الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريريج
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص : قانون التهيئة والتعمير

الموسومة بـ :

منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري

اعداد الطالبين:

منصور وليد

جندل هشام

اشراف الأستاذة:

مسعودان فتيحة

لجنـــة المناقشـــة

.....	.....	رئيسا
.....	.....	مشرفا ومقررا
.....	.....	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 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 الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): منصور وليد الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 406817832 والصادرة بتاريخ 2023-09-04

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق قسم قانون التنمية والتهيئة

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: صناديق الاستثمار العقاري في القانون الجزائري

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

التاريخ: 26.25.06.03

توقيع المعني (ة)

توقيع السيد:

بطاقة التعريف رقم: 406817832

بتاريخ: 2023.09.04

مصادق عليه

بوعريريج في: 05 جوان 2025

رئيس المجلس الشعبي البلدي،

ع/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

وبتفويض منه

العون الرئيسي للإدارة الإقليمية

العلاوي الدراجي

Scanné avec CamScanner

ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ....27 ديسمبر 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 الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): جندل هشام الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 118990575 والصادرة بتاريخ 2020 - 11-24

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق قسم قانون التهيئة والتعمير

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري

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

التاريخ: 2025-06-03 05 جوان 2025

توقيع السيد:

بطاقة التعريف رقم 118990575

بتاريخ 2020.11.24

توقيع المعني (ة)

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ع/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

وبتفويض منه

العون الرئيسي للإدارة الإقليمية

بعلاوي الدراسي

CS Scanné avec CamScanner



((رَبَّنَآ ءَاتِنَا مِن لَّدُنكَ رَحْمَةً وَهَيِّئْ لَنَا مِنْ أَمْرِنَا رَشَدًا))

صدق الله العظيم

إهداء

إلى من غرسا فينا حب التعلم، وكانا لنا خير سند ودعاء في الخفاء...

إلى من سهرا لأجل راحتنا، وتحملوا الكثير لنصل إلى هذه اللحظة...

إلى والدينا العزيزين، نهدي هذا العمل عرفاناً وتقديراً وامتناناً لا يفيه الكلام.

إلى إخوتنا وأخواتنا، من كنتم دائما الدافع والمحفز،

من شاركتمونا التعب والفرح، وكان حضوركم بركة في حياتنا،

لكم منا كل المحبة والتقدير.

إلى أصدقائنا الأوفياء، من وقفوا بجانبنا في كل المراحل،

من شجّعونا في لحظات التعب، واحتفلوا معنا في لحظات النجاح،

أنتم جزء لا يتجزأ من هذا الإنجاز.

نهديكم هذا العمل المتواضع، عربون محبة ووفاء،

ولكل من ساهم بكلمة، بنصيحة، أو بابتسامة... شكراً من القلب.

شكر وتقدير

عندما نرسم بريشة الوفاء لوحة ثناء تمتزج فيها شذى الأزهار بألوانها لتترجم عبارات الشكر والتقدير عرفانا لأستاذتنا الفاضلة الدكتورة "**فتيحة مسعودان**" التي تشرفنا بإشرافها واهتمامها، وتعجز الكلمات أن تحمل المعاني في جوف الحروف، ويعجز القلم أن يعبر بحسن الكلمة على جميل الفعل خصوصا ممن أغدقت علينا من بحر عطائها وفيض علمها، وأنارت لنا طريق العلم والمعرفة، فتألقت بجهدها المتفاني، وعطائها المتنامي فما طيب الكلمة إلا جزء من عطائها الطيب وعجزها أبلغ دليل على أن عطاءها يفوق بلاغة الحرف والقلم.

وتعجز كلمات اللسان في التعبير عن عاطر العرفان وصادق الشكر والامتنان، لأولئك الذين كان لهم الأثر الطيب في مسيرتنا العلمية، وظلت نصائحهم منارا لطريقنا، وكانوا كنجوم أضاؤوا معرفتنا، فالشكر أقل مانقدمه لجميع **أساتذتنا بكلية الحقوق والعلوم السياسية**، الذين نهلنا من فيض علمهم وجهودهم آتت أكلها بإذن ربها,

وأخيرا بقلم الود والمحبة والوفاء، تلامس يدانا آخر قطرات مداد قلمنا، وندون بطاقة شكر وتقدير إلى كل من تفضل بمد يد العون لإنجاز هذا البحث.

مقدمة

1_ التعريف بالموضوع:

يعد العقار في الجزائر من الثروات الأساسية ذات الأهمية الاقتصادية والاجتماعية والقانونية، إذ يرتبط ارتباطا وثيقا بتطور الأنشطة الاستثمارية والعمرانية، ما جعله في صلب السياسات العمومية الرامية إلى تحقيق التنمية المستدامة والاستقرار الاجتماعي. ومع تزايد الطلب على العقار وارتفاع قيمته السوقية، برزت الحاجة الماسة إلى تأطيره قانونيا وتنظيمه إداريا بشكل يضمن استقراره ويوفر الأمن القانوني للعلاقات المرتبطة به، خصوصا ما تعلق بإثبات الحقوق العينية العقارية وطرق اكتسابها وحمايتها من النزاعات.

وقد جاء نظام الشهر العقاري كإطار قانوني أساسي لتثبيت هذه الحقوق وتحصينها، وهو نظام يرتكز على مراحل دقيقة ومتسلسلة، أبرزها مرحلة الترقيم العقاري، التي تمثل حجر الأساس في تأسيس السجل العقاري، إذ تعتمد على وثائق المسح العقاري المعدة من قبل هيئات مختصة، تتولى تشخيص الأملاك وتحديد موقعها وحدودها ووضعها القانوني. وتتخذ عملية الترقيم العقاري شكلين: الترقيم المؤقت، الذي يعتبر بمثابة إجراء تمهيدي يتيح الطعن فيه خلال آجال محددة، والترقيم النهائي، الذي ينتج عنه تأسيس السجل العقاري وتسليم سند الملكية الرسمي.

ورغم ما تتمتع به هذه العملية من أهمية بالغة في إرساء قاعدة بيانات عقارية دقيقة وشفافة، إلا أنها لا تخلو من المنازعات، سواء أثناء عملية التحقيق العقاري، أو عند نشر الإعلانات، أو في مرحلة تسليم السندات. وتبرز هذه المنازعات كإحدى الإشكالات المعقدة التي تؤثر سلبا على الأمن العقاري، بالنظر إلى ما تطرحه من تداخل للحقوق وتباين في التقديرات، في ظل غياب الوثائق أو وجود نزاعات عائلية أو تاريخية حول الملكية.

2_ أهمية الموضوع:

تكتسي منازعات الترقيم العقاري أهمية بالغة في المنظومة القانونية العقارية بالجزائر، لما لها من تأثير مباشر على استقرار الحقوق العينية وضمان الأمن القانوني للعقار، وهي أهمية تنبع من عدة جوانب رئيسية، من أبرزها:

_ارتباط المنازعات بمرحلة تأسيس الملكية العقارية، حيث يعد الترقيم العقاري بمثابة الأساس الذي يبنى عليه السجل العقاري النهائي، وبالتالي فإن أي خلل أو نزاع في هذه المرحلة قد يؤدي إلى اهتزاز الثقة في النظام العقاري برمته.

_تسليط الضوء على مدى فعالية أجهزة المسح العقاري والحفظ العقاري في تنفيذ المهام التقنية والإدارية المنوطة بها، بما في ذلك دقة الإجراءات، ومدى توافقها مع أحكام القانون.

_تحليل دور الترقيم العقاري في تطهير الملكية العقارية من الدعاوى والنزاعات المتعددة.

_كشف التحديات العملية التي تواجه إدارة الترقيم العقاري سواء من حيث طول الإجراءات، أو تضارب الوثائق، أو صعوبة الإثبات بالنسبة لذوي الحقوق، خاصة في المناطق الريفية أو ذات الوضعيات القانونية المعقدة.

3 _أهداف الموضوع:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف العلمية والعملية، يمكن تلخيصها فيما يلي:

1_تحليل الإطار القانوني والتنظيمي للترقيم العقاري المؤقت والنهائي في ضوء التشريع الجزائري، والوقوف على طبيعة المنازعات التي تنشأ في هذا السياق.

2_تشخيص الإشكاليات العملية التي تفرزها مرحلة المسح العقاري، خاصة في الحالات التي تتداخل فيها الحقوق أو تفتقر إلى سندات قانونية رسمية.

3_تحديد الجهة المختصة بالفصل في منازعات الترقيم العقاري، وتقييم مدى نجاعة الإجراءات القضائية والإدارية في معالجة الاعتراضات المطروحة.

4_تقديم مقترحات عملية لتحسين آليات الترقيم العقاري وتبسيط إجراءاته بما يضمن حماية حق الملكية وتحقيق العدالة العقارية.

5_رفع اللبس والغموض لدى المواطن البسيط فيما يتعلق بالإجراءات المرتبطة بالترقيم العقاري، وتعزيز الوعي القانوني لدى المتعاملين مع العقار.

4_ أسباب اختيار الموضوع:

أسباب موضوعية: تتجلى في كثرة النصوص القانونية التي تؤطر العقار وتعدد الجهات المتدخلة، ما يحتم على الباحث جمع الأحكام المتناثرة وتحليلها وفق منهج شامل، خاصة وأن منازعات الترقيم تعد من القضايا المعقدة والمتكررة أمام القضاء.

أسباب ذاتية: تتعلق بالرغبة في تعميق الفهم في مجال العقار، لما له من امتداد بين فروع القانون العام والخاص، ومحاولة المساهمة في توضيح الإشكالات التطبيقية التي تواجهها الهيئات القضائية والمحافظة العقارية، بما يعزز الأمن القانوني.

5_ الإشكالية:

بناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

فيم تتمثل أهم المنازعات المتعقة بالترقيم العقاري؟

6_ الدراسات السابقة:

سبقت هذه الدراسة أعمال علمية تناولت بعض أوجه الموضوع، من أبرزها:

_رسالة دكتوراه للطالبة صيفاوي سليمة بعنوان "المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء"

_رسالة دكتوراه للطالبة لبيض ليلى بعنوان "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري".

_رسالة الدكتور رحايمية عماد الدين الموسومة بـ "الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري".

_ حويذق عثمان وبوشنافة جمال، دراسة في مقال منشور بعنوان: "منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري".

وهي أعمال علمية سنحيل عليها في مواضع مختلفة من هذه الدراسة، مع محاولة تقديم إضافات نوعية ترتكز على تحليل أكثر تفصيلا للمنازعات ذات الصلة بالترقيم العقاري في جانبيها المؤقت والنهائي.

7_ المنهج المتبع:

اقتضت طبيعة الموضوع الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي، إذ تم الاستعانة بالمنهج الوصفي بغرض تحديد المفاهيم الأساسية المرتبطة بالترقيم العقاري ومختلف عناصره القانونية والإدارية، إلى جانب رصد أبعاده النظرية وتنظيمه في التشريع الجزائري.

أما المنهج التحليلي، فقد تم توظيفه لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة، بهدف تقييم مدى فعاليتها وملاءمتها للواقع العملي، مع الاستناد إلى أحكام وقرارات قضائية مختارة قصد استجلاء الإشكالات التطبيقية وتسليط الضوء على أوجه القصور أو التباين في التأويل والتنفيذ، مما يتيح ربط الإطار النظري بالواقع العملي وتحقيق التكامل بين الجانبين.

8_ صعوبات الدراسة:

واجهت الدراسة جملة من الصعوبات الموضوعية والمنهجية، لعل أبرزها قلة المراجع والدراسات الأكاديمية المتخصصة التي تناولت منازعات الترقيم العقاري بشكل معمق، الأمر الذي تطلب مجهودا مضاعفا في البحث والتقصي. كما تبين أثناء العمل على

الدراسة وجود تشعب كبير في النصوص القانونية والتنظيمية المرتبطة بالترقيم العقاري، وهو ما زاد من تعقيد الإحاطة بجوانب الموضوع المختلفة.

وقد زاد الأمر صعوبة تعدد التعديلات والتغييرات المتلاحقة التي طرأت على المنظومة القانونية العقارية، وخاصة تلك المتعلقة بالمسح العام للأراضي، والتحقيق العقاري، وإجراءات الترقيم المؤقت والنهائي، مما استدعى العودة إلى القراءات المقارنة بين النصوص الأصلية والمعدلة وتحليل مضامينها بدقة.

9_ تقسيم الدراسة:

اعتمدنا في دراستنا للموضوع على التقسيم الثنائي والذي يتكون من فصلين:

- **الفصل الأول:** منازعات الترقيم العقاري المؤقت، ويحتوي على تمهيد، ثم:

المبحث الأول: ماهية منازعات الترقيم العقاري المؤقت، ويشمل:

- المطلب الأول: تعريف منازعات الترقيم العقاري المؤقت.
- المطلب الثاني: حالات الترقيم العقاري المؤقت.

المبحث الثاني :تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت، ويشمل:

- المطلب الأول: الاعتراضات على الترقيم العقاري المؤقت.
- المطلب الثاني: طرق تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت.

- **الفصل الثاني:** منازعات الترقيم العقاري النهائي، ويحتوي على تمهيد، ثم:

المبحث الأول: ماهية منازعات الترقيم العقاري النهائي، ويشمل:

- المطلب الأول: مفهوم منازعات الترقيم العقاري النهائي.
- المطلب الثاني: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي.

المبحث الثاني: تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي، ويشمل:

- المطلب الأول: الطعن بإلغاء الترقيم النهائي.

- المطلب الثاني: نتائج الفصل في منازعات الترقيم العقاري النهائي.

الفصل الأول

منازعات الترقيم العقاري المؤقت

الفصل الأول: منازعات الترقيم العقاري المؤقت

يعد الترقيم العقاري المؤقت مرحلة محورية في نظام الترقيم العقاري العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بهدف ضبط الملكية العقارية وتثبيت الحقوق العينية بوسائل قانونية وتقنية دقيقة. وتكتسي هذه المرحلة أهمية بالغة، باعتبارها الأساس الذي تبنى عليه السجلات العقارية النهائية، حيث يتم من خلالها تحديد المعالم الأولية للعقار، وجمع المعطيات المرتبطة به، وكذا التعرف على المالكين أو أصحاب الحقوق المحتملين. كما تتيح هذه المرحلة للمصالح المختصة التحقق من مدى صحة الادعاءات قبل تثبيتها نهائيًا، مما يجعلها أداة وقائية للحد من النزاعات مستقبلا. ومن هنا، فإن فهم طبيعة الترقيم العقاري المؤقت وإجراءاته القانونية والإدارية يُعد ضروريًا لفهم المنظومة العقارية ككل.

وانطلاقا من ذلك، تكتسي دراسة منازعات الترقيم العقاري المؤقت أهمية بالغة، باعتبارها تمس جوهر حماية الملكية العقارية، وتسهم في كشف أوجه القصور في التشريع الجزائري الحالي، وما يتطلبه من إصلاحات تضمن فعالية وشفافية أكبر في معالجة هذه النزاعات. ويتطلب هذا التحليل التطرق إلى الإطار القانوني الناظم لهذه المنازعات، والجهات المختصة بالفصل فيها، وكذا الآثار المترتبة على الأحكام والقرارات الصادرة بشأنها.

في ضوء هذا الطرح سنعالج في هذا الفصل مفهوم منازعات الترقيم العقاري المؤقت وحالاته ثم تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت (عن طريق الصلح وعن طريق القضاء).

المبحث الأول: ماهية منازعات الترقيم العقاري المؤقت

يعتبر الترقيم العقاري المؤقت من المراحل الأساسية ضمن مسار الترقيم العقاري العيني الذي أقره المشرع الجزائري في إطار تنظيم الملكية العقارية وتثبيت الحقوق العينية بطريقة دقيقة وشفافة. وتكمن أهمية هذه المرحلة في كونها تمثل نقطة الانطلاق نحو إعداد السجلات العقارية النهائية، حيث يتم خلالها جمع البيانات الأولية المتعلقة بالعقار ومالكيه المحتملين قبل تثبيت الوضعية القانونية بصفة نهائية.

غير أن هذه المرحلة المؤقتة، بطبيعتها الإجرائية والتمهيدية، كثيرا ما تكون محل نزاعات قانونية بين الأطراف المعنية، نتيجة تضارب الادعاءات بشأن الحقوق العينية، أو الاعتراض على نتائج التحقيقات العقارية، أو حتى بسبب أخطاء مادية وإدارية أثناء عملية الترقيم. وتندرج هذه النزاعات ضمن ما يصطلح عليه بـ "**منازعات الترقيم العقاري المؤقت**"، وهي منازعات ذات طابع خاص، تختلف في طبيعتها وإجراءاتها عن المنازعات العقارية العادية، لكونها تتعلق بحقوق لم تثبت بعد بصفة نهائية في السجل العقاري.

المطلب الأول: تعريف منازعات الترقيم العقاري المؤقت

الترقيم العقاري المؤقت هو إجراء إداري ذو طبيعة مؤقتة يتم خلاله تقييد العقارات في السجلات العقارية خلال فترة البحث والتحقيق القانوني، دون أن يكسب هذا التقييد لصاحبه صفة الملكية النهائية إلا بعد استكمال جميع الإجراءات وتحقيق الشروط المنصوص عليها قانونا. ونظرا لما قد يطرأ خلال هذه المرحلة من اعتراضات وادعاءات متضاربة تتعلق بالملكية أو الحقوق العينية أو حتى أهلية طالبي التحفيظ، فإن هذه الوضعية تكون عرضة لنشوء ما يعرف بـ"منازعات الترقيم العقاري المؤقت".

وتعتبر هذه المنازعات من أكثر الإشكالات القانونية تعقيدا، نظرا لتداخل الجوانب التقنية والإجرائية فيها، كما تتطلب معالجة دقيقة من الجهات المختصة، خصوصا القضاء العقاري. وتشمل هذه المنازعات كل الطعون والاعتراضات التي يتقدم بها الأطراف ذوو المصلحة أثناء مرحلة التحديد أو البحث القانوني للعقار، والتي قد تحول دون استكمال عملية التحفيظ إذا لم تحسم بقرارات قضائية أو إدارية نهائية.

وفي ضوء ما سبق، تبرز الحاجة إلى تقديم تعريف دقيق وشامل لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت، سواء من حيث طبيعتها القانونية، أو من حيث أنواعها، أو الجهات المختصة بالنظر فيها، قصد الإلمام بجوانب هذا الموضوع وتحديد آليات التعامل معه ضمن الإطار القانوني المنظم لحفظ العقارات.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

الترقيم مصدر رقم، الرقم، الكتابة والختم، قال الله تعالى: "كتاب مرقوم"[1] وقوله تعالى: "أصحاب الكهف والرقيم"[2] وهو لوح فيه قصصهم وأسماؤهم"[3].

العقاري: العقار بالفتح هو الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، والمعقر: الرجل الكثير العقار[4]، وفي معجم لغة الفقهاء، العقار هو المال الثابت كالأرض والشجر وخيار كل شيء[5].

"**المؤقت:** زائل لا يدوم، مرتبط بوقت محدد

المنازعات: تعني المجادلة أو الخصومة بين طرفين حول أمر ما"[1].

---

[1]سورة المطففين، الآية 09.

[2]سورة الكهف، الآية 09.

[3]محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، مطبعة الكلية، الطبعة الأولى، ج5، جمهورية مصر العربية، ص 276.

[4]محمد جمال الدين أبو الفضل ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، تحقيق عبد الله علي لكبير وآخرون، مجلد 4، جزء 4، دار المعارف، سنة 1119 القاهرة، ص 3037.

[5]محمد قلعجي، معجم لغة الفقهاء، دار النفاس للطباعة والنشر، طبعة 2 ،1988، بيروت لبنان، ص 316.

الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي

إن الباحثين في موضوع المنازعات لم يهتما بتعريف منازعات الترقيم العقاري وإنما عرفا الترقيم العقاري المؤقت نظير ندرة المراجع التي تناولت تعريف منازعات الترقيم العقاري وبالتالي عرف الترقيم العقاري بعدة تعاريف من بينها:

الترقيم العقاري المؤقت: هو إجراء إداري يمنح خلال عمليات المسح العام للأراضي للأشخاص الذين تسجل العقارات بأسمائهم دون أن يمتلكوا سندات ملكية رسمية. تصدر إدارة المحافظة العقارية المختصة إقليميا شهادة الترقيم العقاري المؤقت لهؤلاء الأشخاص، والتي تعد وثيقة قانونية تدعم الحيازة وتُعتبر صالحة لمدة قانونية محددة[2].

ويعرف أيضا بأنه الترقيم الذي يقوم به المحافظ العقاري عند غياب السند وعند عدم توفر حالة الترقيم النهائي، وذلك بإعمال قواعد الحيازة والتحقيق في الملكيات أو الحيازة المؤدية إلى التقام المكسب وينقسم إلى نوعين (الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر و الترقيم المؤقت لمدة سنتين)[3].

ويمكن القول أنه في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح كما ورد سابقا، يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات الممسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال أجال محددة ليتحول باستنفاذها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى ترقيم نهائي ويترتب على عملية الترقيم في هذه الحالة تسليم المحافظ

---

[1]مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، القاهرة، 2004.

[2]زين الدين بوتشيشة، إبراهيم ملاوي، شهادة الترقيم العقاري المؤقت في القانون الجزائري. مجلة تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 2، 2022، الصفحات 751-769.

[3]عبد العزيز محمودي، دراسات في القانون العقاري والمنازعات العقارية على ضوء التشريع والقضاء، الطبعة الأولى، دار لايمة، الجزائر، 2025، ص 167.

للمستفيد شهادة الترقيم المؤقت[1]، تبعا لحكم وشروط المواد 13 و 14 من المرسوم رقم 76/ 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمادة 48 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 [2].

يكون الترقيم مؤقتا في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيازة والمستقاة من وثائق المسح[3].

وبالتالي يمكن استخلاص مفهوم منازعات الترقيم العقاري المؤقت: هي النزاعات أو الخلافات التي تنشأ حول الترقيم العقاري المؤقت، سواء بسبب عدم وجود وثائق كافية تثبت الملكية، أو وجود نزاعات بين أصحاب المصلحة، أو بسبب الإجراءات التي تتبع الترقيم المؤقت.

المطلب الثاني: حالات الترقيم العقاري المؤقت

يعتبر الترقيم العقاري المؤقت أحد الآليات القانونية التي تسبق الترقيم النهائي، ويستعمل في حالات معينة يحددها القانون، عندما يتعذر تثبيت الحق العيني بصفة نهائية لوجود مانع قانوني أو واقعي مؤقت.

وتتعدد صور الترقيم المؤقت باختلاف طبيعته ومدته، والتي تختلف بحسب الحالة القانونية أو الإدارية للعقار، حيث نجد: الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر،الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين (2)، الترقيم العقاري المؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة.

---

[1]صونية بن طيبة ، انعكاسات الترقيم العقاري على ثبوت الملكية العقارية، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 10، العدد 1، 2017، ص 17.

[2]القانون رقم 04-21 المؤرخ في ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005

[3]ليلى بعتاش، إيمان بلعياضي، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، مداخلة بجامعة باتنة 1، ص 4.

وسيتم في هذا المطلب التطرق إلى هذه الحالات الثلاث بشيء من التفصيل، من حيث الشروط القانونية التي تحكم كل حالة، وطبيعة الآثار المترتبة عنها، ومدى قابلية كل منها للتحول إلى ترقيم نهائي أو السقوط بانقضاء الأجل دون تسوية الوضعية القانونية للعقار.

الفرع الأول: الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر

تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123[1] على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

تطبيقا لنص المادة 13 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر تسري من تاريخ إيداع طلب الترقيم فى السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين فى وثائق مسح الأراضى فى الحالات التى لا يكون فيها للمالكين الظاهرين سندات ملكية قانونية وكان هؤلاء المصرحون يمارسون حسب الوثائق المسحية حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب[2]، ويتضح من خلال نص المادة أنه عندما تشير المعلومات المبنية في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب أو يستظهر المعني أثناء عملية المسح بشهادة حيازة مسلمة من طرف رئيس البلدية يتم ترقيم العقار المعني لمدة اربعة 4 أشهر. وقد أكدت الفقرة 2 من المادة 13 من ذات المرسوم على أن يصبح هذا الترقيم نهائي بعد

[1] المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 ، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد ،34، الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993

[2] أحمد برادي، التملك عن طريق التقادم المكسب وأثره بين الشريعة والقانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاسلامية، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص ص 42_43.

انقضاء مدة أربعة 4 أشهر إذا لم يتم أي اعتراض، أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها[1].

تحسب مدة أربعة (4) أشهر للترقيم المؤقت ابتداء من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص المسجل في وثائق مسح الأراضي وهذا ما تضمنته المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المعدلة بالمادة 34 من القانون 18-18 المؤرخ في 30/12/2018[2]، وليس من تاريخ إيداع وثائق المسح كما هو معمول به في الترقيم النهائي، ولا من يوم الامضاء على محضر تسليم وثائق المسح كما تنص عليه أحكام المادتين 11 و 13 من المرسوم التنفيذي 93-123 بالنسبة للترقيم المؤقت.

الفرع الثاني: الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين

والذي يكون في حالة غياب سندات الإثبات الكافية أو إذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري تحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين، فيكون العقار موضوع ترقيم مؤقت لمدة سنتين تسلم بموجبه شهادة ترقيم مؤقتة تظهر أنه حائز للعقار الذي تم مسحه[3].

تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات

[1] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 136.

[2] القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

[3] لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم العقاري المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 1، العدد 52، ديسمبر 2019، ص 9.

التي ليس لملاكها الظاهرين سندات اثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية"[1].

يفهم من نص المادة أن الترقيم لمدة سنتين يمنح للشخص الذي يحوز العقار لمدة أقل من المدة التي يتملك بها العقار عن طريق التقادم المكسب وفق ما تقضي به المادتين 827 و 828 من القانون المدني، إذ يفترض في هذه الحالة عدم توافر سندات إثبات كافية لدى الملاك الظاهرين كوجود عقود عرفية محررة بعد تاريخ 1970/12/31 ومسجلة بمصالح الضرائب قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 1993/01/19، على أن تكون حيازة الشخص للعقار تقل عن 10 سنوات.

بالإضافة إلى ذلك يمكن ترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين في الحالة التي لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية التي ينعدم فيها سندات الاثبات، فترقم استنادا إلى المعلومات المدونة في وثائق المسح التي تبنى على المعاينة الميدانية، والتي تفيد بأن المالك الظاهر يمارس حيازة فعلية وفق الشروط المنصوص عليها في القانون المدني[2].

واستنادا لنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12[3] المعدلة بالمادة 89 من القانون المالية لسنة 2018 تحت رقم 17-11، يمكن إعادة ترقيم العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي لمدة خمسة عشرة سنة وهذا هو الأصل، إلى ترقيم مؤقت لمدة سنتين، إذا ما تمت المطالبة به على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق

---

[1] المادة 14 المعدلة و المتممة بالمادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 123-93 :المؤرخ في 19 ماي سنة 1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[2] زين الدين بوتشيشة إبراهيم ملاوي، شهادة الترقيم العقاري المؤقت في القانون الجزائري، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17 ، العدد ،02 جوان 2022، ص 757.

[3] الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

المسح لدى المحافظة العقارية، ويبدأ سريان مدة هذا الترقيم من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص المسجل في وثائق المسح[1].

تتم المطالبة بإعادة ترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين وفق الإجراءات المبينة في المذكرة الوزارية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 حسب الأوضاع التالية[2]:

_الاعتراض على أساس سند قانوني غير مشهر: كالاعتراض بالسندات المعدة قبل صدور الأمر 75-74، أو بعض العقود التي أعدت من طرف الموثقين بعد صدور هذا الأمر ولم تخضع لإجراء الشهر، أو العقود العرفية الثابتة التاريخ في مفهوم نص المادة 328 من القانون المدني، ففي هذه الحالة يتكفل بطلبات التسوية المدير الولائي للحفظ العقاري، إذ يقوم بقيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله مع التزامه بمراسلة المحافظ العقاري خلال 08 أيام بنسخة من الملف لدراسته واجراء التحريات حول عدم وجود أي سند مشهر على العقار المطالب به ولم يتم اعتماده في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدة طالب التسوية، كما يجب التأكد من أن العقار لم يكن محل منازعة قضائية، على أن يتم الرد بجميع هذه المعلومات لمدير الحفظ العقاري خلال 15 يوما من تاريخ استلام الملف منه[3].

بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل 08 أيام

---

[1] المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المعدلة بالمادة 34 من القانون 18-18

[2] المذكرة رقم 4060، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 05/04/2018، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي – المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

[3] التعليمة الوزارية رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018، ص 8.

لتوضيح وضعية العقار القانونية في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به والرد على ذلك في غضون شهرين (02) من تاريخ استلام الطلب[1].

بالتوازي مع ذلك يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بالاتصال بمدير مسح الأراضي خلال 08 أيام من تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على مستوى المحافظة العقارية للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية، على أن يلتزم بالرد خلال أجل شهر (01) من تاريخ استلامه للطلب[2].

إذا أثبتت التحريات أن العقار يعود لطالب التسوية، يتولى مدير الولائي للحفظ العقاري، تبليغ المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين باسم المعني، يبدأ سريانها من تاريخ طلب التسوية، ثم يبلغ مصالح المسح بذلك لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني وموافاته بنسخة منها، مع الإشارة أنه يمكن إثارة أي اعتراض بخصوص هذا الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري ليتكفل بها طبقا لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 93-123[3].

_الاعتراض على أساس الحيازة الفعلية: تتجسد في قيام المعترض بتقديم طلب التسوية إلى المدير الولائي للحفظ العقاري مرفق برسم بياني للعقار يعده خبير عقاري أو مهندس معماري، والوثائق التي تدل على ممارسة الحيازة كالوثائق الجبائية، شهادة الحيازة، أحكام قضائية نهائية فاصلة فى دعاوى الحيازة، ولقد وحدت المذكرة رقم 4060 إجراءات التسوية بين الاعتراض على أساس سند قانوني غير مشهر وبين الاعتراض على أساس الحيازة[4].

---

[1] التعليمة الوزارية رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018، ص 8.

[2] التعليمة الوزارية رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018، ص 8.

[3] كريمة سعدون، الترقيم العقاري المؤقت الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد02 (عدد خاص)، سنة 2020، ص 208.

[4] حكيمة كحيل، الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 17، العدد 2، تيزي وزو، 2022، ص 656.

وطبقا لنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المعدلة بالمادة 89 من القانون رقم 17-11، إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يتم تبليغ المحافظ العقاري بإجراء الترقيم النهائي وفقا لنتائج التحقيق.

الفرع الثالث: الترقيم العقاري المؤقت لمدة 15 سنة

يكون موضوع هذا النوع من الترقيم العقاري العقارات التابعة للخواص الذين لم يطالبوا بها أثناء مرور أعوان المسح، ولم يتمكنوا من تحديد مالكيها أو حائزيها، فترقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال مسح الأراضي"، تسري مدته ابتداء من تاريخ تقديم طلب الترقيم حسب التعديل الجديد لنص المادة 11 من الأمر 75-74 بموجب المادة 34 من القانون المالية لسنة 2019[1].

يمكن للملاك الأصليين أصحاب السندات المشهرة، أو الملاك الظاهرين أصحاب السندات غير المشهرة، حق المطالبة بإعادة ترقيم العقار باسمهم حسب التدابير الموضحة في المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، فإذا تم الاستجابة لطلبهم، فإن الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم تكون محمية إلى غاية انقضاء مدة الترقيم العقاري، وفي حالة استنفاذ المدة يتم إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي أمام القضاء وهذا استنادا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 93-123.

ولكي يسجل العقار في هذا الحساب (العقارات الغير مطالب بها) وجب توفر جملة من الشروط:

- أن يكون العقار تابعا للخواص.
- أن لا تتمكن مصالح المسح من تحديد صاحب حق الملكية على العقار محل التسجيل.

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 75-74 بموجب المادة 34 قانون المالية 2019

- أن لا يطالب بالعقار محل التسجيل من قبل أي شخص أثناء عملية مسح الأراضي[1].

المبحث الثاني: تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت

تشهد مرحلة الترقيم العقاري المؤقت العديد من المنازعات بسبب طبيعتها المؤقتة وما تثيره من إشكالات قانونية تمس حقوق الملكية. وقد وضع المشرع ضمانات تسمح بالاعتراض عليها أمام الجهات الإدارية أو القضائية. لذا، يهدف هذا المبحث إلى بيان صور الاعتراض على الترقيم المؤقت وطرق تسوية هذه المنازعات سواء عبر المسار الإداري أو القضائي، وفقا لما تنص عليه النصوص القانونية ذات الصلة.

المطلب الأول: الاعتراضات على الترقيم العقاري المؤقت

تتنوع وتختلف الأسباب التي يتقدم بموجبها الأشخاص بالشكاوى والاعتراضات على محتوى نتائج التحقيق العقاري المتضمنة في المحضر المؤقت، في إطار ممارسة الحق في الاعتراض على الترقيم العقاري المؤقت أمام إدارة الحفظ العقاري منح المشرع لذوي المصلحة طريقين لتقديم اعتراضاتهم، فإما يتم عن طريق رسالة أو بالتقدم مباشرة أمام المحافظة العقارية، وقد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 على أن المعارضات أو الاحتجاجات تبلغ إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها وبنفس الطريقة يتم تبليغ الطرف الخصم (المعترض ضده)، كما يمكن تقييد تلك الاعتراضات من طرف المعنيين في سجل خاص يفتح على مستوى كل محافظة عقارية لذات العرض، شريطة أن تقدم خلال المدد المحددة في المادتين 13 و 14 (04 أشهر – سنتين) وهو شرط جوهري لقبول المعارضة، لأن عدم احترام هذه الآجال القانونية يؤدي

[1] لطيفة بن حمود، مرجع سابق، ص 41.42

إلى سقوط الحق في تقديمها أصلا ويتحول الترقيم المؤقت قانونيا إلى ترقيم نهائي وهنا لا يبقى أمام المعترض إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة[1].

إذن فالمشرع منح للمعترض اختيارين لتقديم اعتراضه فإما يقدمه عن طريق التبليغ برسالة موصى عليها أو تقييده مباشرة في السجل الخاص بالمعارضات المفتوح على مستوى كل محافظة عقارية.

تخفيفا للعبء على المواطن أجاز المشرع للمعترض تقديم اعتراضه دون الحضور إلى المحافظة العقارية وذلك بتبليغه للمحافظ العقاري عن طريق رسالة موصى عليها شريطة أن يكون التبليغ خلال الآجال المفتوحة لتقديم الاعتراضات، ليسجل الاعتراض في سجل البريد الوارد على مستوى أمانة المحافظة العقارية ثم يحول إلى قسم ترقيم العقارات الممسوحة من أجل تقييده في السجل الخاص بالمعارضات بتاريخ الوصول وإعطاءه رقم وحفظه مع المعارضات إلى حين تاريخ الجلسة.

إضافة إلى الطريقة الأولى التي تبلغ فيها الاعتراضات إلى المحافظ العقاري برسالة موصى عليها يمكن للمعترض الحضور شخصيا إلى المحافظة العقارية من أجل تقديم اعتراضه ليقوم المحافظ العقاري بعد سماع المعترض بتقييد الاعتراض على السجل الخاص بالمعارضات الذي يفتح على مستوى كل محافظة عقارية تسجل فيه كل الاحتجاجات والاعتراضات التي تتعلق بالترقيم العقاري المؤقت[2].

بعد تأكد المحافظ العقاري من تقديم الاعتراضات خلال الآجال القانونية يقوم بتسجيلها عن طريق رئيس قسم ترقيم العقارات الممسوحة في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض، ويبدأ بدارستها وتصنيفها والنظر في مدى علاقتها بالترقيم العقاري المؤقت من جهة، ومدى جدية أصحابها من جهة أخرى، ليباشر بعد ذلك إجراءات تسوية تلك المعارضات.

---

[1] زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 79.

[2] القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991 الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري ج.ر.ج.ج العدد 38 الصادرة بتاريخ 14 أوت 1991.

بعد تقييد الاعتراضات المقدمة في السجل الخاص بهذا الغرض وفي حال قبولها يقوم المحافظ العقاري وبموجب السلطات التي منحها إياه القانون بإرسال إستدعاءات إلى الطرفين لحضور جلسة الصلح التي يحدد تاريخها خلال ثمانية (08) أيام التي تلي تقديم الاعتراض وذلك من أجل المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر الصلح بينهما هذا في حال التوصل إلى اتفاق، أما في حالة عدم التوصل إلى اتفاق فيحرر محضر عدم المصالحة. إذن فالمحافظ العقاري يقوم بمجموعة من الإجراءات في سبيل تسوية المعارضات المقدمة تتلخص حسب الحالتين الآتيتين:

1- في حالة حضور الطرفين معا – المعترض والمعترض ضده في التاريخ المحدد لجلسة الصلح يقوم المحافظ العقاري بمحاولة المصالحة بينهما ويحرر محضر الصلح في الحالة التي يتم فيها التوصل إلى اتفاق، أما في الحالة العكسية أي عدم التوصل إلى اتفاق نتيجة تمسك كل طرف بطلباته فيحرر محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف[1].

2-في حالة غياب أحد الطرفين قد يحدث تغيب المعترض أو المعترض ضده عن جلسة الصلح رغم توجيه الاستدعاءات لهما، ففي هذه الحالة ميزت التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 15 جويلية 2014 تحت رقم 7285[2] بين حالتين:

حالة غياب المعترض: في حالة غياب الشخص المتقدم بالاعتراض – المعترض عن جلسة الصلح يقوم المحافظ العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية خلال شهر واحد من الجلسة الأولى[3] ويوجه الإستدعاءات للطرفين، وفي حالة غياب المعترض عن الجلسة

[1] المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

[2] التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 15 جويلية 2014 تحت رقم 7285 المحددة لكيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح.

[3] عبد العزيز محمودي، دراسات في القانون العقاري والمنازعات العقارية على ضوء التشريع والقضاء، مرجع سابق، ص 175.

الثانية يحرر المحافظ العقاري محضر عدم جدوى جلسة الصلح ويعتبر بذلك الاعتراض بدون أثر ويخطر المعترض بذلك.

حالة غياب المعترض ضده: في حالة غياب المعترض ضده أي الشخص المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت عن جلسة الصلح في التاريخ المحدد يقوم المحافظ العقاري ببرمجة جلسة صلح ثانية في أجل شهر واحد من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى ويرسل إستدعاءات للطرفين، وفي حالة غياب المعترض ضده أثناء الجلسة الثانية يحرر محضر عدم صلح ويبلغه للأطراف ليكون للطرف المعترض أجل ستة (06) أشهر من هذا التبليغ لرفع دعوى قضائية. وتجدر الإشارة هنا إلى أن أجال عقد جلسات الصالح المحددة بثمانية (08) أيام من تاريخ تقديم الاعتراض بالنسبة لجلسة الصلح الأولى، و شهر من تاريخ انعقاد هذه الأخيرة بالنسبة الجلسة الصلح الثانية كثيرا ما لا تحترم من طرف المحافظين العقاريين، وقد أشارت التعليمة رقم 7285 المشار إليها أعلاه إلى وجود تماطل من المحافظين العقاريين في تحديد جلسات الصلح الأولى، حيث تفوق المدة في بعض الأحيان سنة من تاريخ تقديم الاعتراض ولفتت نظر المديرين الولائيين للحفظ العقاري إلى الاهتمام بمثل هذه التصرفات غير المسؤولة ومعاقبة المتسببين فيها مشددة على ضرورة التقيد بالآجال القانونية مستقبلا[1].

"إذا باءت محاولات الصلح بالفشل فإنه يتوجب على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح الذي يبلغ للأطراف ويشير فيه المحافظ العقاري إلى مهلة الستة أشهر لتقديم الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول.

[1] زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 83.

وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الأجل المذكور فان الاعتراض يسقط ويصبح كأن لم يكن، هذا من جهة كما أن الدعوى ترفض شكلا عندما ترفع خارج الأجل المحدد بستة أشهر، من جهة ثانية"[1].

المطلب الثاني: طرق تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت

تعتبر التسوية الادارية حلا عمليا يهدف لتسوية اشكالات الترقيم العقاري اداريا دون اللجوء إلى القضاء الذي يعتبر حلا أخيرا أمام أطراف النزاع[2].

إن سعي المحافظ العقاري في تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت يكلل إما بتحرير محضر صلح بين الأطراف وبالتالي الفصل في النزاع وديا على مستوى إدارة المحافظة العقارية أو بتحرير محضر عدم المصالحة في حالة عدم جدوى محاولات المصالحة بين الأطراف، وهنا يتحول النزاع إلى ولاية القضاء المختص.

الفرع الأول: التسوية عن طريق الصلح

من خلال عقده لجلسات الصلح حول القانون للمحافظ العقاري في حال اتفاق الأطراف المتعارضة تحرير محضر عن المصالحة تدرج فيه الاتفاقات المتوصل إليها، وهو وثيقة إدارية يحررها المحافظ العقاري يشهد فيها معاينة الصلح بين الطرفين وبحضورهما في جلسة الصلح المحددة التاريخ وقد نص المشرع على أن هذا المحضر له قوة الإلزام الخاص بمعني أن بنوده تكون حجة على الأطراف، وهنا قد تكون نتائج المصالحة المدونة في هذا المحضر غير مغيرة لمضمون وثائق المسح وهي الحالة التي تسمح للمحافظ العقاري باستكمال الإجراءات دون تدخل مصالح مسح الأراضي، أما في الحالة

[1] عثمان حويذق، جمال بوشنافة، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، جوان 2018، ص 26.

[2] صبرينة عجابي، التسوية الادارية لاشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المجلد 9، العدد 2، ديسمبر 2023، ص 50.

التي تحدث فيها هذه النتائج تغييرا في المعلومات المدرجة في وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية، فإنه يجب على المحافظ العقاري أن يبلغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح مسح الأراضي من أجل تحيين وضبط تلك الوثائق.

1 – تحرير محضر المصالحة خلال آجال تقديم الاعتراضات

في حالة ما إذا كان تاريخ محضر الصلح يدخل ضمن الآجال المخصصة لتقديم المعارضات (04) أشهر – سنتين) أي أن مدد الترقيم العقاري المؤقت مازالت لم تنتهي، فإن الترقيم يبقى مؤقنا إلى غاية انتهاء تلك المدد، ليصبح بعد ذلك ترقيما نهائيا ما لم تقدم اعتراضات أخرى ويتم قبولها و لم تسحب من طرف مقدمها، وهذه الحالات قليلة في الواقع العملي خاصة قبل تعديل المادة 11 من الأمر رقم 75–74 بموجب المادة 34 من القانون رقم 18–1– المتضمن قانون المالية لسنة 2019 أين كان تاريخ سريان الترقيم العقاري المؤقت هو تاريخ محضر استلام وثائق المسح ومع طول مدة التسوية الإدارية من إرسال الإستدعاءات لحضور جلسات الصلح وتغيب الأطراف والاضطرار لعقد جلسات ثانية وكذا تماطل بعض المحافظين العقاريين، فإنه غالبا يحرر محضر الصلح خارج تلك الآجال.

2 – تحرير محضر المصالحة خارج أجال تقديم الاعتراضات

قد يحدث أن تقدم الاعتراضات خلال الآجال القانونية لكن يكون تاريخ تحرير محضر الصلح خارج تلك الآجال خاصة إذا عقدت جلسة صلح ثانية، أو عند تماطل المحافظين العقاريين في عقد جلسات الصلح وعدم احترام الآجال القانونية لعقدها، وقد أقرت التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 7285 المشار إليها أعلاه إلى أن مدة عقد جلسات الصلح تفوق في بعض الأحيان السنة من تاريخ تقديم الاعتراض، ففي هذه الحالات يتحول الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي مباشرة من تاريخ تحرير محضر الصلح ويسلم لصاحب شهادة الترقيم العقاري المؤقت دفترا عقاريا، وعدد هذه الحالات

معتبر في الواقع العملي خاصة قبل تعديل المادة 11 من الأمر رقم 75-74 الذي جاء به القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019.

على المحافظ أثناء جلسة الصلح أن يلتزم الحياد بالنسبة للنزاع، ولا يستطيع إرغام الأطراف على قرار أو حل معين، وعليه يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر بين الأطراف، وأن يزود أطراف النزاع بكل الوثائق الضرورية والنصوص القانونية اللازمة، كما يجب عليه تنبيه الأطراف بالآثار المترتبة عن الصلح والقوة الإلزامية التي يتمتع بها محضر الصلح الذي تمضي عليه جميع الأطراف[1].

في حالة إثمار جلسة الصلح وتحقيقها الهدف المرجو من المصالحة، يفرغ الاتفاق بين الطرفين في محضر المصالحة يحضره المحافظ العقاري يشرح فيه كل الإتفاقات التي توصل إليها الأطراف، وكخطوة أخيرة يمضي جميع أطراف النزاع على محضر الصلح، وفي حالة توصلت نتائج الصلح إلى تغيير في وثائق الصلح، يقوم المحافظ العقاري بتغيير أو تحيين وثائق المسح بعد محضر المصالحة، ويرسلها إلى مدير مسح الأراضي من أجل تنفيذ ما ورد فيها طبقا للتعديلات الجديدة الواردة في محضر المصالحة، وهذا حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123

ويتم شهر هذا المحضر في السجل العقاري، ويقوم بتسجيل كل تعديل أو تغيير ورد في محضر المصالحة على بطاقة العقار محل النزاع، ويبلغ إلى الأطراف، في هذه الحالة يجوز لهم فقط اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة[2].

ويتمتع هذا المحضر بقوة إلزامية، بمعنى أن اتفاقيات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص وتكون هذه البيانات محل شهر في السجل العقاري.

---

[1] ناريمان خمار، نصر الدين عاشور، اشكالات الترقيم العقاري وطرق تسويتها اداريا في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 04، 2021، ص 545.

[2] عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 328.

الفرع الثاني: التسوية عن طريق القضاء

في حالة عدم اتفاق الأطرف المتعارضة وكانت محاولات المصالحة بينها عديمة الجدوى نتيجة تمسك كل طرف بطلباته أو في حالة تغيب المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت (المعترض ضده) يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف، لتكون للطرف المعترض (المدعي) مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ تحت طائلة رفض الاعتراض، رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، لتستكمل إجراءات الترقيم العقاري حسب الحالة:

أ – حالة عدم رفع دعوى قضائية:

في حالة عدم رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري بالمحكمة المختصة إقليميا[1] وفقا للأشكال المقررة قانونا خلال مهلة ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة فإنه يرفض الاعتراض المقدم ، ويتم التأكد من عدم رفع الدعوى القضائية من خلال عدم تقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية للإشهار على مستوى المحافظة العقارية، ونفس الحكم أي يرفض الاعتراض إذا رفعت الدعوى القضائية ولم تقدم للإشهار خلال نفس المدة، ليكون مصير عريضة رفع الدعوى القضائية على مستوى القضاء عدم القبول شكلا[2] ففي هذه الحالات يصبح الاعتراض بدون أثر ويتحول الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي ويتم إعداد الدفتر العقاري ويسلم للمعترض ضده مباشرة عند انتهاء المدة الممنوحة لرفع الدعوى القضائية هذا في حالة انتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت، أما إذا لم تكتمل المدة فيبقى الترقيم العقاري محافظا على طابعه المؤقت إلى حين انتهائها، ليسلم بعد ذلك الدفتر العقاري إذا لم تسجل اعتراضات جديدة أو إذا سجلت وتم رفضها من طرف المحافظ العقاري أو تم سحبها من طرف مقدميها.

[1] المادة 516 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[2] المادة 85 من المرسوم رقم 76-63.

ب- حالة رفع دعوى قضائية:

ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة بعريضة مكتوبة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد نسخ يساوي عدد الأطراف، ليتم بعد ذلك تقييدها في سجل خاص وتسجيل رقم القضية وتاريخ أول جلسة عليها[1]، و بما أن الترقيم العقاري المؤقت يعتبر إشهار لحقوق عينية عقارية في السجل العقاري فإن الدعاوى القضائية المتعلقة به يجب أن تخضع للإشهار العقاري وهو المبدأ الذي تضمنته المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما نصت المادة 85 من المرسوم رقم 6376 على مبدأ عدم قبول الدعاوى العقارية إلا إذا تم إشهارها مسبقا على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، لتقدم عريضة رفع الدعوى القضائية التي تم إشهارها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار[2].

يعتبر اسناد إجراء الصلح للمحافظ العقاري ذا أهمية كبيرة، لأنه الوحيد الذي تتبع إجراءات المسح منذ البداية وهو الوحيد الذي يملك جميع المعطيات الدقيقة والمضبوطة سواء القانونية أو التقنية، كما أنه ملما بجميع التشريعات التي تحكم تنظيم الملكية العقارية[3] مما سيساعده على القيام بمهمته على احسن وجه وبالتالي تحقيق الغاية المتوخاة من عملية الترقيم العقاري.

خلاصة الفصل:

[1] المادتين 14 و16 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[2] المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

[3] خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 146.

من خلال دراسة منازعات الترقيم العقاري المؤقت، تبين أن هذه المرحلة تشكل مرحلة انتقالية في مسار إعداد العقار للتسجيل النهائي، وتعد من أكثر المراحل حساسية نظرا لما قد يطرأ خلالها من منازعات متعددة، سواء تعلق الأمر بتنازع في الملكية، أو في الحيازة، أو بتقديم اعتراضات على محتوى الوثائق العقارية المؤقتة.

وقد تناولنا في هذا الفصل أبرز صور المنازعات التي قد تظهر في هذه المرحلة، مبرزين الجوانب القانونية والتنظيمية التي تحكمها، ومدى تأثيرها على سير عملية الترقيم العقاري، كما تطرقنا إلى الأطراف المتدخلة في هذه المنازعات، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، إلى جانب دور المحافظ العقاري في تلقي الاعتراضات ومعالجتها. وانطلاقا من أهمية إيجاد آليات ناجعة لحل هذه المنازعات، تم تخصيص المطلب الأخير لعرض سبل تسويتها، حيث يمكن حسم النزاع عن طريق **الصلح الإداري**، الذي يشكل وسيلة بديلة وفعالة لتقريب وجهات النظر وتفادي تعقيدات القضاء، وذلك من خلال تدخل المحافظ العقاري بصفته جهة مشرفة على إجراءات الترقيم. وفي حال فشل مساعي الصلح، يكون اللجوء إلى **القضاء** أمرا حتميا، من خلال المحكمة المختصة، للفصل في النزاع وإصدار حكم ملزم.

الفصل الثاني

منازعات الترقيم العقاري النهائي

الفصل الثاني: منازعات الترقيم العقاري النهائي

يعتبر الترقيم العقاري النهائي حجر الأساس في نظام الشهر العيني، لما له من دور في تثبيت الحقوق العقارية وضمان استقرار الملكية. غير أن هذا الترقيم لا يخلو من منازعات قانونية ناتجة عن تعارض المصالح بين الأطراف المختلفة، سواء بسبب الجوانب التقنية المرتبطة بتحديد العقار أو القانونية المتعلقة بالملكية. وتكمن خطورة هذه المنازعات في أنها تؤثر على الأمن العقاري وتضعف الثقة في نظام الشهر العيني، خاصة وأن المشرع الجزائري لم يحدد أجلاً للطعن في الترقيم النهائي، ما يجعل الملكية عرضة للاضطراب حتى بعد منح الدفتر العقاري. وقد تناولنا في هذا الفصل ما يلي: ماهية منازعات الترقيم العقاري النهائي من خلال تعريفها وبيان حالاتها؛ ثم الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي، مع التطرق لتعريفه، وبياناته، وكيفية إعداده وتسليمه للمالك؛ وأخيرا تسوية منازعات الترقيم النهائي، من خلال الطعن بالإلغاء، وبيان نتائج الفصل في هذه المنازعات.

المبحث الأول: ماهية منازعات الترقيم النهائي

يتم ترقيم العقارات عادة بأثر رجعي ابتداءا من تاريخ التوقيع على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي نظرا لأن الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في عملية الترقيم، لذلك ومن أجل أن تكون وثائق المسح ذات مصداقية لابد من أن تتم عملية الترقيم بصفة فورية.

ويعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل وثيقة أخرى مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية المادة 12 من المرسوم رقم 76-67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري). ويجب على المحافظ العقاري أن ينقل عند الاقتضاء وبصفة تلقائية قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها[1].

المطلب الأول: مفهوم منازعات الترقيم العقاري النهائي

إن الترقيم العقاري النهائي هو العملية التي يتم من خلالها تحديد ورسم الحدود الحقيقية للعقارات بصورة قطعية ونهائية، وبناء على ذلك تُثبت حقوق الملكية وتسجل رسميا في السجلات العقارية المعتمدة. هذه المرحلة تعد مرحلة حاسمة تضع حدا لأي غموض أو تضارب في حدود العقارات، مما يعزز الأمن القانوني ويسهم في تطوير السوق العقارية.

وبالرغم من وضوح هذه العملية وأهميتها، إلا أن الترقيم العقاري النهائي لا يخلو من منازعات قانونية قد تنشأ نتيجة اختلاف الأطراف على تحديد الحدود، أو صحة الإجراءات المتبعة، أو حق التملك نفسه، وهذه المنازعات تعرف بـ **منازعات الترقيم العقاري النهائي** وهي تلك النزاعات التي تستهدف الاعتراض على صحة الترقيم القطعي

[1] دريس باخوية، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، مجلة القانون العقاري، المجلد 1، العدد 1، جامعة البليدة 2، 2014، ص 158.

الذي يعد أساسا للاستقرار العقاري، وتتمحور حول مسائل قانونية وفنية تتطلب تداخلا قضائيا أو إداريا للفصل فيها.

ولذلك، فإن التعريف الدقيق لكل من الترقيم العقاري النهائي ومنازعاته، مع دراسة أبعادها القانونية، يعد ضرورة ملحة لفهم طبيعة هذه المنازعات وأثرها على حقوق الملكية والعلاقات القانونية التي تنشأ عنها. كما يساعد هذا الفهم في تطوير الأطر القانونية والإجرائية التي تضمن تحقيق العدالة وحفظ حقوق الأطراف، مما ينعكس إيجابا على الاستقرار القانوني والتنمية العقارية في الجزائر.

الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري النهائي

لقد نصت على هذه الحالة المادة 12 من المرسوم رقم 76-67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما يلي" يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود، أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي تنقض مدة صلاحيتها"[1]

"يمثل الترقيم العقاري النهائي المرحلة الأخيرة في عملية تقنين وتثبيت الحقوق العينية العقارية ضمن نظام الإشهار العقاري. ويتم ذلك بعد الانتهاء من إجراءات التحديد، والرفع الطبوغرافي، وتسوية الاعتراضات المحتملة. يهدف هذا الإجراء القانوني إلى تسجيل العقار بشكل دائم في السجل العقاري، بعد التأكد من شرعية حقوق الطالب.

وبعبارة أخرى، فإن الترقيم العقاري بمجرد أن يصبح نهائيا، لا يمكن الطعن فيه أو المساس به، إلا في حالات استثنائية نصّ عليها القانون، مثل الغش أو الخطأ الجسيم.

[1] عبد القادر بن مسعود، القانون العقاري الجزائري، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، 2017، ص 320-322.

ويسلم لصاحب الحق بعد ذلك **دفتر عقاري** (أو سند ملكية) يعد بمثابة وثيقة رسمية تثبت ملكيته، ويعتد بها في مواجهة الغير. وتوفر هذه الوثيقة ضمانا للأمن القانوني، وتسهم في تسهيل الحصول على القروض العقارية، وتشجيع الاستثمار، وتنمية الثروة العقارية"[1].

وعليه، فإن **الترقيم العقاري النهائي** يعتبر أداة محورية لضمان أمن المعاملات العقارية، والحد من النزاعات العقارية، من خلال إرساء الشفافية في تسيير الملكية العقارية، وتعزيز ثقة المستثمرين.

والترقيم العقاري النهائي هو العملية القانونية والتقنية التي يتم من خلالها تحديد ورسم حدود العقارات بشكل قطعي ونهائي، ويثبت هذا التحديد في سجلات العقار الرسمية، مما يمنح الحدود وصفة الاستقرار القانوني والقطع، بحيث لا يجوز الطعن فيها إلا في حالات استثنائية وفقا للقانون. وهو المرحلة التي تكتمل فيها إجراءات الترقيم بعد فترة الطعون والاعتراضات، لتصبح الحدود معتمدة ومرتبطة بحقوق الملكية المعلنة.

الفرع الثاني: تعريف منازعات الترقيم العقاري النهائي

في حدود اطلاع الباحثين فإن جل الدراسات تناولت بالتعريف مصطلح الترقيم العقاري النهائي الذي تم التعرج إليه سابقا، وانطلاقا من ذلك يمكن استخلاص تعريف لمنازعات الترقيم العقاري النهائي:

هي النزاعات القانونية التي تنشأ حول صحة الترقيم العقاري الذي أصبح نهائيا وقطعيا، حيث يتعلق النزاع بتحديد دقيق للحدود العقارية أو صحة إجراءات الترقيم الرسمية، مما يؤثر على حقوق الملكية وحقوق الأطراف المتنازعة. وتجمع هذه المنازعات بين الجوانب الفنية المتعلقة بالقياس والمساحة وبين الجوانب القانونية المتعلقة بحماية

[1] *roit en Français*. "Cours de Droit foncier : Immatriculation foncière." Dernière modification octobre 2019. https://www.droitenfrancais.com/2019/10/cours-de-droit-foncier-immatriculation.html.

الحقوق العينية وتثبيتها، وتستلزم عادة تدخل القضاء أو الجهات الإدارية المختصة للفصل فيها، وذلك للحفاظ على الاستقرار القانوني للملكية العقارية وضمان العدالة بين الأطراف.

تشكل منازعات الترقيم العقاري النهائي شكلا من أشكال النزاعات العقارية التي تنشأ عند الخلاف حول صحة الحدود المرسومة أو الإجراءات المتبعة في الترقيم الذي صار نهائيا، وتعد هذه المنازعات جوهرية في ضمان استقرار الملكية وحماية الحقوق القانونية.

الفرع الثالث: حالات الترقيم العقاري النهائي

من خلال دراسة المواد 12/13/14 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل التجاري، يتضح أنه تم الاعتماد في تحديد حالات قبول طلبات الترقيم النهائي على عنصرين:

العنصر الأول: منصوص في نص المادة 12 والمتعلق بالسندات المقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

أما العنصر الثاني: يتمثل في انقضاء مدة الترقيم المؤقت فالترقيم النهائي يتم بموجب السندات التالية:

1- السندات الرسمية المشهرة:

تتعلق هذه السندات بحق الملكية والتي توفرت فيها شرط الرسمية والإشهار وتخرج عن هذه الطائفة العقود الرسمية المشهرة التي لم يوضح فيها الحقوق العقارية بدقة كما هو الحال بالنسبة للعقود التي يتضمن التعيين فيها حقوقا عقارية غير مقدرة أو تتضمن التنازل عن حقوق ميرانية غير مقدرة فهذه الحالات يتم إدراجها ضمن حالات الترقيم

المؤقت لمدة أربعة أشهر اعتمادا على التقادم المكسب بسند رسمي أو لمدة سنتين في حالة عدم تحديد العقار والحقوق العقارية[1].

بالتالي فالسندات الرسمية المشهرة هي تلك السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، مثل عقود الشهرة وسندات الملكية الممنوحة في إطار القانون (07/02) المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وأي عقد رسمي مشهر متعلق بحق عيني أو بالأحرى حق الملكية باستثناء العقود المشهرة التي لم توضحفيها هذه الحقوق بدقة أو التعيين الدقيق للعقار من حيث المساحة والحدود مثلا كأن تكون المساحة الموجودة في العقد مخالفة للمساحة التي عاينها أعوان المسح أثناء الأعمال الميدانية ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذا العقار ترقيمة مؤقتة لمدة أربعة أشهر كما سبقت الإشارة إليه، حتى يتمكن الجيران مثلا من الاعتراض في الآجال المحددة لتكون بعد ذلك الحدود نهائية متى استنفذ الترقيم المؤقت المدة المحددة بأربعة أشهر ولم يسجل ضده أي اعتراض.

خلاصة القول أن المحافظ العقاري يرقم العقار ترقيما نهائيا متى كان صاحبه يملك سندا رسميا مشهرة مثبتة للملكية وتضمن هذا العقد كل المعلومات المتعلقة بالعقار أو صاحبه ولم يكن هناك أي اختلاف بين ما احتواه العقد وما وجده المحافظ مدون في وثائق المسح المتعلقة به لكي يكون السجل العقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقار[2].

[1] ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 130.

[2] علي زين العابدين بن مايدي، شريف سوسي، منازعات الترقيم النهائي أمام القاضي الاداري، مذكرة ماستر، تخصص حقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2020، ص 22.

2- العقود التوثيقية الغير مشهرة:

من بين السندات التي يمكن إدراجها ضمن هذه الطائفة عقد القسمة بحيث كان الشهر قبل صدور الأمر رقم 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إختياري وليس وجوبي، والذي يعتبر عقدا رسميا ناقلا للملكية العقارية، وبالتالي فهو مقبول كأساس يعتمد عليه لترقيم العقار ترقيما نهائيا.

3- الأحكام القضائية المشهرة:

هي عبارة عن سندات رسمية يعتمد عليها في عملية الترقيم النهائي، بشرط أن تكون متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم والتي يجب أن تكون حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وأن تتضمن تعينا دقيقا وواضحا للعقار محل الترقيم النهائي[1]، وكل حكم لا يحوي على هذه الشروط لا يمكن إعتباره ضمن حالات الترقيم النهائي وإنما يمكن إدراجه فقط كأساس لترقيم المؤقت.

المطلب الثاني: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي

على اعتبار أن الدفتر العقاري يشكل سندا للملكية العقارية فإنه لا يسلم إلا بعد الفصل النهائي في هذا الحق، أي بعد أن يصبح الترقيم العقاري المؤقت ترقيما نهائيا ، وقد نصت الفقرتين الأخيرتين من المادتين 13 و 14 أن الترقيم المؤقت يصبح نهائيا عند انقضاء المدد المحددة (04) أشهر – سنتين أو إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت من حق الملكية قبل انتهاء تلك المدة[2].

بعد أن يتم إيداع وثائق المسح العام للأراضي على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا يبدأ المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري عن طريق إعداد بطاقة عقارية خاصة بكل وحدة عقارية ممسوحة وهذا دائما في إطار التجسيد الفعلي للسجل

[1] عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، العدد4 ، نوفمبر 2017 ، ص 70.

[2] زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 76.

العقاري، يتم تدوين جميع المعلومات الموجودة في وثائق المسح على مستوى البطاقات العقارية المنشأة[1].

بعد أن يصبح الترقيم المؤقت نهائيا أو في حالة الترقيم النهائي مباشرة فإن المحافظ العقاري يقوم بإعداد وتسليم الدفتر العقاري باعتباره آخر حلقة في هذه السلسلة، لمن ثبت له حق الملكية لكون هذا السند وفقا المبادئ نظام الشهر العيني هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، لا يسلم هذا السند إلا للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم للعقارات التي يحوزونها لذلك فالدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية والحقيقية للعقارات لأنه لا يسلم إلا بعد إجراء تحقيقات وتحريات مكثفة حسب ما تتطلبه أعمال المسح.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

لم يعرف المشرع الدفتر العقاري لكن بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة الإجراءات الشهر العقاري، يمكن أن نعرفه على أنه سند إداري بعده المحافظ العقاري المختص وفق نموذج محدد بقرار[2].

وقد وردت عدة تعريفات له من قبل الباحثين من بينها:

تعريف خلفوني: "هو السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم وهذا بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس العقاري وهو يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار

[1] نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 132.

[2] أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 06، 2009، ص 223.

صادر عن السيد وزير المالية وهو القرار الصادر بتاريخ 25/05 / 1976 المعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات"[1].

يعتبر الدفتر العقاري سند للملكية حيث تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على عقار ما عند القيام بعملية الإشهار في السجل العقاري، إذ يعتبر مرآة عاكسة للحالة المادية والقانونية للعقار الممسوح ، ولقد حدد وزير المالية شكله والنموذج الذي ينبغي إتباعه حيث يعد ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة[2].

وأيضا تم تعريفه بأنه " وثيقة رسمية قانونية تسلم من طرف المحافظ العقاري لصاحب العقار تكشف عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، تستند في قوتها لوثائق المسح تهدف إلى تأمين المعرفة الدقيقة لهذا العقار"[3].

وبالتالي فالدفتر العقاري هو سند ملكية في صيغته الجديدة، وهو بالنسبة للعقار كبطاقة التعريف الوطنية بالنسبة للشخص وينشأ لكل عقار دفتر خاص به وإذا كان للعقار عدة ملاك كالورثة أو مالكين على الشيوع فيجب أن يرخصوا لأحد منهم بموجب وكالة لسحب الدفتر العقاري[4]، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه من الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية[5].

---

[1]مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثامن لسنة 2008، ص 77.

[2]عمار علو، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2017، ص . 100

[3]زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري قسم القانون العام، كلية الحقوق جامعة باجي مختارة عنابة 2010/2011، ص 118

[4]المادة 45 من المرسوم التنفيذي 76/63 للمتعلق بتأسيس السجل العقاري

[5]المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920 مؤرخ في 28 جوان 2000 ، قضية – و – ز – م ضد و ح– ر – مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، ج الأول، سنة 2004، ص 171

الفرع الثاني: بيانات الدفتر العقاري

أكدت المادة (54) المشار إليها أعلاه بأن الدفتر العقاري يجب أن يكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976، كما بينت هذه المادة بأن الدفتر العقاري يجب أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.

لقد أشارت المادة (45) من نفس المرسوم إلى أن الأسماء العائلية للأطراف كتب بأحرف كبيرة أما الأسماء الشخصية فتكتب بأحرف صغيرة مع الإشارة إلى أنه يمنع الكشط والتحشير، أما الأغلاط والسهو فصحح عن طريق الإحالات وتسجيلها بعد التأشير والموافقة عليها من طرف المحافظ العقاري كل هذا ليكتسي هذا السند الصفة الرسمية وتكون له الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية.

لقد أكدت كذلك المادة (45) المذكورة آنفا إلى ضرورة التسطير بالحبر الأحمر بعد كل إجراء أي بعد كل عملية انتقال للحق العيني العقاري بحيث يوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم ويكون ذلك بضرورة التأشير على كل تصرف يجب توقيع المحافظ العقاري وختمه لإثبات كل ذلك.

إن الدفتر العقاري يحتوي على إطار علوي أو ما يسمى الديباجة به جداول بحيث يحتوي الإطار العلوي على جميع العناصر التي تفيد تعيين العقار بدقة مثل البلدية القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية ورقم القطعة وما إليه من هذه المعلومات وتتمثل هذه الجداول فيما يلي:

_الجدول الأول فيحتوي على طبيعة العقار (أرض فلاحية، رعوية، بناية، أرض بيضاء...)

_الجدول الثاني يذكر فيه عنوان الملكية وهو معد لتدون فيه نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من البطاقات العقارية.

_الجدول الثالث عنوانه (الاشتراك بالفاصل حيث تحدد فيه الارتفاقات) ..

_الجدول الرابع عنوانه (جزئيات وأعباء) وهي مهيأة لاستقبال جميع المعلومات المحددة في الجدول الرابع من البطاقات العقارية.

_الجدول الخامس الذي خصص للامتيازات والرهون بحيث تقيد فيه جميع الامتيازات أو الرهون المثقلة للعقار والتي تكون مدونة في البطاقات العقارية.

_الجدول السادس يتضمن مكان للتأشير والتصديق وهو متعلق بإجراءات تسليم الدفتر العقاري ثم يليه توقيع وختم المحافظ مع بيان تاريخ التسليم وكيفيته أي هل استلمه المعني شخصيا أم بوكالة قانونية حيث تذكر مراجعها وتدون كذلك في البطاقة العقارية للعقار[1].

الفرع الثالث: اعداد وتسليم الدفتر العقاري

تختلف طريقة تسليم الدفتر العقاري باختلاف الأشخاص أصحاب الحقوق العينية العقارية، فإذا كان المالك منفردا فإن عملية التسليم تتم إليه بصفة مباشرة وشخصية وتدون معلومات الهوية المتعلقة به في سجل يفتح لذلك ويوقع ويبصم بأنه استلم هذا الدفتر.

أما إذا كان العقار عبارة عن ملك مشاع بين اثنين أو أكثر فإنه يتعين على المالكين على الشيوع تعيين وكيل عنهم بموجب وكالة رسمية وقانونية لتسلم الدفتر العقاري، يقوم المحافظ العقاري بتدوين كل هذه المعلومات المتعلقة بالوكيل ومراجع الوكالة في البطاقة العقارية بالإضافة إلى اسم الشخص الذي تسلمه[2].

أولا: إعداد الدفتر العقاري

[1] نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 183.

[2] المادة 46 و 47 من المرسوم 63/76.

"فالدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية وهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى ويمنع التحشير والكشط أما الغلط أو السهو فيصحح عن طريق الإحالات.

ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة.

كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية، وله أن ينذر حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبط وتصحيح هذا الأخير، وفي حالة ما إذا طلب المالك تصحيح خطأ فعليه أن يبلغ المحافظ العقاري رفضه بموجب رسالة موصى عليها في مدة أقصاها 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري للمالك

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل للملكية، لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فيقوم بشهر هذا العقد، ويؤشر على الدفتر العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك.

لكن في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث دفترا عقاريا لكل قطعة أيضا، وعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة، لكن من الناحية العملية لا يتلف هذا الدفتر ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر في صفحاته أنه ألغي ويتم تسليم الدفاتر الجديدة للمالك وعندما تكون الملكية في حالة شيوع

يتم إعداد دفتر عقاري واحد، يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية[1]، ما لم يعين المالكين على الشيوع وكيلا من بينهم لحيازة هذا الدفتر ويشار على البطاقة المتعلقة بالعقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري

أما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر ويشار في البطاقة المعنية على الدفتر المحصل عليه.

أما في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب وإثبات هويته، أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة للحصول على هذا الدفتر"[2].

المبحث الثاني: تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي

تعد تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي من المسائل الدقيقة التي تتقاطع فيها الاعتبارات القانونية، التقنية والإدارية، حيث تتطلب تدخل عدة أطراف، منها المحافظ العقاري، الجهات القضائية، ومصالح المسح العقاري، كل حسب نطاق اختصاصه. كما تثير هذه التسوية إشكالات مهمة، لاسيما ما يتعلق بحدود الطعن في الترقيم النهائي، والوسائل القانونية المعتمدة لتصحيح أو إلغاء هذا الترقيم في حال ثبوت وجود خطأ فيه.

فترفع الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ضد المحافظ العقاري؛ لأن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي هو سند إداري، والذي لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011 والذي جاء فيه " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"، إن الأثر الذي يرتبه الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهرة نافذة في

[1] هند شعبان، الاجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 4، العدد 2، 2017، ص 291-292.

[2] هند شعبان، مرجع سابق، ص 293.

حق الغير فقط وإنما إضافة إلى ذلك يشكل سندا للملكية في المناطق الممسوحة، وبالتالي فإنه يضفي القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقا لنص المادة 324 مكرر5 من ق.م.ج التي تنص: يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني.

المطلب الأول: الطعن بالغاء الترقيم النهائي

بعد الإنتهاء من إعداد الدفتر العقاري قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار[1]، معتمدا في ذلك على وثائق ثبوتية لإثبات الملكية العقارية مطالبا بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ساعيا بذلك للمطالبة إلى إلغاء هذا الأخير و استرداد ملكيته، ولكي تكون الدعوى مقبولة في هذا الشأن لابد أن تتوفر فيها كل الشروط القانونية مع شهر العريضة. بالتالي يجوز الطعن في الدفتر العقاري بغرض إبطاله أو تعديله ككل الدعاوى القضائية، وذلك قبل إنقضاء أجل سقوطها وهو 15 سنة يسري من تاريخ إعداد الدفتر العقاري.

لهذا نستخلص أن الدفتر العقاري هو وسيلة لتسهيل عملية إنتقال الملكية بين شخصين في الأماكن الممسوحة. فالعقار سواء كان قطعة أرض أو منزل أو محل فبعد الإنتهاء من عملية المسح يصبح إسمه الوحدة العقارية، وتتكون هذه الأخيرة من أربعة أركان ثلاثة منها أساسية وهي القسم، والجزء والمساحة، والركن الرابع ثانوي وهو الشاغر أو الحائز، ويطلق عليه هذا الإسم لأن الحائز عليه ملزم بتقديم أصل الملكية أمام المحافظ العقاري عند طلب إمتلاك الدفتر العقاري، وإذا كان للحائز سند ملكية أو عقد مشهر بإسمه يتم تسليمه الدفتر العقاري بعد شهره وتسجيله[2].

[1] مراد حسكر بن عودة، اشكالية تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2، ديسمبر 2021، ص 95.

[2] مراد حسكر بن عودة، مرجع سابق، ص 95.

أما إذا كان يملك عقد عرفي يجب أن يقدم أصل الملكية الأول مرفقا مع عقده العرفي إذا كان بعد سنة 1971.

لكن قد تكون هناك مشكلة في الحقوق المشاعة فلابد على الورثة أو المالكين من تصفية التركة والأملاك وتحديد أنصبتهم وإذا كانت هناك زيادة في المساحة يتم م ارسلة أملاك الدولة والبلدية من قبل المحافظ العقاري للأخذ برأيها.

أما إذا كان هناك نقصان في المساحة يتم وضع خبرة عقارية ومراسلة كذلك مديرية مسح الأراضي لإعادة النظر في المساحة، وإذا ثبت أن الزيادة ملك للدولة وتكون الزيادة صغيرة لا تشكل وحدة عقارية أخرى، يمكن شراءها من أملاك الدولة وإذا كانت الزيادة كبيرة تشكل وحدة عقارية يتم فصلها وتسجل بإسم الدولة، إلا إذا كانت مؤسسة عمومية أو شركة تجارية يتم بيعها لها[1].

أما في حالة إنعدام أصل الملكية تسجل الوحدة العقارية كملك للدولة ويتم تسليم الدفتر العقاري لأملاك الدولة، وحتى لا يكون هناك ظلم من قبل الدولة إذا كانت الوحدة العقارية ملك للدولة وضعت تسهيلات للمواطنين، فإذا كان منزلا بدون سند يمكن تسويته في إطار قانون 15/08 شراء الوعاء العقاري على مديرية أملاك الدولة، وإن كانت أرض فلاحية يمكن استغلالها في إطار عقد الإمتياز بدفع الملف في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وعليه فإن الدفتر العقاري طبقا للأمر رقم 75/63 والمرسوم التنفيدي 74/76 هو عبارة عن وسيلة تسهيل عملية البيع والشراء عند الموثق كما يتعين على هذا الأخير طلب أصل الملكية المذكورة في الصفحة الى اربعه في الدفتر العقاري والتأكد من مدى صحته.

بالتالي يمكن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري إذا كان هناك تزوير أو تظليل أو غبن أو ظلم لأحد الورثة أو غيرهم ممن لهم الصلة، مع دارسة العقد الأصلي المذكور في الدفتر

[1] مراد حسكر بن عودة، مرجع سابق، ص 95.

العقاري في الصفحة الثانية مع تقديم عقد القسمة وتصفية الأملاك والشهادة العقارية والحالة العقارية للعقد. بإعتبار أن الدفتر العقاري هو بمثابة نسخة للبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية فإنه يمكن توجيه الدعوى دون تمييز إما ضد الدفتر العقاري نفسه أو ضد إجراء الترقيم النهائي، وما يؤكد ذلك هو ما قضت به محكمة التنازع، إذ إعتبرت أن دعوى إبطال الدفتر العقاري كدعوى إبطال الترقيم النهائي في السجل العقاري[1].

الفرع الأول: الجهة المختصة بالفصل في دعوى الغاء الترقيم النهائي

حسب نص المادة 800 من قانون 08/09 الاجراءات المدنية والادارية فإن المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها، وعليه تعرف المنازعة الادارية بأنها: "مختلف الاجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء الاداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الادارة أو ضد هيئات أخرى تضطلع بمهام تسيير مرفق عام، ويقتضي دور القاضي الاداري إلى الوصول لنقطة التعادل بين المحافظة على حقوق الافراد وحرياتهم المشروعة، وبين ما تستلزمه حسن سير الادارة وتمكين رجالها من الاشراف على سير المرافق العامة بانتظام واستمرار، فالقاضي الاداري يستهدف حماية النظام القانوني للدولة"[2]

وباعتبار أن القضاء العادي ينظر في منازعات العقارية طبقا لنص المادة 516 من قانون 08/09 فإنه بمفهوم المخالفة لنص المادة يكون الفصل في الحقوق المشهرة إذا

[1] مجلس الدولة، قرار رقم 49444 مؤرخ في 29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، العدد 10 ، سنة 2012، ص 147.

[2] فهيمة قسوري، الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن الغاء الترقيم النهائي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 1، 2020، ص 120.

كان أحد أطراف المحرر شخصا من أشخاص القانون العام يؤول لاختصاص القضاء الاداري، وتتعلق بمنازعات الترقيم النهائي (الدفتر العقاري والمنازعة في قرارات المحافظ العقاري برفض الايداع أو رفض الإجراء، وهذا الاختصاص هو ما تأكد بموجب القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 392317 المؤرخ في 14/03/2007. والذي جاء فيه: "بأنه ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الاداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع، حيث أن كل من وكالة مسح الأراضي والمحافظة العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري كانتا طرفا في النزاع، ومع هذا تمسك قضاء الموضوع باختصاصهم النوعي مع أن الاختصاص النوعي من النظام العام وتطبيقا لنص المادة 16 من المرسوم 76/63 ينعقد الاختصاص بإلغاء القيد الأول المشهر بموجب الدفتر العقاري إلى اختصاص المحاكم القضائية الادارية، وعليه ندرس طبيعة الحكم القضائي والآثار المترتبة عنه[1].

إن سلطة النظر وابطال العقود التوثيقية المشهرة تكون للقاضي العادي وهو ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 199 294 المؤرخ في 12 جوان 2000 جاء فيه: " إن العقد التوثيقي بخروج صلاحية الغائه من نطاق صلاحيات القاضي الاداري مما يتعين إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص".

يفهم من ذلك أن الطعن في المعلومات الواردة في الدفتر العقاري تكون أمام القاضي العادي[2].

فيما يتعلق بالاختصاص القضائي في منازعات الترقيم العقاري، فإن القسم العقاري بالمحكمة العادية هو المختص في الفصل في الاعتراضات المتعلقة بالترقيم المؤقت بين الأشخاص الخاضعين لأحكام القانون الخاص. أما بالنسبة للاعتراضات المتعلقة بالترقيم

[1] ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 293.

[2] سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، 2018، ص 39.

النهائي، أو الدعاوى الرامية إلى إلغاء أو تعديل الدفتر العقاري، فإن الجهة المختصة هي المحكمة الإدارية.

ويتضح ذلك من خلال نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص على أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف، في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها".

كما تؤكد المادة 801 من نفس القانون اختصاص المحاكم الإدارية بالنظر في:

دعاوى إلغاء القرارات الإدارية، الدعاوى التفسيرية، ودعاوى فحص مشروعية القرارات الصادرة عن:

-الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

-البلدية والمصالح الإدارية التابعة لها، والمؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الإداري.

ومن خلال هذه المواد، يفهم أن المحاكم الإدارية هي الجهة المختصة بالنظر في طلبات إلغاء الترقيم النهائي.

تطرح صفة التمثيل القضائي إشكالات عملية متعددة، خاصة عند رفض الدعاوى لكونها موجهة ضد جهة لا تملك الصفة القانونية. ففي الممارسة، يرفع البعض دعواهم ضد المدير العام للأملاك الوطنية، أو مديرية الحفظ العقاري، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالمالية، بل أحيانا توجه الدعوى ضد الجميع تجنبا لعدم قبولها[1].

غير أن العودة إلى الأطر القانونية توضح الجهات المخولة قانونا بالتمثيل. فنص المادة 111 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري يوضح أن الدولة تمثل محليا أمام القضاء عن طريق الوالي. كما تنص المادة 92 من قانون الولاية على أن

[1] مراد حسكر بن عودة، مرجع سابق، ص 96.

الوالي يمثل الوزراء محليا، وتمنحه المادة 87 من القانون ذاته صفة التقاضي أمام الجهات القضائية.

أما القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، فقد حدد بدقة من يمثل وزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، على النحو التالي:

-أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع: يمثل الوزير المدير العام للأملاك الوطنية.

-أمام المحاكم العادية أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية: يمثل الوزير مديرو أملاك الدولة ومديرو الحفظ العقاري على مستوى الولايات، كل حسب اختصاصه.

وبالتالي، توجه الدعوى في المحكمة الإدارية ضد وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري، وفي حالة الاستئناف أمام مجلس الدولة، ضد المدير العام للأملاك الوطنية. وقد أكد مجلس الدولة هذا الاتجاه في أحد قراراته، حين اعتبر أن المحافظ العقاري لبلدية أميزور لا يملك الصفة القانونية في التقاضي، بناء على قرار وزارة المالية سالف الذكر، خاصة أن النزاع كان يخص أشخاصا طبيعيين وترقيما مؤقتا.

إذن يتبين أن الاختصاص القضائي يختلف حسب طبيعة الدعوى، وأن المشرع فوض للمحكمة الإدارية النظر في القضايا التي تكون فيها الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها[1].

الفرع الثاني: الاجراءات المتبعة أمام الجهة المختصة

عند الطعن في الترقيم النهائي ورفع دعوى قضائية ترمي إلى إلغاء أو تعديل الدفتر العقاري، يستلزم القانون اتباع إجراءات دقيقة نص عليها المشرع، أهمها إجراء شهر عريضة افتتاح الدعوى، وفقا لما تنص عليه المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ق.إ.م.إ)، والتي تفرض على المدعي القيام بإشهار دعواه لضمان علم الغير

[1] مراد حسكر بن عودة، مرجع سابق، ص 97.

بها وإتاحة الفرصة لأصحاب المصلحة للتدخل أو الطعن، باعتبار أن الدعوى في هذا الإطار قد تمس حقوقا عينية مقررة في الدفتر العقاري.

ولا يكفي في هذا النوع من الدعاوى توفر الصفة والمصلحة فقط، بل يجب أيضا احترام شرط التمثيل القضائي بواسطة محامٍ معتمد، باعتبار أن الأمر يتعلق بدعوى إدارية ذات طابع خاص، تستلزم احترام الأشكال القانونية الجوهرية. هذا من جهة الشكل، أما من جهة الموضوع، فإن دعوى إلغاء الترقيم النهائي أو إلغاء الدفتر العقاري يجب أن تتأسس على شروط دعاوى الإلغاء الموجهة ضد القرارات الإدارية، والتي حددها الفقه والقضاء الإداري في عدة أوجه للطعن، من بينها:

عيب عدم الاختصاص: أي أن الجهة التي أصدرت القرار (أي سلمت الدفتر العقاري أو أجرت الترقيم) لم تكن قانونا مؤهلة للقيام بذلك.

عيب الشكل والإجراءات: وهو أن القرار لم يحترم الإجراءات الشكلية المقررة قانونًا لإصداره، مثل الإشعار، النشر، أو التحقيق الميداني.

عيب السبب: والذي يعتبر من أهم العيوب التي يمكن التأسيس عليها، ويتمثل في انعدام الواقع أو مخالفة القاعدة القانونية، أو الخطأ في التقدير من قبل الإدارة، كتسجيل شخص لا يستحق الترقيم أو وجود تضارب بين الواقع الميداني والبيانات المدرجة في الدفتر[1].

وفي هذا السياق، يبرز الطعن استنادا إلى أن قرار تسليم الدفتر العقاري نفذ بناء على أعمال مسح غير دقيقة أو أغفلت أصحاب الحقوق الحقيقيين، مما يشكل سببا جوهريا للطعن في القرار الإداري المؤسس عليه الترقيم النهائي.

ويؤكد هذا الطرح ما جاء في أحد قرارات المحكمة العليا، حيث أشارت إلى أنه "بالرجوع إلى المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح

[1] عبد الله برايكية، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، جامعة مستغانم، 2022، ص 55.

الأراضي العام، يتضح أن الشخص الذي صدر لصالحه الدفتر العقاري قد استوفى الإجراءات والشروط المنصوص عليها في المرسوم، مما يمنحه قوة ثبوتية معتبرة". ومع ذلك، فإن هذه القوة ليست مطلقة، بل قابلة للدحض إذا توفرت أدلة جدية ومقنعة.

وقد جاء في قرار المحكمة العليا المؤرخ في 23 أفريل 2008 ما يدعم إمكانية تعديل الترقيم النهائي، حيث قررت أنه "لما تبين لقضاة الموضوع، استنادا إلى عقود رسمية وقسمة قضائية مصادق عليها وخبرة ميدانية، أن هذه الوثائق تتطابق مع الواقع، بينما الدفتر العقاري لا يتطابق مع الجزء المتنازع عليه، فإن ذلك يضعف من حجيته ويجعله قابلا للتعديل"[1].

وبناء عليه، فإن المحكمة الإدارية باعتبارها صاحبة الاختصاص النوعي، هي التي تفصل في هذا النوع من الدعاوى، وتقوم بتقدير مدى حجية الوثائق والسندات المقدمة من أطراف النزاع، سواء كانت عقودا رسمية، أحكاما قضائية سابقة، أو تقارير خبرة.

وفي حالة اقتناع المحكمة بوجود عيوب جوهرية في الترقيم النهائي أو في القرار الإداري المؤسس له، فإنها قد تقضي بإبطال أو تعديل الدفتر العقاري، ويمكنها أن تأمر، في منطوق الحكم، المحافظ العقاري المختص باتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ ما قضت به المحكمة، كتعديل البيانات العقارية أو إلغاء تسجيلات سابقة.

بهذا، يتبين أن دعوى إلغاء الدفتر العقاري بسبب الترقيم النهائي الخاطئ، تخضع لشروط شكلية وموضوعية دقيقة، وتستلزم اعتماد أدلة قوية ودقيقة لإقناع القضاء الإداري بوجود خلل جوهري يستدعي التدخل القضائي لتعديل الوضع القانوني للعقار المعني[2].

---

[1] المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 أفريل 2008 ، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2008، ص 22 .

[2] المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 أفريل 2008 ، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2008، ص 22 .

المطلب الثاني: نتائج الفصل في منازعات الترقيم العقاري النهائي

يعد الدفتر العقاري بمثابة قرار إداري تصدره جهة إدارية مختصة، يتمتع بقوة قانونية تثبت من خلاله الملكية العقارية للأشخاص. غير أن هذا القرار، ورغم قوته، يبقى خاضعا لرقابة القضاء الإداري المختص، خاصة في الحالات التي تثار فيها منازعات تتعلق بصحة إجراءات الترقيم النهائي أو صحة المعلومات الواردة في الدفتر العقاري.

وعليه، فإن رفع دعوى قضائية للطعن في صحة الدفتر العقاري يؤدي تلقائيا إلى تجميد الآثار القانونية لهذا الدفتر، أي أن جميع التصرفات القانونية (كالبيع، والهبة، والرهن...) التي قد تقع على العقار محل النزاع يتم تعليقها مؤقتا إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى.

ويهدف هذا الإجراء إلى حماية حقوق الأطراف ومنع حدوث تصرفات قد تعرقل تنفيذ الحكم القضائي لاحقا.

وفي حال صدور حكم قضائي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن ذلك يؤدي إلى زوال هذا الدفتر من الوجود القانوني، ويعتبر كأن لم يكن منذ لحظة صدوره، أي أن له أثرا رجعيا. ويعد هذا الحكم القضائي بمثابة قرار له حجية مطلقة، لا يقتصر أثره على الخصوم فقط بل يمتد إلى الكافة. كما ينتج هذا الإلغاء ذات الآثار القانونية التي تترتب على إلغاء أي قرار إداري غير مشروع، من حيث الرجوع بالحالة إلى ما كانت عليه قبل صدوره، وإلغاء كافة النتائج التي ترتبت عليه.

الفرع الأول: نتائج الفصل في منازعات الترقيم النهائي بالنسبة للأطراف

عندما يتم إلغاء الدفتر العقاري بحكم قضائي، فإن الآثار الناتجة عن هذا الإلغاء تمس بصورة مباشرة الأطراف المعنية بالنزاع، وتحديدا الطرف الحائز للدفتر العقاري، والذي

يعتبر في الأصل المالك الرسمي للعقار بموجب ما يحمله هذا السند من قوة إثبات قانونية.

غير أن إلغاء هذا السند يفقده صفته القانونية، وبالتالي يسقط عنه وصف المالك، ويزول بذلك أي أثر قانوني كان يتمتع به بموجب الدفتر العقاري الملغى. وتكون النتيجة الأهم هنا هي زوال الحجية المطلقة التي كان يتمتع بها الدفتر العقاري في مواجهة الكافة، فلا يُمكن بعد الحكم القضائي التمسك به كدليل إثبات للملكية، ولا الاحتجاج به أمام الغير.

وبذلك، تعاد الحالة القانونية للعقار إلى ما كانت عليه قبل إصدار هذا الدفتر، سواء من حيث الوضعية القانونية للملكية، أو من حيث الحقوق العينية الأخرى المرتبطة به. وهذا يعكس مبدأ أساسي في القانون الإداري، وهو أن القرارات غير المشروعة يجب أن تصحح، وأن يعاد الاعتبار إلى أصحاب الحقوق الشرعيين[1].

الفرع الثاني: نتائج الفصل في منازعات الترقيم النهائي بالنسبة للإدارة

فيما يخص الإدارة، وتحديدا المحافظة العقارية، فإن صدور حكم قضائي بإلغاء الدفتر العقاري يلزمها بالتنفيذ الكامل لمقتضيات هذا الحكم، وذلك نظرا لكونه حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، ما يمنعها من مناقشة أو التردد في تنفيذ مضمونه. ولكن تنفيذ هذا الحكم لا يتم بصورة آلية بمجرد تبليغ نسخة تنفيذية منه عن طريق المحضر القضائي، بل يجب المرور عبر مجموعة من الإجراءات التقنية المرتبطة بالشهر العقاري.

وتتمثل هذه الإجراءات في وجوب إيداع نسخة من الحكم القضائي لدى المحافظة العقارية، باعتباره سندا قضائيا يجب شهره وفقًا للمادة 15 من المرسوم رقم 75-74، حيث لا يمكن تنفيذ أي تغيير في البيانات العقارية دون المرور عبر عملية الشهر.

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

ويشترط على المحافظ العقاري قبل مباشرة إجراءات تنفيذ الإلغاء، أن يتحقق بدقة من هوية الأطراف المتنازعة، ومن صحة البيانات العقارية محل النزاع، وذلك من خلال مراجعة مضمون القرار القضائي والتحقق من تفاصيله وتسبيبه، باعتبار أن تسبيب الحكم يعد من الإجراءات الشكلية الجوهرية التي لا يمكن إغفالها.

وبعد التأكد من صحة كل هذه المعطيات، يقوم المحافظ العقاري بإلغاء الدفتر العقاري محل النزاع بصورة نهائية، عبر إتلافه فعليا[1]، ثم يعمل على تحرير دفتر عقاري جديد باسم الطرف الذي قضت المحكمة بأحقيته في الملكية، مع الالتزام بكافة إجراءات التقييد والشهر وفقا لما ينص عليه القانون.

وتؤكد المادة 86 من المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن القرارات القضائية التي تقضي بإلغاء الدفتر العقاري أو إبطال الحقوق العينية المثبتة به، تكون نافذة بأثر رجعي. إلا أن هذا الأثر الرجعي لا يحتج به في مواجهة الخلف الخاص إلا إذا كان سبب الفسخ أو الإلغاء قد تم شهره مسبقا، وهذا لتوفير الحماية القانونية للمتصرفين بحسن نية[2].

[1] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 296.

[2] بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 76.

خلاصة الفصل:

يتضح من خلال هذا الفصل أن الترقيم العقاري النهائي، رغم كونه أداة فعالة في تثبيت الحقوق وتحقيق استقرار الملكية ضمن نظام الشهر العيني، إلا أنه قد يكون محل منازعات قانونية معقدة تمس الجوانب التقنية والقانونية للعقار، مما يؤثر سلبا على الأمن العقاري. وقد بيّنا من خلال هذا الفصل طبيعة هذه المنازعات وحالاتها، كما وقفنا على الدفتر العقاري باعتباره نتيجة قانونية هامة للترقيم النهائي، من حيث تعريفه ومكوناته وكيفية تسليمه للمالك. واختتمنا الفصل بدراسة آليات تسوية هذه المنازعات، خاصة من خلال الطعن في الترقيم النهائي ونتائج الفصل فيه، وهو ما يكشف عن نقاط القوة والقصور في التشريع الجزائري في هذا المجال.

خاتمة

إن نظام الشهر العقاري العيني من الركائز الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لضبط الملكية العقارية وتطهيرها من الشوائب القانونية، وقد تجسد ذلك باعتماد المسح العقاري العام وإنشاء السجل العقاري بموجب المرسوم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمرسومين 76/62 و76/63 المؤرخين في 25 مارس 1976. وقد هدف هذا النظام إلى تحقيق الأمن العقاري وضمان استقرار المعاملات، بما يخدم التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة.

غير أن التطبيق العملي لهذا النظام، وبالأخص فيما يتعلق بعمليات الترقيم العقاري المؤقت والنهائي، كشف عن جملة من الإشكالات القانونية والنزاعات الواقعية، التي تمس جوهر الحماية القانونية للملكية العقارية، وتضعف الثقة في الوثائق الناتجة عن هذه الإجراءات، مثل شهادة الترقيم المؤقت والدفتر العقاري النهائي.

فمن جهة، شكل الترقيم العقاري المؤقت إشكالا كبيرا نظرا لارتباطه بالحيازة لا بالملكية، وكونه يعتمد على تصريحات ميدانية في ظل غياب وثائق رسمية، مما يجعل هذا النوع من الترقيم عرضة للاعتراض من قبل حاملي سندات ملكية لاحقة أو سابقة، وهو ما يؤدي إلى منازعات معقدة يتداخل فيها الجانب الإداري بالجانب القضائي، ويفضي إلى تجميد عمليات التسجيل وتعطيل إنشاء السجل العقاري.

ومن جهة أخرى، فإن الترقيم العقاري النهائي، الذي يفترض أن يكرس استقرار الملكية ويمنح للدفتر العقاري حجية مطلقة، لم يسلم هو الآخر من المنازعات، لا سيما في ظل غياب آجال محددة للطعن فيه، وعدم وضوح الجهة القضائية المختصة أحيانا، بالإضافة إلى إمكانية إعادة النظر فيه رغم كونه يصدر بموجب سندات قانونية معترف بها. الأمر الذي أضعف فعالية الدفتر العقاري كوثيقة إثبات نهائية.

كما كشفت الدراسة عن تباين في اختصاص الجهات القضائية المختصة بالفصل في هذه النزاعات، بين القضاء العادي والقضاء الإداري، تبعا لطبيعة أطراف النزاع ونوع

الترقيم، مما يخلق ازدواجية واختلالا في النظام الإجرائي، ويؤثر سلبا على سرعة الفصل وفعالية الحماية القضائية.

ومن خلال ما تم ذكره توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

1-أن منازعات الترقيم العقاري المؤقت تعد أكثر انتشارا وتعقيدا، نتيجة ضعف الوعي العقاري لدى المواطنين، والاعتماد المفرط على الحيازة دون وثائق، مما يفسح المجال أمام المنازعات بعد نشر نتائج المسح.

2-أن الترقيم النهائي، رغم كونه يفترض الاستقرار، لا يخلو من المنازعات، خاصة إذا تم على أساس مستندات لاحقة أو محل نزاع، أو في حالة ما إذا تم إدراج عقارات بطريق الخطأ أو الغش.

3-أن الصمت التشريعي بخصوص بعض النقاط الجوهرية، مثل الجهة القضائية المختصة في حالة منازعات الترقيم النهائي، أدى إلى تضارب الاجتهادات القضائية، مما يضعف فاعلية الإجراءات.

4-أن غياب تحديد آجال قانونية للطعن في الترقيم النهائي، جعل الملكية العقارية عرضة لعدم الاستقرار، وسهل إمكانية الرجوع في الدفتر العقاري، عكس بعض التشريعات المقارنة التي حصنته بعد فترة زمنية.

5-أن المسح العقاري، رغم كونه الأداة الجوهرية لتحديد الملكية، يعاني من بطء التنفيذ وقلة الموارد البشرية المؤهلة، ما أدى إلى ارتكاب أخطاء ميدانية أدت لاحقا إلى قيام منازعات متعددة.

6-أن تعدد الجهات المتدخلة في المسح والترقيم يؤدي إلى ضعف التنسيق، ويفتح المجال أمام تناقض الإجراءات والقرارات.

بناء على ما سبق، تقترح الدراسة ما يلي:

1-تعديل النصوص القانونية المنظمة للترقيم العقاري، وبالأخص المرسوم 76/63، لتحديد صريح للجهة القضائية المختصة في جميع حالات منازعات الترقيم، سواء كانت مؤقتة أو نهائية، سواء كان أطرافها من أشخاص القانون الخاص أو العام.

2- تحديد آجال قانونية للطعن في الترقيم النهائي، بما يضمن استقرار المعاملات، ويمنح الدفتر العقاري قيمة قانونية راسخة على غرار التشريعات المقارنة.

3- تعزيز الكفاءات التقنية والإدارية في ميدان المسح العقاري، من خلال إنشاء مدرسة وطنية للمسح وتكوين مساحين ذوي كفاءة عالية، مع رقمنة عمليات المسح لتقليل نسبة الخطأ.

4-إطلاق حملات تحسيسية وطنية حول أهمية الحضور أثناء عمليات المسح العقاري، وضرورة تقديم الوثائق اللازمة في الآجال المحددة، لتفادي منح الترقيم لغير المستحقين.

5- استحداث محاكم عقارية مختصة أو على الأقل أقسام عقارية متخصصة ضمن المحاكم العادية، مزودة بإطارات مؤهلة وقضاة ذوي تكوين خاص في المسائل العقارية.

6-تعزيز دور المحافظ العقاري في فض المنازعات بالطرق الودية، مع ضبط آجال إجراء الصلح ومراقبة مدى جديته، وتقييده بإجراءات واضحة ومحددة تجنب التعسف وتسرع الفصل القضائي.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

1- القرآن الكريم

2- القوانين:

- القانون رقم 04-21 المؤرخ في ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.
- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد79 ، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

3_المواد:

- المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المعدلة بالمادة 34 من القانون 18-18
- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 75-74 بموجب المادة 34 قانون المالية 2019.
- المادة 14 المعدلة و المتممة بالمادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 123-93 :المؤرخ في 19 ماي سنة 1993 المتعلق المادة 516 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.
- المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية بتأسيس السجل العقاري.
- المادة 45 من المرسوم التنفيذي 76/63 للمتعلق بتأسيس السجل العقاري
- المادة 46 و 47 من المرسوم 63/76.
- المادة 85 من المرسوم رقم 76-63.
- المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- المادتين 14 و16 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

4_الأوامر:

_الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

5_المراسيم:

_المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 ، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.

6_القرارات:

_القرار الوزاري المؤرخ في 04 جوان 1991 الذي يحددالتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري ج.ر.ج.ج العدد 38 الصادرة بتاريخ 14 أوت 1991.

_المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920 مؤرخ في 28 جوان 2000 ، قضية – و – ز – م ضد و ح–ر مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، ج الأول، سنة 2004.

7_التعليمات والمذكرات:

_التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 15 جويلية 2014 تحت رقم 7285 المحددة لكيفية معالجة حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح.

_التعليمة الوزارية رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018.

_المذكرة رقم 4060، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 05/04/2018، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

ثانيا: المراجع

1_ المعاجم والقواميس:

_مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، القاهرة، 2004.

_محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، مطبعة الكلية، الطبعة الأولى، ج5، جمهورية مصر العربية.

_محمد جمال الدين أبو الفضل ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، تحقيق عبد الله علي لكبير وآخرون، مجلد 4، جزء 4، دار المعارف، سنة 1119 ،القاهرة.

_محمد قلعجي، معجم لغة الفقهاء، دار النفاس للطباعة والنشر، طبعة 2 ،1988، بيروت لبنان.

2_ الكتب:

_جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

_خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.

_عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.

_عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

_عبد العزيز محمودي، دراسات في القانون العقاري والمنازعات العقارية على ضوء التشريع والقضاء، الطبعة الأولى، دار لايمة، الجزائر، 2025

_عبد القادر بن مسعود، القانون العقاري الجزائري، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، 2017.

_عمار علو، للملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2017.

3_ الرسائل الجامعية:

أ_ الدكتوراه:

_سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، 2018.

_عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.

_ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

ب_ الماجستير:

_أحمد برادي، التملك عن طريق التقادم المكسب وأثره بين الشريعة والقانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاسلامية، جامعة الجزائر، 2008-2009.

_زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري قسم القانون العام، كلية الحقوق جامعة باجي مختارة عنابة 2010/2011.

_نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

ج_ الماستر:

_سعاد نتوري، وسام وارث، إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.

_عبد الله برايكية، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، جامعة مستغانم، 2022.

_علي زين العابدين بن مايدي، سوسي شريف، منازعات الترقيم النهائي أمام القاضي الاداري، مذكرة ماستر، تخصص حقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2020.

4_ المجلات:

_أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية العدد 06، 2009.

_المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 أفريل 2008 ، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2008 .

_حكيمة كحيل، الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 17، العدد 2، تيزي وزو، 2022.

_دريس باخوية، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، مجلة القانون العقاري، المجلد 1، العدد 1، جامعة البليدة 2، 2014.

_زين الدين بوتشيشة، إبراهيم ملاوي. "شهادة الترقيم العقاري المؤقت في القانون الجزائري." مجلة تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 2، 2022.

_صبرينة عجابي، التسوية الادارية لاشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المجلد 9، العدد 2، ديسمبر 2023.

_صونية بن طيبة، انعكاسات الترقيم العقاري على ثبوت الملكية العقارية، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 10، العدد 1، 2017.

_عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، العدد4 ، نوفمبر 2017.

_عثمان حويذق، جمال بوشنافة، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، جوان 2018.

_فهيمة قسوري، الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن الغاء الترقيم النهائي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 1، 2020.

_كريمة سعدون، الترقيم العقاري المؤقت الاعتراضات وتدابير التسوية المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد02 (عدد خاص)، سنة 2020.

_لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم العقاري المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 1، العدد 52، ديسمبر 2019.

_مجلس الدولة، قرار رقم 49444 مؤرخ في 29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، العدد 10 ، سنة 2012.

_مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثامن لسنة 2008.

_مراد حسكر بن عودة، اشكالية تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2، ديسمبر 2021.

_ناريمان خمار، نصر الدين عاشور، اشكالات الترقيم العقاري وطرق تسويتها اداريا في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 04، 2021.

_هند شعبان، الاجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 4، العدد 2، 2017.

5_المداخلات:

_ليلى بعتاش، إيمان بلعياضي ، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، مداخلة بجامعة باتنة 1.

6_ المواقع الالكترونية:

roit en Français. "Cours de Droit foncier : Immatriculation foncière." Dernière modification octobre 2019. https://www.droitenfrancais.com/2019/10/cours-de-droit-foncier-immatriculation.html.

الفهرس

المحتوى	الصفحة
-آية.	/
- الإهداء	/
- شكر وتقدير	/
- مقدمة	6_1
الفصل الأول: منازعات الترقيم العقاري المؤقت	
- تمهيد	8
المبحث الأول : ماهية منازعات الترقيم العقاري المؤقت	9
- المطلب الأول: تعريف منازعات الترقيم العقاري المؤقت	9
- الفرع الأول: التعريف اللغوي	10
- الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي	11
- المطلب الثاني: حالات الترقيم العقاري المؤقت	12
- الفرع الأول: الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر	13
- الفرع الثاني: الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين	14
- الفرع الثالث: الترقيم العقاري المؤقت لمدة خمسة عشر سنة	18
المبحث الثاني: تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت	19
- المطلب الأول: الإعتراضات على الترقيم العقاري المؤقت	19
- المطلب الثاني: طرق تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت	23
- الفرع الأول: التسوية عن طريق الصلح	23
- الفرع الثاني: التسوية عن طريق القضاء	26
- خلاصة الفصل	28
الفصل الثاني: منازعات الترقيم العقاري النهائي	
- تمهيد.	30
المبحث الأول: ماهية منازعات الترقيم العقاري النهائي	31
- المطلب الأول: مفهوم منازعات الترقيم العقاري النهائي	31
- الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري النهائي	32
- الفرع الثاني: تعريف منازعات الترقيم العقاري النهائي	33
- الفرع الثالث: حالات الترقيم العقاري النهائي	34

– المطلب الثاني: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي	36
– الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري	37
– الفرع الثاني: بيانات الدفتر العقاري	39
– الفرع الثالث: اعداد وتسليم الدفتر العقاري	40
– أولا: اعداد الدفتر العقاري	40
– ثانيا: تسليم الدفتر العقاري للمالك	41
المبحث الثاني: تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي	42
– المطلب الأول: الطعن بإلغاء الترقيم العقاري النهائي	43
– الفرع الأول: الجهة المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم النهائي	45
– الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة أمام الجهة المختصة	48
– المطلب الثاني: نتائج الفصل في منازعات الترقيم العقاري النهائي	51
– الفرع الأول: نتائج الفصل في منازعات الترقيم النهائي بالنسبة للأطراف	51
– الفرع الثاني: نتائج الفصل في منازعات الترقيم النهائي بالنسبة للإدارة	52
– خلاصة الفصل	54
– خاتمة	56
_توصيات ومقترحات	58
– قائمة المصادر والمراجع	60