



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: تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري

تحت اشراف الأستاذ (ة):

د. بوبكر حربوش

اعداد الطالبين:

طارق لهروش

وفاء ميمون

رئيسا	أستاذ محاضر قسم ب	د. ديرم سومية
مناقشا	أستاذ محاضر قسم ب	د. غرس الله كريمة
مشرفا	أستاذ محاضر قسم أ	د. حربوش بوبكر

لجنة المناقشة

السنة الجامعية 2025-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرّفان

الشكر والحمد لله سبحانه وتعالى الذي متعنا بالصحة والقوة والصبر لإتمام هذه المذكرة
والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه أجمعين

كل الشكر لـ:

الأستاذ الدكتور حريوش بوبكر على قبوله الإشراف على المذكرة وعلى مساعدته

وتوجيهاته السديدة التي قدمها لنا خلال إعدادها

السادة أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة المذكرة

أساتذة والطاقم الإداري لكلية الحقوق والعلوم السياسية على رأسهم عميد الكلية الدكتور

زاوي رفيق

كل من قدم لنا يد المساعدة والدعم في إعداد هذه المذكرة

طارق - وفاء

إهداء

إلى روح والديا اللذان سهرا على تربيتي وتعليمي، رحمة الله عليهما وغفرانه

إلى إخوتي وأختي كل باسمه

إلى زوجتي المخلصة، بناتي: سارة، ايناس، سيليا وابني مروان

معلمي وأساتذتي خلال مشواري الدراسي

طارق لهروش

إهداء

اهدي هذا العمل إلى قدوتي في الحياة أبي رحمه الله ووالدتي اطل الله في عمرها

إلى رفيق الدرب زوجي حفظه الله لي

إلى مصابيح حياتي وبهجتها أبنائي محمد و ادم حفظهم الله لي ووفقهم في كل أمورهم

إلى صديقاتي الغاليات : أنيسة شادية هدى سميرة صارة منال

إلى كل من ساهم في نجاح هذا العمل من قريب أو من بعيد واخص بالذكر ابن خالي

سفيان حفظه الله ووفقه في أموره كلها

اهدي ثمرة هذا العمل لكم جميعا

وفاء ميمون



27 ديسمبر 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 الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا المضي أسفله،

السيد (ة): لوريس لاروق الصفة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 413713169 والصادرة بتاريخ: 2014/11/12
المسجل (ة) بكلية / معهد المعهد الوطني للدراسات والبحوث قسم الدراسات والبحوث
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماجستير، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: مطالعة التفرقة العقارية في الشريعة الإسلامية

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

التاريخ:

توقيع المعني (ة)

توقيع السيد: 413713169
بطاقة التعريف رقم: 413713169
بتاريخ: 2020/12/27

مختصه: مختصه
بمواز: مختصه
البلدي: مختصه

رئيس المجلس الشعبي البلدي
رئيسي رئيسي الإدارة الإقليمية
رئيسي الضرع
مليحة عبد الحزاز

المقدمة



المقدمة

يحتل العقار صدارة اهتمامات الفرد منذ زمن بعيد باعتباره مصدر للثروة و الكسب سواء المبني منه او الغير المبني وضمانة فعالة وآمنة للائتمانات المالية اذ يعد العقار ثروة لا تقنى يزيد لمالكة الثراء لتزايد قيمته, بطيء تراجع قيمته اثناء الازمات الاقتصادية, كما يلعب دورا مهما واساسيا في النهوض باقتصاديات الدول بواسطة آلية الاستثمار فيه في مختلف القطاعات والمجالات الفلاحية, الصناعية, التجارية, الخدماتية والنقل والتجهيزات العمومية والخاصة مما يساهم في خلق الثروة ومناصب الشغل وصولا إلى التنمية الشاملة للدولة .

هذه القيمة والاهمية الكبيرة للعقار أدت بالمجتمعات والدول إلى تنظيم العقار للحد من أطماع الفرد المجهول على حب التملك والتوسع على حساب الغير وحماية الأملاك العقارية الخاصة والعمومية وذلك بوضع منظومة قانونية لتنظيم العقار وتسييره.

وقد عرفت الجزائر مراحل عديدة في طريق سعيها لوضع منظومة قانونية متكاملة بداية من فترة الحكم العثماني، ووصولاً لفترة الاستعمار الفرنسي أين ظهرت لأول مرة فكرة أملاك الدولة بالنسبة للعقارات.

غداة استقلال الجزائر تم تمديد العمل بالقوانين الفرنسية الا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية بموجب القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 إلى غاية صدور القانون رقم 29/73 المؤرخ في 1973/07/05 الذي ألغى القانون رقم 157/62 سابق الذكر واولى التشريعات الجزائرية المتعلقة بالمسح الأراضي والترقيم العقاري كانت في سنتي 1975-1976 وهي:

- الامر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري
- المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

• المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ثم لحقتها الكثير من التعليمات والمذكرات الموضحة لكيفية تطبيق هذه القوانين وكذا القوانين والمراسيم والمتممة لها.

وبالرغم من الترسانة القانونية المنظمة لعملية المسح والحفظ العقاري في الجزائر إلا ان الواقع العقاري يعرف ويطرح العديد من الإشكالات المتعلقة بالترقيم العقاري الناجمة عن تطبيق هذه القوانين وهو ما يصطلح عليه بمنازعات الترقيم العقاري التي تثار امام الهيئة الإدارية المكلفة بالمسح والحفظ العقاري (التسوية الإدارية) او امام جهاز القضاء سواء القضاء العادي او الإداري.

أما فيما يخص أسباب اختيار الموضوع من الجانب الموضوعي فيعود إلى أهمية العقار لدى الافراد من جهة وإلى أهمية العمليات والتصرفات القانونية التي تستند في وجودها إلى العقار سواء من حيث النشاط الذي يمارس على العقار في حد ذاته (نشاط صناعي، تجاري، فلاحي، خدمات) أو الرخص والشهادات العمرانية التي تصدرها الهيئات الإدارية المختصة أو التصرفات القانونية التي تقع عليه من بيع، هبة، مبادلة، وقف، رهن، ارتفاق، نزع الملكية للمنفعة العمومية إضافة إلى الدافع الذاتي كون الموضوع له علاقة مع طبيعة الوظيفة التي نشغل بها حيث ان الكثير من القرارات والرخص الإدارية التي تصدرها الهيئة التي نشغل بها تستند في وجودها إلى سندات الملكية التي هي النتيجة النهائية للترقيم العقاري .

اما الهدف من اختيار الموضوع فيرجع إلى الرغبة في الوقوف على مدي معالجة مختلف القوانين والتنظيمات الصادرة في شأن المسح والحفظ العقاري لإشكالات الترقيم العقاري وكذا النقائص المسجلة في هذا الخصوص والواجب على المشرع الجزائري تداركها في المستقبل القريب للتقليل من المنازعات القضائية ومن ثم تخفيف العبء على الجهاز القضاء في معالجة هذا النوع من القضايا.

وأهم ما يميز دراستنا أنها جاءت في ظل دمج مديرية مسح الأراضي مع مديرية الحفظ العقاري بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022، وكذا استحداث المحاكم الإدارية للاستئناف حيث أصبحت مثل هذه القضايا خاضعة للاستئناف على مستوى المحاكم الجهوية وللنقض امام مجلس الدولة.

ومما سبق ذكره حول الموضوع يمكن ان نطرح الإشكالية كما يلي :

• فيما تتمثل الإجراءات القانونية للترقيم العقاري والمنازعات الناجمة عن ذلك؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية. تساؤلات فرعية يمكن حصرها فيما يلي:

• ماهية مسح الأراضي والترقيم العقاري؟

• ماهي الإشكالات الناجمة عن الترقيم العقاري؟

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي والتحليلي، فالوصفي تناولناه في الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري ومختلف جزئيات الموضوع التي شملتها الدراسة. أما المنهج التحليلي فاعتمدنا عليه في تحليل مختلف النصوص والقوانين ذات الصلة بعملية الترقيم العقاري والمنازعات الناتجة عليها.

وقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على التقسيم الثاني والذي يتكون من

فصلين:

نتناول في الفصل الأول من الدراسة إجراءات مسح الأراضي والترقيم العقاري وتم تقسيمه إلى مبحثين، نبين في المبحث الأول ماهية المسح العقاري وتحديد مفهومه وأساسه والهيئات المكلفة بعملية المسح، وكذا مراحل إعداد المسح العقاري، وتناولنا في المبحث الثاني، الترقيمات العقارية الناتجة عن عملية المسح من خلال توضيح مفهومها وأنواعها وكذا الدفتر العقاري بتوضيح تعريفه ومدى حجيته.

أما الفصل الثاني فخصصناه لإشكالات التقييم العقاري، وقسمناه إلى مبحثين الأول أشرنا فيه إلى دعوى التقييم العقاري من حيث التعريف والمنازعات المرتبطة بالتقييمات العقارية، أما المبحث الثاني نتناول فيه القضاء المختص بالفصل في منازعات التقييم العقاري وتطبيقاته العملية.

وأنهينا بحثنا هذا بخاتمة حاولنا فيها الإجابة على الإشكالية المطروحة.

الفصل الأول



إجراءات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري

تسبق عملية المسح العقاري لإجراءات الترقيم العقاري التي يتم إجراؤها تبعاً لنتائج المسح العقاري والمستندات القانونية والخرائط والحدود التي تم الاعتماد عليها في عملية المسح العقاري، حيث يتم ترقيم العقارات الممسوحة مباشرة بعد عملية إيداع وثائق ونتائج المسح لدى المحافظة العقارية المختصة وترقم ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً، وللإحاطة بالموضوع سنتناول في هذا الفصل إجراءات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري ضمن بحثين الأول خصصناه لماهية المسح العقاري الذي بدوره قسمناه إلى مطلبين الأول بعنوان مفهوم المسح العقاري، والمطلب الثاني كان بعنوان الهيئات المكلفة بعملية مسح الأراضي العام، أما المبحث الثاني خصصناه للترقيم العقاري الناتج عن عملية مسح الأراضي وقسمناه أيضاً إلى مطلبين الأول بعنوان الترقيم العقاري وأنواعه، والمطلب الثاني خصصناه للدفتري العقاري ومدى الحجية التي يتمتع بها.

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري

يتصف المسح العقاري بالعمومية والشمول، مما يقتضي تعميمه على كافة العقارات باختلاف أنواعها سواء المباني، الأراضي الفلاحية أو الحضرية التابعة للدولة أو الخواص، إضافة إلى الحقوق العينية العقارية باختلاف تصنيفاتها ويمكن تعريفه على أنه عملية فنية تتولاها السلطات العمومية الإدارية المختصة لغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق، وينتج عن عملية المسح العقاري تأسيس السجل العقاري¹.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف المسح العقاري وأسس وأهدافه بالإضافة إلى تحديد الهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري وذلك بتخصيص كل جزئية في فرع، إذ خصصنا الفرع الأول لتعريف المسح العقاري والفرع الثاني لأسس وأهداف المسح، والفرع الثالث الهيئات المكلفة بالمسح العقاري.

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

- لغويا: كلمة المسح في اللغة العربية لها عدة معاني، منها مسح بمعنى غسل وهذا ما ورد في القرآن الكريم في قوله تعالى " وامسحوا برؤوسكم وارجلكم إلى الكعبين"² كما تعني المرور فمثلا يقال مررت بيدي رأس غلام بمعنى لمست رأسه كاملا.

يقابل هذا المصطلح في اللغة الفرنسية كلمة Cadastre والتي يقصد بها مجموعة السجلات التي تحتوي على قائمة الأملاك واصحابها.

¹ زغودو جغلون ونعيمة حاجي، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، مجلة المعارف، العدد 14، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، جوان 2013، ص 240.

² الآية 06، سورة المائدة - القرآن الكريم -

- اصطلاحاً: فقد عرفها البروفيسور عمار بوضياف على أنها " المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة لغرض التأكد من الوضعيات القانونية للعقارات مع اختلاف أنواعها وما يترتب عنها من حقوق"¹ ، كما عرفها الأستاذ جمال بوشنافة على أنها " عملية تقنية محضّة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد انجاز مخطط منظم فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقف كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقدرة للعقار بالسجل العقاري"²

كما عرفته الأستاذة مراحي ريم بانه " عملية فنية وإدارية وقانونية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء تعريف عقاريون تعمل على القياس وهي عملية إدارية لأنها تفتتح من مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق. قانونية وهي قانونية لاعتمادها على اسس قانونية"³

وايضا عرفه الأستاذ مجيد خلوفي " مسح الأراضي عمل فني يتمثل في رسم هندسي للعقارات في ضمن اقليم مساحي يقوم به أعوان مسح الأراضي التابعون لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري يعدون تصميمًا وخرائط مساحية تبين تحديد العقارات الممسوحة والأموال غير منقولة ومواصفاتها وأشكالها. تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة بصورة منظمة وفق مقياس تظهر معه جميع تفاصيلها يعطى لكل قطعة ارض رقما مسحياً ضمن اقسام مسحية مبين في المخطط المعد وأوصاف العقارات وتحديد

¹ بكوش اميرة عمروش اية، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر جامعة قلمة، 2021-2022، ص 08 و 09

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر 2006 ص 126

³ بكوش اميرة عمروش اية، مرجع سابق، ص 08-09.

الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية يقوم بها تقنيون تابعون لمديرية مسح الأراضي¹ "

إن المشرع الجزائري لم يعرف مسح الأراضي العام، بل اكتفى بذكر خصائصه واهدافه من خلال نص المادة الثانية (02) من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وذلك كما يلي " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" وازافت المادة الرابعة (04) منه على أن مسح الأراضي العام "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي"²

ومما سبق ذكره من تعاريف فقهية وقانونية حول عملية المسح العقاري يمكن القول على انها تلك العملية الفنية والقانونية التي تكشف الملكيات العقارية لإقليم معين والمالكين التي تؤول لهم هذه الممتلكات وتعيين موقع كل ملك عقاري وحدوده وبالتالي مداه وكل الحقوق المترتبة له وعليه، أي تهدف إلى وضع هوية للعقار .

الفرع الثاني: اسس وأهداف عملية المسح

1. أسس عملية المسح العقاري: يقصد بأسس عملية المسح العقاري، الوثائق والمستندات وجميع الوسائل القانونية التي على أساسها يتم تسجيل الحقوق العينية العقارية لأول مرة في السجل العيني (العقاري) أي في مجموع البطاقات العقارية. سواء اكانت هذه الوثائق والسندات رسمية أو عرفية³.

¹ مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة 2012، لسنة 2012، ص 140 .
² المادة رقم 02 و04 من الامر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 52، صادرة بتاريخ 18/11/1975 المعدل والمتمم.

³ فهيمة فسوري، محاضرات مقياس قانون مسح الأراضي، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية

2. أهداف عملية المسح العقاري: تتمثل أهداف عملية المسح العقاري فيما يلي:

- ضبط الملكية العقارية: وذلك بتنظيم الوعاء العقاري والمعاملة العقارية للوصول إلى تركيبه السوق العقارية من خلال إجراء عملية الضبط الدقيق للمساحات ورسم حدود ملكية القطع المختلفة تمهيدا لإعداد بنك عقاري يمكن من إعداد السجل العقاري العام، حيث نصت المادة 02 من الأمر 74/75 السابق الذكر على أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري¹.

حيث يتم القضاء على الفوضى العقارية وإنهاء التعامل بالعقود العرفية في مجال العقار، فبعد ان يتم تعميم عملية المسح على كافة التراب الوطني سوف يتحصل كل مالك على سند الملكية، (الدفتري العقاري) ويصبح هذا الأخير السند الوحيد المثبت للملكية العقارية وتنتهي التعاملات العقارية بالعقود العرفية.

- الدور الجبائي للمسح العقاري (الضريبة العقارية): أن الهدف من ضبط الملكيات العقارية بدقة ومنح الدفتري العقاري للمالك يتمثل في اخضاع كل المعاملات والتصرفات العقارية المنصبة على عقار ممسوح إلى ضرورة توثيقه وتسجيله لدي مصلحة الضرائب ثم شهره في المحافظة العقارية الذي يقع في دائرة اختصاصها العقار وبالتالي تحصيل قيمة رسوم التسجيل والشهر التي تصب مباشرة في خزينة الدولة ويتحقق بذلك الدور الاقتصادي للعقار².

- التقليل من المنازعات العقارية: إن عملية المسح من خلال ضبط المواقع والحدود والمساحات لكل العقارات وتسليم سندات الملكية وشهرها يؤدي إلى إزالة كل غموض حول المساحة وحدود وموقع العقارات الامر الذي يقلل من المنازعات المتعلقة بالتعدي

¹ المادة 02 من الامر 74/75، مصدر سابق.

² زغودو جغلون ونعيمة حاجي، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، مجلة المعارف، العدد14، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، جوان 2013، ص 240.

على الملكية العقارية ونزاع الحدود وضبط المساحات في العقارات المتجاورة ويسهل مهمة القضاء العقاري فكلما تقدم المسح وتوسع في الإقليم الوطني كلما زال هذا التعقيد تدريجياً وتوضحت الرؤيا امام القضاء واعوان القضاء¹.

- **حماية المالك:** إن الهدف الرئيسي من عملية المسح هو ضبط الملكية ومعرفة المالك، حيث ان هذا الأخير إذا أحس بعدم الاستقرار في ملكيته تراجع عن استغلاله.

الفرع الثالث: الهيئات المكلفة بعملية مسح الأراضي

باعتبار ان عملية المسح العقاري عملية معقدة ودقيقة تتطلب الكثير من القدرات المالية والبشرية تدخل المشرع الجزائري لفرض وتقسيم الدور فيها على عدة مؤسسات وهيئات لكل واحد منها دور محوري في تنفيذ العملية².

1: المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

كانت تستند عملية المسح العام سابقا إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 وتم إلغائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 06/06/2021 بدمج مديرتي مسح الأراضي والحفظ العقاري في مديرية واحدة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/07/2022 المحدد لصلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية المسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية أسندت مهمة مسح الأراضي إليها وتتكون المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري من خمسة (05) مصالح وهي كالاتي:

¹ ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، دراسة مقارنة، كلية الحقوق، جامعة وهران دراسة مقارنة، 2010/2011.

² عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 216.

أ- **مصلحة مسح الأراضي:** تكلف هذه المصلحة بتنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتحديدته وكذا إجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري وأيضاً ضمان انجاز الاشغال الطبوغرافية وتقييس حدود الملكيات¹ ورسمها وقسمتها وتتكون هذه المصلحة من ثلاث مكاتب:

• مكتب الاشغال المسحية.

• مكتب الاشغال الطبوغرافية

• مكتب الحفظ المسحي

ب- **مصلحة الحفظ العقاري:** وتقوم هذه المصلحة بتنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحينه وكذا معاينة حق الملكية العقارية وتسليم مستندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وأيضاً تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية وتضم أربعة (04) مكاتب:

• مكتب الشهر العقاري

• مكتب السجل العقاري

• مكتب البطاقية والوثائق وخدمات المحافظات العقارية

• مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخل²

ت- **مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري:** تقوم هذه المصلحة بمتابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري امام الهيئات القضائية المختصة ودراسة العرائض والشكاوى بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية وضمان متابعتها وتضم مكنتين:

¹ المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو سنة 2022 المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 59 بتاريخ 08 سبتمبر 2022.

² المادة 10 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 11 يوليو 2022، مصدر سابق.

- مكتب العرائض والمذكرات القضائية
- مكتب متابعة الإجراءات القضائية¹

ث- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف: مهمة هذه المصلحة تتمثل في²:

- تنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري
- تنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية
- تنظيم وتسيير الأرشيف ووثائق المديرية الولائية وتظم ثلاثة (03) مكاتب:
- مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري
- مكتب التوجيه والاتصال
- مكتب الأرشيف

ج- مصلحة الوسائل العامة: وتتكفل بضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية تحت سلطة

المدير الولائي وضمان تزويد هياكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها وكذا تنسيق مع المديرية الجهوية الأنشطة المتعلقة بتسيير مستخدمي المديرية والمصالح التابعة لها وتضم مكاتبين³:

- مكتب تنسيق وتسيير المستخدمين
- مكتب الوسائل والمحاسبة

2: لجنة مسح الأراضي

يتم انشاء لجنة ولائية لمسح الأراضي على مستوى البلدية المعنية بالمشح مهمتها وضع الحدود لكل بلدية محل إجراءات تطبيق وتنفيذ عملية المسح العقاري طبقا لنص المادة السابعة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/07/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتتشكل هذه اللجنة من الأعضاء التاليين:

¹ المادة 11 نفس المصدر.

² المادة 12 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 11 يوليو 2022.

³ المادة 13، مصدر سابق.

- قاضي المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا يعين من طرف رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس
- ممثل إدارة الضرائب
- ممثل أملاك الدولة
- ممثل عن الدرك الوطني
- ممثل عن مصالح التعمير والبناء
- موثق تعينه المنظمة المهنية
- مهندس خبير عقاري تعينه المنظمة المهنية
- مهندس خبير عقاري تعينه المنظمة المهنية
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله

وممثل عن مديرية الثقافة أو الفلاحة أو الري حينما تكون عمليات المسح تمس المواقع المحمية أو توجد خارج المناطق الحضرية¹.

تضمن أمانة الجنة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري ويتم تعيين اللجنة بموجب قرار ولائي تجتمع اللجنة بناء على مسؤول مسح الأراضي بالولاية (المدير) أو بناء على دعوة من رئيسها ويحرر محضر مفصل عن المداولات تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وحدد النصاب القانوني للاجتماعات بثلاثي 3/2 أعضائها الحاضرين وهذا ما نصت عليه المادة الثامنة (08) من المرسوم 62-76 السابق الذكر²

تقوم هذه اللجنة وطبقا لنص المادة التاسعة (09) من المرسوم رقم 62-76

السابق الذكر بما يلي:

- جمع كل الوثائق والبيانات من اجل تسهيل اعداد الوثائق المسحية

¹ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق ص 196

² عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 197.

- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك
- التثبت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة¹ المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

3: الاعوان التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري:

يهدف التحقيق العقاري إلى تحديد المساحة والطبيعة العقارية وهوية مالك العقار وتظم تشكيلة الاعوان القائمين على التحقيق العقاري بمناسبة عملية مسح الأراضي عونين محققين أحدهما ينتمي إلى الحفظ العقاري والآخر إلى مصلحة أملاك الدولة وممثل عن البلدية فيما يخص التحقيق الخاص بأملاك العقارية التابعة للبلدية طبقاً للتعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 17/07/1999².

يقوم هؤلاء الاعوان بجمع الوثائق لضمان سير عملية المسح على أحسن وجه والتي من بينها الوثائق المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي تمت على مستوى البلدية والمخططات الخاصة بالتنازلات ومنح الامتيازات والتخصيصات المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة قائمة العقود المشهورة بالمحافظة العقارية والوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية.³

¹ المادة 09 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية، العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.

² عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 201.

³ التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

المطلب الثاني: تنظيم الاعمال لإجراء عمليات مسح الأراضي العام على مستوى البلدية

تمر عملية مسح الأراضي العام بعدة مراحل بدءا بالإجراءات الإدارية ثم تليها الإجراءات التحضيرية ثم الإجراءات الميدانية وصولا إلى إيداع التحقيقات الميدانية بمقر البلدية المعنية لتتم دراسة ومعالجة الاعتراضات أمام لجنة المسح.

الفرع الأول: الإجراءات الإدارية:

بعد إختيار البلدية التي يتم فيها إجراء عملية المسح يتم اعداد مشروع قرار افتتاح عمليات المسح من طرف مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري ليتم الإمضاء على القرار من طرف الوالي المختص إقليميا وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة نشرة القرارات الإدارية للولاية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ لجميع الهيئات البلدية والمحافظات العقارية المختصة إقليميا وعن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في اجل خمسة عشر (15) يوما قبل افتتاح هذه العملية وتتشا لجنة لمسح الأراضي بمجرد افتتاح المسح بموجب قرار الوالي يحدد فيها أعضائها المشكلين لها ويبين مهامها ومن اهم اختصاصات اللجنة النظر في الاعتراضات المقدمة بشأن التحقيقات الميدانية وتقوم هذه اللجنة بمحاولة الصلح والتوفيق بين الأطراف المتنازعة على التسجيل وفي حالة فشلها في ذلك يحال الاعتراض والأطراف على القضاء¹.

الفرع الثاني: الإجراءات التحضيرية:

تتمثل الإجراءات التحضيرية لعملية مسح الأراضي العام فيما يلي:

- البحث، إستقبال وإحصاء الوثائق

¹ المواد 02-03-07-09 من المرسوم 62-76، مصدر سابق.

- جمع الوثائق المتعلقة بالعقارات التابعة لأملاك الدولة والبلديات وكل وثيقة من شأنها ضبط حدود العقارات.
- تقسيم البلدية إلى أقسام وقطاعات ووحدات
- تطبيق حدود البلدية وفقا لمحضر التحديد.
- وضع المشروع النهائي.
- إعادة نسخ المخططات (الميداني والمكتبي)
- المصادقة على الاعمال التحضيرية من قبل رئيس مكتب أشغال مسح الأراضي بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري¹.

الفرع الثالث: الإجراءات الميدانية: (التحقيق الميداني)

يتم خلال هذه المرحلة إجراء جرد تحقيق للحالة العقارية جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المسحي لحدود العقارات وفي هذه المرحلة يتم تقيس الحدود والتحقيق العقاري.

1- تعيين الحدود: إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة العقارات المعنية بعملية المسح. لذا، يتم تقسيم المناطق العقارية إلى أقسام وقطع. فكل قطعة أرض من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع، وتتحمل نفس الأعباء والحقوق، وتشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية. وهذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63-76 (الفقرة الثانية)، حيث تُعرف الوحدة العقارية بأنها: 'مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع، وتتحمل نفس الحقوق والأعباء'

كما تتطلب أعمال التحديد استدعاء الملاك والملاك المجاورون في الميدان للمشاركة في تثبيت حدود املاكه بالاتفاق مع الجيران في حالة استدعاء المعنيين وإخطارهم لثلاث

¹ جغلول زغدود ونعيمة حاجي، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 242.

(03) مرات متتالية مرحلية على امتداد 15 يوما مع استمرار تغييرهم تعيين الحدود وتثبيت وتسجل في السجل المسحي تحت اسم " أملاك غير مطالب بها اثناء عملية المسح".
أما في حالة عدم حضور الملاك المجاورين فان التحديد يكون بصورة أحادية بناء على وقائع الحيازة والاستغلال.

2-التحقيق العقاري: يقوم بالتحقيق عونان، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر إلى مديرية أملاك الدولة، بحضور ممثل عن البلدية المعنية. يعمل المحققان على إجراء تحقيق قانوني في مجموع الملكيات بناءً على عقود الملكية. هذه العقود قد تكون رسمية، وهي التي يثبت بمقتضاها الشخص ملكيته قانوناً. وقد تكون أيضاً غير رسمية (عقود عرفية)، وهي تلك العقود التي لها تاريخ ثابت قبل 01 يناير 1971.

أما في غياب السندات، فيعتمد التحقيق على وقائع الحيازة وتلقي الشهادات التي يمكن أن تُتخذ كأساس قانوني لإثبات الحيازة. وهذا لا يتأتى إلا عن طريق التحري. بعد الانتهاء من إجراءات التحقيقات الميدانية تودع نتائج ووثائق المسح في مقر البلدية الممسوحة لمدة شهر كامل ويحق لكل من له اعتراض أي يقدم شكوى بذلك خلال هذه المدة وتسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض يطلق عليه سجل الاحتجاجات وبعد غلق السجل بانتهاء مهلة الشهر بوضعه اما لجنة المسح لتبدي رأيها بعد استدعاء الأطراف ومحاولة الصلح بينهم.

المبحث الثاني: الترقيم العقاري الناتج عن عملية مسح الأراضي العام

يحتل الترقيم أهمية بالغة كونه يحدث نقلة نوعية حول هوية العقار وهذا ما سنتطرق له من خلال المطلب الأول نتطرق فيه للترقيم العقاري وأنواعه ووصولاً لمطلب ثاني نتعرف فيه على الدفتر العقاري ومدى حجيته وإجراءات تسليمه.

المطلب الأول: الترقيم العقاري وأنواعه:

سنحاول في هذا المطلب التعريف بعملية الترقيم العقاري من خلال الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسنتناول أنواع الترقيم العقاري.

الفرع الأول: ماهية الترقيم العقاري

الماهية كلمة مركبة من ما الاستفهامية وهي أي الشيء المراد معرفته، وماهية الشيء هي التي يسأل عنها بما¹. وهو ما سنتعرض له في التعريف اللغوي والاصطلاحي

- التعريف اللغوي للترقيم العقاري :

الترقيم مصدر رقم، الرقم: الكتابة و الختم قال الله تعالى: "كِتَابٌ مَرْقُومٌ"²، وقوله تعالى: "أَصْحَابُ الْكَهْفِ وَالرَّقِيمِ"³، وهو لوح فيه قصصهم وأسمائهم⁴.

- التعريف الاصطلاحي :

أما في اصطلاح القانونيين والإداريين فلم يعطوا لهذا المصطلح تعريفاً بمفهوم التعريف العلمي المانع الجامع وإنما تم الاكتفاء بوصف عام لمجريات هذه العملية .

¹ أبو القاسم بن جزئي، تقريب الوصول إلى علم الأصول، دار إحياء التراث الإسلامي، الجزائر، ط1، 1990، ص 47

² سورة المطففين، الآية 09

³ سورة المطففين، الآية 09

⁴ محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي مختار الصحاح المطبعة الكلية، مصر، ط1، 1329هـ، ج 5، ص 276.

فالترقيم العقاري هو إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة ومجسدة ترقيما على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية تشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها، تحمي الحق وتضمن استقراره¹.

- الخطوات العملية للترقيم

يسعى المالك أو من له حق عيني بالاتصال بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لأجل سحب جدول خاص بالإجراء الأول المرموز له تقنياً أ ع. PR19/19² وهو استمارة تم النص عليها بموجب المادة 13 من الأمر 75-74³، والمادة 10 من المرسوم 63-76 معدة من ورقتين أعدت خصيصاً لتتملاً ويذكر فيها المعلومات الآتية :

- وصف العقار أو العقارات المسوَّحة والمودعة من حيث الموقع والمشتملات، والمراجع المسحية (قسم ومجموعة الملكية) .
- أهلية و هوية صاحب الحق .
- كل ما أثقل العقار من أعباء مختلفة .

وترفق هذه الاستمارة بملف خاص بالمالك وبالعقار، يدعم الإدارة ويسمح لها بتأسيس ما يتم تدوينه في السجل العقاري بالإضافة إلى هذه الاستمارة .

يعتمد المحافظ العقاري كمرجعية له المعلومات المدونة في الوثائق المسحية المودعة وهي بطاقة التحقيق TD10 بالدرجة الأولى لأنها تحمل كل المعلومات الخاصة بالعقار

¹ بن عبد الله قلال، أحمد شامي، إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 4، العدد2، ص 213.

² تم الغاء هذه الوثيقة بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30، الجريدة الرسمية، العدد78، الصادرة بتاريخ 2014/12/31.

³ المادة 13 من الامر 74-75 السالف الذكر.

وبأصل ملكيته ترقيم نهائي أو مؤقت) وكذا المعلومات الخاصة بالمالك وهي معطيات مطابقة لما هو موجود في المصفوفة المسحية وجدول الأقسام و المخطط المسحي. وكذا ما هو مسجل ومقيد على مستوى البطاقية المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية المعنية وهي عملية بحث و تحر يقوم به المحافظ العقاري على مستوى البطاقات الخاصة بالعقارات موضوع الترقيم. وذلك للتأكد القانوني من التطابق الفعلي بين المعطيات المسحية والمعطيات البطاقية .

بناء على هذه المعطيات المسحية والبطاقية يشرع المحافظ العقاري في عملية الترقيم التي قد تكون نهائية أو مؤقتة حسب الحال و هو ما سنذكره في أنواع الترقيم العقاري.

الفرع الثاني: أنواع الترقيم العقاري:

الترقيم باعتباره عملا إداريا يختلف باختلاف وضع العقار من حيث الإثبات بحيث إذا كان لهذا العقار سند رسمي مشهور فهذا معناه ترقيم نهائي لهذا العقار سند غير قانوني أو يفتقر أصلا إلى سند فهذا يعني ترقيما مؤقتا.

أولاً: الترقيم النهائي:

وهنا سنتطرق إلى الإجراءات العملية للترقيم النهائي أولاً، ثم بعد ذلك سنتكلم عن السندات المعتمدة لذلك.

1- الإجراءات العملية للترقيم النهائي :

بعد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح يحضر محضرا باستلامها ويسعى بكافة الوسائل المتاحة خلال الثمانية أيام التالية للاستلام إلى إعلام الجمهور بذلك الاستلام .

ويبقى هذا الإعلام ساريا لمدة أربعة أشهر من أجل تمكين الملاك وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم سند يثبت حقوقهم على العقارات المسوحة على أن يسعى كل مالك أو حائز إلى استلام تلك الوثائق بعد تقديمه للمحافظ العقاري مجموعة وثائق مرتبة في جدول تسلمه له الإدارة .

وهي تتمثل حسب ما ورد في نص المادة 10 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فيما يلي: " وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم والتي كانت موضوع مسح مع ذكر موقعها ومحتواها ورقمها في مخطط مسح الأراضي. لقب واسم المالك أو الحائز الحالي و تاريخ ميلاده ومهنته و موطنه، الامتيازات والرهن العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق و العقود والتصرفات المنشئة لهذه الحقوق ."

وبصفة عامة فإن المحافظ العقاري يقوم فور استلامه وثائق المسح بترقيم العقارات الممسوحة وتسجيلها في السجل العقاري، ويتم أيضا تعيين الحقوق المختلفة المتعلقة بالعقارات محل الترقيم على أساس وثائق المسح.

والترقيم الذي يقوم به المحافظ العقاري للعقارات يعني قيدها في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كبيان الهوية العقار وهو هدف نظام الشهر العيني وهذا الترقيم قد يكون نهائيا وقد يكون مؤقتا .

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها أو أصحاب الحقوق عليها سندات معترف بها قانونا في إثبات الملكية والحقوق العقارية، كما يعد الترقيم نهائيا إذا تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي وذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها، أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء و يثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض¹.

2- السندات المعتمدة في الترقيم النهائي :

السندات باعتبار مصدرها توثيقية وإدارية وقضائية حيث يعتمد المحافظ العقاري أصلا ما هو مسجل ومقيد على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وهي كل المحررات

¹ نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص166.

الرسمية التي أساسها تصرفات قانونية إرادية، ومحركات رسمية تصريحية أساسها وقائع مادية كحال الشهادات التوثيقية، أو البيانات الوصفية للتقسيم.

وتتمثل عملية الترقيم النهائي في مقارنة معطيات الوثائق المسحية المودعة مع ما هو مدون في البطاقيّة فقد يحدث عدم تطابق :

- في المساحة بالنقص أو بالزيادة، وفي هذه تطبق قاعدة المساحة الزائدة أو الناقصة المسموح بها نسبة 1/20 من المساحة المدونة في المحرر .
- في التعيين منة حيث الطبيعة والمشمات وهي حالة كثيرة وشائعة باعتبار أن الوضع المادي للعقار في تغير مستمر ففي الغالب ما تكون الملكية قطعة أرض عارية ثم تتحول إلى عقار مبني مسكن محل تجاري... بوثائق أو بدون وثائق .

في هذه الحالة المحافظ العقاري ملزم بالنقل الحرفي للتعين الجديد المدون في الوثائق المسحية، وهو ما أكدت عليه المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015¹.

لأن عملية المسح هو تمثيل جغرافي ومعاينة لما هو موجود فعلا بغض النظر عن كيفية وجوده بمعنى سواء أكان مطابقا لمعايير التعمير التي نظمها القانون 29 - 90 المعدل والمتمم أم غير مطابق .

- في هوية المالك، المعلومات أو الحالة الشخصية بحيث يمكن أن يقع تغيير في الاسم أو اللقب.

وفي هذه الحالة يتصرف المحافظ العقاري وفق المعطى الجديد دون حاجة إلى عقد تصحيحي باعتبار أن الإجراء الأول يحل محل العقد، وذلك بشرطين :

¹المادة 65 من قانون المالية 2015 سالف الذكر، والتي تنص: "تعدل احكام المادة 11 من الامر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395هـ الموافق 12 نوفمبر 1975 والمتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري"

- أن يكون التغيير مشروعاً أي بحكم قضائي .
- أن يكون التغيير قبل تاريخ إمضاء محضر التسليم وهو تاريخ الإجراء الأول بحيث إذا كان التغيير بعد هذا التاريخ فلا محل للإجراء الأول .

أ - المحررات العرفية التي لها تاريخ ثابت :

سبقت الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أضاف الرسمية على كل المحررات المؤرخة قبل تاريخ 01/01/1971 وهو ما جاء في نص المادة 328 من القانون المدني¹، وذلك بعد ما فرض الرسمية بموجب المادة 12 من القانون 70 - 91²، وكان الإجراء المعمول به في ظل النظام الشخصي هو إبداع هذا المحرر على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من قبل موثق.

أما تعامل المحافظ العقاري مع هذه المحررات العرفية بمناسبة الإجراء الأول، فنحن تعلم أن الإجراء الأول يحل محل التوثيق وفي هذه الحالة يمثل بديلاً قانونياً لعملية الإبداع الذي يقوم به الموثق .

وبالتالي يعامل هذا السند معاملة السند الرسمي ويرقم العقار بموجبها ترقيماً نهائياً لا ترقيماً مؤقتاً .

ب - المحررات التي تحمل في أصل ملكيتها عبارة سابقة SEBGUA

هذا النوع كثير الوجود في المحافظات العقارية الأم C/F Mère قبل الاستقلال 1962 والتي كانت معروفة بمكاتب الرهون .

¹المادة 328 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتم، المؤرخ في 26/09/1975، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30/09/1975.

²المادة 12 من الامر 70-91 المتضمن تنظيم التوثيق المؤرخ في 15/12/1970، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 25/12/1970.

ولتحديد معنى كلمة سابقة، فإن البحث أفضى إلى التأكيد على عدم اكتراث واهتمام الباحثين للوقوف عند شرح هذا المصطلح، وإنما باستطلاع الواقع التاريخي لها تجدها مرادفة لمصطلحين آخرين هما: العرش والبيضة .

بحيث مصطلح سابقة كان معروفا في المنطقة الغربية للبلاد ومصطلح عرش كان معروفا في المنطقة الوسطى للبلاد ومصطلح البيضة كان معروفا في المنطقة الشرقية للبلاد ومعناها مستمد من الملك العرشي الذي كان معروفا أيام التواجد العثماني في الجزائر، فهي أراض يجوزها جماعة من الناس لا سند لها ولا مالك فردي لها.

لكن عندما دخل المستعمر الفرنسي إلى الجزائر حاول ضرب هذه الفكرة وإلغاء هذا النوع من الانتفاع واستبداله بالتملك التام للأفراد، خاصة بصدور قانون SENATUS CONSULT وبها ظهر هذا النوع من العقود الذي أثار الكثير من التساؤلات والغموض على الصعيد الإجرائي، خاصة و أن المشرع الجزائري لم يفصل في هذا الموضوع حتى 1990 أين صدر القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري¹ في مادته 86 التي تعرضت لأملاك العرشية لكن بقي الأمر غامضا إلى غاية صدور الأمر 95-26² ، والذي فصل في مادته 13 على أن الأملاك العرشية التي تم إدماجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية F.N.R.A في إطار الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية تعتبر ملكا من أملاك الدولة الخاصة.

لكن الإشكال العملي هو كيفية إثبات أن هذا النوع من الأراضي تم إدماجه في الصندوق الوطني للثورة الزراعية .

¹ القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990.

² الامر 95-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 25-09-1995، الجريدة الرسمية، العدد 55 الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

وعلى الرغم من ذلك فالدولة عن طريق مصالح أملاك الدولة تعسفت في هذه الجزئية وعممت مصطلح عرشية على الكثير من الأراضي، دون تحقيق معمق وتبين لاستكمال كل الإجراءات المثبتة لأراضي العرش وهو الأمر الذي ينطبق على المحررات التي تحمل مصطلح سابقة في أصل ملكيتها، والتي ترقم مباشرة أو عن طريق التسوية باسم الدولة وبالمقابل هناك حالات حيازة أصحابها لا سند أصلا لهم، ويستفيدون من ترقيم مؤقت يعطي لهم الحق في ترقيم نهائي بعد سنتين اثنتين ليصبحوا بموجبهم ملاكا حقيقيين .

وبذلك تصير الوضعية القانونية النهائية للعقار هي ما دون على السجل العقاري من طرف المحافظ العقاري وهذه الوضعية لا يمكن مراجعتها أو الطعن فيها أو إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة 16 من 63 - 76 المرسوم

ج- ترقيم الأملاك الوقفية *immatriculation des biens wakf*:

الوقف مصدره التشريع الإسلامي، وتم العمل به في الجزائر أثناء التواجد العثماني، تم بمجيء الاستعمار الفرنسي حاول الإلغاء الجذري لهذا الأصل لكنه فشل في ذلك، وفي عهد الدولة الجزائرية المستقلة أقر المشرع الجزائري العمل به بداية بقانون الأسرة 84-11¹، والأمر 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 01-207²، حيث عرفت المادة الثالثة منه على أن الوقف هو: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر و الخير ."

وطبيعته القانونية شخصية معنوية كما نصت على ذلك المادة 05 من نفس القانون: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية،

¹ قانون الاسرة رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 12/06/1984.

² الامر رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في 27/04/1991، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 08/05/1991 المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22/05/2001، الجريدة الرسمية، العدد 29، الصادرة بتاريخ 23/05/2001.

وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها، لكن كيف يتم ترقيم هذا النوع من الأملاك ."

عملية المسح في أساسها تعتمد المادة 23 من القانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري التي قسمت الأملاك إلى :

-أملاك وطنية وهي التابعة للمجموعات الوطنية les collectivités nationales
الدولة - الولاية - البلدية .

-أملاك خاصة تابعة للخوادم من أشخاص طبيعيين أو معنويين personnes
physiques et morales

-أملاك وقفية Biens wakf

ترقم هذه الأملاك في سجل الإجراء الأول، والبطاقات العقارية والدفاتر العقارية باسم الوقف باعتباره شخصية معنوية، ومن الخطأ ترقيمها باسم المنتفع سواء كان هذا الوقف عاما أو خاصا، وبالتالي هناك حساب مسحي خاص بالأملاك الوقفية .

د - ترقيم العقارات في حالة غياب أصحابها (المجهول) :

بداية يجب تصحيح مصطلح "حساب المجهول compte inconnu ، وباعتبار أنه لا وجود قانوني présumé état الحساب يسمى المجهول وإنما هي تسمية مجازية المقصود بها حساب الدولة مفترض "compte أي ترقيم مؤقت باسم الدولة، وسببه الصعوبات التي تعترض عملية التحقيق العقاري الملازمة الأعمال المسح و المتمثلة أساسا في عدم معرفة مالك أو حائز العقار بداعي الغياب¹.

ففي هذه الحالة يقوم المحقق إدراج هذه الأملاك في حساب الدولة مؤقتا من باب الافتراض وهو المصطلح على تسميته بالمجهول .

¹ قلال بن عبد الله، مرجع سابق، ص 124.

لكن الملاحظ أن فرقة المسح المختلطة تكون قد بالغت وتقااست وقصرت إلى حد كبير في أداء مهامها وفق وجه مشروع كون اللجوء إلى الترقيم بالمجهول استثناء على القاعدة و يفترض أن تكون نسبته قليلة جدا، لكن الواقع أثبت عكس ذلك حسب الأرقام المسجلة بحيث في كل إيداع تقريبا نجد أكثر من الثلث "مجهول" وهو ما ينبئ صراحة بالتقصير و عدم بذل العناية والمجهود اللازم لهذه العملية .

هذه الوضعية التي شكلت عائقا قانونيا وإداريا عمليا أمام تسوية الكثير من الوضعيات التي أصبحت عالقة بسبب هذا الإشكال مما أدى بالسلطات الوصية المديرة العامة للأموال الوطنية *direction générale du domaine national* باتخاذ إجراءات تمثلت في إصدار تعليمات لتسوية مثل هذه الوضعيات وذلك على الشكل الآتي :

1- العقارات التي لها سندات مشهورة:

إن الفراغ القانوني هو الذي جعل تعليمات السلطة المركزية تسد هذا الفراغ، والسؤال المطروح هل يسمح القانون بمثل هذه الحلول.

فتسوية حالات المجهول التي لها سندات مشهورة يطرح إشكالا وعائقا قانونيا باستبدال المالك المفترض (الدولة) بالمالك الحقيقي صاحب السند، خاصة بعد اجل السنتين باعتبار أن الترقيم النهائي لا يمكن أن يعاد فيه النظر إلا عن طريق القضاء كما هو منصوص عليه في المادة 16 من المرسوم 76 - 63 أين يرقم العقار نهائيا باسم الدولة وبعد الدفتر العقاري ويسلم إلى مالكة المفترض الدولة ويطرح كذلك إشكالا تقنيا إداريا في كيفية التعامل مع البطاقات العقارية المنشأة، فهل تلغى نهائيا أو يلحق إجراء التسوية كإجراء مصحح للإجراء الأول المرقم باسم الدولة .

والإجابة العملية لمثل هذه التساؤلات تجعل كل محافظة عقارية تتصرف وفق ما تراه مناسباً وهو ما يجعل قاعدة توحيد العمل تضيع وينجم عنها تبعات لا تخدم الإدارة العامة ولا مصالح المواطن .

والمهم في كل هذا مباشرة التسوية، وذلك بمراسلة مصالح المسح في حالة وجود عقود رسمية ومشهورة بعد تاريخ 1976/09/25.¹

أما العقود الرسمية المشهورة قبل هذا التاريخ أي في النظام الشخصي فيجب إجراء طلب تحقيق عقاري لدى إدارة أملاك الدولة لاحتمال وجود شهر مزدوج .

العقارات التي لها عقود رسمية غير مشهورة أو محررات عرفية ثابتة التاريخ :

يدخل في زمرة هذه العقود المحررات الرسمية غير المشهورة والمحررات العرفية التي لها تاريخ ثابت طبقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري .

كل هذه المحررات تشكل حجة قانونية لإلزام المحافظ العقاري المباشرة التسوية²، وذلك بعد التأكد مما يلي:

- عدم وجود شهر مسبق .
- عدم مخالفة هذه السندات للنظام العام و الآداب العامة .
- تطابق معطيات السند مع معطيات العقار المجهول صاحبه .

العقارات التي لها سندات غير قانونية أو لا سند لها :

أما حالات المجهول التي لها سندات غير قانونية أو لا يوجد لها أصلا سندات فتبقى من صلاحيات مدير الحفظ العقاري للولاية بعد تقديم صاحب الشأن ملفا يتضمن خصوصا وثيقة تتضمن أقواله وتصريحاته بشهادة شخصين أمام موثق، لكن رفض بعض الموثقين لتحرير هذه الوثيقة بحجة انعدام المرجعية القانونية لهذا التصريح مما أدجى

¹ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 2007/09/04 المتعلقة بتسوية العقارات التي لها سندات مشهورة.

² تعليمية رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2003/05/03 المتعلقة بتسوية حساب مجهول.

بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار تعليمية موجهة إلى رئيس الغرفة الوطنية للموثقين بضرورة تحرير هذه الوثيقة.¹

إن المشرع الجزائري أصر أن تكون المعلومات والبيانات المدونة على السجل العقاري مناسبة عملية الإبداع الأول أو الإجراء الأول صحيحة و مضبوطة بدقة لذلك فتح الباب للاعتراض والشكوى أمام البلدية وأمام لجنة المسح وأمام المحافظ العقاري وأمام القضاء، ولكن خلافا للمبادئ العامة التي يقوم عليها نظام الشهر العيني سيما مبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر فإن بيانات السجل العقاري في القانون الجزائري تبقى قابلة للطعن فيها و طلب إعادة النظر فيها في كل الأحوال وفي أي وقت أمام القضاء .

ترقيم العقارات التي صدر في حقها أحكام قضائية :

من المعلوم أن العقارات الصادر في شأنها أحكام أو قرارات قضائية نتيجة فصل في نزاعات قائمة في حقها فإنها تحل محل العقود التوثيقية أو القرارات الإدارية التي أساسها التراضي .

لكن عموما و لأسباب مختلفة الكثير من هذه الأحكام التي يجب إيداعها للشهر حسب ما يقتضيه موضوعها لم يقم من لهم مصلحة بإيداعها .

ففي هذه الحالة تكون أمام وضعين :

أ- أحكام قضائية تم إيداعها وشهرها ففي هذه الحالة فالترقيم لا إشكال فيه شأنه شأن باقي العقود الرسمية .

ب- أحكام قضائية تستحق الإيداع ولم تودع، ففي هذه الحالة إذا تم مسح العقار موضوع الحكم و إيداعه لدى المحافظة العقارية بمراجع الحكم القضائي فلا إشكال بحيث يرقم ترقيما نهائيا.

¹ تعليمية المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 7341 المؤرخة في 2008/07/26 المتعلقة بإعداد وثيقة شهادة الشهود والموجهة لرئيس الغرفة الوطنية للموثقين.

لكن إن لم يتم مسحه وبقي الحكم بمراجع النظام الشخصي ففي هذا الوضع يتعين على المحافظ العقاري تسوية هذا الملف وفق منطوق الحكم القضائي وذلك بشرط واحد أن يكون تاريخ الحكم قبل تاريخ الإجراء الأول¹.

ثانياً: الترقيم المؤقت:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً قابلاً للإلغاء والتعديل العقارات الممسوحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة وهي سندات لا ترقى إلى إثبات الملكية العقارية كان يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحياة والاستغلال دون منازع .

وهي وإن كانت لا تمثل سندات قانونية فإنها تعتبر طريقاً من طرق اكتساب الملكية وهو الحياة .

فالأصل أن المسح العام جاء خصيصاً للقضاء على الاستثناءات التي كانت موجودة قبل الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري لكن يبقى استثناء الحياة قائماً عن طريق الترقيم العقاري المؤقت ليشكل إجراءً أولاً في ظل النظام العيني .

وهذا حسب ما جاء في نص المادة 13 من المرسوم 63-76 بقولها: "والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حياة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال"².

¹ قلال بن عبد الله، إشكالات الترقيم العقاري، مرجع سابق.

² المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر.

يظهر من خلال هذا النص، أن الأشخاص الذين يحوزون عقارات حيازة هادئة ومستمرة وعلنية لا لبس¹ فيها والتي كان من الممكن أن تتحول إلى ملكية بإتباع إجراءات عقد الشهرة أو التحقيق العقاري لإثبات الحيازة والتقدم المكسب يمكنهم أن يستفيدوا من ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر وبعد انقضاء هذه المدة بدون تسجيل أي اعتراض أو شكوى من طرف الغير أو من طرف مصالح أملاك الدولة أو ممن له مصلحة بوجه عام يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ويمكنهم بعد ذلك استخراج الدفتر العقاري كسند مثبت للملكية.

إلى جانب هذا توجد حالة أخرى للترقيم المؤقت و هي الحالة المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم 76- 63 إذ يعطي المحافظ العقاري في هذه الحالة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين تسري ابتداء من تاريخ محضر - التسليم وذلك بالنسبة للعقارات الممسوحة التي ليس لمالكيها الظاهرين أي سند بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي أي رأي بشأن هذا العقار .

وهذه الحالة تكون عندما تكون حيازة واستغلال العقار مشكوك فيهما والتي يكون فيها لبس وغموض ولا تتوفر فيها شروط الحيازة التي تصلح للتملك عن طريق التقدم المكسب .

وبانقضاء مدة السنتين المذكورة يتحول هذا الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ما لم يصل إلى علم المحافظ العقاري من خلال وقائع قانونية يعاينها أو من خلال تدخل أو اعتراض شخص له مصلحة أن الحقوق المطلوب شهرها تعود لجهة أخرى أو أشخاص آخرين أو يوجد بشأنها نزاع وذلك في خلال المدة المحددة بسنتين، والجدير بالذكر أنه من الناحية العملية وبسبب الصعوبات الميدانية التي عاينها المحافظون العقاريون في تحديد حقوق الملاك الخواص فإنهم يقومون بتمديد الترقيم المؤقت وعدم التقيد بالنصوص

¹ أنظر المادة 43/39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 متضمن قانون توجيه العقاري، العدد 26 المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55.

حرفيا، بحيث يصل أحيانا الترقيم المؤقت إلى أربع أو خمس سنوات دون أن يتحول إلى ترقيم نهائي¹. ويضاف للترقيمات المؤقتة السابقة فقد أوردته المشرع في قانون المالية لسنة 2018 في مادته 89 حيث أنه أثناء عملية المسح في حال ما إذا كان هنالك عقار لم يعرف صاحبه فإنه يدرج ضمن العقارات الغير مطالب بها والتي كانت سابقا تضاف في حساب المجاهيل، ولقد أوردت المديرية العامة للأملاك الوطنية في مذكرة توظيفية تحمل رقم 4060 توضح كيفية تسويتها إذ أنه بمرور المدة القانونية والمقدرة بـ15 سنة دون أن يقوم أي أحد بتسوية هذا العقار يؤول مباشرة إلى العقارات التابعة للدولة.

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

- أن يكون العقار تابع للخواص؛
- أن لا تتمكن مصالح المسح من تحديد صاحب حق الملكية على العقار محل التسجيل؛
- أن لا يطالب بالعقار محل التسجيل من قبل أي شخص أثناء عملية مسح الأراضي².

¹ ومعنى ذلك أن إجراءات الترقيم لا تعكس حقيقة وحرفية النص القانوني، وإنما هي إجراءات تسند الى واقع مخالف في الكثير من الأحيان للنصوص القانونية، وذلك عن طريق المذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية من جهة، وعن طريق اجتهاد العقاريين بزيادة بعض الإجراءات التي يرونها حماية لهم من مسائلات إدارية وقضائية

² لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات الغير مطالب بها وكيفية تسويتها، وفق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 30، عدد 2، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة1، الجزائر، 2019، ص 41-42.

المطلب الثاني: الدفتر العقاري ومدى الحجية التي يتمتع بها

يسلم للمالك الذي يكون حقه قائما بمناسبة انشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة سندا قانونيا يضبط الملكية العقارية يسمى الدفتر العقاري، حيث تقيد جميع الحقوق العقارية التي ترد على هذا العقار وكذا جميع وصف العقار وهوية واهلية أصحاب الحقوق العينية وبهذه الصفة يكون الدفتر العقاري الحالة المدنية الحقيقية للملكية العقارية ويعتبر السند الرئيسي في اثبات الملكية العقارية، وإذا تصرف طالب هذا الدفتر العقاري تصرفا ناقلا للملكية وجب قيد هذا التصرف في الدفتر ويسلم للمتصرف عليه باعتباره المالك الجديد، وانطلاقا من أهمية الدفتر العقاري وجب التطرق إليه والتعريف به وتوضيح الطبيعة القانونية له ومدى حجيته في اثبات الملكية في مواجهة الغير وكذا إجراءات الاعداد وتسليم الدفتر العقاري¹.

الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري

أ- تعريف الدفتر العقاري: يعرف الدفتر العقاري بأنه ذلك السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في المادة 46 فقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ويسلم الدفتر العقاري للشخص الذي ثبت حق الملكية على العقار وهو محدد بموجب نموذج خاص بقرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/24 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري إلى ان المشرع الجزائري استعمل مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة² بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في

¹ زيدة نورالدين، الدفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، جامعة الشلف، جامعة الجزائر 01، مجلة المعيار عدد 18 جوان 2017 ص 433-434.

² زيدة نورالدين، مرجع نفسه، ص 443.

05 جانفي 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية , تسلم للمالكين دفاتر عقارية بدلا من شهادات الملكية, ويشكل الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية في الأراضي الممسوحة.

وعرفته الأستاذة نعيمة حاجي بأنه " عبارة عن سند اداري يسلم لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد انتهاء عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري".

كما عرفته الأستاذة ريم مراحي على أنه " الناطق الطبيعي للحجية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح ينشأ استنادا على البطاقات العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه وبعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح¹.

ب- **الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:** لقد اختلف الفقهاء بخصوص الطبيعة القانونية للدفتر العقاري فهناك من يرى أن الدفتر العقاري هو قرار اداري وهناك من يعتبره عقد إداري (السند).

○ **الدفتر العقاري مجرد سند او دفتر عقاري:** من خلال التعريف السابق للدفتر العقاري وبالرجوع إلى التعريف اللفظي الإداري للعقود الإدارية, نجد أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه خصائص العقد الإداري وبالتالي لا يعتبر عقدا إداريا, ذلك ان العقد الإداري نجده يعرف على انه " ذلك العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شوط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"² من خلال هذا التعريف يتضح أن الدفتر العقاري ليس بعقد اداري لأن الإدارة التي هي اشخاص القانون العام ليست

¹ سعيد سعودي, الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة, مجلة العلوم القانونية والسياسية, العدد 01 الجزائر, سنة 2019, ص 359.

² امينة عبدلي, النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري, مجلة الدراسات الحقوقية, المجلد 07 العدد 02 جوان 2020, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة خميس مليانة, الجزائر, ص 393.

كما في الدفتر العقاري بما ان الغاية من تسليم الدفتر العقاري ليس تسيير مرفق عمومي بل القصد منه اثبات الملكية العقارية.

○ **الدفتر العقاري قرار اداري:** هناك من الفقهاء من يرى أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري لأنه لا يعد عملا انفراديا كما لا يحدث اثرا قانونيا، بل دوره كاشف للمراكز القانونية فقط فهو مجرد شهادة إدارية تؤكد مطابقة ما ورد في الدفتر العقاري للبطاقات العقارية والسجل العيني.

ولكن الاتجاه الغالب من الفقه يرى ان الدفتر العقاري عبارة عن قرار اداري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري خاصة وانه يعتبر:

- تصرف قانوني صادر عن هيئة إدارية، ويخضع في تحريره لشكل محدد بموجب قرار اداري.
- الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية مختصة تتمثل في المحافظة العقارية.
- ان هذا الدفتر صادر بالإرادة المنفردة للمحافظة العقارية ممثلة في شخص المحافظ العقاري.
- يترتب على منح الدفتر العقاري أثر قانوني يتمثل في حق الملكية العقارية.

فبالتالي فهو قرار مكتمل الأركان وقابل للطعن بنفس الطرق¹ والإجراءات التي يطعن بها امام الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري:

اختلف الفقهاء حول حجية الدفتر العقاري فمنهم من يرى أن للدفتر العقاري حجية مطلقة ومنهم من يرى أن حجيته نسبية ولكل من الفريقين أسانيد وأدلة على رأيهم وهذا ما سنتطرق اليه.

¹نعيمه حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص102.

- أصحاب الرأي في الحجية المطلقة:

يرى أصحاب هذا الاتجاه من الفقه إلى ضرورة إضفاء القوة الثبوتية والحجية المطلقة للدفتر العقاري والقاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، حيث نصت المادة 19 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري "يسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية".

كما يعد الدفتر العقاري ناتج عن الترقيم النهائي للعقارات ويحمل جميع البيانات والمعلومات حول العقار الممسوح والمدرجة في السجل العقاري وأقوى قرينة إثبات الحق هي عملية الشهر العيني التي تبناها المشرع الجزائري وكل من يدعي بخلاف ذلك عليه باللجوء للقضاء وهذا ما تنص عليه المادة 16 من المرسوم 63/76 على انه "أن الاعتراض على تسجيل لا يوقف إشهار العقار ورتبة هذا التسجيل المحتمل يحتفظ به بواسطة تأشير مسبق.

كل هذه المعلومات والبيانات التي يحتويها الدفتر العقاري تكون نتيجة لعملية المسح والتحقيقات الميدانية التي يقوم بها أعوان المسح العقاري تحت إشراف لجان المسح العام للأراضي¹ التي تتولى مهمة التحري والاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بشكل نافيا للجهالة وتكون هذه العملية تحت رئاسة أحد القضاة.

وما يزيد من قوة الثبوتية لهذا السند هو اعتبار الشهر وحده مصدر الحقوق العينية العقارية سواء أكانت حقوق أصلية أو تبعية فهو الذي ينشئها وينقلها ويزيلها، فلا يمكن

¹ زبدة نورالدين، مرجع سابق، ص 133.

الاحتجاج إلا بالحقوق المقيدة في السجل العيني في مواجهة الأطراف أو الغير، وهذا ما يزيد الثقة في التعامل وفقا لهذا النظام.

- أصحاب مبدأ الحجية النسبية للدفتر العقاري:

يرى أصحاب هذا الاتجاه من الفقه أن الدفتر العقاري له قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، على أساس الأخطاء والعيوب التي يرتكبها أعوان المسح خلال عملية مسح الأراضي التي لا يمكن أن تصل إلى الصفة المطلقة في تطهير الملكية العقارية وهذا راجع إلى أن نسبة كبيرة من التحقيقات في الحياة غالبا ما تعتمد على تصريحات الافراد وشهادة الشهود خاصة وان التصريح الكاذب في مجال التحقيقات العقارية لا يعاقب عليه القانون، كما ان المشرع الجزائري مكن الافراد من الطعن عن طريق القاء في الدفتر العقاري وبالتالي الطعن في الحقوق المشهورة وهذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم 73-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وبدورنا نرى حسنا فعل المشرع الجزائري حينما رخص بإمكانية الطعن في الدفتر العقاري امام القضاء وهذا لتقويم الأخطاء الإدارية المحتملة الوقوع أثناء مراحل المسح وإلى غاية منح الدفتر العقاري ويكون بذلك المشرع الجزائري قد أخذ بمبدأ الحجية النسبية للدفتر العقاري في ميدان إثبات الملكية العقارية¹.

- موقف القضاء من حجية الدفتر العقاري:

لقد سائر قضاء المحكمة العليا موقف المشرع الجزائري فيما يخص حجية الدفتر العقاري في الإثبات كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية بمختلف أنواعها، حيث جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2006/06/28 ما يلي²:

¹ بومعروف العزلي، حجية الدفتر العقاري بين مبدأ تامين العدالة وتامين استقرار الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، سنة 2022، ص 784 - 785.

² قرار المحكمة العليا، بتاريخ 2006/06/28، تحت رقم 197920، م ق 2001، عدد 01، ص 252.

حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن ان قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الاثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول ان الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية.

حيث من الثابت ان القانون ينص على خلاف ذلك, ويعتبر الدفتر العقاري بانه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس الجبل العقاري وكذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ومن ثمة فان قضاة لما توصلوا إلى عدم وجود دليل على اثبات الملكية العقارية رغم استظهار الدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال¹.

1. قرار رقم 1023923 المؤرخ في 15/12/2016 مجلة المحكمة العليا 2016 العدد 02 ص 138².

المبدأ: يعتبر الدفتر العقاري المشهر الوسيلة الممتازة³ لتأكيد المركز القانوني كمالك.

وحيث أن حصول المطعون ضده على دفتر عقاري (بناء على عقد عرفي) فذلك حصن مركزه حتى الآن بكونه المالك الوحيد للعقار محل النزاع ما لم تتم إجراءات ابطال هذا الدفتر العقاري أمام المحكمة المختصة.

2. قرار رقم 367715 مؤرخ في 15/11/2006 مجلة المحكمة العليا العدد 02 2006 ص 413⁴.

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، ط 2023، 2023، ص من 56 إلى 58.

² حمدي باشا عمر، نفس المرجع، نفس الصفحة.

³ حمدي باشا عمر، نفس المرجع نفس الصفحة.

⁴ حمدي باشا عمر، نفس المرجع، نفس الصفحة.

المبدأ: تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الضاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي قوة اثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً.

من خلال القرارات السابقة يتضح أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية ولا يطعن في حجيته إلا عن طريق القضاء¹.

الفرع الثالث: إجراءات اعداد وتسليم الدفتر العقاري:

أولاً: مرحلة إعداد الدفتر العقاري:

إن الدفتر العقاري يعد وفقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في 1977/05/17 ويجب مراعاة مجموعة من الشروط القانونية في إعداده منها استعمال الحبر الأسود الذي لا يمحي سواء في اعداده أو التأشير عليه ويكون بكيفية واضحة ومقروءة والبياض يشطب عليه بخط واضح وهو الآخر، تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة ويمنع الحشر والكشط والاعلاط او السهو تصحح عن طريق الإحالات، ويسطر خط بالحبر بعد كل اجراء ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، ويشهد بصحة كل إشارة او تأشير عن طريق توقيفه ووضع ختم المحافظة وهذا حسب نص المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، فكل تأشير على البطاقة العقارية يجب في نفس الوقت أن يشمل ذلك الدفتر العقاري وفقاً لنص المادة 19 من الامر 74/75 السابق الذكر وللمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الموجودة في البطاقات العقارية وبإمكانه أن ينذر حائز الدفتر العقاري من أجل تقديمه لضبطه وتصحيحه.

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق.

² المادة 45 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري:

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه بواسطة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة في المنطقة الممسوحة، وبعدها يصبح الترقيم العقاري المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة (04 أشهر - سنتين (02)) أو إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت من حق الملكية قبل انتهاء تلك المدة¹.

وإذا حدث وأن تم نقل ملكية العقار بكل الطرق القانونية لنقل الملكية وانتقل هذا الحق بكامله إلى المالك الجديد فهنا يقوم المحافظ العقاري يقوم باستخدام الدفتر العقاري الذي كان بحوزة البائع والذي أودعه مع عقد البيع المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية فيلتزم المحافظ العقاري بالتأشير عليه بانتقال الملكية ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك الجديد.

أما في حالة القسمة أو تجزئة لمجموعة ملكية يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري لكل جزء ويتلف الدفتر العقاري القديم ويشير إلى ذلك على البطاقة العقارية المطابقة.

في حالة الملكية المشاعة على أصحاب الحقوق المشاعة توكيل أحدهم بموجب وكالة رسمية لتسلم الدفتر العقاري، ويشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية إلى اسم الشخص الذي تسلم الدفتر العقاري.

وإذا حدث وأن أتلف أوضاع الدفتر العقاري فيمكن للمالك ان يقدم طلب كتابي للحصول على الدفتر العقاري ثاني (نسخة ثانية).

تجدر الإشارة إلى أن المالك يدفع مقابل استلام الدفتر العقاري رسوما مالية استحدثت بموجب قانون المالية لسنة 1992 المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004².


¹ زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر 2023 - دار البيضاء الجزائر

² بومعروف العزلي مرجع سابق، ص 774 - 775.

ملخص الفصل الأول:

تطرقنا في هذا الفصل إلى عملية المسح العام للأراضي التي نظمها المشرع الجزائري في الأمر 74-75 المتضمن إقرار مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بداية من ماهية المسح العقاري، وانتهينا عند الدفتر العقاري وكيفية اقراره وحجيته في إثبات الملكية وطريقة تسليمه، حيث تم تعريف عملية المسح على أنها عملية فنية وقانونية تكشف الملكيات العقارية لإقليم معين وللمالكين الذين تؤول إليهم تلك الملكيات، وحدود تلك الأملاك تهدف إلى تنظيم الوعاء العقاري وضبط الملكية العقارية، وتضمن أيضا هذا الفصل دور مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والمصالح التابعة لها في عملية مسح الأراضي التي أسندها المشرع إليها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 بعد إلغاء المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي كانت مكلفة بعملية المسح وكذا مهمة وتشكيلة وصلاحيات لجنة مسح الأراضي التي يرأسها قاضي والتي تنظر في الاعتراضات المقدمة ضد التسجيل أثناء نهاية عملية المسح وقبل الإيداع وبعدها تأتي مرحلة عملية المسح المتمثلة في الإجراءات الإدارية والتحضيرية والميدانية وبعد إتمام عملية المسح العام للأراضي، يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة وعلى إثر ذلك البدء في تأسيس السجل العقاري ويقوم المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات ترقيما مؤقتا أو نهائيا حسب وثائق المسح المودعة وقوة حجيتها الثبوتية.

الفصل الثاني



إشكالات الترقيم العقاري

يعتبر الترقيم العقاري إجراء قانوني وتقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة لدى المحافظة العقارية تحت وصاية المحافظ العقاري.

غير أنه وبعد عملية الترقيم العقاري قد تظهر عليه بعض الاعتراضات نتيجة عدة أسباب منه ما يتعلق بالمصلحة المكلفة بالمسح الأراضي والحفظ العقاري أو غيرها من مسببات النزاع مثل ترقيم حقوق أصحاب الحقوق العينية المتغيين عن أعمال المسح باسم الغير، كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة السرعة التي تطبع إنجاز أعمال المسح وعليه أعطى المشرع للمتضررين حق الطعن في عملية الترقيم أمام الإدارة المختصة بالمسح وتأسيس السجل العقاري أو أمام القضاء المختص من أجل الفصل في النزاعات وتصحيح القيود العقارية وللإحاطة بهذا الموضوع سنتناول في هذا الفصل إشكالات الترقيم العقاري ضمن مبحثين، الأول بعنوان دعوى منازعات الترقيم العقاري قسمناه إلى مطلبين الأول بعنوان دعوى الترقيم العقاري، والثاني بعنوان المنازعات المرتبطة بالترقيم العقاري. أما المبحث الثاني كان بعنوان القضاء المختص بالفصل في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية، وقسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، الأول بعنوان الجهات القضائية المختصة في منازعات الترقيم العقاري، والمطلب الثاني للتطبيقات القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري¹.

¹ بعناش ليلي، إيمان بلعياضي، منازعات الترقيم عند القسم الأول في السجل العقاري (مداخلة)، جامعة باتنة 1، الحاج

المبحث الأول: دعوى منازعات الترقيم العقاري:

تتنوع وتتعدد منازعات الترقيم العقاري التي تثار بعد الانتهاء من عملية المسح والقيود الأولى للتسجيل منها ما يتعلق بمنازعات الناجمة عن عملية التحقيق العقاري أو التعدي والحرمان، فقد مكن المشرع المتضررين من الطعن أمام السلطات القضائية ووفر وسيلة لحماية الحق العقاري والتي تتمثل في الدعوى القضائية.

المطلب الأول: دعوى الترقيم العقاري:

مكن المشرع الجزائري الشخص الذي تم الاعتداء على حقه الذي يحميه القانون من رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة للنظر في النزاع المطروح والفصل في طلباته طبقا للقانون، والدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري تهدف إلى تعديل أو إلغاء ترقيم العقارات ولقبولها يشترط القانون مجموعة من الشروط العامة الواجبة في كل الدعاوى المرفوعة أمام القضاء وبعضها شروط تقتصر فقط على الدعوى العقارية لوحدها وتخلف إحدى هذه الشروط يؤدي إلى عدم قبول الدعوى.

الفرع الأول: مفهوم الدعوى:

بالرجوع إلى نص المادة 03 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، والتي تنص "يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته..."¹، وبذلك تكون الدعوى القضائية الوسيلة التي منحها القانون للمواطن فصد حماية الحق أو استرداده في حالة التعدي أو سلبه، ووفر المشرع آليات محددة وشروط معينة لمباشرتها.

¹ المادة 03 من قانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 2008.

1- تعريف الدعوى:

المشعر الجزائري لم يعطي تعريفاً محدداً للدعوى وإنما ترك ذلك للفقهاء، فقد أورد الفقهاء عدة تعريفات فهناك من عرفها لغة على أنها الادعاء وفي الاصطلاح عرفت "هي قول مقبول أو ما يقوم مقامه في مجلس القضاء يقصد به الإنسان طلب حق له أو لمن يمثله أو حمايته"¹.

وقد عرفها الدكتور عبد الرحمان بربارة بأنها "هي المطالبة باستعادة حق أو حمايته، فهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق وهي تبدأ بإيداع عريضة افتتاح دعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين، وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العلمي أو التنفيذي لممارسة الحق"².

كما عرفها الأستاذ الدكتور محمد نعيم ياسين في مؤلفه نظرية الدعوى "الدعوى هي قول مقبول أو ما يقوم مقامه في مجلس القضاء يقصد به الإنسان طلب حق له أو لمن يمثله أو حمايته".

ويرى الفقه الحديث على أن الدعوى هي "سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حماية"، بمعنى أن من حق المدعي أن تسمع دعواه والفصل فيها سواء سلباً أو إيجاباً وكذلك الأمر بالنسبة للمدعى عليه فمن حقه مناقشة ادعاءات المدعي.

¹ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه (غير منشورة)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011، ص 23.

² عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 32.

2- خصائص الدعوى:

تتمثل الخصائص التي تتميز بها الدعوى القضائية إلى:

أ- أن الدعوى حق وليست واجب ومجرد رخصة: فهي من الحقوق الإرادية لصاحبها فله استخدامها أو تركها وله أيضا مطلق الحرية في تحديد الوقت أو الطرف الذي يراه مناسباً للالتجاء إلى القضاء¹.

ب- قابلية الدعوى للتنازل بعد رفعها: أما قبل رفعها واستعمالها فالدعوى من الحقوق العامة للصيقة بالإنسان التي لا يقبل التنازل عنها وإذا حدث وأن تنازل عنها فإنه لا يعتد به لأنه مخالف للنظام العام باستثناء دعاوى النيابة العامة فهي لا تقبل التنازل إطلاقاً لأنها صاحبة الحق العام².

ج- قابلية الدعوى للسقوط بالتقادم: إذا لم يتم استعمالها خلال الفترة المحددة بالقانون، فإذا رفعها صاحبها بعد انقضائها، وجاز للخصم الآخر أن يدفع برفض الدعوى شكلاً لانقضائها أو لسقوطها بالتقادم³.

و- أن الدعوى قابلة للانتقال إلى الخلف العام أو الخاص: خاصة الدعوى غير اللصيقة بالشخص إذا توفي صاحب الدعوى انتقلت للخلف أما إذا كانت الدعوى غير قابلة للانتقال فتتقضي بوفاة صاحبها (أنظر المادة 220 ق.إ.ج.م.إ) مثل دعوى الجنسية أو دعوى الطلاق.

هـ- الدعوى هي الوسيلة الوحيدة لحماية الحق وإقراره: واللجوء إلى السلطة القضائية فهي الوسيلة التي أستعوض بها عن الانتقام الفردي وهي بهذا تتميز عن صور ووسائل

¹ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2008، ص 9.

² نبيل صقر، نفس المرجع، ص 31.

³ نبيل صقر، نفس المرجع، ص 31.

أخرى وافق عليها الشرع لحماية الحق ومنها حق الشخص في حبس مال الغير لاستيفاء حقه وحق الدفاع الشرعي.

الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الترقيم العقاري:

إن قيام أي دعوى من أجل حماية الحق واسترداده تخضع للقواعد والشروط التي أقرها القانون في الدعاوى حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أن هناك بعض الدعاوى تتطلب شروط أخرى زيادة على الشروط العامة كما هو الحال في الدعاوى العقارية التي تهدف إلى إلغاء أو تعديل أو فسخ أو نقض حقوق عقارية مشهورة وفي حال تخلفها يؤدي إلى عدم قبول الدعوى وعليه يمكن تصنيف هذه الشروط إلى عامة وأخرى خاصة¹.

1- الشروط العامة للدعوى:

نصت المادة 13 من القانون 09/08 السابق الذكر على أنه "لا يجوز لأي شخص، التقاضي مالم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون" يشير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه، كما يشير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون².

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

¹ زهرة بن عمارة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 175.

² المادة 13 من القانون 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429هـ الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 2008.

أ- الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى:

- **الصفة:** لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي صفة، وبالتالي لا تثبت الصفة إلا بعد إثبات الحق والاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة في مقاضاة المعتدي¹.

كما قد ترفع الدعوى من طرف الممثل القانوني لصاحب الحق أو عن طريق محامي ويجب أن تستمر الصفة في كل من المدعي والمدعى عليه قائمة طوال سير الدعوى إذا انتفت في إحدهما أثناء الدعوى تقضي المحكمة تلقائيا بانعدامها وبالتالي عدم قبول الدعوى².

- **المصلحة:** المصلحة هي تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية أي يحميها ويقرها القانون وعملية على أساس القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص ولا يهدف إلى إقرار النظريات الفقهية دون الأخرى³. وقد أشار الأستاذ عبد الرحمان بربارة أن المشرع الجزائري قد استدرك الفراغ الذي كان موجودا في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم من خلال ذكره لعبارة المصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"، محتملة يمكن أن تحدث مستقبلا وهذا ما نصت عليه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ونظرا لطبيعة الترقيم العقاري المؤقت الذي يستند المحافظ العقاري في اتخاذه إلى المعلومات الواردة أو المدونة على الوثائق المسحية فإنه يشترط في المصلحة أن تكون قائمة أي موجودة فعلا يوم رفع الدعوى القضائية وممتدة إلى غاية تاريخ مرور فرقة

¹ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول الهيئات والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009، ص 311.

² عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 34.

³ الدكتور شيهوب مسعود، مرجع سابق، ص 312.

المسح العام للأراضي أثناء قيامها بالأشغال الميدانية وبالتالي لا مجال للاستناد على المصلحة المحتملة¹.

- شرط الإذن: لقد نصت المادة 13 الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية واعتبره من النظام العام، أي يثيره القاضي من تلقاء نفسه، والإذن يكون في القضايا التي أشار لها المشرع صراحة².

وقد استبعد المشرع الجزائري في القانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، الأهلية كشرط من شروط قبول الدعوى وجعلها شرطا موضوعا لصحة الإجراءات والمطالبة القضائية³.

ب- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى:

أورد المشرع الجزائري الشروط الواجب توفرها في عريضة افتتاح الدعوى في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 في نص المادة 14 منه "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف".

وكذلك المادة 15 نصت على وجوب توفر جملة من البيانات في عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا في حال تخلف تلك أو إحدى البيانات حيث نصت "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا، البيانات الآتية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى
- اسم ولقب المدعي وموطنه⁴.

¹ الدكتور زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 100.

² المادة 13، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

³ المادة 64، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق

⁴ المادتين 14 و15 من القانون 08-09 السالف الذكر.

- اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن فأخر موطن له.
 - الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
 - عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليه الدعوى.
 - الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى¹.
- كما اشترط المشرع إضافة لما نص عليه في المادتين 14 و15 السالفتين الذكر، وجوب دفع الرسوم عند إيداع العريضة لدى أمانة الضبط وهذا ما نصت عليه المادة 17 من القانون 08-09 السابق الذكر "لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم بأمر غير قابل للطعن، ويجب إشهار عريضة رفع الدعوى أمام المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار². ويفصل رئيس المحكمة في المسائل المتعلقة بالإعفاء القانوني من الرسم القضائي بأمر غير قابل للطعن³.

2- الشروط الخاصة للدعوى:

لقد أشار المشرع الجزائري إلى هذه الشروط الخاصة في كل من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري وكذا الأمر رقم

¹ المادتين 14 و15 من القانون 08-09 السالف الذكر.

² المادة 17 من القانون 08-09، مصدر سابق.

³ توفيق منصور، منازعات قرارات المحافظة العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.

74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يتعلق بشرطي شهر الدعوى والميعاد¹.

أ- شرط شهر الدعوى:

نصت المادة 15 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وجوب شهر العريضة القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري في فقرتها الأخيرة "... تشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه"².

وجاء في نص المادة 85 من المرسوم 76-63 ما يلي "إن دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-04 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار لموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشيرة الإشهار"³. توضع تأشيرة الإشهار على النسخة العادية المقدمة للمحافظة العقارية أما النسخة التي تكون محررة في النموذج الخاص (PR6) فيتم حفظها على مستوى المحافظة العقارية بعد وضع تاريخ ومراجع الإشهار عليها وهذا ما نصت عليه المادة 35

¹ الصادق القط، خميستي سموي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق وعلوم الإدارية، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2016-2017، ص 44.

² المادة 15 من المرسوم 76-63 السالف الذكر المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية العدد 34 سنة 1993.

³ المادة 85 المصدر نفسه.

من القانون 18-18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 بإدراج مادة جديدة في الأمر 74-75 السابق الذكر والمتمثلة في المادة 16 مكرر¹.

كما جاء في نص المادة 17 الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/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"².

تتمثل أهمية شهر الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية في دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حقوق المدعي في حال صدور حكم لصالحه بالإضافة إخطار الآخرين بأن العقار محل نزاع وإعلام المتصرف له أن العقار متنازع عليه حتى لا يحتج في حالة صدور حكم لصالح المدعي ضد المدعى عليه (المسجل العقار باسمه).

لم يورد المشرع الجزائري أجل مسقط للدعوى القضائية عند الخلاف عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي ومراجعة قرارات المحافظ العقاري على الرغم من أن المادة 16 من المرسوم 63-76 السابق الذكر أجازت الحق في التنازع فيه بنصها "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"³ وبذلك يكون المجال مفتوح للطعن في البيانات المقيدة بالسجل العقاري حتى بعد فترات طويلة على الترقيم النهائي وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري مما يؤثر سلبا على استقرار الملكية العقارية.

على خلاف الدعاوى القضائية الأخرى فإن الدعوى الخاصة بالترقيم العقاري المؤقت يجب أن ترفع ضمن أجل ستة أشهر (06) من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر

¹ الدكتور زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 104.

² المادة 17 من القانون رقم 08-09، مصدر سابق.

³ المادة 16 من المرسوم 63-76، السالف الذكر.

عدم الصلح المحرر من طرف المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة¹.

المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بالترقيم العقاري:

بعد الانتهاء من عملية ترقيم العقارات بالسجل العقاري سواء أكان الترقيم مؤقتا أو نهائيا، قد تثار بعض الاعتراضات والمنازعات حول الحقوق العينية الناتجة عن الترقيم القائم أساسا على وثائق المسح سواء أكان الترقيم مؤقتا أو نهائيا.

الفرع الأول: تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت:

ويتعلق الأمر هنا بتسوية المنازعات الخاصة بالترقيم المؤقت سواء تعلق الأمر بالترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر وستين (02) أو في حساب المجهول (العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح حاليا).

1- تسوية منازعات الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو الستين (02):

يعتد بالترقيم المؤقت ابتداء من يوم امضاء محضر استلام وثائق المسح أي من يوم الترقيم هذا بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات الملكية القانونية أو قد اكتسبت الملكية عن طريق التقادم المكسب حسب وثائق المسح².

بعد وضع ترقيم مؤقت لهذا النوع من العقارات، قد يحصل اعتراض من قبل الغير ويدعون ملكيتهم للعقار المرقم ترقيفا مؤقتا سواء بأربعة (04) أشهر أو الستين (02) على أن يقدم هذا الاعتراض بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي يسجل العقار باسمه حيث تسجل الاحتجاجات والاعتراضات على السجل الخاص والمعد لهذا الغرض المتواجد على مستوى المحافظة العقارية المعنية.

¹ المادة 15 المعدلة المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 23-123 السالف الذكر.

² المادة 65 من المرسوم 76-63 السالف الذكر.

في هذه الحالة للمحافظ العقاري الصلح بين الأطراف فإذا حصل صلح، يرقم العقار ترقيميا نهائيا، أما في حالة عدم الصلح يحزر محضرا بذلك يبلغه للأطراف على أساس أنه يحق لهم اللجوء للقضاء في أجل 06 أشهر تسري آجالها من تاريخ تبليغ المحضر.

يصبح الترقيم المؤقت بنوعيه 04 أشهر والسنتين (02) ترقيميا نهائيا بانقضاء الآجال السالفة الذكر بشرط أن لا يقع أي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت (المادة 13 من المرسوم رقم 76-63)¹.

في حال رفع دعوى يبقى الترقيم المؤقت محافظا على طبيعته إلى حين صدور حكم قضائي نهائي بشأنها. أما في حال انقضاء المدة القانونية ولم يناع أحد في الترقيم المؤقت فإن الحق في رفع دعوى قضائية يسقط.

2- تسوية منازعات الترقيم في حساب مجهول:

العقارات المسجلة في حساب مجهول هي عقارات تابعة للخواص لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها يتم ترقيم هذه العقارات في حساب مجهول ليتحول إلى ترقيم نهائي باسم الدولة بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل المتمم السابق الذكر. إلا أن تعديل الأمر 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 تلاه تعديل آخر كرسه في قانون المالية لسنة 2018 حيث أن المشرع بموجب القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 نص بأن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير

¹ المادة 13 من المرسوم رقم 76-63. مصدر سابق.

المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة، فلا ترقم بصفة نهائية مباشرة لفائدة الدولة¹.

وتخضع تسوية منازعات التقييم في حساب مجهول لطريقتين:

أ- العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 2014/12/31:

يتم دمج العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل هذا التاريخ في الحساب الجديد المسمى حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي التي لم تتم تسويتها وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 مع ملاحظة أن طلب التسوية الذي تم وفقا للإجراءات المعمول بها سابقا وكان محل قرار بالرفض لأسباب تتعلق بالموضوع حيث لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة، غير أن طلبات التسوية التي كانت محل القرار بالرفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات يمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة².

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

تضمن قانون المالية لسنة 2015 بموجب المادة 67 منه أحكاما جديدة لتسوية حساب المجهول بمنطق التقييم المباشر باسم الدولة وليس بمنطق التسوية إذ تم تسجيل تأخر معتبر للعملية في هذه المرحلة (2015-2017) حيث حول قانون المالية لسنة 2015 التعامل مع حساب المجهول من التسوية إلى التقييم المباشر باسم الدولة.

¹ نصر الدين عاشور، علي، إشكالات منازعات التقييم العقاري في القضاء الجزائري، مجلة الفكر، المجلد 16، العدد 01، سنة 2021، ص 115-116.

² لطيفة بن حمود، منازعات التقييم المؤقت للعقارات غير مطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52، الجزائر، 2019، ص 14.

تنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح ترقيما نهائيا باسم الدولة" وفي نفس السياق أشارت المادة 65 من هذا القانون إلى ما يلي "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح ومن ضمنها العقارات المحصاة أو المسجلة بحساب مجهول"¹.

تسجيل العقارات غير مطالب بها باسم الدولة ولمدة 15 سنة وفي حالة عدم الاعتراض على التسجيل، تسجل نهائيا باسم الدولة وفي حالة ظهور مالك وقدم اعتراض خلال أجل 15 سنة، مبرر بسند قانوني للملكية، يرقم الملك المطالب به باسم مالكة بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلي مديرية المسح والحفظ العقاري للولاية أملاك الدولة، الشؤون الدينية والأوقاف، والتسوية طبقا لنص المادة 23 مكرر من القانون 14-10 السابق الذكر.²

3- تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ طبقا لنص المادة 166 من القانون 24-08 المؤرخ في 2024/11/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 والتعليمة رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية:

تم إدراج تدابير جديدة تهدف إلى تمكين المواطنين من تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المكالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي دون اللجوء إلى

¹ الدكتور بوضياف مصطفى، تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري، مجلة الدراسات القانونية صنف (ج)، المجلد 08، العدد 01، السنة 2022، ص 607.

² المادة 23 من قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالقانون 14-10 المؤرخ في 2014/12/30، الجريدة الرسمية، عدد 78.

الجهات القضائية، بتوسيع قاعدة المستفيدين من التسوية وتمديد آجال التسوية إلى خمسة عشر (15) سنة من إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية بدلا من سنتين (02) للأشخاص المتوفرين على شهادات حيازة مشهورة أو سندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف به قانونا أو عقود إدارية مسجلة أو به أساس ممارسة الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، كما وسعت التسوية لتشمل أيضا الملفات وتتكفل المحافظة العقارية المختصة ومديرية المسح الأراضي والحفظ العقاري في البيت في طلبات التسوية حسب نوع سندات الملكية ومدى مطابقة المساحة المذكورة في العقد مع المساحة المحددة في وثائق مسح الأراضي¹ ويتم الترقيم العقاري كما يلي:

أ- الترقيم العقاري النهائي:

يتم الترقيم العقاري النهائي للعقارات التي تتوفر على عقود ملكية مشهورة أو شهادات حيازة مشهورة التي مضى على تاريخ إعدادها أربعة عشر سنة (14) مما يعني أن الحيازة استمرت على الأقل مدة خمسة عشر سنة (15) ويفترض معه اكتسابه بالتقادم المكسب ويسلم لمالكه الدفتر العقاري.

ب- الترقيم العقاري المؤقت:

ويتم كما يلي:

- الحالات التي تخضع إلى الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

- * شهادة حيازة شهرة إذا لم يتم استتفاذ مدة الحيازة المنصوص عليها قانونا
- * توفر سندات ذات حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف بها قانونا أو القرارات القضائية أو العقود الإدارية المسجلة.

¹ التعلية رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10 الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية.

- الحالات التي تخضع إلى الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين (02):

يعتبر ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين (02) بالنسبة للعقارات التي تتعدم فيها سندات إثبات كافية وتفيد المعاينة الميدانية لأدوات المسح بأن صاحب الطلب يمارس حياة حقيقية وفعالية¹.

بعد انقضاء مدة الترقيم العقاري المؤقت في غياب أي اعتراض يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر العقاري للمعني.

تسوى العقارات المرقمة عن طريق الخطأ في حساب الدولة لفائدة أصحاب الحقوق الذين يتوفرون على عقود مشهورة أو شهادات حياة مشهورة أو وثائق ذات حجية كافية لإثبات الملكية العقارية والمعترف بها قانونًا أو عقود إدارية مسجلة بعد التأكد من طابعها الرسمي والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة وذلك دون اللجوء إلى الهيئات القضائية².

ج- الترقيم النهائي لفائدة الدولة بعد انقضاء الآجال المخصصة لاستلام طلبات التسوية:

ترقم العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ولم يتم إيداع طلبات التسوية بشأنها في أجل خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ 2025/01/01 بالنسبة للإيداعات السابقة لهذا التاريخ ونفس الأجل السالف الذكر ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية للإيداعات اللاحقة ترقيمًا نهائيًا لفائدة الدولة.

الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي:

يترتب عن الترقيم النهائي منح دفتر العقاري الذي يعد سند الملكية في نظام الشهر العيني، إلا أن المشرع الجزائري أجاز للمتضررين من الترقيم النهائي أو من مس

¹ التعليمية الوزارية رقم 4300 المؤرخة في 2025/03/10.

² المادة 166 من القانون رقم 24-08 المؤرخ في 2024/11/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 من الجريدة الرسمية، العدد 84 الصادر في 2024/12/26.

حقوقهم بإعادة النظر في ذلك أمام القضاء المختص دون التقييد بأجل محدد أو مسقط وهذا ما نصت عليه المادة 16 من 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 المعدل والمتمم "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجبه أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"¹.

ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين (02) بعد فوات الأجل دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيفا نهائيا، ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري².

الفرع الثالث: تسوية منازعات التحقيق العقاري:

تثار هذه المنازعات أو الاعتراضات من قبل الملاك أو الشاغلين المجاورين أو المدعين على العقارات التي هي محل التحقيق العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

إن الاعتراض هو من الحقوق التي أقرها المشرع الجزائري لكل من يدعي على العقارات المطالب معاينتها في إطار عملية التحقيق المنجزة لإعداد سندات ملكية حيث تبدأ المدة الممنوحة للاعتراضات والشكاوي بعد مرور ثمانية أيام (08) عند لصق المحضر المؤقت بمقر البلدية التي يقع فيها العقار محل التحقيق وتسري مدة

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 السالف الذكر.

² بعناش ليلي، إيمان بلعياضي، مرجع سابق، ص

الاحتجاجات خلال 30 يوم في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به.

في حالة إذا ما قدمت الاحتجاجات والاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السابق الذكر يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح ثمانية (08) أيام على الأكثر بعد تقديم الاحتجاجات والاعتراضات يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء، بتنقل جديد إلى عين المكان يحرر المحقق العقاري محضر صلح ويستأنف التحقيق العقاري مع الأخذ بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح، وفي حال عدم الصلح يحرر المحقق العقاري محضرا بعدم الصلح يسلمه للأطراف أثناء الجلسة مبينا أن التحقيق العقاري موقف وأن للطرف الذي قدم الاحتجاج أو الاعتراض أجل مدته شهران (02) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة مع مراعاة الشروط العامة والخاصة لرفع الدعوى القضائية لا سيما شهر العريضة أمام المحافظة العقارية المختصة يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذ كان التحقيق العقاري جماعي¹.

إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور (08 أيام) يستمر التحقيق العقاري دون أخذ الاحتجاجات والاعتراضات بعين الاعتبار، ويتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموع البطاقات العقارية المؤقتة وبعد المحافظ العقاري سند الملكية مطابقا للنموذج الملحق بالمرسوم 08-147 السابق الذكر.

¹ المواد 12 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، سنة 2008.

المبحث الثاني: القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري

وتطبيقاته:

بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي وتسليم وثائق المسح يتم ترقيم العقارات مؤقتاً أو نهائياً حسب السندات المقدمة ووثائق الملكية المرفقة، فإذا كان الترقيم مؤقتاً جاز الاعتراض أمام المحافظ العقاري المختص للنظر في إعادة الترقيم المؤقت تبعاً لمحضر الصلح وعدم الصلح فإن فشلت في تسوية الخلاف إدارياً يحق لمن له مصلحة الطعن القضائي في الترقيم المؤقت، أما الترقيم النهائي فإن الطعن القضائي الطريق الوحيد لإعادة النظر فيه طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وتختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع تبعاً لنوع الترقيم وأطراف النزاع، وهذا ما سيتم دراسته في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فخصصناه للجانب العملي شرح بعض التطبيقات القضائية لهذه المنازعات بعرض بعض المقررات والأحكام القضائية التي تتعلق بالموضوع.

المطلب الأول: الجهات القضائية المختصة في منازعات الترقيم العقاري:

يؤول الاختصاص القضائي في تسوية منازعات الترقيم المؤقت إلى القضاء العادي كأصل عام إذا كانت أطرافه من أشخاص القانون الخاص، أما إذا كان أحد الطرفين شخصاً خاضعاً للقانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري اعتماداً على المعيار العضوي الوارد في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما القيد النهائي التي يتم بناء على المادة 12 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم فإن المحافظ العقاري يستند في اتخاذه لهذا القرار إلى حق الملكية ويؤول الاختصاص في المنازعات القائمة حول إلى القضاء الإداري.

الفرع الأول: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي:

نصت المادة 516 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء نصها صريحا في أن القسم العقاري هو من ينظر المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص طبيعيين كانوا أو معنويين، وفي حالة ما إذا كان أحد أطراف النزاع القائم خاضع للقانون العام فيكون القضاء الإداري هو المختص.

وبذلك تم تفسير نص المادة 24 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والتي نصت "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا" وكذا نص الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والتي نصت "تكون للطرف المدعي مهلة¹ ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهات القضائية المختصة" دون التفصيل في نوع الترقيم العقاري ولا الجهة القضائية (عادية أو إدارية).

يرفع الخصم الدعوى أمام السلطة القضائية المختصة على المستوى الإقليمي، وهي المحكمة أين تقع العقارات في دائرة اختصاصها وهذا ما أقرته نص المادة 518 من القانون 08-09 السابق الذكر والتي تنص على "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"².

وعليه تكون الجهة القضائية صاحبة الولاية للفصل في المنازعات الخاصة بالترقيم العقاري المؤقت هي القضاء العادي أما على مستوى الاختصاص الإقليمي هي المحكمة

¹ الدكتور زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق.

² المادة 518 من القانون رقم 08-09 سالف الذكر.

التي يقع العقار في دائرة اختصاصها ويؤول الاختصاص للقضاء الإداري، إذا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام تطبيقاً للمعيار العضوي الذي نصت عليه المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري:

سنتناول في هذا الفرع الطعن في الترقيم المؤقت والطعن في الترقيم النهائي.

1- الطعن في الترقيم المؤقت:

مكن المشرع الأشخاص المتضررين من الترقيم المؤقت للعقارات بتقديم طعن ضده وفق الإجراءات والكيفيات التي حددها القانون سواء بتقديم اعتراض إلى المحافظ العقاري لمراجعة وتعديل الترقيم أو عن طريق القضاء وذلك برفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة في حالة عدم تسوية الاعتراض.

أ- إجراءات الطعن أمام المحافظ العقاري:

سنتناول في هذه النقطة إلى إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الأشخاص الطبيعيين ولفائدة الدولة.

• إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الأشخاص الطبيعيين:

بعد ترقيم العقارات التي مستها عملية المسح مؤقتاً طبقاً لنص المادتين 12 و 13 من المرسوم 63-76، يمكن أن تكون محل احتجاجات واعتراضات من قبل أشخاص آخرين يدعون المساس بحقوقهم ويطالبون بملكية العقار وتبقى المادة 15 من نفس المرسوم المذكور سلفاً على أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة 04 أشهر أو السنتين، بموجب رسالة موصى عليها إلى

¹ عثمان حويشق، آثار ابداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة الأخضر، الوادي، 2015، ص 83.

المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار باسمه ويسجل هذا الاعتراض في السجل المفتوح لدى المحافظة العقارية لهذا الغرض¹.

يقوم المحافظ العقاري بعدها باستدعاء الأطراف المتنازعة من أجل القيام بالصلح التي منحه إياه المشرع وبعد الانتهاء من عملية الصلح يصل المحافظ إلى إما محاولة صلح ناجحة أو محاولة صلح فاشلة.

- **محاولة صلح ناجحة:** في حالة اتفاق الأطراف المتعارضة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عن المصالحة تدرج فيه الاتفاقات المتوصل إليها، وقد نص المشرع على أن هذا المحضر له قوة الإلزام الخاص بمعنى أن بنوده تكون حجة على الأطراف²، وقد تكون نتائج المصالحة المدونة في المحضر غير مغيرة لمضمون وثائق المسح وهي الحالة التي تسمح للمحافظ العقاري باستكمال إجراءات دون تدخل مصالح المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية، فيجب على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من المحضر إلى مصالح مسح الأراضي من أجل تحيين وضبط تلك الوثائق³ وتظل الترقيمات المؤقتة على حالتها حتى نهاية المدة القانونية على الرغم من اتفاق الأطراف، لأنه من الممكن أن تقدم اعتراضات أخرى من قبل أشخاص آخرين بشأن نفس الترقيم⁴.

- **محاولة الصلح فاشلة:** في حالة عدم اتفاق الأطراف المتعارضة وكانت محاولة الصلح عديمة الجدوى نتيجة تمسك كل طرف بطلباته أو في حالة تغييب المستفيد من الترقيم المؤقت (المعترض ضده) يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف، لتكون للطرف المعترض (المدعي) مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ

¹ المادة 15 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم السابق الذكر.

² نفس المصدر.

³ زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 84.

⁴ نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 100.

التبليغ تحت طائلة رفض الاعتراض رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، لتستكمل إجراءات الترقيم حسب الحالة.

- **حالة عدم رفع دعوى قضائية:** في حالة عدم رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري بالمحكمة المختصة إقليمياً وفقاً للأشكال المقررة قانوناً خلال مهلة ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة، فإنه يرفض الاعتراض المقدم، ويتم التأكد من عدم رفع دعوى قضائية يصبح الاعتراض بدون أثر ويتحول الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي ويتم إعداد دفتر عقاري ويسلم للمعترض ضده، أما إذا لم تكتمل المدة فيبقى الترقيم العقاري المؤقت على حاله إلى حين انتهاء المدة، إذا لم تسجل اعتراضات جديدة أو إذا سجلت وتم رفضها أو سحبها.

- **حالة رفع دعوى قضائية:** في حالة رفع دعوى قضائية من طرف المعترض (المدعي) وفقاً للإجراءات القانونية المطلوبة وضمن الآجال المحددة لذلك وتم شهرها خلال مدة ستة (06) أشهر، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بنقل ملف القطعة المعنية إلى ملف قضايا المنازعات وينتظر صدور حكم قضائي نهائي وفق المادة 16 من المرسوم 63-76 السابق الذكر، وعند صدور حكم نهائي في القضية ينقل ملف المنازعات إلى ملف الترقيم المؤقت أو النهائي حسب الحالة.

• **إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الدولة (العقارات المسجلة في حساب مجهول):**

حساب المجهول هو حساب خاص بالعقارات التابعة للخوادم ولم يتقدم أصحابها بطلبات التسجيل أثناء عمليات المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، فأصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية عدة مذكرات وتعليمات في هذا الشأن منها:

- **المذكرة 2421 المؤرخة في 2003/05/03**: جاءت هذه المذكرة بعد التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 والتي اقتصرت على العقارات المسجلة في حساب مجهول والتي يحمل أصحابها سندات رسمية مشهورة، وتضمنت هذه المذكرة كيفية تسوية وضعها، يقوم المعني بتقديم طلب التسوية للمحافظ العقاري، هذا الأخير يتأكد من أن السند المحتج به مشهر وأن العقار مسجلا في حساب المجهول، في حال حدوث تغيير في الطبيعة المادية للعقار على مديرية مسح الأراضي إعداد وثيقة محضر تحرير الحدود ووثيقة القياس وإرسالها إلى المحافظة العقارية، بالإضافة إلى بطاقة العقار T10 ومصفوفة المسح وعند نهاية هذه الإجراءات يتم ترقيم العقار ترقيميا نهائيا لصالح الشخص المعني¹.

- **المذكرة 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004**: عالجت هذه المذكرة بالتحديد حالة العقارات التي يطالب أصحابها بترقيمها وإعادة النظر في الترقيم لحساب مجهول على أساس عقود ووثائق لا ترقى للسندات المشهورة والتي وجب أن يتم فيها التحقيق ومراعاة خصوصية كل سند. حيث تتم تسوية حالة المجهول بتقديم طلب من المعني إلى المحافظ العقاري حين يقيده في سجل خاص مرقم ومفهرس بصفحاته، ويتم مرارسة مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة ومسح الأراضي خلال 08 أيام من تاريخ استلام الطلب لإبداء رأيهم في الوضع القانوني للعقار على أن يتم الرد خلال أجل 45 يوما من تاريخ مراسلتهم وبعدها يقوم عون مصلحة المحافظة العقارية رفقة الفرقة بالمعاينة الميدانية لتحديد معالم العقار وإعداد بطاقة التحقيق وللمحافظ العقاري الحق في الرد بتحضير دفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت².

¹ كري صياد، فعاليات ترقيم العقارات المسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52، تيزيوزو، ديسمبر 2019، ص 161.

² التعلية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 سالفة الذكر.

- **المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015:** أشارت هذه المادة أن الممتلكات المرقمة نهائيا باسم الدولة في حالة عدم المطالبة بها، وفي حالة الاحتجاج المبرر بسند ملكية قانوني، يؤهل المحافظ العقاري لمدة 15 سنة من إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبعد التأكد من عدم وجود أي نزاع حول العقار وإجراء التحقيق من طرف مصالح أملاك الدولة بناء على رأي لجنة تتشكل من ممثلي مصالح مديرية المسح والحفظ العقاري أملاك الدولة، المصالح الفلاحية، والشؤون الدينية للأوقاف والبلدية المعنية بتقييم الملك المطالب به باسم صاحبه¹.

ولقد سمحت المادة الجديدة 23 مكرر بتدخل المحافظ العقاري في مدة 15 عاما من تاريخ ايداع وثائق المسح لإعادة النظر في التقييم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء وهذا ما يتناقض ونص المادة 16 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم السابق الذكر، والتي تؤكد أنه لا يمكن مراجعة الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي إلا بالوسائل القانونية².

- **المذكرة 4060 المؤرخة في 2018/04/05:** شملت هذه المذكرة الإجراءات الواردة في المذكرتين 2421 و 4618 وتضمنت التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في الحساب "ممتلكات لم تتم المطالبة بها أثناء عملية المسح" الذي أدخلته المادة 89 من القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 حيث أدخلت تعديلات على المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 إذ أصبح مضمون المادة 23 مكرر يوضح أنه في حالة عدم مطالبة أي شخص بعقار ما في نهاية المسح أمام أعوان

¹ سليمة صيفاري، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه في علوم القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2017-2018، ص 193.

² كريم صياد، مرجع سابق، ص 163.

المسح ولم يتضح لهم على وجه اليقين هوية الشخص مالك العقار مؤقتاً لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية ولتسوية هذه الوضعية هناك حالتان¹:

/ **حالة المطالبة على أساس سند مشهر:** في هذه الحالة بمجرد تلقي المحافظ العقاري طلب التسوية، يقوم بالتحقيق الإداري على مستواه للتأكد من عدم وجود نزاع قضائي حول العقار كل طلب التسوية، في حالة وجود خصومة قضائية يمتنع المحافظ العقاري عن أي إجراء للتحقيق الإداري، وفي حالة عدم وجود نزاع قضائي، يقوم بإجراء تحقيق إداري مع مصالح أملاك الدولة لمعرفة الطبيعة القانونية للملك إن كان ملك تابع للدولة أو الخواص، بالإضافة إلى إجراء تحقيق ميداني مع مصالح مسح الأراضي للتأكد من مطابقة العقار محل العقد المشهر مع العقار محل طلب التسوية، وإذا ما تبين طلب المعني مؤسس قانوناً بعد الإجراءات المتخذة يعيد المحافظ العقاري تسجيل العقار باسم الشخص الذي طالب بالتسوية ترقيميا نهائياً ويمكنه من الدفتر العقاري².

/ **حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر:** بالاستناد إلى أحكام المادة 89 من القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، أجازت لكل شخص يحوز على أملاك عقارية بموجب سندات غير مشهورة تقديم طلب التسوية للعقار في غضون السنتين من تاريخ تقديم المستندات المسح للمحافظة العقارية، حيث يستفيد الطالب من التقييم المؤقت لمدة سنتين بمجرد أن تكون نتائج التحقيق إيجابية، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، وفي حالة نتائج التحقيق سلبية فيتم رفض طلب التسوية وعلى المدعي طالب التسوية اللجوء إلى القضاء³.

¹ سعاد بن إيدير، منازعات التقييم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2019-2020، ص 47.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 236.

³ كريم صياد، مرجع سابق، ص 162.

ب- إجراءات الطعن في التقييم المؤقت أمام الجهات القضائية:

لم يحدد المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم في مادته 15 السلطة القضائية المختصة للنظر في منازعات التقييم إن كان القضاء العادي أو الإداري ودون التفصيل في نوع التقييم العقاري والتي كانت محل خلاف إلى غاية صدور قانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية وأسند الاختصاص إلى القضاء العادي للنظر في منازعات التقييم المؤقت من خلال نص المادة 516 "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"¹. يفهم من نص هذه المادة أن القضاء العادي هو المختص بالنظر في منازعات التقييم المؤقت كأصل عام حينما تكون الأطراف المتنازعة تخضع للقانون الخاص، ويختص القضاء الإداري في منازعات التقييم المؤقت إذا كان أحد أطرافها يحكمه القانون العام طبقاً للمعيار العضوي ولنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. كما يجب أن ترفع الدعوى القضائية خلال أجل 06 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح وفقاً للقواعد العامة المعروفة في رفع الدعاوى خاصة المواد 13 و14 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

أما القضايا المتعلقة بالعقار المسجل في حساب مجهول، فيختص بالنظر فيها القضاء الإداري، لأنها مرفوعة ضد قرار إداري يتضمن رفض التسوية صادر عن المحافظة العقارية ويجب أن ترفع الدعوى خلال 04 أشهر من تاريخ تبليغ قرار الرفض طبقاً لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً.

¹ المادة 516 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر.

² سعاد بن إبيدير، مرجع سابق، ص 49.

2- الطعن في التقييم النهائي:

أ- الجهة القضائية المختصة بالفصل في التقييم النهائي:

هناك من يرى أن القضاء العادي هو المختص في النظر في الطعن المرفوع لإلغاء الدفتر العقاري كون الطعن يقوم على الحقوق العقارية المسجلة في الدفتر العقاري إلا أن اجتهاد مجلس الدولة فوض القاضي الإداري بإلغاء الدفتر العقاري بحجة أنه يشكل قرارا إداريا صادر عن هيئة إدارية عمومية ممثلة في المحافظة العقارية، وهذا ما أكدته قرار محكمة التنازع رقم 000111 مؤرخ في 2011/05/16 مجلة المحكمة العليا العدد 02، 2011 ص 387 "يعد التقييم المدون في الدفتر العقاري، قرار إداريا، متخذا من طرف إدارة الحفظ العقاري، تخضع قرارات إدارة الحفظ العقاري باعتبارها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية لرقابة القضاء".

كما جاء في قرار رقم 666056 مؤرخ في 2011/07/14، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2012 ص 184 بنصه "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"¹.

وحسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وأضافت المادة 801 من نفس القانون على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية

¹ حمدي بشا عمر، القضاء العقاري، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، سنة 2023، ص 59.

المحلية ذات الصبغة الإدارية ودعاوى القضاء الكامل والقضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة¹.

ومما سبق فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية يكون من اختصاص القضاء الإداري.

ب- إجراءات الطعن في الترقيم النهائي:

زيادة على الشروط العامة الواجب توفرها في رافع الدعوى القضائية والمتمثلة في الصفة والمصلحة وفي عريضة رفع الدعوى القضائية التي تكون وفق أحكام المادتين 13 و 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هناك شروط خاصة بالدعوى العقارية وأسباب إلغاء الترقيم النهائي².

- الشروط الخاصة لرفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

/ شهر الدعوى القضائية: نصت المادة 85 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم على "أن دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق عقارية ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا..."³.

كما نصت المادة 17 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية "...يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون..."⁴.

¹ المادة 801 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر.

² سعاد بن إيدير، مرجع سابق، ص 57.

³ المادة 85 من المرسوم 76-62 السالف الذكر.

⁴ المادة 17 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر.

والهدف من شهر العريضة القضائية هو إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار وحماية حقه في حال التعامل مع صاحب العقار المثقل بالنزاع القضائي وهذا الإجراء (شهر العريضة) من النظام العام يمكن إثارته في أي مرحلة تكون عليها الدعوى القضائية، كما يثيره القاضي تلقائيا¹.

/ **ميعاد رفع الدعوى:** باعتبار الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يصدره المحافظ العقاري وفي غياب نص خاص بضبط ميعاد الطعن القضائي فإنه يفترض أن يكون معيار رفع الدعوى يخضع للقاعدة العامة في القرارات الإدارية أي يكون 04 أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار².

ونظرا لخصوصية الدفتر العقاري الذي لا يمكن تبليغه للمدعى عليه، كما لا يمكن نشره فهو يسلم للمالك مباشرة أو للمالك في الشيوخ بموجب وكالة موثقة من باقي الملاك³، وبالتالي لا يمكن تطبيق أجل 04 أشهر لتبقى الآجال مفتوحة ويطبق المبدأ العام في سقوط الحقوق العينية المحددة بحمسة عشر (15) سنة كاملة⁴.

ج- آثار إلغاء الترقيم النهائي:

- **الآثار بالنسبة للأطراف:** إذا صدر حكم قضائي لفائدة المدعي وقضى بإلغاء الدفتر العقاري وكان الحكم نهائيا وتم تنفيذه بإشهاره لدى المحافظة العقارية المختصة، فإن المدعى عليه صاحب الدفتر العقاري يفقد صفة المالك ولا يمكنه التصرف في العقار

¹ ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2006-2007، ص 155.

² عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، بوزريعة، الجزائر، سنة 2003، ص 229.

³ المواد 829 إلى 832 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر.

⁴ المادتين 46، 47 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر.

باتخاذ أي إجراء قانوني سواء نقل الملكية أو حق الانتفاع ويصبح مقدم طلب التسجيل الجديد المالك للعقار.

وفي حالة ما إذا الحكم القضائي لم يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر سواء برفض الدعوى في الشكل أو في الموضوع، أو بعدم قبولها بالفصل بعدم الاختصاص (النوعي أو الإقليمي) وكان الحكم نهائياً سواء أكان صادر عن المحكمة الإدارية للاستئناف أو المحكمة الإدارية الابتدائية ولم يستأنف الحكم، هنا وجب تقديم شهادة عدم الاستئناف ضمن ملف التنفيذ للمحافظ العقاري الذي يقوم بشطب العريضة القضائية وإزالة القيم المثقل به العقار ويبقى الترقيم على حاله¹.

- آثار الإلغاء بالنسبة للإدارة: لتنفيذ الحكم أو القرار القضائي يجب تبليغه رسمياً للمحافظ العقاري واتباع إجراءات الشهر المرتبطة بالسندات التنفيذية طبقاً لنص المادة 15 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث أن المحافظ العقاري ملزم بالتحقق من هوية الأطراف وهوية العقار حيث يقوم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى وإعداد دفتر عقار جديد.

ونصت أيضاً المادة 86 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر على أن القرار المتخذ بإلغاء السجل العقاري، سواء بإلغاء أو بفسخ الحقوق العينية له أثر رجعي دون التمسك بها ضد الخلف الخاص أو دائني صاحب الحق الملغى ما لم يكن قد تم الإعلان مسبقاً عن الشرط الذي تم بموجبه الإلغاء أو الفسخ قبل ظهور حقوق الخلف الخاص بموجب القانون².

¹ زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 126-127.

² سعاد بن إيدير، مرجع سابق، ص 62-63.

3- الطعن في مقرر رفض الترقيم:

بغية تطهير الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة وتسليم لسندات الملكية للذين يشغلون فعلا جزء من هذه الأملاك، أحدث المشرع وسيلة فنية وقانونية تسمح لأصحاب الحقوق من الحصول على سند يتضمن الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري طبقا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، إذا لم يؤدي التحقيق العقاري نتيجة إيجابية وكان طالب التحقيق لا يمارس حيازة مشروعة، يعد المحافظ العقاري قرار برفض الترقيم لسبب ما خلال أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق ويبلغ الشخص أو الأشخاص المعنيين أو الوالي حسب الحالة¹.

يكون مقرر رفض الترقيم قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا طبقا لنص المادة 17 الفقرة الثانية من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية².

القضاء الإداري هو المختص في هذا النوع من المنازعات ضد قرارات المحافظ العقاري طبقا للمعيار العضوي، المادة 800 و801 من القانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية³.

أما الاختصاص الإقليمي فيكون في موطن المدعى عليه.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 226.

² المادة 17 من القانون رقم 02/07 السالف الذكر.

³ المادتين 800 و801 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر.

4- إلغاء مقرر الترقيم:

إذا تحصل المستفيد من الترقيم بواسطة التحقيق العقاري على مقرر الترقيم العقاري باستعمال أساليب احتيالية أو قرارات كاذبة أو وثائق ومستندات مزورة، يخول القانون للمحافظ العقاري اللجوء إلى المحكمة الإدارية لطلب إلغاء الترقيم وهذا ما نصت عليه المادة 18 من القانون 02/07 السابق الذكر "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني"¹. ويجب القيام بإجراءات شهر العريضة القضائية لدى المحافظة العقارية أين تم قيد العقار حسب نص المواد 03 و 17 و 519 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثالث: المنازعات التي تؤول إلى القضاء الجزائي:

تنص المادة 18 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم السندات الملكية على أن "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية" في هذه الحالة تكون الدعوى المدنية (الإدارية) مرتبطة بمآل الدعوى الجزائية.

المطلب الثاني: التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري:

هي تلك الاعتراضات المقدمة من كل شخص له مصلحة سواء أكان الاعتراض متعلق بالترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي.

¹ المادة 18 من القانون رقم 02/07 السالف الذكر.

الفرع الأول: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم المؤقت:

قد يكون الاعتراض في حالة الترقيم المؤقت ما بين أشخاص يخضعون للقانون الخاص، وقد يكون أحد أطراف الدعوى القضائية شخص يخضع للقانون العام.

1- قرار يتعلق باعتراضات بين أشخاص القانون الخاص:

في دعوى إلغاء الترقيم المؤقت يسعى المعترض (المدعي) إلى تغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر أو تعديله، مستندا على حجية الوثائق المقدمة في حين المعترض ضده (المدعى عليه) يطالب برفع ذلك الاعتراض والقيود على العقار المثقل بالنزاع القضائي وتثبيت القيد في السجل العقاري ولتوضيح ومناقشة قرار المحكمة العليا رقم 200 المؤرخ في 25 فيفري 2000 والذي مفاده الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الثبوتية وعند الاقتضاء على أساس الحيادة بالترفضيل¹.

حيث قدم (ت ل) الطعن بطريقة النقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي المؤيد للحكم المستأنف الصادر عن محكمة "قايس" والقاضي يرفض الدعوى لعد التأسيس.

الطاعن بالنقض أسس طلبه على وجهين، الأول يبين أن القرار لم يدعم بأسس قانونية ولم يكن مسببا تسببيا كافيا أما الوجه الثاني للطعن هو تناقض وعدم تعليل الحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى القاضي بعدم حجية الوثيقة العرفية بينما أساسا قضاة المجلس على عدم وجود الوثيقة المراد إلغاؤها².

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

² القرار 246259 المؤرخ في 25 فيفري 2004 موضوعه الترقيم المؤقت.

وتتلخص وقائع القضية في أنه تم ترقيم قطعة أرض مساحتها 08 هكتارات وخمسة وثلاثين آر من طرف المحافظ العقاري لفائدة المطعون ضده (ح م) حيث أن الطاعن رفع الدعوى أمام المحكمة لإبطال وثيقة التي بموجبها تم الترقيم المؤقت، دافعا بأنه هو المالك للقطعة محل الترقيم والتي آلت إليه عن طريق الإرث من أبيه الذي اشتراها بموجب عقد عرفي بتاريخ 1909/09/06.

حيث أن قضاة الاستئناف فصلوا برفض الدعوى لأن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغاؤها كما صرح مدير الحفظ العقاري لولاية خنشلة أمام المجلس بأن الترقيم تم على أساس وثائق المسح العام والتزام إبقاء الترقيم المؤقت إلى غاية الفصل في الدعوى.

خلص قضاة المحكمة العليا إلى أنه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة الوثيقة العرفية للقطاع ومطابقتها لمحل النزاع وكذا دراسة الوثائق المقدمة من طرف المطعون ضده لتسجيل العقار باسمه والاستفادة من الترقيم المؤقت وبعدها يتم الفصل في القوة الثبوتية لكافة المستندات طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 السابق الذكر وأن يبحثوا في حيازة الأحق عند الاقتضاء تطبيقا للمادة 13 من نفس المرسوم.

وعليه تم قبول الطعن ونقض القرار وإحالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس بتشكيل هيئة أخرى.

2- قرار يتعلق بالاعتراضات على الترقيم المؤقت مسجل باسم الدولة:

يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري إذا كانت الدولة طرفا في النزاع حيثما يكون الترقيم مؤقتا لفائدتها وكان المعترض شخصا طبيعيا من أشخاص القانون الخاص.

الفرع الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي:

الهدف من دعوى إلغاء الترقيم النهائي إلغاء الدفتر العقاري الناتج عن عملية الترقيم العقاري، ويؤول الاختصاص للقضاء الإداري اعتمادا على المعيار العضوي الذي يتبناه المشرع.

وبما أن الترقيم العقاري يقوم به المحافظ العقاري بصفته شخصا من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يكون للقضاء الإداري بغض النظر عن النشاط وهذا ما أكدته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية والتي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"¹.

والمحافظ العقاري يمثل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ألا وهي المحافظة العقارية.

أما عن آثاره فإنه بمجرد إلغاء الترقيم النهائي يلغى معه الدفتر العقاري وكأنه لم يكن لأن قرار الإلغاء حجيته مطلقة، فالحائز يفقد صفة المالك ولا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية وذلك بعد شهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا².

¹ المادة 800 من القانون رقم 08-09، مصدر سابق.

² عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 38.

ملخص الفصل الثاني

في هذا الفصل تطرقنا إلى الإشكالات القانونية التي تثار بعد انتهاء عملية المسح العام للأراضي وترقيم العقارات سواء ترقيما مؤقتا أو نهائيا من طرف المحافظ العقاري المختص أو عبر التحقيق العقاري، حيث شرعنا في البداية بتعريف بالدعوى القضائية بصفة عامة وشروط مباشرتها، ثم انتقلنا إلى الدعوى القضائية المتعلقة بالعقار وشروطها الخاصة سواء من حيث المواعيد أو شهر العريضة أمام المحافظة العقارية المقيد بها العقار ثم إلى الاعتراضات المقدمة ضد الترقيم المؤقت سواء المؤقت لـ 04 أشهر التي تستند في ترقيما على الحيابة والتقدم المكسب للحق (15 سنة حيازة) أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02) المعتمد في ترقيمه على حيازة الملاك الظاهرين لسندات لا ترقى إلى المستندات القانونية أو الترقيم المؤقت لحساب المجهول التي لم يطالب أصحابها بها أثناء عملية المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد ملاكها وكيفية الاعتراض أمام المحافظ العقاري الذي يحرر محضر صلح أو عدم صلح تبعا للنتائج المتوصل إليها وإحالة الأطراف إلى القضاء المختص في حالة عدم الصلح، وكذا تطرقنا إلى الترقيم النهائي وكيفية الاعتراض عليه والجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع والتي تكون دائما القضاء الإداري عكس الترقيم المؤقت الذي يتوزع الاختصاص ما بين القضاء العادي حيثما يكون أطراف النزاع يخضعون للقانون الخاص والقضاء الإداري لما تكون أحد أطراف النزاع دولة (إدارة عمومية ذات طابع إداري) وإلى آثار إلغاء الترقيم في حال تغيير المركز القانوني أو تعديله، واختصاص القضاء الجزائي في حال اكتشاف تزوير في الوثائق المقدمة أو تصريحات كاذبة أثناء الترقيم، وانتهينا بعرض بعض القرارات القضائية كتطبيقات على الترقيم العقاري.

الخاتمة



الخاتمة:

ختاما لبحثنا هذا، نستنتج أن المشرع الجزائري رصد آليات قانونية هامة لتطهير الملكية العقارية وتجسيد عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ولقد تم اعتماد هذا النظام رسميا بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وألحقه بمرسومين تطبيقيين، المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية الأخرى المعدلة له والمتممة لها.

إن نظام الشهر العيني يعتمد أساسا على نظام مسح الأراضي العام الذي يشرع في مباشرة أشغال التحقيق فيه بموجب قرار ولائي يتضمن افتتاح عمليات المسح بإقليم بلدية ما يتبعه قرار ولائي آخر يتضمن إنشاء اللجنة الولائية لمسح الأراضي للبلدية المعنية يرأسها قاض تابع للمحكمة التابعة لها اختصاص القضائي لتلك البلدية يعينه رئيس المجلس القضائي مهمتها النظر في الاعتراضات المقدمة لها ضد نتائج المسح، في حال عدم المصالحة والاتفاق بين الأطراف المتنازعة، يبقى التسجيل على حاله مع إحالة الأطراف على القضاء ثم تليها مرحلة الترقيم في السجل العقاري وإعطاء رقم مسحي ومجموعة ملكية وتحديد المساحة وهوية المالك للعقارات الممسوحة وإنشاء البطاقات العقارية بالسجل العقاري ويكون الترقيم إما مؤقتا أو ترقيم نهائي حسب وثائق ومستندات المسح المقدمة للمحافظة العقارية، تكون أمام الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر في حالة الحيابة الطويلة للعقار والتي تكون لمدة تفوق خمسة عشر 15 سنة عن طريق التقادم المكسب وليس للحائزين ووثائق ومستندات شرعية، أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02) فهو يخص العقارات التي لا يملك أصحابها الظاهرون المستندات الكافية لإثبات

حيازتهم أو ملكيتهم ولا ترقى إلى المستندات القانونية، وترقيم آخر مؤقت لحساب العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح لمدة 15 سنة، بمرور المدة المحددة لكل نوع من الترقيعات المؤقتة دون معارضة أو تم سحب المعارضة أو تم تحرير محضر صلح أمام المحافظ العقاري يصبح الترقيم نهائي، ولا يبقى إلا طريق القضاء العادي للطعن في الترقيم إن كانت الأطراف المتنازعة تخضع لأحكام القانون الخاص وللقضاء الإداري إن كان أحد أطراف النزاع دولة أو ولاية أو بلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

أما الترقيم النهائي للعقار يكون في حالة ما إذا كان الملاك حاصلين على سندات وعقود مقبولة قانونا ويتم إعداد وتسليم الدفتر العقاري ولا يمكن الاعتراض والطعن في هذا النوع من الترقيم إلا عن طريق القضاء الإداري فقط.

ومن خلال ما تم ذكره خلال بحثنا هذا المرسوم بعنوان منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، تم التوصل إلى النتائج التالية:

النتائج:

1. ضعف الإطار القانوني والحاجة إلى المواكبة السريعة التي يشهدها العقار، وجعله أكثر توافقا مع المستجدات؛
2. عدم دقة المعلومات وصحة المخططات المسحية وفي بعض الأحيان عدم جدية التصريحات بالحيازة للعقارات، أدى إلى العديد من الأخطاء الناتجة عن عمليات المسح التي تخص حدود العقارات، المساحات، الملاك، هوية الملاك وهذا ما أدى إلى كثرة المنازعات، سواء الاعتراضات أمام لجنة المسح أو المحافظ العقاري أو الاعتراضات أمام القضاء العادي أو الإداري؛
3. أدى عدم النشر الواسع وبكافة الطرق والوسائل والدعائم الإعلامية وقصر الوقت الممنوح لأعوان المسح لإنجاز مهامهم خلال عمليات المسح إلى تسجيل العديد

من العقارات في حساب المجهول وهذا ساهم في تزايد حجم المنازعات لا سيما المتعلقة منها بتسوية وإخراج العقارات المسجلة في المجهول (العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح)؛

4. المشرع لم يحصن الدفتر العقاري من إمكانية اللجوء إلى القضاء وطلب إلغاءه، كما أنه لم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية، وبالنتيجة لم يعتمد مبدأ القيد المطلق في نظام الشهر العيني بل أخذ بمبدأ القيد النسبي لأنه أجاز الطعن في الترقيم النهائي وهذا ما قد يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية؛

5. محدودية الإمكانيات البشرية والمادية والمالية الممنوحة لمصالح المسح والحفظ العقاري أمام المساحات الشاسعة المطلوب مسحها وتأخر عمليات المسح سابقا؛

6. دمج مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في مديرية ولائية واحدة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11، وتكليفها بعملية المسح العام للأراضي بدلا من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنحلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/25 المؤرخ في 06 جوان 2021؛

7. يعتبر الصلح خطوة مهمة في تسوية وترشيد المنازعة العقارية يقوم بها المحافظ العقاري بين أطراف المنازعة قبل لجوئهم إلى القضاء.

الاقتراحات:

1. تحيين مختلف القوانين المتعلقة بالمسح العقاري وتأسيس السجل العقاري لتتسجم مع المستجدات الحديثة؛

2. يجب تعزيز إجراءات الصلح وجعله خطوة أولى في كل المنازعات؛

3. العمل على النشر والإشهار الواسع في مجال الإعلام قبل البدء في عملية المسح وعدم الاكتفاء بالوسائل التقليدية؛

4. منح الوسائل المادية والمالية أكثر لمصالح المسح والحفظ العقاري بما يسمح لها بالقيام بأشغال المسح والترقيم بشكل جيد وإيجاد صيغة لمكافأة أعوان المسح وتحفيزهم ماليا خلال عمليات المسح؛
5. رقمنة ملفات المسح والترقيم والمنازعات العقارية على مستوى مصالح مديرية المسح والحفظ العقاري الولائية؛
6. إنشاء مدرسة متخصصة في تكوين إطارات وأعوان المسح على غرار البلدان الأوروبية كفرنسا على سبيل المثال.

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 PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : رقم القطعة :
..... احتمالاً - Eventuellement

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر صلح رقم...../.....

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير، والتي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد/.....

قد أشرفت محاولات الصلح بين الأطراف على مايلي :

-على أن اعترف السيد/.....بأن العقار المحدد أعلاه و المتمثل
.....
.....
.....

-يقوم المحافظ العقاري على أساس المعلومات المتوفرة في هذا المحضر الإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري والخاص بالعقار المعين أعلاه، وقعه معنا الأطراف بالمحافظة العقارية المغير.

توقيع الطرف الأول:

المغير في:.....

توقيع الطرف الثاني:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالمغير
رقم.../ 2014

شهادة ترقيم عقاري مؤقتة (01)

جمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري؛
جمقتضى الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل،
لاسيما المادة 253-2 منه؛
جمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
جمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح
الأراضي العام؛
جمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل
العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛
-وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30
-وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري: بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، لبلدية: المغير، (الحصّة رقم)، سعة المسح:
00 هكتار 98 أو 67 سنتيوار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم:
27 تربيعه: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها:)(02)
باسم السيد(ة): المولود(ة)
ابن(ة): مهنة: الحنسية: جزائرية.
الساكن(ة):

المحافظ العقاري

(01) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) المنطب العبارة الغير ملائمة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر عدم الصلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير

والتي تظهر وثائق مسح الأراضي أن حيازتها تعود للسيد / (ة) وبما أن محاولات الصلح بين الأطراف أصبحت عديمة الجدوى، وعليه وفقا لأحكام المادة 15 أعلاه فإن للمدعي السيد/ (ة)..... مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر، لكي يقدم ويشهر الدعوى القضائية الموجهة لإثبات حقوقه على العقار المذكور أعلاه والمرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة.

وفي حالة عدم تقديم هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري بالمغير خلال الأجل المذكور يعتبر الإعتراض ملغي.

المغير في :.....

إمضاء الطرف الأول:

المحافظ العقاري

إمضاء الطرف الثاني:

قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ- القرآن الكريم:

ب- النصوص التشريعية

- الأوامر:

1. الأمر 70-91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1970 المتضمن التوثيق (الملغى)، الجريدة الرسمية، العدد 107، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1970.
2. الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
3. الأمر 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975
4. الأمر 95-26 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
5. الأمر رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في 27 أبريل 1991، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991 المعدل والمتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، الجريدة الرسمية، العدد 29، الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001.

- القوانين:

1. القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 2008.
2. القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1984.
3. القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

4. القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، عدد 78 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014.
5. القانون رقم 24-08 مؤرخ في 24 نوفمبر سنة 2024، يتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية، العدد 84 الصادرة في 26 نوفمبر 2024.

ج- النصوص التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، سنة 2008.
2. المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 34، سنة 1993.
3. المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.
4. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية، العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.

د- القرارات الوزارية

1. قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 09 مارس 1977.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو سنة 2022 المحدد لصلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 59 بتاريخ 08 سبتمبر 2022.

هـ- التعليمات والمذكرات

1. التعلية رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول-حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.
2. التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

3. التعليم رقم 4300 المؤرخة في 10 مارس 2025 الصادرة عن المدير العام لأملاك الدولة.
4. مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2007 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.
5. مذكرة رقم 7341 المؤرخة في 26/07/2008 المتعلقة بإعداد وثيقة شهادة الشهود والموجهة لرئيس الغرفة الوطنية للموثقين.

ثانيا: المراجع:

أ- الكتب:

1. أبو القاسم بن جزيء، تقريب الوصول إلى علم الأصول، دار إحياء التراث الإسلامي، الجزائر، ط1، 1990.
2. ازين الدين بوتشيشة، منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر - دار البيضاء الجزائر، 2023.
3. بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الروبية، الجزائر، 2009.
4. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر 2006.
5. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كلية الجزائر، 2013.
6. حمدي باشا، القضاء العقاري، طبعة 2023، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2023.
7. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2013.
8. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، بوزريعة، الجزائر، سنة 2003.

9. مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة القديمة، الجزائر، 2012.
10. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول الهيئات والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009.
11. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- ب- البحوث الجامعية**
- أطروحة دكتوراه
1. سليمة صيفاري، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه في علوم القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2017-2018.
2. عماد الدين رحايمية- الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة فب التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزوو، 2014.
3. ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.
4. ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة وهران دراسة مقارنة، 2010/2011.
- رسائل ماجستير:**
1. زهرة بن عمارة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.
2. ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2006-2007.
3. نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، 2012.

- مذكرات ماستر:

1. اميرة بكوش عمروش اية، منازعات الغرفة العقارية، مذكرة ماستر بعنوان، جامعة قالمة، السنة الجامعية 2021-2022.
2. توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظة العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.
3. سعاد بن إيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2019-2020.
4. الصادق القط، خميستي سموحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق والعلوم الإدارية، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2016-2017.
5. عثمان حويدق، آثار ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة الأخضر، الوادي، 2015.

- المقالات:

1. أمينة عبدلي، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية المجلد 07 العدد 02 جوان 2020 كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة خميس مليانة الجزائر ص 393.
2. جغلول زغدود، نعيمة حاجي، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في التشريع الجزائري، جامعة ام البواقي، قسم العلوم القانونية مجلة معارف العدد 14 /جوان 2013.
3. سعيد سعودي الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية العدد 01 الجزائر سنة 2019.
4. العزلي بومعروف -حجية الدفتر العقاري بين مبدا تامين العدالة وتامين استقرار الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية -المجلد 07 العدد 02 سنة 2022.

5. قلال بن عبد الله، إشكالات التقييم العقاري، مقالة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 4، العدد 02، 2019.
 6. كريم صياد، فعاليات تقييم العقارات المسووحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52، تيزي وزو، ديسمبر 2019.
 7. لطيفة بن حمود، منازعات التقييم المؤقت للعقارات غير مطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية بسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52، الجزائر، 2019.
 8. مصطفى بوضياف، تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري، مجلة الدراسات القانونية صنف (ج)، المجلد 08، العدد 01، السنة 2022.
 9. نصر الدين عاشور، علي، إشكالات منازعات التقييم العقاري في القضاء الجزائري، مجلة الفكر، المجلد 16، العدد 01، سنة 2021.
 10. نورالدين زيدة، الدفتر العقاري كألية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، عدد 18 جوان 2017، جامعة الشلف.
- مداخلات ومحاضرات:**
1. بعثاش ليلي، إيمان بلعياضي، منازعات التقييم عند التقييم الأول في السجل العقاري (مداخلة)، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
 2. فهيمة قسوري، محاضرات مقياس قانون مسح الأراضي، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2016/2015.

الفهرس



الفهرس

01	المقدمة.....
	الفصل الأول: إجراءات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري
07	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري.....
07	المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري.....
07	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري.....
09	الفرع الثاني: اسس وأهداف عملية.....
11	الفرع الثالث: الهيئات المكلفة بعملية مسح الأراضي.....
	المطلب الثاني: تنظيم الاعمال لأجراء عمليات مسح الأراضي العام على مستوى البلدية.....
16	الفرع الأول: الإجراءات الإدارية.....
16	الفرع الثاني: الإجراءات التحضيرية.....
17	الفرع الثالث: الإجراءات الميدانية (التحقيق الميداني).....
19	المبحث الثاني: الترقيم العقاري الناتج عن عملية مسح الأراضي العام.....
19	المطلب الأول: الترقيم العقاري وانواعه.....
19	الفرع الأول: ماهية الترقيم العقاري.....
21	الفرع الثاني: أنواع الترقيم العقاري.....
34	المطلب الثاني: الدفتر العقاري ومدى الحجية التي يتمتع بها.....
34	الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....
36	الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري.....
40	الفرع الثالث: إجراءات اعداد وتسليم الدفتر العقاري.....
42	ملخص الفصل الأول.....
	الفصل الثاني إشكالات الترقيم العقاري
45	المبحث الأول: دعوى منازعات الترقيم العقاري.....
45	المطلب الأول: دعوى الترقيم العقاري.....

45	الفرع الأول: مفهوم الدعوى.....
48	الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الترقيم العقاري.....
54	المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بالترقيم العقاري.....
54	الفرع الأول: تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت.....
59	الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي.....
60	الفرع الثالث: تسوية منازعات التحقيق العقاري.....
62	المبحث الثاني: القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته.....
62	المطلب الأول: الجهات القضائية المختصة في منازعات الترقيم العقاري.....
63	الفرع الأول: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي.....
64	الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري.....
76	الفرع الثالث: المنازعات التي تؤول إلى القضاء الجزائي.....
76	المطلب الثاني: التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري.....
77	الفرع الأول: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم المؤقت.....
79	الفرع الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي.....
80	ملخص الفصل الثاني.....
82	الخاتمة.....
87	الملاحق.....
95	قائمة المصادر والمراجع.....
	الفهرس
	الملخص

ملخص

إن ضرورة تطهير الوضعية العقارية للبلاد أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار العديد من التشريعات لتنظيم الملكية العقارية وتبنى في ذلك نظام الشهر العيني الذي يعتمد على تسجيل الحقوق العينية على العقارات ويقوم نظام الشهر العيني على مجموعة من الإجراءات المركبة والمتتالية تبدأ بعملية مباشرة المسح العام للأراضي في إقليم بلدية ما، وبعد اتمامها يتم إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ثم تليها عملية تأسيس السجل العقاري وإنشاء البطاقات العقارية للعقارات الممسوحة، ثم يتم ترقيم العقارات إما مؤقتاً أو نهائياً، ويخضع الترقيم العقاري للطعن الإداري أمام المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو الطعن القضائي بنوعيه العادي والإداري.

الكلمات المفتاحية:

الملكية العقارية، المنازعات العقارية، منازعات الترقيم العقاري، وثائق المسح، المحافظة العقارية، الدفتر العقاري، إشكالات الترقيم.

Abstract

The necessity of purifying the country's real estate situation led the Algerian legislator to issue many laws to regulate real estate ownership, In this regard the real estate registration system was adopted, which is based on registering real rights on real estate. The monthly eye system is based on a set of complex and successive procedures, It begins with the process of conducting a general survey of the lands in the territory of a municipality, This is followed by the process of establishing the real estate registry and creating real estate cards for the surveyed properties, The properties are then numbered either temporarily or permanently. Real estate numbering is subject to administrative appeal before the regionally competent real estate registrar or to judicial appeal of both the ordinary and administrative types.

Keywords :

Real estate ownership, real estate disputes, real estate numbering disputes, survey documents, the real estate governorate, the real estate book, numbering problems.