



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة 08 ماي 1954

كلية الحقوق و العلوم السياسية



تخصص : قانون أعمال

قسم : الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر في القانون

منازعة الترقيم العقاري

تحت إشراف :

الدكتورة مقلاتي منة

إعداد الطلبة :

1- بكوش أميرة

2- عمروشي أية

الاسم واللقب	الرتبة	مؤسسة الإنتماء	الصفة
براحلية الزبير	أستاذ محاضر أ	جامعة 8 ماي 1945 قالمة	رئيسا
مقلاتي منة	أستاذ محاضر أ	جامعة 8 ماي 1945 قالمة	مشرفا
فطنازي خير الدين	أستاذ محاضر ب	جامعة 8 ماي 1945 قالمة	مناقشا

السنة الجامعية 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

لحمد لله أولا وآخرا والصلاة والسلام على أفضل الخلق وخاتم الأنبياء والمرسلين
صلاة وسلاما وانمين مادام الليل والنهار وعلى آله وصحبه اجمعين وتبارك الله
أحسن المشرعين والخالقين إذا كان العجز عن الشكر شكر فهو عربون محبة
الذي أقدمه على كل الذين حملوا على عاتقهم تنوير طريقنا العلمي بالنصيحة
مرة وبإتسامة فهي كثير من المرات.

وبعد تمام هذا البحث المتواضع بعون الله وتوفيقه نجد أنفسنا ملزمين
بالاعتراف والتقدير والشكر الجزيل لمن كان له الفضل الكبير بعد الله سبحانه
وتعالى في إنجاز هذا البحث وإتمامه ونعني بذلك الدكتور المشرفة

"مقلاتي منى"

التي تحملت عبء الإشراف على هذا البحث رغم كثرة المشاغل والأعمال ولم
تدخل علينا بنصائحها وتوجيهاتها القيمة من أجل الوصول الى بداية النجاح فجزاها
الله خير جزاء.

إهداء

الى الذي وهبني كل ما يملك كل ما يملك حتى احقق له اماله، الى كل من
دفعني قدما نحو الامام لنيل المبتغى، الى الانسان الذي امتلك الإنسانية بكل
قوة، الى الذي سهر على تعليمي بتضحيات جسام مترجمة في تقديسه للعلم،
الى مدرستي الأولى في الحياة ابي الغالي على قلبي رحمه الله واسكنه فسيح
جناته.

الى التي وهبتي فلذة كبدها كل العطاء والحنان، الى التي صبرت على كل
شيء، الى التي رعتني حق الرعاية وكانت سندي في الشدائد، وكانت
دعواتها لي بالتوفيق، تتبني خطوة خطوة في عملي، الى من ارتحت كلما
تذكرت ابتسامتها في وجهي نبع الحنان امي اعز ملاك على القلب والعين
جزاها الله خير الجزاء في الدارين.

الى اخوتي الذين تقاسموا معي عبء الحياة، الى أولاد اخوتي حفظهم الله.
إليهم اهدي هذا العمل المتواضع.

والى كل من يؤمن بان بذور النجاح هي في ذواتنا وأنفسنا قبل ان تكون في
أشياء أخرى.

إهداء

الى من زينت الحياة بوجودها، الى من منحتني القوة وحنانها تاج رأسي ومصدر
سعادتي ومحقة احلامي أغلى إنسانة في وجود أطل الله عمرها أمي الحبيبة
اللهم امي الى الابد.

الى من يزيدني انتسابي له وذكره فخرا واعتزازا الى من جعلني بوجوده أسعد
انسان الى الذي لم يقصر على من شيء تاج رأسي ابي العزيز.

الى أختي الوحيدة ايمان التي كانت وستكون دائما رفيقة دربي في الحياة اتمنى
لها مسيرة وحياة هنيئة في ديار الغربية.

الى توأم روحي اخوتي رائد وإياد من زينوا حياتي بوجودهم أتمنى لهم النجاح
ودرب دراسي موفق.

الى زوجي العزيز الذي أنار حياتي بوجوده الغالي على قلبي وانساني في دنيا
دمت سندا وحبيبا لي طوال الحياة.

الى صديقي الوفي ومخفف أحزاني ومصدر سعادتي في دنيا أجمل كائن في
حياتي كوكي حبيبي.

الى جدي وجدتي الأعزاء اطل الله عمرهما.

الى جميع أصدقائي وأحبائي.

أسأل الله تعالى أن يجعله نبراس لكل طالب علم.

الطالبة: عمروشي اية.

هفتاد و هفت

مقدمة:

01- التعريف بالموضوع:

يعتبر العقار العمود الفقري والثروة الأساسية لمختلف المجتمعات، كما يعد من السبل والأسباب القوية التي تجلب الاستثمارات، حيث يلعب دورا مهما في تحقيق التنمية باعتباره الأساس الذي ينطلق منه أي مشروع في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية، الامر الذي أدى الى بروز نزاعات وخلافات حول طريقة اكتسابه واثبات ملكيته، مما أدى الى اللجوء الى اصدار تشريعات وأنظمة مختلفة من اجل العمل على تنظيم عملية تملكه واستغلاله.

وعليه ظهر ما يسمى بالشهر العقاري، ويقصد به النظام الذي يرمي الى شهر التصرفات القانونية التي ترمي الى انشاء الحقوق العينية العقارية او نقلها او تعديلها، ويتم هذا الشهر بأثبات التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الاطلاع عليها واخذ افادات بما جاء فيها من بيانات، ولضمان حماية الملكية العقارية الخاصة اوجب التشريع العقاري احداث محافظات عقارية.

وعلى غرار باقي التشريعات أصدرت الجزائر قوانين متعلقة بالعقار، وقد وضعت قواعد تنظيمية تحدد كيفية استعمال واستغلال والتصرف في العقار، واثبات الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته من كل الاعتداءات و ذلك من اجل تمكين الدولة من مراقبتها على السوق العقارية و منع المضاربة الغير الشرعية على العقار، و من بين هذه القوانين الامر /74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، اذ يعتبر من اهم العمليات المادية التي يترتب عليها اثار قانونية مهمة، حيث حاول تنظيم تلك العملية الا انها خلقت من الناحية العملية جملة من الإشكالات خصوصا عند إيداع ومحاولة شهر الوثائق المختلفة الناجمة عن عملية المسح العقاري ومن تلك الإشكالات المحيطة بإيداع وثائق المسح العقاري إشكالية منازعات الترقيم العقاري سواء منازعات الترقيم العقاري المؤقت و الترقيم النهائي و ما ينتج عنه من اثار قانونية لجعل الربط بين المفاهيم التي قننها المشرع في الامر 74/75 و الواقع العملي الذي يتعامل وفقا للوائح الداخلية، ويزيد الامر تعقيدا عند وقوع تنازع بين الأطراف حول الترقيم بين القضاء العقاري والقضاء الإداري، وتأتي دراستنا لتسليط الضوء على بعض منازعات الترقيم العقاري والاثار الناتجة عن هذه المنازعات العقارية.

وتعتبر هذه الأخيرة من بين المنازعات التي كثيرا ما تطرح امام الجهات القضائية، وهذا لأهميتها لكونها مرتبطة بالعقار الذي يعتبر ثروة حقيقية، والذي يساعد في النمو والتقدم والازدهار في المجتمع الامر الذي أدى الى كثرة هذه المنازعات وتعقيدها لاسيما إذا كانت الاحكام التي تضبطه غير دقيقة

ومبعثرة يتعذر على اهل الاختصاص من دراسة وتقييم وتكييف الحالات تكييفاً صحيحاً إضافة إلى الإشكالات التي غالباً ما تقع فيها لجان المسح.

وبمجرد اكتمال هذه العملية، يتم تقديم مستندات المسح في المحافظة العقارية، حيث تبدأ عملية إنشاء السجل العقاري بترقيم العقارات الخاضعة للمسح العام، إذ يعتبر الترقيم آلية قانونية لاكتساب الملكية العقارية، يتم الحصول من خلالها على سند رسمي قانوني يعرف بالدفتر العقاري، ويباشر عملية الترقيم العقاري المحافظ العقاري بعد إيداع الوثائق المسحية ويكون ذلك بعد إتمام عمليات التحقيق العقاري الميداني، من خلال الكشف عن الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها. ويتم الاستناد في إعدادها على تصريحات ذوي الشأن وأصحاب الملكيات المجاورة أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن ووقائع الحال في صورة ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت، و في حالة تغييب لأصحاب العقارات والحقوق العينية عن أعمال المسح يؤدي إلى التعدي على حقوقهم، من خلال ترقيم ممتلكاتهم بغير أسمائهم أثناء التسجيل الأول.

من خلال ذلك تثار هذه المنازعات سواء الناتجة عن الاعتراضات ضد الترقيم المؤقت أو النهائي، أو بمناسبة منح مقرر رفض الترقيم، أو مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري، عن طريق دعاوى قضائية تخضع لعملية الشهر تحت طائلة البطلان، يتراوح الفصل فيها بين اختصاص القضاء العادي وجهات القضاء الإداري، والقضاء الجزائي.

02- أهمية الموضوع:

ان لمنازعات الترقيم العقاري أهمية بالغة، كونها ذات خصوصية لارتباطها بالحفاظ على الملكية العقارية الواجب حمايتها، كما تتضح أهميته كذلك في:

- التركيز على اجراءات عمليات مسح الأراضي، وعمليات الترقيم على مستوى إدارة الحفظ العقاري، ومالها من دور في إنشاء الحق العيني ومدى قوة الترقيم العقاري في إثبات الملكية العقارية.
- توضيح مفهوم عملية الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عنها ودورها في تطهير الملكية العقارية.
- كفاءة التشريعات العقارية في حل المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري أثناء إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

03- أهداف الموضوع:

نهدف من وراء دراستنا لهذا البحث لوضع حلول لكل الإشكالات والاعتراضات خاصة في حالة العقارات التي لا تسوى وضعيتها عند عملية المسح، ومعرفة الجهة القضائية المختصة في فض النزاعات المتعلقة بعملية التقييم العقاري بنوعيه، ومحاولة لإزالة الغموض الحاصل فيها وكشف مدى فاعلية وكفاءة النصوص القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري في هذا الشأن، ولمنازعات التقييم العقاري هدف قوي لكونها ذات خصوصية لارتباطها بالحفاظ على الملكية العقارية وحمايتها، وبسبب كثرة إجراءاتها وتعقيدها وغموضها أحياناً بالنسبة للمواطن البسيط، وفي هذه الدراسة ، قررنا توضيحها وإلغاء اللبس عنها ، حتى يستفيد منها كل من القطاعين العام والخاص.

04-أسباب اختيار الموضوع:

إن اختيارنا لهذا الموضوع يرجع لأسباب ذاتية تتمثل في الرغبة والميول في الاطلاع على مختلف الإجراءات الإدارية المتعلقة بتطهير الملكية العقارية بصفة عامة، ومنازعات التقييم العقاري بصفة خاصة، والبحث فيها، لم يتم تناوله مسبقاً إلا في الفروع العلمية العقارية حيث لم ينل حقه الكافي في رسائل الماجستير والدكتوراه.

أما من الأسباب الموضوعية تتمثل في قلة البحوث حول موضوع التقييم العقاري، ولكنة منازعات التقييم العقاري التي تتسم بكثرة إجراءاتها وتشعبها وغموضها لدى المواطن العادي.

05-الإشكالية:

بناء على ما سبق تثار الإشكالية المحورية التالية: ما مدى نجاعة التشريعات العقارية في حل المنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري؟

ويندرج عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- كيف نظم المشرع عملية المسح؟
- هل عملية المسح تعتبر بمثابة التأسيس لعملية التقييم العقاري؟
- ما المقصود بالتقييم العقاري؟
- ما هي الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري خلال عملية التقييم؟
- كيف وزع المشرع دعاوى التقييم العقاري على الجهات القضائية؟
- كيف يتم فض منازعات التقييم العقاري؟

06-الدراسات السابقة:

توجد الكثير من الدراسات السابقة المستقلة في هذا الموضوع، لكن لم تتناوله من جميع جوانبه، ومن هذه الدراسات:

- شامي أحمد، قلال بن عبد الله، طالب الدكتوراه، سنة ثانية، جامعة ابن خلدون، تيارت، إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد الثاني، سنة 2019.

لم يتطرق في هذا المقال الى القضاء المختص في منازعات الترقيم العقاري، ولم يتطرق كذلك الى التطبيقات العملية المتعلقة بهذا النوع من المنازعات.

اما من حيث الجانب الإيجابي فيظهر ذلك في الترقيمات العقارية الناتجة عن المسح العام فقد تناولها بالتفصيل، بحيث أزال كل الشكوك والغموض المتعلقة بالترقيم العقاري، حيث تطرق الى الترقيم بنوعيه.

- الصادق بالقط، خميستي سموحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2016-2017.

لم يتم تناول ماهية المسح العقاري في هذه المذكرة، من تعريف وأسس واهداف هذه العملية، بالإضافة الى عدم الإشارة الى الهيئات المكلفة بإعداد هذه العملية، بل تطرق مباشرة الى الإجراءات القانونية والعملية لعملية المسح، وكذلك الامر بالنسبة للترقيمات العقارية لم يتطرق الى تعريفها و الجهة المكلفة بها بل تطرق مباشرة الى أنواع الترقيمات، اما من الناحية الإيجابية فقد أشار الى موضوع الترقيم العقاري من جميع النواحي فقد بين أنواع الترقيمات بنوعيه ووضع المنازعات الناشئة عن كل نوع وكذلك الامر بالنسبة للجهة القضائية المختصة.

- حويذق عثمان، باحث في الدكتوراه، بوشنافة مجال أستاذ محاضر جامعة يحي فارس المدية منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الخامس، جوان 2018.

في هذا المقال لم يتم تناول الإطار الاجرائي لعملية الترقيم العقاري من مفهوم عملية المسح والإجراءات القانونية، بل تطرق مباشرة الى الإطار المفاهيمي لمنازعة الترقيم العقاري، اما من حيث ايجابياته فقد أخذ عملية الترقيم العقاري بتفصيل دقيق وتناولها من جميع جوانبها.

07- صعوبات الدراسة:

اما بخصوص الصعوبات التي واجهتها أثناء إعداد بحثنا فترجع أساسا الى العناية في تجميع المراجع والدراسات الأكاديمية والبحوث والكتب ومختلف المؤلفات المتعلقة بالعقار عموما والترقيم العقاري خصوصا، إضافة إلى تشعب التشريعات العقارية والتعديلات الواردة على النصوص القانونية المنظمة لعملية الترقيم العقاري، مما أدى إلى جمع المعلومات من خلال النصوص القانونية والتعليمات والمنشورات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية وتحليلها.

08- المنهج المتبع:

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة والتساؤلات الفرعية عنها كان من الضروري إتباع المنهج الوصفي والتحليلي حيث يبرز المنهج الوصفي في تحديد المفاهيم ومختلف جزئيات الموضوع التي حوتها هذه الدراسة، أما استعمال المنهج التحليلي فيرتبط بتحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالموضوع، وذلك لإبراز مدى فعاليتها ومناقشة بعض الأحكام والقرارات القضائية حتى نجسد الجانب النظري ونعالجه من خلال تطبيقات عملية.

09- تقسيم الدراسة:

اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على التقسيم الثنائي والذي يتكون من فصلين. خصصنا الفصل الأول منه لدراسة الإطار الاجرائي للترقيم العقار من خلال تقسيمه الى مبحثين: نيين في المبحث الأول ماهية المسح العقاري من خلال ابراز مفهومه والإجراءات القانونية والعملية لعملية المسح، كما ندرس في المبحث الثاني الترقيمات العقارية الناتجة عن المسح العام، بالتطرق الى تعريفه وانواعه وكذلك التطرق الى دفتر العقاري وحجيته.

اما الفصل الثاني تطرقنا فيه الى إشكالات الترقيم العقاري في مبحثين:

المبحث الأول دعوى منازعات الترقيم العقاري والمنازعات المرتبطة بالترقيمات العقارية، اما المبحث الثاني خصص للقضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية وإجراءات الطعن.

الفصل الأول

الفصل الأول: الإطار الاجرائي للترقيم العقاري

ان عملية الترقيم العقاري تكتسي أهمية بالغة لكونها حلقة وصل بين المرحلتين في نظام الشهر العيني، الذي تنبأه المشرع الجزائري بموجب الامر رقم (74-75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و مراسيمه التطبيقية.¹

وعليه سوف يتم دراسة هذا الفصل من خلال مبحثين، المبحث الأول بعنوان ماهية المسح العقاري والذي لا يقوم الا بتوافر وسائل مادية وقانونية، اما المبحث الثاني والذي هو بعنوان الترقيمات الناتجة عن المسح العام.

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري

تتوزع الملكية داخل كل دولة الى ملكية عامة تعود للدولة وأخرى خاصة تعود للأفراد، ومن اجل تحديد كل ملكية وحصر مساحة كل مالك، استوجب الامر اتخاذ جملة من الإجراءات تهدف كلها الى إحصاء شامل للملكيات بغرض الاحاطة المادية والواقعية بالكم العقاري، والاحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك، ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية. وهذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام، وهذا ما تطرقنا اليه من خلال مطلبين، الأول بعنوان مفهوم المسح العقاري والثاني بعنوان الإجراءات القانونية والعملية لعملية المسح.

المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري

من خلال هذا المطلب سنتطرق الى تعريف المسح العقاري واسسه وأهدافه بالإضافة الى الهيئات المكلفة بالعملية، وذلك بتخصيص كل جزئية في فرع، اذ خصص الفرع الأول للتعريف والثاني للأسس والأهداف والثالث الهيئات المكلفة بعملية المسح.

الفرع الأول: تعريف المسح الأراضي

ان تسجيل العقارات وشهرها في السجل العقاري على النحو المقرر في نظام الشهر العيني يجب ان تسبقه عملية المسح فني دقيق للعقارات تبين كل خصائصها (موقعها، نوعها القانوني، أسماء مالكيها... الخ) ولقد وردت عدة تعاريف للمسح العقاري واختلفت في مضمونها باختلاف الغرض المبتغى منها غير انها تصب في اعتباره أداة تقنية تؤدي الى تحريك وتنشيط التطور الاقتصادي وقبل التطرق الى التعريف الاصطلاحي للمسح العقاري لابد من التطرق الى التعريف اللغوي.

1- الامر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعادة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر عدد 92 مؤرخة في 1975/11/18 معدل ومنتتم بالقانون رقم 07-20 مؤرخ في 2020/06/04 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ج.ر عدد 33 سنة 2020.

أولاً: التعريف اللغوي:

كلمة مسح في اللغة العربية وردت في العديد من المعاني منها مسح بمعنى غسل بقوله تعالى: " وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم الى الكعبين " فالمداد بالمشح هنا هو الغسل.¹
وبتشابه المدلول اللغوي للمسح مع مدلوله الاصطلاحي فيقال مسح الشيء أي ازالة الأثر عليه , ومسح الأرض قاسها ورسمها.²

كذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه أي قيد شعرة مثلاً مررت بيدي على رأس غلام أي لمست رأسه كاملة. ومنه أيضاً جاء علم المساحة وهو العلم الذي يبحث في الطرق المناسبة لتمثيل سطح الأرض على الخرائط.³

ويطلق على المسح العقاري في اللغة الفرنسية كلمة: Cadastre التي نجدها مشتقة من لفظ catastico اليونانية والتي تعني القائمة، وكذلك مستمدة من الكلمة اللاتينية القديمة Capitra وهي عبارة رومانية تعني سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها لاحصاء الأملاك.⁴

ثانياً: التعريف الاصطلاحي:

المسح عبارة عن نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك والبحث عن ملاكها الحقيقيون والظاهرون وكذلك معرفة حدودها وأوصافها بجرده للملكية بشكل يعطي وصفاً دقيقاً نوعاً ما، مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية، فالمسح اذن عملية فنية وقانونية تهدف الى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية واسم المالك وأسباب تملكه وموقفه وحدوده والحقوق العينية المترتبة له أو عليه , بما يؤدي الى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على النحو الثابت والنهائي.⁵

ولقد عرفته الأستاذة مراحي ريم بأنه : " عملية فنية و ادارية وقانونية , فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس , وهي عملية ادارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق ادارية , وهي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية.⁶

¹ الآية رقم 06 من سورة المائدة.

² فؤاد افرام البستاني، منجد الطلاب، الطبعة الثالثة والثلاثون، دار المشرق بيروت 1978 , دون طبعة، دون سنة نشر، ص727-728.

³ قويدري عبد الجليل، ولد الحاج محمد، دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية-ادرار- سنة 2012-2013، ص 09.

⁴ شايب مقران، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر، 2003، ص 55.

¹ ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، قانون خاص، 2010-2012 ص 166.

⁶ مراحي ريم، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر 2009 ص9.

ولقد عرفها الأستاذ جمال بوشناق على أنها: " عملية تقنية محضّة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعينة قصد انجاز مخطط منظم فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقف كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقدرة للعقار بالسجل العيني " ¹.

وعرفه كذلك الأستاذ عمار بوضياف: " المسح عملية فنية تتولاها السلطات الادارية المختصة بغرض التأكد من الوضعيات القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق " ². أما المشرع الجزائري وكبقية التشريعات لم يعط تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح واكتفى فقط بتبيان الغاية والهدف من استحداث هذه الالية.

وقد نص الأمر رقم 75/74 على عملية المسح في المادة الثانية منه بالقول: " ان مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " ³.

أما المادة الرابعة من نفس الأمر فتؤكد أن "تحديد الملكيات قصد اعادة مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي" ⁴.

وقد نصت عليه أيضا المادة 25 من الأمر 71/73 حيث نصت: "عند انتهاء عمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية لبلدية ما، يباشر في وضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد". ⁵

ومنه يمكننا القول بأن عملية المسح العقاري هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف الى وضع هوية للعقار عن تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، إذا فعلمية المسح تهدف لوضع بطاقة هوية للعقار، وايجاد مجموعة من الوثائق لتبيان طبيعة الملك وضبط من هو المالك ثم تحديد طبيعة العلاقة التي تربط الملك بالمالك وعلى هذا الأساس يمكن استنتاج الأهمية القصوى لهذه العملية. ⁶

¹ بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006 ص126.

² نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس سجل العقاري في الجزائر، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2009 ص 13.

³ الامر رقم 74/75 سالف الذكر.

⁴ مرجع نفسه.

⁵ الأمر رقم (71-73): المؤرخ في 18/11/1971 يتضمن الثورة الزراعية ج، ر العدد 97 المؤرخة في 30/11/1971 الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

⁶ شملي احمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون خاص معمم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد بوقرة -بومرداس- سنة 2019-2020، ص 03.

الفرع الثاني. أسس وأهداف عملية المسح.

سنتناول في هذا الفرع الأهداف التي ساعدت الدولة إلى تحقيقها من خلال عملية المسح وكذلك سنتناول أيضا أسسها:

أولا: أسس عملية المسح:

يقصد بأسس المسح العقاري. الوثائق والسندات وجميع الوسائل القانونية. التي من خلالها يتم تسجيل. الحقوق العينية. العقارية القانونية. لأول مرة. في السجل العيني فباستقراء نصوص الأمر رقم 75/74 والمرسومين 76/62 و 76/63 نجد أن المشرع من أجل القيام بعملية المسح فإنه لم يستثنى أي وثيقة معترف بها من شأنها أن تساهم في معرفة أصحاب الحقوق العينية , فقد تكون الوثائق رسمية كما يمكن أن تكون عرفية فمن مهام لجنة مسح الأراضي العام البث بالإسناد في جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على أثر عمليات حق الملكية , فلو اشترط المشرع شكلا من هذه الوثائق لمنع على اللجنة المكلفة بعملية المسح الإسناد الى غيرها من الوثائق.¹

ثانيا: أهداف عملية المسح:**• ضبط الملكية العقارية:**

نصت المادة 25 من الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري عتى أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.²

فكل عقار يستقل بدفتر عقاري خاص به يحدده من الناحية التقنية ومن الناحية القانونية وفقا لنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75.³

• تحديد الضريبة العقارية:

الجباية العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة للدور الذي تلعبه من خلال اعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون سواء مدعمة من خزينة الدولة أو غير منتجة بحكم طبيعتها.⁴

¹ مرسوم (62-76) المؤرخ في 15 مارس 1976, المتضمن اعداد مسح الأراضي العام ج.ر عدد 30 صادر في 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 ج.ر عدد 71 صادر في 30 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1 أبريل 1992 ج.ر عدد 26 صادر في 08 أبريل 1992.

² المادة 25 من الأمر رقم 74-75 مرجع سابق.

³ محمد لمين حمدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة الجزائر، 2015 ص118.

⁴ اسماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2003 ص116.

ان احصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها وتحديد المالك المكلف بدفع الضريبة يتحقق بسهولة لتوفر كل المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري , ويسمح للدولة من اقتطاع الضرائب لتمويل المشاريع ذات المنفعة العامة.¹

• الحد من المنازعات العقارية:

ان ضبط مواقع ومساحة وحدود كل العقارات بمختلف أصنافها هو من صميم أعمال المسح العقاري وان ضبط بيانات العقارات بهذه الصفة وتسليم سندات الملكية وشهرها يؤدي الى رفع الغموض حول المساحة وحدود وموقع العقارات الأمر الذي يبعد المنازعة عنها كون سبب التعدي بين الملاك راجع الى عدم ضبط مساحة العقارات المتجاورة وعدم وضوح معالم الحدود بينها وهذا كله يعني القضاء على التصدي كل مرة لدعاوي الحدود والتعدي والتعرض التي تشكل أكبر نسبة قضايا التي تعرض على الأقسام العقارية والمحاكم.²

• حماية المالك:

يعتبر الهدف الأساسي بعد ضبط الملكية هو معرفة المالك , حيث اذا أحس بعدم الاستقرار في ملكيته عدل عن استغلال عقاره , لذلك أعطى المشرع الجزائري للمالك حماية وذلك من خلال منحه وثائق رسمية مبنية على سندات ذات حجية قانونية³. فقد نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 93/123 المعدل والمقدم للمرسوم التنفيذي رقم 63-76 على أن تودع وثائق مح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري⁴

الفرع الثالث: الهيئات المكلفة بإعداد مسح الأراضي

لقد وضع المشرع آليات قانونية وتنظيمية تهدف إلى التكفل بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نصت المادة الخامسة من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية (المديرية العامة للأملاك الوطنية)، وبعد ما شهدت عملية المسح تأخرا كبيرا أوكلت المهمة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 ، كما أن عملية المسح تتم تحت إشراف لجنة المسح المنصوص عليها في المادة

¹ ريم مراحي، مرجع سابق ص22.

² وبس فتحي، مرجع سابق ص133-134.

³ ريم مراحي، مرجع سابق ص20-21.

⁴ المادة 8 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30 الصادر في 13-04-1976.

السابعة من المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام حيث تلعب الدور الفاعل في إعداد ودراسة أشغال المسح ومحاولة فض النزاعات التي قد تثور خلال إعداده ، و سنحاول في هذا الفرع التطرق بشيء من التفصيل للهيئات المتدخلة في عملية مسح الأراضي.

أولاً: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

تم انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 والمتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 والمرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 5 ماي 2001.¹ كانت مهام المسح العقاري من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهذا قبل انشاء الوكالة الوطنية للمسح. حيث ان العمل بهذه الطريقة استمر 14 سنة، اذ جاء في المادة الخامسة من الامر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ان مهام اعداد مسح الأراضي هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية الي غاية صدور المرسوم التنفيذي 234/89، الذي الغي بصفة ضمنية المادة 05 من الامر 74/75.² وحسب المادة الأولى من المرسوم 234/89 نجد ان المشرع عرف الوكالة بانها: "مؤسسة ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (و.و.م.أ)" في حين ان 2 و3 من ذات المرسوم نصتا على ان الوكالة تحت وصاية وزير المالية، ويكون مقرها الجزائر ويمكن نقلها الى أي مكان اخر بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية.³

ان الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري يديرها مجلس إدارة ومدير.

-مجلس الإدارة:

يتكون مجلس الإدارة من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (وزارة الدفاع، وزارة الداخلية، وزارة التجهيز، وزارة الفلاحة، وزارة النقل، المحافظة السامية للبحث العلمي، مندوبية التخطيط)، يعين

¹ المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 234/89 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر عدد 13 سنة 1992.

² اسماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة الجزائر، 2004، ص166.

³ المواد 1، 2، 3، من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 21 جمادى الأولى 1410 الموافق 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في شعبان 1412 الموافق 12 فبراير 1992 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم هذه بقرار من وزير المالية بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، ويجب أن تكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية، يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسه أو ثلث أعضائه، والاستدعاء يكون مصحوب بجدول الأعمال قبل خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع ويمكن تخفيض هذه المهلة الى ثمانية أيام في حالة الاستعجال.¹

-المدير العام:

يديرها مديرا يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح وزير المالية يقوم هذا المدير بعدة مهام فهو الذي يسهر على تنفيذ قرارات مجلس الادارة، وعلى التسيير الاداري لأعمال الوكالة، ويمارس السلطة السلمية على كافة مستخدمي الوكالة، وله السلطة كذلك بصرف ميزانية الوكالة ويقوم بإبرام جميع الصفقات والعقود في حدود السلطة التي يفوضه إياها مجلس الادارة، وهو أيضا الممثل القانوني للوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.²

أما من حيث التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي فقد أشار المرسوم رقم 234/89 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي في مادته 22 إلى أن التنظيم الداخلي للوكالة يحدد بقرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومي. وقد كان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990 (جريدة رسمية رقم 29 لسنة 1990)، في حين أن التنظيم الحالي هو الموافق للقرار الوزاري المشترك بين وزير المالية والمدير العام للوظيفة العمومي مفوضا عن رئيس الحكومة والمؤرخ في 25 أبريل سنة 2002، والذي ألغى القرار الصادر في 9 جويلية 1994.³

-مهام الوكالة:

تصنف مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الى رسمية واستثنائية على النحو التالي:

أ-الرسمية:

- مراقبة الأشغال المنجزة من قبل الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لفائدة الإدارات العمومية.

¹ المواد من 12 الى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89.

²بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة ص36.

³ نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص43.

- تجيب على استشارات الجمهور من المالك وذوي الحقوق وكل من له مصلحة بخصوص العقارات، حتى القضاء إذا أراد الحصول على معلومات بشأن العقارات محل النزاعات.
 - تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المساحي الضوئي.
 - السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي مع السجل العقاري، وهذا عن طريق تبادل المعلومات بينها وبين المحافظات العقارية.
 - ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
 - تحضير العقود والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود.¹
- ب- الاستثنائية:**

- إنتاج بيانات إحصائية وبصفة دورية ملائمة، تعكس مشتريات الممتلكات العقارية التابعة للأمالك الوطنية.
 - تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بالقيام بجرد عام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية ومعالجته.
 - إبرام الصفقات أو الاتفاقيات ببرامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.
 - تنظيم مصنف المعطيات الذي يسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية وذلك بالتسجيل الوصفي والتقويمي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، الولاية والبلدية التي تحوزها مختلف المنشآت والمؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والتي تخص المؤسسات والهيئات العمومية.²
- ثانيا: لجنة المسح:**

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 134/92 المعدل للمرسوم 62/76، وبمجرد إفتاح العمليات المسحية تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها.³

وحسب المادة 7 من نفس المرسوم فإن هذه اللجنة تتشكل من 10 أعضاء على رأسهم قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها.

¹ إسماعيل بوشامة، مرجع سابق، ص 113.

² المرجع نفسه.

³ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 196.

وبحسب المادة 08 من المرسوم المذكور أعلاه تجتمع اللجنة بموجب دعوى من رئيسها، وتحرر محاضر تفصيلية عن مداولاتها، ويقوم بالكتابة لها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تتخذ القرارات فيها بناء على أغلبية الأصوات ولا تصح مداولاتها إلا ببلوغ النصاب القانوني والمحدد بثلاثي أعضائها على الأقل وفي حالة تساوي الأصوات صوت الرئيس يكون الراجح ويتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.¹

تقوم هذه اللجنة بعدة مهام نذكر منها ما يلي:

- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- جمع كل الوثائق والبيانات من اجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.²

ثالثا: المحققون التابعون للإدارة أملاك الدولة:

طبقا للمذكرة رقم 3587 الصادرة عم المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 17 جويلية 1999 مسح الأراضي العام، فان العونين المحققين هما اللذان يقومان بعملية التحقيق العقاري في إطار عملية المسح، أحدهما ينتمي الى مصلحة الحفظ العقاري والاخر الى مصلحة أملاك الدولة، وكذلك يشارك في التحقيق عون من البلدية التابع لها الملك العقاري تحت قيادة رئيس فرقة المسح.³ ولهؤلاء الاعوان بعض الاعمال تتمثل عموما في جمع الوثائق لضمان سير عملية المسح على أكمل وجه والتي من بينها الوثائق المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية -والمخططات الخاصة بالتنازلات ومنح الامتيازات والتخصيصات المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة -قائمة العقود المشهورة بالمحافظة العقارية والوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية.⁴

1- زهرة بن عمارة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، قسم القانون العام، قانون إداري، عنابة، 2010-2011 ص98.

2 المادة 09 من المرسوم 62/76، سالف الذكر.

3 رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 197.

4 التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.

بالإضافة الي تحديد مساحة العقارات المراد مسحها التي تتطلب حضور الملاك المجاورين او ممثليهم الموكلين، مهما كانت الصفة القانونية للمالك.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية والعملية لعملية المسح

تمر عملية المسح العقاري بجملة من الإجراءات، حيث تبدأ بإجراءات قانونية تستلزم الأساس المادي للسجل العقاري وذلك بتحديد النطاق القانوني والطبيعي للعقارات تليها إجراءات عملية وهي التطبيق على أرض الواقع وهو سيتم تناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

وهي مجمل الإجراءات السابقة لبداية العملية في الميدان ، بحيث يكون الشروع فيها بقرار يصدره الوالي المختص إقليميا ، يبين فيه التاريخ الخاص بافتتاح عملية المسح في كامل البلدية أو جزء منها¹، يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الذي بدوره يعمل على نشره عبر كافة الوسائل القانونية المتاحة كالجريدة الرسمية و مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية ، و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية، بغرض إعلام الجمهور ببداية عملية المسح ميدانيا بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.²

كل هذا يأتي بعد اقتراح من المدير الولائي لمسح الأراضي ، و يتم اختيار البلدية المعنية بالمسح حسب الاولوية و يقصد بها في هذه الحالة الأخذ بالاعتبار لكثرة النشاط العقاري.³ بعد الانتهاء من كل ما هو ضروري للعملية يتم الإعلام بافتتاح عملية المسح عن طريق الإشهار في مقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة لها وجميع الهيئات الإدارية والاماكن العمومية وذلك في أجل 15 يومًا قبل إفتاح هذه العملية، وتكون هذه الاعمال كالتالي:

أولاً: جمع الوثائق:

يعمل على تنفيذ هذا الإجراء كل من المدير الولائي لمسح الأراضي والاعوان التقنيون التابعون له، حيث تبدأ هذه العملية من التحري والتحقق بدقة من بطاقة الوضعية العقارية التي تعد الخريطة المتعلقة بالبلدية

¹بود قزدام سامية، "المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة إلبزا للبحوث والدراسات، المجلد 6، العدد خاص، 2011، ص 261.

²عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995، ص 47.

³بو قزدام سامية، المرجع السابق، ص 262.

المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، والهدف من هذه العملية هو التعرف على الملكيات العمومية والوقفية لتسهيل العملية المسحية للعقارات وتتكون هذه الخريطة والوثائق من:

1- الخريطة:

- البطاقات ذات السلم 1 / 50.000 أو 1 / 25.000، غذا تعلق الامر بالمناطق الريفية.
- البطاقات ذات السلم 1 / 50.000 أو 1 / 250، إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية.
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية او الجماعية مصادق عليها أو غير مصادق عليها.
- المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأمينها في إطار الثورة الزراعية، الصور الجوية 1/5000.

- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية ، الصور الجوية ذات سلم 1 / 20.000¹.

2- الوثائق:

بالإضافة إلى الوثائق التالية:

- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية.
 - الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.
 - الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل ونزع الملكية للمنفعة العمومية.
 - الوثائق العقارية و الشهادات التي تحوزها الهيئات و الموزعة بالمصالح العمومية التابعة للدولة.²
- من شأن هذه الوثائق المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بالمسح وتحديد الملاك لاستدعائهم عند الضرورة وكذلك التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها والتي لم يتم تحديد أصحابها بعد من خلال قوائم، كما تساهم في تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق.

ثانيا: الصور الجوية:

لسير العمليات المقدمة من طرف المعهد الوطني للخرائط يتم الاعتماد على الصور الجوية³، وتكون على شكل وثائق مميزة بسلم له نفس المميزات المترية للمخطط يتم الحصول عليها بواسطة تقنية

¹التعليمية رقم 16 مرجع سالف.

² المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية المتضمن إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج ر، ع 30 المؤرخة في 28/05/2000.

³ زروقي ليلي، التقنيات العقارية، العقار الفلاحي، طبعة 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، الجزائر، ص31.

معالجة العناصر السطحية و يكون مركز المنظور بمثابة مسح للمنطقة المعنية بحيث يكون سطح الأرض حال من المرتفعات و بشكل أفقي ، بحيث يكون محور التقاط الصور بدقة و بشكل عمودي . بعد الانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم البلدية موضوع المسح ، يتم القيام بتسليم هذه الصور إلى الوطنية لمسح الأراضي بحيث تكون هذه الأخيرة ملزمة بإعداد وثيقتين أساسيتين:¹

1- الصور الجوية المعالجة:

هي عبارة عن صورة جوية واضحة بمواصفات مترية للمخطط الطبوغرافي ما يميزها عن الصور الجوية الملتقطة أنه يتم تصحيحها بفضل استعمال تقنيات خاصة للحصول على صور ذات رؤية أوضح من الصور الملتقطة واوراق المجسدة أرفع، أما بالنسبة للمناطق الريفية فتدرج في قرص مضغوط كنسخة من الصورة الجوية المعالجة أما الأصل فيحتفظ به، ويتم بعد جمع كل الصور المعالجة بالبلدية ترقيم كل صورة و يتم إلصاقها للحصول على التمثيل الجوي لكل إقليم البلدية و ذلك لتسهيل العمل بها ، حيث تعد مصلحة المسح كمخطط مصغر يضم جميع الصور المعالجة المرقمة² .

2- المخطط البياني:

يلجأ إلى هذا المخطط في تعرض عمليات المسح لصعوبة تقنية ، فهو عبارة عن وثيقة بيانية مترية تتمتع بخاصية الإظهار و الدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي بعد الصور الجوية ، بحيث تفوق دقته دقة الصور الجوية المعالجة ، حيث يتوفر على كل المعلومات الواردة في الصور الجوية كونه يحتوي على كل العناصر البيانية للأرض كالطرق ، الوديان ، حدود قطع الأراضي ، كما أنه يتمتع بمواصفات مترية أكبر من الصور الجوية المعالجة³ .

ثالثاً: تقسيم الإقليم البلدي وإعداد مخطط الحدود:

يعمل المعهد الوطني للخرائط على تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية و ذلك ضمن مخطط يدعى بالمخطط المساحي لإقليم البلدية و ذلك بالاعتماد على الخريطة الخاصة بموضوع المسح حيث توضع فيه الحدود الإدارية للبلدية أي محيط القسم المساحي (قطع أراضي أو قطعة أرض) لمكان معلوم⁴.

¹ التعليم رقم 16، سالف الذكر.

² ريم مراحي، مرجع سابق، ص 41.

³ التعليم رقم 16، سالف الذكر.

⁴ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 42-43.

للحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي يعمل التقنيون على ورق شفاف مثبت يطبقونه على خلفية المخطط المساحي من اجل الحصول على التقسيم المساحي بالأبعاد المناسبة، حيث تختلف الأبعاد باختلاف المخطط والذي قد يكون:

1- في المناطق الحضرية:

- يستعمل سلم 1/ 5000 إذا كانت المناطق ذات كثافة، وسلم 1/ 1000 إذا كانت المناطق قليلة الكثافة، أو بسلم 1/ 2000 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جداً.

بعد تكبير مخطط القسم المساحي الموجود بالأقراص المضغوطة يتم استخراج المخطط البياني للقسم مباشرة ويتم سحبها على ورق هيلوغرافي وذلك بالسلم المناسب.¹

(2)- في المناطق الريفية:

يستعمل سلم 1/ 50.000 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء وسلم 1/ 5000 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء.

بعد تجسيد نسخة الصور الجوية المعالجة على ورق هيلوغرافي يتم تركيب كل قسم بعد تقطيع و لصق تتشكل به الأقسام المسحية ويكون ذلك في نسختين واحدة تستعمل للأشغال الميدانية والأخرى يحتفظ بها.²

تتم العمليات السابقة تحت رقابة مباشرة من قبل المديرية الجوية لمسح الأراضي، ليقوم المدير الجهوي للمسح بعدها بإعداد تقرير حول كافة الأعمال التحضيرية المنجزة³، بحيث يرسل هذا التقرير إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث يكون سابقاً لإعلان انطلاق عملية المسح.

الفرع الثاني: الأعمال الميدانية:

بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانات اللازمة تشرع الهيئة المكلفة بالمسح في عمليتين أساسيتين هما: أعمال التحديد، وأعمال التحقيق العقاري اللتان تنمان بصفة متوافقة مع بعضهما.

أولاً: عملية التحديد:

تضم هذه العملية ثلاثة مراحل: تحديد الإقليم البلدي، ثم الأماكن المعلومة، وأخيراً أجزاء الملكية.

¹ التعلية رقم 16، مرجع سالف الذكر.

² مرجع نفسه.

³ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 45.

(1) - تحديد الإقليم البلدي:

ويتم ذلك طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد و الذي استهدف تحديد الإطار الإقليمي الجديد طبقا لمبادئ اللامركزية¹.

يقوم التقني المكلف بعملية التحديد نقل هذه الحدود على محضر يسمى محضر تثبيت التحديد، كما يتم إظهار الحدود على مخطط بياني يرفق بهذا المحضر ، يتم التحديد بحضور كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و المعنيون بعملية المسح ، وفي حال الاعتراض أو إجراء تعديل طفيف في الحدود فان التقني المكلف بالعملية يشير إلى ذلك في المحضر، بعد ذلك يتم التوقيع عليه من طرف كل من حضر عملية التحديد، حيث يكون المحضر عبارة عن استمارة من نوع (T12) تضم جدول يحدد المواصفات الدقيقة، يعد هذا المحضر من عدة نسخ، نسختان لمصلحة مسح الأراضي و باقي النسخ تسلم لكل مصلحة معنية.²

(2) - تحديد الأماكن المعلومة:

بعد وصول إعلان بداية عملية المسح إلى الجمهور يتم تحديد الاماكن المعلومة بناءً على وثائق مقدمة من المالكين، فإن لم تتوفر الوثائق وتعلق الأمر بمكان معلوم ذا حدود غير واضحة فإنه يتم الاستعانة بتصريحات الملكيات، كما يستعان أيضا بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 1/ 25000 إلى 1/ 50.000، وكذا المخططات القديمة المشيخية.

تختلف تسمية الاماكن المعلومة بين المناطق الحضرية (اسم شارع أو رقم طريق) والمناطق الريفية (اسم متداول بين السكان).
يراعا في تحديد المكان المعلوم ما يلي:

- احتواء المخطط المساحي على الاماكن المعلومة، أما في حالة شساعة المكان المعلوم، يتم تقسيمه مع احتفاظ كل قسم فرعي باسم باسم القسم الأصلي للمكان المعلومة مع إضافة تعيين مستخلص من الوضعية الجغرافية.
- إذا كان عدد الاماكن المعلومة كبير فإنه يمكن الاستغناء عن تسمية بعضها بنفس الاسم و إعادة تسميتها بتسمية جديدة ، حتى لا تعيق فهم المخطط المسحي³.

¹ التعلية رقم 16، سالف الذكر.

² طوابية حسن، نظام الشهر العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص36.

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 62/76، سالف الذكر.

(3) - تحديد أجزاء الملكية أو تحديد الاماكن المسماة:

يخضع المكان المعلوم أو قطع الاراضي المتجاورة لنفس الاعباء والحقوق، تؤول إلى مالك واحد أو انها لملاك على الشيوخ حي تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية (لها حدود واضحة).

في حال ما إذا تم إنشاء طريق وطني على ملكية يستدعي تقسيمها إلى جزئين فإن كل منهما يحمل رقما خاصا رغم أنهما لنفس المالك ، يهدف تحديد الملكية إلى التعريف بقوامها بالاستناد إلى حق الملكية أو حق الانتفاع.¹

أما عن تحديد الأماكن المسماة فيكون على سبيل التوثيق فغالبا ما تكون حدود هذه الاماكن غير معروفة، فتحدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة لتطابق حدود الملكية بالإضافة إلى الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات وكذا المخططات القديمة المشيخية.²

4- عملية تحديد الحدود:

يتم وضع الحدود على أساس وصف الوثائق الرسمية في محضر تعيين الحدود الإقليمية للبلدية، حيث تنص المادة 9 من الأمر 74/75 على: " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون و الجيران) ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي " .³

وبالرجوع للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 والتي تنص على: " تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين " .⁴

وأیضا المادة 10 من ذات المرسوم التي تنص: " يجب على المالكين والحائزين الآخرين على الحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وان يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء " .

عملا بالفقرة 3/2/1 من المادة 2 من التعليم رقم 16 فإنه يتم استدعاء الأشخاص المعنيين لحضورهم للميدان لتفادي مشكل الخلاف حول الحدود بوضع معالم تفرق الملكيات.⁵

¹ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 54.

² عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006، طبعة 3، ص 53.

³ الامر 74/75 سالف الذكر.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المتعلق بأعداد المسح الأراضي العام، ج ر عدد 30

المؤرخة في 1976/04/13.

⁵ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 55.

ثانيا: عملية التحقيق:

تتم هذه العملية بموازات عمليات تثبيت الحدود، يقوم بها فرق التحقيق العقاري والمكونة من خمسة اعوان على الاقل من مصلحة المسح المحلية وبالتحديد، عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية، ويتمحور دور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين الحدود العقارية التابعة للدولة.¹

يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ العقاري ، باقتراح من المحافظ العقاري ، و على العون إخبار المديرية بصفة دورية بنشاطات أعوان المحافظة المكلفين بالتحقيق و عن المشاكل المثارة ، وتقدم الأشغال قدر المستطاع²
- بعد التعرف على الأعوان المكلفة بالتحقيق سيتم التطرق على مراحل التحقيق.

1- معاينة أصحاب الحقوق:

يتم تعيين أصحاب الحقوق وفقا للحقوق الشخصية و الحقوق العينية ، فنجد أن التعيين في الحقوق الشخصية يتم وفقا للطبيعة القانونية للأشخاص أي في حالة تعيين الأشخاص الطبيعية يتم ذكر جميع معلوماته الشخصية هذا في حالة الملكية العادية، اما عن الملكية عن الشيوخ فيكفي تعيين هوية أحد الشركاء ، لكن يختلف الامر بالنسبة للأشخاص المعنوية، حيث يتم معاينة أصحاب الحقوق في هذه الحالة كل حسب نوعه ، فبالنسبة للشركات فيتوجب تعيين اسمها وطبيعتها القانونية، مقرها و نوعها، أما بالنسبة للجمعيات فيعين اسمها، مقرها تاريخ و مكان تواجدها و قانونها الأساسي، اما عن الجماعات المحلية فيعين اسم البلدية أو الولاية، و أخيرا أملاك الدولة حيث يعين اسم الدولة ، مقر المصالح و المنظمات العامة المخصصة لها و المسيرة من قبلهم، مع الإشارة إلى انه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الممثل للشخص المعنوي و الذي يجب عليه تقديم الوثائق الرسمية ، كقرار التعيين³.

¹المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 الموجهة الى السادة المفتشين الجهويين التابعين لأملاك الدولة والحفظ العقاري التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية، المدرجة في المسح العام للأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية.

²أمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص27.

³التعليمية رقم 16، سالفه الذكر، ص71.

2- معاينة حق الملكية:

تتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، إما بواسطة معاينة السند (سند الملكية الذي يحوزه المالك) وذلك بفحص دقيق للوثيقة المقدمة من حيث شرعيتها وطابعها الحالي (معلوماتها).

أما في حال غياب السند فيعتد بتاريخ إثبات واقعة الحيازة و التدقيق من توفر شروطها حيث يتعلق الأمر في التحقيق يجب ان يقارن مع شهادات الملاك المجاورين ومع كل شخص ممكن أن يحوز معلومات مهمة تتعلق بالعقار¹.

هذا بالنسبة للحقوق الملكية أما بالنسبة لمعاينة الحقوق العينية العقارية و التي تتشكل أساسا من الأعباء التي تنقل كاهل العقار المعني وهي تجزئة حق الملكية والمتمثلة في حق الانتفاع والذي يتم التأكد فيه من: عدم وفاة المنتفع، عدم انقضاء الأجل المعين في السند المقدم و تطبيق أحكام المادة 854 من ق.م²، وكذا حق الاستعمال، الاستغلال، حق الارتفاق والاعباء المثقلة للعقار.

ثالثا: عملية إعداد الوثائق المساحية

على طاولة ضوئية يتم وضع الصور الجوية المعالجة الخاصة بكل قسم مساحي حيث يوضع فوقها الورق الشفاف للشروع في عملية رسم حدود القسم المساحي بعناية ، وذلك بالاستعانة بنسخة مخطط الحدود لبيان حدود أجزاء الملكية ، الأماكن المعلومة و الطرقات ، كما يستعمل الورق الشفاف في عملية السحب النهائية المحتوية على الحدود و الترقيمات بالنسبة للمناطق الريفية ، أما بالنسبة للمناطق الحضرية فيتم فيها تجسيد الحدود النهائية على النسخة الثانية من المخطط البياني وذلك بالترقيم النهائي بإتباع نفس الطريقة الخاصة بترقيم الأقسام المساحية ، وشطب الأرقام المؤقتة ووضع أرقام نهائية أمامها أما النسخة الأصلية من المخطط البياني فترقم في جهاز كمبيوتر و ذلك بوضع نفس الترقيم الموجود في النسخة الثانية التي يتم تعديلها ، بعد ذلك تتم عملية السحب لتحصل على نسخة أصلية من مخطط بياني يشمل ترقيم أجزاء الملكية و الأماكن المعلومة مطابقة لعملية الترقيم الميدانية³.

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص58.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص52.

³ 1 فرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، كلية سعد حلب، جامعة الحقوق،

الجزائر، 2001، ص 73-94.

يقوم تقنيون بحساب مساحة الأقسام بشكل مستقل حيث يخصص دفتر لكل قسم، حيث يوكل حساب المساحة لموظفين مختلفين مرتين مع جهل كل منهما لنتائج الآخر ليقوم موظف ثالث بمقارنة النتائج وضبطها، في حال ما إذا كان الفرق بين النتائج كبيراً فتعاد عملية الحساب للمرة الثالثة، يتم حالياً اعتماد الحاسوب لحساب المساحة، و بعد كل العمليات السابقة و المتمثلة في إعداد بطاقات خاصة بأجزاء الملكية والبطاقات الخاصة بالأشخاص و بطاقة التحقيق العقارية وبعد حساب المساحة ووضع الترقيمات النهائية وشطب الترقيمات المؤقتة على المخطط المساحي ، يقوم التقني المعني بتصحيح هذه الأرقام ضمن البطاقات وذلك في الخانة المخصصة للمعلومات النهائية.¹

انطلاقاً من جميع هذه المعلومات يتم إعداد بطاقة من نوع (10T) تسمى البطاقة العقارية تحمل جميع المعلومات الخاصة بالعقار لترسل مع الوثائق المساحية للمحافظة العقارية ليعتمد عليها المحافظ العقاري في عملية الترقيم²

الفرع الثالث: المرحلة الختامية

تلي مرحلتين أعمال التحضير والأعمال الميدانية المرحلة الختامية التي تتضمن النتيجة النهائية للمرحلتين السابقتين لها، حيث يتم ضبط المعلومات بدقة وتجسيدها وفق مخططات وجداول وسجلات والبطاقات وهذا ما سيتم تناوله في هذا الفرع.

أولاً: المخططات مساحية

وهي رسم تخطيطي بياني للبلدية موضوع المسح اذ يبين وفق لتمثيل بياني تظهر فيه حدود اقسام مساحية و البلديات المجاورة، الطرقات، مجاري المياه، أي تفصيل لتجزئتها لبيان أماكن مسماة ومجموعة أملاك و القطع وذلك اعتماداً على المخططات النهائية المتعلقة بالمناطق الريفية أو الحضرية التي تم إنجازها أثناء تجسيد الحدود.³

تعمل مخططات المسحية على تبيان جميع تفاصيل أجزاء ملكية مهما كان نوعها وتكون هذه المخططات مقسمة الى أقسام تحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بمنطقة موضوع المسح من أكبر وحدة الى أصغرها.⁴

²فرنان فضيلة، المرجع السابق، ص 110.

³التعليمة رقم 16، سالفه الذكر.

³ فكري أمال محاضرات في مسح الأراضي العام، ملقاء على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة

البلدية 2، الجزائر، 2019-2020، ص 14.

⁴ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 132.

ثانيا: سجل مسح الأراضي

• وهو الذي السجل التي تدون فيه المعلومات الخاصة بكل جزء من أجزاء الملكية والهوية مالكةها بدقة يضم أوراق تخصص كل ورقة لمالك واحد وبترتيب الابدائي حيث يعطى لكل مالك رقم حساب خاص به

حيث تضم الورقة الخاصة بكل مالك جدول يضم عدة خانات ،تدون في أعلاه مجموعة من معلومات حيث في اليسار نجد اسم الولاية تحتها مباشرة اسم و لقب مالك ان كان شخص طبيعي او العرض اجتماعي اذا كان معنوي بالإضافة الى تاريخ و مكان الميلاد او تأسيس في حالة الشخص المعنوي ثم العنوان اما في الوسط يذكر اسم البلدية و على اليمين نجد رقم الحساب الخاص به تحته مباشرة تذكر معلومات مكملة لهويته ، أما الخانات الخاصة بالجدول ،فتذكر فيها المعلومات المتعلقة بالملكية سواء رقم القسم ،جزء الملكية ،حالة ملكية ،المساحة ، طبيعة شغل الأرض و في الأخير يتم إحصاء عدد العقارات المملوكة للمالك¹.

ثالثا: جدول الأقسام

هو محرر معد من طرف الاعوان المكلفين بالمشح العقاري حيث يتضمن كل قسم مساحي محتوي على أجزاء الملكية متواجدة ضمن كل مخطط حيث ترتب في مختلف العقارات حسب الترتيب الفوتوغرافي. يحتوي هذا محرر على جدول خاص بكل قسم مساحي مرقم بأجزاء الملكية حيث يعرف كل جزء من الملكية من خلال رقم حساب مالكة الموجود فيه وبالتالي فهو شامل لكل الأقسام المراد ايداعها، هذا من ناحية الضمنية أما من الناحية شكلية عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في الأعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات حيث نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية وفي اليمين رقم المساحي أما في الخانات فيتم ذكر معلومات الخاصة للعقار بما في ذلك رقم أجزاء الملكية المجاورة، ذكر حساب الخاص للمالك في حالة تعدد أملاكه الموجودة لنفس القسم المساحي أو في أقسام مساحية مختلفة².

رابعا: جدول الحساب

هو عبارة عن جدول يلخص محتوى سجل مسح الأراضي حيث يشمل رقم حساب الخاص للمالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة، فرقم الحساب يكون من خمس أرقام تكون الأولوية في إعطاءها للهيئات والمؤسسات العمومية ثم بعد ذلك للعقارات المجهولة تليها الأملاك الوقفية وفي الأخير الشخصا الطبيعية ليتم ترتيبها ترتيبا ابدائيا وفقا لألقابهم³.

¹ فرنان فضيلة، مرجع سابق ص 91

² جمال بوشنافة، مرجع سابق ص 137

³ فرنان فضيلة، مرجع سابق، ص 93.

اما عن ناحية الشكلية لجدول الحسابات فهو عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في أعلاه من الجهة اليسرى اسم الولاية ومن اليمنى البلدية أما في الخانات فيتم ذكر رقم الحسابات، تاريخ الحساب، تعريف بالمالك، وتمكن المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة من سهولة الاطلاع على معلومات خاصة للأشخاص الطبيعية والهيئات الأخرى بما في ذلك جميع الممتلكات المملوكة على مستوى البلدية.¹

خامسا: البطاقات العقاري T10

أو بما يسمى بطاقات التحقيق حيث تحتوي كلا بطاقة على كل المعلومات الضرورية للحالة العقار المعين وكافة المعلومات الخاصة لمالكه أو حائزه وتكون هذه الوثيقة في إحدى الحالات التالية

- العقار الحائز على سند
- العقار ليس له سند لكنه في حالة اكتساب حق الملكية بتقادم المكسب لأنه محل الحيابة تمكن الحائز الضاهر خلال فترة الحيابة هذا الحق
- العقار بدون سند وبدون حائز

وبالتالي فإن هذه البطاقة شاملة لكل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعنى من المعلومات المتعلقة به الحائز او المالك والتي يمكن من خلالها وضع الترقيم العقاري.²

المبحث الثاني: الترقيمات العقارية الناتجة عن المسح العام

يعرف الترقيم العقاري بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الاراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري، على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية التحقيق العقاري ، وكشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها، بالاعتماد على سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق، إضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال ترتب في النهاية الترقيم العقاري، إذ أن مسح الاراضي العام يشكل أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، وهناك نوعين من الترقيمات العقارية و هذا ما سنحاول دراسته في هذا المبحث.³

المطلب الأول: احكام الترقيم العقاري

سنحاول في هذا المطلب التعريف بعملية الترقيم العقاري وذلك من خلال الفرع الأول الذي هو بعنوان مفهوم الترقيم العقاري اما بالنسبة للفرع الثاني فتناولنا فيه أنواع التراقيم العقارية.

¹ فكيري أمال، مرجع سابق، ص 14.

² المرجع نفسه، ص 17.

³ المادتان 2 و3 من الامر 74/75 سالف الذكر.

الفرع الأول: مفهوم الترقيم العقاري:

سننتظر في هذا الفرع إلى تعريف الترقيم العقاري، والجهة المكلفة بالترقيم العقاري، من خلال نقطتين وفقاً لما يلي:

أولاً: تعريف الترقيم العقاري

سبق وان ذكرنا ان المشرع الجزائري نص على الترقيم العقاري من خلال الأمر 74/75 والذي ينص على ما يلي: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 ادناه".¹ ونجد كذلك التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري والتي تهدف إلى تحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة، قد بينت كيفية ترقيم العقارات والإجراءات المتبعة في ذلك.²

وينص كذلك المرسوم 63/76 على: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية".³

ومنه يمكن تعريف عملية الترقيم العقاري على أنها: "آلية قانونية لاكتساب الملكية العقارية، يتم الحصول من خلالها على سند رسمي قانوني يعرف بالدفتر العقاري، ويباشرة عملية الترقيم العقاري المحافظ العقاري بعد إيداع الوثائق المسحية ويكون ذلك بعد إتمام عمليات التحقيق العقاري الميداني، من خلال الكشف عن الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها. ويتم الاستناد في إعدادها على تصريحات ذوي الشأن وأصحاب الملكيات المجاورة أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن ووقائع الحال في صورة ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت".⁴

¹ المادة 11 من الأمر نفسه.

² التعلية رقم 16، سألقة الذكر.

³ المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر.

⁴ بن حميد رضا، سطحي يوسف، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العادي، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق، تخصص قانون عام داخلي، كلية محمد الصديق يحي -جيجل- سنة 2017-2018، صفحة 8.

وتتم عملية الترقيم بموجب إيداع الوثائق المتعلقة بالمسح العقاري على مستوى المحافظة العقارية والتي يحرر محضر لاستلام وثائق المسح على إثر ذلك والتي بدورها يتم شهرها لمدة 4 أشهر، وبعد هذه العملية يباشر المحافظ العقاري ترقيم العقارات المسوحة ويتم ذلك من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح المبين أعلاه ويتأسس السجل العقاري بهذا التاريخ، ومنه يصبح للأشخاص صفة المالكين وبموجبها يمكن تسليم الدفتر العقاري مهما كانت طبيعة الشخص، سواء كان طبيعياً أو معنوياً متى كان الترقيم نهائياً.¹

ثانياً: الجهة المكلفة بالترقيم العقاري

عملية الترقيم العقاري تقوم بها مصلحة منشأة لهذا الغرض، وهي المحافظة العقارية حيث تلعب دوراً كبيراً في إتمامه وتحت إشراف المحافظ العقاري، مهمتها تتمثل في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري²، وهي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري، وتتمثل وظيفتها الأصلية في حفظ العقود ومختلف القرارات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية.³

وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية وزارة المالية التي تعتمد في مجال مراقبتها على مجموعة من الآليات، وتظهر وصاية وزارة المالية عليها من خلال مراقبتها لأعمال المحافظة من خلال تنظيم الوزارة طريقة للتفتيش تكون فجائية حيث يقوم المفتشون بالتحقيق في عمليات المحاسبة والصندوق نظراً لأهميتها داخل المحافظة وذلك بمعاينة تحصيل رسوم الشهر، وذلك من خلال الاطلاع على السجل العام للتحصيل، دفتر الصندوق ودفتر الإيداع وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري حيث نص: "تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية وهي تتبع مديرية الحفظ العقاري".⁴

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

² رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة لوني علي، 2000-2001، ص 211.

³ حاجي نعيمة، مرجع سابق، صفحة 82.

⁴ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، الصادر في 06 مارس 1991.

الفرع الثاني: أنواع الترقيمات العقارية

سنتناول في هذا الفرع انواع الترقيمات العقارية بالتفصيل.

أولاً: الترقيم المؤقت

يكون الترقيم مؤقتاً في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيازة، والمستقاة من وثائق المسح وهذا ما تناوله المشرع الجزائري في نص المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري، ويمكن تقسيم الترقيم المؤقت الى 3 حالات، الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر، الترقيم المؤقت لمدة سنتين، والترقيم المؤقت لحساب مجهول.¹

1- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

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

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

الحالات التي يتم فيها ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتاً لمدة 04 أشهر فهي:

- الحيازة الثابتة بسندات رسمية:

والمقصود بهذه السندات تلك التي وضحتها المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، هذه السندات تتمثل في، العقود

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

² مرجع نفسه.

³ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 61.

⁴ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 136.

الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم 63/76 والتي لم تقدر للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار آنذاك¹، وتهدف هذه السندات إلى إثبات وقائع الحيازة، وسنحاول أن نبين أهمها.

أ- شهادة الحيازة:

يمكن أن يثبت المالك الظاهر حيازته للعقار بموجب سندات رسمية كذلك هو الأمر بالنسبة لشهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري²، حيث أنه من استقراء نص المادة 12 من المرسوم 63/76 نجد أن شهادة الحيازة لا تندرج ضمن حالات الترقيم النهائي المباشر، لأنها لا تعتبر من السندات المثبتة للملكية والمنصوص عليها في هذه المادة، وإنما هي سند رسمي مشهر يثبت واقعة الحيازة الشرعية الطالبا الترقيم العقاري فقط. إذ يمكن إدراجها في حالات الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر اعتمادا على نص المادة 13 فقرة 01 من نفس المرسوم حيث ان نص هذه المادة: " في قولها بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال ". إضافة إلى ذلك فإن صاحب شهادة الحيازة سابقا لم يكن له الحق المطالبة بدعوى الملكية تجاه الغير إلا بعد إعداد عقد الشهرة. وحاليا بعد حصوله على سند الملكية جراء التحقيق العقاري. ويعود ذلك الى لأن هذه الشهادة تثبت وقائع الحيازة وليس الملكية.³

ب- العقود التوثيقية المشهورة:

تتمثل في العقود التي تحوز على معلومات غير كافية وغير دقيقة في تعيين العقار، كمثل ان يكون العقار محل الشهرة أقل مساحة من العقار المدون والمحصل عليه في وثائق المسح، وهو ما تطرقت إليه المذكرة رقم 56/32⁴، الصادرة بتاريخ والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63/76 إذ أطلقت عليها اسم الحالات غير الدقيقة، ففي هذه الحالة يرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة أشهر في اعتبار أن حائز العقار يحوزه لمدة تفوق 15 سنة، وهذا بعد عملية التحقيق التي يقوم بها المحافظ العقاري

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

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

³ المادة 13 و 14 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.

⁴ المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 18/05/1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63/76.

والذي إذا ليتأكد بناء على الحقوق التوثيقية المشهورة المقدمة له بأن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم¹.

ج- الأحكام القضائية :

يمكن أن تتعلق الأحكام القضائية بنزاعات عقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية إذ أنه من فحواها يتبين للمحافظ العقاري بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم، وأن تاريخ هذا الحكم سابق عن تاريخ الترقيم بخمسة عشر سنة. مما يدعو إلى القول بأن المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم، وأن هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي 15 سنة.²

ثانيا: الحياة الثابتة بسندات عرفية ثابتة التاريخ

السند العرفي هو عبارة عقد يحرره الأطراف فيما بينهم خارج نطاق تدخل الضابط العمومي، فصحة هذا العقد هو إمضاء الأطراف³، حيث يمكن الاعتماد عليه في الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر لإثبات مدة الحياة القانونية التي تؤدي لاكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار ويشترط في العقد العرفي ثابت التاريخ قبل صدور الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق، وتعتبر عقودا عرفية ذات تاريخ ثابت طبقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري في هذه الحالات:

- في حالة وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط وامضاء .
- من يوم تسجيله طبقا لنص المادة 89 من المرسوم 63/76.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص⁴.

إذا يمكننا أن نقول انه إذا انقضت الأجال القانونية للمالك الحقيقي للاعتراض على الترقيم المؤقت يصبح نهائيا ويستفيد صاحبه من دفتر العقاري.⁵

¹ المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر .

² موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الرابع، لسنة 2017 صفحة 178.

³ Amar Aloui, Propriété Et Regime Foncier En Algérie ,05 Edition, Edition houma, Alger 2009, p.134 .

⁴ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012، ص126.

⁵ جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2015، ص102.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76: "يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين يجرى سريانه ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية"¹.

وبانقضاء مدة السنتين يصبح هذا الترقيم نهائي مالم يصل إلى علم المحافظ العقاري من خلال وقائع قانونية يعاينها أو خلال تدخل أو اعتراض شخص ذي مصلحة، ان الحقوق المطلوبة شهرها تعود لجهة أخرى أو أشخاص آخرين أو يوجد بشأنها نزاع وذلك في غضون المدة المحددة بسنتين².

وتجدر الإشارة أن الشخص الذي تم الترقيم لصالحه يحق له الحصول على شهادة الترقيم المؤقت التي تسلم له من المحافظ العقاري بعد تقديمه لطلب، التي تحرر وفقا لنموذج خاص يتم التأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة بسبب ترقيم نهائي، ماعدا تغيير عبارة إجراء أول واستبدالها بعبارة شهادة ترقيم مؤقت تسلم للمعني بعد دفعه لحقوق التسجيل في سجل الإيداع المقدرة رسمها الثابت بـ 500 دج طبقا للمادة 39 من الأمر 36/96 المتضمن قانون المالية لسنة 1997.³

الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين هي:

_حيازة العقار بسند غير كاف لإثبات الملكية.

_ حيازة العقار بدون سند.⁴

3- الترقيم في حساب مجهول:

ترقم الوحدات العقارية عندما يتعذر على فرق المسح خلال قيامها بالتحقيقات الميدانية معرفة المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه، أو من جهة ثانية غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاث دعوات واستنفاذ كل الطرق للحضور وهذا بتوفر عنصر الغياب الفعلي، يتم ترقيم هذه العقارات لمدة سنتين في جدول حساب رقم 00004 في حساب المجهول، وبعد نفاذ الأجال يتم الترقيم بشكل نهائي للعقار

¹ المادة 14 من المرسوم 63/76 مرجع سابق.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص 238.

³نورة أرحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية _ كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 169.

⁴ عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني

الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، 28،

27، أبريل، 2011، المدينة، ص 13، المنشور بالموقع الإلكتروني - http://www.bibliotdroit.com/2016/12/blog-post_72.html

16:42:2022/05/12 بتاريخ عليه بتاريخ 2022/05/12 على الساعة 16:42.

لفائدة الدولة في حسابها رقم 00001 شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعيه عقاره خلال هذه الآجال¹.
حيث أن الجديد في هذا الشأن هو ما جاءت به المادة 67 من القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015² التي تضمنت تعديل أحكام الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ضمن المادة 23 مكرر التي تنص: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باس الدولة".³ أي أنه لم يبقى ما يسمى بترقيم في حساب المجهول.

ثانيا: الترقيم النهائي

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

1- السندات الرسمية:

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

أ- السندات الرسمية المشهورة:

وهي السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ومثالها عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار قانون، 07-02 وكل العقود الرسمية المشهورة الأخرى باستثناء العقود

¹ زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013 ص 391.

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

³ جلول محده، مرجع سابق، ص 103.

⁴ سعاد بن ابيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق، تخصص قانون اداري، كلية

محمد خيضر بسكرة، سنة 2020/2019 صفحة 50.

المشهرة التي لم تتضمن تعيينا دقيقا للعقار من حيث لمساحة والحدود لأن هذه الحالة تكون محل ترقيم مؤقت حسب التحقيق وتكون النتيجة على وثيقة (T10).¹

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

وقد اعتمد المشرع نظام الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ لا يعتد في ظل هذا النظام مطلقا بالملكية ما لم يتم شهر السند المتضمن معاينة التصرف أو الحق، فالشهر في ظل نظام الشهر العيني شرط لوجود التصرفات والحقوق طبقا للمواد 15 و 16 من الأمر 75-74 وقد حرص المشرع من خلال المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على تبيان شروط وإجراءات عملية الشهر العقاري، حيث لا يخضع للشهر إلا السندات الرسمية التي تراعي إجراء تعيين الأطراف والعقارات وقاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمواد 88 و 89 من المرسوم نفسه.³

ب- السندات الرسمية غير المشهورة:

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

• العقود التوثيقية غير المشهورة:

من هذه العقود عقد القسمة الذي كان ينجزه الموثق طيلة الفترة الممتدة قبل 05 جويلية 1975 والذي كان فيه شرط الإشهار اختياريا، قبل دخول الأمر رقم 74/75 والمراسيم المطبقة له حيز التنفيذ، ولاسيما المرسوم رقم 63/76 الذي أكد على وجوب الشهر.⁴

¹ محددة لجلول، الترقيم العقاري كأثر لمسك السجل العيني والإشكالات الناتجة عنه في ظل التشريع الجزائري، الملتقى التكويني لطلبة الدكتوراه تخصص قانون، جامعة باتنة، 16 أفريل، 2018، ص 04.

² زروقي ليلي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق، العدد 01، الجزائر، 1999، ص 12.

³ بن حميد رضا، سطحي يوسف، مرجع سابق، صفحة 23.

⁴ الصادق بالقط، خميستي سموي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي، -، سنة 2016-2017، ص 30.

المشروع الجزائري اعتبر هذه السندات بمثابة وثيقة رسمية ناقلة لحق الملكية العقارية وذلك حماية للحقوق التي آلت إلى أطراف القسمة واستقراراً للمعاملات التي ثبتت على إثر هذا التصرف، ومن هنا يمكن الاحتجاج بهذا المحرر على الأطراف والغير معاً، وبالتالي فهو مقبول للقيام بالترقيم النهائي.¹

• الأحكام القضائية:

هي بمثابة الأحكام النهائية الحائزة على قوة الشيء المقتضى فيه لاستنفاد كل طرق الطعن القضائية العادية التي تكرر تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو إبطالها أو تغيير في ملكية بصفة عامة² التي يتوجب اشهارها طبقاً للمادة 14 من الأمر 74/75، والمواد 764، 762 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية في حكم رسو المزاد وآثار كذلك المادة 72 من القانون المدني في الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري، أيضاً الحكم المصرح بالشغور وإلحاق الشركات بالأموال الخاصة للدولة طبقاً للمواد 52، 51، 48 من القانون 90-30 قانون الأملاك الوطنية³.

في حين أن بعض الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية لا تحتوي على المعلومات المطلوبة التي قررها التنظيم مما أدى إلى معاملتها كالوثائق العرفية التي تقتضي إفراغها في قابل رسمي للأخذ بها تحرر بيد الموثق.

ان هذه العقود الرسمية والسندات القضائية تعد بمثابة سندات ذات حجية، حيث يمكن لأصحابها إثبات ملكيتهم بها على العقار والتي تتم على أساسها ترقيم العقارات بشكل نهائي⁴.

2- السندات العرفية الثابتة قبل 1971/01/01:

حسب نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة..."⁵ فإن العقد العرفي هو الذي يقوم بإعداده الأطراف سواء

¹ عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 04.

² قادري ميلود، وهميسي اسلام، ترقيم السجل العقاري منازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945 قالم، الجزائر 2017 ص 47.

³ المواد 52، 51، 48 من القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

⁴ بوطرفة يونس، قرارة عادل، النظام لقانوني للترقيم المؤقت والترقيم النهائي للعقار في التشريع الجزائري، مذكر تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عام، جامعة 8 ماي 1954 قالم، سنة 2018-2019، ص 43.

⁵ المادة 324 من الأمر، رقم 75/58 المؤرخ في 20 رمضان، 1395 الموافق ل 26 سبتمبر، 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

بأنفسهم أو بواسطة كاتب بهدف إثبات تصرف قانوني، حيث يتم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم أو بواسطة شهود دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص، من ذلك يتبين أن هذا العقد لا يخضع لأي شروط شكلية في تحريره، فقط الشرط الوحيد لصحته وهو أن يكون موقعا من أطراف العقد وأن يكون له تاريخ ثابت حتى يمكن أن يكتسب الحجية القانونية في إثبات الملكية العقارية، وهو ما كان معمولا به قبل صدور قانون التوثيق بالأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.¹

وبعد تاريخ 01 جانفي 1971 تاريخ سريان قانون التوثيق سالف الذكر أوجب المشرع في المادة 12 منه لانتقال حق الملكية في المعاملات العقارية شرط الرسمية المتمثل في تحرير العقود من طرف الموثق بصفته ضابط عمومي، والتي يفهم من نصها أن كافة العقود العرفية ولو كانت ثابتة التاريخ بعد الفاتح جانفي 1971 باطلة بطلانا مطلقا، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بها أما القضاء.²

وعليه فقد اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 حجية قانونية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية³، فوظيفة الإشهار في هذه الحالة إعلامية وليست مصدرا للحق العيني، فهذا الأخير قائم وموجود قبل تاريخ الفاتح جانفي 1971 بمقتضى التصرف المبرم.⁴

وعملا بأحكام المادة 89 فقرة 2 من المرسوم رقم 63/76 التي تقضي بأنه يستثنى من إثبات الملكية عن طريق سند رسمي مشهور أثناء شهر التصرف اللاحق، إذا كان حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل الفاتح جانفي 1971.⁵

وبالرجوع إلى الأحكام العامة في الإثبات بالكتابة ولاسيما المادة 324 من القانون المدني الجزائري يتبين لأنه توجد أربعة حالات يعتبر فيها المحرر العرفي ثابت التاريخ وهي:⁶

¹ الصادق بالقط، خميستي سموحي، مرجع سابق، ص 30.

² المادة 12 من الأمر رقم 91/70 مؤرخ في 15/12/1970 يتضمن تنظيم التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد، 107، سنة 1970.

³ بن حميد رضا، سطحي يوسف، مرجع سابق ص 25.

⁴ موسوني عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 172.

⁵ المادة 89 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.

⁶ المادة 324 من الامر 58/75 سالف الذكر.

أ_ العقود التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام:

في بعض الأحيان يتم ذكر مضمون السند العرفي في محرر أعده موظف عام. إذ ان المترجمين الرسميين الذين يترجمون الوثائق من لغة الى أخرى يختمون محرراتهم بالأختام الرسمية المخصصة لهم بالإضافة الى امضاءاتهم، إذ تعتبر هذه المحررات ذات تاريخ ثابت. وكل محرر تم اعداده قبل التاريخ القانوني المقرر وتضمن عقدا عرفيا، يكون قرينة على ان هذا الأخير له تاريخ ثابت منذ تاريخ المحرر الرسمي الذي تضمنه.¹

ب_ المحرر العرفي الذي تم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص:

ويكون هذا في حالة التصديق على الإمضاءات من طرف المصالح البلدية، فتاريخ التصديق يكون بمثابة قرينة على أن العقد العرفي ثابت التاريخ.²

ج_ المحررات العرفية التي فيها إمضاء شخص توفي قبل 01جانفي 1971:

بمعنى أن المتوفى قد قام بإمضاء العقد العرفي في فترة حياته، وعلى الأكثر يوم وفاته اعتبارا أن واقعة الوفاة هي الحد الفاصل في ثبوت تاريخ العقد العرفي.³

د_ المحررات العرفية المسجلة بمكتب التسجيل:

وهي المحررات التي تتضمن حقوق عينية عقارية تم تسجيلها على مستوى مكتب التسجيل قبل تاريخ 01 جانفي 1971 مع أنه يجب التأكد مسبقا من أن محل الحق قابل للتعامل فيه أي ليس ملك للدولة أو البلدية أو الولاية، أو أن يكون عقارا موقوفا.⁴

ثالثا: انقضاء مدة الترقيم المؤقت

حسب نص المادتين 13 و14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجد أنه يقوم المحافظ العقاري بتحويل الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بمجرد انقضاء

¹ علاوة بوتغرار، اكتساب السند لتاريخ ثابت بين المادة 328 من القانون المدني والمادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08، سنة 2002، ص 11.

² بن حميد رضا، سطحي يوسف، مرجع سابق، ص 26.

³ موسوني عبد الرزاق، مرجع سابق، صفحة 172.

⁴ بن دوحة عيسى، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، www.now-time.com/state8 بتاريخ

2022/05/12 على ساعة 11:36 ص 04 .

المدة المحددة له في حالتيه ، لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين مع أخذه في الاعتبار الشروط التالية التي حددها المشرع وهي: ¹

- 1- إذا ما لم يعلم المحافظ العقاري بحصول أي اعتراض ينازع الحائز في ملكيته، سحب الاعتراضات من طرف الشخص المعترض، أو أن يتم رفض الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري نظرا لعدم تأسيسها.
 - 2- إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، أن من يحوزها هو مالكها فعلا وفي هذه الحالة فقط يتم الاعتراف النهائي للحائز بحق الملكية التامة على العقار، ويمنح حينئذ لصاحب الحق دفترًا عقاريا يثبت ملكيته للعقار. ²
- وقد ظهرت صعوبات في الواقع العملي حتى في الحالات التي يتم فيها إثبات الملكية سند رسمي، إذ أنه غالبًا ما لا تتطابق مساحة العقار خلال عملية المسح مع ما هو موجود السند الرسمي من حيث المساحة ونكون أمام حالتين هما:
- حالة النقصان في المساحة.
 - حالة الزيادة في المساحة. ³

وهنا يمكننا طرح التساؤل التالي: في حالة ما ان صادف المحافظ العقاري مثل هذه الصعوبات ما

الذي عليه فعله، أي ما هي الإجراءات التي يطبقها؟

يقدم المحافظ العقاري طلب إعادة تحديد الملكية العقارية من جديد، حيث أنه يتم تقسيم العقار إلى قسمين، الأول يضم المساحة المذكورة في السند حتى يتم ترقيمه نهائيا، والثاني يضع المساحة الزائدة كي يتم ترقيمه ترقيما مؤقتا، إلا أن هذا الإجراء قد يلاقي بعض الصعوبات، في حالة العقار المبني والذي يستغرق كل المساحة لا يمكن تقسيم العقار إلى قسمين، كذلك نصادف بعض الحالات التي يتخلى فيها طالب الترقيم عند طلبه إلى حين مضي سنتين من أجل إعادة طلب الترقيم النهائي من جديد لكلا العقارين. ⁴

المطلب الثاني: الدفتر العقاري ومدى الحجية التي يتمتع بها:

سنعالج ضمن هذا المطلب تعريف الدفتر العقاري وتحديد طبيعته القانونية، ثم نبين كيفية إعداد

وتسليم الدفتر العقاري وهذا ما سيكون محل معالجة من خلال فرعين كمايلي:

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

² مرجع نفسه.

³ موسوني عبد الرزاق، مرجع سابق، ص174.

⁴ مرجع نفسه، ص170.

الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري

أولاً: تعريف الدفتر العقاري

نظراً لأهمية الدفتر العقاري يوف نتطرق إلى تعريفه ومعرفة طبيعته من خلاله.

أولاً: عريف الدفتر العقاري: "يعتبر سند إداريا يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية يسلم إلى المالك العقار ممسوح ويكون مطابق للنموذج محدد بقرار من وزير مالية وهو سند ذو حجية قوية تقيد جميع حقوق العقارية للعقارات واقعة في المناطق الممسوحة ويسلم كل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة انشاء بطاقة عقارية"¹

كما عرفته نعيمة حاجي بأنه "عبارة عن سند اداري يسلم أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد انتهاء من عملية مسح العام الأراضي وتأسيس السجل العقاري"

وعرفته الأستاذة هاجر عبد الدايم: "سند قانوني ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية لما يقع لها من تصرفات في عقارات الواقعة في مناطق الممسوحة، ثم يسلم كل مالك حقه بمناسبة انشاء بطاقة عقارية."²

وعرفته كذلك الأستاذة بن خضرة زهرة: "سند إداري يعده ويسلمه موظف إداري يسمى محافظ عقاري يثب فيه حقوق مستدفين من الترقيم العقاري نهائي الحاصل بعد انتهاء عملية أراضي العام والذي سيكون محلاً للتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول."³

عرف أيضاً أستاذة ريم مراحي: "بأنه الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق النص، ينشأ استناد على البطاقات العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك ابتائاً لحقوقه ويعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح."⁴

وفي نفس السياق هناك ما عرفه أيضاً "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح إذ ينشأ استناد على البطاقات العقارية"¹

¹ لمرزي مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لأتبات الملكية العقارية وفقاً للتشريع الجزائري، مجلة علمية نصف سنوية محكمة تعني بالبحوث والدراسات القانونية العدد 01، الجزائر، سنة 2019 ص 87.

² هاجر عبد الدايم، الدفتر العقاري كسند في اثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الأول، الجزائر، سنة 2022 ص 1945-1946.

³ بن خضرة زهرة، الدفتر العقاري كسند لا تباث الملكية العقارية الممسوحة، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، العدد 03، جامعة البليلة، الجزائر، سنة 2021 ص 133-134.

⁴ سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند لا تباث الملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 01، الجزائر، سنة 2019 ص 359.

وعليه نستخلص من هذه التعاريف المختصرة أن دفتر العقاري هو الوثيقة الرسمية القانونية تسلم من قبل المحافظ العقاري بصاحب العقار وتكشف عن الوضعية القانونية الحالية للعقار في حين تستمد قوتها من وثائق المسح وتهدف إلى تأمين المعرفة الدقيقة لهذا العقار.²

حيث يهدف الدفتر العقاري إلى:

- حماية الملكية العقارية وتطويرها من العيوب:

إن حصول المالك على الرقم في البطاقات العقارية يعد ذلك إثبات حقه في ملكية العقار لما له من أثر مطهر للحقوق العينية العقارية نقصد بذلك التطهير العقاري التي تم تسجيله من جميع الحقوق التي لم تسجل أي كان سبب تسجيلها ومن تم يعني خلو العقار المسجل من العيوب.

- الحد من فوضى العقار هذا الأخير بنته الجزائر من أجل التخفيف من عيوب الشهر الشخصي، نتيجة ذلك النزاع بين الأشخاص والتعدّي على الحقوق العينية العقارية، حيث يتم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية وفقا لأسماء أشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار التي تكون محل تصرف ويكون الشهر هذه الملكية بأسماء هذه الأشخاص (عن فلان عن فلان...) وهذا ما يؤدي إلى نشوب نزاعات عقارية حول معرفة المالك الحقيقي ومن تم يتم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.³

ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:

اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية لي دفتر العقاري، فهناك من اعتبره قرار أداري كونه صادر عن جهة إدارية تابعة للدولة أي المحافظة العقارية، وفي رأي آخر اعتبره مجرد سند أداري.

1. الدفتر العقاري قرار إداري

يرى أنصار هذا الرأي أن الدفتر العقاري يتسم بجميع عناصر القرار الإداري، التي تتمثل في أنه تصرف إداري تحريره يخضع إلى شكلية قانونية صادرة عن هيئة الإدارية المتمثلة في المحافظة العقارية، تكون بإرادة منفردة يترتب عليه آثار قانونية وهذا يعني أنه قرار أداري.⁴

¹ أمينة عبدلي، النظام القانوني لدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 02، الجزائر، السنة جوان 2020 ص 390.

² بلجودي بسمة، نظام القانوني لدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة المعيار العدد 12، سنة 2021، ص 405.

³ هاجر عبد الدايم مرجع سابق ص 1949 و1950

⁴ ذبيح سفيان، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجبالي بونعامة خميس مليانة، 2019 ص 228.

إضافة إلى ذلك نجد أن المحافظة العقارية تكون ممثلة في شخص طبيعي يسمى بالمحافظ العقاري، المتجسد في صورة موظف العام تابع لمديرية المحافظة العقارية، ومن حججهم كذلك عدم وجود توقيع المستفيد من الدفتر العقاري¹، حيث يقوم المحافظ العقاري بإعداده وتسليمه للمالك كما يحدث آثار قانونية لأجل استلام مركز الدفتر العقاري يصبح يتمتع بكافة صلاحية التصرف وتمتع في عقار هي كذلك لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء إلا عن طريق القرار².

وهذه الخاصة نصت عليها كل المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة للدفتر العقاري الموضوع على أساس مجموعة بطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحددة حسب الكيفيات التي ستحدث في النصوص اللاحقة تعد المنطلق الجديد والواحد لإقامة بنية في شأن الملكية العقارية³.

كذلك نصت المادة 19 من الأمر 74/75 سالف الذكر والتي أشارت إلى: " تسجل جميع حقوق

الموجودة مع العقال وافق أشهر في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية"⁴.

و في الأخير نتوصل إلى أن الدفتر العقاري قرارا إداري والحجة في ذلك توافرها على جميع العناصر التي اشترطها الفقه والقضاء⁵.

2. الدفتر العقاري سند إداري

من جهة أخرى يرى أصحاب هذا الرأي بأن الدفتر العقاري ليس بعمل فردي وبالتالي لا يترتب عليه أي أثر قانوني وبالتالي لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، حيث يكمن دوره في كشف المراكز القانونية وهذا معناه أنه مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لي يوقيه المحافظ العقاري، الذي يكون دوره إسهام مطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا سجل عيني⁶.

¹ موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبي بكر بن قائد تلمسان الجزائر، مجلة الدراسات القانونية العدد 4 نوفمبر 2017، ص 174.

² نى معكوس الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحاجته في إثبات الملكية العقارية الخاصة، كلية الحقوق جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، مجلة العلوم الإنسانية مجلد 30 العدد 3، ديسمبر 2019 صفحة 563.

³ المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/11/5 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المعدل والمتمم بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 1973/07/17.

⁴ المادة 19 من الامر 74/75، سالف الذكر.

⁵ بن خضرة زهرة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة القانون العقاري، الجزائر، العدد 03، ديسمبر 2021، ص 136.

⁶ هاجر عبد الدايم، مرجع سابق، ص 1048.

لكن هذا الرأي منتقد كون الدفتر العقاري ليس دائما كاشفا الحق العيني، لأنه في معظم الأحيان يكون منشأ له ذلك بتحويل الحائز إلى مالك الحق العيني ومنه نشوء حق الملكية الذي لم يكن موجودا من قبل عمليات المسح العقاري العام، لهذا فالدفتر العقاري قرار أداري كونه تصرف صادر عن هيئة إدارية في جميع عناصر القرار الإداري الأربعة لا يمكن طعن في إلا عن طريق دعوة الإلغاء أمام القضاء الإداري¹.

وفي كل الأحوال بما انه صادر عن جهة إدارية، فإن القضاء الإداري هو المختص بإلغاء الضبط العقاري شأنه شأن إلغاء القرارات الإدارية وفقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

الفرع الثاني: إعداد والتسليم الدفتر العقاري:

سوف نقوم بالتطرق إلى كيفية إعداد سجل العقاري ثم تسليمه من خلال نقطتين وفقا لمايلي:

أولا: اعداد الدفتر العقاري

يتم التأشير على الدفتر العقاري بالحبر الأسود الذي لا يمحو ويشطب على بياض وفقا للقواعد الخاصة بالإعداد والتأشير على الدفتر العقاري نص المادة 45 من المرسوم 76-63.³ ونظرا لأهمية هذا الدفتر فقد أوجب المشرع أن يكون مصحوبا بكافة الوثائق المودعة، وإلا رفض إجراء الشهر من قبل المحافظ العقاري، إلا أن هناك حالات تمنع قيام إجراء الشهر العقاري دون تقديم الدفتر العقاري وهي:

- حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية "السجل العقاري"
- حالة العقود أو القرارات القضائية التي صدرت دون مساعدة المالك الحقيقي أو ضده.
- حالة تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي⁴

عند امتناع الحائز من تقديم الدفتر العقاري فللمحافظ العقاري حق التسليم الدفتر عقاري آخر للمالك الجديد مع الإشارة إلى ذلك في البطاقات العقارية الخاصة بالعقار لمراجعة الدفتر المسلم، وهذا بعد تبليغ الحائز على الدفتر بإيداع هذا الدفتر عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار التسليم تتضمن إنذارا بضرورة الإيداع خلال 15 يوما تسري من تاريخ استلام الاشعار، وفي حالة طلب المالك تصحيح الخطأ

¹ سعيد سعودي، مرجع سابق، ص 360.

² مسكر سهام وشايب باشا كريمة، موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقيد والقيمة القانونية للدفتر العقاري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، الجزائر، سنة 2018، ص 103.

³ المرسوم رقم 76-63، سالف الذكر.

⁴ جبار جميلة، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية

-مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية- العدد 2، الجزائر، 2017 ص 322.

المحافظ العقاري مع إيداع الدفتر التأكد من صحة الخطأ، وفي حال ما رفض المحافظ العقاري التصحيح فيجب عليه التبليغ المعني بقرار الرفض في مدة أقصاها 15 يوما تسري من تاريخ إيداع الطلب.¹

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري:

بعد إتمام إجراءات إعداد الدفتر العقاري، يسلم للمالك الذي يتبث حقه على العقار الممسوح بعد إنشاء بطاقة عقارية تبين الحالة القانونية للعقار، في حالة بيع العقار وانتقال ملكية لمالك جديد لا تنشأ له بطاقات جديدة بل يتم ضبط وتحسين الدفتر الذي أودعه المالك السابق ليتم تسليمه للمالك الجديد² حيث يوضع الدفتر العقاري مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية لشهر عقد البيع والتأشير بانتقال الملكية على الدفتر.

أما في حالة الشيوخ فيقوم وكيل معين من مجموعة المالكين بحياسة الدفتر العقاري المعد، فإذا لم ينتفوا على وكيل معين فيودعوا الدفتر على مستوى المحافظة العقارية، إضافة إلى حالة تقسيم الملكية إلى أجزاء مع حياسة كل مالك لجزء من الملكية، هنا يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ودفتر عقاري لكل جزء في حين يحفظ الدفتر السابق في الأرشيف ويؤشر على صفحاته بأنه ألغي، أما فيما يخص كيفية تأشير على الدفتر العقاري وحالات تصحيحه وإتلافه أو ضياعه أو نفاذ صفحاته فإنه إما يكون تلقائيا من قبل المحافظ العقاري أو بطلب من المالك.³

الفرع الثالث: حجية الدفتر العقاري

اختلف الفقهاء حول حجية الدفتر العقاري هناك من يرى أنها مطلقة ومن جهة أخرى من يرى أنها نسبية مدعمين ذلك بحجج وسوف نتطرق بمعرفة ذلك خلال هذا الفرع.

أولاً: الحجية المطلقة

يرى انصار هذا المبدأ أن الدفتر العقاري ناتج عن الإجراءات ، حيث يعد صورة تحمل جميع البيانات المدرجة في السجل العقاري، واقوى قرينه لثبات الحق هي عملية شهر العيني التي تبناها المشرع الجزائري، وبالتالي يتعين على كل من يدعي ذلك اللجوء إلى القضاء مباشرة وهذا ما نصت عليه المادة 16 الفقرة 1 من المرسوم 63 76 على انه " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم

¹ المادة 51 فقرة 2، المرسوم 63/76، سالف الذكر.

² جبار جميلة ، مرجع سابق ص 323.

³ صلاح بركاني، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر، سنة 2018-2019 ص 39.

النهائي الذي يتم بموجبه الأحكام المواد 10، 13، 14 من هذا الفصل إلى عن طريق القضاء مع مراعاة المادة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي تنص على وجوب شهر دعوة قبل رفعها¹ و بالتالي فإن خلاف أو ادعاء الغير ضد الحائز على الدفتر العقاري يطرح أمام القضاء مباشرة² وعليه أنصار هذا المبدأ يدعمون حججهم ب:

- المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/11/5 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث تنص على: " أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، ستشكل حسب الكيفية التي ستحدث في النصوص لاحقة المنطلق جديد والوحيد لإقامة البنية في شأن الملكية العقارية"³.

- يضاف إلى هذا النص المادة 19 من الامر 74 75 السالف الذكر والذي تقضي بما يفيد "تسجيل جميع الحقوق الموجودة على العقار ما وقت الأشهر في السجل العقاري وفي الدفتر التي سيشكل سند الملكية".

- إضافة إلى الاجتهادات المحكمة العليا من خلال قراراتها المعتمدة على الدفتر العقاري كسند للملكية⁴ كما ان انصار هذا الاتجاه استندوا على خصائص التي يتمتع بها نظام شهر العيني والتي تعتبر دليلا على حجية المطلقة في المبدأ القيد المطلق الذي يتمتع به هذا النظام يتمثل في أنه إجراءات الشهر تعتبر مصدرا للحقوق العينية العقارية لأنها تملك حق الملكية في كل حق للملكية يدعي صاحبه يجب إثباته بموجب الدفتر العقاري وعليه لوجود لي حق غير مقيد بين أطراف ولا مواجهة الغير كذلك تعتبر حجة له وجود الحق غير مقيد بين الأطراف ولا مواجهة الغير كذلك يعتبر حجة على الجميع كلا حق مقيد وعليه لا يمكن لأحد الاحتجاج بملكيت العقار يكون غير مشرف السجل العقاري ويجب على رهن رفع الدعوة استحقاق مثلا أن يثبت ملكية العقار بموجب الدفتر العقاري.⁵

¹ المادة 16 الفقرة 1، المرسوم 63-76 سالف الذكر.

² غبة محمد، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف، الجزائر 2018-2019 ص 47.

³ المادة 33 من المرسوم 32/73 سالف الذكر.

⁴ جبار جميلة، مرجع سابق ص 328.

⁵ ربحي أحمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02 المركز الجامعي الونشريسي تيسمست، الجزائر سنة 2018 ص 315.

ثانيا: الحجية النسبية:

إن بعض الأخطاء والعيوب في عملية الإشهار الحقوق العقارية سواء كانت أصلية أو بالتبعية، دفع البعض إلى تبني الحجية نسبية للدفتر العقاري في إثبات وحثهم في ذلك أن المشرع الجزائري منح الأشخاص الذين يدعون حقا في الطعن عن طريق القضاء في ملكية العقارات المرقمة ترقيما نهائيا باسم أشخاص آخرين هذا الترقيم¹.

وبالرجوع إلى نص المادة 16 من المرسوم 63/76، الذي تنص على: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق ناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 10 13 14 من هذا الفصل إلى عن طريق القضاء"، نجد أن المشرع الجزائري أعطى للأشخاص بعد الترقيم النهائي للعقارات حق الطعن في الحقوق الثابتة، بالمحافظة العقارية وبهذا جعل الدفتر العقاري ذو الحجية نسبية وليست مطلقة يمكن أن يثبت خلافه من صاحب المصلحة.²

وتجدر الإشارة بأنه تعد القوة النسبية للدفتر العقاري قرينه بسيطة على هذا الدفتر والحق المشهر فيه وبالتالي يعفى المستفيد من الشهر من عب إثبات صحة، و هذا ما يجعل من هذا الرأي الوارد أمام الواقع المعاش باعتبار عملية المسح ليست دقيقة خاصة لأنها تعتمد على تصريحات من الأفراد، لذا يعد الطعن سبيلا منصفا و عادلا لاستعادة الحقوق، وفي الأخير يظهر الأثر النسبي حجية الدفتر العقاري، في عدم تحديد اجل مسقط لقرارات محافظ العقاري من قبل المشرع، الذي يمكن إعادة نظر فيه عن طريق القضاء سيما تلك المتعلقة بالترقيم نهائي عنده إقراره بإمكانية أخذ بالتقادم المكسب هذا سبب كافة للخروج عن ثبوتية مطلقة للشعر العيني والتأثير على الاستقلال ملكية العقارية.³

ثالثا: موقف المشرع الجزائري:

بالرجوع إلى نص المادة 855 من المرسوم 76-73⁴ نكرناه فيما سبق نجد أنها تؤكد على حق الأفراد في الطعن في الحقوق المشهورة كما أن أحكام المادة 16⁵ من نفس المرسوم والمتعلقة بتأسيس سجل عقاري أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن ترقيم النهائي من خلال اللجوء إلى القضاء هذا

¹ ربحي أحمد، مرجع سابق، ص 315-316.

² المادة 16 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

³ حساسين سامية، قونان كهينة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، العدد 4، 2020، ص 454-455.

⁴ المادة 858 من المرسوم 76-63 سالف الذكر.

⁵ المادة 16 مرجع نفسه.

ما جعل قوة الثبوتية تكون نسبية ومحل للطعن في أي وقت وأمام القضاء والمشرع الجزائري أخذ بالحجية النسبية والهدف في ذلك حماية حقوق الغير الحسن النية في نفس السياق أيضا نجد نص المادة 33 الفقرة 3،¹ من المرسوم نفسه والتي جاءت صراحة أن الأغلاط المنسوبة إلى أعوام محافظة العقارية قابلة للتصحيح ومن هذا نسجل ملاحظتين:

الملاحظة الأولى: لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره إلى أن مدة الطعن المحددة بأربعة أشهر أو سنتين غير كافية لتأكد من إثبات حق الملكية لدفتر العقاري وعلية لا يمكن اكتساب حق الملكية بالتقادم خلال هذه المدة والمحدد أجالها قانونا 15 سنة في القانون المدني.

الملاحظة الثانية: إن إمكانية الطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء تفقده الثقة لأنه من المفروض لأن يكون الدفتر العقاري مانحا للثقة ويجعل الملكية المؤقتة بصورة غير مباشرة فذلك يعرضه في أي وقت للإلغاء. ومنه نستخلص أن الحجية المطلقة للدفتر العقاري تتناقض مع حماية حق الملكية وباعتبار الحجية النسبية لدفتر العقاري وتركه بلا أجل محددة للنسبية يتناقض مع الاتمان العقاري.²

رابعا: موقف القضاء من الحجية:

لقد ساير قضاء المحكمة العليا موقف المشرع الجزائري ونقطة م يناقضه في مسألة إعطاء الحجية الكاملة لدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية بمختلف أنواعها حيث جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 197920²⁹ ما يلي:

- أنه يتضح من خلال مراجعة قرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل إثبات في الدعم وذهبوا في القول إن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم على سند الملكية.³
- لكن حيث من الثابت اعتبر القانون على خلاف ذلك بأن دفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لأتبات الملكية العقارية وذلك عملا بنص الأمر 75 74 السالف الذكر وكذلك المادتين 32 33 من المرسوم رقم 73 32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة.

¹ المادة 33 الفقرة 3 من المرسوم 63-76 سالف الذكر.

² ربحي أحمد، المرجع السابق ص 316-317.

³ جليط جهيدة، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، سنة

2018، ص 204.

ومن تم فإن قضاة المجلس توصلوا إلى عدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون ولا يضمن إقرارهم، الأساس القانوني السليم مما يعرض دفتر للنقض والابطال.

ونجد أيضا قرار رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21: "يؤسس الدفتر العقاري على أساس الملكية" وذلك طبقا للمادة 19 من الأمر 74 75 والمرسوم رقم 62 76 المؤرخ في 1976/03/25 متضمن إعداد مسح أراضي العام بعد استكمالها للإجراءات والشكلية والأجال مما جعله يكسب القوة الثبوتية وعليه يكون نفي القضاة بدون جدوى".

من خلال هذين القرارين يتبين أن إثبات في عملية المسح يكون بالدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية بعد انتهاء عملية المسح.

إذا لم يتوفر الدفتر العقاري لمن ادعى بالملكية العقارية يحكم القاضي بعدم قبول الدعوى وذلك لانعدام صفة المادة 69 13 قانون الإجراءات المدنية والإدارية. حيث يتأكد القاضي من عدم زوال صفة المالك في دعاوي الاستحقاق إلا عن طريق نسخة من دفتر العقاري.¹

تكون تلك النسخة في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكية العقار وإلا سوف يحكم مباشرة بعدم قبول الدعوى وذلك لانعدام الصفة، غير أن حصول المالك على الدفتر العقاري يكون عن طريق التقادم المكسب لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره عن التقادم المكسب من طرف الغير.²

¹ ربحي أحمد، مرجع سابق، ص 318-319.

² صلاح بركاني، مرجع سابق، ص 53.

ملخص الفصل

الأول

ملخص الفصل الأول:

من خلال ما تطرقنا له في هذا الفصل نستنتج أن المشرع الجزائري تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74 /75 المتضمن إعداد مسح أراضي العام و تأسيس السجل العقاري الذي يهدف إلى ضمان استقرار المعاملات العقارية و إقرارها لأصحابها بصفة نهائية حيث تعمل المحافظة العقارية و بأمر من مديرها وتجنيد آلياتها على وضع مخطط التحليلي الجغرافي شامل لإقليمها يتضمن كافة البيانات وهذا ما يسمى بالمشح العقاري تبدأ هذه العملية من خلال مرحلة تحضيرية يتم فيها جمع الوثائق والتصوير الجوي وكذا تقسيم الإقليم و إعداد مخطط حدود ثم المرحلة الميدانية متضمنة عملية تجديد تم عملية تحقيق تاليها 11ها إعداد الوثائق المسحية وفي المرحلة الختامية يتم إعداد مخططات مساحية سجل المتعلق بمسح أراضي جدول الحساب وسجل قطع أراضي ثم جدول حساب والبطاقات العقارية تي 10 يتم الإعلان عنها بقرار من الوالي يكون مختص إقليميا حيث يتم إنشاء وكالة وطنية للمسح تكون بوصاية وزير مالية يمكن نقلها بموجب مرسوم تنفيذية بقرار من وزير المالية حيث أنها مؤسسة ذات طابع أداري يديرها مجلس الإدارة والمدير وكذلك تنشأ اللجنة مسح يتأسسها قاضي مهمتها النظر في اعتراضات مقدمة بعض الوثائق بعد هذه المراحل يليها تأسيس سجل عقاري الذي بمثابة هوية العقار المملوك الذي ينص عليه المرسوم 63 76 متعلق بتأسيس سجل العقاري المعدل المتم الذي يقوم بتسليم سندات الملكية تقوم به مصالح الحفظ العقاري للولاية من قبل إدارة مسح الأراضي و القيام بتقييم العقارات لتأسيس هذا السجل ومنح الوثائق التي تثبت حقوق الملاك على العقارات، حيث ان حجبة هذا الدفتر تثار بين حجبة مطلقة وحجبة نسبية والمشرع الجزائري اخذ بالحجبة النسبية هدفه من هذا تكريس الحماية القانونية للغير حسن النية حيث سجل ملاحظتين لا يمكن إعطاء الدفتر العقاري، إلا بعد مرور مدة من صدوره وأن الدفتر العقاري قابل الطعن أمام الجهات القضائية المختصة مما جعله محل لظعن وهذا ما سنتطرق اليه من خلال الفصل الثاني.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: إشكالات الترقيم العقاري

بعد الإيداع القانوني لوثائق المسح لدى المحافظ العقاري المختص على مستوى المنطقة، حيث تبدأ عملية إنشاء السجل العقاري بترقيم العقارات الخاضعة للمسح العام، هذا الترقيم الذي بعد شهره يعتبر هو وسيلة للاعتراف بحق الملكية في إطار نظام الشهر العيني، لذلك غالبًا ما يحدث تغييب لأصحاب العقارات والحقوق العينية عن أعمال المسح، مما قد يؤدي إلى التعدي على حقوقهم من خلال ترقيم ممتلكاتهم بغير أسمائهم أثناء التسجيل الأول، وينحصر على نوعين إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي.

وقد كفل المشرع الجزائري للأشخاص المتضررين من عملية ترقيم العقارات حق الاستئناف سواء حضروا أو تغيّبوا عن عملية التحقيق، ثم سجلت حقوقهم باسم الآخرين بناء على الروابط والمواقف التي اعتمدوا عليها والتي من شأنها أن تكون بمثابة أساس للحكم على الحقوق، لولا الإيداع المسبق للوثائق المسح العقاري بالمحافظة. ويختلف هذا الطعن حسب نوع الترقيم (مؤقت أو نهائي)، ويمكن ان يكون الخلاف أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري، وهذا ما سنبينه في هذا الفصل.

حيث تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول: دعوى منازعات الترقيم العقاري

المبحث الثاني: القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية وطرق الطعن.

المبحث الأول: دعوى منازعات الترقيم العقاري

عند صدور الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا القرارات ذات الصلة به، لم يتجاهل الاحتجاجات والاعتراضات التي قد يثيرها من له مصلحة في ذلك، عن طريق ظهور شخص يدعي أنه صاحب الحق أو المالك أثناء عملية ترقيم العقار سواء امام المحافظ العقاري أو أمام الجهات القضائية.

كما يمكن ان تثار منازعات الترقيم نتيجة عملية التحقيق العقاري التي يكفلها المشرع في القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، و الذي يهدف المشرع من خلاله الى تطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة.

من أجل حماية الحقوق في حالة التعدي أو الحرمان، فتح المشرع باب الخلاف على الترقيم أمام السلطات القضائية المختصة، فقد وفر المشرع الجزائري وسيلة قانونية لحماية هذا الحق العقاري والتي تتمثل في الدعوى القضائية، التي سنتناولها في المطلب الأول من خلال بيان مفهومها وشروط قبولها، ثم نتناول في المطلب الثاني المنازعات المرتبطة بالترقيم العقاري.

المطلب الأول: دعوى الترقيم العقاري

وبما أن الدولة منعت الفرد من اقتضاء حقه واتاحت له هذه الحماية عن طريق العدالة، كان على الشخص الذي له الحق أن يكون لديه وسيلة قانونية للذهاب إلى المحكمة من أجل الحصول على تقرير الحق أو حمايته، ولا يتدخل القضاء بمفرده لفض الخلافات بين الناس، بل يجب رفع الدعوى من صاحب الحق،¹ و في موضوعنا نهدف الى دراسة الخلافات المتعلقة بتعديل أو إلغاء ترقيم العقارات ، طالما أن القانون قد قرر لقبول الدعوى توافر مجموعة من الشروط ، بعضها مشتركة مع مختلف الدعاوى الأخرى، وبعضها التي تقتصر عليها وحدها ، و عند تخلف هذه الشروط يؤدي الى عدم قبول الدعوى.

الفرع الأول: مفهوم الدعوى

حسب نص المادة 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تنص: "يجوز لكل شخص يدعى حقا رافع دعوى امام القضاء للحصول على ذلك الحق او حمايته"² وبذلك تكون الدعوى هي الوسيلة القانونية لحماية الحق أو استرداده في حالة التعدي أو سلبه ، ولكل فرد الحق في اللجوء إليها في جميع

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

² المادة 03، من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد سنة 2008.

الأحوال التي تنتهك حقوقه ، وقد تم وضع هذه الوسيلة لذلك، حيث وفر المشرع آليات محددة وشروط معينة للمباشرة فيها وأحاطها بضمانات عديدة سنتطرق إليها بالتفصيل.

أولاً: تعريف الدعوى

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفاً للدعوى حيث ترك ذلك للفقهاء، وبذلك أعطيت لها عدة تعريفات، فالدعوى لغة هي الادعاء، أما الاصطلاح فهي تدور بين معنيين، المعنى السائد في الفقه هو أنها سلطة أو حق، حتى لو نشأ الخلاف حول محتواها وطبيعتها، والمعنى الشائع الآخر في العمل هو المطالبة القضائية.¹

من التعريفات الأكثر شيوعاً للفقه تعريف الأستاذ برباره عبد الرحمان: "هي المطالبة باستعادة حق أو حمايته، فهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق، وهي تبدأ بإيداع عريضة افتتاح دعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين، وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو التنفيذي لممارسة الحق".²

وعرفها أيضاً الأستاذ الدكتور محمد نعيم ياسين في مؤلفه نظرية الدعوى: "الدعوى هي قول مقبول أو ما يقوم مقامه في مجلس القضاء يقصد به الإنسان طلب حق له أو لمن يمثله أو حمايته".³ وفي نظر الفقه الحديث: "هي سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو لحمايته"⁴، بمعنى أن المدعي له الحق في سماع دعواه بالفصل بتأسيسها من عدمه، ومن ناحية أخرى ، يحق للخصم مناقشة مدى تأسيس ادعاءات المدعي.

وتختلف الدعوى عن مفاهيم أخرى منها الحق، حق اللجوء إلى القضاء والدعوى القضائية.

1- الدعوى والحق الذي تحميه:

ترتبط الدعوى والحق ارتباطاً وثيقاً في معظم الحالات، مما يعني أن الدعوى هي الحق الذي يتجه نحو القضاء، أي أن الحق هو وضع قانوني هادئ والدعوى هي وضع قانوني للحق وقت الانتقال.⁵

¹ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 2012، 227.

² بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية مزيّدة، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص32.

³ شاوش محمد العربي، شروط قبول الدعوى، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 02.

⁴ نبيل صقر، مرجع سابق، ص23.

⁵ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 228.

2- الدعوى وحق اللجوء إلى القضاء:

حسب نص المادة 29 من الدستور، حق التقاضي هو حق مكفول دستوريا " كل المواطنين سواسية أمام القانون"، و لا يسأل الشخص على استعماله لحقه عند حدوث ضرر الا اذا تعسف او اساء استعماله، ولا يمكن التنازل عن هذا الحق ولا ينقضي بالتقادم، أما الحق في الدعوى فهو خاص بمن تضرر حقه ويريد حمايته قضائياً، كما يمكن التنازل عنه كما أنه ينقضي بالتقادم.¹

3- الدعوى والمطالبة القضائية:

الدعوى هي حق الذهاب إلى القضاء لطلب الحماية، حيث يكون الشخص حراً تماماً في استخدام هذا الحق أم لا، إذا استخدمها، ينشأ الطلب القضائي الذي تبدأ بموجبه إجراءات النزاع والذي يتم من خلاله تحديد الدعوى وتحديد غرضها.²

ثانياً: خصائص الدعوى**1_ الدعوى حق يحق الانتقال وينقضي بالتقادم:**

تهدف الدعوى إلى حماية الحقوق المعترف بها في القانون، فقد سمح القانون بنقل الحق في الدعوى للخلف العام والخاص، كما في حالة الورثة، لهم الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية للمطالبة بحق مورثهم، بالإضافة إلى ذلك، فإن حالة المشتري الذي يستخدم الدعوى التي تخص البائع فتصبح بالتالي حوالة الدعوى مع الحق، ما لم يكن الحق المحال حقاً شخصياً قابلاً للحوالة أو كان الحق غير قابل للحجز.³

بما ان الدعوى مرتبطة بالحق، فإن الحقوق تسقط بالتقادم، وبالتالي تسقط الدعوى وينظم القانون المدني متى يجب أن تسقط الدعوى القانونية والفترة التي يجب أن تسقط فيها، وكذلك حساب مدة الانقضاء.⁴

2_ الدعوى حق وليست واجبا:

استعمال الدعوى أمر اختياري بين المطالبة بحماية الحق أو التقاعس عنه، اذ لا يجبر الشخص على رفع دعوى في المحكمة، ويفضل ان يلجا إلى الصلح مع المعتدي أو إلى محكم لاسترجاع حقه.⁵

¹ نبيل صقر، مرجع سابق، ص 24.

² يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة 2008، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 07.

³ مرجع نفسه، ص 09.

⁴ المادة 308، وما يليها من الأمر، رقم 58/75 سالف الذكر.

⁵ نبيل صقر، مرجع سابق، ص 31.

3_ الدعوى حق يقبل التنازل عنه أو تقييده:

بالنظر إلى أن الدعوى حق، وإذا تنازل صاحب الحق الموضوعي عن حقه، يسقط الحق في الدعوى، لكن لا يمكن الاتفاق على عدم القيام بذلك-مباشرة حق الدعوى- لأنه انتهاك للنظام العام، ومع ذلك يجوز الاتفاق على تقييده ، بحيث يتفق المتقاضون على اللجوء إلى التحكيم في منازعاتهم ، أو الاكتفاء بالقضاء.¹

الفرع الثاني: شروط دعوى الترقيم العقاري

في حالة رفع دعوى لحماية أو استعادة الحق، تنص القواعد العامة في كيفية رفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أننا بصدد المنازعة و الدعوى القضائية سعياً وراء التنازل أو التعديل أو الإبطال أو إلغاء الحقوق العقارية، إذ يتطلب القانون لقبولها استيفاء مجموعة من الشروط يترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى.²

أولاً: شروط العامة للدعوى

المادة 13 من قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أنها حددت صراحة الشروط الموضوعية لقبول الدعوى، منها ما يتعلق بالأطراف كشرطي الصفة والمصلحة، ومنها ما هو مرتبط بموضوع الدعوى كالأذن، المادتان 14 و 15 من نفس القانون حددتا الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى.³

1_ الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى:**أ_الصفة:**

يجب ان يكون لرافع الدعوى علاقة مباشرة بموضوعها وله الحق في مباشرتها، فترفع الدعوى من ذي صفة ضد ذي صفة، وتنسب إيجابياً إلى صاحب الحق في الدعوى، وسلبياً إلى من رفعت عليه الدعوى، و منه، يجب التمييز بين صفة في الدعوى والصفة في الخصومة القضائية، وقد يكون من المستحيل على الشخص صاحب الصفة مباشرة الدعوى بنفسه بسبب عذر قانوني، وهنا، يسمح القانون لشخص آخر بتمثيله في الإجراءات، مثل استدعاء المحامي نيابة عن المدعي أو مثول شخص آخر تحت وكالة خاصة.⁴

¹ نبيل صقر، مرجع سابق، ص 31.

² بن عمارة زهرة، مرجع سابق، ص 175.

³ المواد 13، 14، 15، من القانون 09/08 سالف الذكر.

⁴ بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 34.

والصفة يجب ان تستمر في المدعى والمدعى عليه طوال مراحل الدعوى، فإذا اختفت الصفة تقرر المحكمة تلقائياً عدم الاحتفاظ بالدعوى حيث يترتب على انتقال الحق الموضوعي انتقال الصفة، بالإضافة إلى ذلك، تتمتع الهيئات والمنظمات، مثل الجمعيات والنقابات، بصفة في الدعوى يعترف بها كشخص طبيعي.¹

ب_الاذن:

تنص الفقرة 03 من المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة الحصول على إذن إذا نص القانون على ذلك ودمجه في النظام، فأعطى المشرع للقاضي سلطة إثارة عدم وجود الاذن عند الضرورة لأن الأمر يتعلق بالنظام العام، يُطلب من القاضي الفصل في موضوع الدعوى إذا تخلف هذا الشرط، على سبيل المثال، الإذن للمميز من أجل التصرف جزئياً أو كلياً في أمواله وفقاً للمادة 84 من قانون الأسرة.²

3_المصلحة:

وتعتبر من أهم شروط قبول الدعوى، مما يعني أن للمدعي مصلحة في مباشرة دعواه، وهي من أهم شروط قبول الدعوى، مما يعني أن للمدعي مصلحة في مباشرة دعواه، والمقصود بالمصلحة هو المنفعة أو الفائدة التي تعود على المدعي من حكم قضائي له في كل أو جزء من مطالبه، أو بعبارة أخرى، الحاجة إلى الحماية القضائية، ولأن القضاء هو سلطة الدولة، فإنه يمارس وظيفته فقط إذا كانت هناك حاجة للحماية القضائية،³ وبالتالي فإن القاعدة هي أنه لا توجد دعوى بدون فائدة، وإن المصلحة هي محور الدعوى.⁴

وقد تم تحديد شروط هذه الدعوى حسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويجب أن تكون قائمة أو محتملة ينصها القانون، بمعنى آخر، المصلحة القانونية تكون موجودة وقت رفع الدعوى وأثناء مباشرتها، أي أن التعدي قد حدث بالفعل ضد الحق أو الوضع القانوني المراد حمايته، مثل تعدي شخص على الممتلكات إذا كان في حوزة شخص آخر، أو فشل المدين في سداد دين متأخر.⁵

¹ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 237.

² لمادة 84، من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر عدد 15، سنة 2005، والموافق بقانون رقم 09/05، المؤرخ في 14 ماي 2005، ج ر عدد 43، سنة 2005.

³ شاوش محمد العربي، مرجع سابق، ص 08.

⁴ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 238.

⁵ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 240.

أما المصلحة المحتملة فهي ما قبل حدوث الضرر الذي يمكن أن يحدث في المستقبل، مثل الجدار المهتد بالانهيار، هنا الجار له الحق في الذهاب للمحكمة لدفع ثمن هذا الضرر، وله كل مصلحة في ذلك، وفي هذه الحالة الفائدة تعتبر محتملة.¹

في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، استبعد المشرع الجزائري الأهلية والكفالة المنصوص عليها في القانون القديم للإجراءات المدنية، وهو ما اعتبره أحد شروط قبول الدعوى، وأصبحت شرطا لصحة الدعوى القضائية وفق القانون الجديد.²

فقد نصت المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية كما يجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي"، ولا يتعلق هذا الشرط بشروط الدعوى القضائية فقط، بل هو شرط عام يجب توفره في الشخص الذي يقوم بأي عمل قانوني، ولهذا لم يضعها المشرع في نفس المادة.³

الأهلية المشار إليها هي الأهلية الإجرائية، أي القدرة على التنفيذ والتي تسمح للشخص بأداء الأعمال الإجرائية أمام القضاء، و يجب بلوغ سن 19 سنة بالنسبة لأهلية الأداء للأشخاص الطبيعيين وذلك حسب المادة 40 من القانون المدني، و تتناول المادة 50 أهلية الأشخاص الاعتباريين.⁴

• الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى:

حسب نص المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص: "ترفع الدعوى أما المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع في أمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف"، وكذلك المادة 15 التي تنص على أنه: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية:⁵

_ الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

_ اسم ولقب المدعي وموطنه.

_ اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.

_ الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

¹ عثمان حويدق، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه الاخضر، الوادي، 2015، ص74.
² مرجع نفسه.

³ المادة 65، من القانون 09/08 سالف الذكر.

⁴ المواد 40، 50، من الأمر رقم 58/75 سالف الذكر.

⁵ المواد 14 و 15 من القانون 09/08، سالف الذكر.

_ عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

_ الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.¹

بالإضافة إلى الشروط المذكورة في المادتين السابقتين، يشترط أيضاً دفع التكاليف المنصوص عليها قانوناً مقابل إيداع العريضة لدى أمانة الضبط، وذلك وفقاً لنص المادة 17 من القانون إجراءات المدنية والإدارية الذي أكد أن العريضة الافتتاحية لن يتم تسجيلها لدى أمانة الضبط إلا بعد دفع المصاريف المحددة قانوناً، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ويبت رئيس المحكمة في المسائل المتعلقة بالإعفاء القانوني من التكاليف بأمر غير قابل للاستئناف.²

وقد نص المشرع على عدم احترام البيانات التي يجب توفيرها في عريضة افتتاح الدعوى لا يقبلها شكلاً، لأن ذكر هذه البيانات يهدف إلى حماية النظام العام في مسائل الاختصاص و دفع الجهالة لأطراف النزاع وضمان حسن سير القضاء.³

ثانياً: الشروط الخاصة للدعوى.

لقد نظم المشرع الجزائري هذه الشروط في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذلك الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975 11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأيضاً القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، والمتمثلة في شرطي شهر الدعوى والميعاد.⁴

1_ شرط شهر الدعوى:

حسب المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أنه: "تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفق لأحكام المادة 85 أدناه".⁵

وبالإشارة إلى نص المادة 85 من المرسوم نفسه الذي تنص: "ان دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 04/14 من أمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975 12/11 المتضمن إعداد

¹ مرجع نفسه.

² الصادق بالقط، خميستي سموحي، مرجع سابق، ص44.

³ بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 50.

⁴ الامر رقم 74/75 سالف الذكر.

⁵ راجع المادة 15، من المرسوم رقم 63/76، سالف الذكر.

مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري، أو بتقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"¹، وعليه، فقد ألزم نشر عريضة افتتاح الدعوى في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية ولم يكن هذا الشرط منصوصاً عليه في قانون الإجراءات المدنية السابق، وهكذا أدخل المرسوم رقم 76/63 شرطا جديدا لصحة العريضة الافتتاحية، مما أدى إلى تضارب أدى إلى تباين الأحكام القضائية.²

ومع ذلك فإن القانون 09/08 المؤرخ 2008/02/25 والمتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، أزال هذا التناقض، حيث نصت المادة 519 صراحة: "ترفع الدعوى أما القسم نظر فيها العقاري، وي حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها"³.

وكذلك تنص المادة 17 من الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكال، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"⁴.

تكون أهمية شهر الدعوى للمحافظة العقارية هي دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حقوق المدعي في حال صدور حكم لصالحه، بالإضافة إلى إخطار الآخرين بنزاع يتعلق بهذا العقار، ولا يجوز التذرع بالحكم أو القرار الصادر لصالح المدعي ضد طرف الاخر الذي اكتسب حقاً عينيا في الممتلكات التي هي موضوع الإجراء القانوني إلا إذا تم أخذ إجراءات المنصوص عليها أعلاه في عين الاعتبار.⁵

2_ شرط الميعاد:

لم يحدد المشرع الجزائري مهلة زمنية لسقوط الدعوى عند الخلاف على الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي ومراجعة قرارات المحافظ العقاري على الرغم من أن المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ 25 مارس 1976، المتعلق بإنشاء السجل العقاري، اجازت الحق في التنازع فيه في نصها: "لا

¹ المادة 85 مرجع نفسه.

² جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، مطبعة مزوار، الوادي- الجزائر، 2009، ص 91.

³ المادة 519، من القانون 09/08، سالف الذكر.

⁴ مادة 17، من القانون 09/08، سالف الذكر.

⁵ بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 179.

يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، وبذلك يكون المجال مفتوحا لرفع دعاوى قضائية للطعن في البيانات المقيدة بالسجل العقاري حتى بعد مرور فترات طويلة على الترقيم النهائي و يحصل المعني بالأمر على دفتر عقاري مما يؤثر سلبا على استقرار الملكية العقارية.¹

أما بالنسبة للمدة المذكورة في نص المادة 15 فقرة رابعة من نفس المرسوم والتي تعطي مهلة ستة أشهر من تاريخ الاخطار الذي يتلقاه من المحافظ العقاري الشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت يعتبر أجلا مسقطا وهو من النظام العام ويكون تحت طائلة رفض الدعوى.²

المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بالترقيبات العقارية

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

الفرع الأول: تسوية المنازعات الترقيم المؤقت

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

أولاً: تسوية المنازعات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو ستين

يجري سريان هذا النوع من الترقيمات ابتداء من يوم أمضى محضر الاستلام أي يوم تقيم هذا بالنسبة للعقارات التي ليس لي مالكا ظاهرين سندات الملكية قانونية قد اكتسب الملكية عن طريق التقدم المكسب حسب وثائق المسح.³

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

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 115.

² بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 177.

³ المادة 65 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

حيث توضع مجمل الاحتجاجات والاعتراضات في سجل خاص لهذا الغرض المتواجد على مستوى المحافظة العقارية في هذه الحالة للمحافظ العقاري.

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

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

ثانيا: تسوية منازعات الترقيم في حساب مجهول

تخضع تسوية منازعات الترقيم في حساب مجهول حكمين:

1_ العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014:

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

¹ المرجع نفسه.

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

2_العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015:

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

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

الفرع الثاني: تسوية منازعات التقييم النهائي

يترتب على التقييم النهائي منح الدفتر العقاري أنت الذي يعدو سند الملكية و شهرين عيني إلى أن المشرع الجزائري أجاز للأشخاص إعادة النظر فيه أمام القضاء المختص دون التقيد به اجل محدد وبن مسقط 63 76 سالفه الذكر وهذا ما يساهم في فتح المجال إلى رفع الدعاوي القضائية للطعن في البيانات السجل العقاري من قبل المالك إلغاء عن عملية المسح والذي قد يطهر بعد فوات اجل التقييم نهائي وصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري وهو ما يؤثر على استقرار الملكية العقاري حيث انه مركز المالك يبقى مهددة بظهور مالك جديدة مع العلم أن التشريعات الدول التي أخذت بنظام واحد الشهر العيني جعلت التقييم النهائي غير قابل للمنازعة تقاديا للمشاكل والمالك الذي أهدرت حقوقه حق المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وهذا ما يصدر على المشرع الجزائري الأخذ به.³

¹ مرجع نفسه، ص 15.

² الموقع الرسمي محاضرة بعنوان التقييم في حساب مجهول أخبار المجلس /Ur/ conseil d'état .DZ

³ جديلي نوال الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به دراسة تحليلية وصفية مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة سعد حلب 2007 الجزائر الصفحة 69.

الفرع الثالث: تسوية منازعات التحقيق العقاري:

تثار هذه المنازعات أو الاعتراضات من قبل الملاك أو شغاليين المجاورين أو المدعين على العقارات الذي هو محل التحقيق العقاري نصت عليه المرسوم 147/08 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات لتحديد شروطه وإجراءاته ومجال تطبيقاته.¹

ان الاعتراض هو من الحقوق التي يخولها المشرع لكل من يدعي على العقارات المطالب معاناتها في إطار عملية التحقيق المنجزة لإعداد سندات الملكية حيث تبدأ المدة الممنوحة للاعتراضات والشكاوى بعد مرور ثمانية أيام عند لصق المحضر المؤقت بمقر البلدية، التي يكون فيها عقار موضوع تحقيق وتسري مدة الاحتجاجات خلال 30 يوم، في هذه المدة يخضع المحضر النتائج لعمليات معاينة لإشهار واسع ببلدية الموقع وذلك بتسجيل اعتراضات محتملة تكون لكل من له مصلحة حق المطالبة بحقوقه ثم تقدم هذه الاعتراضات على مستوى المحافظة العقارية لي الولاية كما يخصص لها فتح سجل خاص لهذا الغرض.²

ثم يتم الانتقال ثانية للأماكن من دراسة الشكاوى والاعتراضات المحتملة التي يرفعها الملاك أو الأذن من الجيران أو كلا مدعي آخر بحقوق عينيه في العقار محل التحقيق الذي يتم خلال ثمانية أيام وليالي فترة التعليق محضور مؤقت وي ترتب ما يلي:

- دراسة الشكاوى المرفوعة من كل ذي مصلحة.
 - تحرير تقرير شامل ونتائج التحقيق المتواصل إليها ترسل لمدير الحفظ العقاري الولاية ثم يحرر محضر نهائي خلال 15 يوم للانتقال لأماكن.³
- كما أن الشروط الخاصة في الدعاوي التحقيق العقاري تتمثل في:
- أ- إجراء صلح: يقوم به المحقق العقاري إذا وجد اعتراض على تملك طالب التحقيق وقد ينتهي عادة إذا لم يتفق الطرفان ثم ما يحرر محضر عدم صلح الطرفين.
- ب- أجال رفع الدعوى: تكون في اجل شهرين لتسجيل الدعوة تبدأ من تاريخ تبلغ في محضر صلح.

¹ بقة فريد التحقيق العقاري كألية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون رقم 02/07 ومرسوم التطبيقي له)، كلية الحقوق وعلوم سياسية جامعة زيلن عاشور، الجزائر 2015 ص 234.

² منى حنيش، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة دراسات والبحوث قانونية العدد (2) الجزائر، سنة 2016، ص 179-180.

³ بن موسى منى، منازعات التحقيق العقاري في إطار قانون 02/07 مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر كلية حقوق وعلوم سياسية جامعة زيان عاشور، الجزائر سنة 2016/2015 ص 28.

ج- شهر الدعوى القضائية: تعتبر من الشروط الإجرائية المباشرة الدعوة القضائية أمام الجهات المختصة القضائية بحيث يعد هذا إجراء جوهري في قبول دعوة حماية الغير اذ تم تصرف في العقار محل نزاع لكن الفقهاء القانون لم يلزموا استقرارية هذه الشكلية بالربط مع الشروط العامة المنصوص عليها.¹

إضافة إلى ذلك بالنسبة للجهات المختصة بالفصل في هذه النزاعات نصت المادة 18 من القانون 07-02 متضمن تأسيس المعاينة حق الملكية وتسليم سندات في حالة اكتشاف ترقيم عقاري تمام على تصريحات غير صحيحة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعنى ويقيد شكوى أمامه وكيل الجمهورية لتحريك الدعوة، و يقصد بذلك بمجرد وصول العلم إلى مسؤول المصالح الحفظ العقاري انه توجد تصريحات ووثائق خاطئة أو المزورة قام بأدائها مستفيد يقوم برفع دعوتين قضائيتين الأولى تكون أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا من أجل المطالبة بإلغاء قرار الترقيم الذي يكون مبني على معلومات خاطئة غير صحيحة ومزورة.

اما الدعوة الثانية تكون في شكل شكوى الجزائية ترفع أمام وكيل الجمهورية وادعاء المدني أمام قاضي التحقيق وهذا وفقا للمادة 72 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لمتابعة مدعى عليه ومعاقبته وفقا لما نص عليه القانون هنا نكون بصدد حالتين:

- إذا قام القاضي بإصدار حكم نهائي للمتهم هنا يكون غير قابل للطعن فيه لأن القاضي الإداري المعروف النزاع أمامه و متعلق بإلغاء قرار ترقيم عقاري يكون ملزما به الاستجابة بنفس الطلب على أساس القرار مبني على الباطل وما بني على باطل يبقى باطل وفقا للقاعدة العامة.
- أما إذا تم الحكم بالبراءة المتهم على الأفعال التي اتبع من أجلها هذا تفسير أن قرار ترقيم كان صحيح لهذا لا يمكن الغائه إذا اثبت أسباب أخرى غير متعلقة بأفعال مجرمة من طرف مستفيد من الترقيم العقاري.²

¹ علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية المركز الجامعي، الشيخ العربي التبسي، الجزائر 21 ديسمبر 2007 ص 58.

² رحايمية عماد الدين، مرجع سابق صفحة 70.

المبحث الثاني: القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية

يتم ترقيم العقارات من خلال المسح العام الإلزامي وكذلك التحقق العقاري الاختياري، وعندما يتحقق، يتم تقديم اعتراضات ضده من أي شخص لديه مصلحة، حيث له الحق في استئناف الترقيم امام المحافظ العقاري أو مدير الحفظ العقاري الولائي، حسب مقتضى الحال.

قد لا تتمكن السلطات الإدارية من الفصل في الخلافات المثارة، إذا السلطات القضائية هنا لها دور عند تقديم الشكوى يتدخل صاحب الاعتراض للفصل في هذه المنازعات قضائياً وهنا تختلف الجهات القانونية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم حسب نوع الترقيم وأطراف النزاع وهذا ما سيتم دراسته في المطلب الأول.

اما بالنسبة للمطلب الثاني سنتناول فيه الجانب العملي بشرح بعض التطبيقات القضائية لهذه المنازعات باستحضار بعض القرارات والأحكام القضائية التي تناولت هذا الموضوع.

المطلب الأول: الجهات القضائية المختصة في المنازعات الترقيم العقاري

يكلف المشرع تسوية منازعات الترقيم المؤقت الى جهات القضاء العادي، إذا كانت طرفاً التقاضي من اشخاص القانون الخاص أما إذا كان أحد الطرفين شخصاً خاضعاً للقانون العام، فسيتم اتخاذ القرار المتعلق بذلك من قبل القضاء الإداري، الذي يختص أيضاً بالفصل في الخلافات حول الترقيم النهائي وكذلك مقرر رفض الترقيم، وبالنسبة لإلغاء قرار الترقيم الذي كان بناء على مستندات مزورة والإعلانات الكاذبة ، فالخلاف هنا فيه جزئيين ، اذ ان القضاء الجزائي هو الذي يختص بالفصل في الدعوى العمومية ضد المستفيد من الترقيم ويخطط القضاء الإداري لإلغاء هذا القرار.¹

الفرع الأول: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي

ان أصحاب الحقوق الذين لم يستطيعوا تقديم احتجاجهم إلى لجنة المسح يجوز لهم تحت أي ظرف تقديم معارضتهم لهذا الترقيم بعد تقديم مستندات المسح للمحافظة العقارية لتصحيح الأخطاء

¹ الصادق بالقط، خميستي سموحي، مرجع سابق، ص 59.

وتصحيح الادعاءات أو التصريحات التي لا تتوافق مع الواقع أو الوثائق والسندات المثبتة لذلك،¹ و يجب إبلاغ اعتراضاتهم إلى محافظ العقارات وكذلك إلى الخصم.

تتعلق الدعوى المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المشار إليه أعلاه بالترقيم المؤقت إذ يكون الفصل فيها امام المحكمة العادية المتواجد في نطاق اختصاصها العقاري،² إذ يفتح المحافظ العقاري سجلاً خاصاً لتلقي هذه الاعتراضات على الترقيم المؤقت ، موقعا من قبل مدير الحفظ العقاري.³

يحق لمحافظ العقارات القيام بمحاولة للمصالحة بين الأطراف المتنازعة، حيث يكتب تقريراً عن المصالحة له قوة الإثبات وحجة ضد الجميع،⁴ و إذا فشلت المحاولة ، يحرر محضر بعدم الصلح ويبلغ للأطراف ، وللمدعي مهلة ستة أشهر من تاريخ إخطاره لرفع الدعوى أمام المحكمة المختصة كما يجب عليه شهرها وإخطار المحافظ العقاري خلال نفس الفترة، في حالة عدم الإعلان عنها خلال هذه الفترة الممنوحة ، سيتم اعتبارها كما لو لم تكن من الأساس، إذ يقوم المحافظ العقاري برقمنة العقار دون تأجيل، و في حالة ما ان تم شهرها في الأجال المحددة قانونا، يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعينة لملف "القضايا المتنازع عليها" وينتظر القرار النهائي.⁵

ان الأمر رقم 75/74 لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه الخلافات، حيث بقي الأمر محل جدل فقهي وقضائي، الى غاية صدور قانون 09/08 حيث كلف القضاء العادي بنظر قضايا الترقيم المؤقت على أساس أطراف الدعوى،⁶ و قد اكدت المادة 516 ذلك ، حيث نصت: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص"⁷

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

² المادة 15 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

³ عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 79.

⁴ بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 183.

⁵ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 110.

⁶ عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 83.

⁷ المادة 516، من القانون رقم 09/08، سالف الذكر.

يرفع الخصم الدعوى أمام السلطة القضائية المختصة على المستوى الإقليمي، وهي المحكمة التي تقع الممتلكات المعنية في نطاق سلطتها القضائية، وهو ما أكدته المادة 518 من القانون سالف الذكر الذي تنص على: "... يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".¹

وعليه تكون السلطة القضائية المختصة نوعياً بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت، هي القضاء العادي اما على المستوى الإقليمي، هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها. و يؤول الاختصاص للقضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي، اذا كان احد اطراف المنازعة من اشخاص القانون العام.²

الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول الى القضاء الإداري:

سنعالج ضمن هذا الفرع مسألة الطعن في الترقيم المؤقت، والطعن في الترقيم النهائي من خلال نقطتين كما يلي:

أولاً: الطعن في الترقيم المؤقت

وقد سمح المشرع الجزائري لأي شخص متضرر من إجراء ترقيم العقارات المؤقت بتقديم استئناف ضده، يجب أن يكون هذا الاستئناف وفقاً للإجراءات التي حددها القانون، والتي قد تكون من خلال تقديم اعتراض إلى محافظ العقارات، او عن طريق اتخاذ الإجراءات القانونية أمام الجهات القضائية المختصة في حالة عدم التسوية اعتراض.³

1_ إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت امام المحافظ العقاري

سننتظر هنا الى إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الأشخاص الطبيعيين ولفائدة الدولة.

أ_ إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الأشخاص الطبيعيين:

عندما يقوم محافظ عقاري برقمنة العقارات التي شملها المسح مؤقتاً وفقاً للمادتين 12 و 13 من المرسوم 63-76، قد يكون هناك احتجاج و اعتراض من قبل الغير الذين يطالبون بملكية العقار، وتنص المادة 15 على أن أي احتجاج على الترقيم المؤقت في السجل العقاري المطروح في غضون 04 أشهر أو

¹ المادة 518، من القانون رقم 09/08 سالف الذكر.

² عثمان حوينق، مرجع سابق، ص 83.

³ سعدان بن ابيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، قسم حقوق، تخصص قانون اداري،

جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2019-2020، ص 44.

سنتين، حسب الحالة، يجب أن يتم وفقا لرسالة موجهة إلى محافظ العقارات والخصم الذي سُجل العقار الممسوح على اسمه.¹

بعد تسجيل المعارضة، يقوم محافظ العقارات الذي منحه المشرع الجزائري سلطة التوفيق بين الطرفين باستدعائهم كتابة مع إقرار بالاستلام، ويقوم بوضع نسخة من الاستدعاء في ملف الوثيقة المعنية، وبعد انتهاء الصلح يخلص محافظ العقار بإحدى نتيجتين وهما: حل وسط ناجح أو حل غير ناجح.²

• محاولة صلح ناجحة:

في حالة توصل الأطراف إلى حل ينهي النزاع، يقوم المحافظ العقاري بإعداد تقرير الصلح وفقاً لأحكام المادة 15، الفقرة 02 من المرسوم 63-76، حيث يسجل فيه الاتفاق بين الطرفين، ويكون ملزم، ويتم الإعلان عن العناصر التي سيتم استخراجها منه في السجل العقاري، وتظل الترقيمات مؤقتة في حالتها حتى نهاية مدتها القانونية على الرغم من اتفاق الأطراف، لأنه من الممكن أن تقدم اعتراضات أخرى من قبل أشخاص آخرين بشأن نفس الترقيم.³

• محاولة صلح غير ناجحة:

إذا باءت محاولة الصلح بين الطرفين بالفشل، يقوم المحافظ العقاري بصياغة محضر عدم الصلح ويقوم بإبلاغ الأطراف، و تكون أمام مقدم الطلب مدة ستة أشهر من تاريخ الإخطار الذي يتلقاه من محافظ العقاري لتقديم كل معارضة تحت طائلة الرفض أمام القضاء المختص.⁴

يجب على المدعي شهر الدعوى خلال نفس الفترة، في حالة عدم شهرها ضمن المواعيد القانونية، تعتبر المعارضة كما لو لم تكن موجودة في الأساس، وسيقوم المحافظ العقاري بترقيم الممتلكات المعنية دون تأخير، أما إذا كان العكس، أي أنه تم شهرها خلال ستة أشهر، ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بنقل ملف القطعة المعنية إلى ملف القضايا المنازعات وينتظر صدور أمر قضائي نهائي وفق المادة 16 من المرسوم 63-76، عند النطق بالحكم النهائي أو قرار المحكمة، يتم نقل الملف من ملف منازعات إلى ملف الترقيم المؤقت أو النهائي، حسب الحالة.⁵

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 176.

² طاهر بريك، مرجع سابق، ص 107-108.

³ نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 100.

⁴ مجيد مخلوفي، مرجع سابق، ص 178.

⁵ طاهر بريك، مرجع سابق، ص 110.

في حالة تغيب الأطراف عن الجلسة، يوجه المحافظ العقاري بثلاثة استدعاءات متتالية، إذا لم يكن هناك رد، فإنه يحضر محضر بعدم الصلح، وبعد ذلك يتم اتباع نفس الإجراءات حالة فشل محاولة الصلح وما يترتب عليه من اللجوء إلى القضاء.¹

ب_ إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الدولة (العقارات المسجلة في حساب المجهول)

بسبب كثرة العقارات الذين ليس لديهم مالك، والتي رقت ترقيمًا مؤقتًا لمدة عامين لصالح الدولة، ولإيجاد حل لهذه المشاكل قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بحل هذا الوضع من خلال:

• المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003:

جاءت هذه المذكرة بعد التعلية رقم 16، التي اقتصر على العقارات المسجلة في حساب مجهول والتي يحمل أصحابها سندات رسمية مشهورة، وأشارت هذه المذكرة إلى كيفية تسوية وضعها، حيث يقوم المعني بتقديم طلب للمحافظة العقارية، و يتأكد المحافظ العقاري من عملية شهر السند المحتج به، وأن يكون العقار مسجلاً في الحساب المجهول وذلك بالرجوع إلى بطاقة العقار وتحديد العقار من خلال المخطط المساحي المودع في المحافظة العقارية، وفي حالة حدوث تغيير في الطبيعة المادية للعقار، يجب على مديرية مسح الأراضي إعداد وثيقة محضر تحديد الحدود ووثيقة القياس وإرسالها إلى المحافظة العقارية وفقاً لجدول إرسال يتضمن هاتين الوثيقتين بالإضافة إلى بطاقة العقار T10 ومصفوفة المسح. في نهاية كل هذه الخطوات، سيتم ترقيم العقار ترقيمًا نهائيًا لصالح الشخص المعني.²

• المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004:

وهذه المذكرة متعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في الحساب المجهول حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، وأكدت على حل مثل هذه المواقف، وقدمت مجموعة من الخطوات العملية لحلها، بدءاً بإرسال طلب إلى مدير الحفظ العقاري، حيث يقيد في سجل خاص مرقم ومفهرس بصفحاته من قبله ويسلم المودع إيصالاً بذلك، ويتواصل مدير الحفظ العقاري مع مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي خلال 8 أيام من تاريخ استلام الطلب، لأبداء رأيهم

¹ نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 100-101.

² كريم صياد، فعاليات ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية

عدد 52، تيزي وزو، ديسمبر 2019، ص 161.

بصراحة في الوضع القانوني للعقار، على أن يتم ردهم خلال 45 يوماً من تاريخ مراسلتهم، وبعدها يتوجه عون المصلحة برفقة الفرقة إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وللمحافظ الحق في الرد بتحضير دفتر العقار أو شهادة الترقيم المؤقت.¹

• المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015:

ذكرت هذه المادة أن الممتلكات مرقمة نهائياً باسم الدولة، في حالة عدم المطالبة به، وفي حالة الاحتجاج المبرر بسند ملكية قانوني، إذ يكون محافظ العقارات مؤهل خلال 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في حالة عدم وجود أي نزاع وبعد التحقيق الذي تجرّيه مصالح أملاك الدولة وعلى أساس رأي لجنة تتألف من ممثلين عن مصالح مديرية بالولاية للحفاظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم صاحبه.²

شددت المادة الجديدة اجراءات تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، إذ ان نص المادة الجديدة 23 مكرر يتناقض مع نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، وهذا يؤكد أنه لا يمكن مراجعة الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا بالوسائل القانونية، بينما سمحت المادة 23 مكرراً بتدخل المحافظ العقاري في مدة 15 عاماً من تاريخ إيداع وثائق المسح، لإعادة النظر في الترقيم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء.³

• المذكرة رقم 4060 المؤرخ في 2018/04/05:

ضمت هذه المذكرة الإجراءات المذكورة في المذكرتين 2421 و4618، وتضمنت التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في الحساب "ممتلكات لم تتم المطالبة بها أثناء عملية المسح"، الذي أدخلته المادة 89 من القانون عدد 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، حيث أدخلت تعديلاً على المادة 23 مكرر من الأمر 74-75، إذ أصبح مضمون المادة المعدلة 23 مكرر يوضح أنه في حالة عدم العثور على أي شخص يطالب بعقار ما في نهاية إجراءات المسح امام وكلاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و إذا لم يتضح لهؤلاء الوكلاء على وجه اليقين أنه قد تم تحديد هوية

¹ التعلية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 سالفة الذكر.

² سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعاً وقضاء، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون، جامعة حاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2017-2018، ص 193.

³ كريم صياد، مرجع سابق، ص 163.

الشخص الذي يمتلك العقار أو حائزه لصالح أي شخص، إذ يتم تسجيل العقار التابع للخواص بالعقار في حساب يسمى "الحساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح"، و سيتم ترقيم هذا العقار مؤقتاً لمدة 15 عاماً من تاريخ إيداع سندات المسح في المحافظة العقارية دائرة الاختصاص الإداري ولحسم هذا الوضع هناك حالتان: ¹

✚ حالة المطالب على أساس سند ملكية مشهر:

بمجرد أن يتلقى المحافظ العقاري طلب التسوية، يقوم بإجراء تحقيق إداري على مستواه للتحقق مسبقاً مما إذا كان العقار موضوع الطلب لم يتم تقديمه للمحاكمة، وهذا ما أكده شهر عريضة افتتاح الدعوى الذي يوضح ما إذا كان هناك خصومة قضائية بشأن هذا العقار أم لا، وفي حالة التأكد من وجود نزاع قانوني يتمتع عن أي إجراء للتحقيق الإداري، وفي حالة عدم وجود نزاع قانوني، تقوم بإجراء تحقيق إداري مع مديرية أملاك الدولة لتحديد الطبيعة القانونية للممتلكات، سواء كانت خاصة أو مملوكة للدولة، بالإضافة إلى إجراء تحقيق ميداني مع مديرية مسح الأراضي للتأكد من مطابقة العقار محل العقد الرسمي المشهر مع العقار محل الطالبة، وإذا تبين للمحافظ العقاري من خلال التحقيق الإداري الذي أجراه أن طلب الشخص مؤسس قانوناً استجابة له ، وأنه يعيد تسجيل العقار لصالح مقدم الطلب ترقيميا نهائياً و يمكنه من الدفتر العقاري. ²

✚ حالة المطالب على أساس سند ملكية غير مشهر:

بناءً على أحكام المادة 89، يسمح لكل شخص ان يحوز على أملاك عقارية بموجب سندات غير مشهورة، بمنح طلب التسوية خلال سنتين من تاريخ تقديم مستندات المسح للمحافظة العقارية، حيث يستفيد الطالب من الترقيم المؤقت لمدة عامين بمجرد أن تكون نتيجة التحقيق إيجابية، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، اما في الحالة العكسية فيتم رفض طلب التسوية. ³ و يتعين على المدعي اللجوء أمام الجهات القضائية المختصة .

2_ إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت امام الجهات القضائية:

لم يحدد المرسوم السلطة القضائية المختصة (القضاء العادي أو القضاء الإداري)، والتي كانت موضع خلاف حتى صدور القانون الجديد المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، ويسند الاختصاص إلى

¹ سعاد بن ابيدير، مرجع سابق، ص 47.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 236.

³ كريم صياد، مرجع سابق، ص 162.

القضاء العادي في حالة ما ان كان الاطراف أشخاص القانون الخاص، يتم اتخاذ الإجراءات القانونية من قبل المعارض على الترقيم ضد الشخص الذي لديه رقم العقار لصالحه.¹

وهذا ما نستنبطه من نص المادة 516 التي جاء فيها: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".²

وحسب نص المادة أعلاه، نجد أن القضاء العادي مختص بالنظر في المنازعات الترقيم المؤقت، ولا سيما الجانب العقاري منها، حيث وضعت شرطا بخصوص طبيعة الأشخاص المتنازعة، اذ يكون القسم العقاري مختص بنزاعات الترقيم المؤقت التي تخضع أطرافها للقانون الخاص،³ و تكون امام القضاء الإداري إذا كان أحد طرفي النزاع يحكمه القانون العام ، وفقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁴

يجب أيضاً ان ترفع في غضون 6 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح، ووفق القواعد المعروفة لرفع الدعاوى وخاصة المواد 13 و14 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁵

أما القضايا المتعلقة بالعقار المسجل في الحساب المجهول فيتم النظر فيها أمام المحكمة الإدارية لأنها مرفوعة ضد قرار رفض التسوية الصادر عن مديرية الحفظ العقاري، ويجب رفع الدعوى خلال أربعة أشهر وفق نص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمحكمة الإقليمية المختصة هي المحكمة التي تقع الممتلكات المعنية في دائرة اختصاصها، وهو ما أكدته المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁶

تخضع إجراءات رفع الدعاوى وكيفية الفصل فيها لمجموعة محددة من الإجراءات بموجب التشريع الذي يشمل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من بين الأحكام الإجرائية والشكلية التي قررها المشرع في القانون رقم 09/08 المؤرخ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا يُسمح لأي شخص بموجب شروط قبول الدعوى ما لم يكن لديه صفة أو مصلحة قائمة او محتملة معترف بها بموجب القانون، ويثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة المدعي أو المدعى عليه، وترفع الدعوى

¹ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133.

² المادة 516 من القانون 09/08، سالف الذكر.

³ كريم صياد، مرجع سابق، ص 163.

⁴ سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 49.

⁵ سعاد بن ايدير، مرجع سابق، ص 49.

⁶ المادة 36 والمادة 829 من القانون 09/08، سالف الذكر.

بطلب كتابي موقع ومؤرخ ويودع لدى امانة الضبط من قبل المدعي أو من ينوب عنه أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، حيث يجب احترام مدة عشرين يوماً على الأقل بين تاريخ الاستدعاء والتاريخ المحدد للجلسة الأولى ، ويمكن تمديدها إلى ثلاثة أشهر إذا كان الشخص المدعو للحضور مقيماً في الخارج.¹

ثانياً: الطعن في الترقيم النهائي

1_ الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

نشأت مشكلة في الحياة العملية تتعلق بالجهة القضائية المختصة للطعن في إلغاء الدفتر العقاري، حيث يذهب البعض إلى القول إن القضاء العادي المتمثل في القاضي العقاري، هو المختص بالنظر في هذه الدعوى، حيث ان الطعن يقوم على الحقوق العقارية المسجلة في دفتر العقاري، إلا أن اجتهاد مجلس الدولة فوض القاضي الإداري بإلغاء دفتر العقار بحجة أن دفتر العقاري يشكل قراراً إدارياً صادر عن هيئة إدارية متمثلة في المحافظة العقارية.²

وحسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المحاكم الإدارية هي الجهة المختصة في المنازعات الإدارية، ويحكم في المقام الأول بحكم سابق الاستئناف في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عامة ذات طبيعة إدارية طرفاً فيها، كما تضيف المادة 801 من هذا القانون أن المحاكم الإدارية هي المختصة بالنظر في:

- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية، والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.
- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.
- دعاوى القضاء الكامل.

وبناء على ما سبق فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية يكون أمام المحاكم الإدارية.³

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 78.

² عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، سنة 2008، الجزائر، ص 46.

³ - سعد بن ايدير، مرجع سابق، ص 56.

2_ اجراءات الطعن في الترقيم النهائي:

طالب المشرع الجزائري، في إجراءات استئناف الترقيم النهائي، فضلا عن الشروط العامة لرفع الدعوى المتمثلة في الصفة والمصلحة وتقديم طلب فتح الدعوى القضائية وفق أحكام المادتين 13 و14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، شروط خاصة بالدعوى بالإضافة إلى أسباب إلغاء الترقيم النهائي.¹

أ_ الشروط الخاصة لرفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

1. شهر الدعوى القضائية: قبل صدور القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، لم يكن المشرع الجزائري على علم بأي نص تشريعي يتطلب الإعلان عن عريضة افتتاح الدعوى الواردة على الأملاك العقارية وحقوق عينية عقارية بالمحافظة العقارية، حيث ان الاحكام والقرارات القضائية متناقضة بشأن تبني فكرة الزامية تقييد الدعوى القضائية للإشهار العقاري،² ولهذا انقسم القضاء الى اتجاهين:

الاتجاه الأول: يعتبر نشر الدعاوى العقارية قيّدًا على رفع الدعاوى القضائية التي تشمل الطعن في صحة الوثائق المنشورة وفقًا لنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 تحت طائلة عدم القبول، حيث نصت: " أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها"، هو ما توجه اليه مجلس الدولة -الغرفة الأولى - في القرار رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12، ففي المنازعات العقارية والإدارية المتعلقة بالعقار والتي تهدف إلى فسخ العقود المشهورة في المحافظة العقارية اذ تنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 الصادر في 1976/3/25 ، المعدل بالمرسوم رقم 123/93 الصادر في 1993/05/19،

لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى.³

الاتجاه الثاني: ويرى أنصار هذا الاتجاه أن نشر الدعاوى في المحافظة العقارية لا يعتبر قيّدًا على تقديم الشكوى لأن المادة 85 سالفة الذكر تتناقض مع القواعد العامة المتعلقة بتقديم الشكوى الواردة في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم الذي يتطلب الأهلية والمصلحة والصفة

¹ سعاد بن ابيدير، مرجع سابق، ص 57.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 49.

³ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق ص 159.

فقط لرفع الدعوى، كما أن شهر الدعوى مقرر لحماية المدعي والحفاظ على حقوقه حتى يعرف الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء، وعلى المدعي رفع دعوى عقارية دون الحاجة إلى شهرها.¹

ومع ذلك، فإن هذا التبرير غير كافٍ ولا يتوافق مع القواعد والمبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني والتي تم إنشاؤها من أجلها، لذلك فإن الإهمال في هذه المرحلة من مسؤولية المشرع الذي لم يضع حداً لهذا التناقض إلا بعد صدور القانون رقم 08/09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.²

2. **ميعاد رفع الدعوى:** بالنسبة لموعده تقديم الشكوى لم تحدد المادة 16 من المرسوم 63/73 موعداً نهائياً للمعترض عن الترقيم النهائي لتقديم شكواه، وهذا يقودنا إلى استنتاج أن هذه الفترة لا تزال مفتوحة، وهذا يلزمنا باللجوء إلى القواعد العامة في التقادم من الحقوق، والتي تم تحديدها بـ 15 سنة، وهذا يجعل حق المستفيد من هذا الترقيم مهتماً طوال هذه الفترة، من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عمليات المسح، والذي يمكن أن يحضر بعد تأخير طويل قبل انتهاء فترات التقادم التي تستفيد من النزاع في الفيد، والتي له تأثير ضار على ضمان الائتمان ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني.³

3_ آثار الغاء الترقيم النهائي:

أ_ آثار الإلغاء بالنسبة للأطراف:

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يلغي الدفتر العقاري، فإن المدعى عليه أو صاحب الدفتر العقاري يفقد صفة المالك، وبالتالي، لا يمكنه التصرف في العقار في أي إجراء قانوني، سواء كان نقل ملكية أو حق انتفاع، وبمجرد استلام مقدم الطلب السجل الجديد، ستكون له جميع صلاحيات المالك، بشرط ألا يخشى القانون.⁴

ب_ آثار الإلغاء بالنسبة للإدارة:

لا يمكن تنفيذ حكم أو قرار بإلغاء الدفتر العقاري بمجرد إخطار محافظ العقاري من خلال المحضر القضائي، بل يجب اتباع إجراءات الشهر المرتبطة بإيداع السندات القضائية وفق نص المادة 15 من المرسوم 74/75 يخضع لحقيقة أن المحافظ العقاري مطالب بالتحقق من هوية الأطراف وهوية العقار، حيث يلتزم المحافظ العقاري بإتلاف دفتر العقارات الملغى وإعداد دفتر جديد قررت المحكمة منحه

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 114، 115.

² محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 394.

³ عبد الغني بوزيتون، ص 151، 152.

⁴ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 296.

لصالحه، كما نصت المادة 86 من المرسوم السالف الذكر رقم 63/76 على أن القرار المتخذ بإلغاء السجل العقاري، سواء بإلغاء أو بفسخ الحقوق العينية، له أثر رجعي، ولكن دون التمسك بها ضد الخلف الخاص أو دائني صاحب الحق الملغى ما لم يكن قد تم الإعلان مسبقاً عن الشرط الذي تم بموجبه الإلغاء أو الفسخ قبل ظهور حقوق الخلف الخاص بموجب القانون.¹

ثالثاً: الطعن في مقرر رفض الترقيم

ان لم تكن نتيجة تحليل الإعلانات والشهادات والأقوال والتحقيقات التي أجراها محقق العقار، أو إذا لم يؤد التحقيق العقاري إلى نتيجة، إلى أن المدعي لا يمارس الحياة المشروعة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي خلال أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق، قرار رفض الترقيم لسبب ما، ويبلغ إلى الشخص أو الأشخاص المعنيين، أو الوالي، حسب الحالة.²

وحسب نص المادة 17 الفقرة الثانية من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية: "يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانوناً..."³ و حسب المادة 800 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فان السلطة القضائية المختصة نوعياً للطعن في قرار رفض الترقيم هي القضاء الإداري.⁴

أما الاختصاص الإقليمي في هذه القضايا الإدارية تكون في موطن المدعى عليه، إذا كان لديه موطن معروف أو آخر موطن له إذا لم يكن له موطن معروف، وفي حال اختيار الموطن يؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، وهذا طبقاً لنص المادة 803 والمادتين 37 و38، من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.⁵

¹ سعاد بن ابيدير، مرجع سابق، ص 62-63.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 226.

³ المادة 17 القانون 02/07، المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15، سنة 2007.

⁴ المادة 800 وما يليها، من القانون رقم 09/08 سالف الذكر.

⁵ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 228.

رابعاً: إلغاء مقرر الترقيم

يمكن للمستفيد من إجراءات التحقيق العقاري أن يلجأ إلى أساليب احتيالية سواء بتقديم إقرارات كاذبة أو مستندات مزورة، بناءً عليها يحصل على مقرر الترقيم العقاري، في حالة اكتشاف المسؤول عن المحافظة على العقارات الولائية ذلك، يخول له القانون اللجوء إلى المحكمة الإدارية لطلب إلغاء الترقيم.¹

وحسب نص المادة 18 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية التي تنص على: "في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني..."² كما يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى حسب بنص المادتين 03 و 17 و المادة 519 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن للإجراءات المدنية و الإدارية.³

الفرع الثالث: المنازعات التي تؤول الى القضاء الجزائي

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

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 177.

² المادة 18 من القانون رقم 02/07 سالف الذكر.

³ المواد 03، 17، 519، من القانون 09/08 سالف الذكر.

برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية"، إذا فإن السلطة المختصة بالفصل في مثل هذه القضايا هي القضاء الجزائي.¹

المطلب الثاني: التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقية العقاري

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

الفرع الأول: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقية المؤقت

يكون الاعتراض في حالة الترقيم المؤقت من طرف الأشخاص الخاضعون لقانون الخاص كما يمكن أن يكون من طرف أحد أشخاص القانون العام الدولة
أولا: قرار يتعلق بي اعتراضات بين أشخاص القانون الخاص

قبل اللجوء إلى القضاء وخلال الاعتراض على الترقيم المؤقت يؤشر على بطاقة محل الاعتراض كما يعمل المحافظ العقاري على إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة إذا فشلت صالح محرر محضر بعدم الصلح ويبلغ هو للأطراف حيث يبقى لهم الحق اللجوء إلى القضاء حيث نجد أن المعارض بطة بطالب من خلال دعوة بالإلغاء الترقيم المؤقت مستندا على حجية الوثائق المقدمة في حين أن المعارض ضده يطالب برفع ذلك الاعتراض ولي توضيح هذه المسألة القانونية سيتم تحليل مناقشة قرار المحكمة العليا رقم 200 المؤرخ في 25 فيفري 2000 وربع والذي مفاده الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت ويكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثبات وعند الاقتضاء على أساس الحيا الحيازة بتفضيل.²

حيث قدم (ت ل) الطعن طريقة النقد في القرار الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي المصادق على الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قايس والقاضي برفع دعوة لعدم التأسيس المدعي من طلبه بوجهين للطعن الأول يبين بأن القرار لم يدعم بأسس قانونية ولم يكن مسبب كفاية اما الوجه الثاني للطعن هو تناقض وعدم التعليل في الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى القاضي بعدم الحجى الوثيقة العرفي بينما اساسا قضاة على عدم وجود وثيقة المراد إلغاؤها.³

¹ الصادق بالقط، خمستي سموي، مرجع سابق ص 65-66.

² جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري الطبعة الثانية منشورات كلية الجزائر 2013 الصفحة 567

³ القرار رقم 246259 المؤرخ في 25 فيفري 2004 موضوعه الترقيم المؤقت، المرسوم رقم 63/76 المادتان 13،14 والمرسوم التنفيذي 123/93، الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون بالمفاضلة بين القوة الثبوتية للسندات

و تتلخص وقائع القضية في أنه تم ترقيم قطعة من الأرض مساحتها ثمانية هكتار ثمانية هكتار وخمسة وثلاثين من طرف المحافظ العقارية لفائدة المطحون ضده (ح م) حيث أن الطاعن رفع الدعوة أمام محكمة لأبطال وثيقة التي بموجبها تم الترقيم المؤقت دافعا بأنه هو المالك القطعة محل الترقيم والتي آلت إليه عن طريق غيرت من أبي الذي اشتراها بموجب عقد عرفي في 1909/09/06.

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

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

و عليه تم قبول الطعن والنقد القرار واي حالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس بتشكيل هيئة أخرى. يتضح ومن تسبب القرار أن القضاة المحكمة العليا تبين لهم بأن الطاعن قد قدم اعتراضه على الترقيم المؤقت الذي يكون في هذه الحالة لمدة سنتين وبعد انقضائها يصبح ترقيم نهائيا، طبقا لنص المادة 14 فقرة 2 من المرسوم رقم (123/93)، المؤرخ 1993/05/19 التي تنص على "يصبح هذا الترقيم مؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون وقد اطع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني³

وبأن الوثيقة العرفية المقدمة من طرف الطاعن والمتمثلة في عقد بيع عرفي ثابت التاريخ مما كان من الواجب على قضات المجلس دراسته ومناقشة وثائق الأطراف للنساء للنزاع يتم في هذه الحالة التأكد من مطابقتها لي محل النزاع فإذا تطابقت وثائق الأطراف محل النزاع يتم النظر في حقيقته وأقدميه الحيازة باللجوء

المقدمة من قبل الأطراف، وعند الاقتضاء، على أساس الحيازة الاحق بالتفضيل، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث.

¹ مرجع نفسه.

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

³ مرجع نفسه.

إلى الخبر العقارية، كما يتبين من خلال هذا القرار أن أطراف النزاع من الأشخاص الطبيعية وبالتالي الفصل في النزاع إلى القضاء العادي تبقى للمادة 516 من القانون رقم (09/08) المتضمن الإجراءات القانونية والإدارية والتي تنص: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص،¹ وعليه فإن قرار مجلس قضاء أم البواقي كان صائبا بقبول الطعن من طرف المحكمة العليا.

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

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

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

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

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

¹ القانون رقم 09-08، سالف الذكر.

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

³ القانون رقم 09-08، سالف ذكر.

مسح الأراضي بالوادي فأجابت بأن الأرض التي سجلت باسم الدولة شاغرة عند مرور فرق المسح لدى طلبت رفض الدعوة لعدم تأسيس.¹

لحل هذا النزاع قرره مجلس قضاء الوادي تعيين خبير خبرين متتاليين ليستند في حكم على الخبرة فبعد استكمال الخبرين مهامها اتضح لمجلس قضاء الوادي أن الخبرتين متطابقتين من أن العقار محل النزاع والذي تم ترقيمه مؤقتا لحساب الدولة وهو سكن عائلي مبني بالإسمنت اشتراه المعنى 1985 يستغله مع العائلة ويقع وسط نسيج العمراني وبالتالي ذهب القضاة للاستثناء بالخبرة وبالتالي إعادة النظر في الدعوى وتسجيل الترقيم باسم المعارض.²

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

الفرع الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي

الغاية من دعوى إلغاء الترقيم المؤقت إلغاء الدفتر العقاري الناتج عن عملية الترقيم العقاري، وفي هذه الحالة يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري اعتمادا على المعيار العضوي الذي تبناه المشرع.³ بما انه الترقيم العقاري يقوم به المحافظ العقاري صفة شخصا من أشخاص القانون العام، ارتكز المشرع على تحديد الاختصاص للقضاء الإداري بغض النظر عن النشاط وهذا ما أكدته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية والتي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرف فيها".⁴

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

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

-الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية

¹ القرار رقم 11/00539، سالف ذكر.

² خميستي السموحي، مرجع سابق، ص73.

³ مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي تبسي 2015 2016، الجزائر ص92-93.

⁴ القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

-البلدية ومصالح الادارية الأخرى للبلدية

-المؤسسات المحلية ذات الصيغة الإدارية.¹

اما عن آثاره فإنه وبمجرد إلغاء الترقيم النهائي يلغى معه الدفتر العقاري وكأن لم يكن لان لقرار الالغاء حجبية مطلقة وبالتالي فالحائز يفقد صفة المالك ولا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية وذلك بعد شهر في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.²

¹ مرجع نفسه.

² عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 38.

ملخص

الفصل الثاني

ملخص الفصل الثاني:

من خلال ما تطرقنا له في هذا الفصل نستنتج أن عملية الترقيم العقاري بالرغم من جهود السلطات في المجال العقاري في عملية التطهير الملكية وتنظيمها لم يجعلها تخلو من الدعاوى والمنازعات التي يثيرها كل ذي مصلحة سواء كان الترقيم مؤقت أو نهائي ولهذه الدعاوى شروط عامة وشروط خاصة.

ان في الترقيم المؤقت سواء تعلق الأمر بترقيم لمدة أربعة أشهر او سنتين الذي يكون بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية واكتسبوا ملكيتهم عن طريق التقادم المسبق في كلتا الحالتين يمكن للمتضرر الاعتراض لدى المحافظ العقارية حيث يقوم المحافظ العقاري بإعداد جلسة صلح إذا نجحت يقوم بالترقيم المؤقت حسب حالة لفائدة المدعي وفي حالة فشل هذا الإجراء يحرر محضر عدم المصالحة يبلغه المحافظ العقاري للأطراف المعنية بالأمر حيث يحتفظ على الترقيم لمدة ستة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ بوسائل الصلح ورفض الاعتراض مباشرة يذهب أمام الجهة القضائية المختصة إذا تم رفع الدعوى يبقى هذا الترقيم محافظا على طابعه إلى غاية صدور حكم نهائي وإذا انقضت المدة ولم ينازع فيه يسقط حقه في رفع الدعوى القضائية و الاختصاص يكون حسب أطراف الدعوى، اما بالنسبة لترقيم النهائي يكون بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية وشهر العيني، إلى أن المشرع الجزائري أجاز إلى الأشخاص إعادة النظر فيه أمام القاضي وهنا يؤول الاختصاص مباشرة للجهات القضائية الإدارية لكونها قرار اداري ويكون لأجل غير محدد طبقا للمرسوم 63/67 الذي لم يحدد الآجال مما ساهم في فتح مجال رفع الدعاوى وجعلها محل طعن في بيانات السجل العقاري من قبل المالك الغائب عن عملية المسح، هذا الامر قلل من قيمة الدفتر العقاري لأنه لا يحمي صاحبه من النزاع لوقت أطول و المالك فيه يبقى تحت احتمالية ظهور مالك جديد وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري عكس تشريعات الدول التي جعلت الترقيم نهائي غير قابل للتنازع فيه.

الخاتمة

خاتمة:

حاول المشرع الجزائري اضعاف تغيير في نظام الشهر العقاري، من خلال تجسيد نظام الشهر العيني الذي يهدف إلى تحقيق الائتمان العقاري وضمان استقرار المعاملات العقارية، وتم اعتماد هذا النظام رسمياً بموجب المرسوم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي الحقه بمرسومين تطبيقيين 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وبهذا الطريقة يُعتبر المشرع الجزائري أنه سلك الطريق الصحيح لتطهير الملكية وحماية العقارات.

ان نظام الشهر العيني يعتمد بشكل أساسي على المسح العام للأرضي، والتي تكون على عدة مراحل مختلفة، تحضيرية وميدانية وختامية، بعد إعداد جميع المستندات والخرائط والمخططات والصور اللازمة، يباشر فتح المسح بقرار من قرار الوالي المختص بحيث يتم تشكيل لجنة المسح من عدة أعضاء برئاسة قاض، والتي تفصل في الاعتراضات المقدمة بعد استكمال العمل الميداني وايداع المستندات في البلدية لمدة شهر، وقد كلف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي بتنفيذ عملية المسح، أما عملية إنشاء السجل فقد أوكلت إلى المحافظة العقارية، حيث يتلقى المحافظ العقاري مستندات المسح من ادارة مسح الأراضي، وترقيم العقارات من أجل إنشاء السجل العقاري الذي هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية، ونتيجة لذلك يتم استلام المستندات التي تثبت حقوق المالكين في العقارات الممسوحة، ويكون ترقيم العقارات التي يمتلك أصحابها سندات أو عقوداً أو وثائق مقبولة قانونياً مرقمة ترقيماً نهائياً، ويكون الترقيم مؤقتاً في الحالات المشار إليها في المادتين 13 و14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وتتمثل في الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر ويسري على العقارات التي يمارس أصحابها حيازتها مع استيفاء الشروط وليس لديهم وثائق ملكية شرعية، او الترقيم المؤقت لمدة سنتين والذي هو مخصص للعقار الذي لا يملك مالكوه الظاهرون المستندات الكافية لإثبات حيازتهم أو ملكيتهم، وفي كلتا الحالتين يصبح الترقيم نهائياً بعد المهلة الممنوحة له في حالة عدم وجود اعتراض، كما يجوز لأي شخص متضرر بالترقيم تقديم اعتراض لدى محافظ العقاري، حيث يقوم هذا الأخير بأجراء جلسة صلح، وقد نص المشرع صراحة بأن النزاع يؤول إلى القضاء العادي إذا كان طرفي النزاع من أشخاص القانون الخاص، و على وجه التحديد القسم

العقاري بالمحكمة الذي يقع العقار ضمن ولايته القضائية ، ويظل الترقيم في طابعه المؤقت حتى صدور الحكم القضائي في القضية، ويؤدي ذلك إلى تعطيل عملية إنشاء السجل العقاري الذي يهدف إلى ترقيم العقارات وإصدار الدفاتر العقارية، أما إذا كان الخلاف في الترقيم المؤقت أحد أطرافه بين أشخاص القانون العام فإن لم يقترح المشرع نصاً صريحاً يحدد السلطة القضائية التي سيتم الفصل أمامها في النزاع. ففي حالة نجاح جلسة الصلح، سيتم ترقيم العقار بشكل مؤقت أو دائم حسب الحالة لصالح مقدم الطلب، وفي حالة عدم النجاح، يتم إحالة الأطراف إلى الجهات القضائية للفصل في النزاع، ويعود الاختصاص في حالة النزاع المتعلق بالترقيم المؤقت إلى أطراف الدعوى.

ويجوز ترقيم العقار في حساب العقار غير المطالب به أثناء أعمال المسح العام لمدة 15 عاماً بالنسبة للعقارات التي لم يتمكن أعوان المسح من التعرف على أصحابها والتي لم تتم المطالبة بها منذ بداية التحقيق الميداني حتى إيداع مستندات المسح في البلدية، وفي هذا الصدد، فقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية تعليمات عديدة للتعامل معها إدارياً دون عرضها على الجهات القضائية، كان آخرها التعليم رقم 4060 المتعلقة بتسوية العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح العام، في حالة رفض طلب التسوية، يجب على صاحب الشأن مخاطبة السلطات القضائية الإدارية للطعن في قرار رفض التسوية.

أما الترقيم النهائي للعقار الذي يحمل مالكوه سندات أو عقود أو مستندات مقبولة قانوناً، وينتج عن ذلك دفتر عقاري، ولا يمكن مراجعته إلا من قبل القضاء، وهنا يعود الاختصاص إلى السلطة القضائية الإدارية لأن ترقيم العقاري هو قرار إداري صادر عن جهة إدارية حيث نصت المادة 16 من المرسوم 63/76 انه لا يمكن أن يأخذ الترقيم النهائي في الحسبان إلا من قبل القضاء ولكن عند مراجعة الأحكام والقرارات القضائية نجد أن القضاء قد أثبت أن القضاء الإداري له اختصاص الفصل في مثل هذه المنازعات، فإن إمكانية إعادة النظر في الترقيم النهائي بالطرق القانونية تقلل من قيمة دفتر العقار، و الذي يسلم على اثر هذا الترقيم حيث لا يبقى صاحبه خالياً من النزاع لفترة طويلة، على عكس ما تنص عليه بعض التشريعات الأخرى بتحديد مدة معينة تكون حصينة بعد سند الملكية.

ومن خلال كل ماتم ذكره نتوصل الى مجموعة من النتائج التي تتمثل في:

1. تسريع عمليات المسح نظراً لقلّة مهارات المساحين والمهندسين الطبوغرافيين، بالإضافة إلى تقاعسهم عن تنفيذها في بعض الأحيان، وهذا مما أدى الى تأثيرها سلباً الترقيم العقاري لمستحققيه، مما عرضه للاعتراض والاحتجاج عليه وهو الأمر الذي يؤدي إلى قيام المنازعات بشأنه.

2. ان قلة المعرفة والوعي بطبيعة عملية المسح، والتي يمكن أن تكون سببًا أيضًا في غياب أصحاب الحقوق خلال هذه العملية، مما يؤثر سلبيًا على الترقيم، والتي يمكن نقلها لمن لا يستحقها مما يجعلها عرضة للنزاعات حول هذا الأمر، ويمتد خطر ذلك إلى الأثر الذي ينتج عن هذا الترقيم وهو تسليم دفاتر العقارات، وهي الطريقة الوحيدة لإثبات ملكية الأرض التي تم مسحها.
3. ان الفترة التي فرضت على الوكلاء المساحين للقيام بالمسح أجبرتهم على ترقيم مساحات كبيرة بأسماء مجهولة، في حين ان الحالة الظاهرة منها تبين عكس ذلك، وهذا ما يحدث عند التأخر في معاناة العقارات في التواريخ المحددة في استمارات الإشعار بالمرور والتي قد يترتب عنها غياب المالكين وأصحاب الحقوق وفي انتظار صدور الترقيم المفترض فيه ظهور أصحاب الحقوق لتقديم السندات الإثباتات لتسوية وضعية هذه العقارات، الأمر الذي يعكس تراكم الخلافات في هذا الصدد.
4. تثير منازعات الترقيم العقاري عدة اشكالات قانونية، ومن بين هذه الإشكالات التي هي موضوع النزاع والخلاف، منازعات الترقيم بين الطرفين، الأول هو صاحب الحيابة القانونية بناء على بيانات والعمليات وإجراءات المسح، والذي حصل على الترقيم لصالحه، والثاني حامل سند ملكية يثبت ملكيته، إن الصمت التشريعي وعدم القدرة على تحديد من يحق له الاتصال صراحةً جعل من الصعب محاولة حل هذه الخلافات، مما أدى إلى إصدار أحكام وأحكام قضائية مختلفة في هذا الصدد.
5. الترقيم المؤقت يترتب عنه اعداد شهادة ترقيم مؤقت يكون لها نفس الآثار القانونية لشهادة الحيابة، وبالنسبة للترقيم النهائي يترتب عنه انشاء مجموعة البطاقات العينية العقارية، المكونة للسجل العقاري.
6. إن الفصل في نزاعات الترقيم المؤقت يكون إداريا أمام المحافظ العقاري ثم قضائيا أمام القسم العقاري بالمحكمة العادية، وإذا كان أطرافه أشخاص القانون الخاص، وأمام المحكمة الادارية إذا كان أحد أطرافه أشخاص القانون العام، أو كان ترقيميا نهائيا.

وبناءً على ما سبق، نقدم أخيرًا بعض الاقتراحات والتي تتمثل فيما يلي:

1. إنشاء مدرسة وطنية للمسح، على غرار ما هو موجود في بعض الدول الأجنبية كفرنسا على سبيل المثال.
2. توعية الملاك وأصحاب حقوق العينية بدور عملية المسح العقاري في تحديد الملكية وضبط الملكية العقارية، لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية من خلال تخصيص حملات إعلانية

سمعية وبصرية كبيرة، لتوعية المواطنين بهذه العملية التي لم يكن معظم المواطنين على دراية بمحتواها للحضور على الفور، لتحديد الملكية تلقائيًا مما يقلل من مصداقية المستندات المساحية الناتجة عن هذه العملية.

3. نظرًا لصعوبة العقارية نرى من الضروري إنشاء محاكم عقارية مهمتها الفصل في المنازعات العقارية بكافة أنواعها وأشخاصها.

4. تسريع عملية التحقيق من خلال إدخال أساليب وإجراءات جديدة واستخدام التقنيات الحديثة للحد من الأخطاء التي تسبب المنازعات.

5. يجب تعديل المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 لتحديد موعد محدد للصلح لحصر المحافظ العقاري وعدم التعسف في حقه، وذلك لكي تكون محاولة الصلح التي يقوم المحافظ العقاري أكثر فعالية.

6. تعديل المادة 16 من المرسوم 63/76 بتحديد مواعيد نهائية للطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي لضمان استقرار المعاملات العقارية.

7. هذه هي أهم النتائج والتوصيات التي رأينا أنه من الضروري الرجوع إليها.

الملاحق

M4 - Zoubeir Ezzouar

Imprimée le: 26/04/2022

MATRICE CADASTRALE

Wilya : GUELMA
Commune : GUELMA

Nom : [REDACTED]
Prenom : [REDACTED]
Né ou constitué le : [REDACTED]
Presume : [REDACTED]
Nationalité : Algerienne
Adresse : [REDACTED]

Numero National : 240100000603802
Nature ou Profession : [REDACTED]
Prénom pere : [REDACTED]
Prenom grand pere : ELHACHEMI



Se Ilot	Pa	Lot	Bat	Esc Niv	Lot	Tant	Quo part	Superficie Ilot		Adresse Ilot	N jur / N sol	Dr char/Occ	Appro/Util	Objet supp	
								Ha	Ca						
121	0002	0009	1	01	2	68,39	70,06/1000		5	18,00	Cité Guehdour Tahar	COPR / ARG	AUTR / SBAT	ACQU / LHA	

Total superficie ilot en m2 : 518

4 - MITOYENNETES - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES

4 - اشتركة بالفصل - ارتفاقات ايجابية و سلبية

FORMALITES AUTRE QUE MODIFICATIONS OU RADIATIONS	اجراءات غير التغيرات او التشطيبات	رقم الترتيب N° d'ordre	تغييرات او تشطيبات MODIFICATIONS OU RADIATIONS	ملاحظات OBSERVATIONS

5 - DEMENBREMENTS ET CHARGES

5 - تجزيات و اعباء

5 - DEMENBREMENTS ET CHARGES	5 - تجزيات و اعباء			ملاحظات OBSERVATIONS

6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

6 - امتيازات و رهون

INSCRIPTIONS	تسجيلات	رقم الترتيب N° d'ordre	تغييرات (حوالات و تشطيبات ، و هلم) MODIFICATIONS (Subrogations, radiations, etc.)	ملاحظات OBSERVATIONS

بطاقة منشأة
 Fiche créée le
 رقم
 N°
 Dossier plan N°
 ملف مخطط رقم

تقيد في (ايداع حجم)
 (Dépôt : Volume Case)

تربيعه

IMMATRICULATION DU

بلدية :
 قسم :
 مجموعة ملكية :
 المكان المذكور :
 سنة التصح :
 الترانسكادستريال :

1- تعيين مجموعة الملكية

I - DESIGNATION DE L'ILLOT DE PROPRIETE

II- الملكية

ملاحظات
 OBSERVATIONS

تعيين المالكين المتمتعين
 Condition personnellee

هوية

Designation des propriétaires successifs
 Identité

II- PROPRIETE

Formalités: (document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)
 اجراءات (وثيقة منشأة أو بطاقة أو تسمية للحالة الشخصية)

رقم الة
 ordre

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
 DIRECTION GENERAL

DU DOMAINE NATIONAL

.....
 DIRECTION DE LA CONSERVATION
 FONCIERE DE LA WILAYA DE : BATNA.
 CONSERVATION FONCIERE
 D'AIN TOUTA

وزارة المالية
 المديرية العامة
 للأموال الوطنية

.....
 مديرية الحفظ العقاري
 لولاية باتنة
 المحافظة العقارية
 لعين التوتة
 الرقم : 2018/

* تأسيس السجل العقاري *

محضر الصلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ، سجل بأن السيدين : بوطارية الطيب ، [REDACTED] الساكنان بـ : عين التوتة قد قدما اعتراضا مسجلا في سجل الإعتراضات تحت رقم : 24 بتاريخ : 2018/02/05.

و المتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم : 47 ، قسم 50 بلدية : بني فضالة الحقانية. و التي تظهر ورائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد/ [REDACTED] قد أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف على مايلي : أنه أثناء مرور فرقة المسح الخاصة ببلدية بني فضالة الحقانية قام السيد [REDACTED] بتسجيل القطعة الأرضية المذكورة أعلاه بإسمه عن طريق الخطأ تكون القطعة تتكون من جزئين A و B والذي يقر أن الجزء A يعود له لوحده أما الجزء B يعود إلى السادة [REDACTED] ، [REDACTED] وأن الجزئين مفصولين عن بعضهما .

وعليه فهو لا يمانع في تسوية هذا النزاع حسيما هو ميين ومذكور أعلاه.

يقوم المحافظ العقاري على أساس المعلومات المتوفرة في هذا المحضر (1) بالإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري و الخاص بالعقار المعين أعلاه. وقعه معنا للأطراف .

عين التوتة في : 2018/03/01

المحافظ العقاري



قائمة

المصادر

و المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1. القرآن الكريم.

2. القوانين:

- _ القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر عدد 15، سنة 2005، والموافق بقانون رقم 09/05، المؤرخ في 14 ماي 2005، ج ر عدد 43، سنة 2005. _ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والصادر بالجريدة الرسمية رقم 49 لسنة 1990.
- _ القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- _ القانون 02/07، المؤرخ في 25/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15، سنة 2007.
- _ القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد سنة 2008.
- _ القانون رقم 14/10 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، عدد 78.

3. الأوامر:

_ الأمر رقم 91/70 مؤرخ في 15/12/1970 يتضمن تنظيم التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد، 107، سنة 1970.

_ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 18/11/1971 يتضمن الثورة الزراعية ج.ر العدد 97 المؤرخة في 30/11/1971 الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

_ الامر رقم 74 - 75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعادة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري جريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18/11/1975 معدل ومتمم بالقانون رقم 20-07 مؤرخ في 04/06/2020 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ج. ر عدد 33 سنة 2020.

_ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان، 1395 الموافق ل 26 سبتمبر، 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

4. المراسيم:

_ المرسوم 32/73 المؤرخ في 5/11/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المعدل والمتمم بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 17/07/1973.

_ مرسوم 62/76 المؤرخ في 15 مارس 1976، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام جريدة الرسمية عدد 30 صادر في 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم بالمرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 جريدة الرسمية عدد 71 صادر في 30 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم بالمرسوم

التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 1 أبريل 1992 جريدة الرسمية عدد 26 صادر في 08 أبريل 1992.

_ المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري جريدة الرسمية عدد 30 الصادر في 13-04-1976.

_ المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى 1410 الموافق 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92/63 المؤرخ في شعبان 1412 الموافق 12 فبراير 1992 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

_ المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، الصادر في 06 مارس 1991.

_ المرسوم التنفيذي رقم 92/63 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 89/234 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر عدد 13 سنة 1992.

_ المرسوم التنفيذي رقم 92/134 المؤرخ في 07/04/1992 المتعلق بأعداد المسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

_ المرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 1993 يعدلوا يتم المرسوم رقم 76 63 المؤرخ في 25 /03/1970 المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 34، 1993 الجزائر.

_ المرسوم التنفيذي رقم 2000/115 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية المتضمن إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج ر، ع 30 المؤرخة في 28/05/2000.

5. القرارات:

_ القرار رقم 246259 المؤرخ في 25 فيفري 2004 موضوعه الترقية المؤقت، المرسوم رقم

63/76 المادتان 13،14 والمرسوم التنفيذي 93/123، الفصل في الاعتراض على الترقية

المؤقت يكون بالمفاضلة بين القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الأطراف، وعند الاقتضاء، على أساس الحيافة الاحق بالتفضيل، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث.

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

6. التعليمات والمذكرات:

_ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العامة للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.

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

_ المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 الموجهة الى السادة المفتشين الجهويين التابعين لأموال الدولة والحفظ العقاري التابعيين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية، المدرجة في المسح العام للأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية.

_ مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة والمسجلة في حساب المجهول.

ثانيا: المراجع

1. الكتب:

- _ اسماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة الجزائر، 2004.
- _ اسماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- _ أعرم يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- _ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
- _ جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، مطبعة مزوار، الوادي - الجزائر، 2009.
- _ جمال بوشناف، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006.
- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري الطبعة الثانية منشورات كلية الجزائر 2013.
- _ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، سنة 2008، الجزائر.
- _ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002.
- _ ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر 2009.
- _ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع

الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013.

_ عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية مزيّدة،

منشورات بغداددي، الجزائر، 2009.

_ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006، طبعة3.

_ فؤاد افرام البستاني، **منجد الطلاب**، الطبعة الثالثة والثلاثون، دار المشرق بيروت 1978

دون طبعة، دون سنة نشر.

_ ليلي زروقي، التقنيات العقارية العقار الفلاحي، طبعة 2، الديوان الوطني للأشغال

التربوية، 2001، الجزائر.

_ ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة،

الجزائر، 2013.

_ محمد لمين حمدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري،

دار هومة الجزائر، 2015.

_ خلفوني مجيد، **نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري**، دار هومة للطباعة والنشر،

الجزائر، طبعة الثالثة.

_ مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي،

ديسمبر، 2003.

_ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة،

الجزائر، 2008.

_ نعيمة حاجي، **المسح العام وتأسيس سجل العقاري في الجزائر**، دار الهدى عين مليلة

الجزائر، 2009.

_ يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون

الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة 2008، دار هومة، الجزائر، 2008.

2. الرسائل الجامعية:

أ_الدكتوراه:

_ سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة الدكتوراه علوم في

القانون، جامعة حاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2017-2018.

_ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،

أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي

وزو، 2014.

_ ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة

الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، قانون خاص، 2010-2012.

_ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه

في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012.

ب_الماجستير:

_ حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق،

جامعة الجزائر، 2002-2003.

_ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية،

مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة لونسي علي، 2000-

2001.

_ زهرة بن عمارة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، قسم القانون العام، قانون إداري، عنابة، 2010-2011.

_ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.

_ فرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، كلية سعد حلب، جامعة الحقوق، الجزائر، 2001-2002.

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

ج_الماستر:

_ احمد شملي، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد بوقرة - بومرداس - سنة 2019-2020.

_ الصادق بالقط، خميستي سموحي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر -الوادي-، سنة 2016-2017.

_ جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة
الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه
لخضر، الوادي، 2015-2016.

_ رضا بن حميد، سطحي يوسف، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري
والقاضي العادي، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق، تخصص قانون عام داخلي،
كلية محمد الصديق يحي -جيل- سنة 2017-2018.

_ سعاد بن ايدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق،
تخصص قانون اداري، كلية محمد خيضر بسكرة، سنة 2019-2020.

_ صلاح بركاني، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر،
كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، الجزائر، سنة 2018-2019.

_ قويدري عبد الجليل، ولد الحاج محمد، دور المسح العقاري في تطهير الملكية العقارية في
التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري،
كلية الحقوق والعلوم السياسية-ادرار - سنة 2012-2013.

_ عثمان حويذق، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري،
مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه
الاخضر، الوادي، 2015-2016.

_ كمال رزوق، الإجراء الأول للإشهار كآلية لتأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة
الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي
محنذ أولحاج، البويرة، 2013-2014.

_ محمد زغبة، النظام القانوني للدفتري العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة

الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف، الجزائر 2018-2019.

_ مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة

الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، الجزائر، 2015-2016.

_ منى بن موسى، منازعات التحقيق العقاري في إطار قانون 02/07 مذكرة تكميلية لنيل

شهادة الماستر كلية حقوق وعلوم سياسية جامعة زيان عاشور، الجزائر سنة 2015-2016.

_ ميلود قادري، وهميسي اسلام، ترقيم السجل العقاري منازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة

تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي

1945 قالمة، الجزائر 2017-2018.

_ نوال جديلي، الدفتري العقاري والمنازعات المتعلقة به، دراسة تحليلية وصفية، مذكرة تكميلية

لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد حلب، الجزائر، 2007-

2008.

_ يونس بوطرفة، قرارة عادل، النظام لقانوني للترقيم المؤقت والترقيم النهائي للعقار في التشريع

الجزائري، مذكر تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون

عام، جامعة 8 ماي 1954 قالمة، سنة 2018-2019.

د_الليسانس:

_ محمد العربي شاوش، شروط قبول الدعوى، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ليسانس

أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي

مرباح، ورقلة، 2014-2015.

3. المجالات:

- _ ربحي أمحمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02 المركز الجامعي الوشريسي تيسمست، الجزائر سنة 2018.
- _ أمينة عبدلي، النظام القانوني لدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 02، الجزائر، السنة جوان 2020.
- _ بسمة بلجدي، نظام القانوني لدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة المعيار العدد 12، سنة 2021.
- _ جميلة جبار، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية-مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الثاني، جوان 2017.
- _ جهيدة جليط، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، سنة 2018.
- _ زهرة بن خضرة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، العدد 03، جامعة البليدة، الجزائر، سنة 2021.
- _ سامية بو قزدام، "المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة إيزا للبحوث والدراسات، المجلد 6، العدد خاص، 2011.
- _ سامية حساسين، قونان كهينة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، العدد 4، 2020.
- _ سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند لا تباث الملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 01، الجزائر، سنة 2019.
- _ سفيان ذبيح، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلاي بونعامة خميس مليانة، 2019.

- _ مسكر سهام وشايب باشا كريمة، موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقيد والقيمة القانونية للدفتز العقاري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، الجزائر، سنة 2018.
- _ علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية المركز الجامعي، الشيخ العربي تبسي- تبسة-
- _ علاوة بوتغرار، اكتساب السند لتاريخ ثابت بين المادة 328 من القانون المدني والمادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08، سنة 2002.
- _ عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبي بكر بن قائد تلمسان الجزائر، مجلة الدراسات القانونية العدد 4 نوفمبر 2017.
- _ بقة فريد التحقيق العقاري كألية تسوية سندات ملكية العقارية في القانون الجزائري (طبعا للقانون رقم 02/07 ومرسوم التطبيقي له)، كلية الحقوق وعلوم سياسية جامعة زيلن عاشور، الجزائر، 2015.
- _ كريم صياد، فعاليات ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية عدد 03، تيزي وزو، ديسمبر 2019.
- _ لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويقها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52، الجزائر، 2019.

_ ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق، العدد، 01الجزائر، 1999.

_ لمرزي مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لأتبات الملكية العقارية وفقا للتشريع الجزائري، مجلة علمية نصف سنوية محكمة تعني بالحوث والدراسات القانونية العدد 01، الجزائر، سنة 1987.
_ منى حنيش، دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري، مجلة دراسات والبحوث قانونية العدد (2) الجزائر، سنة 2016.

_ منى معكوس الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحاجته في إثبات الملكية العقارية الخاصة، كلية الحقوق جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، مجلة العلوم الإنسانية مجلد 30 العدد 3، ديسمبر 2019.

_ هاجر عبد الدايم، الدفتر العقاري كسند في اثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الأول، الجزائر، سنة 2022.

4. المواقع الالكترونية:

_ الموقع الرسمي محاضرة بعنوان الترقيم في حساب مجهول أخبار المجلس / conseil d'état /DZ /Ur.

_ بن دوحه عيسى، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، -www.now

time.com/state8 بتاريخ 2022/05/12 على ساعة 11:36 ص 04 .

_ عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر،

مداخلة بالملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية

الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، 28، 27أفريل، 2011 المدينة، ص 13، المنشور بالموقع

الالكتروني http://www.bibliotdroit.com/2016/12/blog-post_72.htmlالمطلع عليه

بتاريخ 2022/05/12 على الساعة 16:42.

5. الملتقيات:

_ محدة جلول، التقييم العقاري كأثر لمسك السجل العيني والإشكالات الناتجة عنه في ظل التشريع الجزائري، الملتقى التكويني لطلبة الدكتوراه تخصص قانون، جامعة باتنة، 16 أفريل، 2018.

6. المحاضرات:

_ أمال فكيري، محاضرات في مسح الأراضي العام، ملقاء على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2019-2020.

_ عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، الجزائر، 1995.

7. المراجع الأجنبية:

_Amar Aloui, Propriété Et Regime Foncier En Algerie ,05 Edition, Edition houma, Alger 2009.

¹ p.134 .

الفهرس

الفهرس

منازعة الترقيم العقاري	
	مقدمة
7	الفصل الأول: الإطار الإجرائي للترقيم العقاري
7	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري
7	المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري
7	الفرع الأول: تعريف المسح الأراضي
8	الفرع الثاني: أسس وأهداف عملية المسح
11	الفرع الثالث: الهيئات المكلفة بإعداد مسح الأراضي
16	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية والعملية لعملية المسح
16	الفرع الأول: المرحلة التحضيرية
19	الفرع الثاني: الأعمال الميدانية
24	الفرع الثالث: المرحلة الختامية
26	المبحث الثاني: الترقيمات العقارية الناتجة عن المسح العام
26	المطلب الأول: احكام الترقيم العقاري
27	الفرع الأول: مفهوم الترقيم العقاري
29	الفرع الثاني: أنواع الترقيمات العقارية
38	المطلب الثاني: الدفتر العقاري ومدى الحجية التي يتمتع بها
39	الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري
42	الفرع الثاني: إعداد والتسليم الدفتر العقاري
43	الفرع الثالث: حجية الدفتر العقاري
48	ملخص الفصل الأول
49	الفصل الثاني: إشكالات الترقيم العقاري
50	المبحث الأول: دعوى منازعات الترقيم العقاري
50	المطلب الأول: دعوى الترقيم العقاري
50	الفرع الأول: مفهوم الدعوى
53	الفرع الثاني: شروط دعوى الترقيم العقاري
58	المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بالترقيمات العقارية
59	الفرع الأول: تسوية المنازعات الترقيم المؤقت
60	الفرع الثاني: تسوية منازعات الترقيم النهائي

61	الفرع الثالث: تسوية منازعات التحقيق العقاري
63	المبحث الثاني: القضاء المتخصص في منازعات التقييم العقاري وتطبيقاته العملية
63	المطلب الأول: الجهات القضائية المختصة في المنازعات التقييم العقاري
64	الفرع الأول: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي
65	الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول الى القضاء الإداري
75	الفرع الثالث: المنازعات التي تؤول الى القضاء الجزائي
76	المطلب الثاني: التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقية العقاري
76	الفرع الأول: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقية المؤقت
80	الفرع الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالتقييم النهائي
81	ملخص الفصل الثاني
82	خاتمة
86	الملاحق
93	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس