



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص: قانون عام

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

النظام القانوني للترقيم المؤقت والترقيم النهائي

إشراف الأستاذة:

د. نجار لويزة

إعداد الطلبة:

1- بوطرفة يونس

2- قرارة عادل

أعضاء لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د. عيساوي نبيلة	08 ماي 1945 قالمة	أ محاضر ب	رئيسا
02	د. نجار لويزة	08 ماي 1945 قالمة	أ محاضر ب	مشرفا
03	د. براحلية زبير	08 ماي 1945 قالمة	أ محاضر ب	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2018/2019

نحمد الله حمدا كثيرا على توفيقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع وعلى إتمام مشوارنا الدراسي بنجاح وتوفيق منه نتقدم بخالص شكرنا وعرفاننا وتقديرنا إلى الأستاذة الفاضلة والمشرفة على هذا العمل.

الدكتورة: نجار لويذة

التي قدمت لنا يدا العون لإنجاز هذا العمل والتي لم تبخل علينا بنصائحها وتوجيهاتها الفنية والمتواصلة

جزاها الله خيرا عنا كل خير لما قدمته لنا.

كما نتقدم بالشكر من مقامنا هذا إلى

الدكتورة الرئيسة: نبيلة عيساوي

الدكتور المناقش: براحلية زبير

على قبولهم مناقشة مذكرتنا

كما لا ننسى أن نتقدم بالشكر للأستاذ المحترم "حمدي باشا عمر" وعلى كافة أساتذة كلية

الحقوق المحترمين وبالأخص الذين كانوا لنا سندا طول مشوارنا الدراسي.



مقدمة

يشكل العقار ثروة دائمة لا تزول بزوال الأفراد، و حب إمتلاكه كان منذ أن خلق الله الإنسان وغرس فيه حب المال والتملك، كونه ثروة حقيقية في كل زمان، وإزدادت أهمية العقار مع مرور مختلف العصور لإرتباط الملكية العقارية بالتنمية في جميع مجالات الحياة، حيث أصبح التطور مرتبطا بوضعية الأفراد الإجتماعية وعلاقته بالملكية العقارية، كما أصبح إزدهار الملكية معيار حقيقي لمستوى الدخل والمعيشة.

إن تداول الثروة العقارية لا بد لها من أطر رسمية ومحددة، وهذا ما دفع بالدول إلى سن تشريعات يتم بموجبها تنظيم الملكية العقار والمحافظة عليها، وعلى غرار باقي تشريعات العالم فقد صدر في الجزائر كم هائل من القوانين تتعلق بالعقار، و تحيط بشتى مجالاته كتحديد إستعماله، وإستغلاله والتصرف فيه وكيفيات حمايته من الإعتداء، ويرجع السبب الرئيسي في ذلك الوضع العقاري المزري الذي تركه الإستعمار الفرنسي في الجزائر.

لقد سادت في الجزائر قبل مرحلة الاستقلال عدة نظم عقارية من أهمها نظام أراضي الملك الذي يسود معظم شمال الجزائر وبالأخص منطقة جبال القبائل¹، وأراضي الوقف وهي تبرع بمنفعة الأراضي بصفة أبدية²، ونظام أراضي العرش³، البايك، و أراضي الصحراء (الواحات المسقية)⁴، وفي هذه المرحلة سنت الإدارة الفرنسية عدة قوانين وأوامر لتفكيك النظام العقاري المحلي خدمة لامتدادها الاستيطاني منها الأمر المؤرخ في 01 أكتوبر 1844 الرامي إلى تكوين الدومين الفرنسي في الجزائر، الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1946، المتعلق بالملكية في الجزائر⁵، القانون المؤرخ في 16 جوان 1951، الذي كرس نزع ملكية السكان الأصليين لفائدة المعمرين⁶، قانون السيناتوس كونسيلت "Senatus consulte" المؤرخ في

1 - Emile larcher, traite élémentaire de la législation algérienne T 2, arthure Roussau, France, 1903, P N° 241.

2- المادة 213 من القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم.

3- المادة 11 من القانون الصادر في 16 جانفي 1851 المتعلق بالملكية في الجزائر.

4- ناصر الدين سعيدوني، دراسات الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 47.

5 - Rodolphe Daresté, la propriété en Algérie descience édition, Revue corrigée et mise au courant de la législation actuelle, imprimerie de ADR laine et I HAVARD, Paris, 1864, PN° 204.

6 - Emile Larcher, traité élémentaire de la législation algérienne, OP, P N° 259.

12 أبريل 1863 المتعلق بالملكية وتحديد أقاليم العروش¹، قانون فارنيي "warnier" المؤرخ في 26 جويلية 1873 المتعلق بإعداد المحافظة على الملكية في الجزائر بتطبيق القانون الفرنسي².

و بعد الإستقلال أعيد النظر في النظام العقاري في الجزائر، فكان لزاما على المشرع الجزائري رسم سياسة عقارية حديثة تتماشى مع ظروف البلاد وتساوم في تحقيق تنمية إقتصادية وإجتماعية، وبذلك تبني نظام المسح العقاري كأداة تطهيرية و إصلاحية للساحة العقارية³، و يتجلى ذلك من خلال سنه العديد من القوانين، منها المرسوم 03-62، المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة⁴ المرسوم 20-62، المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بتسيير وحماية الأملاك الشاغرة⁵ المرسوم 88-63، المؤرخ في 18 مارس 1963، المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة⁶.

إن رسم سياسة عقارية متينة لا يمكن تحقيقها إلا بتوفر مناخ من الإستقرار في التعاملات العقارية لذلك فقد صدرت خاصة بالعقار منها الأمر رقم 62-74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية والتنازل عنها فيما بعد للأفراد لغرض بناء سكنات⁷، الأمر 74-75، المؤرخ

1- G vbane de la constitution de la propriété indigène challamel ainé, édition librairie algérienne et coloniale, Paris 1880, P N° 8.

2- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010، ص 3.

3- الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي مقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 21.

4- المرسوم 03-62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 14، الصادرة في 26 أكتوبر 1962 (ملغى).

5- المرسوم 20-62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 12، الصادر في 25 أوت 1962 (ملغى).

6- الأمر رقم 88-63، مؤرخ في 18 مارس 1963، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة.

7- الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات لصالح البلدية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 19، الصادرة في 05 مارس 1974 (ملغى) بالقانون 25-90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ الأمر رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام².

لتصدر بعدها تشريعات هامة بداية من دستور 1989، حيث أصبحت الدولة تولي اهتمام كبيرا للترقية العقارية وفقا لأسس تستمدتها من القوانين³ بهدف الحفاظ على حقوق الأفراد والوصول إلى المالك الحقيقي، و اعتبرت الملكية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة حق مقدس، و مكفول دستوريا بموجب المادة 64 دستور سنة 2016، كما وضع العديد من الآليات من أجل تجسيد سياسة عقارية ناجعة، و تمكين الدولة إحكام مراقبتها على السوق العقارية كمصالح مسح الأراضي، والمحافطة العقارية، البلدية الولاية، الجهة القضائية...إلخ.

إن هدف المشرع من خلال تطبيقه لسياسة عقارية حديثة الى ضبط و استقرار المعاملات العقارية، و ذلك من خلال وضعه لنظام خاص هو نظام التقييم العقاري، و هو من أهم الاجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية، والحقوق العقارية الأخرى، فبعد تحديد الأراضي التي شملتها عملية المسح و إستلام المحافظ العقاري لوثائق الأراضي الممسوحة، يقوم هذا الأخير بتقييم العقارات في السجل العقاري ونقلها من نظام العقارات الغير مسجلة إلى نظام العقارات المسجلة، وقد تنشأ عن هذه العملية منازعات إدارية، و التي قد تمتد إلى منازعات قضائية.

و يحضى موضوع التقييم العقاري بأهمية بالغة يستمدتها من أهمية العقار و حب تملكه لا سيما من الناحية الإجتماعية، الشيء الذي حتم على المشرع إيجاد سياسة عقارية لحفظ وحماية حقوق الأفراد عن طريق تقييم العقارات، لإثبات الحقوق المقيدة سواء بين الأفراد أو في مواجهة الغير.

أما من الناحية العلمية فإن أهميته تظهر في النظام القانوني الذي إنتهجه المشرع الجزائري في هذه العملية كضمانة أساسية لحماية العقار من الإعتداء.

1- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

2- الأمر 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

3- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى غاية 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 222.

و عن هدف هذه الدراسة فإنه يكمن في محاولة إزالة الغموض الحاصل في موضوع الترقيم العقاري و الكشف عن مدى فاعلية و نجاعة النصوص القانونية الذي انتهجها المشرع الجزائري في هذا الشأن.

أما عن الأسباب التي دفعتنا لإختيار هذا الموضوع فإنها ترجع لأسباب ذاتية تتمثل في الرغبة والميول في الإطلاع على مختلف المواضيع المتعلقة بالعقار عامة، وتدعيم الجانب المعرفي حول موضوع الترقيم المؤقت والنهائي للعقار بصفة خاصة.

و أسباب أخرى موضوعية يمكن حصرها في قلة البحوث والكتابة حول الموضوع رغم أهميته البالغة و جهل الكثير من المواطنين لموضوع الترقيم المؤقت والنهائي للعقار بعد إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وعدم معرفتهم له.

و بخصوص الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الترقيم المؤقت والنهائي بشكل مباشر، فإنها تكاد تكون منعدمة ما عدا بعض الدراسات الجزئية للموضوع منها كتاب المنازعات العقارية للأستاذ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، وكتاب الأستاذة ريم مراحي بعنوان "دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، بالإضافة إلى مذكرة الطالب بوزيتون عبد الغني لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تحت عنوان " المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري " .

أما عن الصعوبات التي واجهتنا أثناء البحث في موضوع الترقيم العقاري فتتمثل في قلة المراجع والدراسات الأكاديمية والبحوث والكتب ومختلف المؤلفات في موضوع الترقيم المؤقت والنهائي للعقار، نظرا لطبيعة الموضوع الخاصة و عدم الإهتمام به من قبل الباحثين، مما استدعي بذل جهد وتركيز لجمع المعلومات وتحليلها.

و نظرا لأهمية نظام الترقيم العقاري حاليا في الجزائر ولزومه لقيام حق الملكية، سنتناوله بالدراسة من خلال الإجابة عن الإشكالية التالية:

كيف عالج المشرع الجزائري النظام القانوني للترقيم العقاري، و ما هي النزاعات التي تطرأ عليه؟

هذه الإشكالية يتفرع عنها أسئلة أخرى:

ما المقصود بالترقيم المؤقت و النهائي للعقارات، و ما هي الهيئات القائمة عليه؟

و ما هي سبل و إجراءات تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت و النهائي؟

و للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة أعلاه اعتمدنا في موضوع دراستنا هذه على المنهج الوصفي، والتحليلي لسرد المعلومات وتحليل مختلف النصوص المحددة والمنظمة لعملية الترقيم العقاري بشكل عام والترقيم المؤقت والنهائي والمنازعات الناشئة عنهما بشكل خاص وتحليل الآراء الفقهية مع تدعيم الموضوع ببعض الأحكام القضائية العادية والإدارية المتعلقة بالموضوع.

و نظرا لخصوصية موضوع الترقيم المؤقت والنهائي للعقار في التشريع الجزائري، فقد حاولنا الإلمام والإحاطة بمختلف جوانب الموضوع من خلال تقسيم خطة دراستنا إلى فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول للإطار القانوني للترقيم العقاري ، مفصل إلى مبحثين، مبحث أول بعنوان أنظمة الترقيم العقاري، و المبحث الثاني بعنوان الهيئات القائمة على عملية الترقيم العقاري، أما الفصل الثاني فخصص لدراسة صور الترقيم العقاري ومنازعاته ، حيث تضمن هو الآخر مبحثين، المبحث الأول خصص لدراسة صور الترقيم العقاري، و الثاني لدراسة منازعات الترقيم المؤقت والنهائي للعقار.

الفصل الأول

الإطار القانوني للترقيم العقاري

القانوني للترقيم العقاري

نظم المشرع الجزائري عملية ترقيم العقارات من خلال نظامين أساسيين، وهما نظام مسح الأراضي العام الذي نظمه الأمر 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي 76-62، المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام الذي حدد كيفية إنجاز عملية المسح الخاصة بالأراضي، و نظام تأسيس السجل العقاري الذي نظمه المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري المحدد لكيفية إعداد السجل العقاري.

كما استحدثت هيئتين للقيام بالإشراف على عملية الترقيم العقاري الأولى تقوم بأعمال قبلية من معاينات ميدانية وتحقيقات وجمع المعلومات والبيانات وهي أساس عملية الترقيم باعتبارها تمثل الجانب التقني للعملية، أما الثانية فهي تعالج الملفات المودعة من طرف المصلحة الأولى ومن ثم ترقيم العقارات. و سنتطرق في هذا الفصل إلى أنظمة الترقيم العقاري والهيئات القائمة عليه.

أنظمة الترقيم العقاري

تسبق عملية الترقيم العقاري عملية رئيسية وهامة أطلق عليها المشرع الجزائري اسم " مسح الأراضي"، ونظرا للطابع التقني الذي تتصف به عملية المسح العقاري كان لزاما على الجزائر إيجاد سياسة عقارية ناجحة ودقيقة تكفل الخروج من الوضعية العقارية المتشعبة التي ورثها عن الاستعمار الفرنسي، ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، من أجل إحصاء شامل للملكيات العقارية والدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري.

وكون عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري تؤثر بشكل كبير في نظام الحفاظ العقاري بما فيها عملية الترقيم العقاري، كان لابد معرفة جزئيات كل نظام.

وهذا ما سنعمل على دراسته في هذا المبحث، وذلك بالتطرق إلى نظام مسح الأراضي، و نظام تأسيس السجل العقاري.

1- الأمر رقم 75-74.

تعتبر عملية مسح الأراضي الركيزة الأساسية والعمود الفقري الذي يقوم عليه الترقيم العقاري، ولما كان من الثابت أن هذه العملية تؤثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري، وجب الإحاطة والإلمام بمختلف جوانب هذه العملية لاسيما من الناحية النظرية من خلال التطرق إلى مفهومها وأهدافها وإجراءاتها وهو ما سنتناوله في ثلاثة فروع التالية.

: مفهوم مسح الأراضي

مسح الأراضي هو مصطلح قانوني و تقني جديد فو يحتم علينا التطرق إلى تعريفه و تناول أنواعه:

: تعريف مسح الأراضي

1- التعريف اللغوي:

المسح لغة يحمل عدة معانٍ من بينها الغسل إذ يقال عند العرب مسحت يدي بالماء، إذا غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بعد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل،¹ ومنه قوله تعالى « وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم»² فالمراد بـمسح الأرجل غسلها³ وقد يقصد بالمسح المرور على الشيء فيقال « مسح الشيء أي أزال الأثر عنه».

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة "CADASTRE" التي تنبع من لفظ "CATASTICO" اليونانية "KATASTIKHON" والتي تعني قائمة وهي مستعارة من الكلمة اليونانية القديمة "CAPITESTRA" وهي عبارة قديمة في روما تعني سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها من أجل إحصاء الأملاك "CAPITASRA"⁴.

2- التعريف الفقهي:

أعطى الفقه تعريفات مختلفة لعملية مسح الأراضي وذلك باختلاف نظرة كل فقيه:

1- البستاني بطرس، المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان ناشرون، طبعة 1993، ص 849.

2- الآية 06، سورة المائدة.

3- فؤاد ماطر، منجد الطلاب، دار المشرق، بيروت، لبنان، الطبعة 33، ص 727.

4- بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 8.

تعريف الأستاذ حسين عبد اللطيف حمدان: « هي عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي¹.

ويعرف الأستاذ جمال بوشناق هذه العملية على أنها « عملية تقنية محضنة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني².

أما الأستاذ عمار بوضياف فيعرفها بأنها « عملية تقنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق³، غير أن التعريف الأخير لم يحدد طبيعة عملية المسح العقاري الفنية التي تعتمد على عمليات القياس مكتفيا بوصفها.

3- التعريف القانوني:

لم يعطي المشرع الجزائري كغيره من بقية التشريعات تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح واكتفى بتوضيح الهدف والغاية منه⁴، وقد نص الأمر 75-74 على عملية المسح في المادة الثانية منه كما يلي «إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري». كما نصت المادة الرابعة منه على أنه « يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي⁵».

1- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 60.

2- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 126.

3- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية لمركز الجامعي العربي التبسي، 2006، ص 41.

4- سلامي لامية وعبد الرحمن محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2015-2016، ص 10.

5- الأمر رقم 75-74.

إن ما يلاحظ على نص هاتين المادتين نجد أن المشرع قد ركز على أهداف عملية المسح واعتبرها عملية فرز سائر الممتلكات الواردة على العقار بغرض تأسيس السجل العقاري».

وبالرجوع لنص المادة الرابعة من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام¹ والمعدل بالمرسوم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 نجد أن هذه العملية تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها ونمط استعمالها للبنىات المقامة عليها.

ومن خلال النصوص السابقة يتضح أن عملية مسح الأراضي لها وجهين، وجه فني يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح، كتحديد الملكية العقارية، ضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، ووجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات وتبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم².

ثانيا:

تتمثل أنواع المسح العقاري في المسح العام للأراضي، و المسح الغابي، ويمكن التركيز على تشريعين مهمين لتحديد أنواع المسح العقاري وهما الأمر 75-74 (السالف ذكره) والمرسوم التنفيذي 115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية³ فبالرجوع إلى نص المادة 8 من الأمر 75-74 والمادة الأولى من المرسوم 76-62 (السالف ذكرهما) نجد أن عملية المسح العقاري تتم على كل بلدية⁴، لذلك وجب على كل بلديات أن تحدد أقاليمها والقيام بعمليات المسح ليتم رسم حدودها بناء على الوثائق الرسمية الموجودة والتي تترجم في وثيقة رسمية تسمى "محضر تعيين الحدود" يلحق به مخطط بياني، ويوقع المحضر من طرف الأشخاص المؤهلين ثم يقدم للوالي المختص

1- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الجزائر الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001، ص 34.

2- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 4-5.

3- المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، الصادرة في 30 ماي 2000.

4- المادة 8 من الأمر 75-74.

إقليميا للموافقة عليه، وإذا كانت حدود هذه البلدية مجاورة لولاية أخرى أو حدود دولة أخرى يقدم المحضر إلى السيد وزير الداخلية للموافقة عليه.

و بالنظر إلى نوع العقار وقوامه الساري فإن البلدية بذلك تقسم إلى قسمين قسم ريفي ، وقسم حضري¹.

1- المسح العام للأراضي:

نصت المادة 21 من المرسوم 63-76 على أنه « تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه لعقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة»، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية.

إن هذا التقسيم تقوم به مديرية البناء والتعمير داخل كل ولاية وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، فقد حدد القانون 90-29 المتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فاعتبرت المادة الرابعة منه الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية كل أراضي لها إنتاج خلال مدة زمنية معينة.

كما اعتبرت المادتين 20، 21 منه الأراضي العامرة والتابعة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بيانات في مجالاتها الفضائية ومجالاتها التجهيزية، وإن كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق، أما الأراضي القابلة للتعمير هي كل الأراضي المخصصة للتعمير في آجال محددة بواسطة أدوات التعمير².

1- التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

2- المواد 4، 20، 21 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

كما يعتبر المرسوم التنفيذي 91-198 المتعلق بشغل الأراضي أداة من أدوات التعمير إذ يعطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة المعبر عنه بالمتر المربع المظهر الخارجي للبيانات، المساحات العمومية والخضراء، الشوارع...¹.

2- المسح الغابي:

حسب نص المادة الثالثة من المرسوم 115-2000 السالف ذكره، فإن الغابات هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة وهي أملاك وطنية عمومية، كما نصت المادة الثانية من نفس المرسوم أن الهدف من المسح الغابي للأراضي الوطنية هو التعريف بالأملاك الغابية الوطنية والتعريف عليها وتحديدها.²

وعلى هذا الأساس فإنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي سواء الحضرية أو الريفية وكذا المسح الغابي يتم الترقيم العقاري للأراضي الممسوحة.

: أهداف مسح الأراضي

إن إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري ولجؤها إلى إعداد مسح الأراضي العام وحرصها على إنجاح عملية المسح يهدف من وراءه إلى تحقيق أهداف بعيدة المدى ومن بين هذه الأهداف نذكر ما يلي:

: ضبط الملكية العقارية

نصت المادة 25 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.³

1- المرسوم التنفيذي 91-198 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.
2- المواد 2، 3 من المرسوم 115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000، المرجع السابق.
3- المادة 25 من الأمر 75-74.

كما جاء في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 76-62 السالف ذكره في الفقرة الأولى منها على « تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يأتي:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي، إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجز فيما يخص العقارات الفلاحية».
- القوام المادي وطبيعة الشغل أو تخصيصها ونمط استعمال البنايات المقامة عليها أو إستغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.
- الملاك الظاهرون وأصحاب الطوق العينية وكذلك كيفية الاستغلال، ويجب أن تكون العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ويجب أن تكون هذه الحدود على اختلاف أنواعها حسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بعملية مسح الأراضي¹.

فالهدف من عملية المسح هو فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات برسم الحدود الذي ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية لتكون قاعدة في إنشاء السجل العقاري، كما تؤدي عملية مسح الأراضي إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين لها سواء تعلق الأمر بالملكيات العمومية أو الخاصة وبكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها مما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري.

ثانيا: حماية مالك العقار

إن الهدف الأساسي بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك، فإذا شعر هذا الأخير بعدم الإستقرار في ملكيته عزف عن استغلال عقاره، لذلك فقد كفل المشرع الجزائري للمالك حماية وذلك من خلال منحه وثائق رسمية مبنية على سندات ذات حجية قانونية²، فقد نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 على أن « تودع وثائق مسح

1- المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغدادية الجزائر، ص 20-21.

الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري...»¹.

أما المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري فقد جاء في محتواها على نوعية السند بقولها « يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وكل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد»².

: تحديد الضريبة العقارية

الجباية العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون سواء مدعمة من خزينة الدولة أو غير منتجة بحكم طبيعتها³، فأحصاء 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 العامة⁴.

: الهدف الإجتماعي

كفل المشرع الجزائري لحق الملكية حماية خاصة وذلك بسننه لمجموعة من المواد القانونية نصت عليها قوانين مختلفة منها المادة 64 من التعديل الدستوري المؤرخ في 06 مارس من سنة 2016 التي تنص على «الملكية الخاصة المضمونة»⁵، والتي نصت عليها أيضا المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996⁶.

- 1- المادة 8 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمي الجمهورية الجزائرية، عدد 30، الصادر في 13 أفريل 1976.
- 2- المادة 46 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المرجع السابق.
- 3- اسماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003 ص 116.
- 4- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 22.
- 5- المادة 64 من القانون رقم 01-16 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016.
- 6- المادة 52 من المرسوم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996.

إضافة إلى القانون المدني لاسيما الباب الأول من الكتاب الثالث بعنوان: حق الملكية، حيث نصت المادة 674 التي جاء فيها « الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا لا تحرمه القوانين والأنظمة»¹.

ية مسح الأراضي :

تمر عملية مسح الأراضي بجملة من الإجراءات القانونية الفنية والإدارية يمكن إجمالها في مرحلتين (مرحلة تحضيرية، مرحلة ميدانية).

يرية :

هي الخطوة الأولى لإعداد الأراضي والتي تتم افتتاحها بمقتضى قرار من الوالي التابعة لها البلدية المعنية، وكذا تأسيس لجنة البلدية لمسح الأراضي.

1- صدور قرار الوالي:

يرمي هذا القرار لإفتتاح عمليات المسح وينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية ويكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية، كما يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، ويجب أن يعلم به المواطنون خمسة عشرة (15) يوما على الأقل قبل افتتاح العملية مبدئيا وذلك بلصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة².

وقد تضمنت المادة 2 من المرسوم 62-76 تحديد تاريخ البدء الميداني لعملية المسح الذي يجب أن تتم خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية³.

2- تأسيس اللجنة البلدية لمسح الأراضي:

حسب نص المادة السابعة من المرسوم 62-76 (السالف ذكره) فإنه تنشأ لجنة على مستوى كل بلدية للسير الحسن والفعال لهذه العملية والي تضم عدة أعضاء من مختلف القطاعات التي تعني بالمجال العقاري والتي تتكون من:

1- المادة 674 من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المنى، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 78، المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 2005/06/20.
2- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2015، ص 224.

3- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 62-76.

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا ويعين هذا القاضي من طرف رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائب رئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله¹

وتتشكل اللجنة حسب الحالة بأعضاء إضافيين هم ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية بالنسبة لمواقع تشمل مساحات محمية، وممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وآخر عن المصالح المحلية للري بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية².

وتجتمع هذه اللجنة بدعوة من رئيسها (القاضي) بعد إنقضاء مدة شهر (01) المذكور أعلاه، وتكفل إجتماعاتها بإجراء مداورات حول القضايا المدرجة في جدول أعمال الاجتماع، ويحرر محضر مفصل عن ذلك ويجب أن يكون على الأقل ثلثا الأعضاء حاضرين ، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس³.

1- المادة 7 من المرسوم التنفيذي 62-76.

2- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 227.

3- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 62-76.

ويكمن دور اللجنة في وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح عملية المسح، وقد فصلت المادة التاسعة المرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07 أفريل 1992 كما تحدثت المادة 11 من نص المرسوم عن دور اللجنة بعد الإنتهاء من عملية المسح¹ ويمكن حصر هذا الدور:

- جمع الوثائق والبيانات لتسهيل إعداد الوثائق المسحية.
 - التثبت عند الاقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ومحاولة التوفيق بينهم إن أمكن.
 - البت في المنازعات المرفوعة إليها بناء على السندات وعمليات المعاينة والتحقيق.
- ولإنجاح هذه العملية فإن الأشغال التقنية الطبوغرافية تقوم بتنفيذها مصالح المسح بنفسها، ويساعدها في إتمام الأشغال كل مؤسسة عمومية مختصة إن اقتضى الأمر ذلك بقرار من وزير المالية²، وهو ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم السالف ذكره³.

ثانيا: المرحلة الميدانية

يتم خلال هذه المرحلة تعيين الحدود التي سوف تجري على أساسها عملية المسح، وكذلك عمليات التحقيق العقاري الذي يتم من خلاله جرد وتحقيقي للحالة العقارية.

1- تعيين الحدود:

تمر هذه العملية بثلاثة مراحل بداية بتحديد الإقليم البلدي، فقد نصت المادة 05-1 من المرسوم التنفيذي 76-62 السالف ذكره على «ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها»⁴. ويسند في ذلك على الوثائق الرسمية المتوفرة لدى مكتب المسح ويتم ذلك طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد⁵، وتنقل هذه الحدود على محضر يسمى بمحضر التحديد يحرره التقني المكلف بالعملية.

1- المواد 7، 9، 11 من المرسوم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 07 أفريل 1992 العدد 26، سنة 1992.

2- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 227-228.

3- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 92-134.

4- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 76-62.

5- القانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخة في 07 فيفري 1984.

كما تتطلب أعمال التحديد إستدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها وهذا من أجل تحديد الأماكن المعلومة بناء على الوثائق المقدمة من المالكين، كما يمكن الإستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن إذا تعلق الأمر بمكان معلوم ذا حدود غير واضحة، والاستعانة أيضا بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 1/25.000 إلى 1/50.000.

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك إعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال والإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية، كذلك أن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك والأعوان القائمين عليها اتباع جملة من الالتزامات نص عليها المرسوم 82-500 المؤرخ في 22 ديسمبر 1982 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم¹.

2- عملية التحقيق العقاري

كما سبق الإشارة إليه فيما سبق أن عملية التحقيق العقاري هي جرد وتحقيق للحالة العقارية، ويقوم بها عونين، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية، ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية تحديد الحدود².

ويعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح، لذلك ينبغي على الأعوان القيام بأعمالهم وإثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة³، ويقوم المحققان بـ:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.

- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين

1- المرسوم رقم 82-500 المؤرخ في 22 ديسمبر 1982 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 55، سنة 1982.

2- التعليمات 16، المرجع السابق، ص 15.

3- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 2003، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص 363.

- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.
- تثمين وتقدير أفعال الحياة، إعداد وملا البطاقات العقارية¹.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.
- مقارنة المعلومات الموجودة في الميدان مع تلك الموجودة في المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومع الوثائق المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح عند الإنتهاء من عمليات التحقيق وتثبيت الحدود يتم على إثرها إعداد وثائق المسح المتضمنة على جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي، سجل مسح الأراضي والمخططات المساحية وترسل صور من هذه الوثائق إلى كل البلديات والإدارات المعنية².

تأسيس السجل العقاري :

إن الهدف من عملية مسح الأراضي العام يهدف إلى تأسيس السجل العقاري لإتمام إجراءات الشهر العقاري بغية تمكين الغير من العلم بمختلف التصرفات الواقعة على الحقوق المشهورة، فقد نصت المادة 03 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 على « يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية »³، ويعتبر تأسيس السجل العقاري من بين الصلاحيات الهامة المخولة قانوننا للمحافظ العقاري⁴.

لذا سنخصص هذا المطلب للحديث عن السجل العقاري في التشريع الجزائري وذلك من حيث تعريفه و محتوياته، وإجراءات القيد فيه.

تعريف السجل العقاري :

لقد عرف السجل العقاري عدة تعريفات فقهية و قانونية سنتناولها فيما يلي:

- 1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 59.
- 2- قادي ميلود، وهميسي اسلام، ترقيم السجل العقاري منازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945 قالم، الجزائر، 2017، ص 16.
- 3- المادة 03 من الأمر 75-74.
- 4- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 52.

: التعريف الفقهي

أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، فقد عرفه البعض أنه « عبارة عن مجمل الوثائق التي تبيّن أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية¹ .

ثانياً: التعريف القانوني

لم ينص المشرع الجزائري على تعريف معين للسجل العقاري واكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه حيث أنه بالرجوع لأحكام المادة 12 من الأمر 74-75 (السالف ذكره) التي نصت بأن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما «، التي يتضح من خلالها بأن السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة بطاقات عقارية يتم مسكها على مستوى كل محافظة عقارية² .

أما المشرع المصري فقد عرف السجل العقاري الذي يعرف في النظام القانوني المصري بالسجل العيني على أنه « مجموعة من الصحائف التي تبيّن أوصاف كل عقار وتبين الحالة القانونية المتواجدها، كما ينص على الحقوق المترتبة له وعليه في آن واحد وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به³ . وترمي عمليات السجل العقاري إلى الشروع في نظام الشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر المتمثل في نظام الشهر العيني الذي يدعم الائتمان العقاري والعمل على استقرار الملكية العقارية⁴ .

: محتويات السجل الـ

يقصد بمحتويات السجل العقاري تلك المكونات الخاصة به التي برزها المشرع العقاري على أن السجل العقاري يمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تمثل النطاق الطبيعي للعقارات وبطاقات تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك.

1- حمدان حسين اللطيف، المرجع السابق، ص 259.

2- المادة 125 من الأمر 74-75.

3- عبد الحميد الشوربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2004 ص 163.

4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 2، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 107.

: إنشاء البطاقات العقارية

البطاقة العقارية هي مجموعة الصفحات المكونة للسجل العقاري¹، وأداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة، وتتضمن بالنسبة لكل بلدية ممسوحة تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية، ويقيد فيها العقار في جداول البطاقة وتخصص في كل جدول نوع المعلومات سواء المالك أو العقار، تحتوي كل منها على البيانات الكاملة عن البناءات، عن كافة الحقوق العينية سواء من حيث طبيعتها أو مدتها أو أسماء الأشخاص الذين يستعملون هذه الحقوق، مثلا إذا كان الشخص واحد يملك عدة وحدات عقارية فإنه يفتح في السجل صفحة أو بطاقة خاصة بكل وحدة².

ويجب أن يراعي المحافظ العقاري عملية ترتيب هذه البطاقات³، وفي هذا الشأن نصت المادة 20 من المرسوم 74-75 (السالف ذكره) على « أن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية:

- بطاقات قطع الأراضي.

- بطاقات العقارات الحضرية».

أما في العقارات الريفية فإن المحافظ العقاري يمسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة شخصية حسب كل مالك، وهذا طبقا لنص المادة 113 (من نفس المرسوم 76-63)⁴، وما يمك الإشارة إليه أن هذه البطاقات عبارة عن نموذج محدد بموجب قرار من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 يؤشر عليها بكيفية واضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي⁵.

1- قادري ميلود، وهميسي اسلام، المرجع السابق، ص 26.

2- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، 1988، ص 43.

3- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 113.

4- المواد 20-113 المرسوم التنفيذي 76-63.

5- سماح ورثي، المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق،

جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر 2006، ص 12.

ثانياً:

نصت المادة 44 من المرسوم 63-76 (السالف ذكره) على هذا السجل، فهو وصفة شخصية بنظم بترتيب الحروف الهجائية لأصحاب الحقوق التي تم إظهارها، كما يخصص فيه لكل مالك بطاقة خاصة تبيين فيها الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود محافظة عقارية واحدة، كما تدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العقاري، وتكمن أهمية هذا السجل في معرفة الحالة العقارية للمالك في منطقة واحدة، وذلك بعد الإطلاع على البطاقات العقارية المختلفة¹ للمالك في منطقة واحدة وإثبات الحق في الفهرس الهجائي لا يعتبر شهر الحق ولا تكون له أية قيمة إذا كان الحق لم يثبت في سجل البطاقات العقارية².

:

هي جميع البيانات المستقاة من الميدان وتودع بعد الانتهاء من عملية المسح لدى المحافظة العقارية التي تقوم بتفحص هذه الوثائق³ المنصوص عليها في المادة 8 من المرسوم 74-75 المتمثلة في:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- دفتر مسح الأراضي الذي سجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين.
- مخططات مسح الأراضي.

: إجراءات القيد في السجل العقاري

بعد إعداد عملية مسح الأراضي يتم تأسيس السجل العقاري، وتتم عملية القيد في السجل بعدة مراحل يمكن ذكرها كالتالي:

:

بعد الإنتهاء من عملية المسح بالبلدية المعنية يتم إيداع مختلف وثائق المسح بالمحافظة العقارية وبالضبط على مستوى قسم الترقيمات العقارية والتي تشمل الوثائق التالية:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

1- المادة 44 من المرسوم التنفيذي 63-76.

2- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 60.

3- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 103.

- جدول للحسابات تسجل فيه أسماء وحسابات المالكين.
- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي للمعنيين.
- مخططات مسح الأراضي¹.

ثانيا: تحرير محضر ايداع وثائق المسح

بعد إستلام المحافظ العقاري لوثائق المسح وفحصها يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر استلام يحرره المحافظ العقاري ويصرح فيه بتعيين تاريخ الايداع، كما يحدد أقسام اسم البلدية والأماكن التي تم مسحها، ويعين المحافظ العقاري بدقة تاريخ الايداع لأهميته الكبيرة، ذلك أن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح²، ويتم فحص الوثائق من حيث:

النوعية يقصد بذلك أن تكون وثائق المسح مؤشرة بصفة واضحة ومقروءة ولا يكثر عليها الكشط، وتكون محررة بدقة ووفق الشروط المنصوص عليها³.

إن فحص الوثائق يجب أن يكون فحصا شاملا وأن أي نقص في وثائق المسح المودعة يترتب عليه رفض الإيداع الذي يكون في إحدى الحالات التالية:

- إذا كانت وثائق المسح المودعة لم تشمل كل أجزاء القسم، فهنا يرفض المحافظ العقاري الإيداع لأنه جاء ناقصا.

- عند إيداع وثائق المسح لبلدية بأكملها، لكن يتضح أن هناك بعض أقسام البلدية لم يتم مسحها فهنا يرفض المحافظ العقاري الإيداع.

1- خلايفية نوري، بولعسل سعد، المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2017-2018، ص 32.

2- حسن طوابي، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000، ص 17.

3- بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011، ص 107.

- إذا تم تسجيل 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية التي شملتها عملية المسح ضمن الأملاك المجهولة، فهذا يرفض الإيداع على أساس أن عملية المسح لم تحقق الهدف المرجو وهو تشخيص مجموعة من الملكيات¹

: إشهار محضر التسليم

ينشر محضر التسليم في لوحة الإعلانات بالمحافظة العقارية المعنية، ومقر البلدية المعنية والأماكن السكنية التي تتبع العقارات ويرسل إلى جميع مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري عبر التراب الوطني، ويكون محل إشهار واسع وخلال 8 أيام من تاريخ إيداع الوثائق لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية من تقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح.

كما تنشر نسخة منه عن طريق الإعلانات في الجرائد اليومية الوطنية² بعد إتمام المحافظ العقاري لإجراءات القيد في السجل العقاري يبدأ في ترقيم العقارات حسب التشريع المعمول به.

نخلص بعد دراسة هذا المبحث إلى أن المشرع الجزائري قد أحدث أنظمة لترقيم العقاري، وتتمثل في نظام المسح العقاري سواء كان المسح العام للأراضي أو المسح الغابي، وذلك وفقا لإجراءات معينة إنطلاقا من مرحلة تحضيرية وصولا إلى مرحلة ميدانية من أجل تحقيق أهداف معينة منها ضبط الملكية العقارية، كما أحدث المشرع نظام السجل العقاري الذي توضح فيه الحالة المادية والقانونية للعقار، حيث نجد في هذا السجل بطاقات عقارية ووثائق المسح وسجل شخصي، ويكون القيد فيه وفقا لمراحل إنطلاقا من إستلام وثائق المسح إلى غاية إشهار محضر التسليم وبعد ذلك ترقيم العقارات.

الهيئات الـ على عملية الترقيم العقاري

لقد أحدث المشرع الجزائري آلية قانونية للقيام بعملية المسح العقاري لرغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية والتحكم في عقاراتها، وهي هيئة خاصة استحدثت سنة 1989 يطلق عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وبالتنسيق والتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى خاصة المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة وفقا لمراحل تتضمن إجراءات عديدة حددها المشرع بمجموعة ممن القوانين خاصة

1- أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2000-2001، البلدية، ص 40.

2- خلايفية نوري، و بولعسل سعد، المرجع السابق، ص 40.

منها التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات المسح والترقيم العقاري الصادرة عن مديرية العامة للأماكن الوطنية¹.

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد كانت مهمة مسح الأراضي العام يختص بها مكتب تابع لنيابة مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية، لكن وتماشيا مع النهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية والمتمثل في تخفيف الأعباء العامة وكذا تقليص دور المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع وباعتبار أن هذه الإدارة تتبع وزارة المالية فقد تم التنازل عن مهمة مسح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي².

: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالرجوع لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي نجدها تعرف الوكالة بأنها « تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و م أ) وتدعى في صلب النص الوكالة، وتخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم.

أما المادتين الثانية و الثالثة من نفس المرسوم فقد أضافت الجهة الوصية على هذه الهيئة والمتمثلة في وزير الإقتصاد³.

فهي بذلك مؤسسة إدارية تتمتع بالاستقلال المالي وذات شخصية معنوية وأهلية وموطن ونائب يعبر عن إرادتها وهو المدير وهذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون المدني⁴، وبالتالي فهي تخضع للقانون

1- التعلية رقم 16 المرجع السابق.

2- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 23.

3- المواد 2، 3 من المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 54 الصادر في 20 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 62-63 المؤرخ في 12 فيفري 1992، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 13 الصادر في 19 فيفري 1992.

4- المادة 50 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية عدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20/06/2005، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 44 المؤرخة في 26/09/2005.

العام وفي حالة كانت مدعية أو مدعى عليها فإن القضاء المختص نوعيا للفصل في القضية هو القضاء الإداري عملا بأحكام المواد 800 إلى المادة 806 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

إن تنظيم الوكالة يتجسد من خلال مظهرين، مظهر داخلي يتمثل في مجلس الإدارة والمدير يشرف على أربعة أقسام، ومهر خارجي يتمثل في مديريات جهوية وأخرى ولائية.

هيئات التسيير والإدارة :

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 89-234 السالف ذكره على أنه « يشرف على الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير »².

1- مجلس الإدارة:

عبارة عن هيئة يرأسها وزير المالية يعين بموجب قرار صادر عن وزير المالية ممثلين عن وزارات وهم:

- ممثل عن وزير الدفاع الوطني.
- ممثل عن وزير الداخلية.
- ممثل عن وزير التجهيز.
- ممثل عن وزير الفلاحة.
- ممثل عن وزير النقل.
- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي.
- ممثل مندوب التخطيط

1- المواد 806-800 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 21 المؤرخة في 22 أبريل 2008.

2- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 89-234.

مع إمكانية الاستعانة بأشخاص ذو كفاءة معترف بها في الميدان المتعلق بالموضوع المطروح على المناقشة طبقاً لنص المادة 15 من نفس المرسوم، ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما اقتضت الضرورة لذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو المدير بعد إرسال الاستدعاءات للأطراف خلال 15 يوماً على الأقل من تاريخ الاجتماع ويمكن تخفيض المهلة إلى 8 أيام في حالات الإستعجال لدراسة التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة مخططات عملها، ميزانياتها نظامها الداخلي، حصيلتها السنوية والتسوية المحاسبية والمالية.

2- مدير الوكالة:

يشرف على الوكالة مدير يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بعد اقتراحه من قبل وزير المالية، وقد خولت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 لمجلس مجلس الإدارة مهام يمكن حصرها في:

- ينفذ قرارات مجلس الإدارة.
- يعتبر المسير الإداري لأعمال الوكالة.
- يعتبر الممثل القانوني للوكالة.
- يعتبر الأمر بالصرف للميزانية.
- يفوض توقيعه للموظفين الموضوعين تحت سلطته.
- يحدد التنظيم الداخلي للوكالة.
- ممارسة السلطة السليمة على مستخدمي الوكالة.

ثاني : التنظيم الداخلي للوكالة

تنص المادة 225 من المرسوم التنفيذي إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم على أنه « يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير الإقتصاد والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية، ويمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية ومحلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة.

يعين مسؤولوا الفروع الجهوية والمحلية بقرار من وزير الإقتصاد بناء على إقتراح من مدير الوكالة¹ و قد تم النص على التنظيم الداخلي لوكالة مسح الأراضي على مستوى المركزي، الجهوي، الولائي في القرار الوزاري المشترك الصادر في 17 أبريل 2002² كما يلي :

على المستوى المركزي حيث نجد ثلاثة مديريات هي: مديرية الإنتاج ، مديرية التخطيط و المراقبة و المنازعات، مديرية إدارة الوسائل، ويتفرع عن كل مديرية مديريات فرعية.

أما على المستوى الجهوي: تتواجد هذه المديريات بكل من الجزائر، العاصمة، وهران، قسنطينة الشلف ورقلة، بشار، بسكرة، و يتفرع عنها مصالح تتمثل في مصلحة البرمجة، مصلحة تطبيقات الاعلام الآلي، مصلحة الأشغال المختصة، مصلحة الإدارة العامة.

أما على مستوى الولائي فإنها تصنف الى صنفين مديريات مسح الاراضي المرتبة في الصنف الاول، التي تضم مصلحة الأشغال و مصلحة الوسائل العامة و الأرشيف، ومديريات مسح الأراضي المرتبة في الصنف الثاني التي تضم أربعة مكاتب³.

دور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في ترقيم العقارات

تعتبر عملية مسح الأراضي العام الذي يعتبر من مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة النواة الأساسية لعملية ترقيم العقارات تتولى عملية مسح الأراضي العام إذ تشرف في هذا المجال على:

- تنفيذ التحقيق العقاري ورسم الحدود والطبوغرافيا.
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي.
- تقوم بتحرير مخططات المسح العام والوثائق الملحقة بها.
- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تطابق عمليات المسح مع السجل العقاري.

1- المرسوم التنفيذي 89-234.

2- فرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2001، ص 70.

3- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 33-35.

- تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية للخواص التي ينجزونها لصالح الإدارات العمومية.
- تنجز التصاميم العامة وتطويرها¹

كما تقوم بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملك الوطنية إذا كلفت بذلك².

إنتاج بيانات إحصائية دورية عن مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملك الوطنية وتطويرها وهو ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم 234-89 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63³.

وللوكالة علاقة إتصال مع المحافظة العقارية، هذه الأخيرة التي تقوم بمهمة ترقيم العقارات حيث تتجسد هذه العلاقة من أجل تأمين المرافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح وهو ما نصت عليه المواد من 72 إلى 84 من المرسوم 63-76 (السالف ذكره) بهدف ضمان وحدة المعلومات.

فالوكالة الوطنية لمسح الأراضي تلعب دورا هاما في عملية ترقيم العقارات من خلال قيامها بمهمة مسح الأراضي، فهي بذلك نقطة إنطلاق تمهد لعملية الترقيم العقاري.

المحافظة العقارية

المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعات باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط وإستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية⁴، إذ يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للقيام بعملية الشهر العقاري

1- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 36.

2- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن جرد الأملك الوطنية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 24/11/1991، عدد 60

3- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-63.

4- سلامي لامية وعبد الرحمن محمد، المرجع السابق، ص 93.

ونظرا للدور الذي تلعبه هذه المصلحة¹، سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريفها (الفرع الأول)، تنظيمها الداخلي (الفرع الثاني) ثم إختصاصاتها في عملية ترقيم العقارات في الفرع الثالث.

تعريف المحافظة العقارية :

تم تأسيس المحافظة العقارية عام 1771 بفرنسا على يد الملك « لويس الخامس عشر » حاكم فرنسا آنذاك، وفي مرحلة الإستعمار طبقت فرنسا قوانينها على الجزائر².

وقد استمدت المحافظة العقارية تسميتها من مدلولها اللغوي، وإن كان لها مدلول آخر من الناحية الإصطلاحية.

التعريف اللغوي :

هي تسمية من أصل كلمتين هما:

المحافظة La conservation بمعنى حفظ الشيء، صيانة، أصانة بيت الأمين.

العقارية Foncière أصل لكلمة عقار وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

المحافظة العقارية وتعرف كذلك بإسم محافظة الرهون conservation des hypotheques فهي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية بعد شهرها، وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية³.

كما يمكن تعريفها أيضا من خلال تعريف المحافظ العقاري الذي يشرف على تسييرها والمحافظ العقاري أو أمين مكتب السجل العقاري كما تسميه بعض التشريعات هو موظف الذي يرأس مكتب الرهون، وتتحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الإمتيازات و الرهون وحفظها بالقيود

1- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، الجزائر، 2001، ص 76.

2- سلامي لامية، عبد الرحمن محمد، المرجع السابق، ص 38.

3خالد رمول، المرجع السابق، ص 37.

وشهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات¹، وقد استحدثت المحافظة العقارية بصدور المرسوم التنفيذي 95-255.

تنظيم المحافظة العقارية :

تأخذ المحافظة العقارية شكل عام كما تشمل على تنظيم داخلي و هو ما سنتطرق إليه في ما يلي :

الهد :

استحدثت المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 التي نصت على « تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر³.

كما نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الذي جاء فيها « يبنى التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية في شكل أقسام وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية⁴.

ثانيا: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

بمقتضى المادة 3 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 الصادر عن وزير المالية الذي تم بموجبه تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية فإن هذه الأخيرة تتكون من مكتب المحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول داخل المحافظة⁵.

1- سلامي لامية، وعبد الرحمن محمد، المرجع السابق، ص 39.

2- المرسوم التنفيذي 95-65 المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 15 المؤرخة في 19 مارس 1995.

3- المادة 17 من الأمر 74-75، المرجع السابق.

4- المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

5- القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 المتضمن التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية و لمفتشيات أملاك الدولة، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 38 المؤرخة في 14/08/1991.

1- مكتب المحافظ العقاري

طبقا لنص المادة 20 من الأمر 75-74¹، والمادة الرابعة من المرسوم رقم 76-63² (السالف ذكرها) فإن مهمة تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية والمحور الأساسي في أنظمة الشهر العيني، إلا أنه يجب أن تتوفر فيه شروط لإكتسابه هذه الصفة اشترطها المرسوم التنفيذي 62-116 المؤرخ في 14-03-1192، كأن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة، وحاصل لأقدمية خمس سنوات على الأقل بمصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة، الكفاءة المهنية وروح المسؤولية³.

وقد حدد المشرع مهام المحافظ العقاري في نص المادة 3 من المرسوم 76-63 وذلك على سبيل الحصر والتي يمكن إبرازها في النقاط التالية:

- ينفذ الإجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود.
- يفحص العقود ومختلف الوثائق الخاصة للشهر.
- يؤشر على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- يحافظ على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالشهر العقاري.
- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري⁴

2- أقسام المحافظة العقارية:

قسم الإيداع وعمليات المحاسبة: يتم بواسطة مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، فضلا عن ذلك فهو يقوم بتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري ومسك سجل الإيداع.

1- المادة 20 من الأمر 75-74.

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 76-63.

3- المرسوم التنفيذي 62-116 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 92 المؤرخة في 1992/12/21.

4- خالد رمول، المرجع السابق، ص 91.

قسم قيد السجل العقاري وتسليم المعلومات: يتكفل هذا القسم بترتيب وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك بالإضافة إلى مسك السجل العقاري وتحيينه.

قسم ترقيم العقارات الممسوحة: يتولى هذا القسم متابعة إيداع الوثائق المساحية والمساهمة في التحقيقات العقارية مع متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، وتسليم الدفتر العقاري لأصحابه بعد انتهاءه من عمليات المسح¹.

: دور المحافظة العقارية في ترقيم العقارات

للمحافظة العقارية دورا هام في ترقيم العقارات الممسوحة بالبلدية المعنية، فبعد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح وفحصها، وتثبيت هذا الإيداع عن طريق محضر استلام والإمضاء عليه ومن ثم شهره، ليقوم بعملية معالجة الوثائق المودعة بمساعدة أعوان جمع المعلومات الكافية انطلاقا من سجل مسح الأراضي بالرجوع إلى البطاقة الشخصية للمالك أو الأبجدية لحصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم العقاري².

وعلى هذا الأساس يبدأ المحافظ العقاري وبالضبط بقسم الترقيمات العقارية في عملية ترقيم العقارات التي شملتها عملية المسح والتي تنتج آثارها من تاريخ الإمضاء على المحضر³، ويتم في هذه المرحلة تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية⁴.

نستنتج بعد دراستنا لهذا المبحث أن المشرع الجزائري في سبيل سعيه إلى إحداث نوع من الإستقرار على المعاملات إلى إحداث نوع من الإستقرار على المعاملات في مجال سوق العقار بالجزائر حيث خصص لها سلطة إدارية تتكفل بها ومراقبة مدى صحة إجراءاتها، وما يزيد من وضوح إتجاه نية المشرع أنه منح لصاحب الحق والمصلحة الطعن في قرارات السلطة الإدارية المخول لها ذلك⁵، وهو ما سوف نتطرق إليه بالتفصيل في الفصل الثاني.

1- خالد رمول، نفس المرجع، ص 92-93-94.

2- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 105.

3- خلايفية نوري، ويولعسل سعد، المرجع السابق، ص 35.

4- المادة 65 من القانون 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 78، المؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

5- عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2004، ص 10.

من خلال دراستنا لهذا الفصل نخلص أن المشرع الجزائري وضع أنظمة قانونية في عملية ترقيم العقارات، والتي تتجلى من خلال نظام مسح الأراضي العام ودوره في ضبط الملكية العقارية وحماية مالك العقار بالنظر لأهمية هذه العملية التي تعتبر أداة تكفل حق الملكية، وتهدف إلى إتمام إجراءات الشهر العقارية من خلال تأسيس السجل العقاري الذي يتكون من عدة بطاقات عقارية يتم مسكها على مستوى كل محافظة عقارية.

كما حدد المشرع الجزائري الجهات التي تقوم بعملية الترقيم العقاري والمتمثلة في جهاز الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كمرحلة تمهيدية للعملية، التي أوكلت لها عملية مسح الأراضي، فهي بذلك تعتبر النواة الأساسية لعملية الترقيم العقاري، ومن جهة ثانية فقد استحدثت هيئة أخرى تتمثل في المحافظة العقارية التي يتولى شؤونها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، الذي يقوم بمهام عديدة منها مسك السجل العقاري، وترقيم العقارات بقسم ترقيم العقارات المسوحة.

الفصل الثاني

صور الترقيم العقاري و منازعاته

الفصل الثاني

صور الترقيم العقاري ومنازعاته

في ظل الأنظمة العقارية، و الهيئات التي أحدثها المشرع الجزائري فإن المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج المسح من خلال شروعه في عملية الترقيم العقاري، وهي العملية التي يباشرها بعد ايداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية على مستوى قسم التقييمات العقارية عند تأسيس السجل العقاري¹، وقد تكون بسند كما قد تكون بدون سند لكنه محل حيازة من طرف المالك المفترض من خلال مدتها تمكن هذه الأخيرة من حق الملكية بالتقادم المكتسب، أو بدون سند ولا يوجد ما يفيد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، وأخيرا قد تكون هناك عقارات لم تكن محل مطابقة من أي شخص، وبناءا على هذه الحالات تتم عملية الترقيم العقاري، والتي إما أن تكون مؤقتة أو نهائية².

قد يحصل عند قيام المحافظ العقاري أثناء مباشرته لعملية الترقيم العقاري المؤقت إحتجاج واعتراض على العملية من قبل الغير يدعون حقهم على ملكيتهم للعقار، كما يعد الترقيم نهائيا إذا تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي في حالة عدم تسجيل أي إعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عنها أو في الحالة التي يحال فيها الإعتراض على القضاء الذي يثبت عدم الإعتراض، وبذلك تصير الوضعية القانونية النهائية للعقار هي تلك المدونة على السجل العقاري من طرف المحافظ العقاري، وهذه الوضعية لا يمكن مراجعتها أو الطعن فيها أو إعادة النظر فيها عن طريق القضاء³.

على ضوء ما سبق سنتناول في هذا الفصل عملية الترقيم المؤقت و النهائي، و تسوية منازعاتهما.

1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 245.

2- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 124.

3- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 236.

المبحث الأول

صور الترقيم العقاري

يأخذ الترقيم العقاري إحدى الصورتين إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي حيث يندرج تحت كل أنواع حالات معينة، فبعد ترقيم مؤقت عند عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح، فهنا يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال آجال معينة، كما يعد ترقيم نهائي إذا تحول العقار من مجرد ترقيم مؤقت في حالة غياب معرضة من طرف الغير، وهو ما سيتم التطرق إليه بالتفصيل في مطلبين، حيث سنتناول في المطلب الأول الترقيم المؤقت والمطلب الثاني الترقيم النهائي.

المطلب الأول

الترقيم المؤقت Imatriculation provisoire

يتم ترقيم العقارات بشكل مؤقت بعد إيداع وثائق المسح العقاري بالمحافظة العقارية، ويكون إما ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر، أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين، أو يتم الترقيم بإسم الدولة ويترتب في هذه الحالة تسليم المحافظ العقاري لشهادة الترقيم المؤقت التي تكتسي أهمية كبيرة في مجال الترقيم لما ترتبه من حقوق¹، لاسيما في مجال إثبات الملكية العقارية عند قيام الغير بالتعدي على العقار الحائز على شهادة الترقيم المؤقت.

وعلى هذا الأساس فإن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت الحق في الحصول على رخصة البناء الحق في رهن العقار للهيئات المصرفية تمكن صاحبها من الظهور بصفة المالك الظاهر للعقار، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 367715 الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2006².

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

2- قرار رقم 367711 المؤرخ في 2006، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2006، ص 55.

الفرع الأول: تعريف الترقيم المؤقت

الترقيم المؤقت هو الترقيم العقاري الذي يقوم به المحافظ العقاري بشكل مؤقت، وهو قابل للإلغاء والتعديل بالنسبة للعقارات الممسوحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملية قاطعة الدلالة من السندات التي يعتد بها في إثبات الملكية العقارية، كأن يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق تثبت الحيابة والاستغلال دون منازع¹، ولا يسند في الترقيم المؤقت إلا على الوقائع المادية التي تسمح بإرتكاب الملكية عن طريق التقادم المكسب والمقدرة مدته بـ 15 سنة كاملة²

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

يتم ترقيم العقارات مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر يبدأ سريانها من يوم إمضاء محضر الاستلام، ويتعلق هذا الترقيم بالعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية ولكن يتمسكون بالحيابة الهادئة والعلنية والمستمرة لمدة 15 سنة كاملة عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح عن ذلك³، كما يطبق هذا الترقيم أيضا على الحائز لسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل⁴، وكذلك المتحصلين على شهادة الحيابة المسلمة من طرف رؤساء البلديات.

وهو ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63-76 السالف الذكر بقولها «يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 4 أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المعموم لبه في هذا المجال⁵.

وعليه فإن المحافظ العقاري يسلم بذلك للمالك الظاهر عند تقديمه لطلب صريح شهادة الترقيم المؤقت تثبت ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا في حسابه⁶، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة سند رسمي يثبت وقائع الحيابة، فهي بمثابة شهادة حيابة، وترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيابة⁷.

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 237.

2- المادة 827 من الأمر 58-75.

3- خلايفية نوري، وبوسعل سعد، المرجع السابق، ص 36.

4- المادة 828 من الأمر 58-75.

5- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63-76.

6- بريك الظاهر، المرجع السابق، ص 66.

7- المادة 47 من القانون 03-22.

وتعتبر فترة أربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة للمطالبة بحقوقهم لإحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم، ففي حالة عدم تقديم أي اعتراضات للمحافظ العقاري خلال هذه الفترة أو تقديم اعتراضات وتم رفضها أو سحبها فإنه في هذه الحالة يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ويصبح المالك الظاهر مالك حقيقيا ويسلم له دفتر عقاري¹.

الفرع الثالث: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

قد تطرح أثناء عملية الترقيم للعقارات الممسوحة عدم وجود بيانات كافية مرجعية تحقق في الملكية العقارية أي عدم وجود بيانات كافية ومرجعية رسمية أو عرفية تؤهل لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية تؤهلهم لإثبات ملكيتهم، أهم ليست لديهم أية وثيقة تثبت ملكية العقار الشيء الذي يجعل المحافظ العقاري عديم القدرة على تحديد الطبيعة القانونية للعقار ولا يستطيع إبداء رأيه حلو تحديد حقوق الملكية، ففي هذه الحالة يتم ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين² يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح من قبل المحافظ العقاري، ويمنح لأصحاب هذه العقارات شهادة ترقيم مؤقتة عند طلبها³. وبعد انقضاء مدة العامين من الترقيم يصبح الترقيم نهائيا إذا لم تظهر وقائع قانونية جديدة، تؤدي إلى إعتراض الغير وفشل الترقيم النهائي للعقار.

الفرع الرابع: الترقيم المؤقت بإسم الدولة

يطبق الترقيم لمدة سنتين كذلك لفائدة الدولة وهذا عندما يصادف مرور فرق مسح الأراضي بغياب تام لملاك العقارات مما يصعب عليهم معرفة ملاك هذه القطع وتحديد سندات ملكيتها، ففي هذه الحالة فإن هذه الأملاك ترقم لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وذلك لمدة 5 سنة على أن يصبح هذا الترقيم لصالح الدولة بعد مرور هذه المدة في حال عدم ظهور اعتراضات من الغير أو ظهور المالك الحقيقي لهذه الملكية، وذلك طبقا لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018⁴ المعدلة

1- موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 4 نوفمبر 2017، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص 180.

2- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63-76.

3- خلايفية نوري، بولعسل سعد، المرجع السابق، ص 37.

4- قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 77، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 السالف ذكره، المادة 23 فقرة 1 التي جاء فيها « يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية¹.

وتجدر الإشارة أنه لا يمنح الدفتر العقاري للمعنيين خلال عملية الترقيم المؤقت للعقارات كونه يعد سند ملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقية في الملكية، ويعتبر دليلا على اثبات الملكية العقارية، فهو يشكل المنطق الوحيد لإقامة البيئة على نشأتها².

المطلب الثاني

الترقيم النهائي Immatriculation définitive

يكون الترقيم العقاري نهائيا إذا تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي ضمن الآجال منصوص عليها وعند غياب الاحتجاجات أو عند ظهور دلائل قوية لا تدع مجال للشك في أحقية الشخص للملك المعني الذي شملته عملية المسح، أو إذا كان نهائيا منذ النشأة أو الميلاد، وقد نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف ذكرها³.

كما يعتبر الترقيم نهائيا في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض، حيث تصير الوضعية القانونية النهائية للعقار هي تلك المدونة على السجل العقاري من طرف المحافظ العقاري، وهذه الوضعية لا يمكن مراجعتها أو الطعن فيها أو إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء⁴.

1- التعلية رقم 16، المرجع السابق.

2- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دارهومة، الجزائر، ص 280.

3- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 126.

4- العلمي سليم، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص 33.

الفرع الأول: تعريف التقييم النهائي

يعرف هذا النوع من التقييم على أنه ذلك التقييم الذي يباشره المحافظ العقاري على أساس ثبوت السندات ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية¹، أو على أساس العقود أو كل الوثائق الأخرى طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية العقارية².

وهو ما جاء في أحكام الفقرة الأولى لنص المادة 12 من المرسوم 63-76 السالف ذكره التي نصت على « يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية»³.

من خلال نص المادة المذكورة آنفاً يتضح أن التقييم النهائي مرتبط بنوعية السند وحجيته ومطابقته للتشريع الساري النفاذ الذي قد يكون سند ذو حجية في إثبات الملكية أو سند منحتة السلطة المؤهلة.

ويجب على المحافظ العقاري أن ينقل تلقائياً عند الاقتضاء في كل تقييم نهائي قيد الامتيازات و الرهون العقارية وحقوق التخصص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها⁴ على البطاقات العقارية والدفاتر العقارية المنشأة بمناسبة تقييمها النهائي، وسلم المحافظ العقاري مقابل كل مجموعة ملكية مرقمة نهائياً دفتر العقاري للمالك المعترف به سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، كما يتم إعداد دفتر عقاري واحد يبقى على مستوى المحافظة العقارية في حالة الشروع، إذا ما لم يعين هؤلاء الأشخاص وكبلا عليهم لسحب الدفتر العقاري⁵.

الفرع الثاني: التقييم النهائي على أساس سندات تثبت الملكية

لقد وضحت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح العام والتقييم العقاري بعض السندات التي يرقم على أساسها العقار ترقيماً نهائياً وهي سندات ذات حجية في إثبات الملكية والمتمثلة في:

- 1- قادري ميلود، وهميسي إسلام، المرجع السابق، ص 45.
- 2- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 136.
- 3- المادة 12-01 من المرسوم التنفيذي 63-76.
- 4- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 136.
- 5- المادة 46 من المرسوم التنفيذي 63-76.

1- سندات ملكية معدة في عهد التشريع القديم

أفرزت القوانين القديمة الخاصة بالملكية العقارية في الجزائر حيازة الأشخاص للعديد من سندات الحق في الملكي، فكانت مصدرا يمكن الاستناد إليه في إثبات الملكية العقارية ومن أبرز هذه القوانين التي خلقت سندات:

أ) قانون السيناتوس كونسيلت «Senatus consulte» السالف ذكره الذي جاء لتقسيم الأراضي بين القبائل وتحويل حقوق الانتفاع إلى ملكية فردية لصالح مجموعة من الأفراد، حيث تم تقسيم بعض أراضي العرش بين القبائل لتصبح ملكا للأفراد تمهيدا لجعلها قابلة للتنازل عنها لفائدة المعمرين.

ب) قانون فرنسي «warnier» السالف ذكره الذي تضمن تأسيس سندات الملكية الفردية في الجزائر وفرنسا، حيث نصت المادة الأولى منه على «إن تأسيس الملكية الفردية في الجزائر وحفظها والانتقال التعاقدية للملكيات والحقوق العقارية أصحابها تخضع للقانون الفرنسي»، وعليه أصبح إثبات المعاملات العقارية كتابيا عن طريق عقود رسمية يحررها الموثقون وليس القضاة المسلمين خاصة وأنها كانت خاضعة لقواعد الإشهار العقاري المنصوص عليها في قانون 23 مارس 1855¹.

2- العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من قبل القضاة الشرعيين

هي تلك من العقود أنجزت طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية من قبل قضاة شرعيين وهي عبارة عن سندات غير مشهورة أعترف لها بالحجية في إثبات الملكية العقارية بموجب المادة 05 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والتي نصت على أنه «إذا قدم الشخص واطع اليد على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سندا محررا في شكل من قاضي الشرع ومسجلا لكن غير منشور فإن ملكية الأرض يعترف بها»². وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 40097 المؤرخ في 03 جوان 1989 بقولها «.. من المستقر عليه فقهاء وقضاة أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون، حيث تعد عنوان على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقيات، وما تنص عليه تواريخ حيث لا يمكن إثبات ما

1- قادري ميلود، وهميسي اسلام، المرجع السابق، ص 46.

2- المادة 5 من المرسوم 73-32، المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 15، المؤرخة في 20 فيفري 1973.

هو مغاير أو معاكس لفحواها، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه يخرق القانون غير مؤسس ومن خلال هذا القرار فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا صحيحا وسليما¹.

3- السندات القضائية:

هي بمثابة الأحكام النهائية الحائزة على قوة الشيء المقضى فيه لاستنفاد كل طرق الطعن القضائية العادية التي تكرر تصرفا قانونيا أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو إبطالها أو تغيير في ملكية بصفة عامة²، التي يتوجب اشهارها طبقا للمادة 14 من الأمر 75-74³، والمواد 762، 764 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية في حكم رسو المزاد وأثاره⁴، كذلك المادة 72 من القانون المدني في الحكم بتنشيت الوعد بالبيع العقاري⁵، أيضا الحكم المصرح بالشغور وإلحاق الشركات بالأملك الخاصة للدولة طبقا للمواد 48، 51، 52 من القانون 90-30 قانون الأملك الوطنية⁶.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن بعض الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية لا تحتوي على المعلومات المطلوبة التي قررها التنظيم مما أدى إلى معاملتها كالثائق العرفية التي تقتضي إفراغها في قابل رسمي للأخذ بها تحرر بيد الموثق⁷.

إن هذه القوانين والعقود الرسمية والسندات القضائية تعد بمثابة سندات ذات حجية، حيث يمكن لأصحابها إثبات ملكيتهم بها على العقار والتي يتم على أساسها ترقيم العقارات بشكل نهائي.

1- قرار رقم 40097 المؤرخ في 03 جوان 1989 الصادر عن المحكمة العليا، مجلة قضائية، عدد 01، سنة 1992، ص 119.

2- قادري ميلود وهميسي اسلام، المرجع السابق، ص 47.

3- المادة 14 من الأمر 75-74.

4- المواد 762، 764 من القانون 08-09.

5- المادة 72 من الأمر 75-58.

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

7- مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 114.

الفرع الثالث: التقييم النهائي بموجب عقد من السلطة المؤهلة

هي الحالة التي يستفيد منها الشخص على عقد إداري غير مشهر مقابل تسديده لثمن الحيازة كاملا، وتمكنه من إثبات الحيازة أمام العون بالمكلف بالمسح، كتشييد بناية بموجب رخصة بناء أو من دونها على أرضي تابعة للأملك الخاصة لدولة القابلة للبناء والتعمير في مفهوم القانون 90-29 السالف ذكره¹، وهذه الحالات كثيرة تربت عن عقود حررتها البلديات لفائدة الأشخاص² بغرض تشييد بنايات أو تسوية وضعيتها في إطار الأمر 74-26، المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات والتنازل عنها فيما بعد للأفراد بهدف بناء سكنات³.

نجد حالة أخرى في هذا الإطار لتقييم العقارات بشكل نهائي وهي السندات الإدارية المسلمة بموجب المرسوم رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط حقهم في تملكها لكنها بقيت معلقة بسبب تقصير من الإدارة من أجل استكمال إجراءات تسويتها⁴.

بالإضافة إلى ذلك فقد نصت المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 على أنه « في حالة تشييد البنائيات برخصة أو بدونها على أرض ذات أصل تابع لأملك الدولة منحها السلطة المؤهلة طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يثبت مالكاها الظاهر الذي لا يحوز على سند الملكية دفعه لثمن الحيازة لدى قابض البلدية او مصالح أملك الدولة⁵.

1- قادري ميلود وهميسي اسلام، المرجع السابق، ص 48.

2- حسن طوابيية، المرجع السابق، ص 90.

3- الأمر رقم 74-26.

4- المرسوم التنفيذي رقم 85-212، المؤرخ في 13 أوت 1985 المتضمن شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقاعد المعمول بها، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 34، المؤرخة في 14 أوت 1985.

5- المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

الفرع الرابع: الترقيم النهائي بإسم الدولة

أضاف قانون المالية لسنة 2015 حالة ثالثة للترقيم النهائي تضمنتها المادة 67 من هذا القانون بإضافتها إلى 23 مكرر من الأمر 74-75 التي نصت على ما يلي: « يرقم كل عقار لم يطالب به من خلال عمليات المسح ترقيميا نهائيا بإسم الدولة، وفي حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكة»¹.

وهذه الحالة تخص الملاك التي لا مالك لها بمفهوم المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية السالفة الذكر والمادة 773 من القانون المدني.

مما سبق نخلص إلى أن ترقيم العقارات قد يكون ترقيميا مؤقت أو ترقيم نهائي باختلاف الوضعية القانونية التي يكون عليها العقار، فإذا كان المالك الظاهر لا يحوز على سندات ملكية قانونية ويتمسك بالحياسة الهادئة والعلنية، أو حياسة قانونية وفقا لأحكام القانون المدني، فهنا يرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة أشهر، ويكون ترقيميا لمدة سنتين إذا كان المالك الظاهر لا يحوز على سندات رسمية او عرفية تؤهله لإثبات ملكيته، أما إذا كان العقار في حياسة أي للشخص سند ذو حجية أو عقد منحتة السلطة المؤهلة، فهنا يرقم العقار ترقيميا نهائيا يتم بموجبه تسليم الدفتر العقاري للمالك، ضف إلى ذلك الترقيم النهائي بإسم الدولة إذا لم يطالب بالعقار خلال عمليات المسح، ويتم هذا الأخير وفقا للتشريع المعمول به.

1- رواجي محمد ، المنازعات حول الترقيم العقاري، اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القانون الإداري، مجلس الدولة، الجزائر، 2015، ص 06.

المبحث الثاني

منازعات الترقيم المؤقت والنهائي

إن إجراء عملية المسح وتأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر المشار إليهم في دراستنا السابقة لا تخلو من الإحتجاجات سواء أثناء قيام الأعوان المكلفين بمسح الأراضي بمهام المسح، أو في مرحلة الترقيمات العقارية، فالسجل العقاري هو بمثابة الوعاء الذي تصب فيه نتيجة أعمال المسح في شكل ترقيم مؤقت ونهائي يباشره المحافظ العقاري، ويقوم بشهره في السجل المؤسس والمنشأة لحق الملكية العقارية¹.

لكن قد يلقي المحافظ العقاري اعتراضات واحتجاجات أثناء عملية ترقيم العقارات سواء كان الترقيم مؤقت أو نهائي من طرف الأشخاص الذين حضروا في عملية المسح أو أشخاص سجلت حقوقهم باسم الغير وهم في الأصل لم يحضروا في عملية المسح ويحوزون على سندات ووثائق تثبت حقوقهم على الملكية العقارية، ومن جهة أخرى فقد تلحق عملية ترقيم العقارات ضررا بحقوق الغير كالإنقاص في المساحة المشكلة لمجموعة الملكية محل الترقيم.

لذا فقد وضع المشرع الجزائري طرق تكفل للأفراد حقوقهم العقارية بمناسبة ترقيم العقارات بشكلها المؤقت أو النهائي، ويمكن الأشخاص من سلك إحدى الطريقتين إما التسوية الإدارية (الودية) للاحتجاجات والاعتراضات التي تكون وفقا لإجراءات معينة وآجال محددة أو أمام الجهة القضائية المختصة بحسب الحالة.

وهو ما سنتطرق إليه في هذا المبحث الذي سنتناول فيه تسوية منازعات الترقيم المؤقت في المطلب الأول، وتسوية منازعات الترقيم النهائي في المطلب الثاني.

المطلب الأول

منازعات الترقيم المؤقت

عند الانتهاء من عملية مسح الأراضي يتم إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، كما تودع نسخة منها لمدة شهر كامل بمقر البلدية المعنية قصد تمكين الجمهور من الإطلاع عليها، ويمكن لكل شخص

1- نعيبة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 93.

له مصلحة أو أصابه ضرر من عملية التقييم المؤقت للعقارات أن يقدم احتجاجه أو اعتراضه أمام المحافظة العقارية خلال هذه المدة ومراجعة الحقوق التي قيدها في السجل العقاري.

وهذا قصد التصالح أمام المحافظ العقاري، أما في حالة فشل المحافظ العقاري في تصفية الاعتراضات يتم طرح النزاع أمام الجهات القضائية المختصة، وهو ما سنتطرق له في فرعين، الفرع الأول: التسوية الإدارية لمنازعات التقييم المؤقت، الفرع الثاني: التسوية القضائية لمنازعات التقييم المؤقت.

الفرع الأول: التسوية الإدارية لمنازعات التقييم المؤقت

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

أولاً: المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح بالبلدية

يعمل المحافظ العقاري على فحص ومراقبة الوثائق المساحية المودعة أمامه من حيث الكمية والنوعية، فإذا لاحظ أي نقص في هذه الوثائق يقوم بإرجاعها إلى مصلحة المسح من أجل تصحيحها¹.

فكثيراً ما تتضمن التحقيقات العقارية المتعلقة بالبحث في الوضعية القانونية للعقار أخطاء قد تضر بأصحاب الحقوق كأن يذكر إسم شخص لا صلة له بالعقار مثلاً، وتبلغ رسائل الإحتجاج إلى لجنة المسح والتي تقوم بدورها ودراستها ومحاولة التوفيق بين المعنيين إذا تعلق الأمر بنزاع على الحدود أو الرسم المساحي لعقاراتهم.

ويقوم عند الاقتضاء رئيس الفرقة بالتعديلات اللازمة مستندا في ذلك على قرارات اللجنة المصادق عليها من قبل الوالي والتي تقوم بإصلاح الأخطاء الواردة في الأسماء أو المساحات أو أي نوع من الحقوق².

1- جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2017، ص 228.

2- التعليم رقم 16، المرجع السابق،

وفي حالة عدم التوصل إلى توفيق بين المالكين فإن لجنة المسح تحدد الحدود المؤقتة للعقارات، كما يجب أن تكون عليه في المخططات، وتمنح للمالكين مدة ثلاثة (03) أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية العادية المختصة إقليمياً، وذلك حسب نص المادة 14 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التي تنص على أنه « يعطى أجل قدره ثلاثة (03) أشهر فيما يخص الإجراء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.

وعند إنقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به، وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا يكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين. وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي¹.

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 15 من المرسوم 63-76 مسألة تقديم الإحتجاجات أثناء إيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية حيث جاء فيها « يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية².

ويتضح من خلال هذا النص على أن الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوسيطتين، إما كتابة بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم بذلك، وإما أن يقيدوا عريضة أمام الجهة القضائية المختصة، وقد تسفر محاولة الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري عن إحدى الاحتمالين.

1- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62-76.

2- المادة 15-16 من المرسوم التنفيذي 63-76.

1- محاولة الصلح الناجحة:

إذا اتفق الأطراف على حل ينهي الخلاف بينهم يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر صلح يذكر فيه الاتفاق المتوصل إليه¹.

إلا أنه عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح على المحافظ العقاري بتبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي من أجل تعديل الوثائق اللازمة لتتماشى مع اتفاق الأطراف وحسب ما تم الاتفاق عليه في محضر المصالحة على أن تبقى الترقيمات العقارية على حالها، وذلك خلال المدة القانونية الممنوحة لذلك ومقدرة بأربعة (04) أشهر أو سنتين على احتمال ظهور أشخاص أخرى²، وهو ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63-76.

2- محاولة الصلح الفاشلة:

إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف، حيث أنه يجب على المدعي رفع دعواه في هذه الحالة خلال ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة من طرف المحافظ العقاري تحت طائلة سقوط الحق³، وعدم قبول الدعوى التي يلتبس من خلالها المدعي تغييراً أو تعديل في الحقوق الناتجة عن عملية الترقيم المؤقت⁴، طبقاً لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63-76 مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري في نفس المهلة⁵ هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتح لذات الغرض بالمحافظة العقارية، ولم ينص المشرع الجزائري على شكل معين للاحتجاج، فالشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية أي

1- التعلية رقم 16، المرجع السابق.

2- عثمانى سعيدة، صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته الناجمة عن قراراته التعسفية، مذكرة ماستر، جامعة آكلي محند ولحاج، البويرة، الجزائر، 2012-2013، ص 21.

3- حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية، الجزء الأول، درا هومة، الجزائر، 2013، ص 177.

4- حمدي عمر باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 353.

5- المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63-76.

خلال أربعة أشهر أو السنتين للترقيم المؤقت حسب الحالة¹، ويجب على المحافظ العقاري أن يولي إهتماماً للأجال القانونية لقبول الاعتراضات المقدمة إليه.

فإذا أثير الاحتجاج خارج الآجال القانونية أين يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي يجعل من الاحتجاج مرفوضاً، وعلى المعني اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقه، أما في حالة إثارة الاعتراضات في آجالها القانونية وحافظ الترقيم المؤقت على طابعه، وكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية²، بإستدعاء الأطراف المتنازعة ومحاولة إجراء مصالحة بينهما³.

وتسير في محاولة الصلح الفاشلة بين حالتين:

أ) غياب المعترض:

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

ب) غياب المعترض ضده:

المعترض ضده هو الشخص الذي استفاد من الترقيم المؤقت أو الذي طالب بالحصول على سند ملكية في إطار القانون 07-02 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وتسري في هذه الحالة أيضاً نفس الآجال والإجراءات كما هو الحال في الحالة الأولى⁴.

1- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 128.

2- بوشباح سامية، وبن يحي باية، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كليب الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2017-2018، ص 22.

3- حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 353.

4- بوشباح سامية، وبن يحي باية، نفس المرجع، ص 24.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يقيد المحافظ العقاري بأجل محدد لإجراء عملية الصلح بين الأطراف، وهو ما جعل مدى الترقيم المؤقت تطول وتخرج عن الآجال المحددة ضمن المادتين 13 و14 من المرسوم 63-76، وهو ما ينعكس سلبا على وضعية السجل العقاري، وذلك ما ينبغي على المشرع تداركه.

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

قد يتعذر معرفة المالك الحقيقي للعقار أثناء قيام لجنة المسح، وذلك لعدم تقدم أي شخص ما بطلب مسحه مما يؤدي بالمحافظ العقاري بترقيم هذا العقار في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي¹ لعدم وجود أي دليل يوحى لصاحب العقار، ويتم تسوية ومراجعة هذا الترقيم من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة وفقا للحالات التالية.

أولا: حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر

يتم تسوية العقارات التي تم ترقيمها لمجهول والتي يحوز مالكوها على سندات رسمية أو سندات لها الحجية أن يقوموا بتقديم اعتراضاتهم والمطالبة بترقيم العقارات لفائدتهم، وذلك بتقديم طلب لتسوية الترقيم العقاري يودع لدى المحافظة العقارية، ويجب أن يحتوي على طلب على بيانات المسح (رقم الحساب القسم المسحي، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة)².

وبعد تحقيق يقوم به المحافظ العقاري ومصالح الحفظ العقاري بالولاية والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكة³.

لكن سند الملكية قد يكون غير مشهر في تلك المحافظة، ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري الحصول على جميع المعلومات الخاصة به، إذ تمنح له مهلة 08 أيام إذا كانت المستندات

1- التعلية رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرفقة في حساب «العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي».

- المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2- بوشباح سامية، بن يحي باية، المرجع السابق، ص 26.

3- القانون 10-14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية 2015، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 78، المؤرخة في 2014/12/31.

متواجدة بمحافظة عقارية بنفس الولاية، أو مدة 15 يوم في حالة تواجدها خارج الولاية، وعليه يشرع المحافظ العقاري في دراسة الطلب، ويتعين عليه التحقق من سند الملكية المقدم من طرف المعارض ومقارنته بالعقار الذي سجل في حساب مجهول من حيث تطابق المعلومات الواردة في السند مع وضعية العقار¹.

ثانيا: حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر

في حالة عدم حيازة طالب الترقيم لسند مشهر فإنه يتم تسوية منازعة الترقيم لحساب مجهول بإتباع الإجراءات الواردة في المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2014/09/04 المتضمنة كيفية التسوية الإدارية لوضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول².

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

وقد حددت الآجال الممنوحة لهذه الجهات الإدارية للرد بـ 45 يوم من تاريخ طلب إبداء الرأي، وفي حالة كانت الردود إيجابية من طرف الجهات المعنية يقوم مدير الحفظ العقاري بإسالة الملف إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليتم ترقيم العقار بإسم طالبه.

وقد ثار إشكال حول إمكانية تسوية وضعية حساب المجهول بعد انتهاء مدة السنتين للترقيم المؤقت، لذا تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية وأصدرت التعليم رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/12 التي نصت على ضرورة الإستمرار في تسوية وضعية العقارات التي يحوز مالكوها على سندات رسمية أو

1- بلقاضي أمينة، و علي ليندة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2016، ص 75.

2- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول، وحالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

سندات لها الحجية فقط وذلك مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح مستثنية بذلك الحالات الأخرى التي يسري عليها الترقيم النهائي لفائدة الدولة¹.

وللإشارة فإن أحكام المادة 23 مكرر في فقرتها 2، 3، 4 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي تنص « في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهورة، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات به بإسم مالكة».

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين بإسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق²، وهو ما أكدته قرار المحكمة العليا والذي جاء فيه «...حيث رفع المطعون ضده طلب مقابلاً يرمي إلى الإشهاد له باكتساب العقار موضوع النزاع بالتقادم طبقاً لنص المادة 827 قانون مدني الجزائري³، وقد استجابة قضاة الموضوع للطلب بعدما شهدوا على توفر شوط المادة المذكورة بخصوص أجل خمسة عشرة (15) سنة لحيابة مستمرة علنية⁴.

الفرع الثالث: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت

يتم اللجوء إلى القضاء خلال أعمال مسح الأراضي عندما لا يتفق المالكين على حدود ملكيتهم⁵، مما يؤدي إلى منازعات بينهم تمس بحقوقهم العينية أثناء الترقيم العقاري المؤقت بعد فشل عملية

1- التعلية رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتضمنة الإستمرار في تسوية وضعية العقارات التي يحوز مالكوها على سندات رسمية أو سندات لها الحجية.

2- المادة 23 فقرة 2، 3، 4 المعدلة بموجب المادة 59 من قانون المالية لسنة 2018.

3- المادة 827 من القانون المدني الجزائري.

4- القرار رقم 448006 الصادر عن المحكمة العليا المؤرخ في 14 ماي 2008 عدد خاص بالاجتهاد القضائي، الجزء الثالث، ص 107.

5- بن عبيدة عبد الحفيظ، الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 220.

المصالحة بين الأطراف المتنازعة أمام المحافظ العقاري وقبل إنتهاء الآجال القانونية المقررة بـ 06 أشهر بعد تحرير محضر عدم الصلح.

وقبل التطرق لإجراءات الفصل في دعوى الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء لابد من ذكر شروطها.

أولاً: شروط قبولها

1- الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى:

تتمثل في الصفة والمصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون والإذن إذا اشترطه القانون، وهذا طبقاً لنص المادة 13 من القانون 08-109¹.

الشرط الأول: الصفة

ترفع الدعوى من ذي صفة، بمعنى أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق أمر المركز القانوني المراد حمايته أو من ينوب عنه وأن توجه الدعوى إلى من إعتدى على هذا الحق.

الشرط الثاني: المصلحة

وهي الفائدة التي تعود على رافع الدعوى ويجب أن تكون المصلحة قانونية وأن تكون قائمة وحالة بمعنى أن يتم الاعتداء فعلاً ولا تقبل الدعاوى على مصلحة محتملة إلا بنفي قانوني خاص²، وأن المصلحة هي مناط الدعوى وهذا يؤدي إلى تصفية الدعاوى المرفوعة أمام القضاء حتى لا تشتغل المحاكم بالفصل في دعاوى لا حاجة إلى الفصل فيها³.

وما نشير إليه أن المشرع الجزائري لم ينص على شرط الأهلية لقبول الدعوى بموجب المادة 13 من قانون المدني الجزائري مثلما كان عليه بالنسبة لنص المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم وذلك ليس سهواً منه كما يرى البعض⁴ وإنما تماشياً مع الفقه والقضاء والقانون المقارن، فالأهلية هي شرط

1- المادة 12 من القانون 08-09.

2- العلمي سليم، منازعات الترقيم العقاري، المرجع السابق، ص 47.

3- وجدي راغب فهمي، النظرية العامة للعمل القضائي في قانون المرافعات، منشأة المعارف، 1974، ص 108.

4- فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، منشورات أمين، 2009، ص 41.

المطالبة القضائية وبالتالي لصحة إجراءات الخصومة فالأهلية هي شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويترتب على عدم توفر الأهلية لدى رافعها بطلان إجراءات الدعوى، فقد يتوافر لدى الشخص الحق في رفع الدعوى دون أن يكون أهلا لمباشرتها، وفي هذه الحالة يجب أن يتخذ الأعمال الإجرائية المكونة للخصومة بواسطة ممثل قانوني وإلا كانت الدعوى باطلة¹.

الشرط الثالث: الإذن

هو من شروط وجوب الحق في التقاضي، أو من شروط قبول الدعوى متى كان هذا لازما، وأجاز للقاضي إثارة هذا الشرط من تلقاء نفسه لارتباطه بالنظام العام وفقا لنص المادة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومتى أقر القانون ضرورة توافره فإن القاضي غير مجبر على الفصل في موضوع الدعوى إذا تخلف هذا الشرط ومثاله الإذن للميز بالتصرف جزئيا أو كليا في أمواله وفقا لنص المادة 84 من قانون الأسرة الجزائري التي نصت « للقاضي أن يأذن لمن يبلغ سن التمييز في التصرف جزئيا أو كليا في أمواله بناء على طلب من له مصلحة، وله الرجوع في الإذن إذا ثبت لديه ما يببر ذلك»².

2- الشروط المتعلقة بالعريضة:

وتتمثل هذه الشروط في تحرير عريضة الدعوى والتي تتضمن عدة بيانات كالتوقيع والتاريخ....، وهذا حسب نص المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما نصت المادة 15 من نفس القانون على بيانات أخرى كالجبهة القضائية واسم ولقب المدعى وموطنه.

كما يجب تقييد العريضة وكذا شهرها³ ودفع الرسوم، نص المادة 17 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا شهرها لدى المحافظة العقارية لإبلاغ الغير بالنزاعات الوقعة على العقار محل النزاع⁴،

1- عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2004، ص 38.

2- المادة 84 من القانون 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 07/02/2005 المتضمن قانون الأسرة.

3- المواد 14، 15، 17، 18 من القانون 08-09.

4- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 55.

كما حددي المادة 18 من نفس القانون على تبليغ عريضة رفع الدعوى والتي لا تتم إلا بواسطة المحضر القضائي بموجب تكليف بالحضور.

ثانيا: الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى منازعات الترقيم المؤقت

ينعقد الاختصاص في دعوى منازعات الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى.

1- اختصاص المحكمة الإدارية:

تختص المحكمة الإدارية في الفصل نوعيا في النزاعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا، وهو ما نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

إذن إذا كان احد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام فإن الإختصاص ينعقد للقضاء الإداري أخذا بمبدأ المعيار العضوي.

ونعدم هذه الحالة بالقرار القضائي رقم 86501 المؤرخ في 2014/07/04 بعد أن استأنفت الدولة ممثلة في وزير المالية الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بسكرة والذي يقضي بإلغاء إعتراض أملاك الدولة عن الترقيم المؤقت الذي استفاد منه المستأنف ضدهم، حيث يستخلص من حيثيات القرار أن المجلس خلص إلى الخبرة قد توصلت إلى المستأنف ضدهم يحوزون على وثائق عرفية تعود لسنوات 1918 و 1919، وأنهم يمارسون حياة مادية من خلال الآثار التي أبرزها الخبير، وعليه فقد قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف والذي قضى بإلغاء الإعتراض على الترقيم المؤقت كون أحد الأطراف من أشخاص القانون العام².

2- اختصاص المحكمة العادية:

إن إختصاصها ينعقد في المنازعات بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والتي يختص فيها القسم العقاري وفقا لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

1- المواد 18، 800 من القانون 08-09.

2- قرار رقم 86501 المؤرخ في 2014/07/24 الصادر عن مجلس الدولة، غير منشور.

3- المادة 516 من القانون 08-09.

وهذه الحالة ندعمها بقرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2009/10/29 بقوله «... إن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام النزاع يتعلق بأشخاص طبيعية فقط ، حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور (بجاية) من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي...»¹.

المطلب الثاني

منازعات الترقيم النهائي

ينتج عن عملية الترقيم النهائي إعداد الدفتر العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم والذين لم يسجل ضدّهم أي اعتراض وفق ما تقتضيه المادة 46 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

فالدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إنجاز عملية المسح³ عملا بالمادة 19 من الأمر 75-76 التي تنص على « تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري الذي يشكل سند ملكية »⁴.

ورغم أن أسس نظام السجل العيني تقتضي عدم جواز الاعتراف على الحقوق المقيدة نهائيا نجد أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي لكل عملية مسح، وهو ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 63-76 التي تنص على « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء »⁵.

وكون الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي لهيئة إدارية (المحافظة العقارية) وجب تحديده ثم التطرق إلى إجراءات الفصل فيه.

1- قادري ميلود، وهميسي إسلام، المرجع السابق، ص 57.

2- المادة 46 من المرسوم التنفيذي 63-76.

3- حمدي عمر باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 59.

4- المادة 19 من الأمر 75-76.

5- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76.

الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري في الجزائر من أهم السندات التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك بمناسبة إنشاء بطاقة مجموعة الملكية وتحديدها تحديدا ماديا دقيقا¹.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري

لقد عرفته المادة 19 من المرسوم 63-76 التي نصت على « الدفتر العقاري هو سند إداري يسلم إلى مالك العقار الممسوح طباق للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية»².

كما نصت المادة 18 من الأمر 75-76 على أنه يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وأن تتوافق مجموعة البطاقات العقارية مع الدفتر العقاري يمكن أن يسهد عليه المحافظ العقاري في كل وقت.

ثانياً: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من اعتبره قرار إداري، ومنهم من أخرجه من دائرة القرارات الإدارية.

فقد اعتبر الأستاذ عمار بوضياف الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري، وهذا لتوفر جميع عناصر القرار الإداري فيه³، فهو يصدر عن هيئة إدارية بإرادتها المنفردة وله أثر قانوني، ومنهم من اعتبره ليس قرار إداري على غرار الأستاذ محمد كنانة، ويعتبر الدفتر العقاري كاشف للمراكز القانونية فقط، ولا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، وليس عملاً إنفرادياً وتدخل في وجوده عدة جهات إدارية كالبلدية والولاية، المحافظة العقارية ... مصالح المسح» ويعتبره مجرد شهادة إدارية⁴.

1- علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 100.

2- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 63-76.

3- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 170.

4 محمد كنانة، الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007، ص

من خلال الرأيين السابقين فإن الرأي الأرجح هو الرأي الأول الذي يرى بأن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري لأنه تصرف صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية ويتضمن على عناصر القرار الإداري ويترتب عن ذلك أنه لا يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء، وهذا شأن القرار الإداري.

ثالثاً: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار الدفتر العقاري من قبيل القرارات الإدارية وبالتالي يخضع لمدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية، فقد أجمع الفقه والقضاء على أن عيوب مؤدية لإلغاء القرارات الإدارية خمسة وهي:

1- عيب عدم الإختصاص: و ذلك في إذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري فلا تفويض في الإختصاص كأن يكون الختم الموجود على الدفتر العقاري من قبل رئيس مصلحة بالمحافظة العقارية، فأصدار الدفتر الإداري هو إختصاص أصيل للمحافظ العقاري و قاعدة الإختصاص تعرف على أنها: " القدرة أو الصفة القانونية على ممارسة و إصدار قرار إداري معين بإسم و لحساب السلطة الإدارية"¹.

2- عيب مخالفة الشكل والإجراءات: لا يمكن تصور ذلك على أساس أنه محدد وفق لنموذج خاص، الا أن الإشكال المطروح هو كيفية تسليمه للمالك دون أن يقوم بدفع الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحبة على إعتبار أنها مصاريف و رسوم للخزينة العمومية و عليه فإنه متى تم تسليم الدفتر العقاري دون دفع المصاريف فإنه يمكن للإدارة المسلمة للدفتر المطالبة بإلغاءه².

3- عيب عدم التسبب: بمعنى أن ه لا يمكن إصدار الدفتر العقاري بناء على وقائع قانونية غير تلك المحددة في الأمر 74/75، و المرسومين التنفيذيين 62/76، و 63/76 .

4- عيب مخالفة القانون: هذا العيب يشمل جميع عيوب القرار الإداري، و يمكن لمن تبين له أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إعداده للدفتر العقاري أن يرفع دعواه أمام الجهات القضائية لإلغاء الدفتر العقاري .

5- عيب الإنحراف بالسلطة: و نعني بذلك خروج الإدارة عن المساعي التي وجدت من أجلها لتحقيق المصلحة العامة، فعلى رافع دعوى إلغاء الدفتر العقاري اثبات أن هذا الأخير قد سلم لشخص عن

1- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار لباد، سطيف، الجزائر، 2007، ص 259.

2- قادري ميلود، وهميسي إسلام، المرجع السابق، ص 63.

طريق المحاباة أو لتحقيق مصلحة شخصية و ليس إحتراما للقانون، و في حالة عدم الإثبات فإن حكم الجهة القضائية يكون رفض الدعوى لعدم التأسيس¹.

الفرع الثاني: الطعن بإلغاء الترقيم النهائي

يكون الطعن بإلغاء الترقيم العقاري النهائي عن طريق دعوى الإلغاء وهي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة الذي تقتصر فيها سلطة القاضي على بحث مشروعية القرار ومدى إتفاقه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالف للقانون، ولا يتعدى من خلالها سلطة القاضي إلى أكثر من إلغائها².

ولقبول دعوى الإلغاء لابد من توفر شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه وأخرى متعلقة بالأطراف ومنها ما تعلق بالمعاد، فالشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه تتمثل في عناصر القرار الإداري (عمل قانوني يصدر بالإرادة المنفردة، عمل يصدر عن جهة إدارية)، كما يشترط في القرار الإداري أيضا أن يكون نهائيا ومؤثرا، أي قابل للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق ومؤثرا³.

بالإضافة إلى شرط المصلحة والميعاد الذي ترفع فيه دعوى الإلغاء الذي يسري من تاريخ نشر القرار أو إعلان صاحب الشأن به طبقا لنص المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

أما فيما يخص الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى فقد نصت المادة 816 على أن عريضة إفتتاح الدعوى يجب أن تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵، كتحديد جميع أطراف الدعوى القضائية من مدعى ومدعى عليه في الخصام إسم ولقب كل واحد منهم لمنع أي خطأ محتمل عند تنفيذ الحكم المراد التوصل إليه⁶ تحت طائلة عدم القبول شكلا.

1- قادري ميلود، وهميسي إسلام، المرجع السابق، ص 63.

2- محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض، أصول الإجراءات) منشورات الحلبي الحقوقية، 2005، ص 11.

3- ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، ص 274.

4- المادة 827 من القانون 08-09.

5- المواد 15، 816 من القانون 08-09، نفس المرجع.

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

بالإضافة إلى وجوب توقيعه من قبل محامي تحت طائلة عدم القبول طبقا نص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827 التي تعفي الدولة والأشخاص المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من التمثيل الوجوبي بمحامي في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى وجوب شهر دعوى الإلغاء بالمحافظة العقارية التي يوجد العقار بدائرة إختصاصها، وهذا عملا بأحكام المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ تحت طائلة عدم قبولها شكلا، وبهذا النص فإن الإشهار يعد إجراء جوهرى يقوم به المتقاضى وإلا رفضت شكاواه.

الفرع الثالث: الفصل في منازعات الترقيم النهائي

لقد أثير إشكال من الناحية العلمية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري، فيرى البعض أن الإختصاص يعود للقضاء العادي (القسم العقاري)، إلا أنه إستنادا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المحاكم الإدارية هي المختصة بالفصل في منازعات الترقيم النهائي الرامية إلى إبطال الدفتر على اعتبار أنه عقد إداري صادر عن مؤسسة عمومية ذات صيغة إدارية، كما تنص المادة 801 من نفس القانون على أنه « تختص المحاكم الإدارية كذلك في الفصل في:.....- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية»².

وبذلك تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة لطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وهو ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 74-75.

وتطرح صفة التمثيل القضائي جملة من المسائل على الصعيد العملي، فكثيرا ما رفضت الدعاوى أمام الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة، وفي هذا الصدد نصت المادة 111 من المرسوم رقم 63-76 على أنه « تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار وذلك تطبيقا للمادة 24 من الأمر

1- المادة 17 من القانون 08-09.

2- المواد 800، 801 من القانون 08-09.

75-174¹، كما تضمنت المادة 110 من القانون رقم 07-12 المتضمن قانون الولاية أن «الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية وهو مفروض الحكومة»².

فبالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأماكن العمومية في القضايا المتعلقة بأماكن الدولة. أما الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية فإن مديري أماكن الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات يكونون مؤهلين كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية فس القضايا المتعلقة بأماكن الدولة والحفظ العقاري.

فقد منح المشرع الجزائري الإختصاص القضائي للمحكمة الإدارية للفصل في منازعات الترقيم النهائي، أما في حالة تزوير الدفتر العقاري سواء من أحد الأطراف أو بمساعدة المحافظ العقاري فقد مكن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة وهي الجرح على مستوى المحكمة العادية بناء على نص المواد 222 من الأمر 66-156³.

وبمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشئ المقضى فيه، إلا أن تنفيذ القرار القضائي من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي به يبيح اتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات العقارية طبقا لنص المادة 15 من المرسوم 7574 لأن المحافظ العقاري ملزم بالتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار وذلك بالرجوع للمعلومات الموجودة في القرار المعني بالشهر إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي.

ويقوم بذلك المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر العقاري الذي تم إلغائه ويضع دفتر آخر جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه⁴.

1- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 63-76.

2- المادة 110 من القانون 07-12 المؤرخ في 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 12 الصادر في 29 فيفري 2012.

3- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية، عدد 49 الصادر في 10 جوان 1966 المعدل والمتمم، الأمانة العامة للحكومة، www.joradp.dz

4- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 296.

بعد دراستنا لهذا الفصل تبين لنا أن الترقيم العقاري الذي يقوم به المحافظ العقاري قد يأخذ إحدى الصورتين، إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي حيث يندرج تحت كل صورة عدة حالات، فيكون ترقيمًا مؤقتًا إذا تضمن حالة الترقيم لمدة أربعة (04) أشهر، أو لمدة سنتين ويسلم بموجب هاتين الحالتين شهادة الترقيم التي تكتسي أهمية كبيرة لما ترتبه من حقوق فهي بمثابة شهادة حياة، كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين لصالح الدولة، إذا صادف مرور فرق مسح الأراضي غياب تام لملاك العقارات، ويصبح هذا الترقيم نهائي في حالة عدم ظهور اعتراضات من الغير أو ظهور المالك الحقيقي لهذا العقار.

أما الترقيم النهائي فيكون إذا تحول الترقيم من مجرد ترقيم مؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها ويتضمن هو الآخر حالات بحيث يرقم العقار بشكل نهائي إذا كان قائم على أساس سندات تثبت الملكية كالسندات القضائية أو العقود الرسمية، كما قد يكون على أساس عقد من قبل السلطة المخولة قانونًا ويسلم عن عملية الترقيم النهائي الدفتر العقاري الذي يعتبر دليل إثبات الملكية العقارية.

وقد تثير عمليات المسح وتأسيس السجل العقاري وتسليم شهادة الترقيم والدفتر العقاري إحتجاجات واعتراضات بمناسبة ترقيم العقارات، لذلك فقد مكن المشرع الجزائري الأفراد طرق قانونية تكفل لهم حقوقهم العقارية أمام الجهة الإدارية المتمثلة في المحافظة العقارية، حيث منح في هذا الشأن المحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف في حالة تقديمهم اعتراضات حول عملية الترقيم المؤقت، وإذا فشل في ذلك فبإمكانهم رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، فإذا كان طرفي النزاع جهة إدارية منصوص عليها ضمن المادة 800 قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الدعوى ترفع أمام قضاء المحكمة الإدارية، وإذا كان طرفي النزاع من الأشخاص الطبيعيين فإنها ترفع أمام القضاء العادي.

أما فيما يخص منازعات الترقيم النهائي فإنها ترفع أمام القضاء الإداري على اعتبار أن الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظ العقاري بمناسبة ترقيم العقارات بشكل نهائي، هو بمثابة قرار إداري وبالتالي فإن إغائه يكون برفع دعوى أمام جهة القضاء الإداري وذلك في أجل ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ المحافظ العقاري بمحضر عدم المصالحة.

الخاتمة

إن موضوع الملكية العقارية في التشريع الجزائري يثير الكثير من الجدل فهو من أكبر الوضعيات تعقيدا، و مازادها ذلك هو النظام هو النظام العقاري الموروث عن الاستعمار الفرنسي ، لذا أعيد النظر في النظام العقاري بعد الاستقلال قصد إيجاد نظم كفيلة بتطهيره ، حيث تبني المشرع سياسة عقارية حديثة تتماشى و متطلبات التوجهات الإقتصادية المعاصرة ، وذلك من خلال إصداره لعدة قوانين.

لقد كان هدف المشرع من خلال وضعه لترسانة قانونية للنظام العقاري هو رسم طريق الغاية منه الكشف و تعيين جميع البيانات الضرورية و المهمة لمعرفة هوية العقار الكاملة و بصفة واضحة انطلاقا من موقعه ، حدوده، مساحته، إسم مالكه، و أسباب تملكه، و الحقوق العينية المترتبة له و عليه.

و أمام هذا الوضع العقاري وضع المشرع أنظمة تساهم في ضبط الملكية العقارية، وذلك بترقيم الملكيات بأسماء مالكيها و تثبيتهم عليها نهائيا، و يكون ذلك على مستوى كل إقليم تابع لكل بلدية حيث يسبق هذه العملية عملية رئيسية و هامة و هي الأراضي التي نظمها الأمر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، و كذا عملية تأسيس السجل العقاري طبقا للمرسوم 63/76، المؤرخ في: 25 مارس 1976، الذي يهدف إلى إتمام إجراءات الشهر لتمكين الغير من معرفة مختلف التصرفات الواقعة على العقار المشهر.

كما أوكل المشرع مهمة الإشراف على عملية الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري، وفقا لمراحل تتضمن إجراءات عديدة أهمها عملية مسح الأراضي التي تشرف عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و التي تلعب دور تمهيدي في عملية الترقيم، كما حدد المشرع الترقيم العقاري في صورتين ترقيم مؤقت و ترقيم نهائي بحيث يندرج ضمن حالة الترقيم المؤقت ثلاثة حالات و هي الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر، و حالة الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02)، و أخيرا حالة الترقيم بإسم الدولة، أما الصورة الثانية من الترقيم فتتمثل في الترقيم النهائي الذي يتضمن هو الآخر ثلاثة حالات و هي حالة الترقيم النهائي عند وجود سندات ذو حجية في إثبات الملكية، و حالة الترقيم النهائي عند معاينة عقار مشيد على أصل تابع لأمالك الدولة منحتها السلطة المؤهلة.

و قد عمل المشرع جاهدا لوضع أسس و قواعد متينة لتسوية المنازعات الناشئة عن عملية الترقيم العقاري سواء كان ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي، بالإضافة إلى السبل التي يمكن للمتضرر من

الخاتمة

عملية الترقيم أن يسلكها ، و الجهة المختصة بذلك، فالترقيم المؤقت للعقارات يمكن أن يتم تسويته إما إداريا أو اللجوء إلى القضاء إذا فشل المحافظ العقاري في تسوية النزاع إداريا و إيجاد حل مناسب، و ينعقد الاختصاص في دعوى منازعات الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى، على عكس منازعات الترقيم النهائي التي لا ينعقد الاختصاص فيها إلا أمام القضاء الإداري عن طريق الطعن بإلغاء الترقيم النهائي و من ثم الفصل في النزاع و ذلك على اعتبار أن الدفتر العقاري هو عقد إداري صادر عن مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية.

و من خلال كل ذلك تم التوصل إلى النتائج التالية:

إن المحافظ العقاري عند مباشرته لعملية الترقيم العقاري بجملة من الإجراءات و يترتب عنها آثار يمكن تلخيصها فيما يلي:

- إن الحقوق العينية التي يسجلها المحافظ العقاري في الدفتر العقاري تكون ذات حجية في إثبات الملكية العقارية ، إذا لم يقدم أي إعتراض أمامه في الآجال القانونية.

- إن الحصول على صفة المالك الظاهر للعقار، تتم عن طريق الحصول على شهادة الترقيم المؤقت، وتمكن حائزها من إبرام تصرفات على العقار، منها إمكانية رهنه لدى الهيئات المصرفية.

- يمكن للعقار أن يرقم ترقيما نهائيا و تسليم الدفتر العقاري دون الحاجة إلى ترقيمه مؤقتا إذا أثبتت التحقيقات الميدانية لفرق المسح حيازة الشخص على سندات من شأنها البت في ملكيته للعقار.

- إن القضاء هو السبيل الوحيد للفصل في منازعات الترقيم العقاري التي تعجز الهيئات الإدارية عن إيجاد حلول لها، وهو عنوان للحقيقة و إعادة ترقيم العقار لفائدة من تقرر الحكم لصالحه حسب طبيعة كل نزاع.

و في الأخير يمكن الخروج بالتوصيات و الاقتراحات التالية:

- رغم إيلاء المشرع لعملية الترقيم العقاري لأهمية بالغة من خلال سن العديد من القوانين إلا أن هذه العملية تسير بشكل بطيء للغاية، لذا وجب الإسراع في وتيرة عملية مسح الأراضي على المستوى الوطني.

الخاتمة

- توفير الوسائل المادية و البشرية لعملية التقييم العقاري، لا سيما مرحلة مسح الأراضي، و ذلك لاستقرار الملكية العقارية و التخفيف عن كاهل القضاء في القضايا العقارية.
- ضرورة إعادة النظر في القوانين الصادرة لا سيما الأمر 74/75، المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري باعتبارهما قد صدرا في وضع اقتصادي و سياسي مختلف.
- العمل على نشر قرار الوالي و إنشاء لجنة للمسح على أوسع نطاق حتى خارج التراب الوطني، و ذلك لضمان إعلامك كل من له مصلحة حتى يتسنى له الحضور مرفوقا بوثائقه التي تثبت صحة ملكيته للعقار .
- تحديد آجال قانونية لرفع دعوى إلغاء التقييم النهائي لتحسين مالك الدفتر العقاري من دعاوى قد تكون كيدية أو تعسفية.
- إشراك الفئات المؤهلة و المتخصصة في المجال العقاري في عملية سن القوانين من خلال إبداء اقتراحاتها و آرائها على الهيئة التشريعية من أجل سد النقائص و الثغرات، و إثراء المنظومة العقارية.
- من خلال النتائج و التوصيات السالف ذكرها يمكن القول أن موضوع التقييم العقاري، سواء كان مؤقت أو نهائي هو موضوع تقني و مرن يتطور بتطور العقار، و هو موضوع واسع و مفتوح من قبل الباحثين.
- في الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري لم يستطع تدارك النقائص و الثغرات المتعلقة بالنظام القانوني للتقييم العقاري سواء كان مؤقت أو نهائي، فهو موضوع تقني و مرن يتطور بتطور العقار، و مجال خصب للبحث العلمي.

قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر:

أ- القرآن الكريم.

ب- النصوص القانونية:

1- الدساتير:

- القانون رقم 01-16 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016.
- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 21 المؤرخة في 22 أبريل 2008.
- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية، عدد 49 الصادر في 10 جوان 1966 المعدل والمتمم، الأمانة العامة للحكومة، www.joradp.dz
- القانون الصادر في 16 جانفي 1851، المتعلق بالملكية في الجزائر.
- القانون 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02، المؤرخ في 07/02/2005 المتضمن قانون الأسرة.
- القانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخة في 07 فيفري 1984.
- القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملك الوطنية، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
- القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائري، عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

قائمة المصادر والمراجع

- القانون 07-12 المؤرخ في 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية عدد 12 الصادر في 29 فيفري 2012.
- القانون 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 78، المؤرخة في 31 ديسمبر 2014.
- قانون رقم 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 77، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.
- الأمر رقم 63-88، مؤرخ في 18 مارس 1963، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة.
- الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات لصالح البلدية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 19، الصادرة في 05 مارس 1974 (ملغى) بالقانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية عدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20/06/2005، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 44 المؤرخة في 26/09/2005.
- الأمر 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

2- التنظيمات:

- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 14، الصادرة في 26 أكتوبر 1962 (ملغى).

قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 12، الصادر في 25 أوت 1962 (ملغى).
- المرسوم التنفيذي 73-32، المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 15، المؤرخة في 20 فيفري 1973.
- المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمي الجمهورية الجزائرية، عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 82-500 المؤرخ في 22 ديسمبر 1982 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 55، سنة 1982.
- المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- المرسوم التنفيذي رقم 85-212، المؤرخ في 13 أوت 1985 المتضمن شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقاعد المعمول بها جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 34، المؤرخة في 14 أوت 1985.
- المرسوم التنفيذي 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 54 الصادر في 20 ديسمبر 1989 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 62-63 المؤرخ في 12 فيفري 1992، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 13 الصادر في 19 فيفري 1992.
- المرسوم التنفيذي 91-198 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.
- المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن جرد الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 24/11/1991.

قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي 62-116 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992.
- المرسوم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 07 أفريل 1992 العدد 26، سنة 1992.
- المرسوم التنفيذي 95-65 المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 15 المؤرخة في 19 مارس 1995.
- المرسوم التنفيذي 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 76 المؤرخة في 08 ديسمبر 1996.
- المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، الصادرة في 30 ماي 2000.
- **القرارات الوزارية:**
- القرار رقم 40097 المؤرخ في 03 جوان 1989 الصادر عن المحكمة العليا، مجلة قضائية، عدد 01، سنة 1992.
- القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 المتضمن التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية و لمفتشيات أملاك الدولة، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 38 المؤرخة في 14/08/1991.
- **القرارات القضائية:**
- قرار رقم 367711 المؤرخ في 2006، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2006.
- القرار رقم 448006 الصادر عن المحكمة العليا المؤرخ في 14 ماي 2008 عدد خاص بالاجتهاد القضائي، الجزء الثالث.
- قرار رقم 86501 المؤرخ في 24/07/2014 الصادر عن مجلس الدولة، غير منشور.

- التعليمات:

- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول، وحالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.
- التعليم رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتضمنة الإستمرار في تسوية وضعية العقارات التي يحوز مالكوها على سندات رسمية أو سندات لها الحجية.
- التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرفقة في حساب «العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي».

ثانيا: المراجع

1- المؤلفات باللغة العربية:

- - البستاني بطرس، المحيط، قاموس مطول باللغة العربية، بيروت، لبنان، مكتبة لبنان ناشرون، طبعة 1993، ص 849.
- اسماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2003.
- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دارهومة، الجزائر.
- بن عبيدة عبد الحفيظ، الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر، 2013.
- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

قائمة المصادر والمراجع

- الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي مقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- حمدي عمر باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2017.
- حمدي عمر باشا، آليات تطهير الملكية العقارية، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2013.
- حمدي عمر باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدية الجزائرية، 2001.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة منشورات بغدادية، الجزائر.
- عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى، الجزائر، سنة 2004.
- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر، 2004.
- عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2004.
- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية الجزائرية، 2009.
- فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، منشورات أمين، 2009.
- فؤاد ماطر، منجد الطلاب، دار المشرق، لبنان، الطبعة 3، سنة 1993.
- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى غاية 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

قائمة المصادر والمراجع

- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الجزائر الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001.
- ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 2، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2008.
- محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض، أصول الإجراءات) منشورات الحلبي الحقوقية، 2005.
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، 1988.
- ناصر الدين سعيدوني، دراسات الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار لباد، سطيف، الجزائر، 2007.
- نعيجة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- وجدي راغب فهمي، النظرية العامة للعمل القضائي في قانون المرافعات، منشأة المعارف، 1974.
- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الطبعة الثانية الجزائر، 2015.

2- الرسائل الجامعية:

- جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2017.
- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2014.
- أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2000-2001، النبلية.

قائمة المصادر والمراجع

- بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011.
- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010.
- حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر، الجزائر، 2000.
- سماح ورثي، المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر 2006.
- فرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق جامعة البليدة، 2001.
- بلقاضي أمينة، و علي ليندة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2016.
- بوشباح سامية، وين يحي باية، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كليات الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2017-2018.
- خلايفية نوري، بولعسل سعد، المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2017-2018.
- سلامي لامية وعبد الرحمن محمد، نظام المسح العقاري في الجائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، 2015-2016.
- عثمانى سعيدة، صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته الناجمة عن قراراته التعسفية، مذكرة ماستر جامعة آكلي محند ولحاج، البويرة، الجزائر، 2012-2013.
- العلمي سليم، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016-2017.

قائمة المصادر والمراجع

- قادري ميلود، وهميسي اسلام، ترقيم السجل العقاري منازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، الجزائر، 2017.

-المقالات:

-المجلات:

- روابحي محمد ، المنازعات حول الترقيم العقاري، اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القانون الإداري، مجلس الدولة، الجزائر، 2015.
- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية لمركز الجامعي العربي التبسي، 2006.
- محمد كنانة، الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007.
- موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 4 نوفمبر 2017، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان.

- المؤلفات باللغة الفرنسية:

- Emile larcher, traite élémentaire de la législation algérienne T2, arthure Roussau, France, 1903.
- G vhan de la constitution de la propriété indigène challamel ainé, édition librairie algérienne et coloniale, Paris 1880.
- Rodolphe Darest, la propriété en Algérie descience édition, Revue corrigée et mise au courant de la législation actuelle, imprimerie de ADR laine et I HAVARD, Paris, 1864.

الملاحق

الملحق رقم 01

نسخة لحكم صادر عن القسم العقاري

بإلغاء الترقيم المؤقت

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: باتنة
محكمة: باتنة
القسم: العقاري

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة باتنة

بتاريخ: الثاني و العشرون من شهر أفريل سنة ألفين و خمسة عشر
برئاسة السيد (ة): سلمي سماح قاضي
و بمساعدة السيد (ة): حبطة وهيبة أمين ضبط

رقم الجدول: 15/00171

رقم الفهرس: 15/01102

تاريخ الحكم: 15/04/22

مبلغ الرسم / 1000 دج

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

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

ضد /

1 (المدعي عليه) :
العنوان : نهج القدس باتنة

2 (المدعى عليه) :
العنوان : نهج القدس باتنة
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): رزقي سليمان
وزارة المالية ممثلة قانونا بوزير المالية
ممثلة بمديرية الحفظ العقاري لولاية
باتنة

العنوان : مقرها ينزل المالية لولاية باتنة

بيان وقائع الدعوى

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



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

و بعد التبليغ القانوني اجاب المرجع ضدهم مباشرين الخصام بواسطة دفاعهم الاستاذ رزقي سليمان دافعين باتعدام الصفة مؤسسين دفعهم على ان المرجعة الحالية لم تقدم بالدعوى اية وثيقة تثبت صفة المدعى عليهم المرجع ضدهم و ان العقار محل النزاع مرقم نهائيا و ليس مؤقتا مما يجعل محكمة العدل غير مختصة بنظر النزاع و ثم دفعوا في الشكل باتعدام اهلية المرجعة شارحين انها معاقة ذهنيا كما اكد الخبير في تقريره استنادا لعقد التصريح بالشرف المؤرخ في 24-03-2004 مما يجعل الدعوى غير مقبولة طبقا لنص المادة 64-65 ق ا م ا و كذا الوثائق التي بنيت عليها الدعوى بما فيها فريضة مورثة المدعية و المعارضة المسجلة ضد الترقيم محل النزاع و ان الخبير استند في تقريره على تصريحات ووثائق وكيل المدعية المدعو ... و هو تصريح لا حجية قانونية له لان تمثيل عديمي الاهلية لا بد ان يتم بموجب حكم قضائي اضافة الى ان الدعوى الاصلية و كذا الاجراءات السابقة لها جاءت باسمها دون ذكر اعاقبتها و ان الخبير ذكر ان العقار محل النزاع رقم 92 ملك للمدعو ... و متطابق مع القطعة رقم 82 المذكورة في عقد البيع دون بيان الاساس الذي استند عليه في ذلك كم ان العقد الاصيلي المودع بملف الدعوى ورد به ان رقم القطعة العائدة لمورث الاطراف هو 42 و ليس 82 ، و ان الخبير بحث اشعارات للمدعى عليهم مؤرخة في 20-11-2014 و هو نفس التاريخ الذي ذكر انه انتقل فيه الى المعاينة و من ثم قام بالمعاينة من دون سابق انذار و لا اعلام للمدعى عليهم ، و ان الخبير انحاز للمدعية ، و ان مورث الاطراف اسمه ... و ليس ... و ان الخبير انجز خبرته بناء على تصريحات المدعو ... و الذي ل صفة له بدعوى الحال و لذلك التمس المرجع ضده القضاء اساسا باستبعاد الخبرة و عدم قبول الدعوى الاصلية لبطلان الجراءات و احتياطيا استبعاد الخبرة المنجزة و القضاء بعدم الاختصاص و انعدام التأسيس .

و عند هذا الحد امرت المحكمة بوضع القضية في النظر لجلسة 18-03-2015 ثم اعيدت للجدول لجلسة 01-04-2015 بامر من المحكمة من اجل تقديم فريضة الهالك مريز صالح بن محمد لخضر .

و بجلسة 01-04-2015 تقدمت المرجعة بمذكرة جاء فيها ان المحافظ العقاري يؤكد ان ترقيم العقار محل النزاع مؤقتا و ليس نهائيا كما يزعم المرجع ضدهم ، و انها تقدمت بفريضة الهالك مريز صالح بن محمد لخضر ، و عن الانتقادات الموجهة للخبير بانها غير صحيحة و انه للقاضي امر الخبير بالحضور لتقديم توضيحات له و التمس المرجعة افادتها بسابق كتاباتها . حيث ان مديرية الحفظ العقاري بلغت بدعوى الحال و لم تقدم جوابها .

و عند هذا الحد امرت المحكمة بوضع القضية في النظر لجلسة 22-04-2015 ليصدر فيها الحكم الآتي بيانه:

****وعليه فإنه المحكومة****

بعد الاطلاع على عريضة الترجيع و المذكرة الجوابية و الوثائق المرفقة
بعد الاطلاع على أحكام القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و لا سيما المواد: 01- 02- 07- 13- 14- 15- 16- 18- 25- 29- 32- 37- 125- 126- 128- 129 - 207 - 406- 407- 418- 419 .
بعد الاطلاع على القانون المدني لا سيما المواد: 40- 677 منه .
بعد الاطلاع على قانون الأسرة لا سيما نص المادة 101- 103 منه .
بعد النظر طبقا للقانون .
في الشكل:

حيث دفع المرجع ضدهم بتعداد اهلية المرجعة شارحين انها معاقبة ذهنيا كما اكد الخبير في تقريره استنادا لعقد التصريح بالتصرف المؤرخ في 24-03-2004 مما يجعل الدعوى غير مقبولة طبقا لنص المادة 64-65 ق ا م ا .

حيث ان المرجع ضدهم بذلك يتفقون بان المرجعة الحالية و المزدادة حسب الوثائق المرفقة بتاريخ 18-7-1951 تعد في حالة من حالات فقد الاهلية التي تمنعها عن ممارسة حقوقها المدنية و بالتالي مباشرة دعوى الحال .

حيث و لما كان من المقرر قانونا ينص المادة 40 من القانون المدني ان كل شخص بلغ سن الرشد و لم يحجر عليه يكون كامل الاهلية لمباشرة حقوقه المدنية ، ولما كان من المقرر قانونا ايضا بنص المادة 103 ق ا م ا ان الحجر يكون بحكم قضائي ، ولما لم يقدم المرجعون ما يثبت ان المرجعة حكم قضائيا بالحجر عليها فان ذلك يجعلها اهلا لمباشرة دعوى الحال كما يجعل الدفع المثار غير مؤسس قانونا يتعين عدم الاستجابة له .

حيث ان عريضة افتتاح الدعوى جاءت مستوفية الشروط و الأوضاع الشكلية المنصوص عليها قانونا لا سيما المواد : 14-15 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. مما يتعين التصريح بقبول الدعوى شكلا .

عن الدفع المتعلق باتعدام الصفة :

حيث دفع المرجع ضدهم بتعداد صفتهم في نزاع الحال مؤسسين دفعهم على ان المرجعة الحالية لم تقدم بالدعوى اية وثيقة تثبت صفة المرجع ضدهم .
حيث و لما ثبت للمحكمة ان المرجعة الحالية قدمت بعد اعادة القضية الى الجدول فريضة الهالك المذكور في الدعوى ، و التي ثبت فيها ان المرجع ضدهم الحاليين هم ورثة للهالك الصادر بالدعوى الاصلية هو وارث للهالك مريز احمد بن بوساحة الى جانب مورثة المرجعة الحالية الهالكة ، فانه ما يجعل الدفع المثار اصبح غير مؤسس و يتعين عدم الاستجابة له .

حيث دفع المرجع ضدهم ان مورث الاطراف اسمه ليس

حيث ثبت للمحكمة لدى اطلاعها على مستندات القضية لا سيما الفريضة المحررة بتاريخ 24-11-1927 ان مورث مورثي اطراف الدعوى هو : وهو ما ترى معه المحكمة عدم جدية الدفع المثار و الذي يتعين عدم الاستجابة له كسابقه .

عن الدفع الرامي الى عدم الاختصاص النوعي بدعوى الحال

حيث دفع المرجع ضدهم ان العقار محل النزاع مرقم نهائيا و ليس مؤقتا مما يجعل محكمة الحال غير مختصة بنظر النزاع و استدلوا لاثبات ذلك بنسخة من ملخص مستخرج من بطاقة عقارية منجز في ديسمبر 2014 عدد 4758 .

حيث ثبت للمحكمة ان المرجعة ارفقت بيان معلومات صدر لدفاعها من المحافظ العقاري ردا على طلبها المؤرخ في 22-03-2015 يعلمها بموجبه المحافظ العقاري ان البيان المؤرخ في ديسمبر 2014 عدد 4758 الذي جاء به ان العقار محل النزاع مرقم ترقيم نهائي انما ورد على سبيل الخطأ و السهو وان الاصح هو ان العقار محل النزاع مرقم ترقيم مؤقت كما هو ثابت بمحضر عدم المصالحة وان عدم قوات ميعاد 06 اشهر بين تحرير المحضر و رفع دعوى الحال يبقي على الترقيم بطابعه المؤقت طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 مما جعل الدفع المثار غير مؤسس قانونا و يتعين عدم الاستجابة له .

في الموضوع :

حيث رافعت المرجعة المرجع ضدهم و التمسست القضاء بالغاء الترقيم المؤقت الذي سجل لصالح مورث المرجع ضدهم قسم 48 مجموعة ملكية رقم 92 مساحته 340 م مربع الكائن مقره بنهج القدس شارع بركة سابقا بلدية بانتة و تحميل المرجع ضدهم بمصاريف الخبرة



المقدرة ب 23.000.00 دج و المصاريف القضائية .

حيث ان المرجع ضدهم التمسوا القضاء اساسا باستبعاد الخبرة و عدم قبول الدعوى الاصلية لبطلان الجراءات و احتياطيا استبعاد الخبرة المنجزة و القضاء بعدم الاختصاص و انعدام التأسيس .

حيث ان جوهر النزاع ينحصر في الغاء الترقيم المؤقت .

حيث ان المرجعة استست دعواتها الحالية على ان محكمة الحال اصدرت حكما مؤرخ في 01-10-214 والذي قضى بتعيين الخبير شرفي عبد الحق للقيام بمهام حددها منطوق الحكم في منازعة الترقيم المؤقت بين طرفي النزاع ، وان الخبير المعين انجز خبرته و توصل فيها الى ان العقار محل النزاع يدخل ضمن تركة الهالك و لذلك التمسست المصادقة على خبرته و الغاء الترقيم المؤقت للعقار محل النزاع الكائن بنهج القدس شارع بركة مساحته 340 م مربع و الذي سجل على مورث المرجع ضدهم قسم 48 مجموعة ملكية رقم 92 .

حيث ان المرجع ضدهم نفخوا بأن الخبير توصل الى ان العقار محل النزاع رقم 92 هو ملك للمدعو و متطابق مع القطعة رقم 82 المذكورة في عقد البيع دون بيان الاساس الذي استند عليه في ذلك لا سيما و ان العقد الاصيلي المرفق المودع بملف الدعوى جاء به ان رقم القطعة العائدة لمورث الاطراف هو 42 ، وان الخبير سرد وقائع فتقط ، وان الخبير بحث باستدعاءات لهم في نفس اليوم الذي عاين فيه العقار مما يجعل خبرته غير جدية .

حيث ثبت للمحكمة ان مورث المرجع ضدهم الحاليين الهالك .
انجز له ترقيم عقاري قسم 48 مجموعة ملكية 92 مؤقت على العقار محل النزاع مساحته 340 م مربع الكائن بالمسمى شارع بركة بلدية باننة وهو نفس المكان المتواجد به قطعة مورث جميع الاطراف الهالك و التي تملكها بموجب العقد المؤرخ في 20-11-1909 و لذلك نديت المحكمة الخبير بموجب حكمها المؤرخ في 01-10-2014 فهرس رقم 14-01770 للقول ان كان العقار المرقم باسم مورث المرجع ضدهم الحاليين على النحو المبين اعلاه يدخل ضمن ملكية مورث جميع الاطراف الهالك مريز احمد بن بوساحة بموجب العقد المؤرخ في 20-11-1909 .
عن مناقشة الخبرة محل الترجيع :

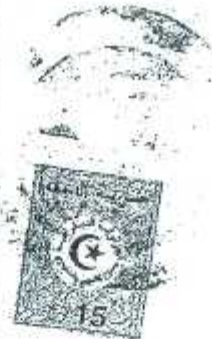
حيث ان الخبير اودع تقريره بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 17-12-2014 تحت رقم 261-14

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

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

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

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





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

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

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

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



حيث ان مصاريف الرسوم القضائية المقدرة بـ 1000 دج يتحملها المرجع ضدهم طبقا لنص المادة 419 ق ا م ا .
حيث ان المدخل في الخصام بلغ شخصا بدعوى الحال و لم يقدم جوابه و لذلك يتعين مواجهته بحكم حضوري اعتباري طبقا لنص المادة 293 ق ا م ا .

****ولـهـذا الـأسـباب****

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

قبول اعادة السير في الدعوى بعد الخبرة شكلا .

في الموضوع :

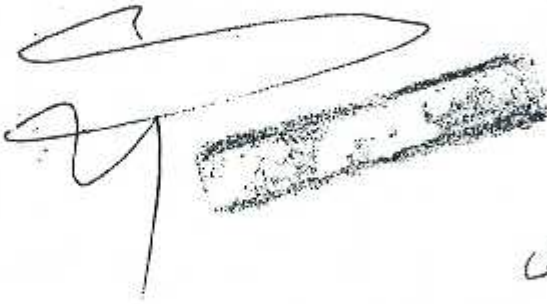
افراغ الحكم الصادر في 01-10-2014 جدول 14-01200 فهرس 14-01770 و المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير شرقي عبد الحق المودع لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ 17-12-2014 تحت رقم 14-261 و بحسبها الغاء الترقيم المؤقت الذي سجل لصالح مورث المرجع ضدهم قسم 48 مجموعة ملكية رقم 92 للعقار الكائن مقره بنهج القدس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

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

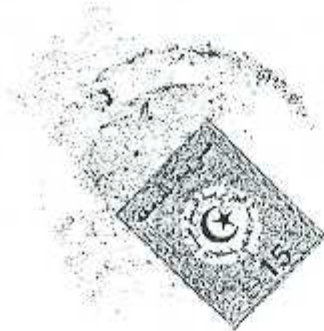
أمين الضبط

الرئيس (ة)

17 ماي 2015



شهادة حسن الاستاذ
رئيسة مجلس ادارة الجمعية
كلية ورتة صرصر صالح



الملحق رقم 02

نسخة لحكم صادر عن الحكمة الإدارية

بإلغاء الترقيم المؤقت

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية: قالة

الغرفة رقم: 3

إن المحكمة الإدارية قالة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في الثامن عشر من شهر ديسمبر سنة الفين وثمانية عشر

رئيسا

مستشارا

مستشارا موقرا

محافظ الدولة

أمين الضبط

بترئاسة السيد (ع)

بعضوية السيد (ع)

وبعضوية السيد (ع)

وبمحضرة السيد (ع)

وبمساعدة السيد (ع)

رقم القضية: 18/00784

رقم الفهرس: 18/01085

جلسة يوم: 18/12/18

مبلغ الرسم / 1500 دج

المدعى:

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/00784

بين:

المدعى عليه:

حاضر المدعى

1 (العنوان: يحي عجابي حسن قالة

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع)

وزير المالية من طرف السيد مدير املاك الدولة لولاية قالة بلدية قالة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي قالة

من جهة

وبين:

حاضر المدعى عليه

1 (وزير المالية من طرف السيد مدير املاك الدولة لولاية قالة

المباشر للخصام بنفسه

الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ممثلة من طرف مدير مسح الاراضي لولاية قالة

حاضر المدعى عليه

2 (بلدية قالة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي قالة

-1:

حاضر المدعى عليه

3 (الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ممثلة من طرف مدير مسح الاراضي لولاية قالة

العنوان: بتخصيص 177 مسكن رقم 03 قالة

المباشر للخصام بنفسه

حاضر المدعى عليه

4 (

حاضر المدعى عليه

5 (

العنوان:

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بقالة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2018/12/18

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

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

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

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

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) عوداش العيدي المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) بوناب عبد الوهاب محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

ويعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

حيث انه بموجب عريضة افتتاح دعوى قضائية مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة الادارية بتاريخ 2018/08/13 تحت رقم 2018/784 تقدم بها المدعو السيد عجباني حسيب بقالمة ضد المدعى عليهم وزير المالية ممثلا من طرف مدير املاك الدولة بقالمة الكائن مقره بنزل المالية بقالمة وضد بلدية قالمة ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن مقرها بقالمة وضد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة من طرف مدير مسح الأراضي لولاية قالمة الكائن مقرها بنزل المالية بقالمة وضد

السكان بحى رقم 90 قالمة ومما جاء بهذه العريضة أن المدعي اشترى من مورثة المدعى عليهم دزيري جميل حدة قطعتي أرض عبارة عن حديقة بعقدين عرفيين بمساحة اجمالية قدرها 150 متر مربع اين اشترطت البائعة على المدعي ان يكون له مخرجا عبارة عن باب مفتوح على شارع التطوع فقط وهذا العقد العرفي محرر بتاريخ 1993/01/23 تحت رقم 93/25 وقد أنت هذه القطعة الارضية لبلدية قالمة بموجب الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 حين تم ادماجها في الاحتياطات العقارية لبلدية قالمة في اطار تسوية البناءات الفوضوية وقد أعدت بلدية قالمة عقود إدارية باسم المدعي العقد الأول مشهر في 1992/04/01 حجم 1676 رقم 122 بالمحافظة العقارية بقالمة باعت بموجبه بلدية قالمة عقارا رقم 112 بحى عجباني الى المدعي الحالي مساحته 100 متر مربع وتم تعديل هذا العقد بعقد اداري مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 1993/05/03 حجم 1684 رقم 49 لتصبح المساحة 156 متر مربع ذات الرقم 141 من مخطط التحصيل القديم واصبح المدعي مالكا لهذه القطعة الأرضية وتحصل على رخصة بناء في 1992/11/14 وتحصل على رخصة تعلية لاحقا سنة 2004 ورخصة بناء اخرى سنة 2013 بعد احداث تغييرات في المخططات وقد تم تقييد عقار المدعي ضمن وثائق المسح الجديد سنة 2001 بترقيم جديد حيث اعطيت للقطعة الارضية رقم 111 من القسم 108 بمساحة 173 متر مربع والجزء الملاصق رقم 110 من نفس القسم بمساحة 51 متر مربع ملك للبلدية وقد تأكد للمدعي ذلك بموجب نسخة من المستخرجين من مخطط مسح الاراضي الاول صادر بتاريخ 2013/06/18 والثاني صادر في 2015/12/30 وأضاف المدعي أنه تفاجأ بدعوى عقارية من يزعمون فيها أن المدعي اعتدى على الوعاء العقاري التابع لمورثتهم دون وجه حق وبعد ادخال مديرية املاك الدولة بقالمة وبلدية قالمة في الخصام تبين ان القطعة الارضية ادمجت في الاحتياطات العقارية لبلدية قالمة وممسوحة باسمها في المسح العام تحت رقم 21 من القسمة المساحية 108 وأضاف المدعي أنه قام بتقديم اعتراض للمدعى عليهم الاول والثاني والثالث على أي تسوية لوضعية القطعة الارضية رقم 21 من القسمة المساحية رقم 108 لحين الفصل النهائي في الدعوى العقارية المرفوعة امام القسم العقاري بمحكمة قالمة ولقد استرجع المدعى عليهم ورثة الدعوى بعد الخبرة امام مجلس قضاء قالمة تحت رقم 2018/353 والتمسوا

المصادقة على تقرير الخبرة المعدة من طرف الخبيرة - هذه الخبرة نجد فيها المدعى عليه الاول قام بتعديل رقم القطعة الارضية من 21 القسمة المساحية 108 التي كانت ملك خاص للبلدية الى الرقم 119 من القسمة المساحية 108 وأصبحت باسم ورثة دزيري جميل حدة رغم ان الدعوى العقارية لم يتم الفصل فيها بعد بصفة نهائية ورغم الاعتراض الذي قام به المدعي والمنوه به أعلاه وأضاف المدعي أن ما قام به المدعى عليه الاول أحدث واقعا جديدا قبل الفصل النهائي في الدعوى العقارية وأعطى المدعى عليهم مركز قانوني جديد كمالك على حساب المدعي واتصل المدعي بالمدعى عليها بلدية قالمة من اجل التدخل لوضع حد لهذه التجاوزات على املاكها من طرف ورثة دزيري جميل لكنها لم تحرك ساكنا مما اضطره لنشر هذه الدعوى وتم اعتبار المدعي كمعتدي على ارض هؤلاء بموجب الخبرة العقارية محل الاسترجاع ولذلك فنظرا للضرر اللاحق بالمدعى من جراء ذلك فإنه يلتبس القضاء له بإلغاء الترقيم الجديد للقطعة الأرضية رقم 21 من القسمة المساحية رقم 108 بقائمة المملوكة للبلدية والذي أصبح 119 من القسمة المساحية رقم 108 والمسجل في حساب ارملة عوامري المولودة - إعادة الحال الى ما كانت عليه قبل التعديل

حيث اجابت المدعى عليها بلدية قالمة بواسطة محاميها الاستاذ الصادق وقدمت مقالا بتاريخ 2018/08/02 دفعت من خلاله من حيث الشكل ان الدعوى معيبة شكلا لعدم ذكر الطبيعة القانونية للمدعى عليها ومقرها الاجتماعي وفي الموضوع فإن المدعي يقر بحيازته لعقد اداري بموجبه تم التنازل لصالحه من البلدية على قطعة ارض مساحتها 2م156 وقد تعرضت المنطقة التي تقع بها هذه الارض الى مسح جديد وان هناك نزاع بين المدعي وورثة دزيري جميل حدة بشأن ملكية هذه القطعة وان هذا النزاع معروض حاليا على القضاء العقاري وعليه فالبلدية غير معنية بهذا الموضوع لكون ما تنازلت عليه للمدعي هو مساحة 2م156 من الاراضي التي أدمجت في احتياطاتها العقارية ومنه يكون المدعي قد رفع دعواه دون ان ينتظر ما أسفر عنه النزاع العقاري وتكون دعواه بذلك سابقة لأوانها

حيث أنه بتاريخ 2018/09/12 قدمت مديرية مسح الاراضي مقالا مفاده ان عملية الترقيم الجديد الذي بموجبه تم تعديل القطعة الارضية رقم 21 من القسم 108 التي كانت ملك خاص بالبلدية الى الرقم 119 من القسم 108 وذلك بعد عملية التحيين وتم تسجيلها باسم ورثة دزيري جميل حدة بمساحة تقدر ب39أر و79سار قد أدى الى التعدي على المدعي وعليه فادارة مسح الاراضي تلتبس النظر للمحكمة في هذه القضية

حيث قدم المدعى عليه وزير المالية عن طريق مدير املاك الدولة بقائمة مقالا بتاريخ 2018/09/23 أوضح من خلاله بأن مصالحه لا تربطه أي علاقة بأطراف النزاع الحالي وأن مديرية أملاك الدولة ليس من صلاحياتها عمليات المسح أو الترقيم وإلغاءه ومنه فهي تلتبس القضاء لها بإخراجها من النزاع

حيث قدم ورجعة مقالا بواسطة محاميهم الأستاذ - تم ايداعه بتاريخ 2018/10/08 دفعوا من خلاله ان المدعي لا صفة له في النزاع الحالي ولا يحق له ان يحل محل البلدية لكون هذه الاخيرة على دراية باجراءات حماية حقوقها وهي ممثلة في لجنة المسح اما من حيث الموضوع فإن المدعي كان قد اشترى من مورثة المدعى عليهم قطعة ارض بعقد عرفي بمساحة 2م100 ثم باع منها 2م45 الى المسمى منقلاتي بعقد عرفي وبعدها قام بتسوية بناءه في اطار تدابير الامر 85/01 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية في حدود العقد العرفي ب2م100 دون انقاص 2م45 التي باعها فشرع في البناء والتوسع على حساب القطعة الارضية الشاغرة وقد تمت ادانته جزائيا بناءا على شكوى مورثتهم قيد حياتها ثم اعتذر وطلب شراء 50متر مربع منها فوافقت وتم ذلك بعقد عرفي وعلى اثرها قام بتعديل العقد من 100متر مربع الى 156متر مربع وعند اجراء عملية المسح العام قام بتسجيل مساحة 50متر مربع باسم البلدية وهنا لجأ المدعى عليهم الى القضاء العقاري الذي استعان بعدة خبرات توصلت جميعها الى وجود اعتداء من طرف المدعى الحالي وعليه فدعواه الحالية غير مؤسسة والهدف منها هو إطالة أمد النزاع وعليه فهم يلتزمون بالحكم لهم برفض الدعوى لعدم التأسيس

حيث صدر امرا باختتام التحقيق بتاريخ 2018/10/28 لتحال القضية امام محافظ الدولة الذي التمس القضاء بنطبيق القانون
حيث تم جدولة القضية لجلسة 2018/12/11 لتلاوة التقرير المكتوب للمستشار المقرر واتاحة الفرصة للأطراف لابداء ملاحظاتهم الشفوية وتوضع القضية عقب ذلك في المداولة ليصدر بشأنها الحكم الآتي بيانه:

**** وعليه فإن المحكمة ****

بعد الاطلاع على احكام قانون الاجراءات المدنية والادارية خاصة المواد 800 وما بعدها
بعد الاطلاع على عرائض الأطراف وما ارفق بها من وثائق
بعد الاستماع الى التقرير المكتوب للمستشار المقرر
بعد الاطلاع على الالتماسات المكتوبة لمحافظ الدولة
بعد المداولة قانونا
من حيث الشكل:

حيث أن عريضة افتتاح الدعوى جاءت مستوفية لجميع الشروط القانونية المطلوبة ومرفوعة من ذي صفة على ذي صفة ومنه يتعين القضاء بقبولها شكلا
من حيث الموضوع:

حيث أن المدعي يرافع المدعى عليهم ملتصقا بالقضاء له بإلغاء الترقيم الجديد للقطعة الأرضية رقم 21 من القسمة المساحية رقم 108 بقالمة وهي ملك خاص بالبلدية والذي أصبح يحمل رقم 119 من القسمة المساحية رقم 108 والمسجل في حساب أرملة عوامري المولودة بن جميل حدة والورثة وإعادة الحال الى ما كانت عليه قبل التعديل

حيث أن المدعى عليه وزير المالية ممثلا بمدير املاك الدولة يلتزم القضاء باخراجه من النزاع لكونه لا تربطه اي علاقة مع اطراف الدعوى

حيث ان مديرية مسح الاراضي تترك النظر للمحكمة

حيث ان بلدية قالمة تلتزم اساسا اخراجها من الخصام واحتياطيا القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس وذلك لكونها رفعت قبل اوانها

حيث ان المدعى عليهم ورثة دزيري جميل حدة صرحوا بأن دعوى الحال سابقة

لأوانها لوجود دعوى عقارية معروضة امام القضاء العقاري لم يتم الفصل فيها وهي تعالج نفس الموضوع الذي أثاره المدعي حاليا

حيث ان موضوع النزاع ينحصر في المطالبة بإلغاء ترقيم عقاري حيث تبين للمحكمة من خلال الوثائق المرفقة بملف قضية الحال وأنه يوجد نزاع معروض أمام القضاء العقاري

يجمع المدعي الحالي وورثة دزيري جميل حدة موضوعه يدور حول المساحة الأرضية التي

يحوزها المدعي وهل هناك تعدي واعتداء ام لا . وهو نزاع لم يتم الفصل فيه بعد نهائيا ومدعم بعدة خبرات قضائية .

حيث ان مطالبة المدعي بإلغاء الترقيم الجديد للقطعة الأرضية رقم 21 من القسمة المساحية 108 والتي تحولت الى الرقم 119 من نفس القسمة المساحية هو طلب سابق لأوانه لأن القضاء

العقاري لم يفصل بعد في مسألة التعدي وهل تسبب فيها المدعي ام خصومه .

حيث أن طلب المدعي على هذا الحال لا يوجد حاليا بالملف ما يدعّمه ويتعين القضاء برفضه حيث ان المصاريف القضائية يتحملها المدعي خاسر الدعوى .

**** لهذه الأسباب ****

تقرر المحكمة الادارية علنيا ابتدائيا حضوريا

في الشكل : قبول الدعوى .

في الموضوع : القضاء برفض الدعوى لسبق أوانها وتحميل المدعي بالمصاريف القضائية .
- وأثباتا لذلك تم التوقيع على هذا الحكم بمعرفة الرئيس والمستشار المقرر وأمين الضبط .

الملحق رقم 03

نسخة لحكم صادر عن الحكمة الإدارية

بإلغاء الترقيم النهائي

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: قالمة
الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الادارية قالمة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في الخامس و العشرين من شهر فيفري سنة الفين و تسعة عشر

رقم القضية: 18/

رقم الفهرس: 19/

جلسة يوم:

مبلغ الرسم / 1500 دج

المدعي:

برئاسة السيد (ع):

بعضوية السيد (ع):

وبعضوية السيد(ع):

وبمحضر السيد (ع):

وبمساعدة السيد (ع):

رئيسا

مستشارا

مستشارا

محافظ الدولة

امين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/00891

بين:

المدعى عليه:

المدعي

1 (زيتوني نقيب

العنوان: حي 19 جوان رقم 333 ولاية قالمة

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع):

وزير المالية ممثلا قانونا من
طرف مدير املاك الدولة
الوكالة الوطنية لمسح الاراضي
يمثلها مديرهاوزير المالية ممثل قانونا من
طرف مدير الحفظ العقاري لولاية
قالمةبلدية قالمة ممثلة في شخص
رئيس المجلس الشعبي البلدي
بلدية قالمة

وبين:

المدعى عليه

1 (وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير املاك
الدولةالعنوان: نزل المالية الجديد طريق سدراتة
المباشر للخصام بنفسه

المدعى عليه

2 (الوكالة الوطنية لمسح الاراضي يمثلها مديرها
العنوان: شارع بوشاكور رقم 27 الجزائر العاصمة
المباشر للخصام بنفسه

المدعى عليه

3 (وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ
العقاري لولاية قالمةالعنوان: نزل المالية طريق سدراتة ولاية قالمة
المباشر للخصام بنفسه

المدعى عليه

4 (بلدية قالمة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي
البلدي لبلدية قالمة

من جهة

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بقالمة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/02/25

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

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

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

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

بعد الاستماع إلى السيد(ة) صحيبي أسماء المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) بوناب عبد الوهاب محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

ويعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

- بموجب عريضة افتتاحية مودعة لدى أمانة الضبط في 2018/09/30 ومسجلة تحت رقم

2018/891 أقام المدعي زيتوني نقيب المياشر للخصام بواسطة محاميه

دعوى إدارية ضد المدعى عليهم وزير المالية ممثلاً من طرف مدير أملاك الدولة لولاية قالمة

والوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة بمديرها و وزير المالية ممثلاً من طرف مدير الحفظ

العقاري لولاية قالمة وبلدية قالمة ممثلة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- وقد جاء في العريضة أن المدعي قد ورث عن مورثه المدعوة اليامنة الى جانب

بقية الورثة عدة قطع ارضية متواجدة بقالمة وذات مساحة اجمالية قدرها 22 هـ 46 آر 28 س

والتي من بينها القطع الأرضية الحاملة لرقم 93 ، 92 ، 94 من مخطط مسح الاراضي بقالمة

وأنه بموجب الشهادة التوثيقية المرفقة انتقلت ملكية هذه القطع لورثة شنيشن برنية والمدعي واحد

منهم وقد تم تقسيم العقارات قسمة ودية انجزها الخبير مرابطي رشيد بتاريخ 1985/03/14

وبموجبها آل لوالدة المدعي المرحومة هرقفة يمينة منابات في القطع الأرضية رقم 92 جزء ،

93 جزء ، 94 جزء ، 96 جزء بمساحة 4 هـ و 11 آر وبتاريخ 1993/07/03 تم تعديل

للقسمة الودية المذكورة من طرف الخبير عثمانية محمد بسبب وفاة بعض الورثة اين آلت القطعة

رقم 92 جزء بمساحة 5500 م2 لوالدة المدعي ومن يومها و الأرض المذكورة في حيازة

المدعي والورثة معه وأنه في اطار المسح العام لإقليم بلدية قالمة تم ترقيم القطعة الحاملة لرقم

92 جزء على أساس أنها تتبع القسم رقم 9 من مجموعة ملكية رقم 31 وأنها من أملاك الدولة

وقد قام الورثة بمراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري بقالمة من أجل تصحيح الخطأ ولكن بدون

جدوى وقد تم الرد على مراسلتهم بأن القطعة الأرضية قد تم مسحها نهائيا بتاريخ

1993/04/17 حجم 01 رقم 37 في حساب ملك خاص للدولة (مزرعة حريدي عمار) ، كما

أن هذا الخطأ المسحي شمل أيضا القطعة رقم 93 جزء أين تم مسحها خطأ تحت القسم 127

مجموعة ملكية 23 وتم تسجيلها على أنها ملك عمومي لبلدية قالمة وقد تم مراسلة الحفظ العقاري

من أجل تصحيح هذا الخطأ ولكن بدون جدوى وعليه فإنه يلتزم من المحكمة القضاء بإلغاء

الترقيم النهائي للقطعة الأرضية رقم 92 جزء مجموعة ملكية 37 المرقم نهائيا بتاريخ

1993/04/17 حجم 1 رقم 37 في حساب ملك خاص للدولة (مزرعة حريدي عمار) وبإلغاء

الترقيم النهائي للقطعة رقم 93 جزء قسم 127 جزء من مجموعة ملكية 23 والمرقمة على

اساس ملك عمومي لبلدية قالمة مع إعادة ترقيمها باسم الملاك اساس واحتياطيا تعيين خبير تسند

له مهمة الاطلاع على وثائق الأطراف والقول أن كانت عملية المسح والترقيم النهائي مطابقة

للقانون وهل تم مراعاة حدود الأرض التابعة للورثة و عقود ملكيتهم.

- وقد أجابت المدعي عليها الثانية الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بواسطة ممثلها القانوني

وبموجب مذكرة مؤرخة في 2018/10/25 بأن العقار موضوع الدعوى يتواجد ببلدية قالمة

تحت قسم 09 ومجموعة الملكية رقم 37 ، وأنه بالرجوع الى وثائق المسح الموجودة على

مستوى الوكالة فإن العقار موضوع الدعوى مسجل باسم ملك خاص للدولة . وأن عملية الغاء

الترقيم النهائي ليست من اختصاص مديرية مسح الاراضي ، وعلى المدعي الاتصال بالمحافظة

العقارية من أجل تسوية وضعيته وعليه فإن الوكالة لا تمنع في تعيين خبير عقاري للمعاينة.

- وقد أجابت المدعى عليها الرابعة بلدية قالمة ممثلة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

وبواسطة محاميها براهيمية محمد الصادق بموجب مذكرة مؤرخة في 2018/10/31 بان الدعوى معيبة شكلا لمخالفتها أحكام الفقرة 04 من المادة 15 التي تنص على وجوب الإشارة الى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وهذا بالإضافة الى فوات أجل الطعن القضائي كون عملية المسح تمت بتاريخ 1993/04/17 ومن ناحية الموضوع فإن المدعي يتحدث عن قسمة ودية لممتلكات لم تصب في الشكل الرسمي وأن الأملاك العقارية لازلت مشاعة وأنه لا يجوز للمدعي الدفع بأنصبة غير مفرزة ومن ناحية أخرى فإن البلدية تتمسك بنتائج المسح وتعتبر أن الملكية التي ألت إليها بدون منازع وعليه فإنها تلتزم من المحكمة عدم قبول الدعوى لعدم انتظام إجراءاتها شكلا . وفي الموضوع القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس .

- وقد جاب المدعي عليه الاول بواسطة ممثلها القانوني وبموجب مذكرة مؤرخة في 2019/01/07 بان العريضة الافتتاحية لم تشهر وفقا لنص المادة 17 ف 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهذا ما يجعل الدعوى غير مقبولة شكلا ، ومن ناحية أخرى فإن المدعي لم يقدم نسخة من الدفتر العقاري ، كما أن المدعي لم يقدم شهادة أصول وخصوم الهالك تبيان العقارات التي لا تزال ضمن تركة الهالك ، ولا الشهادة التوثيقية التي تبين انتقال الأملاك للمدعي ومن معه ومن ناحية الموضوع فإن المدعي لم يحدد طلبه القضائي بدقة ولم يذكر القسم ومجموعة الملكية والمساحة وأكتفي باعطاء ارقام قديمة مما يعرض طلب المدعي للقصور من هذا الجانب وعليه فإنه يلتزم من المحكمة معاينة قصور الطلب القضائي تجاه السجل العقاري واحتياطيا القضاء بتعيين خبير للوقوف على حالة العقار .

- وقد أضاف المدعي بموجب مذكرة مؤرخة في 2018/12/23 بأن المدعي قد قام بشهر العريضة الافتتاحية وأنه بذلك فالدعوى مقبولة ومن ناحية الموضوع فإن وكالة المسح قد أكدت في مذكرتها الجوابية وجود أخطاء فادحة في المسح طالبت ملكية الورثة والمدعي واحد منهم وأن من حقه المحافظة على المال المشاع ، كما أن المدعي قدم الشهادة التوثيقية لورثة المرحومة شنيشن برنية المدعوة اليامنة بنت عمار وقد اشتملت على كون المدعي زيتوني نقيب وارث ومالك وأن ما جاء في رد البلدية مردود عليها وعليه فإن المدعي يتمسك بسابق طلباته .

- وقد عقت المدعي عليها بلدية قالمة بموجب مذكرة مؤرخة في 2019/01/09 بأن وكالة مسح الأراضي قد دفعت بعدم انتظام إجراءات المسح على العقار موضوع الدعوى كما انها دفعت بان الغاء الترقيم النهائي ليس من اختصاصها وانما من اختصاص المحافظة العقارية و عليه فإنها تلتزم من المحكمة عدم قبول الدعوى لعدم انتظام إجراءاتها و لرفعها على غير ذي صفة و في الموضوع القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس .

- و رغم تكليف المدعي عليه الثالث لحضور الجلسة و التعقيب على مزاعم المدعي غير انه لم يتمكن من ذلك مما يتعين الحكم حضوريا بالنسبة له .

- و بعد تبادل الاطراف للمذكرات الجوابية و اكتفاءهم من ذلك اختتم التحقيق في 09-01-2019 و احيل الملف على السيد محافظ الدولة من أجل تقديم طلباته التي التمس بموجبها القضاء بتطبيق القانون و بعدها جدولت القضية لجلسة 18-02-2019 من أجل تلاوة التقرير من طرف الرئيسة المقررة و بعد أن تم ذلك وضعت القضية في المداولة لجلسة 25-02-2019 .

**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية و المذكرات الجوابية .
- بعد الاطلاع على نسخة من الفريضة الشرعية لشنيشن برنية المحررة من طرف الموثق سليمان علاق بتاريخ 18-08-1985 .
- بعد الاطلاع على الشهادة التوثيقية للمسماة شنيشن برنية المؤرخة في 23-11-1991 .
- بعد الاطلاع على نسخة من عقد الملكية المسجل لدى محافظة الرهون لقائمة في 01-04-1932 .
- بعد الاطلاع على بقية المستندات المرفقة بالملف .
- بعد الاطلاع على التماسات السيد محافظ الدولة .

- بعد الاطلاع على أحكام الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

- بعد الاطلاع على أحكام المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي .

- بعد الاطلاع على أحكام المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري .

- بعد المداولة وفقا للقانون .

من حيث الشكل :

- حيث أن المدعى عليها الرابعة قد دفعت بأن الدعوى غير مقبولة لفوات آجال الطعن على أساس أن الترقيم النهائي قد حصل بتاريخ 17-04-1993 ، و ردا عليه فإن المدعى عليها لم تقدم ما يفيد علم المدعي بقرار الترقيم النهائي و أن عدم علمه به يجعل أجل حساب الطعن و التمسك به غير وارد في قضية الحال .

- حيث أن العريضة الافتتاحية قد جاءت وفقا لأوضاعها و آجالها القانونية فهي مقبولة شكلا .
من حيث الموضوع :

- حيث أن المدعي يلتمس من المحكمة القضاء بإلغاء الترقيم النهائي للقطعة الأرضية رقم 92 جزء مجموعة ملكية 37 المرقم نهائيا بتاريخ 17-04-1993 حجم 1 رقم 37 في حساب ملك خاص للدولة (مزرعة حريدي عمار) و بإلغاء الترقيم النهائي للقطعة رقم 93 جزء قسم 127 جزء من مجموعة ملكية 23 و المرقمة على أساس ملك عمومي لبلدية قالمة مع إعادة ترقيمها باسم الملاك أساسا و احتياطا القضاء بتعيين خبير تسند له مهمة الاطلاع على وثائق الأطراف و القول إن كانت عملية المسح و الترقيم النهائي مطابقة للقانون و هل تم مراعاة حدود الأرض التابعة للورثة حسب عقود ملكيتهم .

- حيث أن المدعى عليها الرابعة تلتزم من المحكمة القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس .

- حيث أن المدعى عليهم الأول و الثاني و الثالث لا يرون مانعا من تعيين خبير عقاري في النزاع لمعاينة القطع الأرضية محل طلب إلغاء الترقيم الخاص بها .

- حيث أنه تبين للمحكمة أن موضوع النزاع يتعلق بإلغاء قرار اداري يتمثل في الترقيم النهائي لقطعتين ارضيتين .

- حيث أن الثابت من الملف أن المدعي يعد أحد ورثة شنيشن برنية المدعوة اليامنة التي توفيت في ظرف 1972 حسب حكم تسجيل الوفاة الصادر عن محكمة قالمة في 15-11-1972 تحت رقم 648 . و حسب الشهادة التوثيقية فإن المتوفاة قد تركت لورثتها مجموعة من العقارات كائنة بمزرعة عين تراب بقالمة إلى جانب شنيشن و هرقة و عوامرية فاطمة ، و أن القطع الأرضية الحاملة لرقم 92- 93- 94 من مخطط مسح الأراضي بقالمة قد شملها المسح الذي قامت به مصالح وكالة مسح الأراضي بقالمة خلال سنة 1993 و أن هذا المسح قد انتقص من أملاك مورثته و سجلت عن خطأ لفائدة أملاك الدولة و لفائدة البلدية المدعى عليها في قضية الحال . و هي تتمثل في القطعة رقم 92 جزء و كذا القطعة رقم 93 جزء ، فالأولى قد تم مسحها خطأ على أساس أنها تتبع القسم رقم 9 من مجموعة ملكية رقم 31 لفائدة الأملاك الخاصة للدولة ، و قد تبين أنها قد منحت كمزرعة و هي مزرعة حريدي عمار و كذا القطعة رقم 93 جزء على أساس أنه تم مسحها خطأ تحت قسم 127 مجموعة ملكية 23 و تم تسجيلها على أساس أنها ملك لبلدية قالمة

- حيث أن المدعى عليهم الأول و الثاني و الثالث لا يمانعون في تعيين خبير عقاري لمعاينة القطعتين الأرضيتين المذكورتين من طرف المدعي و القول إن كائنا قد مسحنا خطأ أم لا لفائدة البلدية و أملاك الدولة .

- حيث أن دعوى المدعي تهدف إلى حماية الملكية للعقارات التي لا زالت مشاعة بين الورثة و بالتالي فإن طلبه الرامي إلى تعيين خبير في النزاع لمعاينة العقارين و الاطلاع على الوثائق المقدمة من الأطراف و ذلك من أجل الوصول إلى الحقيقة مؤسس قانونا و يتعين الإستجابة له في ذلك .

- حيث أنه تبعا لذلك فإن المحكمة تقضي بتعيين خبير في النزاع من أجل القيام بما سبق ذكره .

- حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة لحين البت في النزاع .

** لهذه الأسباب **

تقرر المحكمة الإدارية علنيا ابتدائيا حضوريا.

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع: وقيل الفصل فيه بتعيين الخبير مجالدي رشيد الكائن مقره بنهج عديم اللقب عبد الكريم بقالمة يتولى القيام بالمهام التالية:

- استدعاء أطراف النزاع بالطرق القانونية.

- الإتصال بمصالح الحفظ العقاري بقالمة و مراسلتهم للحصول على نسختين من الترقيم النهائي للقطعة رقم 92 مجموعة ملكية 37 المؤرخ في 17/04/1993 حجم 1 رقم 37 و كذا الترقيم النهائي للقطعة رقم 93 جزء قسم 127 جزء من المجموعة ملكية 23.

- مقارنة و دراسة الوثائق المتعلقة بملكية هذين العقاريين المتواجدين بعين تراب بقالمة و المقدمة من طرف المدعي و معاينتهما ميدانيا و تحديد حدودهما، و القول إن كانا هذين العقاريين هما من شملهما المسح و تم تسجيلهما خطأ في أملاك البلدية و الأملاك الخاصة للدولة، وفي حالة الإيجاب اتأكد من قيام كل من أملاك الدولة و البلدية بالتصرف في هذين العقاريين أم لا .
على الخبير المعين إفادتنا بتقرير مفصل يدعه لدى أمانة الضبط في أجل أقصاه شهرين تحسب من تاريخ تمكنه من نسخة من هذا الحكم.

- و على المدعي ايداع مبلغ 25.000 دج (خمسة و عشرون ألف دينار) لدى أمانة الضبط بالمحكمة كمصاريف مسيقة للخبرة.

مع ابقاء المصاريف القضائية محفوظة لحين البث في النزاع.

- واثباتا لذلك تم التوقيع على هذا الحكم بمعرفة الرئيسة المقرر وأمين الضبط .

الرئيس (ة) المقرر

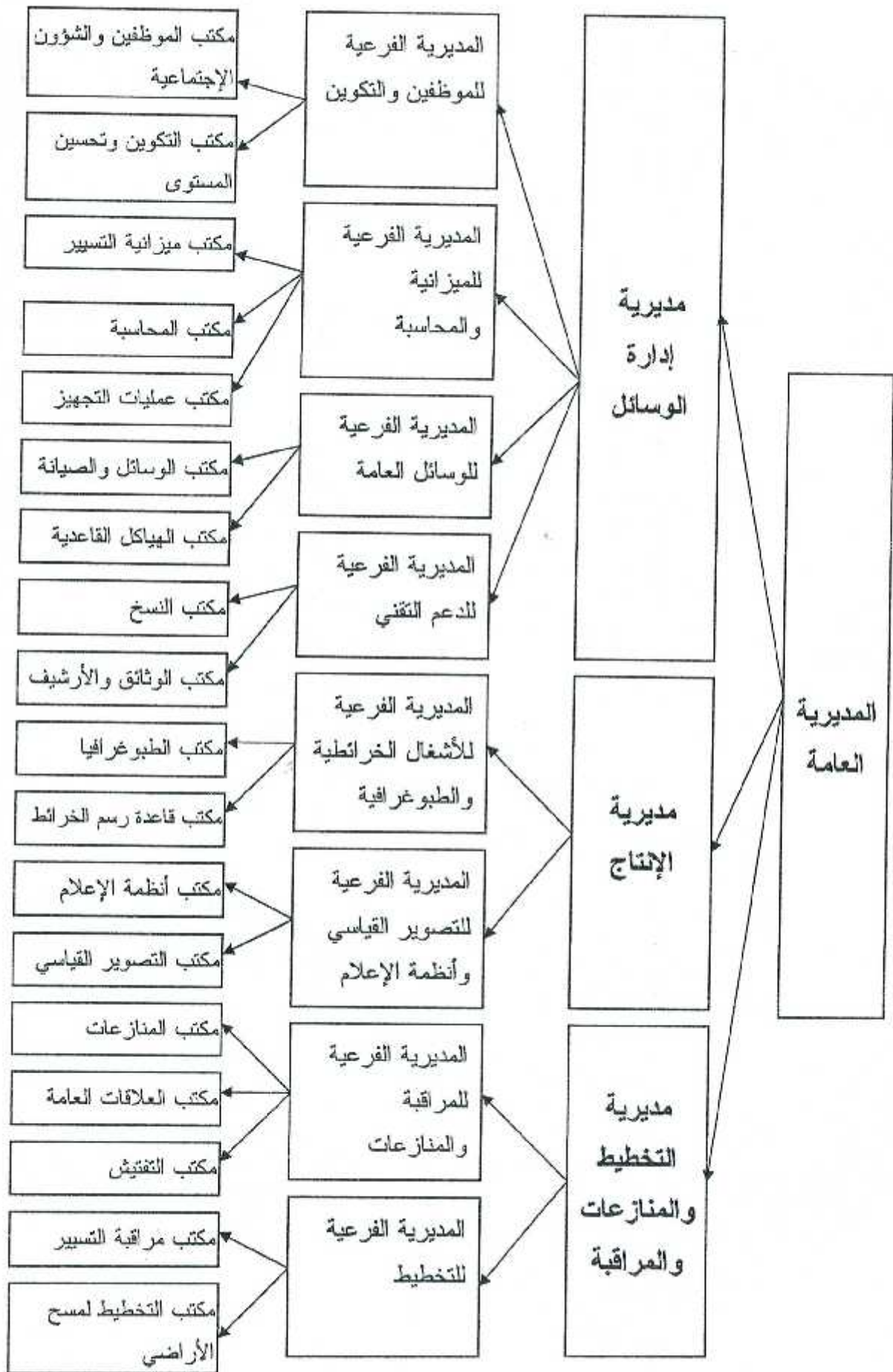
أمين الضبط

الملحق رقم 04

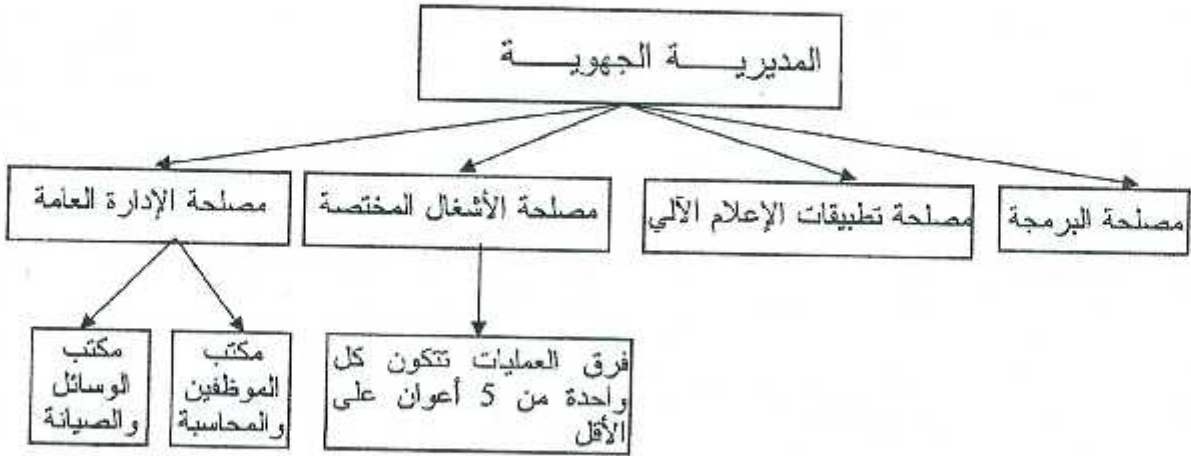
التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على مستوى

(المركزي - الجهوي - الولائي)

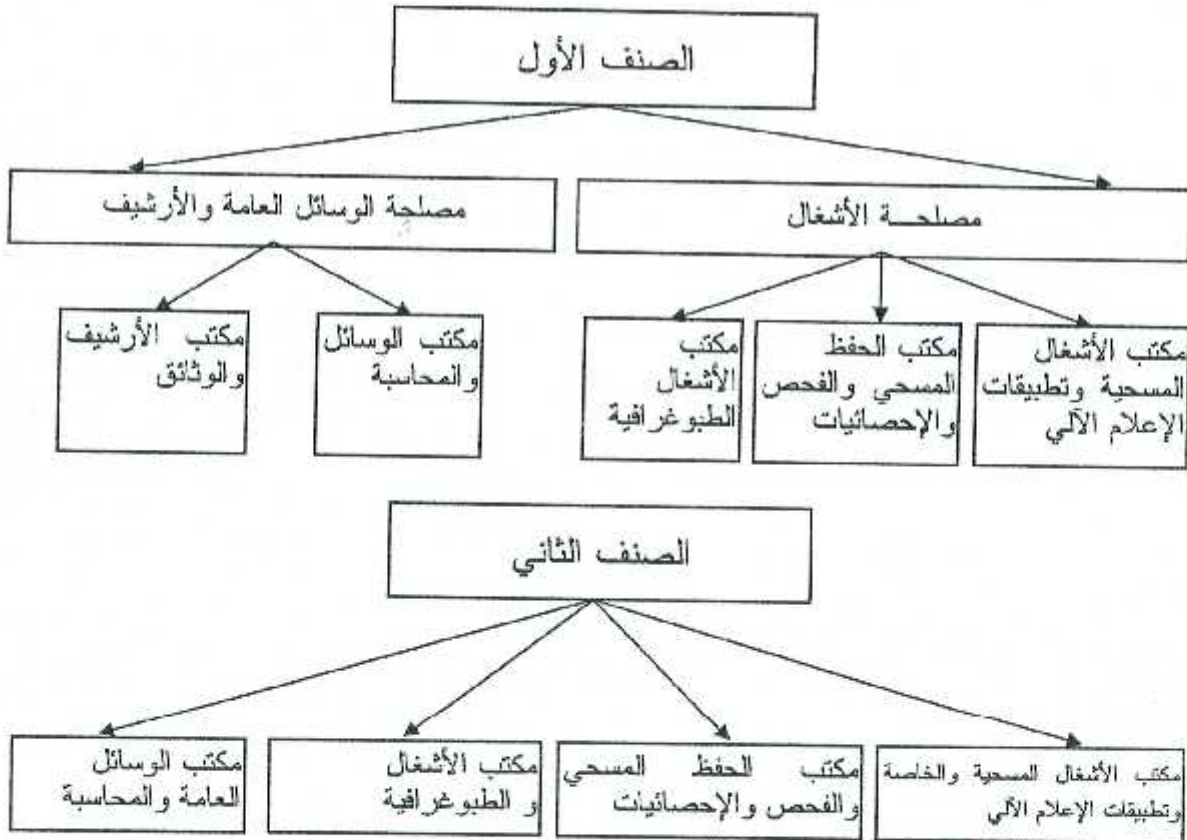
المقر والاختصاص الاقليمي للمديريات الجهوية والولائية لمسح الأراضي



- على المستوى الجهوي



- على المستوى الولائي



الجدول رقم 1

المقر والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي

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

الجدول رقم 2

تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي إلى صنفين

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

الملحق رقم 05

نسخة من محضر رسمي لاستلام وثائق المسح

شهادة ترقيم مؤقت

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

وزارة المالية

مديرية الحفظ العقاري لولاية قالمة

المحافظة العقارية لبوشقوف

الهاتف :

الرقم :

محضر رسمي

لإستلام وثائق المسح

يصرح المحافظ العقاري المسني أسفله تنفيذًا للمادتين 8 و 9 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 25/03/1976

التعلق بتأسيس السجل العقاري أنه أستلم هذا اليوم وثائق مسح الأراضي الخاصة بالانقسام :

من بلدية المكان المسمى

هذا التسليم يكون نقطة انطلاق للإجراء الأرنى لإشهاد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري .

و عليه فالمطلوب من جميع المالكين و الحازنين الأخرين للحقوق العينية الذين يهمهم الأمر أن يودعوا لدى المحافظة العقارية طيلة شهرين إستعدادا من تاريخ هذا المحضر الجدول المشار إليه في المادة 10 من المرسوم 76 - 63 المذكور أعلاه .

و لإعداد هذا الجدول ينبغي على المعنيين بالأمر أن يسحبوا المظبوطات السعدلة لذلك لدى مصالح البلدية و المحافظة العقارية ، حيث يسكنهم أيضا الإطلاع على الوثائق الخاصة لمسح الأراضي .

بوشقوف في

المحافظ العقاري

يُنشر المحضر المشار إليه عن طريق الإعلان في الجرائد اليومية الوطنية و نسخ الإعلانات في مقر المحافظة العقارية و المحضر الشعبي البلدي و الأماكن السكنية التي يوجد بها العقار و يحدد هذا المنشور كل 15 يوما و طيلة مدة أربعة أشهر ، في المادة 09 من المرسوم 76 - 63 .

محضر استلام وثائق المسح

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -

قائمة في

وزارة المالية

مديرية الحفظ العقاري لولاية قالمة

المحافظة العقارية لـ :

- شهادة ترقيم مؤقتة -

إن المحافظ العقاري الممضي أسفله يشهد أنه تطبيقا للمادتين 13 و 14 من المرسوم رقم : 93 - 123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المادة 66 من قانون المالية لسنة 1996 قد تم إجراء عملية ترقيم مؤقتة للعقارات الأثني تعينها على أساس رثائق مسح الأراضي المعدة طبقا لتدابير المرسوم رقم : 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 .

الملاك المصرح بهم	المساحة			قطعة رقم	قسم	المكان المسمى	البلدية
	متر	ار	عم				

وادي الزلعاتي في :

وثيقة: شهادة ترقيم مؤقتة

الملحق رقم 06

نسخة من دفتر العقاري

ولاية :

WILAYA DE

المحافظة العقارية :

CONSERVATION FONCIERE DE

رقم :

N° :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

بلدية :

المطقة :

الحي :

المكان المنكر :

الشارع و الرقم :

قسم :

مجموعة ملكية رقم :

سعة المسح :

رقم القطعة :

Eventuellement :

Lot N° :

الدفتر العقاري الصفحة الأولى

ملاحظات هامة

1- لا يمكن للدفتر العقاري والإختصاصات المتعلقة من طرف مالك القطر ان تكون موضوع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا الدفتر و يمكن ان يعقد الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و الخصوص في حالة الحجر

و عليه ولا يعتبر هذا الدفتر دائما إلا عند حلول تاريخ الترخيص التام للدفتر و يجب عليها المداخلة في الإلتزام VI المخصص لذلك

يمكن تسليم شهادة التام في مكان في أية فترة

2- عندما يسحب الطرف المشار إليه من قبله ان يخضع صحة التفسيرات المتوطنة

3- لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بمقتضى الترخيص إلا ان يشير فعليا

في البطاقة العقارية

يجب على الأطراف ان تمتنع عن كتابة أية تفسيرة أو بيان على هذا الدفتر او تنازع المحطاط المطبق به الا تعرضت للتعويض المقدر و يحكم القانون في عدل التوزيع

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation dudit livret.

En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date ou dernier certifiat de concordance approuvé par le conservateur au cadre VI ci-après.

Un nouveau certifiat de concordance peut être obtenu gratuitement à toute époque

2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retiennent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.

Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de disposer le plan y annexé.

VI تأشيرة التصديق

(تسلم - مستوي - متأكد)

VI - MENTION DE CERTIFICATION (DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مسلم قري

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIÉ CONFORME AU FICHIER

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق البطاقة

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

الدفتر العقاري الصفحة الأخيرة

الملحق رقم 07

نسخة لحكم صادر عن المحكمة الادارية بإلغاء الدفتر العقاري

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

حكمة الادارية: أم البواقي

رقم: 02

إن المحكمة الادارية أم البواقي بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثالث من شهر نوفمبر سنة ألفين و إحدى عشر

القضية: 11/00397

م الفهرس: 11/00779

تاريخ يوم: 11/11/03

رئيسا

برئاسة السيد (ع): تيقفة عيسى

مستشارا

بعضوية السيد (ع): بوزيان بشير

مستشارا مقررًا

و بعضوية السيد (ع): تميم عبد الحميد

محافظ الدولة

وبمحضرة السيد (ع): زبوشي عبد الباقي

أمين الضبط

وبمساعدة السيد (ع): خلاص نور الهدى

دعى:

ورثة

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 11/00397

يبين:

حاضر

المرجع

1- ورثة

العنوان: الساكنين بقايس

شركة المحامين عشي إبراهيم و عشي مريم

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع):

حاضر

المرجع

2- ورثة

شركة المحامين عشي إبراهيم و عشي مريم

حاضر

المرجع

3- ورثة

دعى عليه:

شركة المحامين عشي إبراهيم و عشي مريم

السيد وزير المالية ممثلا

خص المحافظ العقاري لولاية

تلمة

من جهة

وبين

حاضر

المرجع ضده

1- ورثة

العنوان: الساكن بقايس ولاية خنشلة

رزقي سليمان

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع):

حاضر

المرجع ضده

2- السيد وزير المالية ممثلا بشخص المحافظ العقاري

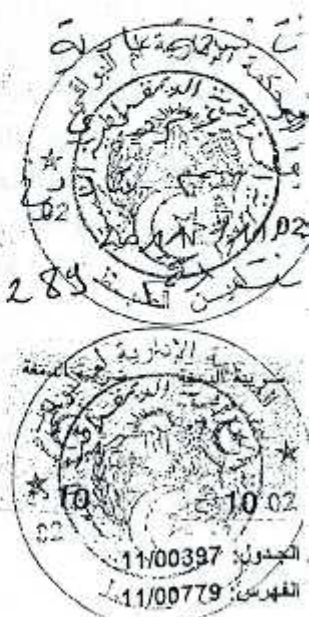
لولاية خنشلة

العنوان: الكائن مقره بخنشلة

المباشر الخصام بنفسه

من جهة ثانية

و بحضور:



إن المحكمة الإدارية بأم البواقي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2011/11/03

بمقتضى القانون العضوي رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الإدارية.

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

2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد 876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) تميم عبد الحميد المقرر

في ثلاثة تقاريره (ها) المكتوب

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

والإستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية.

و بعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

النوقائع والإجراءات:

بموجب عريضة ترجيع دعوى بعد خبرة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ

2011/05/19 تحت رقم 397/11 أعاد المرجعون ورتة

هم: () وورثة () ، أبناءه و

محميين الأستاذ عشي إبراهيم و عشي مريم السير في الدعوى بعد الخبرة ضد المرجع ضدهما

عجرودي بلقاسم بن السعيد القائم في حقه الأستاذ رزقي سليمان و وزير المالية ممثلا في مدير

المحافظة العقارية لولاية خنشلة المباشر للخصام بمفوضه . جاء فيها أنه أثناء تنفيذ

القرار التمهيدي توفي كل من () مما أخرج الخبره لحين

إعداد الفرائض و حلول ورتتهما و أنه صدر بتاريخ 2009/04/25 قرارا تمهيدا قضى بتعير

خبير نتيجة مرافقة المرجع ضده الأول القائم بالإعتداء على قطعة الأرض تقع ببلدية قايس رقم

24 قسم 08 مساحتها 05 هـ 01 آر 25 س و توصل الخبير إلى أن المرجع ضده أثناء عملية

المسح تجاوز حدوده في القطعة المذكورة و إستولى على مساحة قدرها الخبير ب 01 هـ 67 آر

50 س ضمها لأرضه و عليه إلتمسوا المصادقة على الخبرة و بحسبها إلغاء ترقيم القطعة رقم

24 قسم 08 المسجلة بإسم المرجع ضده و ترقيم الجزء المقدر ب 01 هـ 67 آر 50 س بإسم

المرجعين و إلزام المرجع ضده بالمصاريف القضائية و الخبرة . و قد أجاب المرجع ضده الأول أن الترجيع جاء لغير الجهة القضائية التي أصرت بالخبرة و

دون أن تصدر قرار بالتخلي لفائدة الجهة الحالية و هذا مخالفة للمادة 56 و ما بعدها ق إ م إ و

أن ملكية القطعة الأرضية ليست خالصة للمرجع ضده وحده و عليه فالدعوى توجه ضد كامل

الورثة و المرجع لم يثبت صفته و أن المرجع ضده تحصل على دفتر عقاري دون أي معارض



من المرجح منذ 2005 بينما الدعوى لم ترفع إلا سنة 2009 و عليه فالدعوى مرفوضة شكلا و رفضها موضوعا على اعتبار أن الأرض التي يتضمنها العقد الشرعي المؤرخ في 1949 رقم 79 تقع في بلدية الرملية و أن أرض النزاع تقع ببلدية قايس موطن ملكية المرجع ضده و أن المخطط المحتج به و المعد سنة 1925 لا يعود للأطراف و لا صلة لهم بطايبه .
 أحمد المذكور فيه و أن طلب المرجعين أمام القضاء المدني هو عدم التعرض في أرض لا يملكونها مجاورة لملكيتهم و أن المرجعين طالبوا بحق الإرتفاق في مرحلة الإستئناف و أن المرجعين يقرون إقرارا قضائيا بأن الأرض ملك للدولة لا صفة لهم من المطالبة بها و لا يوجد إعتداء بالمرّة فضلا أنه سبق الفصل في طلبهم أمام القضاء العادي .
 - و قد أجاب المرجع ضده الثاني أن الأجدد في رفع الدعوى تكون ضد وزير المالية ممثلا في المدير الولاني للحفظ العقاري بخنشلة طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 و موضوعا أنه تم ترقيم العقار محل النزاع ترقيما نهائيا ابتداء من تاريخ 1996/08/26 و تم تسليم دفتر العقاري الخاص بالقسم 08 مجموعة ملكية رقم 24 بعد إيداع ...
 ... جدول الإجراء الأول المنصوص عليه في المادة 10 من المرسوم مرفقا بعريضة و وكالة عن الورثة للسيد ... و لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء و التمس تفويض الأمر للمحكمة الإدارية .
 - و قد عقب المرجعون يلتزمون بعد رد دفوع المرجع ضده الشكئية لعدم صفتها و بعد إستبعاد القرارات و الأحكام المقدمة من طرفه لعدم علاقتها بموضوع دعوى الحال القضاء بالطلبات الواردة بعريض الترجيع .
 - و قد تم وضع القضية للتقرير و إبلاغ ملف القضية لمحافظ الدولة الذي إتمس قبول دعوى الترجيع شكلا و موضوعا إعتقاد الخبرة محل الترجيع حسب ما جاء في تقرير خلاصة خبرته



**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الإستماع إلى تقرير المستشار المقرر في تلاوة تقريره السيد : تميم عبد الحميد .
 - بعد الإطلاع على ملف القضية و وثائقه .
 - بعد الإطلاع على المواد من 125 إلى 144 ق | ج | .
 - بعد الإطلاع على المادة 804 فقرة 03 ق | ج | .
 - بعد الإستماع إلى الملاحظات الشفوية .
 - بعد المداولة القانونية .
 في الشكل :
 - حيث أن عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة إستوفت أوضاعها الشكئية المقررة قانونا فهي مقبولة شكلا .
 - حيث أن الدفع الشكئي المتعلق بخرق المادة 56 من ق | م | يتعلق بالتخلي عن النزاع من طرف جهة قضائية إلى جهة قضائية أخرى بسبب الإرتباط بين القضايا في حين النزاع الحالي لا يتعلق بإرتباطه بقضية أخرى أمام جهة قضائية أخرى و إنما يتعلق بإتخاذ و الإختصاص في نظر النزاع لمحكمة الحال طبقا للمادة 804 فقرة 03 من ق | م | التي مكنت المحكمة من إعادة إختصاصها في نظر النزاع و عليه فالترجيع يكون أمام محكمة الحال و تعيين رد الدفع الشكئي لعدم تأسيسه .
 - حيث أن باقي الدفوع الشكئية وصفها (عدم إدخال كافة الأطراف في النزاع بالنظر إلى عقد الفريضة ، و عدم إثبات الصفة ، و عدم معارضة المرجع في الأجل القانونية عند إجراءات الترقيم) كلها دفوع لم يسبق إثارتها عند رفع الدعوى الأصلية و بالتالي فلا مجال لإثارتها الآن

عند الترجيع لعدم جديتها .

في الموضوع :

- حيث أن نزاع دعوى الحال يتعلق بإلغاء دفتر عقاري متعلق بالقطعة رقم 24 قسم 08 الواقعة ببلدية قايس و إحتياطيا بتعيين خبير على أساس أنها سجلت خطأ للمرجع ضده بناء على تصريحه أثناء ، عملية المسح ، في حين أن ملكيتها تعود إليهم عن أبيهم و لم تخرج من يدهم .
- حيث أن النزاع صدر بشأنه قرارا إداريا بتاريخ 2009/04/25 فهرس رقم 2009/01042 قضى بتعيين الخبير غالمي أحمد للقيام بمسح القطعة محل النزاع و القول ما إذا كانت قد سجلت خطأ أثناء عملية المسح بإسم المرجع ضده أم لا .
- حيث أن الخبير قام بالمهمة المنوطة به و أودع تقرير خبرته بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 10/04/2011 رقم 11/72 .
- حيث أنه تم إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة و إلتمس المرجعون المصادقة على الخبرة و بحسبها إلغاء ترقيم القطعة رقم 24 قسم 08 المسجلة بإسم المرجع ضده و ترقيم الجزء المقدر بـ 01 هـ 67 آر 50 س بإسم المرجعين .
- حيث أن المرجع ضده إلتمس رفض الدعوى .
- حيث أن المرجع ضده الثاني إلتمس تفويض الأمر للمحكمة .
- حيث أنه ثبت للمحكمة الإدارية من خلال تفحصها و دراستها للخبرة محل الترجيع و أن القطعة رقم 24 قسم 08 ذات مساحة 05 هـ 01 آر 25 س سجلت خطأ بكاملها بإسم مورث المرجع ضده الأول المرحوم عجرودي السعيد بن محمد لخضر أثناء عملية المسح و المحافظة العقارية سجلتها بإسمهم (أي ورثته) في الدفتر العقاري وفقا لفريضة مورثهم عجرودي السعيد و المرجع ضده الأول أثناء عملية المسح تجاوز حدوده في القطعة رقم 24 قسم 08 و إستولى (تعدي) على قطعة المرجعين ذات مساحة 10 هـ 90 آر 56 س المملوكة لهم بموجب العقد العرفي المؤرخ في 1964/02/02 على مساحة قدرها 01 هـ 67 آر 50 س .
- حيث أن الخبرة جاءت وافية و منطقية و أجابت على المهام المحددة لها بما يتعين المصادقة عليها .
- حيث أنه متى كان كذلك ، فإنه ثبت فعلا أن الدفتر العقاري محل دعوى الإلغاء كرس تعديا على حق الغير و ذلك مخالف للقانون كونه بني على عملية مسح للقطعة رقم 24 قسم 08 بطريقة مخالفة للقانون و عليه فإن طلب المرجعين المتعلق بإلغائه مؤسسا قانونا يتعين الإستجابة له .
- حيث أن الطلب المتعلق بترقيم الجزء المقدر بـ 01 هـ 67 آر 50 س بإسم المرجعين طلبا غير مؤسسا يتعين رفضه لعدم التأسيس ، على أساس أن مهمة الترتيم عمل من أعمال الإدارة .
- حيث أن المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة المقدرة بـ 67.000.00 دج يتحملها المرجع ضده عجرودي بلقاسم .

** هذه الأسباب **

قررت المحكمة الإدارية ابتدائيا علنيا حضوريا .

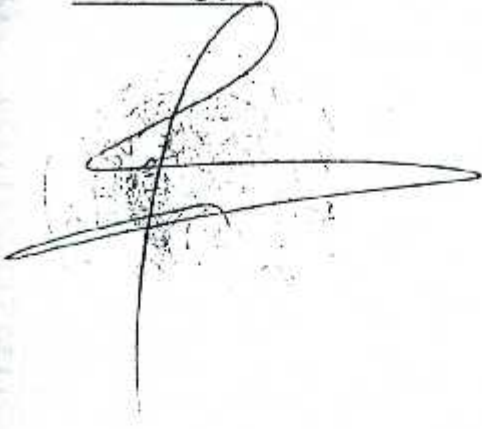
في الشكل : قبول إعادة السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة

في الموضوع : تفريغا للقرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2009/04/25 تحت رقم 09/00215 فهرس 09/01042 و اعتماد تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير أحمد غالمي بتاريخ 10/04/2011 تحت رقم 11/72 و بحسبها إلغاء الدفتر العقاري رقم 01 المشهر في 05/07/09 حجم 01 تريعة 244 الخاص بمجموعة ملكية رقم 24 القسم 08 ذات مساحة 5 هكتار 01 آر 25 سنتيار و رفض ما زاد عن ذلك من الطلبات لعدم التأسيس و تحصيل المرجع ضده عجرودي بلقاسم بالمصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة و المقدرة بسبعة و ستين ألف دينار جزائري (67.000.00).

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)



الملحق رقم 08

بطاقة التحقيق العقاري

إستبانه المسجح العمومي
 ÉTABLISSEMENT DU CADASTRE GÉNÉRAL
 بضاافة التحقيق العقاري
 FICHE D'ENQUETE FONCIERE

ملكية
 Propriété : خاص Privé عام Public

Wilaya : ولاية
 Commune : بلدية
 Lieu-dit : المكان المعنوم
 Nom de l'immeuble : اسم العقار
 Numéro de section : رقم القسم

الإسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسجح
 Nom et prénom ou raison sociale
 du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale

Numéro de l'Etat de propriété : رقم حيزه الملكية
 Provisoire : مؤقت Définitif : نهائي

Numéro de compte : رقم الحساب
 Provisoire : مؤقت Définitif : نهائي

الطبيعة القانونية و أصل الملكية
 1 - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعة القانونية الحالية و مراجع المسجح أو الطبوغرافية

1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES

ملك أو ملكية خاصة BIFN MEK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel	<input type="checkbox"/>	متنازع عليها Contexté	<input type="checkbox"/>
	على الشيوخ En Indivision	<input type="checkbox"/>	غير متنازع عليها Non Contexté	<input type="checkbox"/>
الأموال الوطنية BIFN DOMANTIAL	الدولة Etat	<input type="checkbox"/>	خاص Privé	<input type="checkbox"/>
	ولاية Wilaya	<input type="checkbox"/>	عام Public	<input type="checkbox"/>
	البلدية Commune	<input type="checkbox"/>		
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privé	<input type="checkbox"/>		
	عام Public	<input type="checkbox"/>		

أصل الملكية

1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE

لتهبت أو أتمست للملكية طبقا للإجراء العقاري لاني

La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة Homologué غير مسجلة Non Homologué

اسم الدور السابق أو أرض الموقع

Nom de l'ex-Daouar ou territoire de situation (2) :

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سينتوس كتنسولت)

N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) :

طبيعة المجموعة : Arch تابع لبلدية Communal تابع لاملاك الدولة Domantial ملك عام Domaine Public ملك Melk

رقم التحقيق الجزئي

أو رقم التحقيق العام

Numéro de l'enquête partielle : ou Numéro de l'enquête d'ensemble :

رقم اللقطة N° de Lot	رقم السجل N° du titre	المستفيد (الإسم و اللقب) Bénéficiaire (Nom et Prénom)

(1) - Décret n° 1463 du 1887 - Esquisse partielle loi 1897 et 1926

- Esquisse d'ensemble loi 1926 - Autre (critérium centre de calculateur - immobiliers transaction)

(2) - Esquisse d'ensemble loi 1926 - Autre (critérium centre de calculateur - immobiliers transaction)

المميزات الحاصلة للملك أو الحيازة
2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة
2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإكتساب Acquisition	<input type="checkbox"/>	التركة Héritage	<input type="checkbox"/>
المناح Attribution	<input type="checkbox"/>	الوصايا Legs	<input type="checkbox"/>
انتقال حق Dévolution	<input type="checkbox"/>	التأميم Nationalisation	<input type="checkbox"/>
الهبة Donation	<input type="checkbox"/>	الحيازة بدون سند Possession sans titre	<input type="checkbox"/>
التبادل Echange	<input type="checkbox"/>	التقادم اكتسب Prescription acquisitive	<input type="checkbox"/>
نزع الملكية Expropriation	<input type="checkbox"/>	غيرها Autres	<input type="checkbox"/>

سند الملكية باسم الحائز الحالي (3)
2.2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (3) :

ميزات السند (أو السندات)
CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين Désignation	السند الأول 1er Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة اجتماع أجزاء للملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des lots)	الإسم و القب (أو إسم الشركة) للمالك (اللاكين) في السند (السندات) Nom et Pénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الموضوع Objet (5)			
إسم المصنف Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
نشر في Publié le			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و ورق Volume de case			

سند الملكية لا يكون باسم الحائز الحالي
2.3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة
Date du début de l'exercice de la possession : _____ و أو تاريخ وفاة الأب
et ou Date de décès du père : _____
إسم، لقب و سند المالك الأصلي
Nom, P. nom et titre du propriétaire d'origine : _____
أقوال و شهادات
Dires et témoignages recueillis : _____

التعيين Désignation	الشاهد الأول 1er Témoin	الشاهد الثاني 2ème Témoin
الإسم و لقب Nom et Pénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de Naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Nombre de C.N.I		
صدرت في ... من طرف Délivrée le ... Par		
الإمضاء Signature		

سلاك على الشيوع
4 - INDIVISAIRES (SUITE)

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم ، اللقب ، التعاقب و عنوان ذوي الحقوق Nom, prénom, filiation et adresse des ayants droit	رابطة القرابة بالأصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quoté-part

ملاحظات
5 - OBSERVATIONS

أقوال و ملاحظات Dires, Remarques et Observations	منقولة من طرف (الإسم ، اللقب الصفه) Rapportés par (Nom, Prénom et Qualité)

التوقيع في الهامش
6 - EMARGEMENT

بطاقة رقم صدرت في من طرف
Fiche N° établie le: Par Mr:

مالك أو الموكب
Le Propriétaire ou son mandataire

الإسم و اللقب
Nom et Prénom

إمضاء
Signature

رئيس المجلس الشعبي البلدي
Le Président de l'A.S.C

(الختم و الإمضاء)
(cachet et Signature)

الملحق رقم 09

نموذج للبطاقات العقارية

4- mutations actives et passives

4 - التغيرات النشطة والسلبية

ملاحظات

Formalités autres que modifications ou radiations

إجراءات غير التغييرات أو التسطيحات

رقم الترتيب

Modifications ou radiations

تغييرات أو تسطيحات

Observations

5- Démembrements et charges

5 - تجزئات وأعباء

ملاحظات

رقم الترتيب

Inscriptions

تسجيلات

رقم الترتيب

Modifications (subrogations, radiations, etc....) تغييرات (حولات وتسطيحات و...)

Observations

6- Privilèges et hypothèques

6 - امتيازات ورهن

ملاحظات

4 - MITOYENNETÉS - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES

4- اشتراك وانضمام - ارضيات ايجارية و سلبية

FORMALITÉS AUTRES QUE LES MODIFICATIONS OU RADIATIONS

اجراءات غير التغييرات او التخليبات

رقم المرقب
N° D'Ordreتغييرات او تخفيضات
MODIFICATION OU RADIATIONSملاحظات
OBSERVATION

5- DÉMEMBREMENTS ET CHARGES

5- تجزئات و اعباء

ملاحظات
OBSERVATIONS

6- PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

6- امتيازات و رهون

INSCRIPTIONS

تسجيلات

رقم المرقب
N° D'OrdreMODIFICATION (Subrogations, radiations etc)
تغييرات احوالات و تخفيضات و اعباءملاحظات
OBSERVATIONS

رقم الترخيص
N° d'ordre

4 - MITOYENNETES - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES

FORMALITES AUTRES QUE LES MODIFICATIONS OU RADIATIONS إجراءات غير التغيرات أو التسطيحات

4 - اشعرااك بالفاصل - ارفاقاات اإجابفة و سالفة

رقم الترخيص
N° d'ordre

MODIFICATIONS OU RADIATIONS

تغفرااا أو تسطففاا

ملاحظات
OBSERVATIONS

رقم الترخيص
N° d'ordre

5 - DEMIENBREMENTS ET CHARGES

5 - ففرفرااا و اءفااء

ملاحظات
OBSERVATIONS

6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

6 - اءفاااااا و رفءاا

رقم الترخيص
N° d'ordre

INSCRIPTIONS

فءفاااااا

رقم الترخيص
N° d'ordre

MODIFICATIONS (Subrogations radiations, etc.)

تغفرااا (فرفااا و تسطففااا و ففم)

ملاحظات
OBSERVATIONS

A - MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVÉS (Suite)

تاريخ، رقم، نوع الاجراءات وتعيين كامل المقتدر

B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES (Suite)

تاريخ، رقم، نوع الاجراءات وتعيين كامل المقتدر

رقم ترتيب
N° d'ordre

DATE, NUMEROS, NATURE DES FORMALITES ET DESIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES

ملاحظات
OBSERVATIONS

رقم ترتيب
N° d'ordre

DATE, NUMEROS, NATURE DES FORMALITES ET DESIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES

الملحق رقم 10

نسخة من الاجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري

ولاية

وزارة المساحة

مجلس محافظ

جدول خاص به

الرجوع رقم

ادارة مساحات املاك
الولاية والمزون العقارية

المحافظة العقارية

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالاجراء الاول لانشاء الحقوق العينية

م تسمية لزم رقم 75 - 74 المؤرخ في 20 نوفمبر 1975 لتخصيص اعداد مساح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ماددات 10 الى 18

المودع من السيد

الاسم والاسم (3)

السكنى في

وإن

أين

السكنى

تحتسرف عينة

الذي يطلب باسمه الخاص واسم شركائه في الشياخ (3)

باسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى هو الموكل عليهم (3)

أن نشهر في السجل العقاري الحقوق العينية والاضاء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالمعارات التي يملكها او يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

ويشيد المصفي لسفاه بتمه شوفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الجاهل الشخصين
صحة وصرح أيضا انه ليس في عهده وجود أي حق عيني أو عيني أو ذي آخر غير المصرح به أعلاه

ويدفع تأكيد هذا السند والعقود والوثائق المثبتة والبالغ عددها ويسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك

تسمية المنطقة التي (3)

شاركت في تحرير الجدول

الاسم باسمه الاصري

1- يجب ان يكون على صورة الامتياز الخاصة بالحالة المدنية بتميز الاوراق الرسمية نسخة من شهادة الاقامة

2- ان يكون على الامتياز

3- يمكن استعانة مساح الاملاك التي يطلبون المساعدة في تحرير الجدول

القالب - الاسم - ومحل السكنى NOM - PRENOM - DOMICILE	تاريخ ومكان الأزيداد DATE ET LIEU de naissance	الرابطة القرابية مع المورث المشترك (2) LIEN de parenté avec l'héritier commun (2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTE PART dans l'actif

COMMUNE		ولاية ورقلة
SECTION		قيد
COEFFICIENT DE RAPPORT		مكتبة معين
CONTENU CADASTRAL		مجموعة مكتبة ورقلة - جونغ (1)
CHARACTER DU BIEN	DIVISIONNÉ RURAL URBAIN	مجموعة مكتبة ورقلة - جونغ زيجي - حشموري
VALEUR AU TITRE		قيمة معنوية
REVENU FISCAL		تدخل مسجل

1. NATURE ET DATE DES TITRES 17
 (à défaut de préciser les faits de possession invoqués et durée) نوع وثيقة وما تاريخ الترخيص
(عدد عقود ذلك الأمانة أو وثائق الحيازة المذكورة والتي مدتها)

2. PRÉVÉNANCES - HYPOTHÈQUES ET AUTRES 2
 (Nom du tiers, identité et domicile du bénéficiaire, nature des privilèges à inscrire date, vol. folio) إميازات - رهون وغير ذلك
تسمية الغير - هوية وسكن المستفيد
مراجع إجراءات التسجيل
تاريخ، جزء، ورقة

3. DÉMENSEMENTS - CHARGES - EXCEPTION AU DROIT DE PROPRIÉTÉ 3
 (Nom du droit ou de la charge - Nom et domicile du bénéficiaire - Prévisions des modalités de publication date, vol. folio) الاعتناء - الامانة - قيود حق الملكية
تسمية الحق أو العيني هوية وسكن المستفيد
مراجع إجراءات الاقضاء
تاريخ، جزء، ورقة

(1) Terre agricole, hab. maison, usages 1
أرض فلاحة، غاب، منزل، مطنوع

ADMINISTRATION
DES AFFAIRES DOMANIALES
ET FONCIERES

Cadre réservé au Conservateur
Rédaction et dépôt
Régistré par le

Conservateur Foncier

INSTITUTION DU LIVRE FONCIER

BORDEREAU RELATIF A LA PREMIERE FORMALITE

(Exécution de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et du décret n° 76-83 du 25 mars 1976, articles 10 à 18).

Déposé par M. _____
N° de _____
Régistré le _____
Profession _____

qui requiert en son nom personnel et au nom de ses co-indivisaires (2) au nom desquels ont été créés des droits dont il est mandataire ou le tuteur (3) la présentation au livre foncier des droits et charges indiqués dans le présent bordereau et portés sur les mentions (4) d'actes ou de propriétés qu'il a créés dans le ressort de la conservation foncière de _____

Le conservateur vérifie sur l'original l'exactitude des indications portées dans le présent bordereau qui comporte _____ feuilles et dépense, en outre, qu'il n'existe, au regard des biens dont il est chargé ou titulaire de droits, autres que ceux qui y sont expressément mentionnés.

Il fournit, à l'appui, les titres, actes et pièces justificatives au nombre total de _____ et dont récépissé lui est donné par le conservateur foncier.

Signature de l'intéressé : _____
Visé de l'Autorité ayant collaboré à la rédaction du bordereau : _____

(1) Les mentions d'actes doivent être renseignées lorsque des droits, charges, biens de nature foncière ont été créés.
(2) Il s'agit d'un indivis.
(3) Les tuteurs peuvent se faire assister pour l'établissement de leur bordereau par un notaire.

الملحق رقم 11

نموذج لطلب معلومات موجزة للوضعية القانونية للعقار

إدارة الأملاك الوطنية

عدد ا. م. ع .

إطار مخصص للمحافظ

طابع المكتب

السعر	دج	طلب عدد
خدمات عدد		وضع في
جدول مضمّن متى		إجراء
		حجم

مراجعة الطالب

توصية هامة

طلب معلومات (موجزة (1))

عنى (1)
خارج عن (1)
إجراء

أنا المعصي اسفقه (2)

الساكن بـ (3)

- أطلب مستخرجا (4)
- من الحجرات الغير الباطلة و لا المشطية (5)
- من تسجيلات الامتيازات و الترهون المستقبلية (5)
- من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ما عدا التسجيلات و الحجرات و التاشيرات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشيء عنها المعلومات المطلوبة (1).
- من تاشيرات الأحكام المعطنة الفسخ و الإبطال و النقص الحاصل قبل أول مارس 1961 و الصادرة أو المشهورة منذ (6)

إلى (7) إلى تاريخ هذا الطلب
الناشيء عن الأشخاص و العقارات الميينة ظهر هذا الطلب
باستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معا (8) (1)

- الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعه مع هذا الطلب (1) (8)
- الإجراءات الآتية : (9)

معلومات أخرى مطلوبة

أدع مبلغا قدره

دج و أتعهد بأداء ما بقي من

المصاريف عند الاقتضاء بعد تسليم المعلومات

طلب غير قياسي
وضع مرفوض

- عدم استعمال الآلة الرقاقة
- عدم إقامة نسخة ثانية
- بيان غير كامل للأطراف
- بيان غير كامل للعقارات
- عدم الدفع على الحساب
- المحافظ

إمضاء الطالب

- (1) ينضب عند الاقتضاء
- (2) اسم لقب مهنة الطالب عن
- (3) العنوان الكامل
- (4) إذا أراد الطالب التحمل على نقطة كاملة للوثائق يلزم أن عوض كلمة "مستخرج ب نقطة"
- (5) وضع علامة الترتيبات المعنية
- (6-7) تسليم المعلومات إلى طرف خمسين سنة التابعة للطالب بينما تسمى العقارات و الحقوق المعنية الثابتة و الناحلة في اختصاصات مدخلة قديمة مسابقة لأول مارس 1961

(ب) وبعد فتح مارس 1961 وفي حالة ما تعلق بمقاربات أو حقوق مبنية قائمة تابعة للمكتب حديث غير فجهز بوثائق قديمة يستند عليها

أول مارس 1961

وفي هذه الحالة ينقص الطالب عند الاقتضاء من المحافظة

الأصلية - تسليم المعلومات

محتوية على المادة السابقة لأول مارس 1961. وضع حينئذ

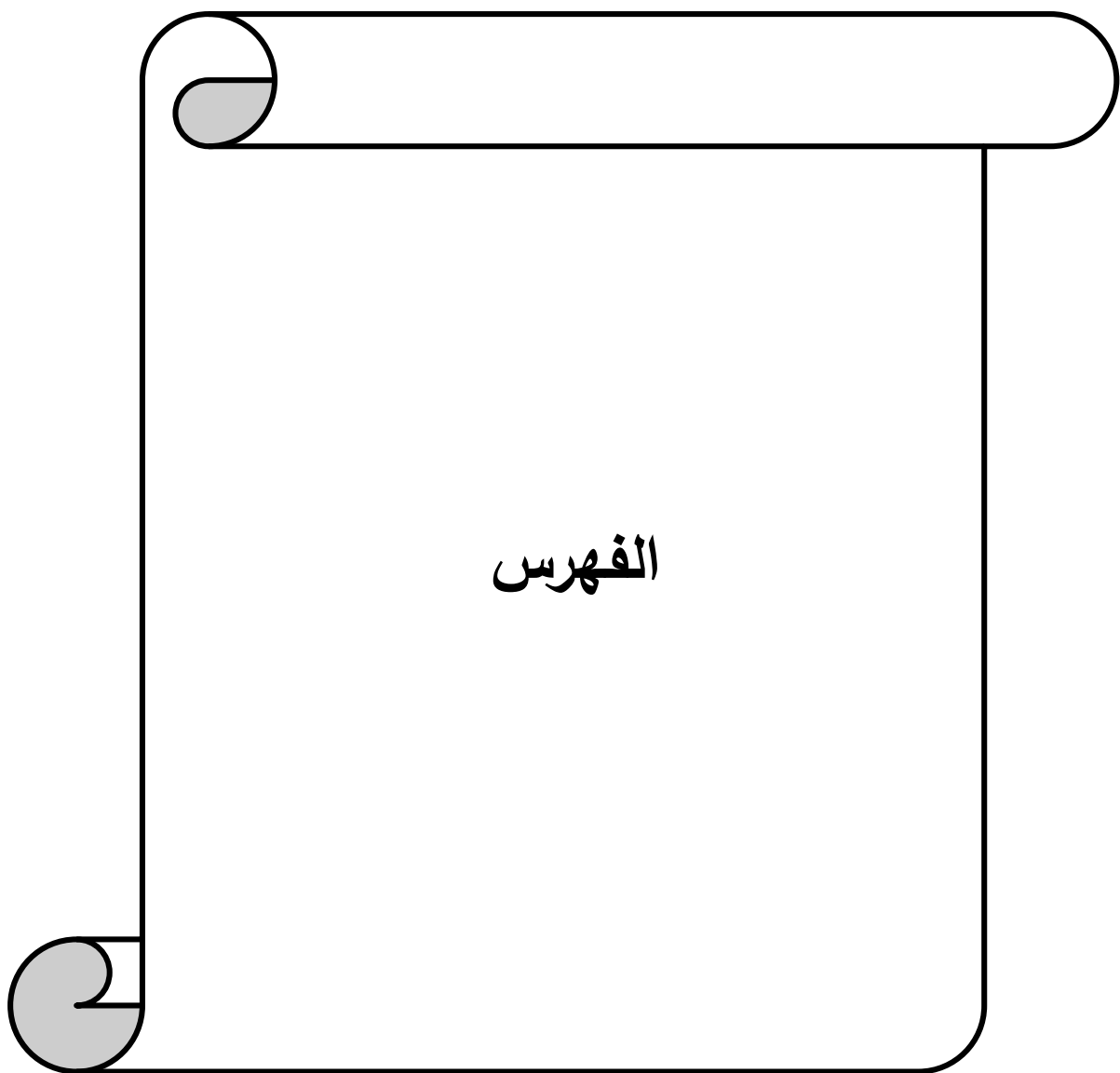
1 مارس 1961 - ب (7)

(أ) في حالة طلب المعلومات على

الإجراء وعدد

البيانات نوعها (تحمل حجرات

شمار - تاريخ - حجم و عدد)



الفهرس

الفهرس

01	.....	مقدمة
07	.....	الفصل الأول: الإطار القانوني للترقيم العقاري.
07	.....	المبحث الأول: أنظمة الترقيم العقاري
08	.....	المطلب الأول: نظام مسح الأراضي العام
08	.....	الفرع الأول: مفهوم مسح الأراضي العام
08	.....	أولاً: تعريف مسح الأراضي
10	.....	ثانياً: أنواع المسح العقاري
12	.....	الفرع الثاني: أهداف مسح الأراضي
12	.....	أولاً: ضبط الملكية العقارية
13	.....	ثانياً: حماية مالك العقار
14	.....	ثالثاً: تحديد الضريبة العقارية
14	.....	رابعاً: الهدف الإجتماعي
15	.....	الفرع الثالث: إجراءات عملية مسح الأراضي
15	.....	أولاً: المرحلة التحضيرية
17	.....	ثانياً: المرحلة الميدانية
19	.....	المطلب الثاني: نظام تأسيس السجل العقاري
19	.....	الفرع الأول: تعريف السجل العقاري
20	.....	أولاً: التعريف الفقهي
20	.....	ثانياً: التعريف القانوني
20	.....	الفرع الثاني: محتويات السجل العقاري
21	.....	أولاً: إنشاء البطاقات العقارية
22	.....	ثانياً: السجل الشخصي
22	.....	ثالثاً: وثائق المسح
22	.....	الفرع الثالث: إجراءات القيد في السجل العقاري
22	.....	أولاً: إستلام وثائق المسح
23	.....	ثانياً: تحرير محضر ايداع وثائق المسح
24	.....	ثالثاً: إشهار محضر التسليم
24	.....	المبحث الثاني: الهيئات القائمة على عملية الترقيم العقاري

25	المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
25	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
26	الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
26	أولاً: هيئات التسيير والإدارة
27	ثانياً: التنظيم الداخلي للوكالة
28	الفرع الثالث: دور الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في ترقيم العقارات
29	المطلب الثاني: المحافظة العقارية
30	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية
30	أولاً: التعريف اللغوي
30	ثانياً: التعريف الاصطلاحي
31	الفرع الثاني: تنظيم المحافظة العقارية
31	أولاً: الهيكل العام
31	ثانياً: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية
33	الفرع الثالث: دور المحافظة العقارية في ترقيم العقارات
36	الفصل الثاني: صور الترقيم العقاري ومنازعاته
37	المبحث الأول: صور الترقيم العقاري
37	المطلب الأول: الترقيم المؤقت Imatriculation provisoire
38	الفرع الأول: تعريف الترقيم المؤقت
38	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر
39	الفرع الثالث: الترقيم المؤقت لمدة سنتين
39	الفرع الرابع: الترقيم المؤقت بإسم الدولة
40	المطلب الثاني: الترقيم النهائي Immatriculation définitive
41	الفرع الأول: تعريف الترقيم النهائي
41	الفرع الثاني: الترقيم النهائي على أساس سندات تثبت الملكية
44	الفرع الثالث: الترقيم النهائي بموجب عقد من السلطة المؤهلة
45	الفرع الرابع: الترقيم النهائي بإسم الدولة
46	المبحث الثاني: منازعات الترقيم المؤقت والنهائي
46	المطلب الأول: منازعات الترقيم المؤقت
47	الفرع الأول: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت
47	أولاً: المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح بالبلدية

الفهرس

51	الفرع الثاني: تسوية منازعات الترقيم بإسم الدولة (الترقيم المؤقت لمدة سنتين).....
51	أولاً: حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر
52	ثانياً: حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر
53	الفرع الثالث: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت
54	أولاً: شروط قبولها
56	ثانياً: الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى منازعات الترقيم المؤقت
57	المطلب الثاني: منازعات الترقيم النهائي
58	الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري
58	أولاً: تعريف الدفتر العقاري
58	ثانياً: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
59	ثالثاً: أسباب إلغاء الدفتر العقاري
60	الفرع الثاني: الطعن بإلغاء الترقيم النهائي
61	الفرع الثالث: الفصل في منازعات الترقيم النهائي
64	الخاتمة
68	قائمة المراجع
78	الملاحق
80	الفهرس
	الملخص.

الملخص

الملخص:

الترقيم العقاري هو تلك العملية التي يقوم بها المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية، بحيث يقوم من خلالها بترقيم العقارات لفائدة أصحابها، وفقا لإجراءات معينة، وقد نظمه المشرع الجزائري في عدة قوانين منها الأمر 74/75، والمرسومين التنفيذيين 62/76، و63/76، كما قسمه الى نوعين الترقيم العقاري المؤقت و الترقيم العقاري النهائي للعقارات، و أدرج تحت كل نوع حالات معينة، بهدف ضبط الملكية العقارية وحماية حقوق الأفراد وممتلكاتهم.

كما وضع المشرع الجزائري عدة تشريعات لتسوية النزاعات المتعلقة بالترقيم العقاري، والتي أصبحت اليوم تتقل كاهل القضاء، لذا فقد قام بتحديد أسس و آليات عبر مختلف التشريعات القانونية و التنظيمية في هذا المجال من أجل الحد من النزاعات الناشئة عن عملية الترقيم، سواء تعلق الأمر بالترقيم المؤقت أو بالترقيم النهائي.

RESUME :

* L'immatriculation immobilière est le processus effectuée par le conservateur immobilier au niveau de la conservation immobilière à travers lequel l'immatriculation des propriétés au profit de leurs propriétaires selon certaines procédures a été organisée par le législateur algérien dans plusieurs lois telles que l'ordonnance 75/74, et les deux décrets exécutifs 76/62, et 76/63, il existe deux types de l'immatriculation, l'immatriculation provisoires, et l'immatriculation définitives, relevant de chaque type des cas spécifiques, le but de ce processus est de contrôler, enregistrer la propriété immobilière, et de protéger des droits des individus, leurs problèmes de propriétés liées à l'immobilier sont désormais des fardeaux du pouvoir judiciaire mesure juridique et réglementaire dans ce domaine, c'est pour cela le législateur algérien prend en main la conception de réduire litiges construire des processus de l'immatriculation qu'elle soit provisoire ou bien définitive.