي حدود الاختصاصات التي حددها القانون وفي نطاق صلاحياته، وقد يكون عيب الاختصاص جسيماً في حالة سلب أو اغتصاب السلطة وقد يكون بسيطاً<sup>1</sup>.

والدفتر العقاري كما سبقت الإشارة إليه يصدر عن المحافظ العقاري المختص إقليمياً في نموذج محدد قانوناً، وبعد سلسلة متتالية من الإجراءات أهمها عملية مسح العقار، وتعيينه تعييناً كافياً نافياً للجهالة لاسيما من حيث موقعه وحدوده، وبذلك فلا يتصور صدوره عن غير المحافظ العقاري المختص، مما يتعين معه استبعاد تأسيس دعوى إلغاء دفتر العقاري على هذا العيب.

4- عيب الشكل والإجراءات : يقصد بالشكل إفصاح الإدارة عن إرادتها وفقاً للشكل والتدابير المحددة قانوناً، والأصل أن الإدارة غير ملزمة بشكل أو إجراء معين عند إصدارها للقرار الإداري ، ما لم يقيد القانون بشكل أو إجراء<sup>2</sup>.

فالشكل إذن هو المظهر الخارجي أو القالب الذي تفرغ فيه الإدارة قرارها، أما الإجراءات فهي الإجراءات الواجب إتباعها من طرف الإدارة قبل اتخاذ القرار والتي تسبق إصداره نهائياً.

<sup>1</sup> عبد الناصر عبد الله أوسمهدانة ، المرجع سابق ، ص 186

<sup>2</sup> عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون إ.م.إ. ، جسر للنشر و التوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2009 ، ص

وبالنسبة للدفتر العقاري فإنه يصدر في شكل أو نموذج محدد قانوناً، إذ نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن: "الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74/75، يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"، وقد تم وضع نموذج للدفتر العقاري بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976، وبذلك فلا يمكن تصور صدور دفتر عقاري في غير الشكل والنموذج المحدد. أما بالنسبة للإجراءات المتخذة لإصداره فتتعلق بإجراءات مسح العقار محل الدفتر العقاري، وإجراءات إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وإجراءات إنشاء البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الترقيم، وإجراءات إعداد الدفتر العقاري.

5- عيب المحل و مخالفة القانون: يقصد بمحل القرار الإداري المركز الذي تتجه إرادة مصدر القرار إلى إحداثه والأثر القانوني الذي يترتب عليه حالاً ومباشرة، وهذا الأثر هو إنشاء حالة قانونية معينة أو تعديلها أو إلغاؤها، وبهذا يتميز محل العمل القانوني عن محل العمل المادي، وأن محل أي قرار إداري يكمن في موضوعه المتمثل في المركز القانوني من حيث الإنشاء أو التعديل أو الإلغاء<sup>1</sup>، والمركز القانوني هو مجموع الحقوق والالتزامات المترتبة عن القرار الإداري كتصرف قانوني<sup>2</sup>. وقد استقر الفقه والقضاء للقول بصحة القرار الإداري من حيث المحل، أن يكون المحل مشروعاً بأن لا يتعارض مضمونه مع التشريع الجاري به العمل داخل الدولة وأن يكون المحل ممكناً وغير مستحيل<sup>3</sup>. ويتمثل عيب المحل في ترتيب القرار لأثار غير مشروعة ومخالفة لمبدأ الشرعية وتشكل مخالفة القانون أحد الأوجه التي يقوم القاضي الإداري بإلغاء القرار الإداري بسببها سواء كانت مخالفة للقانون مباشرة أو غير مباشرة، فالمخالفة المباشرة للقانون بأن يصدر قرار مخالفاً للقانون بمعناه الواسع والتنظيم بأنواعه والعرف الإداري والمبادئ العامة للقانون.... إلخ، أما المخالفة الغير مباشرة للقانون فتتسأ في حالة الخطأ

<sup>1</sup> عبد الناصر ، عبد الله ابوسمهانة ، المرجع السابق ، ص 234

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ، ص 294

<sup>3</sup> عمار بوضياف و المرجع السابق ، ص 196

في تفسير القانون أو تطبيقه خاصة في حالة الغموض، بأن يصدر القرار بناء على تفسير أو تأويل خاطئ لمضمون القاعدة القانونية<sup>1</sup>. وباعتبار الدفتر العقاري قرارا مبنيا على حالة قانونية تتمثل في إنشاء مركز قانوني، فلا يتصور صدور دفتر عقاري دون إحداث مركز قانوني، أو تعديله أو إلغائه، وبذلك فمحل الدفتر العقاري يتمثل في ترقيم حقوق عقارية في حساب شخص المالك الحقيقي أو الظاهر.

6- عيب السبب: يقصد بسبب القرار الإداري الحالة الواقعية أو القانونية السابقة لإصدار القرار و الدافعة لإصداره، وبذلك فهو الوقائع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها، وليكون القرار الإداري صحيحا ومشروعا يشترط في السبب أن يكون مشروعاً وقائماً وحالاً بما يبرر تدخل الإدارة لمواجهة الوضع فيكون السبب مشروعاً إذا كان مندرجاً في النظام القانوني السائد في الدولة، وغير مخالف له، أي أن يكون غير متعارض مع مبدأ المشروعية ، ويكون السبب قائماً وموجوداً وقت اتخاذ القرار إذ لا يكفي وجود الحالة القانونية أو الواقعة المادية وإنما يجب استمرارها وقت إصدار القانون، ويأخذ عيب السبب العديد من الصور، قدمها القضاء والفقهاء الإداري<sup>2</sup> المقارن على النحو التالي:

7- انعدام الوجود المادي للوقائع: يقوم القضاء الإداري بمراقبة الحالة الواقعية للقرار الإداري والتحقق مما إذا كانت النتيجة التي انتهى إليها القرار مستخلصة من الحالة الواقعية للقرار، فإن كان الاستخلاص للنتيجة سائغاً كان القرار مشروعاً وقائماً على سببه الصحيح<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي ، المرجع نفسه ، ص 296 و 299

<sup>2</sup> عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص 201

<sup>3</sup> عبد الناصر عبد الله أبوسمهدانة و المرجع السابق ، ص 298

8- الخطأ في التكييف القانوني للواقعة: لا تتوقف رقابة القاضي الإداري عند التأكد من الوجود الفعلي للواقعة أو الحالة التي يقوم عليها القرار المطعون فيه، وإنما تتعداه إلى رقابة مدى صحة الوصف والتكييف القانوني لها.

9- رقابة الملائمة: القاعدة أنم رقابة القضاء الإداري على أعمال الإدارة و قراراتها تقف عند رقابة الوجود المادي للوقائع وتكييفها القانوني، حيث أنه لا يتدخل في تقدير أهمية الوقائع وتناسبها مع مضمون القرار، إذ يعود ذلك أصلاً للسلطة التقديرية للإدارة مصدرة القرار، ومع ذلك فإن القضاء الإداري المقارن وسع من رقابته ليطل ويمتد إلى جوانب الملائمة خاصة بالنسبة للقرارات الماسة بحقوق وحرىات الأفراد، كما هو الشأن في مجال التأديب، أو القرارات الإدارية ذات العلاقة بالضبط الإداري<sup>1</sup>.

وبالنسبة للدفتر العقاري، فيصدر بناء على وثائق المسح العقاري التي يستند في إعدادها على تصريحات المالك الظاهر، والمستندات المقدمة من طرفه لأعوان فرقة المسح، فيتم ترقيم العقار محل المسح باسمه ولحسابه بناء على هذه المستندات أو التصريحات، والتي تكون سبباً في ترقيم العقار، وتخضع لرقابة القاضي من حيث وجودها المادي وتكييفها القانوني.

10- عيب الغاية أو الانحراف بالسلطة: يقصد بركن الغاية أو الهدف في القرار الإداري النتيجة النهائية التي تسعى الإدارة إلى تحقيقها من وراء إصداره، وبذلك فركن الغاية يتميز بالطابع الذاتي، إذ يعبر عن نية وقصد وإرادة مصدر القرار، فتتحرف الإدارة بالسلطة حينما تسيء استعمال ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف غير مشروعة، ومن أهم قرائن إثبات عيب الانحراف بالسلطة:

- الظروف المحيطة بإصدار القرار و كيفية تنفيذه.
- انعدام الدافع المقبول.

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ، ص 290

- التمييز و المحاباة.
- اختيار الوقت الغير ملائم لإصدار القرار.
- عدم الملائمة الظاهرة.
- السعي إلى تحقيق أهداف شخصية<sup>1</sup>.

والدفتر العقاري باعتباره قرارا إداريا وسندا مثبتا للملكية العقارية، هدفه العام هو تنظيم الوعاء العقاري لتحقيق الاستقرار والائتمان العقاريين، وهدفه الخاص هو تحديد المالك وبالتالي حمايته، والمحافظ العقاري بتسليمه للدفتر العقاري للمالك لا يقصد تحقيق هدف بجانب للمصلحة العامة كتحقيق هدف خاص به، أو محاباة شخص بذاته كون أن تسليم الدفتر العقاري يتم بناء على إجراءات ومواعيد قانونية، وبالتالي لا يمكن تحقق هذا العيب في هذه الحالة، مما يستوجب معه صرف النظر عنه لتأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري<sup>2</sup>

المطلب الثاني : إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بإلغاء الدفتر العقاري والآثار المترتبة عليه .

**المطلب الثاني : إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بتعديل او إلغاء الترقيم النهائي .**

بعد صدور الحكم القاضي بإلغاء الترقيم النهائي و يصبح نهائي و يجب تبيان مآل هذا الحكم و الآثار المترتبة على هذا الإلغاء و هذا ما نحاول أن نبينه من خلال هذا المطلب بتناولنا في الفرع الأول مفهوم الإيداع الحكم القضائي و كذا الأشخاص المؤهلين له او المكلفين به و في الفرع الثاني تناولنا الإجراءات المتخذة في هذا الصدد ثم في الفرع الثالث تناولنا الآثار المترتبة على الإلغاء او النتائج المترتبة عن دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

<sup>1</sup> عبد الناصر عبد الله أوسمهانة ، المرجع السابق ، ص 273 الى 275

<sup>2</sup> ريم مراحي ، المرجع سابق ، ص 154

## الفرع الأول : مفهوم الإيداع و الأشخاص المكلفين به

### أولاً: مفهوم الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لا بد منه في عملية الشهر، وينصب على العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية، وكذا العقود الناقلة للملكية والشهادات التوثيقية، والعقود المعدلة أو المسقطة للحق والقرارات القضائية، إضافة إلى المحاضر الناتجة عن عملية المسح ومحررات أخرى اشترط المشرع شهرها ويجري ذلك بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية أين تنص المادة 41 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه "ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة ولهذا السجل أهمية بالغة نظراً للآثار المترتبة عن التسجيل فيه<sup>1</sup>، فبواسطة هذا السجل يتم تعيين الأسبقية في القيود يؤشر فيه بتسلم العقود والقرارات،

### ثانياً : الأشخاص المكلفون بالإيداع

1-: الأشخاص المكلفون بنص المادة 90 من المرسوم 76/63<sup>2</sup>

بالرجوع إلى نص المادة 90 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجد أن المشرع أكد على إيداع العقود والوثائق المقررة للشهر في الآجال المحددة قانوناً ودون النظر إلى رغبة الأطراف محدد الأشخاص المعنيين بعملية الإيداع بنصها: ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف.

<sup>1</sup> محمد لخضاري، إيداع الأحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية، بين القانون و التطبيق، تاريخ النشر 30-09-

2022

<sup>2</sup> المادة 90 من المرسوم 63-76

- الموثقون بالنسبة للعقود التي يقوموا بتحريرها فالموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية أو التي يرغب الأشخاص في إعطائها هذه الصبغة

- أمناء الضبط ذلك فيما يخص القرارات والأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي  
- السلطات الإدارية بالنسبة للعقود التي يقوموا بتحريرها على مستواهم وتسمى العقود الإدارية وهي العقود التي يكون أحد أطرافها شخصا معنويا عاما، فالأصل أن المشرع أجاز للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ للتعاقد بعقود إدارية.

2- : لأشخاص المكلفين بنص المادة 62 من المرسوم 76/63

هنالك أشخاص آخرون أشارت إليهم المادة 62 الفقرة الثانية من المرسوم 76/63 والمعدل بالمرسوم التنفيذي 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 بقولها : يؤهل للتصديق" على الهوية الأطراف فضلا عن الموثقين أو الأشخاص المبينة بالمادة 62 الوزارة والولاية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها، قضاة النيابة العامة ومدير الوكالة القضائية للخزينة وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي، ومحاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين".

- الوزارة.

- الولاية وذلك فيما يتعلق بالعقود التي يبرمها الولاية مع الغير.

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

- قضاة النيابة العامة.

- مدير الوكالة القضائية كعقود الرهون والحجوز.

- موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية من لهم رتبة مفتش.

- محاسبو الخزينة والمحاسبون العموميون

## الفرع الثاني: إجراءات إيداع الأحكام القضائية.

يجب أن يراعي الحكم القضائي الجوانب الإجرائية التي تضمنتها النصوص القانونية التي تربط بمثل هذه السندات، لاسيما تلك التي تتعلق بقانون التسجيل والنصوص الخاصة بمسك السجل العقاري كل هذه الجوانب الإجرائية سنتطرق إليها بالدراسة وفق نقطتين على النحو التالي:

### أولاً : إجراءات خاصة بقانون التسجيل.

يجب على الموثق التأكد من تذييل النسخة التنفيذية للحكم القضائي محل الإيداع بالمعلومات الخاصة بمخالصة رسم التسجيل ومراجعتها، سواء تعلق الأمر بخضوع الحكم للتسجيل برسم ثابت أو لرسم نسبي طبقاً لمقتضيات المادة 213 من قانون التسجيل التي جاء في مضمونها<sup>1</sup>،

1- الرسم القضائي الذي حدده الأمر رقم 69/79 المؤرخ في 18 سبتمبر سنة 1969 الخاص بمصاريف العدالة.

2 رسوم كتابة الضبط المؤسسة بموجب المرسوم رقم 69/146 المؤرخ في 17 سبتمبر 1969.

### 3 - حقوق الطابع والتسجيل

تخضع الأحكام والقرارات الصادرة مدنياً وتجارياً وإدارياً لرسم التسجيل القضائي. عندما لا يتضمن أي حكم يترتب عليه رسم نسبي أو تدريجي أو يكون الرسم النسبي أو الرسم التدريجي لا يصل إلى مبلغ الرسم المنصوص عليه أدناه<sup>2</sup>.

غير الجانب التطبيقي أثبت في الكثير من الأحوال تلقي الموثق لبعض الأحكام القضائية لا تشمل على مخالصة التسجيل التي من المفروض أن مصالح كتابة الضبط قد أنجزتها على مستوى مفتشية التسجيل، ليقوم بإيداعها بمكتبه معتبراً أن عقد الإيداع الذي يعده

<sup>1</sup> محمد لخضاري ، مرجع سابق

<sup>2</sup> محمد لخضاري ، مرجع نفسه

يغطي إجراء التسجيل الذي هو من صميم صلاحيات كتابة الضبط والتي تقوم بإجرائه فعلا، إلا أن البعض يغفل قيده بنسخ الأحكام القضائية فأيداع الحكم القضائي على هذا السياق يعتبر مخالفة لأحكام المادة 123 من قانون التسجيل، بالتالي يتعين على الموثق عند تلقيه الحكم القضائي بدون التأشير بالمخالصة وقبل البث في إجراء الإيداع يوجه حامله إلى مصالح كتابة الضبط للتأشير عليه بمراجع مخالصة رسم التسجيل سواء كان هذا الرسم ثابت أو نسبي، خاصة وأن المشرع الجزائري أناط بمجموع السلطات القضائية بناء على طلب النيابة العامة أو تلقائيا مهمة الإيداع حتى باقي المحررات التي يعدها الغير كالموثق أو الجهات الإدارية الأخرى، عند كل مخالفة بكتابة الضبط لتسجيلها فورا"<sup>1</sup>.

#### ثانيا: الجوانب الخاصة بالشهر العقاري.

تخضع الأحكام والقرارات القضائية وفقا للنصوص المعمول بها لنفس رقابة المحافظ العقاري لباقي المحررات، لذلك يتوجب على الموثق عند تلقيه الحكم القضائي التأكد من مجموعة من العناصر أهمها:

1- أن يشتمل الحكم القضائي في منطوقه تعيينا واضحا ودقيقا نافيا للجهالة للحقوق العينية العقارية محل القيد بالمحافظة العقارية، دون حاجة لتدخل الموثق لاستخلاصها عن طريق مراجعة حيثيات الحكم القضائي، حيث يشكل مثل هذا التدخل مخالفة لأحكام المادة 285 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون إ م إ المشار إليها المشار إليها أعلاه والتي تؤكد على أن مهمة تفسير الأحكام القضائية وتوضيحها هي من اختصاص القاضي دون سواه"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 123 من قانون التسجيل ، سنة 2008

<sup>2</sup> المادة 285 من القانون 09-08 مرجع سابق

2- التأكد من مراعاة الحكم القضائي لمبدأ الأثر النسبي للشهر قاعدة الشهر المسبق الوارد في نص المادة 88 من المرسوم رقم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري ماعدا الاستثناءات الواردة على ذلك المبدأ .

قاعد الشهر المسبق مفادها أن المحافظ العقاري لا يمكنه إجراء شهر أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف فالشهر المسبق للمحرر يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية. ويبين صاحب الحق الأخير الوارد على عقار يمكن معرفته بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية الممسوكة مصلحة الشهر العقاري".

3- أن يتضمن الحكم القضائي بيانات دقيقة من أجل تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا. وكذا تعيين الأموال محل التعامل بشكل ينفي الجهالة ويوفر معلومات موثوق بها<sup>1</sup>.

#### 1. في البيانات المتعلقة بالأطراف:

يشترط ذكر البيانات المتعلقة بأطراف الدعوى القضائية كاملة ، و عدم الاكتفاء بذكر أسمائهم وألقابهم وموطن كل منهم وفق ما جاء في مضمون المادة 276 الفقرة 06 من القانون رقم 08/09 المتضمن قانون إ م إ ، الأمر الذي يجعل الحكم القضائي الذي يتلقاه الموثق منقوصا من بعض البيانات التي تتطلبها نصوص الشهر العقاري، وهذا ما يدفع بالموثق لتكتملتها بناء على تصريحات الأطراف، وبناء على وثائق الحالة المدنية التي تقدم لإرفاقها بالحكم وتختلف البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف باختلاف ما إذا كان الأطراف أشخاص طبيعيين أو أشخاص اعتبارية.

- البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية: يجب أن تحتوي الأحكام القضائية المودعة قصد الإشهار بالمحافظة العقارية البيانات التفصيلية الخاصة بطرفي الحكم وهي: ذكر الاسم واللقب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والموطن والمهنة. أما بخصوص الشهادة التوثيقية التي تعد بعد الوفاة، فإنه يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية والتصديق

<sup>1</sup> محمد لخضاري ، مرجع سابق

عليها بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم عملاً بأحكام المادة 65 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 76/63 السالف الذكر<sup>1</sup>.

- البيانات المتعلقة بالأشخاص المعنوية تختلف البيانات الخاصة بتعيين الأشخاص المعنوية بحسب الشكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي، وقد فصلت بذلك المادة 63 من المرسوم رقم 76/63 السالف الذكر .

ثالثاً: وثيقة القياس: وهي الوثيقة التي تشترطها المواد 66 و 74 من المرسوم رقم 76/63 السالف الذكر في حالة تغيير الحدود، وبعبارة أوضح في حالة تفتيت ملكية عقارية واحدة إلى وحدتين أو أكثر، وعدم إرفاقها بالوثيقة المودعة للشهر يجعلها عرضة لرفض الإيداع". وهذه الوثيقة يعدها على سبيل الاستثناء مهندس عقاري مساح (Geometre agree) معتمد لدى مصالح المسح بوزارة المالية دون غيره من المهندسين، وهي سند يهدف إعداده إلى تجسيد البيانات التي تقتضيها المادة 66 على أرض الواقع، وعلى مستوى الوثائق المودعة على مستوى وكالة مسح الأراضي، حيث يقتضي شهر الحكم أو العقد التحضير له عن طريق وثيقة القياس لترقيم الحصص الناتجة عن التفتيت بالتنسيق بين المهندس العقاري .

ومصالح وكالة مسح الأراضي، بحيث تحضر هذه الوثيقة لإلغاء الحصة الأصلية التي تم تفتيتها أو تجزئتها، وتحضر أيضاً لخلق الحصص الناتجة عن هذا التفتيت وترقيمها مؤقتاً، لتودع مع الحكم أو العقد وعلى أساس أرقام مجموعات الملكية التي تم حجزها على مستوى وكالة مسح الأراضي بوثيقة القياس، يقوم المحافظ العقاري بعد قبول شهر الحكم وإعداد الدفاتر العقارية للحصص الناتجة عن التفتيت كل باسم مالكيها والأرقام الجديدة للحصص الجديدة التي حجزت للحكم بوثيقة القياس تقتضي أحكام القرار الصادر من وزير المالية بتاريخ 1978/03/09 ضمن المادة 07 الفقرة 03 أن توقع وثيقة

<sup>1</sup> محمد لخضاري ، المرجع السابق

القياس بخصوص شهر الأحكام القضائية من طرف كاتب الضبط بغض النظر عن إرادة الأطراف،

### الفرع الثالث : النتائج المترتبة عن دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

كما سبقت الإشارة إليه فإنه تتم المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري أو بالأحرى المطالبة بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الدفتر العقاري المجسد في الدفتر العقاري، تطبيقاً للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، من طرف المالك الحقيقي الذي يظهر بعد استكمال عملية المسح وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه لمن تم الدفتر العقاري لصالحه، وفي هذا الصدد يتعين على الطاعن أو المدعي تأسيس طلبه وفقاً للأساس الذي تم عليه الترقيم، فإن تم الترقيم على أساس المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76، أي على أساس الملكية الثابتة بسند ملكية رسمي ومشهر، فعلى الطاعن تأسيس دعواه على الملكية بأن يقدم ما يثبت ملكيته للعقار محل النزاع بتقديم المستندات الرسمية التي تثبت ملكيته الكلية أو الجزئية للعقار الممسوح لفائدة الغير، وأن يقدم ما يثبت طعنه في سند ملكية الغير المعتمد كأساس للترقيم وما يثبت إبطال هذا السند.

أما إذا تم ترقيم العقار على أساس المادتين: 13 و14 من المرسوم التنفيذي 63/76 أي على أساس الحيازة والتقدم المكسب، فعلى الطاعن تأسيس دعواه على الحيازة لا على الملكية تطبيقاً لمبدأ عدم الجمع بين دعويين الملكية والحيازة في دعوى واحدة، بأن يقدم ما يثبت حيازته القانونية للعقار محل الترقيم بركنيها المادي والمعنوي وشروطها القانونية، وما يخوله حق اكتساب العقار بالتقدم المكسب بأن يثبت أن حيازته استمرت لمدة 15 سنة كاملة بدون انقطاع تطبيقاً للمادة 827 من القانون المدني، وأن يقدم ما ينف حيازة صاحب الترقيم للعقار، فإن رأت المحكمة أن الدعوى غير مؤسسة قانوناً أصدرت حكماً برفضها، وبذلك يبقى الحال على حاله، فيسعى صاحب الترقيم بعد صيرورة الحكم نهائياً،

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76

إلى إيداع هذا الحكم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، لتحرير العقار ورفع العبارة التي تشير إلى شهر النزاع من البطاقة العقارية<sup>1</sup>.

أما إن تمكن الطاعن من تأسيس دعواه وفقاً لما سبق تبيانه، تصدر المحكمة حكمها بإعادة النظر في الدفتر العقاري للعقار محل النزاع، وجعله باسم ولحساب الطاعن كلياً أو جزئياً. وبعد صيرورة الحكم نهائياً، يقوم الطاعن بإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة لشهره، وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بإصدار حائز الدفتر العقاري بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري، وفي حالة ما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية، فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر جديد، بعد أن يعمل المحافظ العقاري على إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية، تطبيقاً للمادتين 49 و 50 من المرسوم 63/76 المتعلق بإعداد السجل العقاري.

وبالنتيجة على ما سبق تبيانه، نستخلص الآثار الناتجة عن الحكم الفاصل بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الدفتر العقاري للعقار محل النزاع، في مواجهة طرفي الدعوى وفي مواجهة الإدارة، وتختلف هذه الآثار، باختلاف صفة صاحب العقار، إن كان صاحب القيد عند الإجراء الأولي أو كان خلفاً خاصاً لهذا الأخير، والتي نوجزها فيما يلي:

1- حالة بقاء العقار في الذمة المالية لصاحب الترقيم.  
إذا بقي العقار في الذمة المالية لصاحب الترقيم ولم يتم بالتصرف فيه ونقل ملكيته إلى الغير، فإن الآثار المترتبة عن الحكم الفاصل بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الدفتر العقاري تتمثل فيما يلي:

- آثار الحكم الفاصل بإعادة النظر في الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف:

<sup>1</sup> المادة 49- 50 من المرسوم 76- ، 63 مرجع سابق

بعد إيداع الحكم النهائي القاضي بإعادة النظر في الدفتر العقاري للعقار المتنازع عليه بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يقوم المحافظ العقاري بإنذار حائز الدفتر العقاري بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية قصد ضبطه، وإذا بقي الإنذار بدون نتيجة، يعمل المحافظ العقاري على إعداد دفتر جديد وإتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري محل الطعن، ويفقد بذلك هذا الدفتر العقاري قيمته القانونية وحجيته في الإثبات ولا يمكن الاحتجاج به بعد ذلك<sup>1</sup>.

- آثار الحكم بإعادة النظر في الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة:

بمجرد صدور الحكم القاضي بإعادة النظر في الدفتر العقاري للعقار المتنازع عليه وصيرورته نهائياً، تلزم الإدارة "المحافظة العقارية المختصة إقليمياً" بتنفيذه لحيازته لحجية الشيء المقضي فيه، بعد قيام المستفيد من هذا الحكم بإيداعه لدى المحافظة العقارية قصد إشهاره، فيقوم المحافظ العقاري بالتأكد من هوية الأطراف ومدى توفر العقار محل النزاع، وبعد استيفاء عقد إيداع الحكم القضائي كافة الإجراءات المطلوبة وقابليته للشهر يقوم المحافظ العقاري بإنذار حائز الدفتر العقاري بإيداعه لدى المحافظة العقارية قصد ضبطه، وإذا بقي الإنذار بدون نتيجة، يعمل المحافظ العقاري على إعداد دفتر جديد وإتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية، وبذلك يضبط الدفتر العقاري الجديد وفقاً لمقتضيات الحكم القضائي المودع، ويسلمه للمالك الجديد ويصبح لهذا الدفتر العقاري الحجية المطلقة في الإثبات ما لم يتم الطعن فيه وإثبات عكس ما تضمنه هذا الدفتر فيما بعد.

2- حالة التصرف في العقار و انتقال ملكيته من صاحب الترقيم إلى الغير.

أشار المشرع إلى هذه الحالة في المادة 86 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وتعتبر استثناء على أثر الطعن في الترقيم النهائي، وقد أفرد لها

<sup>1</sup> ريم مراحي، مرجع سابق، ص 154

المشروع حكما خاصا بحكم خصوصيتها، بنصه على أن: "فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص قد تم إشهاره مسبقا أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقص بحكم القانون، تطبيقا للقانون<sup>1</sup>، ومؤدى هذه الحالة أنه عند صدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه قابل للتنفيذ، فاصل في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، وكان صاحب الترقيم المهدر أو الملغى قد تصرف في العقار للغير، فإن أثر الحكم لا يسري بأثر رجعي ولا يحتج به في مواجهة الخلف الخاص، إذا كان التصرف و نقل الملكية سابقا لشهر عريضة افتتاح الدعوى، ولم يعلم الخلف الخاص بهذا النزاع، ويعتبر في هذه الحالة حسن النية، ويقتصر منطوق الحكم في هذه الحالة على إلغاء الدفتر العقاري للعقار، والإشارة في ذات المنطوق إلى عدم سريان هذا الإلغاء في حق الخلف الخاص حسن النية، دون القضاء بإعادة ترقيم العقار باسم الطاعن في الترقيم. وقد سائر الاجتهاد القضائي في الجزائر هذا المبدأ وطبقه في العديد من الحالات والنزاعات، حفاظا على استقرار المعاملات والمراكز القانونية وحق الخلف الخاص حسن النية، ومن بين الأحكام الصادرة في هذا الشأن: قرار مجلس الدولة الصادر عن الغرفة الرابعة القسم الأول بتاريخ: 2015/05/28، فهرس رقم 2015/316، في الاستئناف المسجل أمامها تحت رقم 2013/091190، والذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلغاء الترقيم العقاري المطعون فيه، المشهر بالمحافظة العقارية بالمنصورة بتاريخ: 1996/02/05 حجم 02 رقم 773، لعدم مشروعيته والقول بعدم سريان هذا الإلغاء بأثر رجعي على العقد المشهر في: 2004/03/23 حجم 11 تربيعة 1974<sup>2</sup>. وفي هذه الحالة يثبت الحكم القضائي عدم مشروعية الترقيم العقاري، وحق

<sup>1</sup> المادة 86 من المرسوم التنفيذي 63/76

<sup>2</sup> قرار مجلس الدولة رقم 091190 المؤرخ في 2015/05/28

الطاعن على العقار محل الترقيم، إلا أنه لا يقضي بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل الترقيم الملغى، ولا يقضي بترقيم العقار في حساب المالك الحقيقي (الطاعن في الترقيم الملغى) حفاظا على المركز القانوني للخلف الخاص حسن النية، وإنما يخول المالك الحقيقي حق الرجوع على صاحب الترقيم المهدر، بدعوى التعويض عن الضرر الناجم عن التصرف في ملك الغير. أما إذا علم الخلف الخاص بالنزاع المطروح بشأن العقار محل التصرف، قبل انتقال ملكية العقار إليه، وكان التصرف لاحقا لشهر عريضة افتتاح الدعوى، فيعتبر هذا الخلف سيء النية وبذلك ينتج إلغاء الترقيم العقاري أثرا رجعيا يسري على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر، وفي هذه الحالة يشار في منطوق الحكم إلى إلغاء الترقيم العقاري المطعون فيه وإبطال كل التصرفات اللاحقة عليه، وبالتبعية إعادة قيد الحقوق الناتجة عن الترقيم في حساب المالك الحقيقي (الطاعن)، وبمجرد صيرورة هذا الحكم نهائيا وإيداعه لدى المحافظة العقارية لشهره، يقوم المحافظ العقاري بعد مراقبته للوثائق اللازمة وتأكده من سلامة إجراءات الإيداع، بإنذار صاحب الترقيم المهدر بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية قصد ضبطه، وإذا بقي الإنذار بدون نتيجة، يعمل المحافظ العقاري على إعداد دفتر جديد وإتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية، وبذلك يضبط الدفتر العقاري الجديد وفقا لمقتضيات الحكم القضائي المودع ويسلمه للمالك الحقيقي ويصبح لهذا الدفتر العقاري الحجية المطلقة في الإثبات.

خاتمة

إن الترقيم العقاري يُعد من الآليات الأساسية التي يقوم عليها نظام التحفيز العقاري في الجزائر، وهو المرحلة التي يُراد بها ضبط وتحديد العقارات محل التسجيل من حيث الموقع، الحدود، والامتداد المكاني، تمهيداً لإضفاء الشرعية القانونية على الحقوق العقارية. غير أن الممارسة العملية أفرزت جملة من الإشكاليات المرتبطة بهذه المرحلة، كان من أبرزها تعدد وتنوع المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري، والتي أظهرت وجود خلل في الجوانب التنظيمية والإجرائية التي تحكم هذا النظام، فضلاً عن قصور في التطبيق الفعلي على مستوى الإدارات العقارية والقضائية.

لقد بينت الدراسة أن منازعات الترقيم العقاري لا تنبع فقط من النزاع حول الملكية، بل كثيراً ما تعود إلى غموض في المسح، أو تناقض في البيانات العقارية، أو حتى ضعف التنسيق بين الجهات المختصة كالمحافظ العقاري، مصلحة المسح، والجهات القضائية. كما أن طبيعة هذه المنازعات تجمع بين ما هو قانوني وما هو تقني، مما يزيد من تعقيد سبل الفصل فيها ويطيل أمد البت فيها، وهو ما ينعكس سلباً على ثقة الأفراد في المنظومة العقارية، وعلى الاستثمار العقاري بصفة عامة.

وعلى الرغم من محاولات المشرع الجزائري لسد بعض الثغرات من خلال سن تشريعات مكملة، فإن المنظومة لا تزال بحاجة ماسة إلى إصلاح شامل يمس الجوانب التالية:

1. **الجانب التشريعي** : من خلال توحيد النصوص المنظمة للعقار، ومراجعة بعض

المواد القانونية التي تثير اللبس أو التي لا تتماشى مع تطور المعاملات العقارية، مع ضرورة تضمين القانون آليات خاصة للتسوية الودية والبديلة لهذه المنازعات.

2. **الجانب التقني** : يتمثل في تحديث وسائل التحديد العقاري، عبر اعتماد الوسائل

الرقمية الحديثة كأنظمة المعلومات الجغرافية (GIS) والخرائط الطبوغرافية عالية الدقة، من أجل تقليص نسبة الخطأ وتضارب البيانات.

3. **الجانب المؤسسي** : يتطلب الأمر تعزيز التنسيق بين الجهات المعنية بالترقيم

والتحفيز العقاري، وضمان تكوين متخصص ومستمر لموظفي المحافظات العقارية ومصالح المسح، بما يرفع من كفاءتهم في التعامل مع النزاعات.

---

---

4. الجانب القضائي: يستوجب دعم المحاكم المختصة بوسائل تقنية وبشرية لفهم الطبيعة التقنية لهذه المنازعات، وربما التفكير في إحداث غرف قضائية متخصصة في النزاعات العقارية ذات الطابع التقني.

ومن هذا المنطلق، فإن تحقيق أمن عقاري فعال في الجزائر يبقى رهيناً بإصلاح حقيقي وعميق لمسار الترقيم العقاري، بما يحقق التوازن بين متطلبات التنمية العقارية من جهة، وضرورة احترام الحقوق وضمان استقرار المعاملات من جهة أخرى. فالهدف النهائي ليس فقط تقليص عدد المنازعات، وإنما ترسيخ الثقة في النظام العقاري ككل، باعتباره عنصراً محورياً في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة.

قائمة المراجع

## ❖ الأوامر و القوانين

- 1- قرار المحكمة العليا رقم 367715 بتاريخ 15 نوفمبر 2006
- 2- الأمر 75/74
- 3- القانون المدني
- 4- من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري
- 5- قانون المالية 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75
- 6- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية 2018 جريدة رسمية العدد 77
- 7- القانون 10-14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية 2015 ، العدد 78.
- 8- المادة 23 مكرر في فقرتها 02-03-04 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018
- 9- المادة 166 من القانون الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 2024 المتضمن قانون المالية 2025.

10- القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

11- المادة 123 من قانون التسجيل ، سنة 2008

## ❖ المراسيم الرئاسية و التعليمات

- 1- المرسوم 63/76
- 2- من المرسوم التنفيذي 62/76

- 3- مذكرة رقم 4618 في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .
- 4- التعليمات 9642 المؤرخة في 22/10/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 5- التعليمات 2421 سنة 2023 و 4618 سنة 2024 الصادرتين عن المديرية العامة للأموال الوطنية
- 6- التعليمات 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية 2018
- 7- المذكرة رقم 4618 / 2004 في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 8- تعليمات 4300 بتاريخ 10 مارس 2025 صادرة عن المدير العام للأموال الوطنية
- 9- قرار وزاري صادر عن وزير المالية في 27-05-1976 جريدة رسمية جزائرية عدد 20 ، سنة 1977
- 10- - القرار الوزاري في 20-02-1999
- 11- المرسوم التنفيذي 393/2021 في 18-10-2021
- 12- قرار مجلس الدولة رقم 091190 المؤرخ في 28/05/2015

#### ❖ الكتب و المؤلفات

- 1- محمد بلعاشي ، الشرح العملي لقانون التهيئة و التعمير في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2018 ،

- 2- ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، دار هومة ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2015 .
- 3- فوزي عبو ، نظام الترقيم العقاري في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري ، العدد 04 ، سنة 2020 .
- 4- الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، دون سنة .
- 12- عبد الرزاق موسوني ، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، جامعة الدكتور يحي فارس ، سنة 2011 ، المدينة ، الجزائر ص 13 المنشور في الموقع [www.bibliotdroit.com](http://www.bibliotdroit.com)
- 13- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الخامسة ، دار هوما ، الجزائر 2018.
- 14- جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، الجزائر ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، 2006
- 15- نصيرة بوعزة ، الاشكالات القانونية المرتبطة بتجاوز الفارق المسحي في الترقيم العقاري ، العدد 09 ، سنة 2022
- 16- كمال بن تركي ، التطبيقات العملية لنظام الترقيم العقاري في الجزائر ، دار العلوم ، الجزائر ، سنة 2020

- 17- اوشن حنان و خليفة وردة ، المسح كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت، العدد الثاني جوان 2017
- 18- محمد زروقي ، شرح قانون المسح العقاري و إعداد وثائق المسحية ، دار هومة ،الجزائر ،2017 .
- 19- عبد الحميد خرفي ، الوسائل البديلة لحل النزاعات في القانون الجزائري ، دار المعرفة ،الجزائر ،سنة 2020 .
- 20- نصيرة بن قارة ، الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها في ظل المسح العقاري الشامل ، مجلة القانون العقاري ، العدد 06.
- 21- لطيفة بن حمود ، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات الغير مطالب بها ة كيفية تسويتها ، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 52 المجلد أ ديسمبر 2019
- 22- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة ،الجزائر ،الطبعة السادسة ،2009 .
- 22 - حمدي باشا، القضاء العقاري ، دار هومة ، سنة 2008.
- 23- عبد القادر بن دحمان ، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2019 .
- 24- ريم مراحي، دور المسح في إثبات الملكية العقارية يف التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي ، الجزائر ، سنة 2009 .

- 25- محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ،  
عنابة ، طبعة 2005 .
- 26- عبد العزيز خليفة ، المنازعات الادارية ، ضوابط التحكيم في منازعات  
العقود الادارية ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، طبعة 2008 .
- 27- عبد الناصر عبد الله أوسمهدانة ، القضاء الاداري ، قضاء الالغاء  
،المركز القومي للإصدارات القانونية ، القاهرة ، طبعة 2014 .
- 28-عمار بوضياف ، القرار الاداري و دراسة تشريعية قضائية فقهية ، جسور  
للنشر و التوزيع ،الجزائر ،طبعة 2007 .
- 29-مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هوما  
،الجزائر ، الطبعة الرابعة 2014 .
- 30- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة  
،الجزائر ، طبعة 2013.
- 31-ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ،  
دار هومة ، الجزائر، الطبعة الثانية 2015 .
- 32- مازن ليلو راضي ، القانون الاداري ،التنظيم الاداري و النشاط الاداري  
،دار الكتب القانونية ، سنة 2010 .
- 33- عبد العزيز ، قضاء الالغاء ، اسس إلغاء القرار الاداري ، دار الكتاب  
الحديث ،الجزائر ، طبعة 2008 .
- 34- عبد القادر عدو ، المنازعات الادارية ،دار هومة ، الجزائر ، طبعة  
الثانية ، سنة 2014 .

- 35- محمد الصغير بعلي ،القضاء الاداري، دعوى الإلغاء ،دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 .
- 36-مجيد خلفوني ، الدفتر العقاري ، مجلة الموثق .
- 37-عمار بوضياف ،دعوى الإلغاء قي قانون إ.م.إ. ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2009 .
- 38- محمد لخضاري ،إيداع الأحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية ، بين القانون و التطبيق ، تاريخ النشر 2022-09-30

#### ❖ الرسائل و المذكرات الجامعية

- 1- خلايفية نوري ،وبوسعل سعد ،المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في القانون العام ، كلية الحقوق قالمة 2017-2018
- 2- فرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة نسيل شهادة الماجستير ،كلية سعد حلب ، كلية الحقوق الجزائر 2001،
- 3- نوال جديلي ، السجل العيني ، أطروحة الدكتوراه ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، سنة 2017
- 4- عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة دكتوراه تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزووزو ، الجزائر 2014.

5- زين الدين بوتشيشة ، منازعات الترقيم عند القيد الاول في السجل

العقاري ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة العربي بن مهدي

، أم البواقي ، السنة الجامعية 2022-2023

6- بوشباح سامية و بن يحي باية ، منازعات الترقيم ، مذكرة ماستر ،

كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، الجزائر 2017-

2018

7- ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ،

أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر .

كريم صياد ، فعاليات ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في

التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الانسانية ، عدد 52 ديسمبر 2019 ، تيزي

وزو ، الجزائر.

الفهرس

## الفهرس

مقدمة .....	ص 1
الفصل الأول : منازعات الترقيم المؤقت .....	ص 6
المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للترقيم المؤقت .....	ص 6
المطلب الأول : مفهوم الترقيم المؤقت .....	ص 6
الفرع الأول: تعريف الترقيم المؤقت .....	ص 6
الفرع الثاني : بيانات الترقيم و شروطه.....	ص 7
الفرع الثالث : حالات الترقيم المؤقت.....	ص 9
المطلب الثاني : الأخطاء المنشئة لمنازعات الترقيم المؤقت.....	ص 11
الفرع الأول : أخطاء في حدود القطعة و القياسات.....	ص 12
الفرع الثاني : تسجيل العقارات في حساب مجهول.....	ص 14
الفرع الثالث الترقيم المؤقت في حساب معلوم.....	ص 15
المبحث الثاني : تسوية منازعات الترقيم المؤقت.....	ص 16
المطلب الأول : التسوية الإدارية للترقيم المؤقت.....	ص 16
الفرع الأول : تسوية المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح ببلدية العقار.....	ص 17
الفرع الثاني: تسوية منازعات الترقيم بإسم الدولة (الترقيم المؤقت لمدة سنتين)....	ص 20
الفرع الثالث : التسوية الإدارية لحساب العقارات الغير مطالب بها اثناء عملية المسح.....	ص 22
المطلب الثاني : التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت.....	ص 31
الفرع الأول : حالات منازعات الترقيم المؤقت التي يؤول اختصاص الفصل فيها	
للقضاء.....	ص 31
الفرع الثاني : الجهات القضائية المختصة في الفصل في الترقيم المؤقت....	ص 35

الفرع الثالث : الإجراءات المتخذة أمام الجهات القضائية المختصة .....	ص 36
الفصل الثاني : منازعات الترقيم النهائي.....	ص 38
المبحث الاول : الإطار المفاهيمي للترقيم النهائي.....	ص 38
المطلب الاول : مفهوم الترقيم النهائي.....	ص 38
الفرع الأول : تعريف الترقيم النهائي.....	ص 38
الفرع الثاني: أسس الترقيم النهائي.....	ص 39
الفرع الثالث : خصائص الترقيم النهائي.....	ص 41
المطلب الثاني : الدفتر العقاري وعلاقته بالترقيم النهائي.....	ص 42
الفرع الأول : تعريف الدفتر العقاري.....	ص 42
الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....	ص 43
الفرع الثالث: حجية الدفتر العقاري.....	ص 47
المبحث الثاني : تسوية منازعات الدفتر العقاري.....	ص 53
المطلب الأول : الطعن بإلغاء الدفتر العقاري.....	ص 54
الفرع الأول : الجهات المختصة في الفصل في إلغاء الدفتر العقاري.....	ص 54
الفرع الثاني : إجراءات الطعن في الترقيم النهائي.....	ص 56
الفرع الثالث: أسباب إلغاء الدفتر العقاري.....	ص 61
المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بتعديل او إلغاء الترقيم النهائي..	ص 66
الفرع الأول : مفهوم الإيداع و الأشخاص المكلفين به.....	ص 66
الفرع الثاني: إجراءات إيداع الأحكام القضائية.....	ص 68
الفرع الثالث : النتائج المترتبة عن دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....	ص 72
خاتمة.....	ص 78

الملاحق

WILAYA DE ..... ولاية :  
.....  
CONSERVATION FONCIÈRE ..... المحافظة العقارية  
DE ..... :  
.....

دفتر عقاري  
LIVRET FONCIER

N° : ..... رقم :

COMMUNE ..... بلدية :  
LOCALITÉ : ..... المنطقة :  
QUARTIER : ..... الحي :  
LIEU DIT : ..... المكان المذكور :  
RUE ET N° : ..... الشارع و الرقم :  
SECTION : ..... قسم :  
ILOT DE PROPRIÉTÉ N° : ..... مجموعة ملكية رقم :  
CONTENANCE CADASTRALE : ..... سعة المسح :  
LOT N° : ..... رقم القطعة :  
..... احتماليا - Eventuellement

الملحق رقم 03 المتمثل في الصفحة الأولى من دفتر العقاري





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوادي في:

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري بالوادي

المحافظة العقارية بالوادي

رقم: م ع و/2009

الملاحق رقم 04

محضر الصلح

تنفيذا لأحكام المادة : 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم : 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 .  
و نظرا الاعتراض الوارد إلينا بتاريخ : 2009/05/27 تحت رقم : 1103 من طرف السيدة : ..... المولودة في ..... الوادي ب . ت رقم ..... عن دائرة الوادي بتاريخ ..... و المتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة الملكية رقم : 520 القسم المساحي : 125 و التي تظهر وثائق المسح المودعة بالمحافظة أن ملكيتها تعود للسيد : ..... ب . ت رقم ..... عن دائرة الوادي بتاريخ .....  
و بحضور الطرفين المذكورين أعلاه لجلسة الصلح المنعقد بمكتب المحافظ العقاري بالوادي بتاريخ 2009/06/07 حيث قدم السيد : ..... تصريح مجرد محرر من طرف الموثق : ساري نصر ابراهيم بتاريخ 2009/06/06 تحت رقم : 2009/284 و الذي يعترف و يقر من خلاله أن مجموعة الملكية رقم 520 القسم المساحي : 125 قد سجلت عن طريق الخطأ بأسمه و هي في الحقيقة ملك للسيدة ..... و هذا حسب عقد القسمة الودية المحرر من طرف الأستاذ : عبيد محمد البشير بتاريخ : 1994/07/31 تحت رقم : ..... مشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ : 1994/08/22 حجم : 46 رقم : 141 و هذا ما أتفق عليه الطرفين في محضر الجلسة.

و بناء على هذا يقوم المحافظ العقاري بالإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري .

الطرف الثاني

الطرف الأول

المحافظ العقاري

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA WILAYA D' EL OUED

CONSERVATION FONCIERE DE GUEMAR

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

المحافظة العقارية ب: قمار

قمار في: 2 ديسمبر 2018

رقم: 1014 ق م: 253 / 2018

الموضوع: موضوع عدم الصالح

المرجع: الاعتراض رقم: 03 بتاريخ في: 16/06/2015 والوارد إلى مصالحنا بتاريخ: 16/06/2015 رقم: 538

- تبعا للمعارضة المذكورة بالمرجع أعلاه، المسجلة بسجل الاعتراضات تحت رقم: 03 بتاريخ: 16/06/2015 وهذا بخصوص مجموعة الملكية رقم: 40 من القسم المساحي رقم: 03 بلدية ورماس .

- بعد الاطلاع على وثيقة CC1 ( مشروع ) والتي تبين أن الجزء المعترض عليه والواقع في مجموعة الملكية رقم : 40 يحمل الرقم : 45 قسم مساحي رقم : 03 بلدية ورماس

- بعد تحديد العقار المعترض عليه في مجموعة الملكية رقم: 45 قسم مساحي 03 بلدية ورماس

- تطبيقا لنص المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على وجوب تحرير محضر عدم الصلح من طرف المحافظة العقارية في حالة رفض المعترض عليه إجراء عملية الصلح.

- بناء على التعلية رقم: 85- 72 المؤرخة في 15/07/2014 والصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية

- بناء على الاستدعاء الأول المؤرخ في: 03/08/2016 والمحضر من طرف المحافظ العقاري بقمار

- بناء على الاستدعاء الثاني المؤرخ في: 22/10/2018 والمحضر من طرف المحافظ العقاري بقمار.

- بناء على مراسلة السيد: رئيس مفتشية أملاك الدولة بقمار المؤرخة بتاريخ: 21/11/2018 تحت رقم: 2054/2018 والواردة إلى مصالحنا بتاريخ: 21/11/2018 رقم: 1050 والمتضمنة رفض الصلح

وعليه تعذر على المحافظ العقاري بقمار إجراء عملية الصلح بين السيد:

و رئيس مفتشية أملاك الدولة بقمار ممثلا عن السيد مدير أملاك الدولة بولاية الوادي

ملاحظة : تبقى مجموعة الملكية رقم: 40 على حالها ولا تقسم إلى مجموعتي ملكية رقم : 45 و 46 المذكورة في وثيقة

CC1 نظرا للفشل محاولة الصلح .

الحافظ العقاري

المعترض عليه:

السيد: رئيس مفتشية أملاك الدولة بقمار بصفتك

ممثلا عن السيد مدير أملاك الدولة بولاية الوادي

لامضاء والختم:

مفتشية أملاك الدولة بقمار

كار الدراجي

المعترض:

السيد:

مراجع وثيقة الهوية

بمستوى رقم: 866559 صادر من إدارة

الوادي بتاريخ

2018/12/21

اطلع عليه و أمضاه واستلمه المعترض بتاريخ:

2 ديسمبر 2018

20

ملحق رقم 06

Commune: .....  
 Section: .....  
 Numéro de propriété n°: .....  
 Lot n°: .....  
 Contenance cadastrale: .....  
 Quartier: .....  
 Rue: .....  
 Case n°: .....  
 Dossier plan n°: .....  
 Fiches créées n°: .....  
 N°: .....  
 (Date de dépôt) (Date de vente) (Date de plan)

1 - DESIGNATION SOMMAIRE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

2 - DESIGNATION DU LOT

رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre
رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre	رقم N° d'ordre

3 - PROPRIETE

رقم N° d'ordre	Désignation des propriétaires successifs		Observations
	Identité	Condition personnelle	

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

وزارة المالية

أشار مخصص بالحفاظ

حساب مالي يوم

حساب مالي يوم

نوع مسجل اعداد  
العدد والعدد المتفرقة

محافظة

تأسيس السجل العقاري

جسور خاص بالاجراء الأول لاشهار الحقوق العينية

وتم هذا الامر رقم 73 - 74 المؤرخ في 24 نوفمبر 1973 المتضمن تعداد جميع الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادتان 10 الى 18

المؤرخ من السجل

العدد والاسم

سجل في

وإن

سجل

سجل

بالتفصيل

لأن يطلب باسمه الخاص واسم شركائه في السجل (1)

وأنه لدى الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى هو الموكل بتدوين (2)

أن تظهر في السجل العقاري الحقوق العينية والإضاء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالمعقارات التي يملكها أو يتكسبها المتعددة في نطاق المحافظة المتفرقة

ويستند المصنف استنادا بقمة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحال المتضمن المصادق وبسبب أيضا أنه ليس في غملة وجود أي حق عيني أو عيني أو ذاتي آخر غير المصنف به المصنف

وبدفع تأكيد هذا السندات والعقود والوثائق المثبتة والبالغ عددها ..... ويسلم به المحافظ العقاري توصيلا بذلك

التسيرة الساطنة التي (3)

شاركت في تحرير الجدول

تمتص به الاصل

1- يجب ان يكون المصنف في السجل العامة بالخدمة العامة بصفة الامانة الوضعية المصنفة من سيطرة الامانة

2- يجب ان يكون المصنف في السجل العامة بالخدمة العامة بصفة الامانة الوضعية المصنفة من سيطرة الامانة

3- يمكن المصنف من الاصل ان يتولى مسؤولية تدوين الوثائق المذكورة

ملحق رقم 08

1 - MITOYENNETÉS - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES

4- إشراك بالخاص - إرتفاعات إيجابية وسلبية

FORMALITÉS AUTRES QUE LES MODIFICATIONS OU RADIATIONS

إجراءات غير التغييرات أو التسجيلات

تغييرات أو تسجيلات  
MODIFICATIONS OU RADIATIONS

رقم الترتيب  
N° D'Ordre

ملاحظات  
OBSERVATION

5- DÉMEMBREMENTS ET CHARGES

5- تجزئات وأعباء

ملاحظات  
OBSERVATIONS

6 - PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

6- إمتيازات ورهون

INSCRIPTIONS

تسجيلات

رقم الترتيب  
N° D'Ordre

تغييرات إرتوات و تسجيلات واهام  
MODIFICATION (Subrogation, radiations etc.)

ملاحظات  
OBSERVATIONS

(الملحقات رقم 09)

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية بجاية

المحافظة العقارية بأقبو

شهادة الترقيم المؤقت

إيداع حجم : 41 رقم 1082

التاريخ: 2018/05/06

أتاوة : 1500

إن المحافظ العقاري بأقبو الممضي أسفله , يشهد بأنه عملا بأحكام المادتي 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري , قد أجريت عملية الترقيم المؤقت لمدة : سنتين (02) , ابتداء من 16 /11/ 2016 للعقار المعين أدناه و كائن ببلدية أيت أرزين ذلك حسب وثائق مسح الأراضي العام المنجزة تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام .

أعباء , امتيازات و رهون	المالك أو الحائز المصرح به	التعيين			
		المساحة	مجموعة ملكية	القسم	المكان المسمى
	- XXXXX ابن حسين المولود بأيت أرزين في 1954/02/08 منابه 1/2 في الشيوخ	00هك	14	39	بونقه
	- XXXXXXX ابن حسين المولود بأيت أرزين في عام 1956 حكم 1967/05/09 منابه 1/2 في الشيوخ	13ار 31سا 2م1331			قطعة ارض ذات طابع فلاحي تسمى ثالة ثعلي

ملاحظة : ملاحظة : إن هذه الشهادة للترقيم المؤقت لها نفس الآثار القانونية كالتى منصوص عليها في شهادة الحيابة المؤسسة بالمراد 42 إلى 46 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري , و هذا تطبيقا لمحتوى المادة 353 من القانون المالية لسنة 2004 .

حررت بأقبو في : -----

المحافظ العقاري





- 1995-2000: 1995-2000
- 2001-2005: 2001-2005
- 2006-2010: 2006-2010
- 2011-2015: 2011-2015
- 2016-2020: 2016-2020

1995-2000

1995-2000: 1995-2000

2001-2005

2001-2005: 2001-2005

2006-2010

2006-2010: 2006-2010

2011-2015

2011-2015: 2011-2015

2016-2020

2016-2020: 2016-2020

2021-2025

2021-2025: 2021-2025

2026-2030

2026-2030: 2026-2030

















Handwritten signature and date: 14/10/2025

Handwritten text at the top of the page, possibly a header or title.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text block.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text block.

Handwritten text line.

Handwritten text block.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.