



جامعة 08 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون عام

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية

ترقيم السجل العقاري ومنازعاته
في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

الدكتور: محمد علي حسون

إعداد الطالبين:

1- قادري ميلود

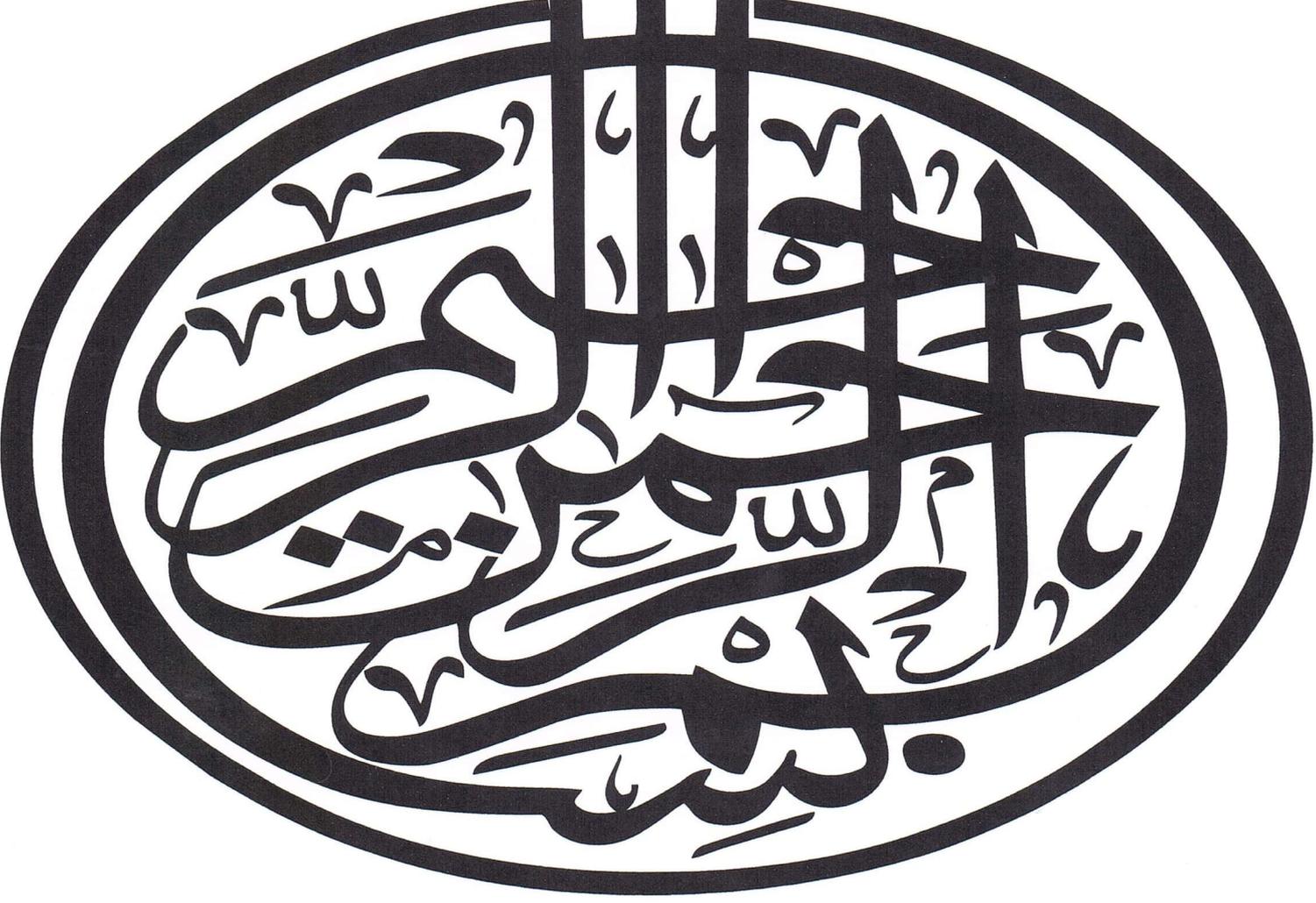
2- هميسي إسلام

تشكيل لجنة المناقشة:

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	حميداني محمد	08 ماي 1945 - قالمة	أستاذ محاضر	رئيسا
2	محمد علي حسون	08 ماي 1945 - قالمة	أستاذ محاضر	مشرفا
3	عيساوي نبيلة	08 ماي 1945 - قالمة	أستاذ محاضر	مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ





جامعة 08 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون عام

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية

ترقيم السجل العقاري ومنازعاته
في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

الدكتور: محمد علي حسون

إعداد الطالبين:

1- قادري ميلود

2- هميسي إسلام

تشكيل لجنة المناقشة:

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	حميداني محمد	08 ماي 1945 - قالمة	أستاذ محاضر	رئيسا
2	محمد علي حسون	08 ماي 1945 - قالمة	أستاذ محاضر	مشرفا
3	عيساوي نبيلة	08 ماي 1945 - قالمة	أستاذ محاضر	مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

شكر وتقدير

أحمد الله تعالى الذي وفقني لإعداد هذه المذكرة و أتقدم بجزيل الشكر الى
أستاذي الفاضل الدكتور " محمد علي حسون " الذي تفضل بقبول
الإشراف على هذه المذكرة و لم يبخل علي من علمه و سنده جزاه الله
عني كل خير.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل
المتواضع.

كما لا يفوتني أن أشكر جميع الأساتذة المشرفين على دفعة الماستر 2017/2016
في فرع القانون العام.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقيهما

إلى من لا يمكن للأرقام أن تحمي فضائلهما

إلى "والدي العزيزين" أدامهما الله لي

إلى إخوتي و أخواتي

إلى أعز الأشخاص على قلبي

إلى كل أصدقائي و من كانوا برفقتي في الدراسة

إلى الأستاذ الفاضل محمد علي حسون

إلى كل الأساتذة المشرفين

إلى كل من ساهم في تلقيني و لو بحرفه في حياتي الدراسية

إلى كل من سقط من قلبي سموا

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

إلى الذي علمني درج القلم ، والذي رحمة الله عليه.

إلى والدي الكريمة أطال الله عمرها.

إلى زوجتي و أبنائي.

إلى روح الدكتور خليل الجزائري.

إلى الدكتور القدير محمد علي حسون

إلى هؤلاء جميعا أهدي هذا المجهود الفكري

قادرني

مقدمات

يعتبر العقار من الأسس التي يركز عليها بناء المجتمع ماديا و نفسيا و ذلك نظرا للقيمة الكبيرة التي يحتلها و تأثيراته على مختلف المجالات لا سيما الإقتصادية منها و العمرانية، حيث يساهم و بشكل كبير في النهوض باقتصاد الدولة و تنظيم العمران فيها بغية الإبتعاد عن الفوضى و لذلك كان مجالا حيويا للإستثمار سواء الإستثمار الوطني أو الأجنبي مما قد يؤدي الى حدوث نزاعات و خلافات بين الأفراد فيما بينهم، حيث النزاع بين الأفراد يتم حول حيازة أو ملكية العقار و بين المستثمرين و الدولة على عقار الإستثمار و طرق تسييرة و النوافع الناجمة جراء ذلك، هذا الأمر دفع مختلف التشريعات إلى سن قوانين و لوائح تنظيمية من أجل العمل على تنظيم عملية كسب العقار و إنتقاله و تداوله بين أفراد المجتمع بجميع أوجه التصرف المعروفة قانونا.

غير أنه إذا كان النزاع العقاري بين الخواص فيما بينهم لا يثير أي التباس أو غموض نظرا لوضوح و سلامة النصوص القانونية المنظمة للمنازعة العقارية في مجال القانون الخاص فضلا عن ما تكرر من إجتهد قضائي في هذا المجال، فإن الأمر و على خلاف ذلك يعتريه الغموض و الإلتباس في مجال القانون العام، حيث تكون الإدارة و هي تستند للقوانين و اللوائح المنظمة للعقار طرفا في إنشاء المركز القانوني العقاري و طرفا في تعديله و طرفا في إلغائه من خلال ما يصدر عنها من قرارات إدارية مرتبة لآثار قانونية و قابلة للطعن بالإلغاء.

إن ما تقوم به الإدارة ممثلة في مديرية المسح العقاري من مسح للعقار و ذلك من خلال إبراز الوضعية القانونية للعقار من حيث طبيعته (ملك عام، خاص، وقف، عرش)، و من خلال معرفة أصحاب الحقوق سواء مستنديين الى سندات قانونية أو واضعي اليد في المدد المنصوص عليها قانونا هو العملية المسماة بالمسح العقاري، و التي تنتهي إذا ما اقترنت بما تقوم به مديرية الحفظ العقاري إستنادا الى مستندات المسح من رقمنة للعقار و تسجيله في السجل العقاري إلى عملية مركبة بين المسح و الترقيم، فالترقيم العقاري يمكن تعريفه بأنه: "النتيجة الحتمية لكل عملية مسح مست عقار معين بموجبه يصبح الشخص يتمتع بصفة المالك الظاهر عند ترقيم العقار ترقيفا مؤقتا لفائدته بالإضافة الى التمتع بالامتيازات التي يمارسها المالك على العقار عند ترقيمه ترقيفا نهائيا لفائدته و الذي يتم بموجبه تسليم دفتر العقاري هذا الأخير الذي يعد سند الملكية الوحيد في الأراضي الممسوحة".⁽¹⁾

1 - لزهاري القيزي، "علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2013، ص53.

1- الإشكالية :

- إن كثرة المنازعات سواء تلك المعروضة على الإدارة (جهة المسح و جهة الترقيم) أو تلك المعروضة على القضاء بنوعيه عادي و إداري تدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية :
- فيما تتمثل آثار عملية الترقيم في السجل العقاري على منظومة العقار في الجزائر؟.
- هذه الاشكالية الرئيسية تدفعنا الى طرح الاسئلة التالية :
- هل دور الإدارة المخولة بالترقيم يعتبر ثانوي إذا كانت عملية المسح بمثابة التأسيس لعملية الترقيم في السجل العقاري؟
 - ما دور المحافظ العقاري في عملية قيد الحقوق في السجل العقاري؟.
 - كيف يمكن لشهادة الحيابة أن تؤثر على عملية الترقيم العقاري؟.
 - ما الأثر الذي تحدثه شهادة الترقيم في العقار المرقم ترقيمًا مؤقتًا؟.

2- المنهج :

تم معالجة هذا الموضوع وفقا للمنهج الوصفي التحليلي الذي نحاول من خلاله تحليل مختلف النصوص المحددة و المنظمة لسير عمليات الترقيم العقاري بشكل عام و المنازعات الناشئة عنه بشكل خاص، و من أجل إعطاء الموضوع طابعا تقني حاولنا تدعيمه بخلاف الأعمال القضائية التي سار عليها القضاء الجزائري بنوعيه العادي و الاداري.

3- أهمية الموضوع :

- تبرز أهمية دراسة موضوع ترقيم السجل العقاري و منازعاته في التشريع الجزائري فيما يلي:
- إعتبار عملية ترقيم السجل العقاري من إختصاص هيئات و مؤسسات عمومية ذات صبغة إدارية وضعها المشرع في شكل مرافق عامة من أجل خدمة الصالح العام تسير وفق أسس و قواعد القانون الإداري خاصة فيما يتعلق بالإختصاص في إتخاذ القرارات الازمة بشأن عمليات الترقيم في السجل العقاري باختلاف الحالة القانونية.
 - الصعوبات العلمية و العملية التي تواجه فئة المطبقين لقواعد المسح و الترقيم وفق الأسس التي وضعها المشرع الجزائري.

- كونه من المواضيع التي تطرح نقاشا وجدالا حادا في ميدان القانون الخاص بشكل عام و القانون العام بشكل خاص باعتبار أن أحد أطراف النزاع غالبا ما يكون خاضعا لقواعد القانون العام.

4- أسباب إختيار الموضوع :

إن من الأسباب المبررة لإختيار موضوع ترقيم السجل العقاري و منازعاته في التشريع الجزائري يتمثل في :

1- كون أن هذا الموضوع يجعل ضابطا للفرقة بين إختصاص القضاء العادي و القضاء

الإداري رغم أن الجهة القائمة سواء بالمسح أو الترقيم هي جهة إدارية .

2- التداخل في تطبيق القانون الإداري و القانون الخاص (المدني) في المنازعات العقارية بين

القضاء العادي و القضاء الإداري.

5- أهداف الدراسة :

تهدف دراسة هذا الموضوع في توضيح ما يلي:

- توضيح نية و إتجاه المشرع في تنظيمه لعملية المسح و الترقيم العقاري.
- توضيح الإجراءات و المراحل الواجب مراعاتها في عملية الترقيم العقاري.
- الكشف عن مدى نجاعة و فاعلية النصوص المطبقة في هذا المجال.

6- الصعوبات :

من بين الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذا البحث هي :

- حداثة هذا الموضوع بالنسبة للتشريع الجزائري خاصة و أن أول نص تنظيمي لهذه المسألة كان سنة 1976 و المتمثلة في المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

تأخر إدارة المسح في عمليات المسح تسبب طغيان نظام الشهر الشخصي الموروث عن الفترة الإستعمارية مما حال دون قيام إدارة الترقيم بدورها باعتبار العملية مركبة بين (المسح

و الترقيم)، كما أنه ليس من السهل معرفة نية المشرع الجزائري من خلال كثافة النصوص المنظمة لعملية الترقيم في السجل العقاري.

7- نقد الدراسات السابقة :

بالرجوع الى مختلف الدراسات السابقة فإن موضوع الترقيم في السجل العقاري هو موضوع حديث لم ينل حظا من الدراسة باستثناء بعض المواضيع ذات الصلة بالملكية العقارية نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

- الأطروحة التي تقدم بها الطالب رحامية عماد الدين و الموسومة بعنوان " الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" و ذلك للحصول على شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية و تتمحور إشكالية الدراسة في هذه الأطروحة حول مختلف الآليات القانونية التي تصلح لأن تكون عنوانا لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، غير أن هذه الأطروحة لم تلم بالموضوع لأن إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر تخضع أيضا في إثباتها لجهات إدارية (جهة المسح و جهة الترقيم) من خلال مستنديين هما البطاقة العقارية و الدفتر العقاري .

- المذكرة التي أعدها الطالب لزهارى القيزي و الموسومة بعنوان "علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري" و ذلك من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون و التي جاءت إشكالية الدراسة فيها حول مدى الإرتباط و التلازم بين مسح الأراضي و الحفظ العقاري، فهذه المذكرة أيضا لها علاقة مع موضوع منازعات الترقيم العقاري على أساس أن المسح العقاري يعتبر الأساس المادي الذي يتولى المحافظ العقاري قيد نتائجه في السجل العقاري من اجل القيام بترقيم العقار.

8- التصريح بالخطأ :

من أجل دراسة هذا الموضوع إقتضى الأمر تقسيم البحث الى : فصلين تناولنا بالدراسة في الفصل الأول المسح العقاري و السجل العقاري وفق مبحثين :الأول بعنوان المسح العقاري، أما الثاني فجاء بعنوان السجل العقاري، بينما خصص الفصل الثاني من هذه الدراسة للحديث عن الترقيم العقاري و منازعاته ، و قسم هو كذلك بدوره الى مبحثين : بحيث تم توضيح أنواع الترقيم العقاري من خلال

المبحث الأول من جهة و طرق و إجراءات تسوية منازعات الترقيم العقاري في المبحث الثاني من جهة أخرى.

الفصل الأول

لقد ورثت الجزائر بعد الإستقلال وضعية عقارية متشعبة و غير منظمة، و كان مت الازم على المشرع الجزائري إيجاد سياسة و منظومة عقارية ناجحة من أجل الخروج من هذه الوضعية، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى وضع الأمر 74/75⁽¹⁾ المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فههدف المشرع من وراء هذا الأمر هو إجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية أساسه عملية المسح العقاري الذي يتم عن طريق تحقيقات ميدانية تقيد النتائج المتحصل عليها في السجل العقاري بهدف القيام بعملية ترقيمها حسب الحالة القانونية للعقار، و لهذا فإنه وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من خلال تقسيم هذا الفصل الى مبحثين للحديث عن المسح العقاري من خلال التعريف به و بيان الهيئة المكلفة بإعداده و المراحل التي يمر بها من خلال المبحث الأول، بينما يتم التطرق الى السجل العقاري من خلال توضيح المقصود به و الهيئة المكلفة بمسكه و المبادئ التي يقوم عليها في المبحث الثاني من هذا الفصل.

¹ - الأمر: 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

المبحث الأول

المسح العقاري

نظرا لما تتصف به عملية المسح العقاري من طابع تقني دقيق، فقد تم التكفل بها قانونا، حيث واكتبها عدة تطورات ومررت بمختلف القوانين بداية في 1975 تزامنا بصدور الامر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق باعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري، حيث أن هذا الأمر لم يعط توضيحا كافيا لعملية المسح، فالتجأ المشرع الجزائري لتأسيس هيكل جديد سنة 1989 يدعى بالوكالة الوطنية لمسح الاراضي، فمن خلال هذا المبحث سيتم التعرف على عدة عناصر بداية بتعريف عملية المسح، ثم مجموعة الأسس التي يقوم عليها والهيئة المكلفة بانجازه، لنصل في الأخير إلى إشكالات المسح وآثاره القانونية على الواقع العقاري بالجزائر، من خلال أربعة مطالب خصص كل مطلب لدراسة كل عنصر من هذه العناصر على التوالي :

المطلب الأول

مفهوم المسح العقاري

من خلال هذا المطلب سيتم معالجة مفهوم المسح العقاري بتبيان تعريف عملية المسح، وأسس هذه العملية والهيئة المكلفة بإعداد المسح العام، موزعة على ثلاثة فروع كما يلي:

الفرع الأول

تعريف عملية المسح

المشرع الجزائري لم يعط تعريفا واضحا و دقيقا لعملية المسح كباقي التشريعات، وذلك بالرجوع لمختلف القوانين والمراسيم التنظيمية التي تنظم هذه العملية، حيث اكتفى فقط بتوضيح الغاية من وراء عملية المسح حسب ما نصت عليه المادة 2 من الأمر 74/75⁽¹⁾ المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري" إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

1- المادة 02 : الأمر 74/75، المرجع السابق.

لقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية فهناك من عرفها على أنها " تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات باختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"⁽¹⁾.

كما تم تعريف عملية المسح على أنها "عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحة تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة الميدانية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها"⁽²⁾.

يتضح من خلال التعريفين السابقين أن عملية المسح العقاري تتميز بخاصيتين : تتمثل الأولى في كون المسح العقاري مجرد و معرف للوضعية القانونية والحقيقية للعقارات، أما الخاصة الثانية فتتمثل في كون عملية المسح العقاري عملية محددة ومعرفة للملاك أصحاب الحقوق العينية على العقارات⁽³⁾، وهو ما سنحاول توضيحه على النحو التالي:

بالنسبة لكون عملية المسح ميزة لتعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات فالمسح يكشف عن طبيعة العقارات كما هو الحال بالنسبة للعقارات الحضارية ، فإنه يوضح كيفية و طبيعة تنقل و تخصيص البيانات المشيدة فوق الأرض، كما تبرز عملية المسح حدود العقارات وحساب المساحة التي تترتب عليها.

أما فيما يتعلق بخاصية تعريف وتحديد أصحاب الحقوق العينية العقارية، فعملية المسح تسمح لنا بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو معنوية وهذا كله لا يتم إلا عن طريق تحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع ضرورة تقديم الوثائق الثبوتية من طرفهم سواء كانت هذه الوثائق رسمية أو عرفية يسند عليها في تحديد حيازتهم للعقارات المراد مسحها⁽⁴⁾.

1- عمار بوضياف، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي، الشيخ العربي التبسي، الجزائر، أبريل 2006، ص41.

2- جمال بوشناق، "شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص8.

3- جمال بوشناق، المرجع نفسه، ص121.

4- ريم مراحي، "دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص9.

لعملية المسح العقاري عدة أهداف منها أهداف اقتصادية وإجتماعية و قانونية، كما تهدف أيضا لتحديد محيط أقاليم البلديات.

إن إنشاء مسح الأراضي حقيقة يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول الى التطهير العقاري من خلال تجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مقيدة تخدم التطور الإقتصادي والإجتماعي على حد سواء، كما يخضع تأسيس الأراضي لسيرورة قواعد وضوابط غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني ومستوحاة من القانون المدني على الصعيد القانوني⁽¹⁾.

الفرع الثاني

أسس المسح العقاري

يقصد بأسس المسح العقاري على أنها الوثائق والسندات وجميع الوسائل القانونية التي على أساسها يتم تسجيل الحقوق العينية العقارية القانونية لأول مرة في السجل العيني، أي في مجموع البطاقات العقارية، فباستقراء نصوص الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، والمرسومين 62/76 المتضمن مسح الأراضي العام⁽²⁾، و 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم 123/93⁽³⁾، نجد أن المشرع ومن أجل القيام بعملية المسح لم يستثني أية وثيقة معترف بها يمكن أن تساعد وتساهم في معرفة أصحاب الحقوق العينية، فقد تكون الوثائق عرفية كما يمكن أن تكون رسمية فلجنة المسح من مهامها حسب مقتضيات المرسوم 62/76 البت بالإستثناء لجميع الوثائق، ان هذه العبارة الأخيرة لا تحصر الوثائق من نوع معين، فلو إشتراط المشرع شكلا خاصا من هذه الوثائق لمنع على اللجنة المكلفة بعملية المسح الإستناد إلى غيرها من الوثائق .

كما أن الترقيم العقاري يتم على أساس إستغلال المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية⁽⁴⁾، فمن خلال دراسة البطاقة العقارية يمكن للمحافظ العقاري أن يتبين إحدى الحالات التالية:

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص15.

2- المرسوم 62/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 30 ، المؤرخ في 13 افريل 1976 .

3- المرسوم 63/76، المؤرخ في 15 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 30، لسنة 1976، المؤرخ في 13 افريل 1976.

4- امين بركات سعود، "اثر القيد في التسجيلات العينية"، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1995، ص54.

- العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حيازة تخولهم اكتساب الملكية بالتقادم المكسب.
- عقارات بسند.

إن الترقيرم العقاري يتم منذ يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح، اما فيما يخص آجال الاعتراض عليه سيتم التطرق لها لاحقا.

الفرع الثالث

الهيئة المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام

تستند مهمة المسح العقاري لاختصاص المديرية العامة للأموال الوطنية حسب ما يوضحه المرسوم التنفيذي 94/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995 المتضمن صلاحيات وزير المالية⁽¹⁾. ان السبب في ذلك كون وزارة المالية هي أكثر الوزارات دراية ومعرفة بخبايا الثروة العقارية حيث نجد أن المديرية العامة للأموال الوطنية تضم مديريتين، الأولى خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية أما المديرية الثانية فهي التي تهتم بإدارة الوسائل، أما بالنسبة للمديرية الخاصة بأموال الدولة العقارية فهي تشمل أربعة مديريات فرعية من بينها المديرية الفرعية للحفاظ العقاري ومسح الأراضي التي يعنىها موضوع ونشاط المسح العقاري، وهي أعلى هيئة إدارية مركزية تتكفل بالقيام ومتابعة ومراقبة عمليات المسح العقاري وإعداد المخطط العام له ومن بين مهامها إقتراح وتحضير النصوص القانونية التي تدخل ضمن مهامها، ومتابعة تفتيش ومراقبة المحافظات العقارية عبر شكاوى المواطنين والتقارير التي تصلها من المتعاملين، متابعة عمليات مسح الأراضي بالرقابة ومراعاة مدى تطابقها مع القانون والتنسيق مع الوزارات التي لها علاقة بإطار عملها كوزارة العدل والفلاحة والمالية⁽²⁾.

حسب المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و التي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي توضع تحت وصاية وزارة المالية، وهي مختصة بالقيام بالعملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني ، حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 234/89 المعدل

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص103.

2- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص47.

بالمرسوم التنفيذي 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 نجدها قد لخصت مهامها حسب الإختصاصات التالية:⁽¹⁾.

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطوبوغرافيا بأساليب أرضية.
 - ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
 - تحضير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة بها .
 - القيام بتحرير مخططات مسح الأراضي العام والوثائق المحقة بها وضبطها باستمرار.
 - إنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
 - تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تتولى مسكه الهيئة المكلفة بالحفظ العقاري .
 - تنظيم الأرشيف، الإستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي.
 - تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابع للخواص لحساب الإدارات العمومية.
- حيث تعتبر هذه المهام من إختصاص إدارة أملاك الدولة والاملاك العقارية ليتم تحويلها بموجب المادة 30 من المرسوم 234/89⁽²⁾ للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وترتب على ذلك عدة نتائج أهمها:
- حلول الوكالة محل مفتشيات أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية والأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة المالية، وإنهاء الصلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في هذه المهام، وهو ما تنص عليه المادة 31 من المرسوم 234/89 السابق الذكر.

1-المادة 05 : المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 54، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989.

2-المادة 30 : مرسوم تنفيذي 234/89، المرجع نفسه.

إن تنظيم وعمل الوكالة يخضع للقانون الإداري كما أن قراراتها من قبيل القرارات الإدارية، وعمالها موظفون عموميون يخضعون لقانون الوظيف العمومي وإن منازعاتها القضائية تخضع لاختصاص جهات القضاء الإداري المختصة⁽¹⁾.

- وبما أن مهمة إعداد المسح تشمل كامل التراب الوطني فإنه من أجل القيام بهذه المهمة نجد أن تنظيم الوكالة يتجسد من خلال وجود ثلاث مستويات، ففي هرم هذا التنظيم توجد هيئات على المستوى المركزي لتتفرع عنه مديريات جهوية على المستوى الجهوي وأخيرا مديريات ولائية على المستوى الولائي وهو على النحو التالي:

1- تنظيم الوكالة الوطنية على المستوى التنظيمي:

يشرف عليها مجلس إدارة ويديرها مديرعام والذي يشرف بدوره على مديريات متواجدة على المستوى المركزي⁽²⁾، و هي كالاتي :

أ- **مجلس الإدارة:** يتكون مجلس الإدارة هذا من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية، وتسلم مقاليد الرئاسة لممثل وزير المالية، يتولى هذا المجلس دراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة و عملها والتداول فيها واتخاذ قرارات بشأنها⁽³⁾.

ب- **المدير العام:** يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناءا على إقتراح من وزير المالية يقوم هذا المدير بعدة مهام وبالتالي فهو الذي يسهر على تنفيذ قرارات مجلس الإدارة وهو المسؤول الأول عن السيرالعام للوكالة، كما أنه يمثل الوكالة أمام القضاء، ويبرم جميع الصفقات والعقود التي يفوضه إياها المجلس (مجلس الإدارة).

ج- **المديريات الموجودة على المستوى المركزي:** يضم التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسحالأراضي على المستوى المركزي ثلاث مديريات والتي يشرف عليها المدير العام والممثلة في : مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات، مديرية الإنتاج، مديرية إدارة الوسائل ، التي تعمل على التنسيق بين المديريات

1- محمد خلفوني، المرجع السابق، ص105.

2- المادة 20 : مرسوم تنفيذي 234/89، المرجع السابق.

3- المواد 2، 3، 4، 5، 6 : القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 2002/04/17، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، عدد 37، المؤرخة في 26 ماي 2002، ص19، أنظر الملحق رقم 03 .

الجهوية للمسح وإيجاد الحلول للمشاكل التي تتعرض عمليات المسح، بتقديم حلول من خلال توفير الصور الحيوية و المخططات التي تقوم عليها عمليات المسح في كامل التراب الوطني.

2- تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الجهوي:

لتنتمكن الوكالة الوطنية من إنجاز مهمتها شكلت عدة مديريات جهوية، تتولى هذه الأخيرة مهمة التنسيق بين المديريات الولائية وذلك بغية تسهيل مهامها ، من أجل هذا سنوضح طريقة توزيع المديريات الجهوية ومهامها: (1)

أ- توزيع المديريات الجهوية لمسح الأراضي: يحدد عدد هذه المديريات بثمانية مديريات ويحدد حجمها ويتم إنشاؤها بموجب قرار من وزير المالية وهي موزعة إقليميا على ثمانية ولايات متمثلة في: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، سطيف، الشلف، بسكرة، ورقلة، بشار.

ب- مهام المديريات الجهوية لمسح الأراضي: تعمل على حماية السير الحسن والسليم لنشاط وأعمال المسح وكذا ضمان نوعي للوثائق المسح المعدة، وبالتالي فالمديريات الجهوية تضطلع بالمهام التالية: (2).

- تقدم آرائها من أجل حل لإشكالات التقنية والمادية التي يمكن أن تطرح على مستوى المديريات الولائية، وفي هذا الصدد نجد أن المديريات تشكل فرق المساعدة من أجل مسح المناطق التي تمسح بالصور الجوية.

- العمل على تزويد المديريات الولائية بالإمكانات التقنية والمادية التي تحتاجها.

- المراقبة الدائمة والمستمرة والتأكد من أعمال المسح وفق القواعد المحددة والمعايير المطلوبة.

3- تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الولائي (المحلي):

من أجل أن تتمكن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من إنجاز مهمة المسح عبر كامل أقطار وربوع التراب الوطني انشأت لها مديرية ولائية لمسح الأراضي على مستوى كل ولاية، فالمهام الموكلة

1- القرار الوزاري، المؤرخ في 2002/05/12، صادر عن وزير المالية يحدد الإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، جريدة رسمية، عدد 42 ، المؤرخة في 2002/06/18، ص19. أنظر الملحق رقم03.

2- التعليم رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ص9.

للمديرية الولائية لمسح الأراضي هي التحضير وتنفيذ أعمال التحرير، التحقق حول الأملاك العقارية الواجبة لتأسيس مسح الأراضي في المناطق الريفية والحضرية، إعداد وتدقيق الوثائق المساحية في أي بلدية تكون تابعة للولاية المعنية، وتدخّل ضمن إختصاص عمل المديرية الولائية التي أنشأت من أجل هذا الهدف⁽¹⁾.

حيث يتواجد على قمة الهرم الإداري لهذه المديرية مدير ولائي يعمل على المشاركة مع الوالي في إتخاذ القرارات المتضمنة والمتعلقة بافتتاح عملية المسح في كل البلديات المعنية بهذه العملية ، وكذا العمل على إصدار ونشر هذه المقالات ضمن الأجال المنصوص عليها قانونا، التنسيق مع البلدية من أجل توفير الوسائل المادية والبشرية الضرورية لعملية المسح كتجهيز مقرات للغرف التقنية ، وتوفير دليل من البلدية لكي يساعد فرق المسح في عملها.

المطلب الثاني

الإجراءات و الاشكالات القانونية لعملية المسح

إن عملية مسح الأراضي تهدف إلى التعرف على الأملاك العقارية وعلى الأشخاص الممارسة لحقوق عينية عقارية معينة، حيث تعتبر عملية المسح من العمليات التي تمس المراكز القانونية ولذلك نجد أن المشرع الجزائري قد اورد في النصوص المنظمة لهذه العملية الإجرائية وكذا المراحل التي يجب أن تمر بها هذه العملية، وبما أن عملية المسح كما سبق القول هي عملية فنية إلا أنه نتج عنها بعض الإشكالات القانونية من الناحية العملية، وعليه سيتم التطرق للمراحل التي تمر بها عملية المسح بدءا بالمرحلة التحضيرية ثم المرحلة الميدانية وما ينجر عن هذه العملية من إشكالات قانونية وذلك بتوزيع هذه العناصر على ثلاث فروع.

الفرع الأول

المرحلة التحضيرية

تنطلق عملية المسح بافتتاحها في كل بلدية بناء على قرار يصدره الوالي المختص إقليميا ويبين فيه تاريخ افتتاح العملية التي تبدأ على الأكثر بعد مدة شهر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية ويكون كذلك موضوع نشر واسع في الجرائد اليومية

1- التعليم رقم 16 ، المرجع السابق، ص10.

الوطنية، ويتم تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بفحوى هذا القرار⁽¹⁾. إضافة إلى أنه قبل إفتتاح هذه العملية بخمسة عشر (15) يوما يعلم الموظفون بهذه العملية بواسطة لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة بهدف تحسيس المواطنين الحائزين على عقارات متواجدة بإقليم البلدية المعنية بعملية المسح بها لتقادي الإشكالات المتوقعة بعد هذه العملية، وبعد إفتتاح هذه الأخيرة على مستوى بلدية ما فإنه تنشأ لجنة بلدية للمسح هذه الأخيرة، تتكون من⁽²⁾:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن إختصاصها، يعينه رئيس المجلس القضائي ويتولى هذا القاضي رئاسة اللجنة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثله نائبا للرئيس.
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل عن وزارة الدفاع.
- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنطقة المعنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية بمسح الأراضي أوممثله، ويمكن أن تشمل اللجنة على أعضاء آخرين غير دائمين هم بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق لتشمل مساحات مواقع محمية، بحضور ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية⁽³⁾.

بعد إنقضاء مدة الشهر المذكورة أعلاه تجتمع لجنة مسح الأراضي بناءا على طلب ودعوة من رئيسها⁽⁴⁾. وهو قاضي من المحكمة التي توجد بها البلدية ضمن دائرة إختصاصها ، توجه هذه الدعوى إلى جميع أعضاء اللجنة مع توضيح تاريخ الإجتماع ومكانه وموضوعه.

أثناء إجتماع اللجنة يتولى ممثل إدارة المسح إعداد شرح مفصل حول الأقسام التي تم مسحها، والمشاكل التي أعاقت عملية المسح، بحيث تتولى اللجنة دراسة وفحص الشكاوى والإحتجاجات المقدمة،

1- التعلية رقم 16، المرجع السابق، ص12.

2- المادة 02 : المرسوم 62/76، المرجع السابق.

3-زهرة بن عمار،"دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري"،مذكرة ماجستير،"غير منشورة"، تخصص قانون اداري ،كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار، عنابة،الجزائر،2011،ص100.

4- المادة 08 فقرة 07 : المرسوم 63/76، المرجع السابق.

وتتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات ثلثي (3/2) أعضائها الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأعضاء يرجح صوت الرئيس.

إذا كان هناك متنازعين، تحاول اللجنة أن تشرح لهم الوضع وتعمل على التوفيق بينهم، فإذا نجحت في ذلك، فإن النزاع يعتبر منتهيا، أما إذا لم يتم التوصل إلى حل للنزاع المطروح، فهنا يتم تحديد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في مخطط المسح مع الأخذ بعين الاعتبار ما تعلق بالحيازة⁽¹⁾.

على إثر ذلك تقوم اللجنة بإعلام اطراف النزاع بأن لديهم أجل مدته (03) أشهر لإتخاذ أحد الإجراءات بخصوص الأجزاء المتنازع عليها:

1- إما الإتفاق على الحدود المتنازع فيها خلال المهلة المحددة أعلاه، وعند حصول ذلك يتم إعلام ممثل إدارة المسح هذا الأخير الذي بدوره يعلم اللجنة من خلال المحضر الذي يحرره بمناسبة إجتماعها.

2- رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا خلال نفس المدة المذكورة أعلاه (03 أشهر)، لكن إذا إنقضت مدة ثلاث أشهر ولم يتخذ الاطراف أي من الإجراءات السابقين فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية⁽²⁾.

الفرع الثاني

المرحلة الميدانية

بخصوص هذه المرحلة نجدها تتم عن طريق ما يعرف بالتحقيق حيث يتم من خلاله جرد وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية ويتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، كما أنه على المحققين حث الأشخاص على تقديم المساعدات وشرح موضوع التحقيق لهم، وهدف المسح الذي يركز على تضمين قانون الأملاك العقارية، حيث نلاحظ مساهمة الملاك والشاغلين في تقديم معلومات تساعد على التحقيق وليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكهم ولكن أيضا بأملك الجيران⁽³⁾.

- يشرف على عملية التحقيق محققان الاوّل من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة إضافة لحضور عون من البلدية بصفته ممثلا لهذه الجماعة، ويتولى هؤلاء

1- لزهاري القيزي، المرجع السابق، ص26.

2- المادتين 12، 14 : المرسوم 62/76، المرجع السابق.

3- التعلّيم رقم 16، المرجع السابق، ص15.

الأعوان فحص كل السندات والوثائق المقدمة لهم عن طريق جلب كل الآراء والملاحظات التي قد تساعد على سير عملية التحقيق ومقارنة هذه الأخيرة مع المعلومات المستخرجة ميدانيا بتلك الموجودة على مستوى أرشيف المحافظة العقارية و إعداد بطاقة التحقيق العقاري⁽¹⁾. ثم تسلم وثيقة تحقيق للحائز من أجل التوقيع عليها بالإضافة إلى توقيع الشهود اللذين يثبتون حيازته وكنتيجه لهذه العملية يتم تسجيل العقار لفائدته بصفة مؤقتة.

- عند الإنتهاء من عمليات التحقيق وتثبيت الحدود يتم على أثرها إعداد وثائق المسح المتضمنة على جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي، سجل مسح الأراضي والمخططات المساحية، ومباشرة بعد إعداد هذه الوثائق ترسل صور منها إلى كل البلديات والإدارات المعنية⁽²⁾.

الفرع الثالث

الإشكالات القانونية لعملية المسح

يعد المسح من العمليات التقنية والميدانية التي تلزمها مجهودات على العديد من المستويات سواء المادية منها ، البشرية و القانونية على حد سواء، فتوفير جميع الامكانيات بالقدر الازم يشكل حتما عائقا يحول دون اتمام و تعميم عمليات المسح عبر جميع التراب الوطني من جهة و من جهة اخرى فان المساحات الشاسعة للقطر الجزائري و بقاء الملكية مجهولة او غائبة للمالكين وانتشار التصرفات والعقود العرفية من شأنه خلق مشاكل عويصة تصادف أعوان المسح و الدولة من أجل اتمام عملية المسح وما يهم في دراسة هذا الموضوع هو التطرق للمشاكل و العوائق القانونية فمن أهمها بقاء الملكية مجهولة المالك ،حيث تعد العقارات مجهولة المالك الاراضي أو القطع التي تثبت أعوان المسح بعد اجراء تحقيقاتهم كما سبق و أشرنا ، ومحاولة معرفة المالكين بأنهم معروفين أو مجهولين⁽³⁾. يتم تقييد ذلك في وثائق تودع لدى المحافظة العقارية حيث يقوم المحافظ العقاري بتسجيل العقار مجهول المالك بإسم الدولة، حيث يقوم بتقييم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين (02) من أجل تقديم وتسجيل الاعتراضات والإحتجاجات إن

1- أنظر الملحق رقم 06، المتضمن بطاقة التحقيق العقاري.

2- التعلية رقم: 16، المرجع السابق، ص16.

3- لزهارى قيزي، المرجع السابق، ص47.

وجدت ، حسب نص المادة 13 من المرسوم 63/76⁽¹⁾، في حالة تقديم اعتراض الى المحافظ العقاري فإنه يحاول البت فيه بالطرق القانونية ، وهذا بناء على ما قدم له من وثائق ومستندات وهنا نفرق بين ثلاث وضعيات⁽²⁾:

الوضعية الأولى: تقديم المعارض لوثائق رسمية.

إذا قدم المعارض وثائق ذات حجية قانونية كالعقد الرسمي أو عقد عرفي ثابت التاريخ ، فإن المحافظ العقاري يقوم بإعطاء العقار ترقيماً نهائياً مسجلاً إياه بإسم مالكه، فإذا تضمن العقد المساحة الإجمالية للعقار المسجل فلا يترتب عن ذلك أي إشكال ، وإنما الإشكال الذي يطرح هو في حالة تقديم المعارض وثائق تغطي فقط جزء من المساحة المسجلة في الترقيم المؤقت هنا فإنه يجب إلزامياً ، إعداد محضر معاينة الحدود وذلك تحت إشراف مهندس خبي رعقاري مع وجوب إخطار إدارة المسح بذلك فبعد إلغاء الترقيم السابق يتولى هنا المحافظ العقاري في كل الحالات بترقيم القطعة أوالعقار وتسجيله بناء على محضر المعاينة ووثائق القياس المقدمة من طرف الخبير .

الوضعية الثانية: إفتقاد المعارض لوثائق رسمية.

عند تقديم الشخص إعتراض أمام المحافظ العقاري دون حيازته لوثائق اوسندات رسمية هنا لا يكون أمام المحافظ سوى توجيه الشخص المعارض للقضاء وهذا بعد تبليغه بقرار رفض الإعتراض، غير أن هذه الحالة خلقت عدة إشكالات سواء امام المحاكم أو المجالس القضائية و التي في غالب الأحيان تبقى دون حلول أو تؤدي إلى ضياع حقوق الأفراد، نظرا لهذه الوضعية أصدر المدير العام للأملاك الوطنية مذكرة بتاريخ 2004/09/04⁽³⁾، ألزم بموجبها الإدارة المعنية في حالة عدم وجود سند بضرورة إجراء تحقيق عقاري معمق للتأكد من وجود عناصر الحيازة على الأقل من يوم بدأ فرقة المسح بأن تقوم بتحديد مجموعة الملكية المهنية، فإذا ثبت من خلال عملية التحقيق أن الحيازة تعود لفترة ما قبل

1- تنص المادة 13:المرسوم 63/76،على انه : "يطلب المحافظ على إثر هذا الفحص و بموجب إشعار شخصي من المرتهنين رهنا رسميا و من أصحاب الحقوق العينية الأخرى بأن يقدموا في اجل 30 يوما طلباتهم من أجل التسجيل أو إعتراضاتهم على الإشهار و تكون طلبات التسجيل بمثابة إشعار لصاحب العقار".

2- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص50.

3- المذكرة رقم: 004618،الصادرة بتاريخ 2004/09/04، عن المدير العام للأملاك الوطنية إلى مدراء الحفظ العقاري، المتضمنة إجراء تحقيق عقاري معمق فيما يتعلق بالكشف عن حيازة الأراضي والعقارات.

عمليات المسح فإنه يمكن الترقيم العقاري بشرط توافر شهادة شخصين مدعمة لأقوال وتصريحات الحائز وهذا أمام موثق خاص وأن الحيازة هي واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات.

الوضعية الثالثة: عدم ظهور المجهول.

في حالة مرور السنتين من عملية الترقيم المؤقت دون تسجيل أي إعتراض فإن المحافظ العقاري يتولى تسجيله لصالح وبإسم الدولة⁽¹⁾، ولكن الإشكال المطروح هو في حالة ظهور معترض بعد مضي المدة المحددة و تسجيل العقار بإسم الدولة، سواء كانت السندات المقدمة من طرف الشخص المعترض رسمية أو عرفية ثابتة التاريخ ، وهنا يطرح السؤال حول الحل القانوني لهذه الإشكالية؟ خاصة وأن النزاع المطروح في هذه الحالة يقع بين شخصين، الأول شخص طبيعي والثاني معنوي المتمثل في إدارة املاك الدولة التي تملك ملكية العقار ، وهنا يأتي دور القضاء بنوعيه العادي على مستوى القسم العقاري المختص إقليمياً أو الإداري على مستوى المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً وذلك حسب نص المادة 16 من القانون 25/90⁽²⁾ ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

من خلال ما قدمناه في هذا المبحث نستنتج إلى أن عملية المسح العقاري تبقى الحل الوحيد لتحقيق الاهداف التي سطرتهها الدولة ، اولها التطهير العقاري والثاني يتمثل في تجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مقيدة تخدم التطور الإقتصادي و الاجتماعي على حد سواء، كون عملية مسح الأراضي هي الاجدر بذلك، وعليه وجب أن نيسند انشائها والعمل بها على قواعد قانونية وتقنية تسمح بتعيين دقيق لحدود كل عقار والتعرف عى ملاكه.

1- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص51.

2 - القانون رقم: 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

المبحث الثاني

السجل العقاري

بعد التطرق لعملية المسح العقاري الذي تمت دراسته من جميع جوانبه في المبحث الأول من هذا الفصل فهو يعتبر الأساس المادي للسجل العقاري فبعد الانتهاء من عملية المسح تقيد العقود العينية في السجل العقاري بنظام السجل العيني الذي يسمى في نظر التشريع الجزائري بالسجل العقاري حيث أن لهذا الأخير مبادئ وأحكام وإجراءات تحكمه وهو ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا المبحث، حيث تم تقسيمه إلى مطلبين ، الأول خاص بمفهوم السجل العقاري و الثاني خاص بالقيود في السجل العقاري.

المطلب الأول

مفهوم السجل العقاري

من خلال هذا المطلب سنتعرض إلى تعريف السجل العقاري ومبادئه بالإضافة إلى الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري، وذلك بتخصيص كل جزئية في فرع ، فبالنسبة للفرع الأول خصص للتعريف بالسجل العقاري، والثاني لمبادئ السجل العقاري، أما الثالث لدراسة الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري.

الفرع الأول

تعريف السجل العقاري

بالرجوع إلى الأمر 74/75 نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف السجل العقاري وإنما بين فقط الهدف منه حيث نص في المادة 13 منه على⁽¹⁾: " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تناول الحقوق العينية"، كما نصت المادة 12 من الأمر 74/75 على كيفية مسكه ،حيث تكون في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية فهذه الأخيرة تكون أساسا للسجل العقاري، يتمثل الهدف من إنشائها في كونها تمثل النطاق الطبيعي، إضافة إلى الوضعية القانونية للحالة المتواجد عليها العقار فإن مجموع البطاقات العقارية التي تكون السجل العقاري تتكون من المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات ومن بطاقات العقار التي تبين الوضعية القانونية للأماكن.

اما المشرع المصري فقد عرف السجل العقاري الذي يعرف في النظام القانوني المصري بالسجل العيني بقوله: " هو مجموعة من الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين الحالة القانونية المتواجد

1- المادة 13 : الأمر 74/75، المرجع السابق.

عليها، كما ينص على الحقوق المترتبة له وعليه في آن واحد وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به⁽¹⁾.

ترمي عملية مسك السجل العقاري الى الشروع في نظام الشهر الجديد والمحدث بموجب الأمر المشار إليه سابقا، المتمثل في نظام الشهر العيني حيث يبسط هذا الأخير نطاق تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات والبيانات المسجلة بالسجل العقاري، بهدف دعم الإلتزام العقاري والعمل على إحداث الإستقرار في الملكية العقارية، ذلك أن المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية لا يتم إلا بعد التأكد والمراقبة الدقيقة في هوية الأطراف وصحة الأوراق الثبوتية المقدمة للمحافظ العقاري من أجل شهرها⁽²⁾، وهو ما تطرقت إليه المادة 22 من الامر 74/75 بقولها: "يحقق المحافظ العقاري في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذا في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار"⁽³⁾، كون البيانات المدونة بهذا السجل هي عنوان الحقيقة⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

مبادئ السجل العقاري

لنظام السجل العقاري مجموعة من المبادئ يرتكز عليها وهي التي ينبغي مراعاتها عند القيد في هذا السجل وعليه، فهذه المبادئ يمكن ذكرها كما يلي:⁽⁵⁾

أولاً: مبدأ التخصيص.

طبقاً لهذا المبدأ فإنه يخص لكل عقار والذي يسمى وحدة عقارية صفحة واحدة أو عدة صفحات من البطاقات العقارية تدون فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار بالإضافة لرقمه، حدوده، مساحته، وغيرها من المعلومات التي تخص العقار محل التسجيل، كما تدون فيه جميع التطورات التي قد تطرأ عليه.

1- عبد الحميد الشاوري، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المصارف، الإسكندرية، مصر، 2004، ص163.

2- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص107.

3- المادة 22 : الأمر 74/75، المرجع السابق.

4- أنظر الملحق رقم: 08، المتضمن كيفية تأسيس السجل العقاري.

5- حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000، ص17.

ثانيا: مبدأ الشرعية.

هذا المبدأ يتحقق وفقا للصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري ، هذا الأخير الذي يتعين عليه القيام بدراسة قانونية دقيقة لفحص وتقدير كل التصرفات العقارية المراد شهرها للتأكد من خلوها من العيوب وهذا دون أن تتعدى سلطته تعديل السند أو إلغائه بل أن مهامه تقتصر في رفض شهر السند في حالة إعتبار هذا الأخير مخالفا للنظام العام أو وجد نقص في احدى البيانات المطلوبة قانونيا.

ثالثا: مبدأ القوة الثبوتية.

نظرا للرقابة السابقة التي يفرضها نظام السجل العيني على التصرفات والحقوق العقارية وذلك قبل تقييدها في السجل، وباعتباره مرآة عاكسة للوضع الطبيعية والقانونية للعقارات، فإن السجل العيني يعد الوسيلة الوحيدة للإحتجاج بالحق في مواجهة الكافة على الرغم مما قد يشوب التصرف من عيوب، فهو يتمتع بقرينة قاطعة لإثبات الملكية بعبارة أخرى فإنه يحتج على الغير بأي حق عقاري مقيد في السجل العقاري وبمفهوم المخالفة فإنه يمكن الإحتجاج على الغير بأي حق غير مقيد فيه⁽¹⁾.

رابعا: مبدأ القيد المطلق.

لا تكتسب الملكية وفق هذا النظام و لا باقي الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالقيد سواء كانت هذه الحقوق أصلية أو تبعية وأيما كان سبب إكتسابها، فبدون هذا الإجراء لا تنشأ هذه الحقوق و لا تنتقل وهذا بالنسبة لذوي الشأن أي صاحب المصلحة أو بالنسبة للغير⁽²⁾، وفي هذه الحالة فإنه لا يحتج بالحقوق غير المقيدة ، وتكون للحقوق المقيدة حجية مطلقة في مواجهة الكافة والمشرع الجزائري قد أخذ بهذا الموقف وذلك بجعله عملية إنتقال الملكية متوقفا على إجراء الشهر مثلما تنص عليه المواد 793، 165 من القانون المدني، فالمشرع الجزائري بالرجوع لنصوص المواد 17، 16، 15 من الأمر 74/75 السابق الذكر، يتضح جليا وأنه جعل القيد والشهر هو الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحقوق العينية وبعض من الحقوق الشخصية وهذا سواء بين أطراف العقد أو في مواجهة الغير .

1- حسن طوايبية، المرجع السابق، ص18.

2- معوض عبد التواب، "السجل العيني علما وعملا"، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1988، ص43.

خامسا: مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المشهورة.

نعني في هذه الحالة التقادم المكسب الذي يعتبر من وسائل وأساليب كسب الملكية من جهة والحقوق العينية من جهة أخرى، كما أنه وسيلة بمقتضاها تخول للحائز الذي استمرت حيازته لحق معين دون أن يتمسك بهذا الأخير حيث تعتبره الدولة التي تأخذ بنظام الشهر الشخصي سببا في كسب الملكية. أما الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني فإن موقفها كأصل عام هو القيد ، ذلك أن القيد في السجلات العقارية له قوة مطلقة ، وبمفهوم آخر فإن كل تصرف قانوني يرد في صفحات السجل العقاري يعد عنوان للحقيقة فلا تنشأ الحقوق و لا تزول إلا بالقيد والتقادم المكسب مخالف لهذا المبدأ⁽¹⁾.

الفرع الثالث**الهيئة المكلفة بالمسح العقاري**

تتمثل هذه الهيئة في المحافظة العقارية التي يشرف عليها ويسيرها المحافظ العقاري وهو ما سنوضحه كما يلي:

أولا: المحافظة العقارية.

تنص المادة 20 من الأمر 74/75 على إنشاء وإحداث المحافظة العقارية⁽²⁾.

1- تعريف المحافظة العقارية:

هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية ، أحدثتها إضافة لنص المادة السالفة الذكر ، المادة الأولى من المرسوم 63/76 وذلك بقولها: " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"⁽³⁾. حيث أصبحت هذه الإدارة منذ صدور المرسوم التنفيذي 55/95⁽⁴⁾ المنظم للإدارة المركزية في وزارة المالية تحت وصاية وزير المالية ، حيث تم تحديد أقسام المحافظة العقارية من قسم الحفظ العقاري

1- حسن طويبيبة، المرجع السابق، ص19.

2- المادة 20 :الأمر 74/75، المرجع السابق.

3- المادة 01 : المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.

4- المرسوم التنفيذي 55/95 ، المؤرخ في 15 فيفري 1995 ، المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية، عدد 15، المؤرخة في 19 مارس 1995 .

تحت سلطة المحافظ العقاري، قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة ، قسم قيد السجل العقاري وتسليم المعلومات، قسم تسجيل العقارات المحدد ضمن مسح الأراضي⁽¹⁾.

2- مهام المحافظة العقارية:

طبقا لنص المادة 25 من المرسوم 63/76 ، فإن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية هو التجديد والعمل على معرفة الطرق المثبتة للملكية والحقوق العينية الأخرى من خلال القيام بشهرها عن طريق الإشهار العقاري، كما أوكل المشرع الجزائري للمحافظة العقارية مهمة حفظ العقود، القرارات والأحكام القضائية المنشئة أو المعدلة أو المصروفة للحقوق العينية العقارية و تسليم الشهادات العقارية لطالبيها من أجل الحصول على المعلومات الكافية للعقار محل الشهادة العقارية.

كما تختص المحافظة العقارية بتسليم شهادات الترقيم المؤقت والنهائي بمناسبة إستلام الوثائق المسحية من إدارة المسح⁽²⁾.

حيث أن أكثر صلاحية تتمتع بها المحافظة العقارية حسب المرسوم 63/76 السابق ذكره أنفا تتمثل في تسليمها للدفاتر العقارية، فالتدفتر العقاري هو السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة فهو لا يسلم للأشخاص اللذين تثبت ملكيتهم للعقارات التي بحوزتها، و من أجل عدم الخوض في هذا الموضوع سوف يتم التفصيل في دراسة موضوع الدفتر العقاري في الفصل الثاني من هذا المبحث.

ثانيا: المحافظ العقاري.

هو الموظف المكلف بتسيير المحافظة العقارية وبمسك السجل العقاري ، ل يتمتع المحافظ العقاري بالصفة والصلاحيات الضرورية لمباشرة مهامه المنصوص عليها في مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة بالشهر العقاري، لابد من توفر عدة شروط تخص المحافظ العقاري وسيتم دراسته على النحو التالي:

التمتع برتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مع وجوب توافر اقدمية لا تقل عن خمس سنوات في مصالح الحفظ العقاري أو املاك الدولة، أو التمتع برتبة مفتش مع ضرورة توافر اقدمية لا تقل عن

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص76.

2- عماد الدين رحايمية، "الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص216.

خمس سنوات في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة⁽¹⁾، وكل هذا مع وجوب تأديته لليمين القانونية بعد القبول في المنصب وقبل البدء في العمل، يكون اداء اليمين في المجلس القضائي المختص اقليميا وذلك حسب ما أكدته المادة الخامسة (05) من المرسوم 63/76⁽²⁾، يمكن تفسير إشتراط المشرع الجزائري على المحافظ العقاري أن يؤدي اليمين القانونية على أساس أن عمل المحافظ العقاري لا يقل اهمية عن عمل القاضي فهو يتمتع بثلاث مميزات يمكن تلخيصها فيما يلي⁽³⁾:

1- المحافظ العقاري له دور قضائي:

المحافظ العقاري والقاضي يشترك عملهما في كون كلاهما يعملان على تطبيق و تنفيذ النصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول وخير دليل على ذلك سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع أو الشهر في حالة عدم استيفاء الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها وفقا للمادتين 99 و 100 من المرسوم 63/76⁽⁴⁾ المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2- المحافظ العقاري له دور إداري:

المحافظ العقاري يعد موظفا عموميا يتولى عملية إدارة وتسيير المحافظة العقارية ، بهذه الميزة يعد مسؤولا عن جميع الأخطاء المرتكبة من طرف موظفيه في حدود إخلالهم بالتزاماتهم المهنية.

3- المحافظ العقاري له دور جبائي:

ان عملية المسح العقاري والشهر العقاري لها أهمية إقتصادية تبرز هذه الأخيرة من خلال العملية الجبائية وهو ما تمت الإشارة إليه سابقا، حيث يتولى المحافظ العقاري عملية تحصيلها كون كل عملية إشهار مهما كان نوعها يقوم المستفيد منها بإيداع مبلغ مالي يمثل رسوم عقارية عن تلك العملية إلا ما استثناه القانون بنص، وخير مثال على ذلك التصرفات المنصبة على بيع السكنات الإجتماعية أين يعفى مالك السكن من دفع رسوم عقارية نظير تملكه ذلك العقار بالإستناد لنص المادة 03 من المرسوم 63/76⁽⁵⁾، فان مهام المحافظ العقاري تتمثل في:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص58.

2- المادة 05 : المرسوم 63/76، المرجع السابق.

3- عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص212.

4- المادتين 100، 99: المرسوم 63/76 ، المرجع السابق.

5- المادة 03: المرسوم 63/76 ، المرجع نفسه.

- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- فحص العقود.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإجراء.
- إعطاء المعلومات للجمهور التي تكون موجودة في العقارات المذكورة.
- التحقق من هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات كما يجب التحقق من صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

يشكل المحافظ العقاري المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري من خلال مساهمته في إحداث إستقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص ومن الطبيعي أن تقدر مسؤوليته عن الأعمال التي يقوم بها.

هذه المسؤولية قد تكون شخصية أو مرفقية إدارية، فهي مسؤولية شخصية تقرر على كل محافظ عقاري في إطار شؤون المحافظة العقارية التي كلف بإدارتها ضمن دائرة إختصاصها الإقليمي، وتكون مسؤولية إدارية تقع على الدولة وبمعنى أدق الوزارة التي يعمل المحافظ العقاري تحت وصايتها ، وهو ما يفهم من نص المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

إن مضمون المادة المذكورة أعلاه يشير إلى كون المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تقرر في الأساس على الدولة وذلك بناء على مسؤولية التابع عن الأعمال أو المتبوع كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من نفس المادة : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه"⁽²⁾.

غير أنه وفي حالة ثبوت الخطأ الجسيم من طرف المحافظة العقارية فالدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي ، وعليه فإنه لا يمكن للشخص الذي يدعي بانه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى اما القضاء

1- المادة 23 :الأمر 74/75، المرجع السابق.

2- عماد الدين رحايمة، المرجع السابق، ص213.

المختص مباشرة في مواجهة المحافظ العقاري في شخصه بإعتباره المكلف بإدارة الشهر العقاري ، كما يجب عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض ، ان طبيعة هذه الدعوى هي من قبيل دعاوى القضاء الكامل التي يعود الإختصاص للفصل فيها إلى المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً⁽¹⁾.

كل ذلك ما لم يأخذ الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري الوصف الجزائي ، فعلى سبيل المثال التزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري أو البطاقة العقارية، ذلك انه في هذه الحالة تباشر إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري ولا يمكن أبدا تصور حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية، عكس ما هو الحال بالنسبة لتحمل التعويضات الناجمة عن دعوى المسؤولية المدنية⁽²⁾.

الفرع الرابع

مشماتل السجل العقاري

يقصد بهذه المشماتل تلك المكونات الخاصة بالسجل العقاري حيث أن المشرع العقاري قد اوضح بأن السجل العقاري يمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تمثل النطاق الطبيعي للعقارات، ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك وعليه سنتناول على الترتيب سجل البطاقات العقارية، وثائق المسح والسندات الثبوتية.

أولاً: سجل البطاقات العقارية.

يعتبر سجل البطاقات العقارية الوثيقة الأساسية في السجل العقاري، حيث يتكون من صفحات توصف بانها عينية ، يكون موضوع هذه الصفحات العقارات نفسها شريطة ان يكون لكل عقار صفحة خاصة به، هذه الصفحات تحتوي كل منها على البيانات الكاملة عن كافة الحقوق العينية سواء من حيث طبيعتها أو مدتها أو أسماء الأشخاص اللذين يستعملون هذه الحقوق، مثلاً: إذا كان شخص واحد يملك عدة وحدات عقارات فإنه يفتح في السجل صفحة او بطاقة خاصة بكل وحدة من هذه الوحدات والبيانات التي يجب أن تتضمنها البطاقة العقارية هي على نوعين⁽³⁾، وهو النهج الذي سار عليه المشرع الجزائري

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص132.

2- مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص145.

3- معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص43.

بتحديدته للبيانات التي يجب ان تحتويها البطاقة العقارية وذكرها هو كذلك على نوعين من خلال مختلف النصوص القانونية المنظمة للسجل العقاري.

النوع الأول: الحالة الوصفية للعقار.

تمثل البيانات الخاصة بحالة وصف العقار، حيث يجب أن تكتب بالنسبة لكل عقار حالته الوصفية كما هو مبين في المواد: 24، 29، 30 من المرسوم 63/76، و ذلك بإدراجها في المكان المخصص من البطاقة العقارية كل من رقم العقار، تاريخ إنشائه، مركز العقار، وصف تفصيلي له، كما يجب أن يشمل مساحته المنشآت والمزروعات القائمة عليه، و بيان حقوق الارتفاق الإيجابية، والسلبية المتعلقة بالعقار.

النوع الثاني: الحالة القانونية للعقار.

بالرجوع لنص المادة 03 من الأمر 74/75 نجدها تنص على مايلي: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"⁽¹⁾.

حسب المرسوم رقم 63/76 نجد أن البطاقة العقارية يجب أن تنص وتبين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية الواردة على العقار ابتداء بحق الملكية عبر الجداول تباعا، الحقوق المشتركة والإرتفاقات الإيجابية و السلبية، الرهون و التعديلات المتعلقة بهذه الحقوق، كما يتم قيد جميع التصرفات والوقائع ومصادر الحقوق وذلك بانواعها⁽²⁾.

البطاقة العقارية والسجل العقاري ليست تعبيراً عن مفهوم واحد وإنما البطاقة العقارية هي وسيلة مستحدثة تهدف لتنظيم عملية الحفظ العقاري بغية الوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة، فهذه البطاقة عبارة عن نموذج محدد بموجب قرار من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 يؤشر عليها بكيفية واضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي⁽³⁾.

يتم ترتيب هذه البطاقات حسب الترتيب العددي للقطع، حيث ترتب البطاقة العقارية في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لهذه الأخيرة حسب الشوارع والأرقام.

1- المادة 03 : الأمر 74/75، المرجع السابق.

2- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص65.

3- سماح ورتي، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر"، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2006، ص12.

أما العقارات التي لم يشملها المسح العام للأراضي بعد فإنه توضح لها بطاقات عقارية مؤقتة تفهرس على الشكل الأبجدي للأشخاص ، ويستغنى عنها بمجرد القيام بالمسح العقاري وهو ما نصت عليه المادة 113 والمادة 115 من المرسوم 63/76 ، فكل تغيير أو طارئ على الحدود في الوحدة العقارية يؤدي إلى إعداد بطاقة جديدة مطابقة للوحدات العقارية الجديدة بعد ترقيمها ، ويؤشر على البطاقة القديمة والجديدة بعبارة تكون كمرجع بينهما وهذا طبقاً للمادة 25 والمادة 31 من المرسوم 63/76.

ثانياً: السجل الشخصي.

هو ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم 63/76 حيث نجد أن السجل ذو صفة شخصية ينظم بترتيب الحروف الهجائية، كما يخصص فيه لكل مالك بطاقة خاصة تبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود محافظة عقارية واحدة، كما تدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العقاري ولهذا السجل فائدة في إمكانية معرفة الحالة العقارية للمالك في منطقة واحدة، يكون ذلك بالاطلاع على البطاقات العقارية⁽¹⁾ المختلفة التي يملكها هذا الشخص في منطقة واحدة وإثبات الحق في الفهرس الهجائي، لا يعتبر شهر الحق و لا تكون له أية قيمة إذا كان الحق لم يثبت في سجل البطاقات العقارية⁽²⁾.

ثالثاً: وثائق مسح الأراضي.

هي تلك المنصوص عليها في المادة 08 من الأمر 74/75 وهي: ⁽³⁾

- جدول الأقسام وسجل لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل كل مالك تسجل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
- مخططات مسح الأراضي.

1- أنظر الملحق: رقم 07، المتضمن نموذج للبطاقات العقارية التي تأسس على ضوءها السجل العقاري.

2- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص60.

3- المادة 08 : الأمر 74/75، المرجع السابق.

رابعاً: السندات الثبوتية.

يقصد بها جميع المستندات التي تم إجراء القيد في السجل العقاري بناءً عليها، سواء كانت مستندات القيد الأول أو مستندات القيود اللاحقة، كالتصرفات الشاملة للملكية والمنشئة للحقوق العينية الأخرى، عقود الرهن، وكذا الأحكام الصادرة بصحة التعاقد⁽¹⁾.

المطلب الثاني**القيد في السجل العقاري**

قبل التطرق إلى موضوع القيد في السجل العقاري لا بد من دراسة شروط وإجراءات القيد في هذا السجل، حيث تم تخصيص فرعين في هذا المطلب وذلك للحديث عن القيد في السجل العقاري بدءاً بشروطه و الإنتهاء عند إجراءاته وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول**شروط القيد في السجل العقاري**

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

أولاً: مبدأ الرسمية.

كقاعدة عامة فإن العقود تكون رضائية بمعنى أنه بمجرد تطابق الإرادتين أو بمعنى أدق تطابق الإيجاب مع القبول فإن العقد ينعقد، غير أنه إستثناءاً من هذه القاعدة فعندما تكون الشكلية ركناً جوهرياً لإنعقاد العقد فإنه لا بد من توافرها وذلك من أجل صحة هذه العقود كعقد البيع العقاري والرهن الرسمية... إلخ⁽²⁾، هذه الأخيرة التي اشترط المشرع وعلى وجه الخصوص ضرورة إفراغها في قالب الرسمي أو الشكلي الذي يقصد به تحرير العقود، فكل هذا يتم أمام الموثق طبقاً لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وكذا نص المادة 61 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

1- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 29.

2- عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 31.

إن هدف المشرع من تقرير وإرساء مبدأ الرسمية على العقود والوثائق التي تكون واجبة الإشهار هو تأكيده على منع الشك والريبة في بيانات البطاقات العقارية⁽¹⁾.

ثانيا: مبدأ الشهر المسبق.

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

- من خلال إستقراء نص المادة 88 المذكورة أعلاه نجد أنه لا يمكن للمحافظ العقاري شهر أية وثيقة أو سند أو تصرف من شأنه نقل الملكية العقارية ما لم يكن الحق المراد نقله قد اخضع لشهر مسبق في مجموعة البطاقات العقارية التي تدون فيها جميع التصرفات الواردة على العقار⁽²⁾.
- كما أن نص المادة 101 من نفس المرسوم أكدت نية وتوجه المشرع الجزائري من خلال تأكيدها أن للمحافظ العقاري للحق في مراقبة كل الوثائق المودعة لديه وأن له كامل الصلاحيات في رفض الإيداع في حالة غياب أحد الإجراءات لا سيما ما تعلق منها بمبدأ الشهر المسبق.
- إلا أنه وطبقا للقاعدة المعروفة في مبادئ القانون أن لكل قاعدة إستثناء فالإستثناءات التي طالت هذه القاعدة تتضح من خلال نص المادة 89 من نفس المرسوم المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993³ وبمفهوم هذه المادة ، فإنه يرد إستثنائين على مبدأ الشهر المسبق هما:

1- سناء شيخ، "الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء"، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012، ص191.

2- ليلي لبيض، "منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل شهادة دكتورا في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012، ص334.

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

1/ الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري:

إن وثائق مسح الأراضي العام التي تودع على مستوى المحافظة العقارية بعد الإنتهاء من عملية المسح مقابل محضر تسليم من طرف المحافظ العقاري ، فالإجراء الاولي الرامي إلى إيداع وثائق العقارات المسوحة ليست بحاجة إلى إشهار مسبق من أجل تسجيله بالمحافظة العقارية (1).

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

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

إلى جانب ما أقرته المادة 89 المذكورة أعلاه فإن مختلف التشريعات الصادرة عن المشرع الجزائري في مجال تنظيمه لواقع العقار في الجزائر قد إستثنت من خلالها قاعدة الشهر المسبق و نذكر في هذه الحالة على سبيل المثال لا الحصر ما تعلق بشهادة الحيازة ، هذه الشهادة التي استحدثها المشرع الجزائري بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 (2) المؤرخ في 18/11/1990 في المواد 39 وما بعدها وكذا المرسوم 254/91 المؤرخ في 27/17/1991 المتضمن كيفية إعدادها وتسليمها بإعتبار أن هذه الشهادة جاءت كمرحلة إنتقالية لتسوية الوضعية القانونية للعقارات ، هذه الأخيرة التي يفتقد أصحابه إلى سندات في انتظار عملية المسح العقاري فإن هذا السند الإداري يعفى من قاعدة الشهر المسبق (3).

قد إعطى المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 254/91، دورا محوريا لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في تحرير وإعداد شهادة الحيازة، بحيث أن أول إجراء يقوم به طالب شهادة الحيازة هو ايداع عريضة تتضمن البيانات المقيدة حول العقار محل الحيازة من حيث (قوامه، مساحته، طبيعته القانونية، هوية الحائز)، بالإضافة إلى أن العريضة يجب أن تكون مرفقة بالوثائق التالية:

- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 254/91.
- شهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة.
- مخطط يبين حدود القطعة المعنية و وضعيتها.
- عند لزوم أية وثيقة او سند يرد أصحاب العريضة الإدلاء به.

1- ليلي زروقي و عمر أحمد باشا، المرجع السابق، ص221، 222.

2- المادة 39، 40: قانون 25/90، المرجع السابق.

3- ليلي زروقي و عمر أحمد باشا، المرجع السابق ، ص223.

هذا ما أكدته المادة 6 من المرسوم 254/91⁽¹⁾، فور تلقي عريضة طالب شهادة الحيازة وجب تسجيلها في سجل خاص مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المحكمة على أن يسلم لصاحب العريضة ويشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة، بعد تسجيل عريضة طالب شهادة الحيازة يقوم رئيس المجلس البلدي خلال 15 يوم الموالية بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصقه بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي وجوبا في مدة 15 يوما بإخطار مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة، ويلزم رئيس الأملاك الوطنية بالولاية تحت طائلة مسؤوليته الشخصية بإطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالوضعية القانونية المطلوبة في أجل شهرين من تاريخ إخطاره بذلك وهذا ما أكدته المادة 11 من المرسوم 254/91² إذا لم يقدم أي إعتراض في المدة المقررة قانونيا وهي شهرين 02 يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعادة محضر خلال (08) أيام التي تعقب تاريخ إنقضاء الأجل القانونية وفي غياب أي إعتراض القيام مباشرة بإعداد شهادة الحيازة وفقا للمادة 13 من المرسوم 254/91 المذكور اعلاه.

في الأخير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسجيل وشهر شهادة الحيازة لإعطائها الحجية القانونية اللازمة تجاه الغير ولتمكين الخزينة العمومية من إستيفاء الرسوم الواجبة قانونا، ولكن يبقى هذا الإجراء إستثناء عن المبدأ العام القاضي بوجوب شهر التصرفات والأحكام الرامية إلى إنشاء أو نقل الحقوق العينية طبقا للمادة 16 من الامر 74/75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽³⁾.

1- المادة 06 : المرسوم التنفيذي رقم 254/91 ، المؤرخ في 1991/07/07 ، الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، جريدة رسمية، عدد 36، لسنة 1991.

2- تنص المادة 11 : المرسوم 254/91، المرجع نفسه أنه: "يلزم رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية ، بإطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية الى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع".

3- عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص138.

الفرع الثاني

إجراءات القيد في السجل العقاري

إن الغرض من القيد في السجل العقاري هو تخليص الملكية من أسباب النزاع الخفية التي تهددها في الوضع الحالي بحيث تكون التصرفات التي تتم على أساس القيد في السجل العقاري بمنأى عن أي طعن ، فبعد أن تقوم مصلحة المسح العقاري بإجراء التحقيقات العقارية اللازمة من : إعداد وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، تمكين الأشخاص من إبداء إعتراضاتهم ودراسة هذه الإعتراضات تقوم بإيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية ومن ثم تبدأ إجراءات القيد في السجل العقاري وهو ما سيتم دراسته في هذا الجزء .

أولاً: إيداع وثائق المسح وتسليم محضر الإيداع.

بعد الإنتهاء من عملية المسح على مستوى البلدية يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بهدف تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، حيث يعاين المحافظ العقاري و يفحص الوثائق المسحية ويسعى إلى المطابقة بين النطاق الطبيعي الذي يشكل الكيان العقاري على مستوى البلدية والنطاق القانوني الذي يعتبر مكرراً للحقوق المترتبة عنها .

الإيداع إجراء قانوني تقوم به مصلحة المسح العقاري عند الإنتهاء من مسح الأراضي لكل قسم او مجموعة أقسام البلدية حسب ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، كما تنص المادة 09 من المرسوم 63/76⁽¹⁾ على أن إثبات عملية الإيداع يكون عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام إسم البلدية والأماكن التي تم مسحها ، هنا لا بد على المحافظ العقاري أن يعين بدقة تاريخ الإيداع نظراً لأهميته الكبيرة، ذلك أن الترقيات العقارية تصبح نافذة من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح⁽²⁾.

1- المواد: 08، 09، المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.

2- حسن طوابيية، المرجع السابق، ص46.

ثانيا: إشهار محضر تسليم وثائق المسح.

يجب أن يكون محضر تسليم وثائق المسح موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة سواء عن طريق الصحافة اليومية أو عن طريق اللصق في لوحة الإعلانات في مقر المحافظة العقارية أو في مقر البلدية أو المقرات السكنية التي توجد بها العقارات⁽¹⁾.

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

بالإضافة إلى أن الوثائق التي تتولى لجنة المسح بالمحافظة العقارية عملية إيداعها فإنه يجب على المالك أو الحائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه له إدارة المحافظة العقارية ، يكون هذا الجدول محرراً على نسختين حسب الحالة إما من طرف موثق أو من طرف محرر العقود الادارية حيث يجب ان يتضمن على وصف العقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي وعلى هوية وأهلية أصحاب الحقوق وإضافة إلى الأعباء المثقلة بها هذه العقارات سواء كانت إمتيازات أو رهون على العقارات، مع ضرورة ذكر ذوي الحقوق والأعمال المؤسسة و المنشأة لهذه الحقوق وهذا مانصت عليه المادة 13 من الأمر 74/75 والمادة 10 من المرسوم 63/76.

ثالثا: ترقيم العقارات الممسوحة.

عند تسليم المحافظ العقاري لوثائق المسح فإنه يقوم فوراً بعملية ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري ، فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لأن التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في عملية التقييم في السجل العقاري، فالمحافظ العقاري يقع عليه عبء ضرورة القيام بعملية التقييم العقاري بمجرد إستلامه لوثائق المسح⁽²⁾.

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

1- حسن طوابيية، المرجع السابق، ص47.

1- نسيم حشود، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2003، ص150.

سبق الإشارة إليه في المبحث الأول من هذا الفصل، فإذا كان المحافظ العقاري يتمتع بإختصاص اصيل في تسليم الدفتر العقاري، فما هي الطبيعة القانونية لهذا الأخير؟

من أجل الكشف عن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري لابد في بادىء الأمر من الكشف عن المقصود بالدفتر العقاري في نظر المشرع الجزائري، إن أول ملاحظة يمكن ملاحظتها في هذا الموضوع ومن خلال إستقراء جميع النصوص القانونية في هذا المجال نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للدفتر العقاري وكانت أول مرة يذكر فيها مصطلح الدفتر العقاري في التشريع الجزائري في مجال تنظيمه للعقار بالضبط في نص المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973⁽¹⁾، المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة حيث جاء في النص القانوني ما يلي: " بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة والمادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاريا بدلا من شهادات الملكية".

اما بالنسبة للتعريف الفقهي فقد اختلف باختلاف الزوايا التي ينظر من خلالها كل باحث في هذا المجال القانوني.

هناك من عرفه على أنه: " سند قانوني ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق المسوحة ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية"⁽²⁾.

عرف ايضا بانه: " السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة لحقوقهم وهذا بعدالإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري"، وهو يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة انشاء بطاقة عقارية مطابقة كما انه محدد بنموذج خاص⁽³⁾ وبقرار صادر من السيد وزير المالية وهو القرار الصادر بتاريخ 27/05/1976 المعبر عن الوضعية المالية للعقار⁽⁴⁾.

ما يستخلص من التعاريف الفقهية السابقة التي تناولت تعريف الدفتر العقاري أن جلها تتفق حول ان هذا الأخير سند للملكية ونحاول بدورنا إيجاد تعريف جامع مانع للدفتر العقاري الذي يمكن

1- فيصل الوافي، "السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري"، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2016، ص99.

2- نسيم حشود، المرجع السابق، ص155.

3- أنظر الملحق رقم : 04، يتضمن نودج للدفتر العقاري.

4- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثامن، 2008، ص77.

تعريفه على أنه : " ذلك السند القانوني الذي يمنح لملك العقار الحق في التصرف فيه وإستغلاله بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري كما أن الدفتر العقاري يعتبر مرآة عاكسة لجميع التصرفات الناقلة للملكية هذه الأخيرة التي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية".

إن مسالة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري كما سبق طرح السؤال تعتبر في غاية الأهمية على أساس أنها تساعد على معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات حول إلغاء الدفتر العقاري فالوصف القانوني او الطبيعة القانونية للدفتر العقاري لا يمكن ان تخرج عن احد الاحتمالين التاليين:

1- كون الدفتر العقاري عقد إداري.

لا يمكن الإجابة مباشرة حول مدى إعتبار الدفتر العقاري عقدا اداريا إلا بعد استنتاج الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري ومطابقتها مع ما هو موجود في الدفتر العقاري.

قد إختلفت التعاريف حول العقد الإداري كون ان هناك من عرفه على أنه: " العقد أو الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"⁽¹⁾.

كما أن هناك من عرفه على أنه: " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ باحكام القانون العام وذلك أن يتضمن العقد شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول للمتعاقد مع الإدارة الإشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"⁽²⁾.

ما يمكن استخلاصه من هذه التعاريف السابقة أنها تتفق في كون العقد الاداري لا يكون كذلك إلا اذا كانت الادارة العمومية طرفا فيه و إتصل ذلك العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام.

أما إذا رجعنا إلى الدفتر العقاري كما سبق تعريفه نجد أن الإدارة المتمثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفا متعاقدًا بل هي جهة مصدرة له و بالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد طرفيه

1- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص77.

2- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، ط5، مطبعة عين الشمس، القاهرة، مصر، 1999، ص89.

شخصاً من أشخاص القانون العام لا يمكن اعتباره عقداً إدارياً والمتفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين⁽¹⁾، وهو ما لانجده في الجفتر العقاري.

إضافة إلى أنه فيما يخص إتصال الدفتر العقاري بنشاط من أنشطة المرفق العام فإن هذا الأخير يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساساً في تحقيق الصالح العام الذي يهدف في هذه الحالة للعمل على إستقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص.

2- كون الدفتر العقاري قرار إداري.

اختلفت التعاريف الخاصة بالقرار الإداري فهناك من يعرفه على أنه: " ذلك العمل القانوني الصادر بصفة إنفرادية من سلطة إدارية الهدف منه إنشاء إلتزامات وحقوق الغير"⁽²⁾.

كما نجد من عرفه على أنه: " إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك ممكناً وجائزاً أو كان الباعث منه تحقيق المصلحة العامة"⁽³⁾.

يمكن الإستنتاج من هذه التعاريف أن أغلبها تتفق حول أن القرار الإداري هو ذلك التصرف الصادر من جهة الإدارة بصفة منفردة والذي من شأنه إحداث آثار قانونية اتجاه المخاطب به، وبالرجوع لكيفية إصدار الدفتر العقاري نجد أنه لا يعدو إلا أن يكون قراراً إدارياً على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظ العقاري المختص به إقليمياً وأن المحافظة العقارية بوصفها إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية التي تمارس مهامها تحت رقابة ووصاية وزارة المالية وبالتالي فهي إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع كما سبق الإشارة إليه.

ان ما يزيد من تأكيد فعالية الدفتر العقاري انه لا يعدو أن يكون إقراراً إدارياً كونه يصدر بالإدارة المنفردة للإدارة المتمثلة في المحافظة العقارية ، و خير دليل على ذلك هو عدم وجود توقيع أو بصمة المستفيد من الدفتر العقاري على هذا الأخير⁽⁴⁾.

-
- 1- تنص المادة 54 :القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، يعدل و يتم القانون المدني58/75،جريدة رسمية،عدد31، لسنة 2007،على أنه: " العقد هو اتفاق يلزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أوعدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شئ ما".
 - 2- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط 2، دار لباد، سطيف، الجزائر، 2007، ص273.
 - 3- ريم مراحي، المرجع السابق، ص131.
 - 4- لزهارى القيزي، المرجع السابق، ص85.

بالإضافة إلى ذلك فإن الدفتر العقاري يحدث آثار قانونية إتجاه المستفيد منه وتجاه الغير مثله في ذلك مثل القرارات الادارية على أساس وأنه بمجرد إستلام المالك للدفتر العقاري يصبح يتمتع بكافة صلاحيات التصرف والتمتع بالعقار أو ما يعرف في القانون المدني بمالك الرقبة⁽¹⁾.

بالإجابة على السؤال الذي سبق طرحه والذي يتمحور على إشكالية الوصف القانوني للدفتر العقاري وبعد التأكد من ان الدفتر العقاري لا يكتسب إلا وصف القرار الإداري بالمعنى القانوني فإن جل الدعاوى الرامية إلى إلغائه يجب أن تتم وفق إجراءات معمول بها وهو ما سيتم الحديث عنه في الفصل الثاني المتمحور أساسا حول منازعات الترقيم العقاري.

مما سبق عرضه في هذا المبحث نجد أن المشرع الجزائري في سبيل سعيه إلى إحداث نوع من الإستقرار على المعاملات في مجال سوق العقار في الجزائر، فإنه أورد لكل إجراء من إجراءات القيد في السجل العقاري مجموعة من الضوابط الواجب احترامها ،حيث خصص لها سلطة إدارية تتكفل بمراقبة مدى صحة هذه الاجراءات و ما يزيد من وضوح اتجاه نية المشرع أنهم منح لصاحب الحق والمصلحة الطعن في قرارات السلطة المكلفة بمنح الدفتر العقاري⁽²⁾.

1- ريم مراحي، المرجع السابق، ص131.

2- بوعمران عادل "النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية"، دار الهدى، الجزائر، سنة2010، ص10.

خلاصة:

بعد دراسة عميقة لهذا الفصل وبعد التعرف على عملية المسح العقاري وكذا السجل العقاري ، نجد أن المشرع الجزائري تناول موضوع دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية بالنظر لأهمية عملية المسح العقاري باعتباره أداة لتجسيد حق الملكية العقارية، كما نجد أن الحفظ العقاري يعتبر من المهام الأساسية لمسح الأراضي العام فرغم أن مهام المسح متعددة إلا أن أهمها والتي تم تأسيس مسح الأراضي العام من أجلها هي اعداد الوثائق المساحية هذه الاخيرة التي تعتبر القاعدة المادية لعمل المحافظ العقاري في مجال شهر الحقوق العينية، فعند القيام بمهام المسح وخاصة المهمة القانونية فإنه تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية فيتحصل كل حائز او مالك على دفتر عقاري يثبت ملكيته.

إن ما يشهده الواقع مؤخرا من كثرة المنازعات حول التقييم العقاري الناتج عن المعوقات الكثيرة منها القوانين والمخططات ، كما أن الوضع الامني في الجزائر تسبب في تجميد هذه العملية كما أن قلة تقني المسح وعدم التكوين الجيد لهم في المجال القانوني كفحص ودراسة العقود والوثائق الإدارية وهذا هو موضوع دراستنا في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

إن المقصود بالترقيم العقاري في معناه الواسع هو العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري¹، على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني لكشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات و بيان أصحابها و منطوقها، كل ذلك بالإستناد الى وثائق فرضها القانون مثل سندات الملكية إضافة الى الوقائع المادية التي تثبت بالشهادة والأدلة، هذه الأخيرة يترتب عنها الترقيم أيضا إذ أن المسح يعتبر أساسا ماديا للسجل العقاري لذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق العينية، و الترقيم في السجل العقاري على ضوء ما سبق ينحصر في إحدى الصورتين :

إما أن يكون الترقيم مؤقتا أو نهائيا وهذا ما سنحاول شرحه من خلال هذا الفصل الذي سنقوم بتقسيمه الى مبحثين، بحيث خصصنا المبحث الاول للحديث عن أنواع الترقيم العقاري اما المبحث الثاني فخصصناه لمعرفة طرق و إجراءات تسوية منازعات الترقيم العقاري.

¹ - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص245.

المبحث الأول

أنواع الترقيم العقاري

كما سبق وأن أشرنا في مقدمة الفصل الثاني يوجد نوعان من الترقيم العقاري ترقيم مؤقت وترقيم نهائي، الأول يكون في حالة عدم حياة الشخص للسند المثبت للملكية أثناء عملية المسح أين يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال اجل محددة قانونا، و التي تتحول الى ترقيم نهائي الذي يمثل النوع الثاني من الترقيم، وهذا في حالة غياب معارضة من الغير و يترتب على عملية الترقيم في هذه الحالة تسليم المحافظ العقاري لشهادة الترقيم المؤقت هذه الاخيرة التي بموجبها يكتسب المالك الظاهر الدفتر العقاري و هو ما سيتم دراسته في مطلبين يتناول المطلب الأول الترقيم المؤقت والمطلب الثاني الترقيم النهائي.

المطلب الأول

الترقيم المؤقت

بعد الإنتهاء من عملية التحقيق التي يقوم بها أعوان مديرية المسح تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من أجل ترقيم العقار الذي شملته عملية المسح على شكلين أو صورتين، إما ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين، ولكن قبل ان نتطرق لهاتين الصورتين وجب الحديث عن شهادة الترقيم المؤقت التي تحمل أهمية كبيرة في مجال الترقيم العقاري لما ترتبه من حقوق. إن شهادة الترقيم العقاري التي يحررها المحافظ العقاري تعتبر سندا إداريا رسميا يصدرها، هذا الاخير ولا تسلم للمعني إلا بناءا على النتائج التي توصل اليها المحققون خلال عملية المسح، ويترتب عن عدم تقديم اعتراضات خلال المدة المحددة قانونا تسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة الممسوحة⁽¹⁾.

لكن الإشكال الذي يثار هنا ما هي القيمة القانونية التي ترتبها شهادة الترقيم المؤقت، مما لا شك فيه أن هذا الاشكال له أهمية كبيرة في مجال إثبات الملكية العقارية وهذا ما يظهر جليا عند قيام الغير بالتعدي على العقار المشمول على شهادة الترقيم العقاري المؤقت، ففي هذه الحالة ماهي الدعوى

¹ - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 246.

التي يمكن ان يرفعها المعتدى عليه ؟ هل هي دعوى إستحقاق أم دعوى عدم التعرض؟ و هل في حالة رغبة الحائر على شهادة الترقيم المؤقت التصرف في العقار يجوز له ذلك ام لا؟⁽¹⁾.

ما نلاحظه عند إستقراء الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 أكتوبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وكذا المرسوم رقم 62/76 و 63/76 السالفي الذكر، نجد أن المشرع الجزائري قد اغفل ذكر القيمة القانونية التي ترتبها شهادة الترقيم المؤقت بالنسبة لحائز العقار، وقد بقي الأمر على حاله ومحل تساؤل الى غاية صدور قانون المالية لسنة 2004 حيث نصت المادة 255 في فقرتها السابعة منه⁽²⁾ "إن شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيابة المنشأة بموجب أحكام المواد 42 الى 46 من قانون التوجيه العقاري كما سبق الاشارة اليه".

بناء على ذلك نستطيع القول أن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت الحصول على رخصة البناء والحق في رهن العقار لصالح الهيئات المصرفية، كما أن هذه الشهادة تمكن صاحبها من الظهور بصفه المالك الظاهر وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2006 تحت رقم : 367715 والذي جاء فيه ". حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي بحوزة الطاعن و التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76⁽³⁾ المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل الدفتر العقاري لكونها ستؤدي الى الحصول على الدفتر العقاري، الذي هو على راس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه.

حيث أن قضاة المجلس لم يراعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر وأغفلوا الإطلاع عليها مما يجعل القرار فاقد للأساس القانوني وهو الأمر الذي يجعله عرضة للنقض والإبطال"⁽⁴⁾.

الفرع الأول

1- عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 247.

2- المادة 7/253: القانون رقم 03-22 ، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية، عدد 83، المؤرخة في 29 ديسمبر 2003.

3- المواد 13، 16 : مرسوم تنفيذي 63/76، المرجع السابق.

4- قرار رقم : 367715، المؤرخ في 16 جوان 2006، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2006، ص 55.

الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

إن العقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط ، خالية من العيوب وأنها إستمرت كذلك الى غاية تحقق مدة التقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني والمقدرة ب 15 سنة كاملة⁽¹⁾ ، من تاريخ بداية الحيازة الى تاريخ الإمضاء على محضر إستلام وثائق المسح و هو ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76⁽²⁾ بقولها : " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 4 اشهر يجرى سريانها إبتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المعمول بها في هذا المجال ، ويصبح الترقيم نهائيا عند إنقضاء المدة المحددة قانونا في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي إعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت الإعتراضات التي تكون قد حدثت".

من خلال نص المادة السابقة الذكر نجد أنها حددت المدة التي يجري سريانها من يوم الترقيم، و تتعلق بالحائزين المتمسكين بالحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية و ذلك حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تنطبق هذه القاعدة على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل وكذا الحائزين على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري.

و يصبح هذا الترقيم نهائيا بعد إنقضاء مدة اربعة (04) أشهر دون الإعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري نتيجة ما يصل اليه من معلومات تنازع في صحتها بحيث يتم بعد ذلك تسليم الدفتر العقاري.

يرى مجيد خلفوني في هذا المجال أنه لا يمكن للمحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري لشخص المعني إلا بعد انقضاء المدة القانونية المتمثلة في أربعة (04) أشهر على أن لا يوجد اي اعتراض على الترقيم وإلا فسيضطر المحافظ العقاري الى انتظار ما سوف يسفر عنه القضاء المختص في حالة رفع المنازعة حول الملكية العقارية⁽³⁾.

نتيجة لما سبق نجد أنه يشترط لتطبيق هذا النوع من الترقيم توافر شرطين أساسيين :

¹ - تنص المادة 827 : قانون مدني، السابق الذكر، على أنه: " كل من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو

عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة 15 سنة بدون انقطاع".

² - المادة 13 : المرسوم 63/76، المرجع السابق.

³ - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص54.

- 1- أن لا تقل مدة الحياة عن خمسة عشرة (15) سنة عند تاريخ إيداع وثائق المسح بالنسبة للحائز الذي لا يملك اي سند و أن لا تقل عن 10 سنوات بالنسبة للحائز الذي يملك سند.
- 2- أن لا يكون للحائزين الظاهرين سندات ملكية قانونية.

الفرع الثاني

الترقيم المؤقت لمدة سنتين

إن العقارات التي لا يحوز أصحابها على أي سندات إثبات كافية ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يتمكن من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء بطاقة التحقيق العقاري، يقوم نتيجة لذلك بترقيمها طبقاً للمادة 14 من المرسوم 63/76⁽¹⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أنه: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري ان يبدي رايه في تحديد حقوق المالكين، يصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت الوقائع للمحافظ العقاري التثبت بصفه مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معنى".

تعرف هذه الحالة او هذا النوع من الترقيم بالترقيم لحساب مجهول اذ أنه يجوز للمحافظ العقاري أن يرقم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين و ذلك في حالة ما اذا لم يكشف التحقيق العقاري اثناء المسح عن اي مالك او صاحب حق عيني أو عن حائز للعقار الممسوح و الذي يبقى شاغراً من دون مطالب، إن هذا النوع من الترقيم (الترقيم لحساب مجهول) يتحول الى ترقيم نهائي لفائدة الدولة بعد مضي سنتين من إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية وذلك في حالة عدم تسجيل اي إعتراض على مصالح المحافظة العقارية.⁽²⁾

نستنتج مما سبق أن كل العقارات التي لا يمكن ترقيمها ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (04) اشهر، ولا يمكن ترقيمها ترقيماً نهائياً هذه العقارات ترقم ترقيماً مؤقتاً لمدة عامين، و بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً، غير أنه يمكن قطع هذه المدة اذا ظهرت اثناءها وقائع او إثباتات تثبت حق الملكية ويكون

¹ - المادة 14: المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.

² - لزاهري القيبي، المرجع السابق، ص 58.

المحافظ العقاري قد اطلع عليها وأقرها، في هذه الحالة يتقرر حق الملكية و يحق للمسجل في السجل العقاري سحب الدفتر العقاري وكنتيجة لهذا الإجراء التمتع بصفة المالك.

و في حالة تواجد شخصان أو اكثر اصحاب حقوق على الشيوع⁽¹⁾، يعد دفتر عقاري واحد يودع لدى المحافظة العقارية ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكبلا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر و يشار في البطاقة العقارية، التي آل إليها الدفتر العقاري وهو ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 02 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني

الترقيم النهائي

يعرف هذا النوع من الترقيم على أنه ذلك الترقيم الذي يباشره المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية، أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها السلطة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به والذي سدد ثمن حيازتها، و يترتب على الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري وتسليمه للملاك المعترف بهم⁽²⁾، والترقيم النهائي نوعان: إما ترقيم نهائي عند معاينة سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية، وإما ترقيم نهائي عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة.

الفرع الأول

الترقيم النهائي عند معاينة سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية

إن هذا النوع من الترقيم النهائي نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76⁽³⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: " يعتبر ترقيميا نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الاخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية". من خلال هذا النص نستنتج بأن حالة الترقيم النهائي تترتب عند معاينة السند القانوني الصحيح المثبت للملكية العقارية بحسب التشريع النافذ، اذ أن ان المسح العقاري يراعي الأوضاع السابقة ويبني

¹ - حالة وفاة المورث " أين يصبح جميع الورثة مالكين على الشيوع للعقار المورث".

² - المادة 18 : الأمر 74/75، المرجع السابق.

³ - المادة 12 : المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.

عليها عمليات دون أن يسير على ما يناقضها فقد وضحت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح العام و الترقيم العقاري بعض هذه السندات وهي: (1)

أولاً- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم .

من أبرز القوانين التي تركت بصمتها على الملكية العقارية في الجزائر وكانت مصدرا للعديد من سندات الملكية العقارية التي يمكن الاستناد إليها في إثبات الملكية العقارية.

1- مرسوم 28 افريل 1863 المسمى السيناتوس كونسيلت SENATUS CONSULTE، هذا المرسوم نص على تقسيم الأراضي بين القبائل و تحويل حقوق الانتفاع الى ملكية فردية لصالح أفراد القبيلة، حيث تم تقسيم بعض أراضي العرش بين القبائل لتصبح ملكا للأفراد تمهيدا لجعلها قابلة للتنازل عنها لفائدة المعمرين.

2- قانون 26 جويلية 1873 المسمى قانون وارنييه WARNIER المتضمن تأسيس سندات الملكية الفردية في الجزائر وفرنستها، حيث تنص المادة الأولى منه على أنه: " إن تأسيس الملكية الفردية في الجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي " ، وعليه أصبح من غير الممكن إثبات المعاملات العقارية إلا كتابيا عن طريق عقود رسمية يحررها الموثقون وليس القضاة المسلمين، خاصة وأنها كانت خاضعة لقواعد الإشهار العقاري المنصوص عليها في قانون 23 مارس 1855.

من جهة أخرى فإن قواعد القانون المدني المتعلقة بالملكيات يترتب عليها إزالة الحقوق العينية الخاصة بالمسلمين مثل الشفعة والحبس غير ان أيلولة العقارات المفرنسة المملوكة للجزائريين المسلمين عن طريق الإرث ومسائل الأهلية الخاصة بهم ظلت خاضعة للشريعة الإسلامية.

ثانيا: العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين طبقا للشريعة الإسلامية.

هي عبارة عن سندات غير مشهورة أعترف لها بالحجية في إثبات الملكية العقارية بموجب المادة 05 من المرسوم رقم 32/73⁽²⁾ المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة التي تنص على أنه : " إذا قدم الشخص واضع اليد على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سندا محررا في

¹ - التعليمات رقم 16، المرجع السابق، ص18.

² - المادة 05: المرسوم 32/73، المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد15، المؤرخة في 20 فيفري 1973.

شكل عقد من قاضي الشرع ومسجلا لكن غير منشور فإن ملكية الأرض يعترف بها"، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1989/06/03 تكريسا لهذا المبدأ بقولها "...من المستقر عليه فقهاء وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون، بحيث تعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من إتفاقات، وما تنص عليه من تواريخ، بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها، ومن ثم فإن النعي على القرار المصعون فيه بخرق القانون غير مؤسس، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا صحيح القانون تطبيقا سليما⁽¹⁾.

ثالثا: السندات القضائية.

هي بمثابة الاحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه لإستنفادها كل طرق الطعن العادية التي تكرر تصرفا قانونيا أو واقعة مادية، ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو إبطالها أو تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة⁽²⁾، والتي يتوجب إشهارها طبقا للمادة 14 من الأمر 74/75⁽³⁾، والمواد 99،90 من المرسوم 63/76⁽⁴⁾ المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مثلا: كحكم رسو المزاد طبقا للمواد 764،762⁽⁵⁾ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري طبقا للمادة 72 من القانون المدني، كذلك الحكم المصرح بالشغور وإلحاق التركات بالأملك الخاصة للدولة طبقا للمواد 52، 48،51 من القانون رقم 30/90⁽⁶⁾ المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملك الوطنية.

¹ - قرار رقم: 40097، المؤرخ في 1989/06/03، صادر عن المحكمة العليا، مجلة قضائية، عدد 01، سنة 1992، ص 119.

² - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 56.

³ - المادة 14 : الأمر 74/75، المرجع السابق.

⁴ - المواد 99.90 :مرسوم تنفيذي 63/76، المرجع السابق.

⁵ - المواد 764،762 : القانون 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية، عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

⁶ - المواد 48،51،52 : القانون 30-90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملك الوطنية،جريدة رسمية، عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

الفرع الثاني

الترقيم النهائي عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملاك الخاصة للدولة منحها السلطة

المؤهلة

تترتب هذه الحالة عن معاينة عون المسح لبنانية مشيدة برخصة بناء أو من دونها على أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة القابلة للبناء والتعمير في مفهوم القانون 29/90⁽¹⁾ المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إستناد منها شخص بموجب عقد إداري غير مشهر طبقاً للتشريع المعمول به مقابل تسديده لثمن الحيابة كاملاً وتمكنه من إثبات الحيابة أمام عون المسح و الحالات على مثل هذه الوضعيات منتشرة وكثيرة ترتبت عن عقود إدارية حررتها البلديات لفائدة الأشخاص⁽²⁾، بغرض تشييد أو تسوية وضعية البناء في إطار الأمر رقم 26/74⁽³⁾ المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات ، وأيضاً السندات الإدارية المسلمة في إطار المرسوم رقم 212/85⁽⁴⁾ المؤرخ في 13 اوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع اللذين يحوزون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن لكنها بقيت معلقة بسبب تقاعس الإدارة عن إتمام إجراءات التسوية وإدماج العقارات حسبما يفرضه القانون طبقاً للمادة 48 من القانون 21/04⁽⁵⁾ المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن لقانون المالية لسنة 2005 التي تنص على: " في حالة تشييد البنائيات برخصة بناء أو بدونها على أرض ذات أصل تابع لأملاك الدولة منحها السلطة المؤهلة طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير،

¹ - قانون: 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية، عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

² - حسن طوابيية، المرجع السابق، ص90.

³ - الأمر: 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية، عدد19، المؤرخة في 05 مارس 1974.

⁴ - المرسوم: 85-212، المؤرخ في 13 اوت 1985، المتضمن تحديد شروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، جريدة رسمية، عدد 34، المؤرخة في 14 اوت 1985.

⁵ - المادة 48: قانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن لقانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية، عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

والتي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوافر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام ، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية او لدى مصالح أملاك الدولة، تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والبنائيات".

من خلال كل ما سبق نستطيع القول ان الترقيات العقارية تختلف أنواعها باختلاف الوضعية القانونية التي يكون فيها العقار، فإذا كان هذا الأخير في حيازة شخص قانونية وفقا لأحكام القانون المدني فإنه يتم ترقيمه ترقيما مؤقتا لفائدة الشخص الحائز له. أما إذا كان العقار في حيازة شخص هذا الأخير لا يملك أي سند يثبت حيازته أو إستحال على لجنة المسح معرفة الحائز للعقار عند معاينته . فإنه يترتب عليه ترقيمه ترقيما مؤقتا لمدة سنتين (02)⁽¹⁾، على عكس الحالات السابقة فإنه وفي حالة حيازة أي شخص لسند ذو حجية في إثبات ملكيته للعقار فإنه يترتب عليه ترقيم العقار ترقيما نهائيا وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه لفائدته.

¹ - المادة 14 : المرسوم 63/76، المرجع السابق.

المبحث الثاني

طرق وإجراءات تسوية منازعات الترقيم العقاري

إن السجل العقاري المؤسس بمناسبة ايداع وثائق مسح الأراضي يشكل الوعاء الذي تصب فيه نتيجة أعمال المسح على شكل ترقيم عقاري مؤقت أو نهائي يباشره المحافظ العقاري، ويقوم بشهره في السجل المؤسس لإنشاء والإعتراف بحق الملكية العقارية وبقية الحقوق العينية العقارية طبقاً لمبدأ الأثر المنشئ للقيد، إلا أن هذا لا يمنع من الاعتراض على هذا الإجراء من قبل الأشخاص الذين حضروا أعمال المسح، أو ممن تغيّبوا عن العملية وسجلت حقوقهم بعد ذلك بإسم الغير، بخلاف سندات و أوضاع يستندون عليها وتصلح في حد ذاتها لأن تكون أساساً للبت في الحقوق⁽¹⁾ لولا السبق في إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وعملية تأسيس السجل العقاري من خلال إتباع الترقيم الذي يمكن الطعن فيه ومراجعته عن طريق القيام بإجراءات معينة أمام الجهة المختصة بحسب الحالة، وهو ما سنتعرض له في المطلب الأول و كذلك تصفية منازعات الترقيم بنوعيه المؤقت والنهائي أمام القضاء في المطلب الثاني.

المطلب الأول

تسوية منازعات الترقيم لحساب مجهول (الترقيم المؤقت لمدة سنتين)

تعتبر طريقة تسوية منازعات الترقيم لحساب مجهول كونها طريقة إدارية بالأساس تتدخل بموجبها المصالح المكلفة بالمسح والحفظ العقاري لتسوية هذه الوضعية التي يصعب طرحها أمام القضاء، وهذا يرجع إلى العدد الكبير للعقارات المسجلة لفائدة مجهول في الجزائر، نظراً لمسئوليتها المرتبطة بنجاح أعمال المسح لتطهير الوضعية العقارية، ويعود ذلك إلى انعدام الدقة في إنجاز مسح الأراضي العام في بعض الأحيان أو عدم تحلي فرق المسح بالجدية والخبرة اللازمة في تادية مهامها، من أجل الإنتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة كما هو مبين في إستمارة الإشعار بالمرور، وكما سبق الإشارة إليه تتم تسوية مثل هذا النوع من منازعات الترقيم العقاري طبقاً لأحكام المذكرتين الصادرتين عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 2003/05/03 و 2004/09/04، المتعلقتين بمعالجة الترقيم لحساب مجهول والتي

¹ - نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص93.

يتوافر أصحابها على سندات وتسوية وضعيات الترقيم لحساب مجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لسندات مشهورة⁽¹⁾.

الفرع الأول

حالة حيازة طالب التسوية لسند مشهر

بالإستناد إلى نص المادة 14 من المرسوم 63/76⁽²⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإنه يجوز للمحافظ العقاري أن يغير من طبيعة الترقيم من مؤقت إلى نهائي إذا سمحت له وقائع قانونية بالنتيجة بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها، إعمالاً لنص المادة السابقة الذكر نجد أن المديرية العامة للأموال الوطنية أصدرت تعليمة بتاريخ 2003/05/03 تبين من خلالها كيفية تسوية هذا النوع من الترقيم في الحالة التي يكون أصحابها حائزين على سندات مشهورة، من خلال إتباع الإجراءات التالية:

أولاً - أن يتقدم المعني بملف طلب تسوية الترقيم:

هذا الملف لا بد أن يتكون من طلب مكتوب للمحافظ العقاري، حيث يشتمل على بيانات المسح، رقم الحساب، مجموعة الملكية، البدية، المساحة، ويتم الحصول على كل هذه المعلومات عن طريق طلب معلومات يتقدم به المعني إلى مصالح المحافظة العقارية، هذا الملف الذي يعده طالب التسوية لا بد أن يكون على نسختين يوجه للمحافظ العقاري، بحيث لا بد أن يحتوي على نسخة أصلية أو نسخة مصادق عليها من السند القانوني للملكية، مرفوقاً بالمخطط البياني للقطعة محل طلب التسوية.

ثانياً - قيام المحافظ العقاري بدراسة ملف طالب التسوية:

يقوم المحافظ العقاري بدراسة ملف طلب التسوية على عقار تم مسحه لفائدة مجهول وذلك بالتحقق من سندات الملكية، بالاتصال بمصالح مديرية أملاك الدولة بخصوص السندات المشهورة قبل تاريخ 1975/03/25 والتأكد من أن العقار الذي مسح لفائدة مجهول يتوافق مع سند الملكية، ففي حالة ما إذا تمكن المحافظ العقاري من تحديد العقار على مخطط المسح من دون تسجيل أي إشكال، يشرع في عملية ترقيم العقار بالسجل العقاري مع تسليم الدفتر العقاري في أجل ثمانية أيام (08) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب الترقيم⁽³⁾.

¹ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 94.

² - المادة 14: المرسوم 63/76، المرجع السابق.

³ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 96.

لكن في حالة تعذر على المحافظ العقاري تحديد العقار محل طلب تسوية الترقيم الواقع عليه تتولى مصلحة مسح الأراضي، ذلك خلال أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لإستلام طلب التسوية بالإننتقال إلى العقار بعد إخطار صاحب الطلب بمرور فرق المسح، بغرض مسح العقار من جديد والتأكد من مطابقته لحدود ومشماتات العقار المذكورة في عقد الملكية، عند الإنتهاء من التحقيق يتطلب على أعوان المسح إعادة الملف إلى المحافظ العقاري وموافاته بنتائج التحقيق من أجل إنجاز وتسليم الدفتر العقاري خلال أجل ثمانية (08) أيام للشخص صاحب المصلحة من عملية إعادة التحقيق⁽¹⁾.

الفرع الثاني

حالة غياب السند المشهر لدى طالب التسوية

في حالة عدم حيازة الترقيم لسند مشهر يتم تسوية الرقيم لحساب مجهول بإتباع الإجراءات المبينة بالمذكرة المؤرخة في 2004/05/04 الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية المتعلقة بالعقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات مشهورة بإتباع الإجراءات التالية:

أولاً: إعادة طلب لمراجعة الترقيم يحتوي هذا الاخير على: رقم الحساب، القسم، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة، يقدم هذا الطلب على نسختين إلى مدير الحفظ العقاري حيث يجوز لصاحب الطلب في هذه الحالة إرفاق المستندات الثبوتية المؤيدة لمضمون ما يحتويه الطلب.

ثانياً: قيام مدير الحفظ العقاري في الحالة السابقة بتكليف المحافظ العقاري المختص إقليمياً لإجراء تحقيق عقاري حسب الوضعية التي يستند إليها صاحب الطلب من بين الوضعيات التالية:

1- حيازة صاحب الطلب لسند معترف به في إثبات حق الملكية العقارية، يشترط في هذا السند أن لا يكون مشهراً بحيث لو كان حاضراً خلال قيام أعوان مديرية المسح بالتحقيقات العقارية اللازمة لاستفاد صاحب هذا السند من ترقيم نهائي وفقاً ما تقتضيه المادة 12 من المرسوم 63/76⁽²⁾ كما سبق الإشارة إليه في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بناء على التكليف بالبحث الموجه له من طرف مدير الحفظ العقاري بالتأكد من عدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم التطابق مع مضمون الوثيقة التي يستند إليها طالب الترقيم إلى العقار بعد إخطار صاحب الطلب بمرور فرق المسح، بغرض مسح العقار من جديد والتأكد من مطابقة حدود و محتويات العقار المذكورة

¹ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 97.

² - المادة 12 : المرسوم 63/76، المرجع السابق.

في عقد الملكية، عند الإنتهاء من التحقيق يتطلب على أعوان المسح إعادة نتائج التحقيق إلى المحافظ العقاري من أجل ترقيم العقار لفائدة صاحبه⁽¹⁾.

2- إذا كان من تقدم بالطلب حائز لعقود عرفية تتعلق بإقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل قسمة⁽²⁾، وتحمل تاريخا ثابتا بعد 1971/01/01 تكون هذه العقود مسجلة خلال الفترة الممتدة ما بين جوان 1983 وديسمبر 1992 أو أنها لا تحمل أي تاريخ ثابت، إلا أنها تحمل دلائل وقرائن تفيد بأن صاحب الطلب (العارض) متواجد في العقار كحائز، ذلك عن طريق التحقيق بواسطة إجراء مقارنة على العقار المسجل لحساب مجهول باعتباره محل طلب التسوية والترقيم مع العقارات المجاورة، هذه الأخيرة التي إستفاد أصحابها سابقا من ترقيم لمدة أربعة أشهر (04) أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين (02) ، بحيث تشير العقود المحررة على هذه العقارات المجاورة إلى وجود طالب التسوية، كما يجب على المحافظ العقاري في هذه الحالة التأكد من أن حيازة الطالب للعقار كانت قبل عملية المسح التي شملت العقار محل طلب إعادة الترقيم.

3- في حالة افتقار طالب التسوية لأي سند إثبات سواء الملكية أو الحيازة وتعذر كذلك على المحافظ العقاري تحديد تاريخ العقود العرفية التي يحتج بها طالب التسوية إن كانت قبل عمليات المسح هنا يقوم المحافظ العقاري بإحالة نتائج التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري.

ثالثا: بعد إبلاغ مدير الحفظ العقاري بالنتائج المتوصل إليها بواسطة التحقيق الذي قام به المحافظ العقاري يتولى إبلاغ مصالح أملاك الدولة من أجل الكشف عن حقوقها كما أنه يقوم بإبلاغ مصالح المسح من أجل الخروج إلى الميدان بعد إخطار المعني بالأمر بهدف تحديد معالم الحدود وإعداد بطاقة التحقيق العقاري، هذا الأخير الذي تم بموجبه الكشف عن عناصر حيازة طالب التسوية للعقار من عدمها خاصة بالنسبة للحائز الذي يفتقر إلى أي سند شريطة أن يدعم وضعيته بشهادة شخصين مصرح بهما أمام الموثق لتودع بعد ذلك أمام المحافظة العقارية عند التقدم بطلب الترقيم⁽³⁾.

¹- ليلي البيض، المرجع السابق، ص127.

²- ليلي البيض، المرجع نفسه، ص130.

³- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص98.

رابعاً: بناء على ما يفسر عنه رد كل من مديرية أملاك الدولة والمسح العقاري بشأن الحيابة باعتبارها مؤسسة وتصلح للترقيم، يصدر مدير الحفظ العقاري أمراً وذلك خلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية للمحافظ العقاري من أجل القيام بأحد الإجراءات التالية:

1- إذا كان طالب التسوية يحوز سندات ذو حجية في إثبات الملكية العقارية فإنه يتعين على المحافظ العقاري ترقيم العقار المعني ترقيماً نهائياً وإعداد الدفتر العقاري.

2- إذا كان طالب التسوية للترقيم يحوز على سند عرفي ثابت التاريخ وفي حال كون المعلومات التي أسفرت عنها عملية التحقيق العقاري من طرف أعوان المسح تؤكد إستمرار حيابة طالب التسوية للعقار لمدة تزيد عن خمسة عشر (15) سنة إلى غاية تاريخ التحقيق الأولي الذي تمخض عنه تسجيل العقار ومسحه لفائدة مجهول فإنه في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار لمدة أربعة (04) أشهر، هذا ما سارت عليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 14 ماي 2008 بقولها "حيث رفع المطعون ضده طلباً مقابلاً يرمي إلى الإشهاد له باكتساب العقار موضوع النزاع بالتقادم وفقاً للمادة 827 من القانون المدني⁽¹⁾ ، واستجاب قضاة الموضوع لطلبه بعدما شهدوا على توفر شروط المادة المذكورة أعلاه بخصوص أجل خمسة عشر (15) سنة حيابة مستمرة علنية بدون التباس، ذلك انطلاقاً من تاريخ إبرام العقد العرفي باعتباره قرينة الدخول في الحيابة وليس باعتباره عقداً صحيحاً"⁽²⁾.

3- في حالة التعذر على أعوان المسح تحديد مدة الحيابة يرقم العقار محل طلب التسوية لمدة سنتين على ان ينطلق حساب المدة بأثر رجعي من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وعلى ان لا تقل هذه المدة في أقصى الحالات عن أربعة (04) أشهر.

ملاحظة: " القاعدة في الاعتراض على الترقيم المؤقت هو ان يثار لدى المحافظة العقارية سواء تعلق الأمر بالترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين والذي يجب أن يكون خلال هذه المدة، لكن يمكن أن يثار الإعتراض على الترقيم المؤقت أمام القضاء في حالة ما إذا قام المحافظ

¹ - المادة 827: قانون مدني، المرجع السابق.

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 99.

العقاري بمحاولة صلح بين المعترض والمعترض عليه وكانت هذه الأخيرة فاشلة، بحيث يكون أمام المعترض أجل ستة (06) أشهر لرفع دعواه القضائية⁽¹⁾.

المطلب الثاني

تصفية منازعات الترقيم أمام القضاء

عند إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعملية ترقيم العقارات إما ترقيميا مؤقتا أو ترقيميا نهائيا، وقد تثير هذه الترقيمات جملة من الإحتجاجات، حيث أنه عندما يكون فرد متضرر من عمليات الترقيم العقاري فإنه يلجأ إلى القضاء وذلك للمحافظة على حقوقه الواردة على العقار محل الترقيم والتي تختص بالنظر فيها المحاكم الإدارية، وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب إلى منازعات الترقيم أمام القضاء، مقسما إلى فرعين بحيث يخص الفرع الأول إلى منازعات الترقيم المؤقت أما الفرع الثاني منازعات الترقيم النهائي وما يترتب عليه.

الفرع الأول

منازعات الترقيم المؤقت

يجوز لكل شخص أصابه ضرر من عملية الترقيم العقاري أن يطعن عن طريق الإعتراض أمام المحافظة العقارية، بغية مراجعة الحقوق التي تم قيدها في السجل العقاري و هذا بالتصالح أمام المحافظ العقاري، أما في حالة فشل المحافظ العقاري في تصفية الاعتراضات يتم طرح النزاع أمام القضاء⁽²⁾. و قد بين نص المادة 15 من المرسوم 63/76⁽³⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري هذه المسألة بقولها " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم العقاري في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13، 14 من هذا القانون بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وللطرف الخصم، يمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية وتكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر المصالحة و لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، وفي حالة ما إذا كانت محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف وتكون للمدعى

¹ - لزهارى القيزي، المرجع السابق، ص 83.

² - خديجة حميداتو، "منازعات الدفتر العقاري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2014، ص 51.

³ - المادة 15 : المرسوم 63/76، المرجع السابق.

مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقوم تحت طائلة رفض الدعوى بكل إعتراض أمام الجهة القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري وفقا لأحكام المادة 85 من هذا القانون".

من خلال نص المادة السابقة الذكر يتضح و انه على كل فرد يدعي حق عيني على عقار من العقارات التي شملها المسح و كنتيجة لهذا الاخير تم ترقيمها سواء كان الترقيم لمدة أربعة اشهر أو سنتين فهو ملزم بتبليغ احتجاجه على هذا القيد الى المحافظ العقاري و الى الطرف الخصم الذي تم ترقيم العقار بإسمه و لفائدته عن طريق رسالة موصى عليها .

حيث يشترط لقبول الإحتجاج أو الإعتراض أن تسجل خلال الآجال المحددة للترقيم كما سبق الإشارة إليه ، وإن قيام هذا الإحتجاج يجبر المحافظ العقاري بمجرد إعلامه على إستدعاء الأطراف وإجراء محاولة الصلح بينهم و يترتب على هذا الأخير محضر صلح أو محضر عدم مصالحة⁽¹⁾.
أولاً: محاولة صلح ناجحة.

في حالة ما إذا اتفق الأطراف على حل ينهي الخلاف بينهم، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر صلح يذكر من خلاله الإتفاق المتوصل إليه، إلا أنه عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر التي تحتويها وثائق المسح فهنا يجب على المحافظ العقاري ضرورة تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح المسح من أجل تعديل الوثائق اللازمة لتتماشى مع إتفاق الأطراف⁽²⁾.
ثانياً: محاولة صلح فاشلة.

إذا ما كانت محاولات الصلح التي قام بها المحافظ العقاري عديمة الجدوى، يتم على إثرها تحرير محضر بعدم المصالحة، ويتم تبليغه إلى الأطراف المعنية بحيث أنه يجب على المدعي رفع دعواه في هذه الحالة خلال ستة أشهر (06) من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة، تحت طائلة سقوط الحق وعدم قبول الدعوى التي يرمي من خلالها المدعي غلى تغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت و ينعقد الاختصاص في دعوى منازعة الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى وذلك في حالتين:

¹ - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010، ص136.

² - التعليم رقم 16، المرجع السابق، ص21.

الحالة الأولى: إذا كان أحد أطراف النزاع دولة أو ولاية أو بلدية، فإن المحكمة الإدارية هي المختصة طبقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

الحالة الثانية: إذا كان النزاع بين أشخاص طبيعيين يدعي كل فرد منهم ملكيته للعقار محل الترقيم فإن الإختصاص يؤول إلى القسم العقاري⁽²⁾ للمحكمة التي يقع بدائرة إختصاصها العقار محل النزاع، هذا المبدأ أكده مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2009/10/29 بقوله " ...إن الامر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام النزاع يتعلق بأشخاص طبيعية فقط حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية اميزور من الخصام و القضاء بعدم الإختصاص النوعي...".

يباشر المدعي دعواه بموجب عريضة إفتتاح دعوى وفقاً لما تقتضيه بنود المواد 13، 14، 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحيث تسجل هذه العريضة بأمانة ضبط المحكمة مقر تواجد العقار، وتمسك سجل خاص تبعا لرقم ورودها كما أنه يتطلب على المدعي ضرورة شهر دعواه وفق ما تقتضيه المادة 17 من ذات القانون في فقرتها الثالثة، وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً⁽³⁾.

وقد أضافت لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات حكماً جديداً إلى مضمون المادة 17 المقترح ضمن مشروع القانون الجديد من طرف الحكومة للحيلولة دون تطبيق إجراء الدفع بعدم قبولها شكلاً، تقادياً لأي إجحاف في حق المدعي وتعرض عريضته للرفض بسبب تقصير قد يكون نتيجة تصرف الغير ذلك أن نص المادة 85 من المرسوم 63/76⁽⁴⁾ لم تشر إلى ذلك بوضوح، فالهدف من وراء إشهار العريضة لدى المحافظة العقارية هو إبلاغ الغير بالنزاعات الواقعة على العقار محل النزاع⁽⁵⁾. إن الترقيم العقاري المراد إلغائه من خلال الدعوى القضائية المرفوعة أمام القسم العقاري يبقى المحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية الفصل في الدعوى القضائية بحكم نهائي حائزاً لقوة الشيء

1- المادة 800: قانون 09/08، المرجع السابق.

2- تنص المادة 516: قانون 09/08، المرجع نفسه، على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

3- تنص المادة 03/17 : قانون 09/08، المرجع نفسه، على أنه: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني مشهر طبقاً للقانون، و تقديمها في أول جلسة يناهز فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت ايداعها للإشهار".

4- المادة 85: المرسوم 63/76، المرجع السابق.

5- عبد الرحمن بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ط1، منشورات بغدادية، 2009، ص55.

المقضى فيه في النزاع القائم، وذلك من خلال تقدير الحيازة الأحق بالترقيم⁽¹⁾ وفقا لما نصت عليه المادة 818 من القانون المدني بقولها " الحيازة الأحق بالترقيم هي الحيازة القائمة على سند قانوني فإذا لم يكن لأي من الحائزين أي سند او تعادلت سندتهما كانت الحيازة الأحق بالترقيم هي الحيازة الأسبق في التاريخ"⁽²⁾.

كما ان هذا المبدأ المكرس بموجب المادة السابقة الذكر أكدت وسارت على نهجه المحكمة العليا من خلال قراراتها الصادرة في مثل هذه المنازعات بقولها في قرارها المؤرخ في 2004/02/25 " ... ما دام الطاعن يعارض الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها والذي يصبح نهائيا عند إنقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 123/93⁽³⁾ المؤرخ في 1993/05/19، فإنه كان على قضاة المجلس دراسة و مناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مدى مطابقته للأرض محل النزاع من عدمها وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه و ان يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه، وعند الإقتضاء التأكيد من أن هذه الحيازة هي الأسبق في التاريخ لتطبيق نص المادة 13 من نفس المرسوم...".

يرى مجيد خلفوني أن أجل ستة (06) أشهر الممنوح للشخص الذي ينازع في الترقيم العقاري المؤقت للعقار الممسوح يعتبر أجلا مسقطا إن لم يباشر دعواه خلال هذه المدة"⁽⁴⁾.

الفرع الثاني

منازعات الترقيم النهائي

منح المشرع للمتضرر من الترقييمات النهائية التي يصدرها المحافظ العقاري حق الطعن في ذلك القرار عن طريق القضاء، وكنتيجة حتمية لعملية الترقيم العقاري النهائي يتولى المحافظ العقاري إعداد الدفتر العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم وفق ما تقتضيه أحكام المادة 46 من المرسوم 63/76⁽⁵⁾ المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية للعقارات التي شملتها عملية

1- لزهاري القيزي، المرجع السابق، ص83.

2- المادة 818: قانون مدني، المرجع السابق.

3- المادة 14: المرسوم التنفيذي 123/93، المرجع السابق.

4- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص115.

5- المادة 46: المرسوم 63/76، المرجع السابق.

المسح طبقا لنص المادة : 19 من الأمر 74/75 السابق الذكر بقولها: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية"⁽¹⁾.

رغم أن أسس نظام السجل العيني تقتضي عدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا، نجد أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الدفتر العقاري الذي هو نتيجة حتمية لكل عملية مسح تنتهي بالترقيم النهائي، فبحسب نص المادة 16 من المرسوم 63/76 والتي تنص بصريح العبارة على أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، فبإقرار المشرع لهذا المبدأ نجده قلل من القوة الثبوتية للسجل العيني⁽²⁾ فقد قام بربط آجال سقوط الحق في إعادة النظر في الترقيم النهائي بآجال التقادم المسقط وهي خمسة (15) سنة حسب نص المادة 309 من القانون المدني⁽³⁾.

لقد مكن المشرع كل من له مصلحة من الطعن أمام القضاء في قرارات المحافظ العقاري، والتي تقضي بمنح المالك الظاهر الذي إستفاد من شهادة الترقيم المؤقت على عقار معين بموجبها يرقم هذا الأخير ترقيم نهائي، الذي يترتب عليه إعداد وتسليم الدفتر العقاري فكما سبق التوصل إليه فإن الدفتر العقاري يعتبر من قبيل القرارات الإدارية، لذا فإنه وجب على المدعى إتباع إجراءات الطعن بالإلغاء التي تستلزمها القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع بدائرة إختصاصها مكان تواجد العقار الممسوح، هذا ما أكدته المحكمة العليا من خلال قرارها الصادر بتاريخ 2011/07/14 بقولها انه: " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"⁽⁴⁾.

و يشترط القانون في مثل هذه المنازعات إتباع جملة من الإجراءات والشروط الخاصة بالإضافة لتوافر الأسباب المؤدية إلى إلغاء الدفتر العقاري.

¹ - المادة 19: الأمر 74/75، المرجع السابق.

² - ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة ماجستير، قانون خاص، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007، ص155.

³ - تنص المادة 309: قانون مدني، المرجع السابق. على أنه " يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون...".

⁴ - قرار رقم 666056، المؤرخ في 14 جويلية 2011، صادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد01، لسنة 2012، ص184، انظر الملحق رقم:05.

أولاً : الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية.

إن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قانون شكلي بالدرجة الأولى حيث قيد حرية المدعي في اختيار الشكل الذي يناسبه للمطالبة بحقوقه ،الأمر الذي يجعلنا نفرق و نميز بين الشروط العامة المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى و بين الشروط المتعلقة بشخص المدعي رافع الدعوى، من خلال الشكل التالي:(1)

1- الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى:

إن أول شرط تقتضيه المنازعات التي تطرح أمام المحكمة الإدارية هو إلزامية التمثيل بمحاكم هذا الأخير الذي يعتبر شرطاً جوهرياً يترتب على مخالفته رفض الدعوى وهو ما تضمنته المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " يجب أن ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من طرف محام".(2)

بالإضافة إلى ذلك ما تضمنته المادة 816 من نفس القانون بقولها: " يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في نص المادة 15 من هذا القانون "(3)، فالمشروع الجزائري رتب على المدعي الذي يغفل أحد البيانات المذكورة في المادة السابقة جزاءاً يتمثل في عدم قبول العريضة شكلاً واعتبر ذلك من النظام العام باعتبار أن نص المادة جاء بصيغة الوجوب ، فمتى تبين للقاضي مخالفة نص المادة 15 المذكورة سابقاً وجب عليه إثارة ذلك تلقائياً من نفسه ودون الحاجة إلى إثارتها من طرف الخصوم أو المدخل في الخصام إن وجد.(4)

كما أنه من الشروط الواجب توفرها في عريضة إفتتاح الدعوى القضائية تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية من مدعي ومدعى عليه ومدخل في الخصام إن تتطلب الأمر ذلك، كما لا بد من ذكر اسم ولقب وموطن كل واحد منهم وذلك لمنع أي خطأ محتمل عند تنفيذ الحكم المراد التوصل إليه، وفي حالة ما إذا أخطأ المدعي في تحديد هوية أطراف الدعوى، جاز للمحكمة أن تعطيه أجل من أجل تصحيح الخطأ إذا كان هذا الأخيرة قابلاً للتصحيح من أجل ربح الوقت.(5)

1- عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق، ص 47.

2- المادة 815: قانون 09/08، المرجع السابق.

3- المادة 816: قانون 09/08، المرجع نفسه.

4- عبد الرحمن بريارة، المرجع السابق، ص 50.

5- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 290.

إن المدعي رافع دعوى إلغاء الترقيم النهائي والدفتر العقاري لابد أن تحتوي عريضة افتتاح دعواه على عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، فالقاضي المطروح أمامه النزاع لا يمكن أن يفصل فيه ما لم يكن ملما بالموضوع إماما شاملا، وهذا لا يكون إلا إذا قام المدعي ضمن عريضة افتتاح الدعوى بعرض الوقائع والطلبات والوسائل التي يؤسس عليها دعواه من أجل تمكين خصمه من مناقشة الأدلة والوقائع المقدمة للمحكمة، كما أن هذه الأخيرة لا يمكنها الفصل في الدعوى إلا إذا قام المدعي بتحديد طلباته تحديدا دقيقا نافيا للجهالة.

كما يجب ان تتوفر عريضة افتتاح الدعوى على إسم الجهة القضائية التي رفع أمامها النزاع من أجل إعلام المدعى عليه بالمعلومات الضرورية التي تمكنه من الحضور في الخصومة وإبداء دفوعه في الوقت والمكان المحدد في عريضة افتتاح الدعوى، أما بالنسبة لشرط تعدد النسخ بتعدد الخصوم فهو أمر منطقي من الناحية القانونية على اعتبار أن جميع الأطراف متساوون في إبداء وسائل دفوعهم.⁽¹⁾

2- الشروط المتعلقة بالمدعي:

بحسب نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه لا يمكن رفع أي دعوى قضائية إلا من ذي صفة، فالصفة لا تثبت للمدعي إلا بعد إثبات الحق والإعتداء على هذا الأخير بحيث يكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة مقاضاة الآخرين، وباعتبار أننا أمام منازعة الترقيم النهائي والتي يكون من خلالها المحافظ العقاري حاضرا في النزاع، فإن صفة التمثيل القضائي لهذا الأخير لا تتجدد إلا برفع دعوى قضائية ضد وزير المالية ممثلا بالمحافظ العقاري المختص إقليميا.⁽²⁾

أما بالنسبة للشرط الثاني المتعلق بمصلحة المدعي في الدعوى، فالمقصود بها هي الفائدة المرجوة من النزاع على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى و محمية بموجب القانون بمعنى أن لا تكون المصلحة مخالفة للنظام العام و اللآداب العامة.

زيادة على هذين الشرطين فقد أقر المشرع أيضا شرط تمتع المدعي بالأهلية القانونية التي تجيز له المطالبة بحقوقه، فإذا كان شخصا طبيعيا يجب أن يكون سنه يساوي سن الرشد القانوني 19

¹- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص301.

²- التعلية رقم: 6508، المؤرخة في 16 سبتمبر 2007، المتعلقة بتأهيل أعوان مديرية أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية في المنازعات القضائية،الصدرة عن مديرية أملاك الدولة، أنظر الملحق رقم 10.

سنة⁽¹⁾، أما إذا كان شخصا معنويا يجب أن يكون وقت رفع الدعوى قد استوفى الشروط الشكلية التي تؤهله لان يكون مدعيا أو مدعى عليه بالإضافة الى انه يجب على ممثله التمتع بالصفة القانونية التي اعطاه إياها القانون.

و قد رتب المشرع الجزائري على إنعدام الاهلية القانونية أو التفويض للممثل الشخص المعنوي بطلان الإجراءات من حيث الشكل مع وجوب إثارة الجهة القضائية للبطلان بصفة تلقائية.⁽²⁾

ثانيا: أسباب إلغاء الدفتر العقاري .

باعتبار أن الدفتر العقاري هو من قبيل القرارات الإدارية كما سبق التوصل إليه فإنه بالتالي يخضع لمدى مشروعيته من عدمها لأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية، فقد إنتقى الفقه و القضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي الى إلغاءه هي خمسة تتمثل في كل من : عيب عدم الإختصاص، عيب الشكل و الإجراءات، عيب عدم التسبيب، عيب مخالفة القانون، عيب الإنحراف بالسلطة، و هو ما سيتم إسقاطه على الدفتر العقاري بمعنى هل يمكن أن يلحق بالدفتر العقاري أحد هذه العيوب؟.

1- عيب عدم الاختصاص:

إذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كحالة أن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية، فان الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء بمخالفة عدم الاختصاص الشخصي، إعمالا للقاعدة القانونية المتفق عليها في هذا المجال (لا تفويض في الاختصاص) فأصدار الدفتر العقاري هو إختصاص أصيل للمحافظ العقاري و قاعدة الإختصاص تعرف على انها : " القدرة او الصفة القانونية على ممارسة و إصدار قرار اداري معين باسم و لحساب السلطة الادارية ".⁽³⁾

¹- تنص المادة 40: القانون المدني، المرجع السابق، على أنه " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، و لم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".

²- عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص286.

³- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص259.

2- عيب مخالفة الشكل و الاجراءات:

بالنسبة لشكل الدفتر العقاري فإنه لا يمكن تصرف مخالفة ذلك على أساس انه محدد وفق لنموذج خاص كما سبق الإشارة اليه، إلا أن الإشكال الذي يطرح في هذه الحالة هو كيفية تسليمه بمعنى منحه للمالك دون قيام هذا الخير بدفع الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحقة على إعتبار أن مصاريف و رسوم الخزينة العمومية تعتبر حقا خالصا للدولة، و متى تم تسليم الدفتر العقاري دون دفع هذه المصاريف تستطيع الإدارة المسلمة للدفتر المطالبة بالغاءه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات.⁽¹⁾

3- عيب عدم التسبيب.

القاعدة العامة في مختلف القرارات الادارية هو عدم القيام بتسبيبها⁽²⁾ و على من يدعي العكس إثبات عدم شرعيتها، و ان كان مصدر الدفتر العقاري هو ما توصلت اليه لجنة المسح عند قيامها بمختلف التحقيقات الميدانية، ذلك أن هذه الأخيرة هي الركيزة الأساسية للترقيبات العقارية بمختلف أنواعها و التي يتمخض عنها إعداد الدفتر العقاري و عليه فإنه لا يمكن إصدار هذا الأخير على وقائع قانونية غير تلك المحددة في كل من الامر 74/75 و المرسومين 62/76 و 63/76.

4- عيب مخالفة القانون.

إن عيب مخالفة القانون هو أكبر مصدر لدعوى الالغاء ذلك انه يشمل جميع عيوب القرار الإداري، فمتى تبين للمدعي ان المحافظ العقاري خالف القانون عند إعداده للدفتر العقاري جاز لك ذي مصلحة رفع دعواه أمام القضاء، عليه فقط أن يثبت النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري و ذلك ليتمكن القاضي الاداري في نهاية المطاف الحكم اما وفقا لما جاء في طلب الالغاء (عريضة المدعي) أو برفض ما تضمنته العريضة لعدم التأسيس.⁽³⁾

5- عيب الانحراف بالسلطة.

المقصود بهذا العيب هو خروج الادارة عن المساعي التي وجدت من أجلها لتحقيق الصالح العام فعلى، فعلى رافع دعوى الغاء الدفتر العقاري في هذه الحالة إثبات ان هذا الاخير قد سلم لشخص بقصد

¹ - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص295.

² - "إن صدور القرار الإداري لا يكون إلا إذا توافرت الحالة أو الواقعة القانونية التي تجعله يخرج إلى عالم التنفيذ".

³ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص119.

المحابة او تحقيق مصلحة شخصية و ليس احتراماً للقوانين و الأنظمة المعمول بها، و في حالة عدم تمكن اثبات انحياز المحافظ العقاري للشخص الحائز على الدفتر العقاري سوف تقضي الجهة القضائية برفض الدعوى لعدم التأسيس.⁽¹⁾

من خلال ما سبق، نجد أن الدفتر العقاري تنطبق عليه جميع الأسباب التي تجعل القرار الإداري محلاً لدعوى الإلغاء في حال مخالفته لأحد الأسباب المشار إليها سابقاً.

ففي حالة نجاح المدعي الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فإنه يترتب على ذلك فقدان الحائز او المدعى عليه لصفة المالك، و تبعاً لذلك لا يجوز له التصرف في العقار بأي تصرف من التصرفات القانونية المنصبة على العقارات و لا يكون ذلك إلا بعد تنفيذ الحكم القضائي عن طريق إمهاره بالصيغة التنفيذية، حيث يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بشهره و كنتيجة لذلك يتم إتلاف الدفتر العقاري الملغى و يحرر دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة الإدارية إعطائه إياه⁽²⁾، فبمجرد تسلم الشخص للدفتر العقاري يصبح متمتعاً بكافة الحقوق و التصرفات التي يملكها مالك حق الرقبة على العقار من دون انتظار نتيجة الإستئناف اما مجلس الدولة على اعتبار أن الإستئناف لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب وقف التنفيذ بعريضة أثناء الإستئناف.

كخلاصة لما سبق عرضه فإن المنازعات المطروحة تتنوع بحسب نوع الترقيم، بين ترقيم لحساب مجهول تتكفل فيه الإدارة المختصة بعملية المسح و تأسيس السجل العقاري و ترقيم مؤقت يقبل المراجعة أمام المحافظ العقاري المختص، في حين تنحصر طريقة مراجعة الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي و منها اعداد و تسليم الدفتر العقاري في طريق واحد و هو من خلال عرضها أمام المحكمة المختصة إقليمياً من أجل الاستفادة من حكم يقضي بمراجعة الترقيم النهائي بعد إلغاء الدفتر العقاري.

¹ - خديجة حميداتو، المرجع السابق، ص 53.

² - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 359.

خلاصة :

من خلال ما سبق عرضه نجد أن عملية الرقيم عقاري سواء كان هذا الترقيم ترقيميا مؤقتا أو نهائيا فإنه يكون على أساس عمليات التحقيق الميدان الذي قام به أعوان المسح بعد ايداع هذه الاخيرة لنتائج التحقيق لدى المحافظة العقارية ، فاذا كان عمل أعوان المسح العقاري كما نص عليه القانون من خلال تبليغ الحائزين للعقارات بعمليات المسح العقاري عن طريق الاشعار بالمرور و التأكد من ان الوثائق التي يحوزونها تعطي لهم صفة المالك، فإنه يتم ترقيم هذه العقارات ترقيميا نهائيا و كنتيجة لذلك تسليم الدفتر العقاري للشخص الذي سجل الترقيم النهائي باسمه و لفائدته و للشخص الذي يريد الإعتراض على هذا الإجراء اللجوء الى القضاء المختص أما اذا كانت عملية التحقيق العقاري قد كشفت بان الاشخاص الذين يحوزون العقارات يملكون سندات ليست بالسندات ذات الحجية القاطعة في اثبات الملكية او انهم لا يملكونها اطلاقا ، فان المحافظ العقاري بدوره يرقم العقارات ترقيميا مؤقتا حسب الحالة التي يتواجد فيها العقار و ذلك من أجل اعطاء مهلة لصاحب المصلحة لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن ضد اجراء الترقيم المؤقت ، من اجل استفاء حقه حسب نوع الترقيم و ذلك خلال الأجل الزمنية المحددة لذلك و المنصوص عليها قانونا تحت طائلة عدم قبول الإعتراض.

مخاطبة

من خلال ما سبق عرضه نجد أن المشرع الجزائري قد سعى منذ استرجاعه للسيادة الوطنية الى العمل على وضع و ضبط الآليات من أجل الاهتمام بسوق العقار و تنظيمه بسنه لمختلف النصوص القانونية، لأن واقع العقار في الجزائر ظل يطرح إشكالا كبيرا لمختلف السلطات الإدارية و القضائية نتيجة المنازعات المثارة حوله و بالضبط المنازعات التي تثيرها عمليات الترقيم التي مست العقارات بمختلف أنواعها، و من أجل ذلك باشرت مختلف فرق المسح على مستوى الوطن بمسح العقارات بغية ترقيمها لفائدة مستحقيها.

فالمحافظ العقاري عند مباشرته لعملية ترقيم العقارات يقوم بجملة من الإجراءات و التي يترتب عنها جملة من الآثار نذكر منها :

1- إعتبار الحقوق المقيدة في السجل العقاري و الناتجة عن عملية المسح العقاري ذات حجية في إثبات الملكية العقارية ما لم يقدم اعتراض أمام المحافظ العقاري بشأنها خلال المدة الزمنية المحددة قانونا.

2- حتى و في غياب السند أجاز القانون للأشخاص الحائزين للعقارات حيازة علنية هادئة و مستمرة دون لبس أو إكراه المطالبة بترقيم العقار ترقيمًا مؤقتًا تحت ذريعة اكتسابه عن طريق التقادم المكسب.

3- إن الحصول على صفة المالك الظاهر اتجاه الغير و التي تتم عن طريق الحصول على شهادة الترقيم المؤقت تمكن صاحبها من إبرام العديد من التصرفات على العقار منها إمكانية رهنه لفائدة الهيئات المصرفية.

4- كما أنه و في حال ما إذا أثبتت التحقيقات الميدانية لفرق المسح العقاري حيازة الشخص لسندات من شأنها البت في ملكيته للعقار فإن الترقيم العقاري يكون نهائيًا مباشرة دون الحاجة الى ترقيمه ترقيمًا مؤقتًا كحالة حيازة الشخص لعقد بيع على عقار مسجل و مشهر لدى المحافظة العقارية، فيترتب على عملية الترقيم النهائي في هذه الحالة تسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة.

5- كما تم التوصل الى أن الحكم الذي يصدر عن الهيئات القضائية المختصة حسب طبيعة النزاع يمثل عنوانا للحقيقة و يترتب عليه بعد إيماره بالصيغة التنفيذية لإعادة ترقيم العقارات لفائدة من تقرر الحطم لصالحه ذلك أن القضاء هو السبيل الوحيد للفصل في منازعات الترتيم العقاري التي تعجز الهيئات الإدارية عن إيجاد حلول لها .

إذا كانت هذه هي الآثار المترتبة عن عملية الترتيم في السجل العقاري فاننا نخلص الى القول أن دور الإدارة المخولة بالترقيم لا يعتبر دورا ثانوي لأن عملية المسح تقتصر فقط على تحديد طبيعة العقار و موقعه، مساحته، حدوده و صاحبه، حينئذ فهي لا تعتبر ترقيما للعقار إلا اذا اقترنت هذه العملية بالعملية التي تقوم بها مديرية الحفظ العقاري و هي مراقبة سندات المسح و على ضوءها إصدار مقرر الترتيم مما يعني أ العملية في النهاية هي عملية مركبة بين جهة المسح و جهة الترتيم .

بالإضافة الى ما تملكه عملية الترتيم العقاري من ايجابيات على منظومة العقار في الجزائر فان لها من السلبيات ما يؤثر على هذه المنظومة نذكر منها :

1- إن عملية الترتيم العقاري و باعتبارها تبنى على التحقيقات الميدانية لفرق و أعوان مديرية مسح الأراضي فإنها تنتسم بالدقة القانونية في تفحص الوثائق و مطابقتها على العقار المراد مسحه من الناحية التقنية، و هو الشيء الذي يؤدي تجاهله الى ترقيم العقار لفائدة اشخاص لا تتوافر لديهم مصلحة على العقار المرقم، فمن خلال الاحتكاك بمختلف الهيئات القائمة على عملية الترتيم العقاري مثل مديرية المسح العقاري، فان هذه الأخيرة تعاني من عدة عراقيل و مشاكل نذكر منها على سبيل المثال ما تعلق بصعوبة اجتماع لجنة المسح بجميع اعضائها نظرا لكثرة تعدادهم و انشغالاتهم وهو الشيء الذي يفسر نية المشرع بتأكيده على أن قراراتها تتخذ باغلبية أعضائها الحاضرين.

2- كما تم التوصل الى أن المشرع ومن خلال إقراره بأن الدفتر العقاري يعتبر من الوسائل المؤثرة على منظومة العقار في الجزائر من خلال تأكيده على أنه السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في الاراضي المسوحة، فكما تم التوصل إليه فان الدفتر العقاري يعد قرارا إداريا، بحيث يعد

كاشفا للحق العيني، كما قد يكون منشا له حسب الحالة القانونية، فانه لم يتم بتحصيله على اعتبار و أنه لم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع دعوى الغاءه و جعلها مرتبطة بالقواعد العامة لسقوط الحقوق، و هو ما من شأنه أن يؤدي الى زعزعة و عدم استقرار المنظومة العقارية في الجزائر.

3- كما تم التوصل اليه فان اغلبية المنازعات التي تثور حول الترقيم العقاري تكون امام القضاء الاداري الشيء الذي يؤدي الى إطالة أمد النزاع مقارنة بما هو عليه الحال في القسم العقاري كما أن القضاء الإداري يتميز بأنه نظام يعتمد على السابقة القضائية التي تؤدي في كثير من الحالات الى صدور أحكام من شأنها اهدار و ضياع حقوق الأفراد.

في الأخير يمكن أن تقدم جملة من الإقتراحات و التوصيات المتمثلة أساسا في :

1- العمل على نشر قرار الوالي المتضمن إفتتاح عمليات المسح على نطاق واسع يصل خارج الوطن و بالضبط الى السفارات و القنصليات من أجل ضمان إعلام جميع من لهم مصلحة في ذلك بالتقدم للهيئات المختصة و حضور عملية التحقيق الميداني مصحوبين بالوثائق التي تدعم صحة أقوالهم.

2- العمل على الإسراع في وتيرة عملية مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني و تجاوز العقبات التي تعترضها سيما شساعة المساحة (2.381.741 كم²) و قلة الوسائل و التكلفة الباهضة للعملية من خلال تقديم الدعم المالي و البشري.

3- تكوين إطارات متخصصة في عمليات المسح لضمان دقة و مصداقية الوثائق المعدة بعد انتهاء العملية من خلال إنشاء مدارس خاصة بهم مثل ما هو معمول به في دول الغرب كفرنسا مثلا.

4- إعادة النظر في النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العيني خاصة الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري باعتبار أن هذه القوانين صدرت في وضع اقتصادي و سياسي مخالف للأوضاع الحالية.

5- إعطاء الدفتر العقاري الحجية المطلقة و القوة الثبوتية مثل ما هو معمول به في الدول التي تنتهج نظام الشهر العيني.

6- تحديد الآجال القانونية لرفع دعوى الإلغاء في الترقيمات النهائية لتحصيل مالك الدفتر العقاري من دعاوى قضائية قد تكون تعسفية ذلك أن ترك الأجل مفتوح قد يقلل من أهمية نظام الشهر العيني و الإئتمان القائم عليه و يجعل حقوق المواطنين عرضة للمنازعات.

من خلال كل هاته الاقتراحات يتعين إنشاء لجنة قانونية على مستوى الهيئة التشريعية تتولى مهمة إثراء المنظومة العقارية في الجزائر.

فهرس المرآة

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المصادر:

- القوانين:

- 1- القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في : 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 49 ، لسنة 1990.
- 2- قانون: 29-90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية، عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 3- القانون 30-90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 4- القانون 22/03 ، المؤرخ في : 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية، عدد 83، لسنة 2003.
- 5- قانون رقم 21-04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن لقانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية، عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.
- 6- القانون 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، يعدل و يتم القانون المدني 58/75، جريدة رسمية، عدد 31، لسنة 2007.
- 7- القانون 09/08 المؤرخ 25 فيفري 2008 ، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، جريدة رسمية، عدد 21، لسنة 2008.

- الأوامر :

- 1- الأمر : 26-74، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصال البلديات، جريدة رسمية، عدد 19، المؤرخة في 05 مارس 1974.
- 2- الامر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي و تاسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92 لسنة 1975.

- المراسيم:

- 1- المرسوم 32/73، المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، عدد15، المؤرخة في 20 فيفري 1973.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم : 62/76 ، المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام، المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 23، لسنة 1976.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 15 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 23، لسنة 1976.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 984 ، يعدل و يتم المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام، جريدة رسمية، عدد 71، لسنة 1984.
- 5- المرسوم: 212-85، المؤرخ في 13 اوت 1985، المتضمن تحديد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، جريدة رسمية، عدد 34، المؤرخة في 14 اوت 1985.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضى، جريدة رسمية، عدد 54، لسنة 1989.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 07 جويلية 1991، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، جريدة رسمية، عدد 36، لسنة 1991.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المتضمن إنشاء الوطالة الوطنية لمسح الاراضي، جريدة رسمية، عدد ،13 لسنة 1992.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 09 كماي 1993، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 34، لسنة 1993.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن صلاحيات وزير المالية، جريدة رسمية، عدد 15 لسنة 1995.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 55/95، المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية، عدد 15، المؤرخة في 19 مارس 1995.

- القرارات:

أ- القرارات الوزارية :

- 1- القرار الوزاري، المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الصادر عن وزير المالية، جريدة رسمية، عدد 20، المؤرخة في 09 مارس 1976.
- 2- القرار الوزاري، المؤرخ في 20 فيفري 1999، الذي يؤهل اعوان املاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية، جريدة رسمية، عدد 20، المؤرخة في 26 مارس 1999.
- 3- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 17 افريل 2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي، جريدة رسمية، عدد 37، المؤرخة في 26 ماي 2002.
- 4- القرار الوزاري، المؤرخ في 12 ماي 2002، المحدد الإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي و كذا تصنيف المديريات الولائية للمسح، الصادر عن وزير المالية، جريدة رسمية، عدد 42، المؤرخة في 18 جوان 2002.

ب- القرارات القضائية:

- 1- قرار رقم: 40097، المؤرخ في 03/06/1989، صادر عن المحكمة العليا، مجلة قضائية، عدد 01، سنة 1992.
- 2- قرار المحكمة العليا، رقم 246259، المؤرخ في 25 فيفري 2004، مجلة المحكمة العليا ، العدد 01، 2004.
- 3- قرار رقم : 367715، المؤرخ في 16 جوان 2006، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2006.
- 4- قرار المحكمة العليا، رقم 448006، لمؤرخ في 15 ماي 2008، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الجزء 03، العدد 210، لسنة 2008.
- 5- قرار المحكمة العليا، رقم 666056، المؤرخ في 14 جويلية 2011، مجلة المحكمة العليا، العدد

01، 2012.

- التعليمات:

- 1- التعليلة رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية .
- 2- المذكرة رقم 004618، الصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2004 عنو المدير العام للأملاك الوكنية الى مدراء الحفظ العقاري المتضمنة إجراء تحقيق عقاري معمق فيما يتعلق بالكشف عن حيازة الأراضي و العقارات.
- 3- التعليلة رقم 6508، المؤرخة في 16 سبتمبر 2007، المتعلقة بتأهيل أعوان مديرية أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية في المنازعات القضائية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 4- إعلان لتسوية العقارات في حساب مجهول بالمحافظة العقارية بالبلدية، بتاريخ 08 أكتوبر 2009.

ثانيا : المراجع.

- المؤلفات:

- 1- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ط1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 2- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم، للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2005.
- 3- بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006.
- 4- التواب عبد المعوض، السجل العيني علما و عملا، دار الفكر العربي القاهرة، مصر، 1988.
- 5- حاجي نعيمة، المسح العام و تاسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 6- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003.
- 7- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012.

- 8- حمدي باشا عمر و ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
- 9- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط3، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 10- الشاوري عبد الحميد ، اجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء، منشأة المصارف، الاسكندرية، مصر، 2004.
- 11- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات و الإجراءات ديوان المطلوعات الجامعية ، ج1، الجزائر ، 2009.
- 12- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، ط2، دار لباد، سطيف ، الجزائر ، 2007
- 13- مراحي ريم ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009 .
- الرسائل الجامعية:
- 1- بوزيتون عبد الغني، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010.
- 2- حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري دراسة تحلسلية ، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2003.
- 3- حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شاهدة الماستر ، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2013.
- 4- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه،- تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014.

- 5- زهوين ميسوم، إكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة، مذكرة ماجيستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 20047.
- 6- شيخ سناء، الشكلية في اطار التصرفات العقارية بين التشريع و القضاء، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012.
- 7- طوابية حسن، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستير، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000.
- 8- القيزي لز هاري، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2003.
- 9- لبيض أيلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012.
- 10- روتي سماح، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، رسالة ماجيستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2006.
- 11- زهرة بن عمار، "دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري"، مذكرة ماجستير، "غير منشورة"، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2011.
- 12- فيصل الوافي، "السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري"، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2016.
- 13- بو عمران عادل "النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية"، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010.
- المقالات:
- 1- بركات سعد أمين، آثار القيد في التسجيلات العينية، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1995.

- 2- بوضياف عمار، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية ، المركز الجامعي العربي التبسي، الجزائر، افريل 2006.
- 3- خلفوني مجيد ، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد 08، الجزائر، 2003.

الملخص

نظرا للدور الذي تؤديه عملية مسح العقارات و إجراءات القيد في السجل العقاري في تحقيق الإستقرار و تنمية و تطوير سوق العقار، باعتبارها إجراءات تمهيدية تسهل على المحافظ العقاري القيام بدوره المتمثل في ترقيم العقارات لفائدة أصحابها، قام المشرع الجزائري بتحديد أسس و آليات عبر مختلف التشريعات القانونية و التنظيمية في هذا المجال من أجل التقليل من حدة المنازعات التي تنشأ عن عملية الترقيم ، فهذه الأسس و الآليات التي وضعها المشرع الجزائري هي التي تضم عملية الترقيم العقاري حسب الحالة القانونية المتواجدة عليها العقار، فيتم ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا إذا كان محل حيازة شخص معين أثبتت التحقيقات العقارية حيازته لهذا العقار من جهة أما اذا كنا بصدد حيازة الشخص لسندات من شأنها البت في ملكية العقار فان هذا الأخير يتم ترقيمه من طرف المحافظ العقاري من جهة أخرى و على إثره يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة و للشخص المتضرر من هذا الإجراء حق الاعتراض عليه أمام الهيئات الإدارية المختصة من جهة و القضائية من جهة أخرى ، وفقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر خلال اجل 15 سنة.

En raison du rôle joué par la numérisation du processus de l'immobilier et les procédures d'inscription au registre foncier dans la réalisation de la stabilité et le développement du marché de l'immobilier, entant que procédures préliminaires rendre plus facile pour les portefeuilles immobiliers faire son tour de numérotation de l'immobilier pour le bénéfice de leurs propriétaires, le législateur algérien déterminer les principes et les mécanismes à travers diverses lois et réglementaire dans ce domaine afin de réduire la gravité des différends qui surgissent du processus de numérotation. Ces principes et mécanismes mis en place par le législateur algérien gouverne processus de numérotation de l'immobilier en fonction de la situation juridique qui est sur la propriété sont la propriété numérotée numérote temporairement remplacer si la possession d'une personne en particulier prouvé enquêtes immobilier acquis à cette propriété d'une part. mais si nous étions dans le processus d'acquisition de la personne pour les obligation qui décideront sur la propriété de l'immeuble. Ces derniers sont numérotés par les portefeuilles immobiliers numérotés de façon permanente. d'autre part et l'effet est livré vrai livre de succession qui est la seule base de la preuve de la propriété sur le territoire numérisée et la personne lésée cette action du droit de la contester devant les instances administratives compétentes .d'une part et le pouvoir judiciaire . D'autre part. Conformément a l'article 16 du décret précité 76/63 travers pendant 15 ans.

فهرس الموضوعات

العنوان	الصفحة
مقدمة.....	01
الفصل الأول : المسح العقاري و السجل العقاري.....	05
المبحث الأول : المسح العقاري.....	06
المطلب الأول : مفهوم المسح العقاري	06
الفرع الأول : تعريف عملية المسح.....	06
الفرع الثاني : أسس المسح العقاري.....	08
الفرع الثالث : الهيئة المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام	09
المطلب الثاني : الإجراءات و الإشكالات القانونية لعملية المسح.....	13
الفرع الأول : المرحلة التحضيرية.....	13
الفرع الثاني : المرحلة الميدانية.....	15
الفرع الثالث : الإشكالات القانونية لعملية المسح.....	16
المبحث الثاني : السجل العقاري.....	19
المطلب الأول : مفهوم السجل العقاري.....	19
الفرع الأول : تعريف السجل العقاري.....	19
الفرع الثاني : مبادئ السجل العقاري.....	20
الفرع الثالث: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري.....	22
الفرع الرابع : مشتملات السجل العقاري.....	26
المطلب الثاني: القيد في السجل العقاري.....	29
الفرع الأول : شروط القيد في السجل العقاري	29
الفرع الثاني : إجراءات القيد في السجل العقاري.....	33
الفصل الثاني : منازعات الترقيم العقاري.....	40
المبحث الأول: انواع الترقيم العقاري.....	41
المطلب الاول : الترقيم المؤقت.....	41

43.....	الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر.....
44.....	الفرع الثاني : الترقيم المؤقت لمدة سنتين.....
45.....	المطلب الثاني: الترقيم النهائي.....
45.....	الفرع الأول : الترقيم النهائي عند معاينة سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية.....
	الفرع الثاني : الترقيم النهائي عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك
48.....	الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة.....
50.....	المبحث الثاني : طرق و اجراءات تسوية منازعات الترقيم العقاري.....
50.....	المطلب الأول : تسوية منازعات الترقيم لحساب مجهول (الترقيم المؤقت لمدة سنتين).....
51.....	الفرع الثاني : حالة حيازة طالب التسوية للسند المشهر.....
52.....	الفرع الثاني : حالة غياب السند المشهر لدى طالب التسوية.....
55.....	المطلب الثاني : تصفية منازعات الترقيم امام القضاء
55.....	الفرع الأول : منازعات الترقيم المؤقت.....
58.....	الفرع الثاني : منازعات الترقيم النهائي.....
66.....	خاتمة.....
69.....	فهرس الموضوعات
76.....	الملخص.....

الملاحق

الملائكة

فهرس الملاحق

رقم الملحق	عنوان الملحق
01	نسخة لحكم صادر عن القسم العقاري بإلغاء الترقيم المؤقت.
02	نسخة لحكم صادر عن المحكمة الإدارية بإلغاء الترقيم النهائي.
03	أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي.
04	المستوى الجهوي والولائي المقر والاختصاص للمديريات الجهوية والولائية لمسح الأراضي.
05	نومذج للدفتري العقاري.
06	نسخة لحكم صادر عن المحكمة الإدارية بإلغاء الدفتري العقاري.
07	بطاقة التحقيق العقاري.
08	نومذج للبطاقات العقارية التي يؤسس على ضوئها السجل العقاري.
09	كيفية تأسيس السجل العقاري.
10	نومذج لطلب معلومات موجزة يبين الوضعية القانونية للعقار.
11	التعليلة رقم: 6508 المتعلقة بالمنازعات.
12	التعليلة رقم: 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: باتنة
محكمة: باتنة
القسم: العقاري

رقم الجدول: 15/00171
قم الفهرس: 15/01102
تاريخ الحكم: 15/04/22
مبلغ الرسم / 1000 دج

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة باتنة بتاريخ: الثاني والعشرون من شهر أفريل سنة ألفين وخمسة عشر برئاسة السيد (ة): سلمي سماح قاضي وبمساعدة السيد (ة): حبطة وهيبة أمين ضبط

صدر الحكم الأتالي بيانه

بين السيد (ة):

1 (السيد) المدعي حاضري

العنوان: طريق باريكة باتنة
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): شركة المحامين قمعون و بلال

ضد /

1 (ورثة) مدعي عليه حاضري

العنوان: نهج القدس باتنة
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): رزقي سليمان

2 (وزارة المالية ممثلة قانونا بوزير المالية ممثلة بمديرية الحفظ العقاري لولاية باتنة) مدعي عليه حاضري

العنوان: مقرها بنزل المالية لولاية باتنة

****بيان وقائع الدعوى****

بموجب عريضة افتتاح دعوى مودعة لدى أمانة ضبط محكمة باتنة القسم العقاري مؤرخة في 2015-01-21 مسجلة تحت رقم 15-171 أعادت المرجعة و بعد الخبرة ضد المرجع ضدهم ورثة و بحضور وزارة المالية ممثلة قانونا بوزير المالية ممثلة بمديرية الحفظ العقاري لولاية باتنة . اهم ما جاء فيها: انه صدر حكم من محكمة الحال بتاريخ 01-10-2014 قضى بتعيين الخبير شرفي عبد الحق للقول ان كان العقار محل النزاع يدخل ضمن ملكية مورث جميع الاطراف مريز احمد بن بوساحة ، وان الخبير المعين انجز مهمته و توصل فيها الى ان هذا العقار رقم 92 قسم 48 الكائن بنهج القدس شارع بركة باتنة يدخل ضمن تركة مورث الاطراف مريز احمد بن بوساحة ، وان الخبير ارفق خبرته بصور و مخطط لاقليم باتنة القديم الذي يظهر العقار محل النزاع تحت رقم 82 مما يؤكد صحة الوقائع التي اوردها المرجعة في عريضة افتتاح دعواها و لذلك فهي تلتمس في ترجيعها الحالي



قم الجدول: 15/00171
قم الفهرس: 15/01102

القضاء بالغاء الترفيم المؤقت الذي سجل لصالح مورث المرجع ضدهم قسم 48 مجموعة ملكية رقم 92 مساحته 340 م مربع الكائن مقره بنهج القدس شارع بريكة سابقا بلدية باتنة و تحميل المرجع ضدهم بمصروف الخبرة المقدرة ب 23.000.00 دج و المصاريف القضائية

و بعد التبليغ القانوني اجاب المرجع ضدهم مباشرين الخصام بواسطة دفاعهم الاستاذ رزقي سليمان دافعين بانعدام الصفة مؤسسين دفعهم على ان المرجعة الحالية لم تقدم بالدعوى اية وثيقة تثبت صفة المدعى عليهم المرجع ضدهم . و ان العقار محل النزاع مرقم نهائيا و ليس مؤقتا مما يجعل محكمة الحال غير مختصة بنظر النزاع . و ثم دفعوا في الشكل بانعدام اهلية المرجعة شارحين انها معاقة ذهنيا كما اكد الخبير في تقريره استنادا لعقد التصريح بالشرف المؤرخ في 2004-03-24 مما يجعل الدعوى غير مقبولة طبقا لنص المادة 64-65 ق ا م ا و كذا الوثائق التي بنيت عليها الدعوى بما فيها فريضة مورثة المدعية و المعارضة المسجلة ضد الترفيم محل النزاع . و ان الخبير استند في تقريره على تصريحات ووثائق وكيل المدعية المدعو : . و هو تصريح لا حجية قانونية له لان تمثيل عديمي الاهلية لا بد ان يتم بموجب حكم قضائي اضافة الى ان الدعوى الاصلية و كذا الاجراءات السابقة لها جاءت باسمها دون ذكر اعاقتها . و ان الخبير ذكر ان العقار محل النزاع رقم 92 ملك للمدعو : . و متطابق مع القطعة رقم 82 المذكورة في عقد البيع دون بيان الاساس الذي استند عليه في ذلك كم ان العقد الاصل المودع بملف الدعوى ورد به ان رقم القطعة العائدة لمورث الاطراف هو 42 و ليس 82 ، و ان الخبير بعث اشعارات للمدعى عليهم مؤرخة في 20-11-2014 و هو نفس التاريخ الذي ذكر انه انتقل فيه الى المعايينة و من ثم قام بالمعايينة من دون سابق انذار و لا اعلام للمدعى عليهم ، و ان الخبير انحاز للمدعية ، و ان مورث الاطراف اسمه : . و ليس : . و ان الخبير انجز خبرته بناء على تصريحات المدعو : . و الذي ل صفة له بدعوى الحال . و لذلك التمس المرجع ضده القضاء اساسا باستبعاد الخبرة و عدم قبول الدعوى الاصلية لبطلان الجراءات . و احتياطيا استبعاد الخبرة المنجزة و القضاء بعدم الاختصاص و انعدام التأسيس . و عند هذا الحد امرت المحكمة بوضع القضية في النظر لجلسة 18-03-2015 ثم اعيدت للجدول لجلسة 01-04-2015 بامر من المحكمة من اجل تقديم فريضة الهالك مريز صالح بن محمد لخضر . و بجلسة 01-04-2015 تقدمت المرجعة بمذكرة جاء فيها ان المحافظ العقاري يؤكد ان ترقيم العقار محل النزاع مؤقتا و ليس نهائيا كما يزعم المرجع ضدهم ، و انها تقدمت بفريضة الهالك مريز صالح بن محمد لخضر ، و عن الانتقادات الموجهة للخبير بانها غير صحيحة و انه للقاضي امر الخبير بالحضور لتقديم توضيحات له و التمسست المرجعة افادتها بسابق كتاباتها . حيث ان مديرية الحفظ العقاري بلغت بدعوى الحال و لم تقدم جوابها . و عند هذا الحد امرت المحكمة بوضع القضية في النظر لجلسة 22-04-2015 ليصدر فيها الحكم الآتي بيانه:

****وعليه فإن المحكمة****

بعد الاطلاع على عريضة الترجيع و المذكرة الجوابية و الوثائق المرفقة

بعد الاطلاع على أحكام القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون

الإجراءات المدنية و الإدارية و لا سيما المواد: 01- 02- 07- 13- 14- 15- 16- 18- 25-

29- 32- 37- 125- 126- 128- 129 - 207 - 406-407- 418-419 .

بعد الاطلاع على القانون المدني لا سيما المواد: 40- 677 منه .

بعد الاطلاع على قانون الاسرة لا سيما نص المادة 101- 103 منه .

بعد النظر طبقا للقانون .

في الشكل:

المقدرة ب 23.000.00 دج و المصاريف القضائية .
حيث ان المرجع ضدهم التمسوا القضاء اساسا باستبعاد الخبرة و عدم قبول الدعوى الاصلية
لبطلان الجراءات و احتياطيا استبعاد الخبرة المنجزة و القضاء بعدم الاختصاص و انعدام
التاسيس .

حيث ان جوهر النزاع ينحصر في الغاء الترقيم المؤقت .
حيث ان المرجعة استست دعواها الحالية على ان محكمة الحال اصدرت حكما مؤرخ في 01-10-2014
والذي قضى بتعيين الخبير شرفي عبد الحق للقيام بمهام حددها منطوق الحكم في
منازعة الترقيم المؤقت بين طرفي النزاع ، وان الخبير المعين انجز خبرته و توصل فيها الى
ان العقار محل النزاع يدخل ضمن تركة الهالك و لذلك التمسست
المصادقة على خبرته و الغاء الترقيم المؤقت للعقار محل النزاع الكائن بنهج القدس شارع
بريكة مساحته 340 م مربع و الذي سجل على مورث المرجع ضدهم قسم 48 مجموعة
ملكية رقم 92 .

حيث ان المرجع ضدهم دفعوا بان الخبير توصل الى ان العقار محل النزاع رقم 92 هو ملك
للمدعو و متطابق مع القطعة رقم 82 المذكورة في عقد البيع دون بيان
الاساس الذي استند عليه في ذلك لا سيما و ان العقد الاصلي المرفق المودع بملف الدعوى جاء
به ان رقم القطعة العائدة لمورث الاطراف هو 42 ، وان الخبير سرد وقائع فتقط ، وان الخبير
بعث باستدعاءات لهم في نفس اليوم الذي عاين فيه العقار مما يجعل خبرته غير جديفة .
حيث ثبت للمحكمة ان مورث المرجع ضدهم الحاليين الهالك
انجز له ترقيم عقاري قسم 48 مجموعة ملكية 92 مؤقت على العقار محل النزاع مساحته
340 م مربع الكائن بالمسمى شارع بريكة بلدية باتنة وهو نفس المكان المتواجد به قطعة
مورث جميع الاطراف الهالك و التي تملكها بموجب العقد المؤرخ في
20-11-1909 و لذلك نذبت المحكمة الخبير بموجب حكمها المؤرخ في 01-10-2014
فهرس رقم 14-01770 للقول ان كان العقار المرقم باسم مورث المرجع ضدهم الحاليين على
النحو المبين اعلاه يدخل ضمن ملكية مورث جميع الاطراف الهالك مريز احمد بن بوساحة
بموجب العقد المؤرخ في 20-11-1909 .

عن مناقشة الخبرة محل الترجيع :

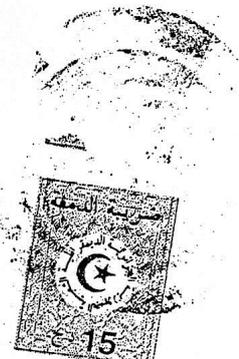
حيث ان الخبير اودع تقريره بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 17-12-2014 تحت رقم 261-14 .

حيث ان الخبير و تنفيذها لما ورد بالحكم الذي عينه قام باستدعاء اطراف النزاع كما هو مقرر
قانونا و اطلع على مستنداتهم و تلقى تصريحاتهم ، وانتقل رفقة الطرفين الى مكان النزاع
التمثل في العقار المرقم مؤقتا باسم مورث المرجع ضدهم قسم 84 مجموعة ملكية 92 و
الكائن ببلدية باتنة نهج القدس شارع بريكة سابقا مساحته 340 م مربع و قام بمسحه حدودا
و مساحة فوجده يحده شمالا مجموعة ملكية رقم 91 و جنوبا مجموعة ملكية رقم 96 و شرقا
نهج القدس و غربا مجموعة ملكية رقم 93 و 94 ، كما ارفق الخبير بخبرته مخططات و
صور على مكان النزاع .

حيث ان الخبير و في اجابته عن المهمة التي كلفته بها المحكمة و المتمثلة في القول ان كان
العقار محل الترقيم المؤقت باسم مورث المرجع ضدهم الحاليين هو نفسه العقار الذي
تضمنه عقد ملكية مورث جميع الاطراف خلص الى انه و بعد مطابقة الوضعية الحالية
لمجموعة الملكية رقم 92 قسم 84 ان القطعة محل النزاع الحالي المرقمة باسم مورث المرجع
ضدهم متطابقة مع القطعة رقم 82 المذكورة في عقد بيع مورث جميع الاطراف كما هو مبين
بالمخطط المرفق .

حيث دفع المرجع ضدهم ان الخبير انتقل للمعاينة في ذات اليوم الذي تم استدعاؤهم فيه مما
يجعل خبرته غير جديفة .

حيث ترد المحكمة على الدفع المثار انه و بعد ثبوت ان المرجع ضدهم حضروا لدى الخبير و



ادلوا بتصريحاتهم له فانه ما يجعل الغاية من استدعائهم بتلك الطريقة قد تحققت مما لا يبرر دفعهم و يجعله غير جدي و لا تلتفت له المحكمة .

حيث دفع المرجع ضدهم ان الخبير ادرج بخبرته مجرد سرد لم يبين كيف توصل اليه و لا كيف توصل الى ان رقم العقار المملوك من طرف مورث جميع الاطراف يحمل رقم 82 .
حيث ترد المحكمة على الدفع المثار ان الخبير و طالما انتقل الى مكان النزاع و مسحه ميدانيا و ادرج مخططاته فانه نتائج خبرته لا تعد مجرد سرد او استنتاج لانها تعد بذلك حقائق علمية توصل اليها بعد القيام بمهمته التقنية و كذا قيامه بعملية اسقاط بين العقد و مكان النزاع محل الترقيم المؤقت ، كما ان رقم 82 هو رقم القطعة التي تملكها مورث جميع الاطراف و مذكور بصلب عقده المؤرخ في 20-11-1909 مما يجعل الدفع غير جدي كسابقه و لا تستجيب له المحكمة .

حيث خلصت المحكمة بان الخبير قام بجميع المهام المسندة اليه و بان خبرته جاءت موضوعية و تمت فيها الاجابة على كل تساؤلات المحكمة مما يجعل المحكمة تعتمد في حل النزاع الحالي .

حيث و اعمالا لنص المادة 677 من ق م و لما ثبت للمحكمة ان العقار محل الترقيم لصالح مورث المرجع ضدهم هو نفسه العقار الذي تملكه مورث جميع الاطراف بعقده المؤرخ في 20-11-1909 الذي يحمل رقم 82 ، فانه ما يتعين معه على المحكمة الاستجابة لطلب المرجعة المقام في الدعوى الاصلية و القضاء لها بالغاء ترقيمه المؤقت بعد ثبوت انه ملك لمورث جميع اطراف الدعوى .

عن الطلب الرامي الى تحميل المرجع ضدهم مصاريف الخبرة:

حيث التمسست المرجعة تحميل المرجع ضدهم مصاريف الخبرة المقدرة بـ 23.000.00 دج .
حيث و لما كانت مصاريف الخبرة هي من مصاريف التقاضي التي يتحملها خاسر دعواه طبقا لنص المادة 418 ق ا م ا ، و لما ارفقت المرجعة وصلين يثبتان تحملها تلك المصاريف الاول رقم 174106 يثبت تسديدها مبلغ 13.000.00 دج و الثاني رقم 244373 يثبت تسديدها مبلغ قدره 10.000.00 فانه ما يجعلها قد تحملت مصاريف الخبرة التي مجموعها 23.000.00 دج و يجعل طلبها الرامي الى تمكينها منها مؤسس قانونا و يتعين الاستجابة له



حيث ان مصاريف الرسوم القضائية المقدرة بـ 1000 دج يتحملها المرجع ضدهم طبقا لنص المادة 419 ق ا م ا .

حيث ان المدخل في الخصام بلغ شخصا بدعوى الحال و لم يقدم جوابه و لذلك يتعين مواجهته بحكم حضوري اعتباري طبقا لنص المادة 293 ق ا م ا .

ول هذه الأسباب

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا حضوريا للمرجع و المرجع ضدهم و حضوري اعتباري للمدخل في الخصام في أول درجة في الشكل

قبول اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة شكلا .

: في الموضوع :

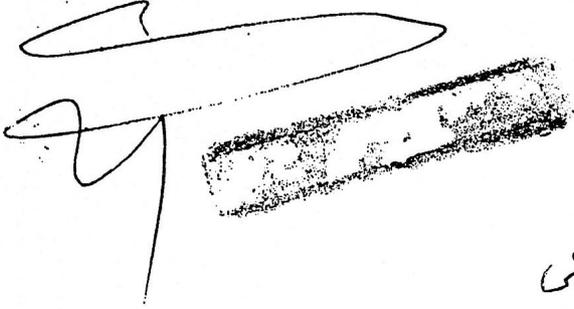
افراغ الحكم الصادر في 01-10-2014 جدول 14-01200 فهرس 14-01770 و المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير شرفي عبد الحق المودع لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ 17-12-2014 تحت رقم 14-261 و بحسبها الغاء الترقيم المؤقت الذي سجل لصالح مورث المرجع ضدهم قسم 48 مجموعة ملكية رقم 92 للعقار الكائن مقره بنهج القدس شارع بركة سابقا بلدية باتنة مساحته 340 مربع ، و تحميل المرجع ضدهم بمصاريف الخبرة المقدرة بـ 23.000.00 دج ثلاثة و عشرون الف دج و كذا مصاريف الرسوم القضائية المقدرة بـ 2000 دج عن الدعوى الاصلية و دعوى الترجيع الحالية .

بذا صدر الحكم و أفصح به بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه و إثباتا لذلك أمضي
أصل هذا الحكم من طرفنا نحن الرئيسة و أمينة الضبط.

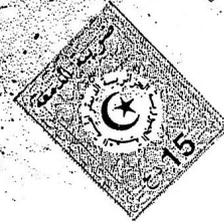
أمين الضبط

الرئيس (ة)

17 ماي 2015



لشرفه
رئيسة
عليه ورتة
صالح



الملاحق رقم 02

نسخة لحكم صادر عن المحكمة الإدارية

بإلغاء الترقيم النهائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: باتنة
الغرفة رقم: 03

رقم القضية: 14/01141
رقم الفهرس: 14/01503
جلسة يوم: 14/12/24

إن المحكمة الادارية باتنة
في الرابع و العشرون من شهر ديسمبر سنة ألفين و أربعة عشر
برئاسة السيد (ع): تيغة عيسى
بعضوية السيد (ع): بوزيان بشير
وبعضوية السيد(ع): حليسي كمال
وبمحضرة السيد (ع): زبوشي عبد الباقي
وبمساعدة السيد (ع): خلاص نور الهدى

رئيسا
مستشارا
مستشارا موقرا
محافظ الدولة
أمين الضبط

لمدعي:

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 14/01141

مدعي عليه:

بين: 1
العنوان: حي دمان إدريس باتنة
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع): ساسي نبيل
حاضر المدعي

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
مثلة في شخص المدير العام
مثلا في شخص المدير الولائي
لمسح الأراضي لولاية باتنة
وزارة المالية ممثلة بوزير
مالية ممثلا بمدير الحفظ
العقاري لولاية باتنة
وزارة المالية ممثلة بوزير
مالية ممثلا بمدير أملاك الدولة
ولاية باتنة

وبين: 1
العنوان: قرب دار الثقافة لولاية باتنة
المباشر للخصام بنفسه
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة في شخص
المدير العام ممثلا في شخص المدير الولائي لمسح
الأراضي لولاية باتنة

2
العنوان: قرب ثانوية شبحاني بشير باتنة
المباشر للخصام بنفسه
وزارة المالية ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير الحفظ
العقاري لولاية باتنة

3
العنوان: نزل المالية لولاية
المباشر للخصام بنفسه
وزارة المالية ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير أملاك
الدولة لولاية باتنة

نسخة تنفيذية مطابقة للأصل
للأمانة العامة من ق.م.و.ا.

تمت الاستاد
باسم السيد
باسم الربيعي
بتاريخ 08 فيفري 2015
رقم الكد (2015)

إن المحكمة الإدارية بباتنة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2014/12/24

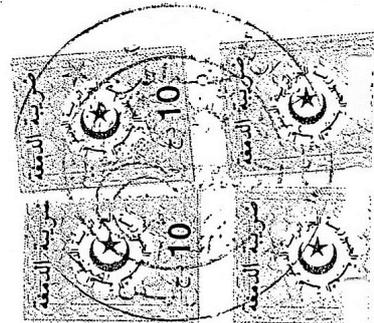
بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.



بعد الاستماع إلى السيد(ة) حليسي كمال المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) زبوشي عبد الباقي محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

-بموجب عريضة إفتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ: 2014/09/17

تحت رقم: 2014/1141 والمشهرة لدى المحافظة العقارية بتاريخ: 2012/09/22 تحت

رقم: 3204/28 أقام المدعي والمباشر للخصام بواسطة دفاعه

الأستاذ/ ساسي نبيل دعوى قضائية ضد المدعى عليهم: 1/ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة

في شخص المدير العام ممثلا في شخص المدير الولائي لمسح الأراضي لولاية باتنة 2/ وزارة

المالية ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري لولاية باتنة 3/ وزارة المالية ممثلة

بوزير المالية ممثلا بمدير املاك الدولة لولاية باتنة ملخص ما جاء فيها: أن الدعوى جاءت

مستوفية لكافة الشروط الشكلية والإجراءات القانونية مما يتعين قبولها شكلا أما من حيث

الموضوع فإن المدعي إشتري قطعة أرض مساحتها: 214م2 وأقام سكن على الجزء الأول ذو

طابق واحد وأنه في إطار المسح العام وتأسيس السجل العقاري قامت لجان المدعى عليه الأول

بالمرور وقامت بعملية المسح تم-الترقيم المؤقت للعقار المذكور أعلاه ومساحته 214م2 لحساب

مجهول وذلك بمصالح المدعى عليه الثاني وكل ذلك دون علم المدعي حتى يمارس حقه في

الإعتراض علما وأن أثناء عملية المسح كان العقار قائم ومشيد ويشغله المدعي رفقة أفراد أسرته

دون القيام بأي تحقيق مع الجيران أو ترك إشعار بالمرور حتى يتم تسوية الوضعية وأنه بعد

إنقضاء آجال الترقيم المؤقت رقم العقار ترقيما نهائيا لحساب الدولة كما هو مبين في طلب

معلومات صادرة من طرف المحافظة العقارية وأن حيازة المدعي للعقار السالف الذكر فإن منذ

الثمانيات وتشييده للسكن وشغله كانت هادئة ومستمرة وأن هذا الترقيم النهائي حرم المدعي من

حقه في قطعه الأرضية وسكنه ملتصقا من المحكمة إلغاء الترقيم النهائي لحساب الدولة للعقار

الكائن بحي دمان إدريس باتنة قسم 22 مجموع 224 ذو مساحة 214م2 وإعادة تسجيله

وترقيمه لفائدة المدعي حيث أنه بتاريخ: 2014/10/14 أجابت المدعى عليها

مديرية مسح الأراضي لولاية باتنة والمباشرة للخصام بنفسها بموجب مذكرة جاءت فيها أنه

بتاريخ: 1999/03/07 تم إفتتاح عملية المسح لبلدية باتنة حسب قرار والي ولاية باتنة

رقم: 1999/68 وذلك طبقا للمادة 02 من المرسوم 76/62 المؤرخ في: 1976/03/25 وتبعا

لذلك تم غيداع وثائق المسح بمقر البلدية طوال الفترة المحددة ولم تتلقى المدعى عليها معارضة

من أي طرف كان وأنه تم إيداع وتسليم وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

لتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري طبقا للمادة 08 من

المرسوم: 76/63 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ

في: 1993/05/19 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري لأن عملية البحث والتحقيق في إثبات

حقوق الملكية والحقوق العينية وترقيمها تبقى من إختصاصه واما تعديل أو إلغاء الدفاتر العقارية

ليس من إختصاص المعارضة وإنما للجهات المختصة ملتصقة إخراجها من الخصام على أساس

وأن مديرية مسح الأراضي هي هيئة تقنية مهامها محددة حسب المرسوم 76/62 المؤرخ

في: 1976/03/25 التعلق بإعداد المسح العام.

-حيث أن المدعى عليها الثانية وزارة المالية ممثلة بوزير المالية ممثل بمدير املاك الدولة لولاية

باتنة أجابت بموجب مذكرة والمباشرة للخصام بنفسها جاءت فيها أن المراسلة رقم 1607

بتاريخ: 2014/06/02 تؤكد سلامة إجراءات المسح والإشهار وتؤكد ملكية الدولة لمحل النزاع

وأن م 4 من القانون 14/08 المؤرخ في: 2008/07/20 المعدلة للمادة 04 من القانون 30/90

المؤرخ في: 19990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية تنص على أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتنازل ولا للحجز ولا للتقادم مؤكدة في ذلك نص المادة 689 ق م كما أن المادة 02 من القانون 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 عن الأمر 58/75 أن يحصل على سند حيازة يسمى " شهادة الحيازة " وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي وهذا يعكس ما هو متوفر في قضية الحال بل أن الأرض مسجلة بإسم ولحساب الدولة ملتزمة برفض الدعوى لعدم التأسيس.

-وحيث أن المدعى عليها وزارة المالية ممثلة بوزير المالية ممثل قانونا بمدير الحفظ العقاري لولاية باتنة أجابت بموجب مذكرة جوابية والمباشرة للخصام بنفسها جاءت فيها أنه تم إيداع وثائق المسح الخاص ببلدية باتنة إيداع حضري جزئي رقم 13 لدى المحافظة العقارية بباتنة بتاريخ: 2011/06/28 من طرف مديرية المسح وأن العقار موضوع النزاع تسجيل في قطعة أرض معدة للبناء بتراب بلدية باتنة قسم 22 مجموعة ملكية رقم 224 مساحتها 214م2 وأنه تم ترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين في حساب المجهول طبقا للمادة 14 ق01 من المرسوم السالف الذكر وأنه لم يتم تسجيل أي معارضة على مستوى المحافظة العقارية بباتنة من طرف الغير في الأجل المحددة كما هو مبين في المرسوم أعلاه وأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة 16 ف01 حسب المرسوم السالف الذكر ملتزمة ترك واسع النظر لهيئة المحكمة للفصل بما تراه مناسب وإعفاء المدعى عليها من المصاريف القضائية وأن القضية وضعت للتقرير وإبلاغ محافظ الدولة لإبداء ملاحظاته.

-حيث أن القضية تم جدولتها لجلسة: 2014/12/17 ثم بعدها في المداولة لجلسة: 2014/12/24 ليصدر الحكم الآتي بيانه.

**** وعليه فإن المحكمة ****

-بعد الإستماع إلى المستشار المقرر حلبي كمال في تلاوة تقريره المكتوب.
-بعد الإطلاع على المواد: 8-13-14-15-18-419-800 إلى 900 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

-بعد الإطلاع على العريضة الإفتتاحية والوثائق المرفقة.

-بعد الإطلاع على العريضة الجوابية لها.

-بعد الإستماع إلى محافظ الدولة في تقديم طلباته.

-بعد المداولة القانونية.

*-من حيث الشكل:

-حيث أن الدعوى جاءت مستوفية لكافة الشروط الشكلية والإجراءات القانونية اللازمة مما يتعين قبولها شكلا.

**-من حيث الموضوع:

-حيث أن المدعي يرافع المدعى عليهم أمام المحكمة الإدارية يلتزم بإلغاء الترقيم النهائي لحساب الدولة للعقار الكائن بحي دمان إدريس باتنة قسم 22 ذو مجموع 224 ذو مساحة 214 م2 وإعادة تسجيله وترقيمه لفائدة المدعي

-حيث أن المدعى عليه الأول المدير الولائي للمسح يدفع بإخراجه من الخصام.

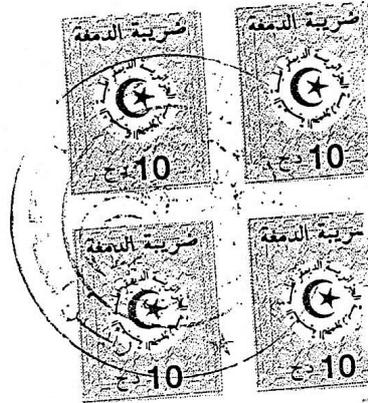
-حيث أن المدعى عليه الثاني مدير الحفظ العقاري فوض الأمر للمحكمة.

-حيث أن المدعى عليه الثالث مدير أملاك الدولة يدفع برفض الدعوى لعدم التأسيس.

-حيث أن موضوع النزاع ينصب حول إلغاء الترقيم النهائي.

-حيث أنه ثبت للمحكمة من خلال دراسة ملف القضية وأن المدعي يحوز القطعة الأرضية منذ سنة 1986 والمقدر ب: 214م2.

-وحيث الثابت في الملف وأن حيازة القطعة الأرضية المذكورة أعلاه تتوفر على جميع الشروط اللازمة كونها أنها هادئة واضحة علنية ومستمرة وأن المدعي تظاهر بصفة المالك بها وقدم



وصل الكهرباء على أساس أنه يشغل هذه القطعة ومحضر إثبات حالة للعقار لنفس القطعة وبالتالي فإن القطعة الترابية الكائنة ببلدية بانتة قسم 22 مجموعة ملكية رقم 224 ومساحتها 214م² لما سجلت لفائدة الدولة بموجب ترقيم نهائي دون مراعاة حائزها أثناء مرور لجنة المسح وبالتالي تعين على المحكمة إلغاء الترقيم النهائي لها وترقيمها لفائدة المدعي

-حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق الخزينة العمومية.

** هذه الأسباب **

-قررت المحكمة الإدارية ابتدائيا علنيا حضوريا:

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع: إلغاء الترقيم النهائي لمجموعة ملكية رقم 224 من القسم المساحي 22 ذات

مساحة 214 متر مربع و الكائنة ببلدية بانتة وإعادة ترقيمها لفائدة المدعي

ميهوب، مع إبقاء المصاريف القضائية على الخزينة العامة و المقدرة بألف (1000,00) دينار جزائري.

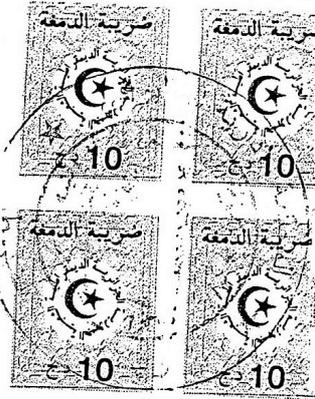
أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)

نسخة طبق الأصل

سنة التسليم لها
للمادة 285 و 286



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

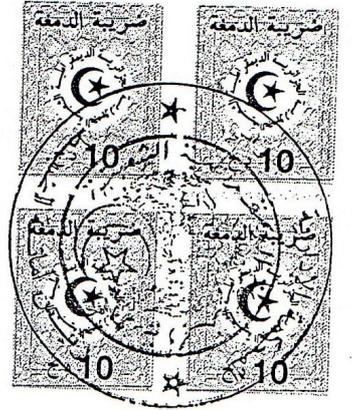
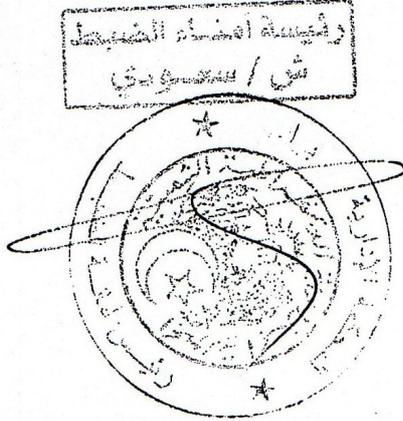
المحكمة الادارية: بانتة
قم الفهرس: 14/01503
تاريخ الحكم: 2014/12/24

صيغة تنفيذية رقم: 45 (15) 2015

المادة 601 من ق.إ.م.إ. ملات للامتداد اسامي نسل
تاريخ 08 فيفري 2015

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، وتدعو وتأمّر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم

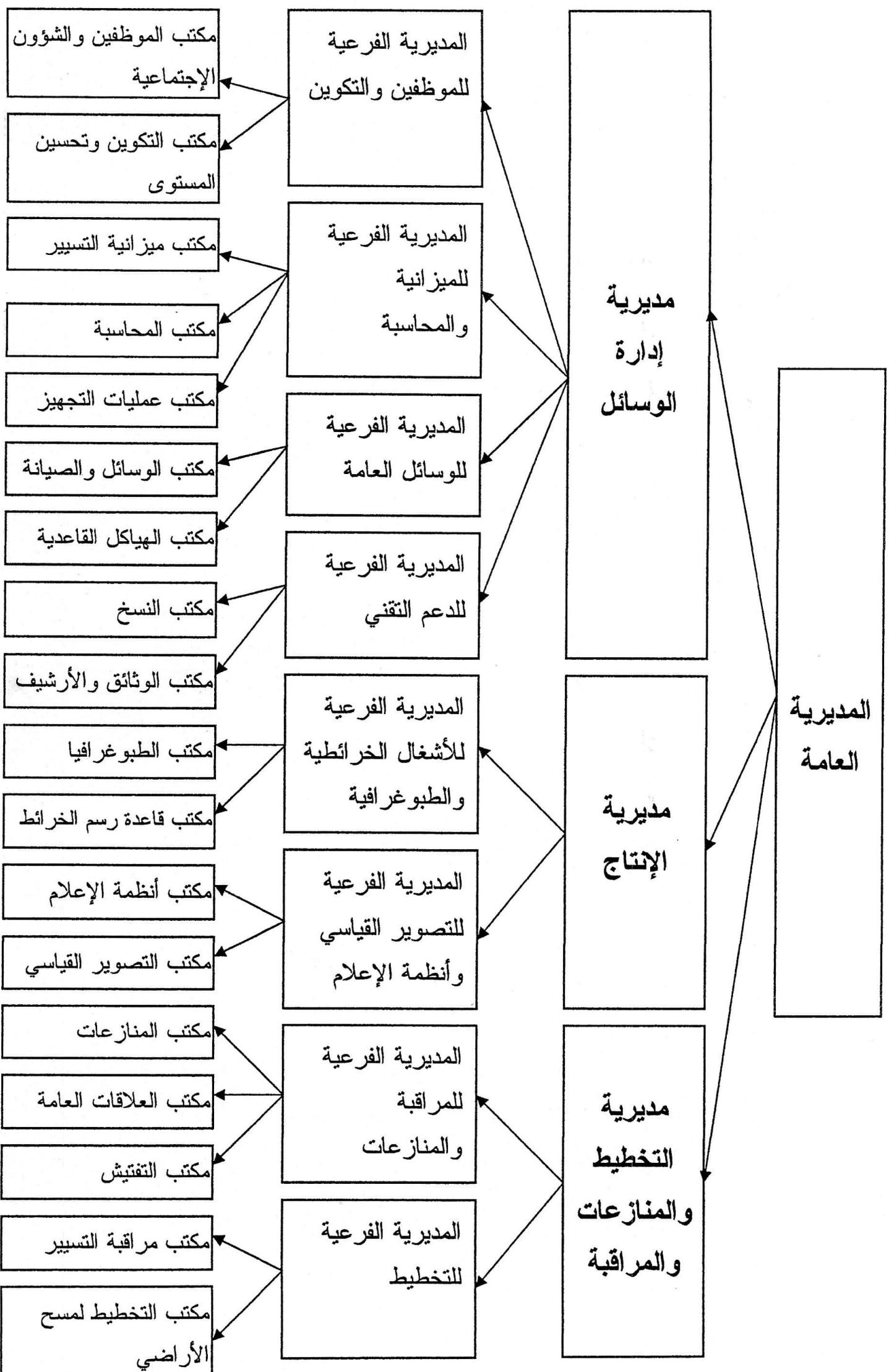
رئيس أمانة الضبط



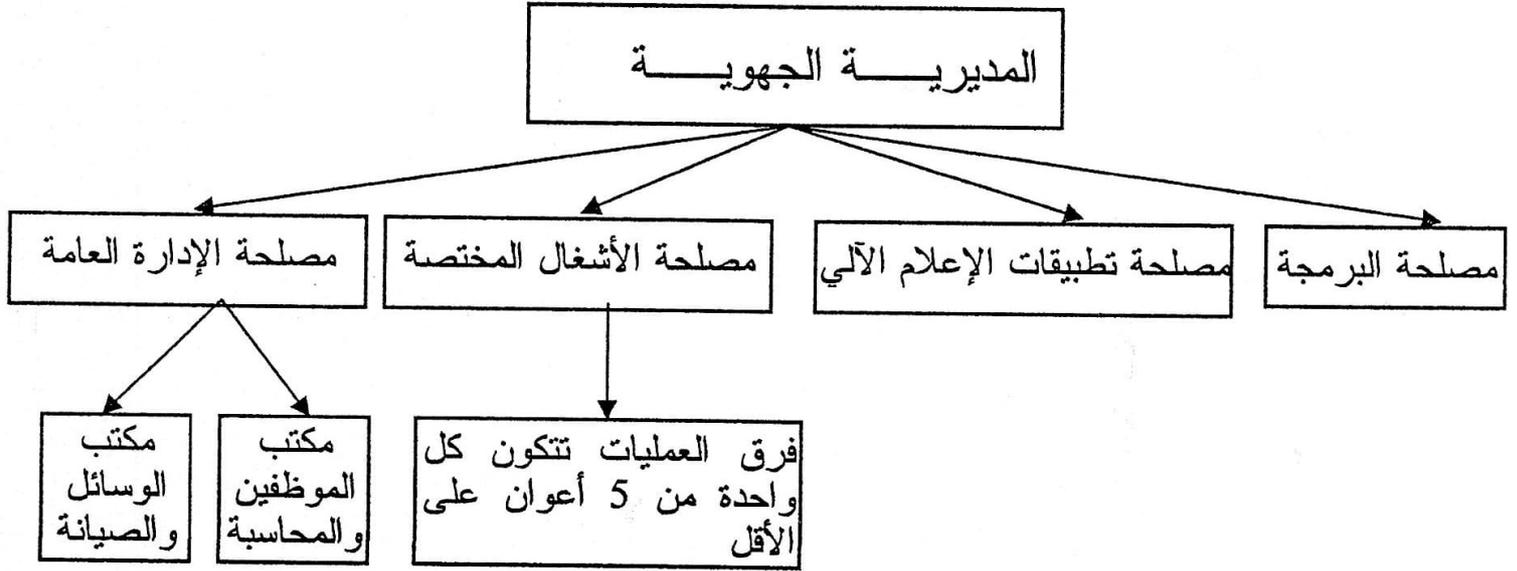
الملاحق رقم: 03

- أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي
- أقسام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الجهوي و
الولائي

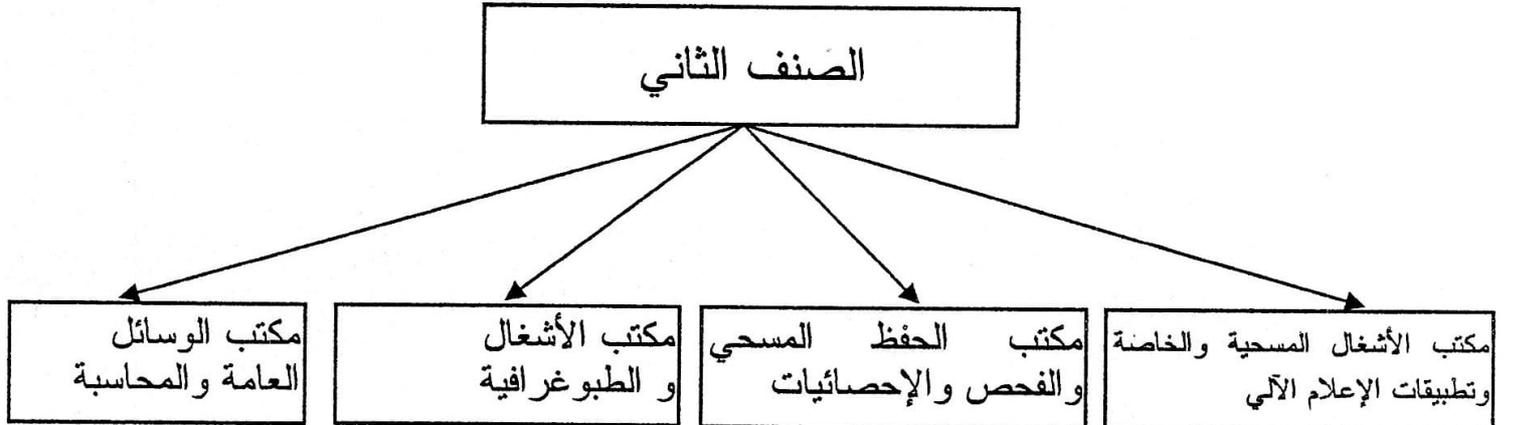
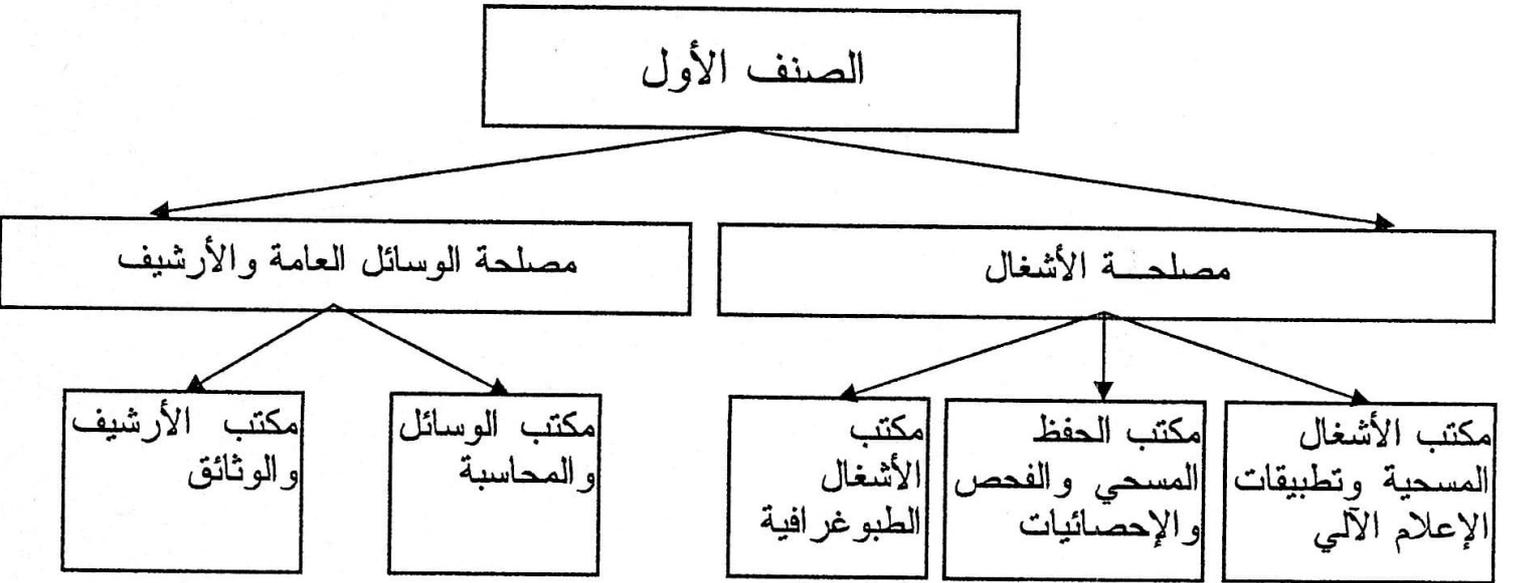
- المقر و الاختصاص للمدريات الجهوية و الولائية لمسح
الأراضي



- على المستوى الجهوي



- على المستوى الولائي



الجدول رقم 1

المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي

المقر	الإختصاص الإقليمي
الجزائر العاصمة	الجزائر - البليدة - بومرداس - تيبازة - البويرة - المدية - تيزيوزو
وهران	وهران - مستغانم - تلمسان - عين تموشنت - معسكر - سعيدة - سيدي بلعباس
قسنطينة	قسنطينة - قالمة - عنابة - سكيكدة - الطارف - سوق أهراس - أم البواقي - خنشلة - تبسة
الشلف	الشلف - تيارت - تسمسيلت - غليزان - عين الدفلى
سطيف	سطيف - باتنة - جيجل - بجاية - ميلة - برج بوعريريج
ورقلة	ورقلة - غرداية - إيليزي - الوادي - تامنغاست
بشار	بشار - أدرار - النعامة - تندوف - البيض
بسكرة	بسكرة - الجلفة - مسيلة - الأغواط

الجدول رقم 2

تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي إلى صنفين

التصنيف	الولايات المعنية
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الأول	أم البواقي - باتنة - بجاية - البليدة - البويرة - تبسة - تلمسان - تيارت - تيزيوزو - الجزائر - سيدي بلعباس - عنابة - قسنطينة - المدية - مستغانم - معسكر - وهران - خنشلة - غليزان
مديريات مسح الأراضي للولايات المرتبة في الصنف الثاني	أدرار - شلف - الأغواط - بسكرة - بشار - تامنغاست - الجلفة - جيجل - سطيف - سعيدة - سكيكدة - قالمة - مسيلة - ورقلة - البيض - إيليزي - برج بوعريريج - بومرداس - الطارف - تندوف - تيسمسيلت - الوادي - سوق أهراس - تيبازة - ميلة - عين الدفلى - النعامة - عين تموشنت - غرداية.

04: رقم
الاصحاح

بموجب اللافتار المعقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

WILAYA DE

ولاية :

CONSERVATION FONCIÈRE

المحافظة العقارية

DE

ب :



LIVRE FONCIER

N° : 91 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° :

Eventuellement - إحتماليا - /

رقم القطعة :

