



جامعة عباس لغرور خنشلة
ABBES LAGHROUR UNIVERSITY KHENCHELA

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور خنشلة
كلية الحقوق و العلوم السياسية



جامعة عباس لغرور خنشلة
ABBES LAGHROUR UNIVERSITY KHENCHELA

منازعات الترقية العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص معمق

تحت إشراف الأستاذة
عثماني مريم

- من إعداد الطالبة:
عشاوي وسيلة

لجنة المناقشة

اسم ولقب الاستاذ	الصفة	الرتبة العلمية	الجامعة الاصلية
معمر محمد الرشيد	رئيسا	استاذ محاضر	جامعة عباس لغرور خنشلة
عثماني مريم	مشرفا مقرا	استاذ محاضر	جامعة عباس لغرور خنشلة
بوخيرة حسين	عضوا ممتحنا	استاذ محاضر	جامعة عباس لغرور خنشلة

السنة الجامعية : 2024/2023

السنة الجامعية: 2024/2023

القسم: **الحققة و العلوم السياسية**

تصريح شرقي

أنا الطالب (ة)

الاسم واللقب: **وسيلة عيشاوي**

تاريخ و مكان الازدياد: **1976/08/06 بوعامة**

رقم بطاقة التعريف الوطنية: **119761318003030007**

المستوى: السنة الثانية ماستر تخصص: **قانون خاص محقق**

المنتسب لكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة لغرور خنشلة

أصرح بشرفي انه وعند التحضير و الإعداد لانجاز مذكرة الماستر في ذات التخصص

الموسومة ب: **صا زعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري**

التزمت بالشروط العلمية و المنهجية و معايير أخلاقيات النزاهة العلمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

بناء عليه وفي ذات السياق أتعهد بتحمل كامل المسؤولية القانونية التي يمكن أن تترتب نتيجة الإخلال بالقوانين

والتنظيمات المتصلة بقواعد الأمانة و النزاهة العلمية.

حرر هذا التصريح لاستعماله في حدود ما يسمح به القانون.

توقيع الطالب (ة)





الشكر و العرفان

أول من يشكر و يحمد أثناء الليل و أطراف النهار هو العلي القهار
الأول والأخر و الظاهر و الباطن الذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى
و انعم علينا اذ أرسل فينا سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة و السلام

كما أتقدم بالشكر الجزيل لأستاذتي المحترمة: عثمانى مريم

واسأل الله أن يجازيها خير الجزاء

على توجيهاتها القيّمة

كما اتقدم بالشكر الجزيل للجنة المناقشة

* إهداء *

اهدي هذا العمل المتواضع لروح والديّ العزيزين
الذان لطالما أرادا وتمنيا حضور ناجحي
اسأل الله ان يرزقهما الجنة
إلى أولاد أختي
خاصة سدين ومؤيد بومعراف

قائمة المختصرات

ج : جزء

د.ت.ن: دون تاريخ

د.ط: دون طبعة

ج رج ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ا م ا: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ص: صفحة

ط: طبعة

د س: دون سنة

مقدمة

مقدمة:

يتبوأ العقار مكانة هامة وحيوية في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويشكل مصدر ربح هام لخزينة الدولة، لذا حظيت الملكية العقارية باهتمام كبير من مختلف التشريعات والنظم الوضعية قديما وحديثا ولقيت عناية فائقة من طرف الفقهاء والباحثين القانونيين في مختلف الدول حيث اعتبرت مصدرا من مصادر الثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية للدول.

وقد عمدت مختلف التشريعات إلى إيجاد نظم عقارية متباينة أخضعتها للتحسين والتطوير باستمرار من اجل ضمان استثمار أمثل للأموال العقارية، وعملت على تطهيرها من خلال إيجاد آليات وأدوات قانونية تحقق الثبات والاستقرار اللازم للملكية العقارية بما يتناسب وأهمية هذه الأخيرة حتى يتسنى للدولة بسط رقابتها على الأملاك والحقوق العينية العقارية وكذا لإعطاء دفع قوي وفعال للاستثمار المرتبط أساسا بوجود وعاء عقاري منظم.

ومن اجل ذلك رصد المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالملكية العقارية وما يرد عليها من تصرفات ومعاملات، وهذا ما يتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظمها باعتبارها من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي، ومصدر من المصادر المتجددة للثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية. وعليه كان من الواجب إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملعة من الضمانات الأكيدة تحقيقا للوظيفة التي تؤديها.

ومن أجل ذلك تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري لما له من أهمية بالغة، حيث تقرر العمل بنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر كمرحلة انتقالية للتعامل بمرونة مع مشكلة الإثبات العقاري التي خلفتها المرحلة الاستعمارية. لكن نظرا للتحويلات الاقتصادية التي شهدتها الجزائر، وتخليها عن النظام الاشتراكي والاتجاه نحو النظام الليبرالي أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني بدل نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا في الجزائر منذ سنوات الاحتلال الفرنسي والذي سيستمر بصفة مؤقتة بالنسبة للعقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام لينتهي بمجرد الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني. وذلك

بهدف تنظيم وتسيير الشهر العقاري بما يتماشى وفكرة حماية الملكية العقارية وضمان استمراريته والحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق العيني العقاري، حتى تكون حجة على الكافة بمجرد تسجيلها بإدارة الشهر العقاري.

إن المشرع الجزائري وفي إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطويرها تماشياً مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة الجزائرية، وتجسيدا للأهداف المسطرة في إطار تطهير الملكية العقارية في البلاد، أصدر الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبناء على هذا الأخير صدرت عدة مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل نظام الشهر العيني وتوسيعه أهمها المرسوم التنفيذي له 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93-123 والتي تبين مدى رغبة المشرع في تدعيم وحماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري التي تسهل عملية التداول والتعامل في الأموال العقارية، حيث يركز على إجراءات المسح العقاري كمرحلة أولية تقنية ومادية وإجراءات أخرى قانونية متمثلة في عمليتي الإيداع والترقيم وإنشاء البطاقات العقارية، كما أن قيام مسح الأراضي العام وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السجل العقاري الذي يمكن المالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية كونها تعتبر بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه، هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

و لكون عملية مسح الأراضي العام بقيت تسير بوتيرة ضعيفة، ولم تكتمل لحد الساعة لأسباب عديدة، ولكونها تحتاج إلى وقت طويل وإلى وسائل مادية وبشرية كبيرة فقد حاول المشرع الجزائري التدخل لتطهير الوضعية العقارية في المناطق غير الممسوحة بصياغة آلية قانونية أخرى، تُطبق بالتوازي مع إجراء المسح العام للأراضي، وتسمح في مدة وجيزة للأشخاص بالحصول على سندات ملكية، وذلك بموجب القانون رقم (07-02) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن التأسيس لإجراء معاينة حق

الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك بواسطة طلب يقدم اختياريًا من طرف المعنيين بالتحقيق.

وتتميز عملية المسح العام بأنها إجبارية، يشرع فيها بقرار يصدر من الوالي فيتم خلالها تحديد حدود البلديات والملكيات المجاورة داخل كل بلدية، والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك مع إعداد مختلف وثائق المسح.

وبعد أن تنتهي هذه العملية يتم إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري، الذي يتولى مباشرة تأسيس السجل العقاري و إجراءات القيد الأول بإتباع الترقيم العقاري، الذي يختلف بحسب البيانات المقدمة ضمن وثائق المسح، فقد يكون الترقيم مؤقتًا لمدة أربعة أشهر، أو ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين أو، وقد يكون ترقيمًا نهائيًا، كما قد يتم ترقيم العقار لمدة 15 سنة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح إن لم يظهر له مالكا و حائز أثناء عمل فرق المسح.

أما في حالة طلب تسليم سند للملكية عن طريق التحقيق العقاري، الذي يصدر عن مدير الحفظ العقاري الولائي، فتتضمن العملية غالبا إلى تسليم مقرر الترقيم للعقار محل التحقيق هذا في حال ثبتت للمحقق وجود حيازة عن طريق التقادم المكسب، من خلال الوثائق والوقائع والتصريحات، أو إلى تسليم مقرر رفض الترقيم في حال خلص التحقيق إلى نتيجة سلبية، ويكون أمام المعني اللجوء إلى القضاء المختص للطعن في مقرر الرفض، كما أنه يمكن لمدير الحفظ العقاري الولائي في حالة اكتشاف منح مقرر على أساس تصريحات كاذبة ووثائق مزورة أن يطلب إلغاءه عن طريق القضاء.

غير أن الملاحظ أن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي للعقارات إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد على عملية الجرد الشامل لها، أدى إلى ظهور نزاعات متنوعة سايرت عملية المسح العقاري أهمها تلك المتعلقة بإثبات ملكيتها والمنازعات المتعلقة بحدودها، وذلك راجع للنصوص القانونية التي تحكم العقار لأنها غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص بل ومتناقضة في كثير من الحالات.

كل هذه المعطيات و أخرى أدت إلى بروز إشكاليات معقدة صعب حلها في غياب تشريع دقيق يحكم مثل هذه المنازعات القائمة، فبالرغم من وجود مجموعة من الأدوات

القانونية التي تهدف لحل هذه المشاكل من جهة وحماية حقوق الأشخاص من الاعتداءات التي قد تطولها من جهة ثانية كالأمـر 75-74 والمرسومين التنفيذيين له 62-76 و 63-76 إلا أن عدم وضوح النصوص القانونية تارة وغيابها تارة أخرى خلق عدة إشكاليات ومنازعات كشف عنها الواقع وتضاربت بشأنها الآراء ولم يتمكن النشاط القضائي الكثيف من وضع قواعد اجتهادية من شأنها توضيح أو سد هذا الفراغ التشريعي.

أهمية الموضوع:

الأهمية النظرية: يحضى موضوع الترقيم العقاري بأهمية بالغة يستمدّها من أهمية العقار و حب تملكه لا سيما من الناحية الاجتماعية، الشيء الذي حتم على المشرع إيجاد سياسة عقارية لحفظ وحماية حقوق الأفراد عن طريق ترقيم العقارات، لإثبات الحقوق المقيّدة سواء بين الأفراد أو في مواجهة الغير.

- إن لمنازعات الترقيم العقاري أهمية بالغة في كونها ذات خصوصية لارتباطها بالحفاظ على الملكية العقارية الواجب حمايتها .

- البحث في مضمون واليات الترقيم بأنواعه ومدى كفاية إجراءاته لمنح القوة الثبوتية اللازمة للدفتر العقاري ودوره في تجسيد مبدأ الائتمان العقاري و مبدأ الحفاظ على الحقوق المكتسبة

الأهمية العلمية: تظهر أهمية الترقيم في النظام القانوني الذي أنتجه المشرع الجزائري في هذه العملية كضمانة أساسية لحماية العقار من الاعتداء.

- كما تظهر أهمية الترقيم في أنه يشكل بداية عملية إعداد السجل العقاري وصولاً إلى عملية الإشهار و تسليم الدفتر العقاري بشكل يغلق أبواب النزاع مستقبلاً.

- كما تكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى المشاكل العقارية التي تعرفها الدولة الجزائرية من جراء الأوضاع غير المستقرة الموروثة عن الاستعمار، وكذا التلاعب والاستيلاء غير الشرعي للملكيات العقارية في غياب المسح العام الشامل

- أهمية الترقيم العقاري و الآثار المترتبة عنه (الدفتر العقاري، شهادة الترقيم المؤقت، سند الملكية).

- التركيز على إجراءات عمليات مسح الأراضي، وعمليات الترقيم على مستوى إدارة الحفظ العقاري، ومالها من دور في إنشاء الحق العيني ومدى قوة الترقيم في إثبات الملكية العقارية للأراضي، الأمر الذي لم يمكن المحافظة العقارية من استيعاب واستدراك هذه المشاكل التي عرفت في الآونة الأخيرة تدخلا تشريعيا وتنظيميا لتسويتها أسباب الدراسة:

الأسباب الموضوعية : يمكن حصرها في قلة البحوث والكتابة حول الموضوع رغم أهميته البالغة وجهل الكثير من المواطنين لموضوع الترقيم المؤقت والنهائي للعقار بعد إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وعدم معرفتهم لمختلف الإجراءات التي تؤدي الى عملية الترقيم العقاري وجهلهم للنصوص التنظيمية له، كذلك جهلهم للهدف من الترقيم العقاري.

الأسباب الشخصية: اختيارنا للموضوع نابع من رغبة ذاتية للاطلاع اكثر على إجراءات الترقيم العقاري والمنازعات الناتجة عنه وطرق تسويتها إداريا و قضائيا. أهداف الدراسة: تكمن أهداف الدراسة في:

يكن 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. أولا- البحث في محاولة إعطاء نظرة شاملة حول ماهية الترقيم العقاري واهم المنازعات التي ترد على الترقيم العقاري بمختلف أنواعه، سواء كان ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت، والتي تضمن الحقوق و الحماية للملكية العقارية بجميع أصنافها، وتثبيتها في وثائق وسندات يسهل التعامل بها، خاصة في إطار عملية دمج الإدارتين مع عصرنة أنشطتها.

ثانيا- يعد هذا الموضوع ميدانا خصبا للدراسة باعتبار ان الإشكالات و المنازعات التي تثار بشأن عملية الترقيم العقاري، التي تستدعي البحث المتواصل من اجل إيجاد الحلول ومقترحات لاحتواء هذه المنازعات والتقليل منها.

ثالثا- اقتراح حلول للتخفيف من الآثار التي تنشأ عند الترقيم و دفع نسبة تقدم العملية بالشكل المطلوب و المخطط له، و بالتالي تحقيق الهدف المرجو تطهير الملكية العقارية على كامل التراب الوطني و دفع عجلة التنمية.

رابعاً- والرغبة في معرفة المستجدات التي مست نظام المحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري لاسيما المستجدات المتعلقة بالترقيم العقاري و إشكالاته المطروحة على المستوى الإداري والقضائي.

خامساً- و الأمر الذي أثار انتباهنا لدراسة هذا الموضوع نظرا لما له من أهمية خاصة يستمدّها من أهمية عملية المسح العقاري في حد ذاتها وما لها من دور أساسي في تحديد أصحاب الحق على الأملاك العقارية ونسبتها لأصحابها.

سادساً- إلى ذلك الانتشار المتزايد للإشكالات الناتجة عن وجود فوارق في المساحات بين تأشيرات الملكية والقياسات المأخوذة من الأشخاص المكلفين بعملية المسح العقاري، وصعوبة تحديد ملاكها الأصليين أو حتى الحائزين الفعليين لها، وكثرة الاعتراضات التي تتلقاها المصالح المعنية عن الترقيم المؤقت لها، الأمر الذي قد يولد نزاعات كثيرة قد تعرض أمام القضاء.

إشكالية البحث: وعلى ذلك فإن هذا الموضوع يطرح أمامنا إشكال رئيسي يتمثل في:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تسوية منازعات الترقيم العقاري

إداريا وقضائيا ؟

المنهج المتبع: إن دراستنا لموضوع الترقيم العقاري، وكذا النزاعات المختلفة التي ترد عليه باختلاف الإجراءات و الدعاوى وتعدد أشكال المنازعات حول الترقيم العقاري و لتحقيق الأهداف العملية لآبد من الاعتماد على المنهج الوصفي بأداة التحليل للنصوص التشريعية والتنظيمية في هذا المجال المنهج الوصفي والتحليلي لسرد المعلومات وتحليل مختلف النصوص المتعلقة بعملية الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عنها، وفقا للمنهج الوصفي الاستقرائي للقوانين وللنصوص التنظيمية.

الدراسات السابقة: بخصوص الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الترقيم المؤقت والنهائي بشكل مباشر، فإنها قليلة مقارنة بالأهمية البالغة للترقيم العقاري ما عدى 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 بعض الدراسات الحديثة التي تناولت موضوع الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عنه مثل كتاب الدكتور بوتشيشة

زين الدين منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري"، بالإضافة إلى أطروحة دكتوراه للطالب حويذق عثمان بعنوان " التقييم العقاري و المنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري"، بالإضافة إلى مذكرة الطالب بوزيتون عبد الغني لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تحت عنوان " المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري" بالإضافة إلى عدة مقالات علمية تطرقت لموضوع التقييم العقاري بإيجاز.

حيث انه على سبيل المثال: فالدراسة السابقة للأستاذ بوتشيشة في كتابه السالف الذكر قام بدراسة التقييم العقاري في حساب العقارات غير المطالب بها وحده وكأنه نوع ثالث من أنواع التقييم إلى جانب التقييم المؤقت والتقييم النهائي فقد قام بدراسة التقييم في حساب العقارات غير المطالب بها لوحده ثم تطرق للتقييم المؤقت لمدة 04 أشهر وسنتين لوحده في حين في دراستنا نحن فقد تناولنا التقييم العقاري للعقارات غير المطالب بها كنوع ثالث من أنواع التقييم المؤقت كما نص المشرع الجزائري بأنه تقيم مؤقت لمدة 15 سنة و ليس تقيم منفصل عن التقييم المؤقت. إضافة إلى أن الدراسات السابقة كلها تعرضت لموضوع التقييم العقاري على انه فقط التقييم الناتج عن المسح العام فقط في حين أن في بحثنا وجدنا ان هناك تقيم آخر ناتج التحقيق العقاري إطار قانون (07-02) او ما يسمى بالمسح الخاص(من اجل الحصول على سندات ملكية)

صعوبات البحث: الموضوع بالنسبة لي يمكن وصفه بالسهل الممتع ذلك لتشعبه ونظرا لكثرة الإجراءات الإدارية و القضائية إضافة الى المراحل التي تمر بها عملية التقييم بداية من انطلاق عملية المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية وصولا الى المنازعات المترتبة عليه وطرحها أمام القضاء، إضافة إلى ضيق الوقت الذي انجزت فيه هذا العمل كوني تأخرت في مباشرة عملية البحث إلا منذ شهر فقط لذا واجهت صعوبة كبيرة في الإلمام بكافة جوانب الموضوع سواء من ناحية جمع المادة العلمية التي تكاد تكون منعدمة و من ناحية أخرى صعوبة الإلمام بكل جوانب الموضوع و التطرق لها بدقة و موضوعية أكثر. كون بحثي هذا يحتاج إلى التركيز ووقت أطول لانجازه .

وجدت صعوبة في كتابة هذا البحث على الحاسوب كوني انا من قمت بكتابه من البداية إلى النهاية وهذا الأمر يحتاج جهد وتركيز في الكتابة والقراءة والمراجعة.

-**الخطة المتبعة:** من خلال إشكالية بحثنا هذا، والمتمثلة في "منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، فهذا يعني تبيان و معرفة ماهية الترقيم العقاري بالدرجة الأولى و أهم المنازعات التي ترد عن الترقيم العقاري بنوعيه سواء كان نهائي أو مؤقت و كذلك المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري ومنح سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. و نظرا لخصوصية موضوع منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، فقد حاولنا الإلمام و الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع من خلال تقسيم خطة دراستنا إلى فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول

من اجل ذلك ارتأينا تقسيم بحثنا إلى فصلين وهذا وفقا لخطة ثنائية.وهي كمايلي:

الفصل الأول: الإطار القانوني للترقيم العقاري

المبحث الأول : ماهية الترقيم العقاري

المبحث الثاني : أنواع الترقيم العقاري.

الفصل الثاني: المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري واليات تسويتها

المبحث الأول: منازعات الترقيم العقاري

المبحث الثاني: آليات التسوية القضائية للفصل في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية

الفصل الأول

الإطار القانوني للترقيم العقاري

الفصل الأول : الإطار القانوني للترقيم العقاري

تمهيد:

نظم المشرع الجزائري عملية الترقيم العقاري من خلال نظام الشهر العيني، والذي يركز على دعامتين أساسيتين هما مسح الأراضي العام والسجل العقاري ومن أجل تطبيق هذا النظام اصدر الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام الذي حدد كيفية إنجاز عملية المسح الخاصة بالأراضي، ونظام تأسيس السجل العقاري الذي نظمه المرسوم 76-63 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري المحدد لكيفية إعداد السجل العقاري كما استحدثت هيئتين للقيام بالإشراف على عملية الترقيم العقاري تقوم الأولى 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 الهيئة الأولى ومن ثم ترقيم العقارات، ونظرا لتباطؤ وتيرة المسح العام ورغبة أصحاب العقارات التي لم يمسه المسح بعد في تسوية وضعية عقاراتهم فقد خول لهم المشرع بموجب القانون 07-02 ترقيم عقاراتهم في إطار المسح الخاص (التحقيق العقاري) وتسليمهم سندات ملكية لضمان حقوقهم الى غاية خضوع هذه عقاراتهم لعملية المسح العام ومن ثمة حصولهم على دفتر عقاري وعليه سنتطرق في هذا الفصل الإطار القانوني لعملية الترقيم، إذ تم تقسيم الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الإطار القانوني للترقيم العقاري

المبحث الثاني: أنواع الترقيم العقاري

الفصل الأول: الإطار القانوني للترقيم العقاري

المبحث الأول: الإطار القانوني للترقيم العقاري

بانتهاء عملية مسح الأراضي العام، وإيداع الوثائق الخاصة بالأقسام المسحية في المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم وثائق المسح يكون محل نشر واسع لمدة 04 أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تثبت¹ حقوقهم على العقارات موضوع المسح²، ويباشر على اثر ذلك بإعداد البطاقات العقارية الخاصة بكل قطعة عقارية مبينا فيها نوع الترقيم العقاري (مؤقت أو نهائي) حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية³.

المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري

الترقيم هو احد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية و الحقوق الاخرى في السجل العقاري، و الذي يكون على اساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية اذ يتمثل السجل العقاري في انه عبارة عن البطاقات التي يعتد في إنشائها على الوثائق المسحية لتكون مطابقة لها وذلك لتكريس الحقوق العينية لكل شخص طبيعي او معنوي على عقار معين.

سنحاول من خلال هذا المطلب وفي فرعين أن نتطرق إلى تعريف الترقيم العقاري في الفرع الأول ثم في فرع ثاني إجراءات تأسيس السجل العقاري .

الفرع الأول : تعريف الترقيم العقاري

أولاً- :الترقيم لغة: الترقيم العقاري عبارة مركبة من كلمتين وهما: "الترقيم" و"العقار".

- 1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2011، ص113 .
- 2 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.
- 3 - مجيد خلوفي، مرجع سابق.

مصدر رقم، الرقم الكتابة والختم لقوله تعالى: "كتاب مرقوم"¹.
وقوله تعالى: "أم حسبتم أن أصحاب الكهف و الرقيم كانوا من آياتنا عجا"² وهو لوح فيه قصصهم، و رقم : الرقم و الترقيم تعجيم الكتاب ورقم الكتاب يرقمه رقما أي أعجمه و بينه وكتاب مرقم أي: قد بينت حروفه بعلامتها من التنقيط³.

2- التعريف الفقهي للترقيم:

لم يعرف الفقهاء الترقيم تعريفا جامعاً مانعاً وإنما تم الاكتفاء بوصف عام لمجريات هذه العملية.

ترقيم الممتلكات هو إجراء تقني وقانوني وأداري يمنح العقار هوية رقمية يمثلها القسم، الملكية تحديدها على أساس الوثائق المسحية المودعة وينعكس في الترقيم على مخطط العقار المعد من خلال إدارة الممتلكات، وهو مجمع عقاري مستقل يحد من حقوقه ويضمن استقراره.

كما يمكن تعريف الترقيم العقاري بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، من أجل تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني، وكشف كل الحقوق الواردة بها على العقارات تدون ببطاقة عقارية ممسوكة على مستوى المحافظة العقارية، كل الحقوق الواردة عليه، بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالعودة إلى تصريحات أن والمجاورين أو ذوي الشأن وسيلة أخرى كالوقائع المادية التي تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال، وفي الأخير يعدّ لذلك سجل عيني يسمى الدفتر العقاري، وهو شبيهه بسجل الحالة المدنية للعقار.⁴

عرف الترقيم أيضا : بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل

1 - سورة المطففين، الآية 09.

2 - سورة الكهف، الآية 09 .

3 - ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، مصر.

4 - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة 1، الجزائر، 2006

الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها و منطوقها ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن و واقع الحال، ترتب في النهاية بأرقام إذ أن المسح يشكل أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق العينية، والترقيم في السجل العقاري على ضوء ما سبق ذكره ينحصر في إحدى الصور الأربع للترقيم التي تضمنها إما ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو مؤقت لمدة سنتين الترتيم المؤقت لمدة 15 سنة أو ترقيم نهائي سنتطرق إلى صور الترتيم العقاري بالتفصيل لاحقا.

* **أما العقار:** فقد عرفته المادة (683) من القانون المدني: " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف"¹.

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

* **والترقيم عمليا هو:** " يعرف العقار برقم القسم المساحي الذي يقع فيه ثم رقم مجموعة الملكية والبلدية لأن هذا الرقم لا يتكرر في نفس البلدية بكل هذه المعطيات. "².

* **وعرف الترتيم العقاري بأنه:** " هو السند الذي يقيمه المحافظ العقاري للتعريف بالعقار فهو المرجع الوحيد لتحديد هوية العقار المرقم ماديا وقانونيا، فيكفي الرجوع إليه لمعرفة معالم العقار وأوصافه ومساحته وحدوده ومالكه والحقوق العينية المنشأة عليه و يترتب عن الترتيم العقاري للعقار سجل العقاري الذي يعتبر بمثابة تسجيله بالسجل عام للمحافظة العقارية تسجل فيه جميع العقارات التي تم ترقيمها"³.

1 - المادة 638 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخ في 30/09/1975، ص 1041.

2 - حويدق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه "LMD"، في الحقوق، تخصص : القانون الخاص.سنة 2018-2019، ص 151.

3 - صبرينة عجابي، التسوية الإدارية لإشكالات الترتيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة ميلاف للبحوث و الدراسات، المجلد9، العدد2، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف، ميله، الجزائر، بتاريخ 31/12/2023، ص ص 44-56، ص46.

فالمشروع الجزائري لم يعرف الترقيم العقاري في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم¹، بل اكتفى في نص المادة 11 على أن: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة، و القرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري " وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 المعدلة بالمواد 65، 66، 67 من القانون رقم 1014 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 بحيث نصت المادة 65 منه : " يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح " .

إن عملية الترقيم العقاري في القانون الجزائري تقوم بها جهة إدارية تابعة لوزارة المالية تدعى المحافظة العقارية² ويشرف عليها موظف يدعى المحافظ العقاري وهو يتمتع بسلطات و صلاحيات تمنحها القوانين التي تطبق النظام العيني. وعلى هذا فان عملية الترقيم العقاري تتم على مستوى المحافظة العقارية و بإشراف المحافظ العقاري . كما نصت المادة (11) الفقرة 02 من المرسوم رقم: 76-63، المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على ما يلي: " يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح"³

حسب هذه المادة السالفة الذكر يعتبر الترقيم من صلب عمل المحافظ العقاري الذي يقوم بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد الإمضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية
الفرع الثاني : المصلحة المكلفة بالترقيم العقاري

1 - الأمر 74-75 ، مرجع سابق .

2- تم توحيد إدارتي المسح و المحافظة العقارية وأصبح يطلق عليها اسم مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري بعد قرار توحيد إدارتي المسح العقاري والمحافظة العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 الصادر بتاريخ 2021/10/18 .

3- المادة (11) الفقرة 02، من المرسوم رقم: 76-63، المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر عدد 30 سنة 1976 .

تقوم بعملية التقييم العقاري مصلحة مختصة أوكلت لها هذه المهمة لما لها من أهمية والتمثلة في المحافظة العقارية تحت إشراف المحافظ العقاري والقيام بعمليات الشهر العقاري "1.

وتعرف المحافظة العقارية بأنها هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، ويتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري ، ويكمن دورها في حفظ العقود وشهر و كل وثيقة تخضع للشهر سواء تضمنت نقل أو تعديل حق من حقوق الملكية وذلك بعد شهرها وقيدها في البطاقة العقارية المخصصة لذلك².

مما سبق يتضح أن المحافظة العقارية تعد مصلحة عمومية ذات طابع إداري تخضع لوصاية وزارة المالية و تكون تحت إشراف محافظ عقاري يكون تابع لمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأملاك الدولة والحفظ العقاري³ .

بتاريخ 2022/10/18، صدر مرسوم تنفيذي تحت رقم 21-393 ، حدد في مادته الثانية، تنظيم المصالح الخارجية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية⁴ ، باستحداث محافظة عقارية بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك، يسيورها محافظ عقاري. (سابقا خصها المشرع بمرسوم تنفيدي تحت رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث نص أن: "تعتبر المحافظة العقارية

1- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري.الكتاب للنشر والتوزيع. الجزائر، ص211

2- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل التجاري في الجزائر، دار الهدى الجزائر، 2009، ص 87.

3- دليلة جلايلية، دور المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2011، ص 114

4 - التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 2022/09/14 ، تحت رقم 12330، موضوعها: تطبيق التنظيم الجديد للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.

مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية وهي تتبع مديرية الحفظ العقاري¹).

وتخضع المحافظة العقارية للرقابة من خلال مجموعة من الآليات المنوطة بذلك وتشمل هذه الرقابة ممارسة مهامها وكذا احترامها للقواعد القانونية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري كل هذه الأعمال المنوطة بها، وتتجلى رقابة وزارة المالية على أعمال المحافظة العقارية من خلال الزيارات التفتيشية الفجائية حيث يقوم المكلفون بالتفتيش بالاطلاع على عمليات المحاسبة والصندوق لما يشككانه من أهمية داخل مصالح الحفظ العقاري وذلك بمعاينة تحصيل الرسوم الشهرية من خلال الاطلاع على السجل العام للتحصيل دفتر الصندوق ودفتر الإيداع².

المطلب الثاني: إجراءات الترقيم العقاري

عند الانتهاء من عمليات المسح على مستوى إقليم البلدية تودع جميع الوثائق المثبتة لها بمقر البلدية المعنية من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي مقابل تسليمه محضر استلام يقدمه رئيس البلدية، حيث يتم إظهاره في الأماكن المعتادة للصق والإشهار في البلدية والبلديات المجاورة، وكذا بواسطة بلاغات تنشر بالوسائل الإعلامية المكتوبة والصوتية طيلة شهر كامل، حتى يتمكن الأشخاص المعنيون بذلك الاطلاع عليها وتقديم شكاواهم واحتجاجاتهم المتعلقة بحدود الملكيات، إما كتابيا أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح العقاري، حيث تجتمع لجنة المسح التي يوضع أمامها سجل الاحتجاجات لأجل فحصها والسعي لإنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر، وفي حالة العكس يحرر محضر عدم الصلح ويكون للمعنيين مهلة ثلاثة أشهر للالتجاء إلى القضاء.

وبانقضاء هذه المهلة تصبح الحدود نهائية، ومنه تعتبر وثائق مسح الأراضي التي نتجت مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية، وبعد التعديلات الخاصة بالأطراف

1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي 94-117 المؤرخ في 01-06-1994 - والمرسوم التنفيذي 15-98 المؤرخ في 04-04-2015 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1991.

2 - دليلة جلايلية ، مرجع سابق ص 02.

المتنازعة تعد ثلاثة نسخ وترسل نسخة إلى مقر البلدية المعنية، وأخرى إلى مصلحة المسح للمعينة، والأخيرة إلى المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري. وسوف نتطرق أولاً إلى تعريف المسح العام وإجراءاته ثم ثانياً تعريف تأسيس السجل العقاري وإجراءاته ثم ثالثاً الإشهار .

الفرع الأول- إجراءات مسح الأراضي:

1- تعريف المسح العام للأراضي

يمكن تعريف عملية المسح بأنها عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة لغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها ولم يعطى المشرع الجزائري تعريفاً واضحاً ودقيقاً لعملية المسح واكتفى فقط بتوضيح الهدف والغاية من وراء استحداثه لهذه الآلية .

واستمد أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بحوالي ستة أشهر وهو القرار المقترح في 12/01/1962 المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري و المسح حيث أشار هذا القرار إلى ضرورة القيام بأعمال مسح الأراضي العام.

وبعد ذلك صدر أمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وبعده صدر الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وحددت شروط تطبيقية بالمرسوم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و بالمرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث ان سير العمليات على ضوء هذه النصوص اظهر نقائص أدت إلى تعديل هذه الأخيرة بالمرسومين 92-234 المؤرخ في 07/04/1992 و 93-123 المؤرخ في 19/05/1993.

ب- إجراءات عملية مسح الأراضي العام

يتم إعلان عن عملية المسح العام للأراضي باقتراح من المدير الولائي للمسح وبقرار من الوالي المختص إقليمياً يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح في البلدية،¹ الذي

1 - انظر المادة (02) و (03) من المرسوم رقم، 62-76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976.

يأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني به، وقبل 15 يوما من افتتاح هذه العمليات يعلم به المواطنون عن طريق لصق للإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة.¹

1- إنشاء لجنة المسح :

تنص المادة (09) من الأمر رقم 74-75 على إنشاء لجنة بلدية لمسح الأراضي تتولى تنفيذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين، كما تقوم بالفصل في المنازعات المثارة بشأن الحدود في حينها.

وتتكون هذه اللجنة من حسب نص المادة (07) من المرسوم 62-76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، من الأعضاء التاليين:
- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، يعينه رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

- ممثل المصالح المحلية للأماكن الوطنية.

- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري، تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

وتستكمل اللجنة حسب الحالة بأعضاء إضافيين وهم، ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية أو ممثل عن المصالح الفلاحة المحلية، أو ممثل عن مصالح الري، حسب الحاجة.

وتعقد هذه اللجنة اجتماعاتها بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي بموجب دعوة يوجهها إلى رئيسها، وتتخذ قراراتها بالأغلبية ويجب أن يكون على الأقل 3/1

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 110.

أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي¹.

ثانيا - الإجراءات التحضيرية:

تتكفل مصلحة مسح الأراضي على المستوى المحلي بالعديد من المهام تمهيدا لعملية المسح العقاري حيث تقوم بتكليف أعوانها للقيام بها، والمتمثلة في:

أ- جمع الوثائق:

ويتم ذلك عن طريق التحري والتحقيق وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، وتجميع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها، وكذلك مخططات تعيين حدود البلدية المعدة في إطار القانون 84-09 المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، بحيث يتم التنسيق مع جميع المصالح المحلية وجمع الوثائق المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة و الهيئات المحلية، بما فيها مخططات الغابات إضافة إلى السجل الجنائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية البلدية²

ب- إعداد الصور الجوية والمخطط البياني:

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، وبالانتهاء منها تسلم الصورة الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم حيث يتم إعداد ما يسمى بالصورة الجوية المعالجة، وهي عبارة عن وثيقة أعدت بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية قياسا على الصورة الجوية الملتقطة باستعمال تقنيات خاصة وعلى أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي³.

ج- تحديد وتجزئة إقليم البلدية:

1 - عثمان حوينق، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول

على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه الأخضر، الوادي، 2015، ص. 18 .

2 - أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص ص 145- 146 .

3 - أورهمون نورة، المرجع نفسه، ص 147.

بالرجوع إلى نص المادة (05) من المرسوم رقم: 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام¹، ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، لذا تكون أول عملية في مسح الأراضي معرفة حدود إقليم البلدية، إلا أنه قبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص².

من ثم يتم تحديد إقليم البلدية المعنية من طرف تقني إدارة المسح بواسطة أحجار أو علامات مجسمة ثابتة وبحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء مجالس البلديات المجاورة والجهات المعنية، ويحرر التقني محضر بذلك يوقع من طرف الجميع ويصادق من طرف الوالي، أما إذا كان للبلدية حدود مع بلديات من ولايات أخرى أو مع دولة أجنبية فتكون مصادقة المحضر من طرف وزير الداخلية³.

بعدها يتم تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني في تحديد العقارات الموجودة داخل هذه الأقسام، وترقم هذه الأخيرة بوحدة تصاعدية حيث يعطى رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقياً في اتجاه الشرق والى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي⁴. كما يراعى أثناء التقسيم المبادئ التالية:

- ان يكون محيط القسم المساحي بحدود واضحة سواء كانت طبيعية أو صناعية.
- عدم تقسيم الأماكن المسماة إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
- عدم تقسيم الوحدات العقارية المتجانسة مثل مصنع، مطار.. إلخ.

1 - انظر المادة (05)، من المرسوم رقم: 62-76.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 57

3 - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009، ص 49.

4 -- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012، ص 56

- ترقيم الأقسام المساحية وتقسيمها إلى أجزاءه ثم إلى قطع، وكل قطعة برقم معين¹.
ثالثاً - الأعمال الميدانية

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة وتمر هذه الأعمال بمجموعة من الخطوات تتمثل في تحديد إقليم البلدية ووضع حدود أجزاءه الملكيات، ثم تليها أهم خطوة والمتمثلة في التحقيق العقاري الذي يتم من خلاله معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها، والتي أوكلت إلى فرقة تتشكل من خمسة أعوان على الأقل، عونان من مسح الأراضي لتحديد الملكيات، وعونين محققين أحدهما من الحفظ العقاري والآخر من أملاك الدولة والأخير من البلدية لمتابعة التحقيقات المتعلقة بأملاك البلدية.²

أ- تعيين الحدود:

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، حيث يتم تقسيم الأقسام المساحية المكونة لحدود إقليم البلدية إلى أقسام وقطع أراضي مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع، ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق التي تشكل وحدة عقارية، وهذا ما نصت عليه المادة (23) الفقرة (02) من المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، " الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق و الأعباء " ، كما تتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة، ويتم الإعلان عن هذه العملية بلصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوماً قبل الافتتاح وهو ما نصت عليه المادة (03) من المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

1. راجع التعليم رقم (16)، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري،

الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية

2 - راجع التعليم رقم (16)، المرجع نفسه.

هذا وقد أوجبت المادة (10) من نفس المرسوم على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان لكي يدلوا بملاحظاتهم والمشاركة في تثبيت حدود أملاكهم والاتفاق مع الجيران لدرء إهدار الحقوق¹.

ب- التحقيق العقاري:

وبعد الحصول على كل المعلومات الضرورية والوثائق والبيانات، يتم تحضير الإمكانات اللازمة لمباشرة أول خطوة عملية الا وهي التحقيق العقاري، إذ يتم تحديد المهام وتوزيعها على الأعوان المكلفين بالإشراف على عملية التحقيق العقاري، لتأتي بعدها. مرحلة معرفة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ليتم بعدها تعيين أصحاب هذه الحقوق².

وسابقا كان هذا الإجراء من اختصاص أعوان المسح إلا انه و بصدور التعليم رقم (16) المؤرخة في 1998/08/24 أصبحت تتم بواسطة عونين واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، ويؤدي هؤلاء الأعوان مهامهم تحت إشراف رئيس فرقة المسح، وهم مكفون ب:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين
- إثارة وجلب الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق.
- تثمين وتقدير أفعال الحيازة، بشرط أن تكون الحيازة خلال مرحلة التحقيق العقاري
- إثبات الملكية
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.
- التأكد من المعلومات الميدانية و مقارنتها مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية و مديرية أملاك الدولة.

1 - راجع التعليم رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24

2 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص ص98-99.

- إعداد بطاقة التحقيق العقاري (نموذج T7).¹

بحيث يقوم المحققون العقاريون بتعيين الشخص الطبيعي من خلال ذكر حالته، الاسم واللقب مع ذكر اسم الأب والجد، واسم ولقب الأم، إضافة إلى تاريخ ومكان الميلاد والجنسية والحالة العائلية، كما أنه إذا كان العقار مملوك على الشيوع أو فيه شركاء يجب ذكر أحد الشركاء في الشيوع على الأقل.²

أما إذا كان شخص معنوي، كالدولة والجماعات المحلية، والمؤسسات العمومية، والشركات التجارية والجمعيات، فيجب ذكر البيانات التالية.

- ذكر الاسم، وهوية الممثل القانوني في حالة البلدية والولاية.

- ذكر الاسم والمقر الاجتماعي والمرسوم المنشئ لها، وهوية ممثلها القانوني، في حالة المؤسسة العمومية.

- ذكر الاسم كما هو موجود في العقد التأسيسي، وطبيعتها، ومقرها الاجتماعي وهوية ممثلها القانوني، في حالة الشركة المدنية أو التجارية.

- ذكر التسمية كاملة، ومراجع اعتمادها وتاريخ ومكان إيداعها، وقانونها الأساسي، وهوية ممثلها القانوني، في حالة الجمعيات.³

كما يعمل المحققون بعد فحص السندات على مدى حجية السندات المقدمة ومطابقتها لوثائق المسح، فقد تك ون هذه الأخير رسمية أو غير رسمية، كما يمكن أن يكون الحائز لا يمتلك أي سند.

- كما ذكرنا أنه يمكن أن تكون السندات المقدمة رسمية أو غير رسمية.

1- السندات الرسمية: وتتمثل فيما يلي :

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة.

- العقود المنشأة من طرف الولاية أو رؤساء البلديات أو الموثقين، المنشأة أو الناقلة

أو المصرحة، المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية، والتي تم إشهارها، وكذلك

1 - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 59.

2 - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، د س، ص

3 - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص ص 238-239.

العقود المعدة من طرف القضاة والموثقين القدامى.

- الأحكام والقرارات القضائية العقارية المنشأة والمصرحة، والناقلة والمعدلة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه¹.

2- السندات غير الرسمية :

وتتمثل في العقود العرفية المعترف بصحتها والثابت تحريرها قبل الفاتح جانفي 1971 فتعتبر هذه العقود ناقلة للحقوق العقارية وهو ما أكدت عليه المادة (328) من القانون المدني الجزائري بقولها " يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من: - يوم تسجيله.

- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء²"

3- في حالة غياب السندات:

يتم المعاينة في هذه الحالة عن طريق البحث في العناصر والشروط المثبتة للحيازة المطابقة لأحكام القانون المدني الجزائري، حيث يتعين على مدعي الحيازة أن يقدم الوثائق والإثباتات بما فيها شهادة الشهود وشهادة الملاك المجاورين، وأيضا الاستماع إلى كل شخص يفيد التحقيق حول واقعة الحيازة، فإن أكدت كل هذه العناصر ممارسة الحيازة فتعطى لصاحبها صفة الحائز³

ثالثا - المرحلة الختامية للمسح العام

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري ، وحتى يمكن الوقوف على النتائج المحققة في عملية المسح العقاري يتم إعداد مجموعة من الوثائق التي تبرز أهم المعلومات الخاصة بالعقار وهي كالتالي:

1 - عثمان حوينق، مرجع سابق، ص22

2 - المادة (328) من الأمر رقم (75-58)، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

3- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص.156

أ- **مخطط المسح**: مقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يعطي تمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية، في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع للأراضي

ب- **سجل المساحة**: وهو السجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهرسة تحت حساب المسح والذي يبين مساحة كل عقار ممسوح.

ج- **البطاقة العقارية نموذج (T10)**: وهي بطاقة يتم إعدادها في نسخة واحدة ليتم استغلالها من قبل المحافظ عند عملية الترقيم العقاري فهي تحتوي على كل المعلومات للقيام بالإجراءات في السجل العقاري ، هذه البطاقة تتكون من أربع جداول¹:

1- **جدول يدون فيه القسم ومجموعة الملكية ورقم القطعة** إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض أو محل رخصة تجزئة أو ذو ملكية مشتركة ,إضافة لاحتواء هذا الجدول على موقع العقار .)

2- **جدول يدون فيه تعيين العقار** (محل سكن أو شقة أو قطعة أرض).

3- **جدول يدون فيه هوية المالك أو الحائز**.

4- **جدول يدون فيه مراجع السند** إذا كان هذا الأخير مشهر في إطار نظام الشهر الشخصي أو تاريخ الحيازة في غياب السند.

5- **جداول الأقسام حيث ترتب مجموعة الملكية حسب التسلسل الطبوغرافي**، أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعة الملكية أين يعين لكل مجموعة ملكية رقم حساب كل مالك (شخص معنوي او شخص طبيعي) بالكيفية التالية :

- 10001 عقار مسجل باسم أملاك الدولة

- 20001 عقار مسجل باسم البلدية

- 30001 عقار مسجل باسم الوكالة العقارية للتنظيم والتسيير العقاري

- 40001 عقار مسجل في حساب المجهول

- 50001 عقار موقوف وقف عام

1- بن عمر محمد، " اثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد الرابع 2016، ص 115.

- 60001 عقار مسجل تسجيل عادي باسم شخص طبيعي او شخص معنوي خاص¹.

تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر البلدية لمدة شهر كامل لكي يتمكن كل شخص من الاطلاع عليها وتقديم شكوى أو اعتراضات على ما جاء فيها وهذا خلال فترة الإيداع بمقر البلدية وهذا ما أكدته المادة (11) من المرسوم 63-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تفحص اللجنة الاعتراضات المقدمة استنادا إلى سندات وشهادات الملكية الموجودة، وتحاول تسوية النزاعات، و في حال فشل محاولات التسوية تعلمه الأطراف المتنازعة بان لهم مهلة ثلاثة أشهر من اجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وتبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط، فإذا انقضت مهلة الثلاثة أشهر من دون رفع دعوى قضائية تصبح هذه الحدود نهائية²

وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحقيقية للملكيات، غير انه واستثناء لهذه القاعدة فان المالك الحقيقي الذي يثبت ملكيته بسندات قاطعة الدلالة والذي لم يظهر أثناء عملية المسح لا يقيد بمدة (03) أشهر.

بعد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي يتم تسليم الوثائق النهائية الناتجة عنها وعن لجنة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري من اجل تسجيلها

و بعد إيداع نسخة عن الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، سواء إيداع كلي لكل الأقسام او إيداع جزئي لبعض الأقسام ريفي أو حضري يثبتت هذا الإيداع بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري على أن يحتوي هذا المحضر على (تاريخ الإيداع تحديد الأقسام المسسوحة ونطاقها الجغرافي) هذا من جهة ومن جهة أخرى ألزم القانون وجوبه نشر هذا المحضر بكل الوسائل الممكنة (التعليق بالمحافظات العقارية على مستوى الولاية، التعليق في التجمعات السكنية التي مستها عملية المسح، التعليق في لوحة إعلانات البلدية المسسوحة، النشر في الجرائد اليومية

1 - محمد بن عمر، اثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية تصدرها

جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد الأول، د.س، ص ص 47-48 .

2 - انظر المادة 14 من المرسوم 62-76

خلال 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح و يجدد هذا النشر كل 15 يوم لمدة 04 أشهر كحد أقصى¹، وذلك قصد إعلام كل من له مصلحة في ذلك من ناحية ومن ناحية أخرى تسليم ذوي الشأن وثيقة تثبت ملكيتهم او حيازتهم للعقار الذي شملته عملية المسح (دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت)، مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري ويشهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري و لإيداع الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، لتبدأ بعد ذلك عملية ترقيم العقارات الممسوحة، وهذا ما سيتم شرحه على النحو التالي:

الفرع الثاني- مرحلة تأسيس السجل العقاري:

أولاً- تعريف السجل العقاري : هو المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية فهو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية يمسكها المحافظ العقاري على أساس وثائق المسح حيث تقوم مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ومعرفة مالكيها وتبيان وثائق المسح².

كما انه لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف السجل العقاري واكتفى بالإشارة إلى الهدف من إنشائه حيث نصت المادة 03 من المرسوم 74-75 السالف الذكر: " يعد السجل العقاري الوضعية - القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية " ، كما نصت المادة 12 منه: " على أن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما³ " ومن خلال المادتين السابقتين يتضح إن السجل العقاري في التشريع الجزائري عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية.

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 العقارية

1 - المرجع نفسه، ص ص 47-48

2 - حملاوي رياض وآخرون، إجراءات التقييم العقاري، بحوث ودراسات، اجتهادات للمحكمة الدستورية و المحكمة العليا، مجلة المحامي، نشرة دورية تصدر عن منظمة المحامين سطيف، عدد36، جوان 2022، ص 125

3- انظر المادة 03 و 12 من المرسوم 74-75، مصدر سابق

ثانيا-ضبط السجل العقاري:

تعتبر الوثائق المسحية حصيلة عمل مديرية مسح الأراضي، التي من خلالها يتم تأسيس السجل العقاري الذي هو عبارة عن مجموعة من البطاقات تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية، فالوثائق المسحية ضرورة مطلقة لتأسيس وتحيين هذا الأخير فمن غير الممكن تأسيس وضبط السجل العقاري دون اللجوء إلى هذه الوثائق، والذي يتم إنشاؤه وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي وتعتبر هذه الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة الحقوق العينية لكل مالك ومن هنا سنحاول شرحها كمايلي:¹

أ- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية: الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر ، فعملية إيداع الوثائق من أجل شهرها يتم على مستوى المحافظة العقارية المعنية وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، مع مراعاة الآجال المحددة لذلك، حيث تنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي 63-76 على ما يلي " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف².

أ-1 إعداد محضر استلام وثائق مسح الأراضي: بمجرد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح العام المودعة يقوم بفحصها من الناحيتين الكمية والنوعية ويمكنه رفضها أو إيداعها إذا رأى نقصا، فمن الناحية الكمية ذكرت التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998³ السالفة الذكر أنواع الوثائق اللازم إيداعها بالمحافظة العقارية على سبيل الحصر وهي المخططات المسحية، سجل مسح الأراضي، بطاقات التحقيق العقاري وبطاقات العقارات.

1 - حشود نسيمية ،دور الوثائق المسحية في اثبات الملكية العقارية، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 9، العدد1، السنة2021، الصفحة 359-376، ص 4.

2- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري. والزراعي، كلية الحقوق جامعة البليدة، سنة 1999-2000 ، ص 83

3- انظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، مرجع سابق

ان فحص وثائق المسح يكون من الناحية الكمية، ففي حالة نقص أي وثيقة من هذه الوثائق على المحافظ العقاري رفض إيداع الوثائق والامتناع عن تأسيس محضر تسليم و يتأكد المحافظ العقاري من توافق العدد الحقيقي للقطع الممسوحة مع وثائق المودعة، أما من الناحية النوعية يجب أن تكون وثائق المسح محررة بصورة واضحة ودقيقة ومباشرة يمكن قراءتها بسهولة، يجب أن تكون مطابقة للشروط المنصوص عليها قانوناً¹ يتم إثبات الإيداع بموجب محضر تسليم الذي هو وثيقة بموجبها يعلن المحافظ على قبوله لإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و يقوم بتحريره في أربع نسخ متطابقة و يقوم بإرسالها إلى كل من رئيس البلدية التي تم فيها المسح و مصلحة المسح العقاري، و تاريخ هذا المحضر هو بداية لشهر الحقوق العينية لكون عملية الترقيم تبدأ من هذا التاريخ فعليه ان يصرح فيه بتحديد تاريخ الإيداع ويحدد الأقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها و تشترط المادة (09) من نفس المرسوم أن: "يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة 04 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا لتمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري.²

أ-2 إشهار محضر الاستلام:

يكون محضر الاستلام محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الإيداع لوثائق المسح و لمدة أربعة أشهر ، و يشمل هذا النشر جميع الولايات عبر الوطن و بمقر البلدية و المحافظة العقارية و الجرائد اليومية.

أ-3 إيداع الجدول الوصفي للعقار عند الإجراء الأول.

لاستلام كل مالك أو حائز وثيقة تثبت الملكية من المحافظة العقارية لا يتم إلا بإجراء يتمثل في إيداع إلزامي لجدول وصفي للعقار حسب ما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 63-76 السالف الذكر المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي

1- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص ص 93-94

2- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص،

كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص12

93-123 بقولها: " ينبغي على كل مالك او حائز لكي تعد وتسلم له الوثائق المذكورة في المادة السابقة ان يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه الإدارة يحتوي على ما يأتي:

- 1- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي
 - 2- لقب واسم المالك أو الحائز الحالي، تاريخ ميلاده ومهنته وموطنه
 - 3- الامتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق و العقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق ويرفق هذا الجدول، عند الاقتضاء، بالسندات والعقود والوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبيان أصل الملكية و المالك أو الحائز الحالي للعقار".¹
- أ-4 فرز وتصنيف الوثائق المسحية

الدقة والتنظيم عنصران أساسيان في انجاز عملية المسح والترقيمات العقارية وأي اختلال في تنظيم الوثائق يعرقل العمليات، الأمر الذي يحتم على المحافظ العقاري بعد قبوله الإيداع الانتقال إلى خطوة ثانية جد مهمة وهي فرز الوثائق وتصنيفها وفقاً لمنهجية تمكنه من إنجاز مهامه على أحسن وجه، ويخلص في النهاية إلى أربعة أصناف من الوثائق المسحية وهي كالتالي:

- المخططات المسحية.
 - سجل المسح وجدول الأقسام وتوابعه.
 - بطاقة التحقيق العقاري (نموذج T7)².
- ب - مرحلة ترقيم العقارات المسوحة:

باستقراء نص المادة 11 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³ يتضح انه بمجرد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح، يشرع في عملية التقييم

1 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 92-123 المعدل و المتمم.

2 - نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009.

3 - المادة 11 من المرسوم 63-76

العقاري ومن يوم إمضاه محضر التسليم يتم ترقيم العقارات المسوحة على أساس وثائق المسح، واستنادا إلى المعلومات الموجودة في بطاقة العقار نموذج (T10). المتضمنة لجميع المعلومات. المتعلقة بالعقار من حيث الطبيعة القانونية والمساحة وحدود العقارات. تبين هذه الوثيقة الحالات التالية:¹

-عقارات بسندات

-عقارات دون سندات لكنها محل حيازة.

-عقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح مسجلة (في حساب المجهول) . وباختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية وطبيعتها، تختلف صور الترقيم فقد يكون الترقيم مؤقتا إذا لم يتوفر لدى صاحب العقار سندات إثبات أو كانت غير كافية، وقد يكون الترقيم نهائيا إذا وجدت.سندات إثبات الملكية

ب-1 ترقيم العقارات:

يقوم المحافظ بعد دراسته للوثائق المسحية المودعة لديه ومن ثم يقوم بترقيم العقارات المسوحة في سجل الترقيمات معتمدا في عملية الترقيم على وثائق المسح .

ب-2 كيفية إجراء عملية ترقيم العقارات المسوحة:

يياشر المحافظ عملية الترقيم من خلال فتح سجل خاص بها يدعى " سجل إيداع وثائق المسح"، يخصص لكل بلدية يحتوي على معلومات تخص المالك أو الحائز كاسمه ولقبه وأخرى تخص العقار كرقم القسم الذي ينتمي إليه، رقم جزء الملكية، المساحة، و تسجل هنا الاعتراضات التي قد تثار، بذكر تاريخها، وتجري في هذا السجل الترقيمات المؤقتة والنهائية بذكر تاريخها ورقم البطاقة المقابلة لها، في سجل الإيداع².

وسنتطرق إلى أنواع الترقيم بشكل أوضح لاحقا في المبحث الثاني(أنواع الترقيم)

ج- إعداد و مسك البطاقات العقارية كاملة و التأشير عليها

1 - انظر الملحق 03-04

2 - طاهر بريك، مرجع سابق،ص65

يقصد بالبطاقة العقارية تلك الوثيقة التي تدون عليها المعلومات المتعلقة بالعقارات و الأطراف بمناسبة إيداع السندات المختلفة من قبل المتعاملين مع المرفق بما فيها وثائق المسح¹

ج-1 التعريف الفقهي للبطاقة العقارية: تطرق الفقهاء لتعريف البطاقة العقارية منها فقد عرفها الأستاذ **ويس فتحي** على أنها: " البطاقة العقارية بمثابة بطاقة هوية للعقار بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار و بيانا بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تثقله والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، ويدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد، وما يسمى بالسجل العقاري ما هو سوى مجموعة من البطاقات العقارية التي تعد وتمسك خصيصا لكل وحدة عقارية ، وتعد البطاقات وسائل مادية يستعملها المحافظ العقاري في أداء مهامه ، قد يرجع إليها بمناسبة أي إجراء، كما يلزم على المحافظ السهر والحرص على تحييبها ومراجعة وتدقيق بيانات البطاقات العقارية بشكل دوري من أجل مطابقتها مع الواقع ومع وثائق المسح، وتنقسم إلى أنواع مختلفة يؤدي كل نوع منها دورا محددًا ² "

ج-2 التعريف القانوني للبطاقة العقارية

لم تعرف القوانين والمراسيم المنظمة للبطاقة العقارية تعريفا واضحا لها، إذ تم الإشارة إليها ضمن نص المادة 19 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم بما يلي:

" ان مجموعة البطاقات العقارية التي تحدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 74-75... " تمثل- كما هو ناتج من الوثائق المنشورة- الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

وهي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر الناطق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك."

1 - المواد من 13 الى 17 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق.

2 - فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص242.

كما يمكن تعريفها بأنها: هي وثيقة تصدر عن مسح الأراضي تثبت مرور عملية المسح على الملكية المعنية تتوفر على معلومات المسح (القسم و الرقم...) معلومات الملكية (تعيين.. مساحة...)، معلومات المالك (الاسم و لقب...)
معلومات سند الملكية (نوع العقد تاريخه حجم ورقم...)
فهي وثيقة لا تثبت الملكية و لكنها تؤسس لذلك... هي الوثيقة التي يتأسس بها الدفتر العقاري الذي يعتبر فيما بعد سند ملكية ذو حجية قضائية.¹

كما بينت المادة 20 وما بعدها أنواع البطاقات العقارية وكذا شكلها وكيفية التأشير عليها، دون التطرق إلى التعريف بها. وسنستعرض أنواع البطاقات العقارية² فيما يلي:
ج-3- أنواع البطاقات العقارية:

البطاقات العقارية نوعان :بطاقات عقارية عينية، وبطاقات عقارية شخصية، نبينها كمايلي:

1- البطاقات العقارية العينية : وهي تلك البطاقات التي ترتب ترتيبا عينيا حسب كل عقار وتشمل البطاقات التالية:

1-1- بطاقات قطع الأراضي (البطاقة العقارية الريفية PR01): عرفتها المادة 23 من المرسوم 63-76، وهي بطاقة تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في منطقة ممسوحة، تمسك في العقارات الريفية، وتتضمن بيانات حول وصف القطعة الأرضية ورقمها وقائمة التصرفات التي كانت محلها وذلك بالاستناد إلى الوثائق المشهورة، تتضمن هذه البطاقة قسم علوي ويذكر فيه علاوة عن البلدية التي يقع فيها العقار، بيان مسح الأراضي من قسم ورقم المخطط والمكان المذكور، ومحتوى مسح الأراضي، تاريخ البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية، وقسم سفلي ويتضمن خمس جداول يدون في كل جدول البيانات المذكورة في نص المادة 24 من

1 - القرار رقم 0955577 المؤرخ في 14/01/2016: "تعد البطاقة الناتجة عن عملية المسح، وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية في مواجهة الغير"، قرار المحكمة العليا -بطاقة عقارية-.

2 - القرار الوزاري الذي يحدد نموذج البطاقات العقارية المؤرخ في 27 ماي 1976، الجريدة الرسمية، العدد 20 الصادرة بتاريخ 01 مارس 1977 .

المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، ترتب هذه البطاقات ترتيباً أبجدياً للأقسام، وترتيباً تصاعدياً لأرقام مخطط مسح الأراضي¹.

1-2- بطاقات قطع الأراضي الحضرية: نصت عليها المادتين 20 و 21 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم وتخص العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، يتم التعرف عليها في النسخ المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم أو المستخرجات، وتعد حتى في حالة انعدام وجود مسح الأراضي، وهي على صورتان:
أ- **البطاقة العامة للعقار PR02:** وتحدث عندما يكون العقار مبنياً، يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي أو الفردي، تنشأ لها بطاقة عقارية عامة تعرف بها، تدرج بها مجموعة من البيانات التي تهم العقار، وترتب في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وحسب الشوارع والأرقام القسم ورقم مخطط مسح الأراضي في حالة وجود مسح الأراضي بهذه البلدية².

يتألف هذا النوع من البطاقات من قسم علوي ويذكر المحافظ العقاري ضمنه علاوة على البلدية التي يوجد بها العقار، اسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه وقسم سفلي، هذا الأخير يحتوي على ستة جداول يدون في كل جدول البيانات المذكورة في المادة 29 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم³.

ب- **البطاقة العقارية الخاصة بالملكية المشتركة PR3:** وتحدث عندما يكون العقار يتكون من أجزاء مفرزة خاصة بكل مالك، وأخرى مشتركة بين جميع الملاك كحالة العمارات، فيقوم المحافظ العقاري بمسك بطاقة خاصة بالملكية المشتركة لكل قطعة أو جزء، يكتب فيها جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني الذي تم تقسيمه وتجزئته من العقار الكلي على غرار البطاقة العامة⁴، تتألف هذه البطاقة من قسمين قسم علوي و يذكر فيه البلدية التي يوجد بها العقار، اسم الشارع ورقمه، بالإضافة إلى رقم القطعة

1 - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 247 .

2 - نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، دارالجامعة

3 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 200.

4 - نسيم حشود، المرجع السابق، ص 155.

وبيان مسح الأراضي لمجموعة العقار، وقسم سفلي ويحتوي على ستة جداول يدون في كل جدول البيانات المذكورة في المادة 30 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم. وبمناسبة إنشاء هذه البطاقات يجب إلغاء البطاقات الشخصية المتعلقة بالقطع المسوحة التي تم انجازها طبقا لنص المادة 113 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ويكون هذا الإلغاء إما كلي أو جزئي.

● **بالنسبة للإلغاء الكلي:** إذا تعلق الأمر بشخص مقيدة باسمه بطاقة شخصية يملك قطعة واحدة في الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية المعنية لها عقد مشهر مؤشر به على البطاقة، و لا يوجد على هذه البطاقة سوى إجراء واحد، و يتعلق الأمر بالقطعة المسوحة فيتم إلغاء البطاقة ككل، و يسجل عليها في الجزء الأعلى عبارة "ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار بتاريخ... تحول هذه البطاقة للأرشفة".¹

● **بالنسبة للإلغاء الجزئي:** اذا كان على هذه البطاقة أكثر من إجراء في هذه الحالة يسطر بالأحمر على الإجراء المتعلق بالمنطقة المسوحة إشارة إلى إلغائه، و يؤشر في خانة الملاحظات المقابلة للإجراء المعني عبارة "ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار بتاريخ... ارجع إلى البطاقة رقم... قسم...بلدية...".²

ويتم تطبيق نفس العملية كلما وجد أن احد الإجراءات المدونة على هذه البطاقة يتعلق بقطعة مسوحة واردة في وثائق المسح، إلى إن يصل آخر إجراء و بذلك تلغى البطاقة ككل كما ذكر سابقا في الحالة الأولى.

ج-البطاقات الأبجدية PR10: تستعمل البطاقات الأبجدية لمعرفة أصحاب الحقوق في البلديات المسوحة، فهي ليست ببطاقات شخصية أو الفردية التي تمسك في البلديات غير المسوحة بشكل مؤقت وانتقالي إلى حين إتمام أعمال المسح بها، حيث تمسك على الشكل الشخصي كبديل عن البطاقات العينية، بينما تعتبر البطاقات الأبجدية بطاقات تكميلية للبطاقات العينية، وعليه يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة، وتشمل على قسمين:

1 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية فالتشريع الجزائري، دار بغدادية للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، ص110 .

2 - ريم مراحي، المرجع نفسه، ص112 .

- قسم علوي: مخصص لاحتواء كل عناصر التعيين بالنسبة لصاحب الحق سواء شخص طبيعي أو معنوي.

- قسم سفلي: مخصص لتعيين العقار محل الشهر في شكل جدول يضم البليدة التي قع بها العقار، القسم ورقم الجزء أو الشارع ورقم الحي، المساحة، ورقم القطعة.¹

2-البطاقات العقارية الشخصية: نحاول التعريف بهذه البطاقة و تحديد شكلها كمايلي :

2-1 تعريف البطاقات العقارية الشخصية: هي تلك البطاقات التي تشهر فيها التصرفات بناء على أسماء الأشخاص وليس العقار، وهي البطاقات المتعلقة بنظام الشهر الشخصي، تختلف عن البطاقة الهجائية والبطاقات العينية من حيث حجم البيانات التي تحتويها، فهي بطاقة تتضمن كل البيانات الخاصة بالشخص صاحب الحق والتصرف، والعقار محل التصرف وغيرها من البيانات المقيدة والتفصيلية، بينما لا تحتوي البطاقة الأبجدية سوى على اسم المالك وبيان سطحي فيما يتعلق ببيانات العقار.²

يمسك هذا النوع من البطاقات في الأراضي الريفية غير الممسوحة، وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها وطبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية كما هو منصوص عليه في المادة 27 من الأمر 74-75، وترتب بشكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي للألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما البطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتبارية، فترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات، وينتج عن هذا الترتيب إنشاء ما يعرف بالفهرس الأبجدي، وبما أن هذه البطاقات تمسك بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح، فإنها تستبدل بالبطاقات العينية، ويتم على إثر ذلك إلغاؤها إما جزئيا إذا كان أحد العقارات المذكورة في البطاقة موضوع مسح وترقيم نهائي، أو إلغاء كلي إذا كان الشخص يملك قطعة واحدة وكانت هذه القطعة موضوع مسح وترقيم

1 - عقبة الوافي، البطاقات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة العربي تبسي تبسة، الجزائر، السنة الجامعية 2020-2021، ص 38..

2 - عقبة الوافي، مرجع سابق، ص 38.

نهائي، فيتم إلغاء البطاقة كليا ويسجل عليها عبارة "ملغاة" بمناسبة الإجراء الأول للإشهار".¹

2-2 شكل البطاقات العقارية الشخصية: تشهر التصرفات في البطاقات العقارية الشخصية بناء على أسماء الأشخاص وليس باعتبار العقار، وهي بطاقات مستعملة في نظام الشهر الشخصي، وبهذا تختلف عن البطاقات الأبجدية والعينية التي يمسكها المحافظ العقاري في البلديات المسووحة من حيث الشكل وحجم البيانات التي تحتويها، وتشتمل على قسمين: قسم علوي وتذكر فيه كل البيانات الخاصة بهوية الأطراف، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، وقسم سفلي وهو عبارة عن جدول يبين فيه العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجودة على البطاقات وهي: الإجراءات المتعلقة بنقل، ارتفاعات إيجابية، أعباء وامتيازات و رهون، تاريخ، أرقام، نوع الإجراءات، نوع العقار، موقع العقار، محتويات العقار، أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي أو المحافظة العقارية، رقم الترتيب، ملاحظات).²

ثانيا - التأشير على البطاقات العقارية:

لقد بين المشرع في المواد (33) إلى غاية (44)، من المرسوم رقم (40)، المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، شكل و كفاءات التأشير على البطاقات العقارية حيث يتم بالحيثيات التالية:

- يؤشر على البطاقات العقارية من طرف المحافظ العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ماعدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي .

- عدم التحشير والكشط عند تحرير التأشيرات، ويجوز استعمال الأختام أو أختام الأرقام و أيضا ظهور تاريخ الإشهار و المراجعة.

- لا بد من وضع خط بالمسطرة بالحبر الأحمر للترقية بين التأشيرات و الحقوق المقيدة على البطاقات العقارية حتى تفقد عملية التأشير السابقة اثارها القانونية³

1 - المرجع نفسه، ص 30.

2 - مرجع سابق، ص 32.

3 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دارالهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 101

أما إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل احد الحقوق "الرهن أو الامتياز" التي ترد على عدة عقارات فانه في هذه الحالة لا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات التي تتضمن العقارات المثقلة بالرهن أو الامتياز في العمود الخاص بالملاحظات¹.

أن عملية التأشير على البطاقات العقارية تهدف إلى تحديد الوضعية القانونية للعقار ومن اجل ذلك كان لابد أن تكون كل التأشيرات صحيحة، كون عملية التأشير تمر بإجراءات دقيقة بعد فحص دقيق للوثائق ومراجعتها من طرف المحافظ العقاري.

إلا أن هذه العملية و رغم دقة إجراءاتها فقد تصادف وقوع أخطاء من طرف الأعوان المكلفين وهذا يستوجب التصحيح من طرف المحافظ العقاري إذا تدارك الخطأ، أو بناء على طلب ذوي الشأن².

العقارات الممسوحة، و إنشاء البطاقات العقارية T10 ، بالدرجة الأولى لأنها تحمل كل المعلومات الخاصة بالعقار و بأصل ملكيته (ترقيم نهائي أو مؤقت) وكذا المعلومات الخاصة بالمالك وهي معطيات مطابقة لما هو موجود في المصفوفة المسحية وجدول الأقسام و المخطط المسحي.

وكذلك ما هو مسجل ومقيد على مستوى البطاقيّة المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية المعنية وهي عملية بحث و تحري يقوم بها المحافظ العقاري على مستوى البطاقات الخاصة بالعقارات موضوع الترقيم. وذلك من اجل فحصها والتأكد القانوني من التطابق الفعلي بين المعطيات المسحية والمعطيات البطاقيّة. مما يترتب عليه قبول الإيداع و بالتالي تأسيس السجل العقاري الخاص بتلك البلدية التي خضعت للمسح العام أو ذلك القسم من البلدية في حالة الإيداع الجزئي، وإما حالة رفض الإيداع و بالتالي تعاد وثائق المسح لإجراء التعديلات المطلوبة و تصحح و استدراك الأخطاء و النقائص.

ثالثا - مشتملات السجل العقاري

جاء في المادة 19 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 74-75

1 - المادة 33، من المرسوم 63-76 ، المرجع نفسه.

2 - المادة 08، من المرسوم 63-76 ، المرجع نفسه

المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، تمثل كما هو ناتج من الوثائق المنشورة النطاق الطبيعي و كذلك الوضعية القانونية للعقارات. و هي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات و من جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك. و يمكن تقسيم الوثائق إلى وثائق أصلية و أخرى تبعية.

أ- الوثائق الأصلية للسجل العقاري

تشكل مجموعة البطاقات العقارية الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، تدون فيها الحقوق العينية العقارية بدء برقم العقار وأوصافه ونوعه وأسماء المالكين، و التي لا يمكن تعديلها و لا إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء في شكل منازعة قضائية الا أن المشرع أورد استثناء بموجب المادة 33¹ من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بشأن الأخطاء التي يتم معابنتها على محتوى البطاقات العقارية أثناء التأشير²، إذ يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظة العقارية أو بناء على طلب حائز الدفتر العقاري على الرغم من أن المشرع عبر على ذلك بحائز السجل العقاري و المؤكد أن المشرع كان يقصد حائز الدفتر لا السجل³ و يمكن تبرير ذلك على نحو ما يراه

1 - جدير بالذكر إلى أن المادة 51 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نصت على أنه : عندما يقوم المحافظ مستعملا الحق الممنوح له بموجب المادة 33 بالتصحيح التلقائي للتأشير المكتوبة في مجموع البطاقات فإن هذا التصحيح يبلغ إلى المعنيين مع تقديم إنذار إلى حائز الدفتر بأن يقدم هذا الدفتر من أجل ضبطه و تتم هذه التبليغات و الإنذارات بناء على طلب المحافظ ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم 63-76 و إذا طلب المالك تطبيقا للمادة 33 السابق ذكرها تصحيح التأشير المكتوبة على البطاقة فإن المحافظ لا يمكنه أن يستجيب لهذا الطلب إلا بناء على تقديم الدفتر العقاري ، و إذا رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام و ذلك في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب

2 - يمكن أن يكون الخطأ واردا على حالات التأشير المنصوص عليها في المادة 34 من المرسوم 63-76 و التي جاء فيها ما يلي " : كل تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان ما يلي : تاريخ العقود و القرارات القضائية أو الوثائق ، نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها ، الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية ، المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل ، مبلغ الدين و مجموع الملحقات المضمونة. "

3 - تنص المادة 33 من المرسوم 63-76 : " يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ما عدا التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي لا تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي. و تحرر التأشير بكيفية واضحة و مختصرة وأن استعمال الأختام أو أختام الأرقام و التاريخ

"بوزيتون عبد الغني" في مذكرته للماجستير و المعنونة ب " المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري " أنه في بعض النصوص أوجد المشرع البطاقات العقارية كمرحلة أولى قبل استحداث الدفاتر الأم و هو ما يعرف بالسجلات العقارية أو دفاتر الأملاك¹

ب- الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات للسجل العقاري.

نصت المادة 41 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم و حسب الترتيب العددي تسليمات العقود و القرارات القضائية، و بصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار .

و أوضحت المادة 43 من ذات المرسوم أن السجل الذي نص على مسكه بموجب المادة 41 منه و الذي يقفل كل يوم من قبل المحافظ، يرقم و يوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية.

و تتم تأشيريات الإيداع على هذا السجل على الفور من دون ترك بياض و كتابة بين الأسطر، و تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقلدة أثناء السنة المنصرمة بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا.

وأشارت المادة 44 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه فضلا على سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41 فإن المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي² لأصحاب الحقوق التي يتم إشهارها، و تشمل كل

مرخص به و كذلك استعمال المختصرات الجارية. يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة ، يمنع التحشير و الكشط ، و يسطر خط بالحبر بعد كل إجراءات : " إن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات و التي تتم معاينتها في التأشيريات على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري الذي تسليمه منصوص عليه في المادة 8 من الأمر رقم 74-75 و المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ و إما بناء على طلب حائز السجل العقاري . و في جميع الحالات فإن التأشيريات الأولى تبقى على حالها و التصحيحات المسجلة بتاريخها

1 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، الجزائر، 2009-2010، ص94
2 - انظر ملحق رقم 4.

بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين و كذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية و المراجع الخاصة بالبطاقات العقارية¹.

المبحث الثاني: أنواع الترقيم العقاري

ترقم العقارات على أساس الوثائق المسحية حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية و يتضمن المرسوم رقم 63-76 ثلاث حالات لترقيم العقارات الناتجة عن المسح و ترقيم ناتج عن التحقيق العقاري، سيتم تفصيلهم كما يلي:

المطلب الأول: الترقيم العقاري الناتج عن مسح الأراضي العام

بعد استكمال الإجراءات القانونية و قبول إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يتقدم المالكين لكي يطلعوا على وثائق المسح، قصد سحب الدفاتر العقارية بعد استكمال الوثائق المطلوبة و بعدها يتم إجراء الترقيم العقاري، حيث يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح طبقاً للمادة 11 من الأمر 74-75²، وعليه نتناول في الفرع الأول الترقيم المؤقت وفي الفرع الثاني الترقيم النهائي.

الفرع الأول: الترقيم العقاري المؤقت

حدّد المشرع ثلاثة أنواع من الترقيم العقاري المؤقت فحسب نص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري نجد أن الترقيم المؤقت يكون لمدة 04 أشهر أو لمدة 02 سنتين، في حين نصت المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75³ على الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة⁴ المتعلق بحساب الأملاك غير المطالب بها أثناء أشغال عملية المسح، وسنحدد كفاءات الترقيم لهذه العقارات بالتفصيل فيما يلي:

1 - انظر المادة 44، المرسوم 63-76،

2 - انظر المادة 11 من الأمر رقم 74-75.

3 - انظر المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75.

4 - المواد 13، 14، من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أولاً- الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر:

تنص المادة(13) الفقرة 1 من المرسوم 63-76 على أن الترقيم العقاري يكون مؤقتا لمدة 04 أشهر يبدأ سريانها من يوم طلب الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، وأن وثائق المسح لا سيما التحقيق والتحري الذي قام به أعوان فرقة المسح المختلطة تؤكد أن الحياة تفوق مدة 15 سنة ما يسمح لصاحبها بامتلاكها بالتقادم المكسب، طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الجانب، وتعتبر فترة الأربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة، لان حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات من أجل المطالبة بها طبقا لمقتضيات المرسوم 63-76 المعدل والمتمم و قد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم، أما إذا انقضت المدة المحددة ولم يسجل أي اعتراض من الغير يصبح هذا الترقيم نهائياً بفوات مهلة 04 أشهر .

أما لو انقضت هذه المدة ولم يتم تسجيل أي اعتراض من الغير فإنه يصبح هذا الترقيم نهائياً، ذلك ما أشارت إليه المادة السابقة في "فقرتها 02"¹، كما أشارت إلى أنه إذا سحبت تلك الاعتراضات، أو رفضت ولم يتم اللجوء للقضاء فإن الترقيم يصبح أيضاً نهائياً في حين لو تم اللجوء للقضاء لحافظت تلك الترقيمات على طابعها المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي²، ويتم الترقيم المؤقت بهذه المدة حالات حياة العقار محل الترقيم بإحدى الوثائق التي سيأتي شرحها كما يلي:

1- الحياة الثابتة بسندات رسمية: عندما يكون لأصحاب العقارات محل عملية الترقيم عقوداً موثقة أو أحكاماً قضائية معدة قبل صدور المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري لكنها لم تخضع لعملية الإشهار بالنظر للطبيعة الاختيارية للشهر العقاري آنذاك، أو يكون للحائز شهادة حياة مشهورة تخوله اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب³ .

1 - المادة 13 الفقرة (02،01) ، من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل والمتمم..

2 - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلودنية، الجزائر، 2006 ، ص1

3 - ليلي لبيض، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص125.

في هذه الحالات يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة أشهر، وهو ما وضحته المذكرة رقم 2004/4618¹، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول، التي تقضي بتقييم العقارات المسماة ترقيميا مؤقتا لهذه المدة.

2- العقود والمحركات التوثيقية المشهورة: عندما يكون لصاحب العقار عقد مشهر لكن تشوبه عيوب كنقص المعلومات الدقيقة وإن وجدت فهي غير كافية لتعيين العقار أو عدم تطابق الحدود أو رصد فارق كبير بين المساحة المذكورة في العقد وتلك المحسوبة من القياسات المدونة في وثائق المسح أو أن الحقوق العقارية الميراثية غير مقدرة في العقد ألتصريحي.²

3- الأحكام القضائية التي لم يعين العقار تعيينا دقيقا: في هذه الحالة يكون السند المحتج به حكما قضائيا حائزا لقوة الشيء المقضي فيه وفاضل في موضوع النزاع العقاري لكنه لا تجده عين العقار وحقوق الملكية تعيينا دقيقا نافيا للجهالة، ويكون قد مر على تاريخ هذا الحكم (15) سنة أو أكثر عند مرور فرق المسح، ففي هذه الحالة يمكن اعتبار هذا الحكم قرينة على أن طالب التقييم هو الحائز الفعلي للعقار محل عملية التقييم تكون مدة التقييم المؤقت 04 أشهر.

4- الحياة الثابتة بعقود عرفية ثابتة التاريخ:

العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق³: بموجب الأمر 70-91 (المؤرخ في 1970/12/05) يمكن الاعتماد عليها في تقييم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة 04 أشهر لأن هذه العقود تبين مدة الحياة القانونية للتقادم المكسب، ويكون العقد العرفي سندا غير رسمي ولكن معترف به إذا كان ثابت التاريخ حسب ما تقضي به المادة (328) من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، التي تنص على أنه: " يكون العقد العرفي ثابت التاريخ ابتداء من يوم

1- التعلية 4618، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول، سنة 2004

2- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص125.

3- العقد العرفي: هو عقد يحرره الأطراف فيما بينهم خارج نطاق تدخل الضابط العمومي، ويشترط في العقد العرفي ثابت التاريخ قبل صدور الأمر رقم (91/70) المتضمن قانون التوثيق.

تسجيله، ويقصد به تسجيل العقد العرفي في مفتشية التسجيل والطابع، حيث ورد اجتهاد للمحكمة العليا بموجب القرار رقم 315271 : المؤرخ في 2005/12/21 كرس المبدأ التالي يكون العقد العرفي ثابت التاريخ من تاريخ تسجيله بمفتشية التسجيل التابعة لوزارة المالية¹.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.
- من يوم تسجيله وفقا لنص المادة (89) من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.²

ويمكن للأعوان المحققين أن يتثبتوا من المعايير الثلاثة الأولى وبالتالي إثبات التاريخ إلا أن المعيار الرابع لا يمكن إثباته إلا عن طريق القضاء نظرا لطابعه الخاص، وقد استقر قضاء المحكمة العليا على المبدأ التالي: " العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ وغير المشهورة صحيحة ومنتجة لآثارها " وذلك بموجب القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 348178 بتاريخ 2006/04/12³.

وفي هذه الحالة يُرقم لمدة "04 أشهر" على أساس أن الحائز تتوفر فيه شروط التقادم المكسب، و المشرع ابقى على هذه الفترة للحفاظ على حقوق الغير الذي قد يظهر كالمالك الحقيقي مثلا فإذا انقضت المدة ولم ترد على العقار اعتراضات يتحول الترقيم المؤقت إلى نهائي ويسلم لصاحبه الدفتر العقاري.

وان كان في الجانب العملي فإننا نجد أن المحافظين العقاريين يتجنبون في أغلب الأحيان الترقيم العقاري لهذه المدة لقصرها من جهة ولخوفهم من إقحامهم في منازعات أمام القضاء من جهة أخرى فيمددون الترقيم لمدته القصوى وهي (02) سنتان كما سيأتي شهرها على التوالي.

1 - عبد العزيز محمودي وسعد حاج علي، إجراءات تفعيل الحياة العقارية، كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون

العقاري الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2012، ص303.

2 - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص126.

3 - عبد العزيز محمودي وسعد حاج علي، المرجع السابق، ص206

ثانيا: الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2 سنة)

طبقا لنص المادة (14) من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإن هذا الترقيم ينجز في حالة غياب عناصر التحقيق الكافية لتحديد الطبيعة القانونية للوحدة العقارية الممسوحة، مع العلم أن وثائق المسح تشير للملاك الظاهرين والذين لا يحوزون على سندات قانونية تكرر حيازتهم أو ملكيتهم¹، ويجري س ريان المدة ابتداء من يوم الترقيم، ويتحول هذا الترقيم إلى نهائي بالنهاية المحددة قانونا، وبالتالي يخول لأصحاب العقارات الحصول على دفاتر عقارية تعتبر سندا للملكية، هذا من الناحية التشريعية النظرية أما عمليا فإن الواقع يشير إلى أن المهلة ما بين الترقيم المؤقت وصيرورته نهائيا قد تصل إلى 05 سنوات، ويرد بعض المسؤولين ذلك إلى الصعوبات الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص² وعليه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيفا مؤقتا لمدة سنتين هي:

أ- حيازة العقار بسند غير كاف لإثبات الملكية.

العقار الذي يحوز صاحبه سندا غير كاف لإثبات الملكية مثل العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو التبادل أو القسمة، والتي يتضمن البعض منها تاريخا ثابتا بعد صدور قانون التوثيق، والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعض فحص مدقق يتبين وجود قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها، وهو ما وضحته المذكرة رقم(4618) المؤرخة في 2004/09/04 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول³

ب- حيازة العقار بدون سند.

وهي تلك الوضعيات التي يفنقر أصحابها لأي سند يثبت ملكيتهم، وقد عالجت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 ، هذا الأمر بالإحالة إلى المادة (808)

1 - حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص224

2 - جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية و التطبيق، الطبعة الأولى، مطبعة مزوار، الوادي الجزائر، 2009، ص ص 83، 84.

3 - جلول محدة، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص- قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2015، ص. 93

من القانون المدني الجزائري بضرورة تحقق الشروط القانونية لممارسة صاحب العقار للحيازة بتوفر عنصرين أساسيين، وهما العنصر المادي المتمثل في الأعمال الظاهرة باستئثار السلطات الثلاثة للمالك، وهي سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، والعنصر المعنوي الذي يتمثل في توفر النية لدى الحائز التي تتجلى في تصرفاته على أنه المالك باسمه الشخصي ولفائدته، مع ضرورة اقتران هذين العنصرين بحسن النية¹ ولكن حتى تكون الحيازة صحيحة يجب أن تكون هادئة ومستمرة وعلنية، وبدون انقطاع لمدة 15 سنة، وهنا تعتبر قرينة قانونية بأن الحائز هو المالك إلى حين إثبات العكس.

ثالثا-1- الترقيم في حساب المجهول

في هذه الحالة ترقم الوحدات العقارية عندما يتعذر على فرق المسح خلال قيامها بالتحقيقات الميدانية معرفة المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه، و من جهة ثانية غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاث دعوات واستنفاذ كل الطرق للحضور وهذا بتوفر عنصر الغياب الفعلي، يتم ترقيم هذه العقارات لمدة سنتين في جدول حساب رقم 00004 في حساب المجهول، وبعد نفاذ الأجل يتم الترقيم بشكل نهائي للعقار لفائدة الدولة في حسابها رقم 00001، شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره خلال هذه الأجل².

2- الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة (حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام للأراضي).

ويعرف بترقيم العقارات التابعة للخواص الذين لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، و قد كانت هذه العقارات في بداية عملية المسح ترقم في حساب مجهول وتعتبر الملكية مفترضة للدولة، ثم تحول إلى ترقيم نهائي باسم الدولة بموجب الأمر رقم: 74-75 المتضمن المسح العام للأراضي

1 - عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة

حسبية بن بوعلي كلية الحقوق و العلوم السياسية مخبر القانون الخاص المقارن، تاريخ النشر

2017/11/30، الجزائر، ص 167-184، ص 13

2 - زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013. ص 391

و تأسيس السجل العقاري، لكن و نظرا لتصادم هذا الإجراء مع حق الملكية الخاصة المكفول بموجب الدستور تدارك المشرع الوضع بتعديل الأمر 74-75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 ثم بتعديل آخر في قانون المالية لسنة 2018 وذلك من خلال المادة "89" من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر، تم التأكيد على العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويرقم العقار ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ولقد أتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري القيام بتحقيق كلما قدم طلب التسوية¹. أي لا يرقم مباشرة ترقيما نهائيا لفائدة الدولة، مع التفريق بين العقار غير المطالب به و يحوز صاحبه سند الملكية المشهر و الذي لا يملك سندا و تأخذ الحالتين، حالتي الترقيم المؤقت الموضحة سابقا.

وبذلك يمكن لنا أن نقول أن الترقيم في حساب المجهول هو حالة تعكس صورة الترقيم المؤقت ما دامت تحمل شرط المدة و الانتقال إلى الترقيم النهائي بعد انقضائها لقد ميزت المادة (23) مكرر من الأمر المذكور أعلا بنين الحائزين على سندات رسمية مشهورة أو الذين يحق لهم التقدم بطلب التسوية طيلة مدة 15 سنة، بشرط أن لا تكون هناك دعوى قضائية مشهورة بخصوص البطاقة العقارية، حيث يتم ترقيم العقار بصفة نهائية، وبين الأشخاص الحائزين للعقارات بموجب سندات غير مشهورة، فهؤلاء لهم الحق في تقديم طلب التسوية في أجل أقصاه (02) سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، فإذا كانت نتيجة التحقيق ايجابية، فإن الطالب يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، وفي الحالة العكسية يرفض الطلب².

1 - المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 76، صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2018.

2- صياد كريم، "فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، عدد 71، ديسمبر 2019، ص 157.

ملاحظة هامة: بالنسبة للجديد في كيفية حساب آجال الترقيم المؤقت حسب المواد (13، 11 و 14) من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كان بداية حساب آجال الترقيم المؤقت تبدأ من تاريخ استلام وثائق المسح من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، إذ نجد أن هذا التاريخ يسري على جميع مجموعات الملكية المكونة للقسم المساحي المتواجد به العقار محل الترقيم المؤقت.

إلا أن المشرع قام مؤخراً بإدخال تعديل على نص المادة (11) من الأمر 74-75 وذلك بموجب نص المادة (34) من قانون المالية لسنة 2019 بتاريخ 2018/12/27¹ وقد تضمن هذا التعديل كيفية سريان مدة الترقيم المؤقت التي يبدأ حسابها من تاريخ تقديم طلب الترقيم، وذلك ما يتناقض مع أحكام المادة (11) من المرسوم التي تنص على الترقيم الفوري للعقارات ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح.

الفرع الثاني: الترقيم النهائي

أورد المشرع الترقيم العقاري النهائي في نص المادة (12) من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالکها سندات وعقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية"²، وبالتالي فإن الترقيم النهائي يكون في العقارات التي يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهورة كالعقود وغيرها، وكذلك الغير رسمية المعترف بها مثل العقود المحررة قبل تاريخ الفاتح من جانفي 1971³.

كما أنه أيضاً يكون الترقيم العقاري نهائياً في حالة الترقيم المؤقت الذي انقضت أجاله ولم يطعن فيه أي لم يتلق المحافظ العقاري أي اعتراض أو رفض أو سحب⁴ سواء أكان المرقم ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو المرقم ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين دون أن تكون هناك معارضة فهنا يصبح الترقيم نهائياً بعد ما كان مؤقتاً.

1- المادة 34، من قانون المالية لسنة 2019، بتاريخ 2018/12/27

2- المادة 12 من المرسوم 63-76 السابق الذكر.

3- نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري. ص 28

4- جميلة جبار، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة في حساب مجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، مجلة دراسات وأبحاث، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، عدد 2، جوان 2017، ص 7

ويجب على المحافظ العقاري بعد أن يصبح التقييم نهائياً أن ينقل في السجل العقاري قيود الامتيازات و الرهون وحقوق التخصيص المثقل بها هذا العقار والغير مشطوبة ولم تنقضى مدة صلاحيتها، وفيما يلي نذكر هذه الشروط الواجب توفرها في العقار حيث يكون ذو صفة نهائية.

حيث يعتمد المحافظ العقاري على نتيجة التحقيق العقاري المنجز بمناسبة أعمال إعداد مسح الأراضي العام التي يجدها متضمنة في وثيقة (T10) والتي يفترض أنها تتوافق مع الطبيعة المادية للعقار ووضعيته القانونية¹.

يسلم المحافظ العقاري عند التقييم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية الأخرى ..)².

أما في حالة الشيوخ يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، كما يجوز للملاك على الشيوخ الاتفاق بتعيين وكيل عنهم بموجب وكالة من أجل سحب الدفتر العقاري والاحتفاظ به، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري ، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري³.

ما يلاحظ عمليا أن الأحكام القضائية باعتبار أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيته أو المتنازع عليها تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات، الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية.

1 - بن حسكر مراد، إشكالية تسوية منازعات التقييم العقاري النهائي، مجلة المنار للدراسات و البحوث القانونية و السياسية -كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة يحي فارس، المدينة، المجلد05، العدد 02، ديسمبر2021، ص89.

2 - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة لخضر، باتنة، 2010، ص70.

3 - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة العاشرة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص351 .

وهو ما جاء في أحكام الفقرة الأولى لنص المادة 12 من المرسوم 63-76 السالف ذكره التي نصت على: " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية " ¹، يمكن للمحافظ العقاري منح الترقيم النهائي للمالكين الذين يحوزون سندات وعقود ووثائق طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الملكية العقارية، أو عند انتهاء آجال الترقيم المؤقت، كما يعتبر الترقيم النهائي إجراء أساسيا للاعتراف بحق الملكية كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري قيود امتيازات، الرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيته ² .

من خلال دراسة المواد 12،13،14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، يتضح أنه تم الاعتماد في تحديد حالات قبول طلبات الترقيم النهائي على عنصرين:

- **الحالة 1:** منصوص في نص المادة (12) والمتعلق بالسندات المقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

- **أما الحالة 2:** يتمثل في انقضاء مدة الترقيم المؤقت فالترقيم النهائي، يتم بموجب السندات التالية:

أولاً- السندات الرسمية:

1-السندات الرسمية المشهورة: هي تلك السندات التي تتعلق بحق الملكية والتي توفرت فيها شرط الرسمية والإشهار، وتخرج عن هذه الطائفة العقود الرسمية المشهورة التي لم يوضح فيها الحقوق العقارية بدقة، كما هو الحال بالنسبة للعقود التي يتضمن التعيين فيها حقوقا عقارية غير مقدرة أو تتضمن التنازل عن حقوق ميراثيه غير مقدرة، فهذه

1 - المادة 12-01 من المرسوم 63-76.

2 - سماعتين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 11.

3 - راجع المواد (12، 13، 14) من المرسوم 63-76 .

الحالات يتم إدراجها ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر اعتمادا على التقادم المكسب بسند رسمي أو لمدة سنتين في حالة عدم تحديد العقار والحقوق العقارية.¹

2- السندات غير المشهورة: هناك من المحررات ما لم يتم شهرها ومع ذلك فقد وفر المشرع للحقوق الثابتة فيها حماية، باعتبارها من المحررات الناقلة لحق الملكية وهي :

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

ب- الأحكام القضائية المشهورة : هي عبارة عن سندات رسمية يعتمد عليها في عملية الترقيم النهائي، بشرط أن تكون متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم والتي يجب أن يكون الحكم القضائي نهائيا و حائزة لقوة الشيء المقضي به²، إذ يستثنى من ذلك الأحكام غير النهائية وأن يكون الحكم القضائي متعلقا بحق الملكية العقارية و ليس بحق عقاري آخر، لان الترقيم النهائي لا يتم إلا لصاحب حق الملكة. ومع ذلك يستوجب على المحافظ العقاري إن يقبل قيود الامتيازات و الرهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطب عليها التي لم تنقض مدة صلاحيتها لغير صاحب حق الملكية، وأن تتضمن الحكم القضائي تعينا دقيقا وواضحا للعقار محل الترقيم النهائي حتى لا يدع مجالا للشك بأن الحكم القضائي يتعلق بعقار آخر.

وكل حكم لا يحوي على هذه الشروط لا يمكن اعتباره ضمن حالات الترقيم النهائي و إنما يمكن إدراجه فقط كأساس للترقيم المؤقت.

ج- عقود القاضي الشرعي: إن المحاكم الشرعية المحدثه في الجزائر منذ سنة 1841، المنظمة بموجب عدد من الأوامر و المراسيم الصادرة عن السلطات الاستعمارية، لم

1 - لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص1.

2 - موسوني عبد الرزاق، " الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر " ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، العدد 04، نوفمبر 2017، ص 70 .

تكن تمارس التوثيق بالمعنى القانوني السليم و لم تكن محرراتها تخضع للشهر العقاري¹. فكانوا يمارسون اختصاصا محدودا، إذ يحررون العقود بين الجزائريين المسلمين دون الفرنسيين و الأوربيين بالجزائر، إضافة إلى ذلك فان اختصاصهم كان يقتصر على التصرفات الواقعة على العقارات غير المفرنسة، أي أن العقارات من نوع الملك، و مختلف العقارات التي لم يملكها الأوربيون².

د - سندات ملكية معدة في عهد التشريع القديم:

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

- 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.

- قانون فرنسي «*warnier*» السالف ذكره الذي تضمن تأسيس سندات الملكية الفردية في الجزائر إن تأسيس الملكية الفردية في الجزائر وحفظها « وفرنسا، حيث نصت المادة الأولى منه على وعليه أصبح إثبات، والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية أصحابها تخضع للقانون الفرنسي المعاملات العقارية كتابيا عن طريق عقود رسمية يحررها الموثقون وليس القضاة المسلمين خاصة و أنها كانت خاضعة لقواعد الإشهار العقاري المنصوص عليها في قانون 23 مارس 1855³.

ثانيا- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971: تعد سندات عقارية ذات حجية قانونية العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابت قبل الفاتح من جانفي 1971 وهذا وفق ما نصت عليه المادة 328 قانون مدني جزائري: " لا يكون العقد

1 - كريم صياد، مرجع سابق، ص 04.

2 - الاستاذ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، سنة 2003، ص 68.

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

العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء

- من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حدده موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .

- من يوم وفاة أحد الذين لهم العقد خط أو إمضاء.

- غير أنه للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة.¹

ثالثا- انقضاء مدة الترقيم المؤقت: يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي إذا انقضت

المدة المحددة للترقيم المؤقت، سواء كان لمدة 04 أشهر أو 02 سنتين طبقا لنص

المادتين 13 و 14 على التوالي من المرسوم 63-76، و الجدير بالملاحظة إن طبيعة

الترقيم لا تتحول تلقائيا وإنما يقوم بها المحافظ مع مراعاة لبعض الشروط وهي:²

- إذا ما لم يعلم المحافظ العقاري بحصول أي اعتراض ينازع الحائز في حيازته، أو انه

قد تم سحب الاعتراضات من طرف الشخص المعترض، ا وان يتم رفض الاعتراضات

من طرف المحافظ العقاري نظرا لعدم تأسيسها.

- إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالنتيبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق

العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن

طريق أي شخص معني.

وفي هذه الحالة فقط يتم الاعتراف النهائي للحائز بحق الملكية التامة على العقار،

ويمنح حينئذ لصاحب الحق دفترا عقاريا يثبت ملكيته للعقار.

وقد ظهرت صعوبات في الواقع العملي حتى في الحالات التي يتم فيه إثبات الملكية

بسند رسمي، إذ أن المساحة المستخلصة من عملية المسح لا تتطابق مع ما هو مذكور

في السند فنكون أمام حالتين هما:

1 - راجع المادة 328 من القانون المدني الجزائري.

2 - موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري و طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم

السياسية- جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الرابع، نوفمبر 2017، ص

1- حالة النقصان في المساحة: في اغلب الأحيان يرجع السبب في ذلك إلى أن المساحة الناقصة قد أدمجت مع مساحات العقارات المجاورة، أما غير قصد، أو أن المساحة قد تغيرت بفعل الطبيعة، بتحويلها إلى واد أو أن عملية القياس قديما لم تكن دقيقة بما يكفي في هذه الحالة جرت العادة على انه إذا قبل المعني بالأمر هذه المساحة يتم ترقيم العقار نهائيا و يسلم الدفتر العقاري. أما إذا لم يقبل فيمكن له القيام بالمعارضة، و أن يبين وضعية المساحة الناقصة إلى أي عقار تم ضمها و بالتالي فهو يعترض على الترقيم النهائي للعقار أو العقارات التي تم إدراج المساحة الناقصة فيها، حيث انه في هذه الحالة يظهر نزاع حول الترقيم العقاري المنصوص عليه في المادة 13 و ما يليها من المرسوم 76-63.¹

2- حالة الزيادة في المساحة: ويرجع سبب ذلك إلى ضم جزء من عقار أو عقارات مجاورة، سواء كانت عامة أو خاصة. حيث انه يستوجب على المعني بالأمر أن يبرر الزيادة في المساحة تبريرا قانونيا و إلا رفض المحافظ العقاري الترقيم النهائي. و لكن التساؤل الذي يطرح هو: ماهي الإجراءات التي يجب على المحافظ العقاري القيام بها في حال أن صادفته مثل هذه الحالات؟

جرى العمل على أن يقدم المحافظ العقاري طلب إعادة تحديد الملكية العقارية من جديد، حيث انه على اثر ذلك يتم تقسيم العقار الى قسمين: الأول يضم المساحة المذكورة في السند حتى يتم ترقيمه نهائيا، و الثاني يضم المساحة الزائدة كي يتم ترقيمه مؤقتا²

رابعاً: الترقيم النهائي باسم الدولة

أضاف قانون المالية لسنة 2015 حالة ثالثة للترقيم النهائي تضمنتها المادة 67 من هذا القانون بإضافتها إلى المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 التي نصت على ما يلي: « يرقم كل عقار لم يطالب به من خلال عمليات المسح ترقيما نهائيا باسم الدولة، وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا

1 - موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 173.

2 - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 2002/11/29، رقم 10787/و.م.ع.م.و.1.ع.م.ع.م المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية و القياسات المساحية.

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 باسم 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 ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا 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 ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر، ويكون ترقيما لمدة سنتين إذا كان المالك الظاهر لا يحوز على سندات رسمية أو عرفية تؤهله لإثبات ملكيته، أما إذا كان العقار في حياسة أي للشخص سند ذو حجية أو عقد منحتة السلطة المؤهلة، فهنا يرقم العقار ترقيما نهائيا يتم بموجبه تسليم الدفتر العقاري للمالك، ضف إلى ذلك الترقيم

النهائي باسم الدولة إذا لم يطالب بالعقار خلال عمليات المسح، ويتم هذا الأخير وفقا للتشريع المعمول به.

خامسا - الترقيم النهائي بموجب عقد من السلطة المؤهلة:

هي الحالة التي يستفيد منها الشخص على عقد إداري غير مشهر مقابل تسديده لثمن الحياسة كاملا، وتمكنه من إثبات الحياسة أمام العون المكلف بالمسح، كتشييد بناية بموجب رخصة بناء أو من دونها على أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة القابلة للبناء والتعمير في مفهوم القانون 90-29 السالف ذكره، وهذه الحالات كثيرة تربت عن عقود حررتها البلديات لفائدة الأشخاص²، بغرض تشييد بنايات أو تسوية وضعيتها في إطار

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

2 - قادري ميلود، هميسي إسلام، المرجع السابق، ص4

الأمر 74-26، المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات والتنازل عنها فيما بعد للأفراد بهدف بناء سكنات¹.

نجد حالة أخرى في هذا الإطار لترقيم 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 تسويتها².

بالإضافة إلى ذلك فقد نصت المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 على انه " في حالة تشييد البناءات برخصة أو بدونها على ارض ذات أصل تابع لأمالك الدولة منحتها السلطة المؤهلة طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي يثبت مالكاها الظاهر الذي لا يحوز على سند الملكية دفعه لثمن الحيازة لدى قابض البلدية أو مصالح أملاك الدولة³.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن الترقيم العقاري الناتج عن المسح

تترتب عن عملية الترقيم العقاري عدة آثار سواء في الترقيم المؤقت أو النهائي سنذكرها كمايلي:

أولاً- الدفتر العقاري كأثر للترقيم العقاري النهائي

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 الدفترالعقاري للمالك بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية لمجموعة الملكية أو العقار الحضري الموافق له، وذلك بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديد ما ديا دقيقا.

1 - حسن طوابيبة، المرجع السابق، ص90

2 - راجع الامر رقم 26-74

3 - 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 للقاعدة المعمول بها، ج ر، الجمهورية الجزائرية، عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

أ- تعريف الدفتر العقاري:

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا دقيقا للدفتر العقاري وقد استعمل هذا المصطلح لأول مرة في المادة (12) من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 02 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية والذي أعيد تكريسه في المادة 18 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنس فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية¹."

حيث يتضح أنه لم يذكر تعريف الدفتر العقاري وإنما اكتفى المشرع الجزائري بذكر العناصر المكونة له و يعتبر الدفتر العقاري سند للملكية حيث تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على عقار ما عند القيام بعملية الإشهار في السجل العقاري، إذ يعتبر مرآة عاكسة للحالة المادية والقانونية للعقار الممسوح ، ولقد حدد وزير المالية شكله والنموذج الذي ينبغي إتباعه حيث يعد ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة²

يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائما عند إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، ومن المعلوم أن المالك السابق يقوم بإيداع دفتره العقاري عندما ينقل ملكيته إلى شخص آخر وعندما لا تكون الحاجة في هذه الحالة إلى إنشاء بطاقة جديدة، فإنه يقوم بإتلاف الدفتر العقاري القديم مع الإشارة إلى عملية الإتلاف في البطاقة المطابقة للدفتر الجديد، وذلك وفقا لنص المادة (49) من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على: " عندما يعد المحافظ دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة " .

لقد اختلفت التعاريف الفقهية المقدمة للدفتر العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني، فهناك من عرفه على أساس أنه " سند قانوني ذو حجية قوية تقيد فيه

1 - المادة 1/18، من الامر 74-75

2 - علوعمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017

جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ويسلم إلى المالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية " ، وهناك من عرفه على أنه " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح ينشأ استناداً على البطاقات العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".

من خلال التعارف السابقة نستخلص بأن الدفتر العقاري سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الإنتهاء من عملية المسح العام، يقوم بإعداده المحافظ العقاري بنقل المعلومات المسجلة على البطاقات العقارية الخاصة بعقار ما ويسلم لكل مالك أو مجموعة ملاك على الشيوخ دفترًا يحوي على بيانات تفصيلية بالحقوق العقارية المختلفة ويحتج به في مواجهة الغير كوسيلة إثبات عملاً بنص المادة (45) من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر: " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

و بالتالي فالدفتر العقاري هو سند ملكية في صيغته الجديدة، وهو بالنسبة للعقار كبطاقة التعريف الوطنية بالنسبة للشخص وينشأ لكل عقار دفتر خاص به وإذا كان للعقار عدة ملاك كالورثة أو مالكين على الشيوخ فيجب أن يرخصوا لأحد منهم بموجب وكالة لسحب الدفتر العقاري¹ ، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه: " من الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية"² ، هذا يعتبر الدفتر العقاري من أهم وثائق السجل العيني ونتيجة حتمية لعملية المسح العقاري والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية طبقاً لنص المادة (19) من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تنص : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية".

1- المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

2- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920 مؤرخ في 28 جوان 2000 ، قضية-(و.ز.م ضد و.ح.ر.) مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، ج الأول، سن 2004، ص171 .

المحدد بموجب قرار من وزير المالية استنادا لنص المادة 18 من الأمر 74-75 ،
يترتب عنه أثر قانوني وهو تغيير في المراكز القانونية إما بإنشاء الحق العيني العقاري
أو تعديله أو إلغائه وبالتالي فهو قرار إداري¹.

2- الدفتر العقاري سند ملكية :

يرى البعض أن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري، وأن الفرق بينه وبين القرار الإداري
يكمن في أن الدفتر العقاري يعتبر سند ملكية مثبت لقيام الحق على العقار، يصدر في
شكل معين يحدده قرار صادر عن وزير المالية، تسلمه المحافظة العقارية التي لا
تكتسي صفة الشخص المعنوي العام ولا تتمتع بامتيازات السلطة العامة أما القرار
الإداري فيصدره شخص معنوي عام يتمتع بامتيازات السلطة العامة، ويخضع لرقابة
المشروعية بنوعيتها الإدارية والقضائية.²

وفي رأينا أن الدفتر العقاري هو سند مثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة،
صادر عن موظف عمومي وهو المحافظ العقاري الذي يضيف عليه الصبغة الرسمية
في حدود سلطته واختصاصه ووفقا للأشكال المحددة قانونا، وهذا استنادا إلى نص
المادة 324 من القانون المدني والمادة 18 من الأمر 74-75 والمادة 45 من المرسوم
63-76 المعدل والمتمم.

د- تسليم الدفتر العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الدفتر العقاري المطابق للنموذج المحدد بقرار من
وزير المالية المؤرخ في 1976/18/27، قبل تسليمه لمالك العقار، مع الإشارة ان
الدفاتر العقارية على نوعان: دفاتر عقارية تسلم في حالة الملكية الشائعة، بحيث يعد
دفتر عقاري واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، لا يسلم إلى هؤلاء إلى بعد تعيين
وكيلا عنهم لحيازة هذا الدفتر إعمالا لنص المادة 47 من المرسوم 63-76 المعدل
والمتمم، حيث يقوم المحافظ العقاري بالإشارة إلى من آل إليه الدفتر العقاري في البطاقة

1 - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 122

2 - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص 241

العقارية المطابقة للجهة التي آل إليها¹ ، ودفاتر عقارية تسلم في حالة الملكية المفروزة ويسلم إلى مالك العقار إعمالاً لنص المادة 46 من نفس المرسوم.

هـ : حجية الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، نظراً لاحتوائه على مجموعة من البيانات سواء على الموقع أو المساحة أو الحدود، وتحديد الشخص المعني بحق الملكية على العقار من أجل دراسة حجية الدفتر العقاري فإن الأمر يستلزم التطرق لتحليل الآراء الفقهية المتمثلة في اتجاهين الأول يرى أن للدفتر العقاري حجية مطلقة، أما الثاني يتبنى الحجية النسبية للدفتر العقاري.

1- القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري:

حسب أنصار هذا الرأي فإن الدفتر العقاري يتم إعداده من طرف المحافظ العقاري استناداً لوثائق المسح، والذي يصبح مستقبلاً البرهان القانوني الوحيد على إثبات الملكية العقارية وهذا بعد إتمام عمليات المسح على كامل التراب الوطني، فهو سند قانوني في مواجهة الكافة عملاً بنص المادة (19) من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المادة (33) من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة التي تنص على ما يلي: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

بالتالي يعتبر الدفتر العقاري مرآة عاكسة للحالة المادية والقانونية للعقار الممسوح استناداً إلى أحكام الشهر العقاري، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية فلا يسلم للمعني إلا بعد إتمام عمليات التحقيق والمتمثلة في المسح والتي تنتج عنها تطهير العقار من جميع العيوب فلا يمكن لأي شخص الإدعاء عكس ما يحتويه الدفتر العقاري، فحسب هذا الرأي فإن الغاية من مسح الأراضي العام هو إصباح الحجية

1 - القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر العدد 20، سنة

المطلقة وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها فهذا السند يعتبر حاسما للملكية العقارية¹.

2- القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري:

تكمن نسبة الدفتر العقاري في إعماله كوسيلة إثبات الملكية العقارية الخاصة في إمكانية الطعن في الحقوق الثابتة، وذلك وفقا لنص المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق - بتأسيس السجل العقاري.

رغم أن المشرع الجزائري قد اعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة على أساس أن نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة، لأنها تعتمد على تصريحات الأفراد لذلك فالطعن القضائي يعد السبيل الوحيد لاستعادة الحقوق الضائعة.

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 إثبات الملكية العقارية²، فهو يشكل المنطق الوحيد لإقامة البينة على نشأتها

ثانيا- شهادة الترقيم المؤقت كأثر عن الترقيم المؤقت:

يترتب على تأسيس البطاقة العقارية لكل عقار مرقم حسب المراجع المسحية، تسليم المستفيد من الترقيم شهادة تثبت حقوقه على هذا العقار لمدة زمنية محددة، ولذا وجب علينا التعريف بهذه الشهادة، ثم التطرق إلى أهم الخصائص التي تتمتع بها.

أ- تعريف شهادة الترقيم العقاري المؤقت :

تعتبر شهادة الترقيم المؤقت سندا رسميا صادرا عن موظف عام وهو المحافظ العقاري بناء على طلب المستفيد من الترقيم بعد دفعه رسم ثابت حسب نص المادة 153 - 1 - 7 من القانون 11-17 ، تثبت بأن العقار موضوع الشهادة مرقم باسم

1- برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، البلية، 2009 ص16.

2- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص280

المالك الظاهر ترقيماً مؤقتاً، تخوله صفة الحائز لا المالك وعلى هذا الأساس لا يكون له سوى التصرف المادي في العقار دون حق التصرف القانوني فيه إلا بعد حصوله على دفتر العقاري.

ب- خصائص شهادة التقييم العقاري المؤقت:

يمكن استخلاص أهم الخصائص التي تتمتع بها شهادة التقييم العقاري المؤقت في أنها:

1- شهادة مؤقتة :

تتميز شهادة التقييم العقاري بأنها محددة بمدة التقييم المؤقت بأربعة أشهر أو سنتين وهذا استناداً لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 93-123 والمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-174 ، والهدف من هذه الخاصية هو فتح المجال للاعتراض على التقييم من ذوي المصلحة التي يفصل فيها المحافظ العقاري بمحضر صلح له قوة الإلزام بين الأطراف المصالحة² ، وفي حالة عدم جدوى المصالحة يتم الفصل فيه أمام القضاء المختص.³

2- شهادة تثبت الحيابة لا الملكية :

تم تحديد القيمة القانونية لشهادة التقييم المؤقت بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 1992 تحت رقم 91-425 ، وبموجب قانون المالية لسنة 2004 تحت رقم الذي نص في مادته 10 المعدلة للمادة 353-1 من قانون التسجيل على أن "تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيابة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 الى 46 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.⁵ "

1 - لا يعتد بمدة 15 سنة المنصوص عليها في المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المعدلة، لان ترقيم العقار يسجل في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " لعدم وجود المالك أو الحائز بالعقار خلال عمليات المسح

2- راجع المادة 2/15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123

3- راجع المادة 516 من قانون رقم 08-09 المعدل و المتمم

4- قانون رقم 91-25، المؤرخ في 15/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65، سنة 1991

5- قانون رقم 03-22 المؤرخ في 29/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، سنة 2003

إذن يمكن القول، أن شهادة التقييم العقاري المؤقت بمثابة شهادة حيازة إجرائية جديدة لها نفس الآثار مع شهادة الحيازة¹ ، بحيث يصبح المستفيد منها واضع اليد بسند على العقار المرقم ترقيميا مؤقتا²، دون أن يكون له الحق في التصرف فيه تصرفا قانونيا إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري الذي يثبت ، بحيث يصبح المستفيد منها واضع اليد بسند على العقار المرقم ترقيميا مؤقتا³، دون أن يكون له الحق في التصرف فيه تصرفا قانونيا إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري الذي يثبت الملكية في المناطق الممسوحة⁴ ، ولذا فهي شهادة تمنح لصاحبها حق اللجوء الى الجهات القضائية لحماية حيازته من أي اعتداء، وهو المبدأ الذي تبناه قضاة المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 2006/11/15 تحت رقم 367715 والذي قضى " تعطي شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي⁵ ."

لكنه بالرجوع الى التعليم رقم 365 المؤرخة في 2018/01/10⁶ في فقرتها 1-5 بخصوص تعديل المادة 353-2 فقرة 7 تم حذف عبارة " تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة"، وهذا لا يعني أن شهادة التقييم ليس لها أي أثر قانوني، لأن قانون المالية لسنة 2018 ، قد تضمن في مادته 88 أحكام جديدة تتعلق بالاعتراضات في مرحلة التقييم المؤقت، ولا علاقة بين القوة الثبوتية لشهادة التقييم المؤقت وما ذهبت إليه المادة 88 أعلاه، إذ يأتي تبرير

-
- 1- احمد عايب، دور القاضي الإداري في منازعات التقييم العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية 2017-2018، ص17
 - 2- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة- محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص1
 - 3- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2013-2014، ص267
 - 4 - المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006، ص413.
 - 5 - التعليم رقم 365 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2018/01/10، المتعلقة بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري
 - 6 - محده جلول، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في التقييم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية السياسية، المجلد 13، العدد 01، أفريل 2022، ص4

التعليمة مجانبا للصواب، لأن التعديل الذي طرأ على المادة 353 يتعلق برسم الشهادة الذي تم تعديله، وسكت عن باقي الفقرة، كما أنه لا يسوغ قانونيا أن تمنح لشخص وثيقة رسمية مودعة بالسجل العقاري بعد دفع رسم، وفي نفس الوقت تكون عديمة الأثر¹.

2- الأثار المترتبة على تسليم شهادة الترقيم المؤقت:

على اعتبار أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت تثبت واقعة الحيازة فإنه يترتب على تسليمها مجموعة من الأثار القانونية التي هي نفس الأثار المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة، ويمكن حصرها في إمكانية طلب رخصة البناء وإمكانية الحصول على رهن عقاري.

1-2- إمكانية طلب رخصة البناء.

من آثار تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت إمكانية طلب رخصة البناء وهي " قرار إداري صادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"، و سنتطرق في هذه الجزئية إلى إجراءات منح رخصة البناء وأهمية ذلك.

2-2- إمكانية الحصول على قرض عقاري: نصت المادة 44 من القانون رقم: 90-25 على إمكانية ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار محل شهادة الحيازة لفائدة هيئات القرض وذلك لضمان القروض المتوسطة والطويلة الأمد، وبالرجوع إلى نص المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 المشار إليها، فإن ذات الأثر ينطبق على شهادة الترقيم العقاري المؤقت وبالتالي يمكن للمستفيد منها رهن العقار محل هذه الشهادة ضمانا للقرض العقاري الذي يستفيد منه.

المطلب الثاني:

الترقيم العقاري الناتج عن التحقيق العقاري القانون 02-07 (المسح الخاص)

1 - محده جلول، المجمع السابق، ص4

نظرا لتعثر مشروع تأسيس السجل العقاري المرتبط أساسا بإعداد المسح العام للأراضي الذي يشهد تأخر كبيرا في نتائجه، بسبب صعوبة العملية وما تتطلبه من إمكانيات مادية وبشرية هائلة واستغراقها أجال طويلة من جهة، والضرورة الملحة إلى تجسيد حق الملكية بحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم لمواجهة مختلف العراقيل و الصعوبات التي تشكل عائقا إمام تجسيد مشاريعهم الاقتصادية و الاجتماعية لذا بات التفكير في إيجاد إجراءات موازية للسجل العقاري، تتصف بالسرعة فيما يتعلق في تسليم سندات الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة

ومن هذا المنظور جاءت المبادرة التشريعية بصدور القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹، هذا الإجراء الذي يتم بالتوازي مع عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنهما، وفقا للإجراءات التي تضمنها الاعتماد على المبادئ الواردة في القانون المدني و المتعلقة بالحيازة و التقادم المكسب، و لبيان مدى فاعليه في التكفل بالأهداف المتصلة بضبط و تسليم سندات الملكية العقارية من جهة و تفعيل عملية مسح الأراضي من جهة أخرى، سنتطرق إلى هذا الموضوع إلى ثلاث فروع، نعرض في الفرع الأول مفهوم وشروط معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري، و في الفرع الثاني مراحل و إجراءات سير عملية التحقيق وفي الفرع الثالث نخصصه للآثار المترتبة على عملية التحقيق العقاري

الفرع الأول: مفهوم وشروط معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري

أولاً- مفهوم إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري

1-تعريف التحقيق لغة: التحقيق في اللغة مأخوذ من الفعل حقق ، فيقال تحققت الأمر إذا تيقنه و جعلته ثابتا لازما ، و التحقيق هو إثبات المسألة بدليلها، و معنى التحقيق في ملكية الشيء هو التحري في أصله و التأكيد من صحته أو عدم صحته²

1 - القانون رقم 02-07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم

سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج. ر، العدد 15، لسنة 2007

2 - بن علي معمر و عبد المالك الدح، عملية التحقيق العقاري، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية، المجلد 02،

العدد 1، جانفي 2020، ص142

2- **التعريف القانوني للتحقيق العقاري:** يقصد بالتحقيق العقاري في مفهوم القانون 02-07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري و المرسوم التطبيقي له رقم: 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية فقد أجازت المادة 4 من القانون 02-07 السالف الذكر لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد ، سواء بدون سند أو له سند الملكية حرر قبل 1961/3/1 و الذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأملاك المحددة فيه، أن يبادر بطلب فتح التحقيق العقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل المعاينة المادية و القانونية للأملاك العقارية محل الحياة و تسليم سند الملكية بذلك وفقا لما سنفصله لاحقا بصدد الشروط و الإجراءات الملكية في معاينة حق الملكية العقارية¹ .

وقد بينت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 العمليات التي يشملها التحقيق العقاري بنص المادة على أن التحقيق العقاري يتمثل في البحث عن كل عناصر المعلومات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى المحافظة العقارية و مصالح المسح الأراضي و مديرية أملاك الدولة و الضرائب وعند الحاجة ، لدى أي مصالح أخرى².

اما التعليم رقم 3 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية فقد عرفته على انه إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري و ينصب هذا الإجراء على العقارات غير الممسوحة من نوع الملك الخاص و التحقيق العقاري قد يكون فرديا او جماعيا³.

1 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل 2008/05/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ر ج ج ج ع 26 بتاريخ: 2008/05/25، ص4.

2 - لمزري مفيدة ، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، المجلة الأولى، العدد التاسع، 9 مارس 2018 ، ص38 .

3 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 147/08.

3- التحقيق العقاري فقها:

لقد أورد الفقهاء العديد من التعريفات لهذا الإجراء فقد عرّفه البعض أنه بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة و الشهادات المتمثلة في إجراء فحوص و تحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع و الأقوال التي يمكن من الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع الإدارة من خلال معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار¹

ثانيا: نطاق تطبيق إجراء التحقيق العقاري

لقد حدد المشرع الجزائري حالات إعمال التحقيق العقاري لمعينة الملكية العقارية، وذلك من خلال المادتين 2 و 3 من القانون رقم 07-02 و تجدر الإشارة أن هذا التحديد جاء سلبيا وذلك باستثناء القانون السالف للحالات التي لا يجوز فيها القيام بهذا الإجراء، و التي تتمثل في:

أ-العقارات المستثناة من إجراء التحقيق.

1-العقارات التي خضعت لعملية مسح الأراضي العام:

و يقصد بها تلك العقارات التي خضعت لإجراءات التحقيق التمهيدي أثناء عملية مسح الأراضي العام، و تم تحديدها تحديدا دقيقا مساحة و موقعا و حدودا طبقا للأمر 74-75، و ما يتعلق به من تنظيمات²

2-العقارات المصنفة أملاك وطنية:

و هي العقارات المنصوص عليها في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، بما لها من تصنيفات متعددة سواء أكانت من الأملاك الوطنية العامة أو الأملاك الوطنية الخاصة³.

3-الأراضي المسماة عرش: على الرغم من أن هذا النوع من العقارات قد سبق للمشرع

و أن أدرجه ضمن الأملاك الوطنية إلا انه و في المادة الثالثة قد ذكر هذه العقارات

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دارهومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2014، ص ص 125-126.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 76-62، ص 496.

- المرسوم التنفيذي 76-63، ص 498

3 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار همومه، 2004، ص ص 9-11.

على وجه التخصيص و التأكيد بنصه: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية، بما فيها الأراضي المسماة عرش ... " ، ذلك على أن هذه العقارات هي من قبيل الأملاك الوطنية، و لا يجوز القيام بأي إجراء من إجراءات التحقيق عليها وذلك يعود أساسا للطبيعة الخاصة لهذه العقارات و بقائها تحت حيازة الأفراد فعليا المكفول لهم حق الانتفاع بها¹ كما هو ملاحظ في الأراضي ذات القوام الفلاحي كما تجدر الإشارة إلى أن أصل وجود هذه العقارات يعود إلى الدولة العثمانية من خلال التقسيمات التي قامت بها في المجال العقاري في الجزائر² ، وقد خضعت هذه العقارات إلى العديد من النصوص التي حاولت تنظيمها خاصة في فترة الإحتلال.

4- الأملاك الوقفية³:

و قد حددها المشرع ضمن القانون 91-01 المعدل والمتمم⁴، و التي تعرف بأنها تلك العقارات المحبوسة عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء على وجه من وجوه البر و الخير كما هو وارد من خلال المادة 03 من القانون 91-10 ، المتضمن قانون الأوقاف.

غير أن الملاحظة أن الأملاك الوقفية مصنفة هي الأخرى إلى العامة والخاصة وقد حدد المشرع في القانون السالف الذكر على وجه التخصيص الأملاك الوقفية العامة، بينما الاستثناء الوارد بالمادة 3 من ق 07-02 كان عاما و غير محدد كما أن تأسيس ذلك كان بموجب القانون 91-01 الوارد في ديباجة القانون 07-02 للأوقاف العامة، وقد نصت المادة 31 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل

1 - حمدي باشا عمر، أراضي العرش، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002، ص83
2 - علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومة، 2004، ص36.
3- أنظر: كنانة محمد أ، النظام القانوني للوقف العام، الجزائر، دار الهدى، 2006
مسعودي رشيد، الوضعية القانونية للأراضي الوقفية في المدينة، مجلة العمران، عنابة، كلية الحقوق، [د.ت]، ص. 110.

بن عقون، شريف، الوقف في التشريعات الجزائرية، مجلة الموقف، العدد 10 ، 2000 ، ص4 .
4- القانون رقم 01-07، الجريدة الرسمية رقم 29، المؤرخة في 29 فبراير 2001
والقانون رقم 02-10، الجريدة الرسمية رقم 83، المؤرخة في 11 أكتوبر 2002.

التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

الفرع الثاني - منازعات الترفيم الناتج عن التحقيق العقاري

في إطار تنظيم الملكية العقارية و استقراره اصدر المشرع القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، و المرسوم التطبيقي له رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008¹ و هذا أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات و لتقادي العيوب التي نتجت عن عقد الشهرة الذي كان يتم أعداده على أساس التقادم المكسب بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن اعداد عقد الشهرة²

و طبق احكام القانون رقم 07-02 السالف الذكر على كل عقار مهم كانت طبيعته لم يخضع لعمليات المسح العام، وكذلك العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية والتي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار³ ، وقد استثنى المشرع من تطبيق أحكامه العقارات التي خضعت لعمليات المسح أو التي شرع في مسحها، كذلك الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي العرش، كما استثنى الأملاك العقارية الوقفية.

ويتم تسليم سندات الملكية وفقاً لهذا القانون بإتباع إجراءات التحقيق العقاري بناء على طلب مقدم من شخص طبيعي أو معنوي، كما يمكن للدولة أن تبادر بطلب بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز بناء أو تهيئة عقارية، بموجب قرار من الوالي، وتبدأ عملية التحقيق بتقديم طلب مرفق بالسندات، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بدراسة الملف ثم تعيين محقق عقاري في أجل شهرين من تاريخ تقديم الطلب، هذا الأخير يقوم بعملية التحقيق والتأكد من أصل الملكية ومن وقائع الحياة، كما يتلقى التصريحات والاعتراضات من الملاك المجاورين عند تنقله إلى عين المكان، وينتج

1 - المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19/05/2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات

الملكية (ج.ر.ج.ج.د.ش عدد 26 بتاريخ 2008/05/25

2 - ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 86

3 - عبد الحفيظ بن عبيده، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 113

عمله بمحضر مؤقت يكون محل شهر ويفتح سجل خاص لدى مدير الحفظ العقاري
الولائي لتسجيل الاعتراضات.

اولا - مراحل و إجراءات سير عملية التحقيق العقاري:

انطلاقا من المادة 4 من القانون 07-02¹، فانه خلافا لإجراءات مسح الأراضي
العام التي تغطي بصفة آلية و إلزامية كل إقليم البلدية، فان إجراء معاينة الملكية عن
طريق تحقيق عقاري هو إجراء اختياري و جوازي، إذ يمكن لكل شخص طبيعي أو
معنوي حائز لعقار وفق الشروط المحددة قانونا- على النحو السابق بيانه-المبادرة بتقديم
طلب فتح تحقيق عقاري إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، لمعاينة
حق ملكيته و تسليمه سند الملكية.

ويتم هذا التحقيق حسب كيفيتين، تحقيق ملتمس بصفة فردية او بصفة جماعية، و يمر
بعده مراحل تتخللها جملة من الإجراءات، نوجزها فيما يلي:

1-الإجراء الفردي للتحقيق العقاري:

يعتبر القانون رقم 07-02 من بين آليات القانونية الهامة المستحدثة الرامية إلى
تطهير العقار بهدف معرفة الوضعية القانونية للأوعية العقارية من خلال تحديد عقود
وسندات مالكيها فصدر هذا القانون لتحقيق الأهداف التالية:

معالجة الإشكالات المفترزة التي خلفها المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة.²
تفعيل الديناميكية الاقتصادية بتشجيع الاستثمار بتوفير الأوعية العقارية الصناعية و
الفلاحية وحتى السكنية بالاعتماد على التمويل عن طريق القروض الرهنية.³
تحديد الوضعية العقارية الحالية لحاملي سندات الملكية المحررة قبل 01/03/1961.
تفعيل عملية المسح العام للأراضي.

2- شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري:

يمكن أن تحدد هذه الشروط في قسمين:

القسم الأول- الشروط المتعلقة بالعقار: المواد 2 و 3 و 4 من القانون 07-02⁴:

¹ - المادة 4 من القانون 07-02.

² - راجع المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة.

³ - المرسوم رقم 83-352، المتعلق بإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية

⁴ - راجع المواد 2 و 3 و 4 من القانون 07-02

- أن يقع العقار في بلدية غير ممسوحة.
- يجب أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01 .
- أن يكون العقار تابع للأملاك العقارية الخاصة.

القسم الثاني- الشروط المتعلقة بالحيازة:

1-الحيازة بسند: يقصد بالسند في هذه الحالة كل وثيقة أو محرر يثبت وضع اليد على العقار وممارسة السلطات المخولة له قانونا من استغلال و انتفاع على هذا العقار دون أن تكون هذه السندات تفيد الملكية 12 لأن هذه الأخيرة لها مجالها الخاص ، غير أن هذه السندات يمكن أن تتنوع وتدرج من حيث قوتها وحجتها إلى ما يلي:

1-1 شهادة الحيازة:¹ وقد نظمها المشرع من خلال القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري 13 المعدل والمتم 14، لا سيما المواد 39 وما بعدها، والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ، المؤرخ في 27 جوان 1991، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.²

1-2 الوثائق الإدارية المختلفة: إضافة إلى شهادة الحيازة هناك العديد من الوثائق المثبتة للحيازة والتي يمكن الاستناد عليها، فعلى العون المحقق ان يبرز في محضر التحقيق عناصر الحيازة و التحقق من توافرها بكافة الطرق عن طريق وصلوات الكهرباء والماء، الشهادات الإدارية و الجبائية الصادرة عن السلطات الإدارية العمومية التي من شأنها إثبات الاستغلال الفعلي للطالب للعقار محل التحقيق والمعايينة على سبيل المثال شهادات الإقامة الممنوحة في إطار الثورة الزراعية بالنسبة للعقارات الفلاحية، وغيرها من الوثائق التي تدل على أن صاحبها شاغل للعقار.

2-الحيازة دون سند: وهو الأصل في الحيازة، والمنصوص عليها في المواد 808-827 من القانون المدني³ بحيث تعتبر الحيازة واقعة مادية بحتة تثبت بكافة الطرق، ولا يشترط فيها سوى قيام ركنيها المادي والمعنوي.

1 - شهادة الحيازة يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة العقار بعد تقديم طلب من المعني، والقيام بإجراءات الإعلان المنشور، وإخطار المديرية الولائية للأملاك الوطنية، كما هو منصوص عليه في صلب المرسوم المشار إليه أعلاه ، غير أن هذه الشهادة تبقى لها قوة ثبوتية نسبية ويجوز الطعن فيها بالوسائل القانونية .

2 - الجريدة الرسمية، العدد 36 لسنة 1991، المؤرخة في 31 جوان. 1991

3 - المواد 808-827 من القانون المدني

ففي غياب وثائق تثبت واقعة الحيازة فإنه يمكن الاعتماد على التصريحات و الأقوال و الشهادات التي يدلي بها الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر، شريطة التأكيد من طرف المحقق العقاري من أن العقار محل التحقيق العقاري لا ينتمي إلى الأملاك الوطنية ولا يدخل ضمن الأملاك الوقفية

3- العقود المحررة قبل الأول مارس 1961 :

والمقصود منها العقود المحررة إبان الاحتلال الفرنسي، غير أن الاستثناء الوارد لم يحدد طبيعة هذه العقود مما يجعل الأخذ بها على سبيل الإطلاق سواء كانت عقوداً رسمية أم عرفية.¹

والغرض المتوخى في الأخذ بهذه العقود خلال عملية التحقيق، أنها ليست بالعقود المعترف بها إدارياً في عملية الشهر المباشر للملكية على عكس بقية العقود التي تشهر مباشرة لدى المحافظة العقارية، ومن جهة أخرى ميزة هذا النوع من العقود بكونها غير دقيقة البيانات كالمساحات والحدود، إضافة إلى التغيرات الكبيرة التي مست العقارات الحضرية على وجه التخصيص، مما يجعل من حجة هذه العقود نسبية يمكن الأخذ بها في عملية التحقيق.

3- إجراءات المعاينة عن طريق التحقيق العقاري :

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية و يمكن أن نلخصها فيما يلي:

3-1- تقديم طلب تحقيق عقاري: وفقاً للمادة 4 من القانون 07-202 فإن الطلب قد يقدم من قبل شخص طبيعي أو معنوي و هنا يجب أن نميز ما بين حالتين:

1- الإجراءات الفردي للمعاينة:

1-1 حالة تقديم طلب خاص بعقار بدون سند:

و في الأصل، فإن المادة 3 من المرسوم 08-147³ على أن الطلب يوجه لمدير الحفظ العقاري الولائي ويحتوى علي البيانات المحددة في المادة المذكورة ويبين فيه صاحب الطلب الصفة التي يتصرف بها: إما حائزاً أو مالكاً فردياً أو مالكاً في الشيوخ

1- علوي عمار، المرجع السابق، ص146

2- راجع المادة 4 من القانون 02-07

- راجع المادة 3 من المرسوم 08-147.³

أن يبين في الطلب الأعباء والارتفاقات الايجابية و السلبية المثقل بها هذا العقار ويرفق هذا الطلب بملف تقني يتضمن، وثائق الحالة المدنية للطالب ومخطط طوبوغرافي للعقار و كذا بطاقة وصفية يقوم بإعدادهما خبير عقاري

2-1 حالة تقديم طلب خاص بعقار ذات سند ملكية محرر قبل 01/03/1961:

فإنه يجب أن يشير الطلب إلى هذا السند نوعه و تاريخه و حجمه، إذا كان مشهر، ومساحته والأعباء المثقلة به و يجب وجوباً إرفاق الملف التقني سواء بصورة أصلية لهذا العقد أو نسخة منه مصادق عليها من الجهات المختصة.

- يودع الملف مقابل وصل إيداع يبين فيه الرقم التسلسلي و تاريخ الإيداع و هذا من أجل حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها في المادة 17 من القانون رقم 07-102¹.

إن التحقيق العقاري يخضع لعملية إشهار واسعة و يتم تحت سلطة و مسؤولية مصالح الحفظ العقاري الولائي و يتولاه محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة و يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة للقيام بهذا التحقيق.

وفقاً للمادة 7 من المرسوم 08-147² فإنه و بعد إيداع الملف يصدر مدير الحفظ العقاري في أجل (30 يوماً) شهر من استلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري³ يتضمن اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري و موضوع مهمته و تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب أن يكون في أجل شهر من تاريخ مقرر التعيين و اسم صاحب الطلب مع تعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق و يتم إعلان هذا المقرر في مقر البلدية التي يقع فيها هذا العقار و هذا عن طريق إصاقه بلوحة الإعلان 15 يوم علي الأقل قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

يقوم المحقق العقاري بالبحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية و جمعها و دراستها في عين المكان و

1 - راجع المادة 17 من القانون 07-02.

2 - راجع المادة 7 من المرسوم 08-147

3 - انظر الملحق رقم 1

على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب و لدى أية مصلحة أخرى عند الضرورة.

يقوم المحقق العقاري بالانتقال إلى العقار محل المعاينة لمعاينته في حضور صاحب الطلب و يعاين مظاهر الحياة بالنسبة للعقارات التي ليس لها سند و التي يصرح بها الطالب عليه أيضا أن يقوم بسماع الملاك أو الحائزين المجاورين أو أي شخص لديه معلومات يمكن استغلالها لتحديد الطبيعة القانونية للعقار و محتواه المادي مع تجريد تلك التصريحات و تدوينها.

2- الإجراء الجماعي للمعاينة: إن عملية فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية عادة ما تتم في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية.

لقد نصت المادة 5 من المرسوم 147-08¹ على إجراءات المتبعة حالة فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية، فإنه ووفقاً للمادة 7 من القانون 07-02² يصدر الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري لولائي و مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية. أما عن عملية إعلام المواطنين بعملية فتح تحقيق عقاري جماعي، فإن القرار الصادر عن الوالي يتم لصقة على مستوى مديرية الحفظ العقاري لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات و كذا علي مستوى البلديات المعنية و مدير المسح و أملاك الدولة والضرائب و الأوقاف و البناء و التعمير.

3-2 اختتام عملية التحقيق العقاري (المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147-08)³
عند انتهاء المحقق العقاري من التحقيق، فإنه يحرر محضر مؤقت للتحقيق العقاري بعد 15 يوم على الأكثر بعد المعاينة الميدانية ويدون فيه نتائج التحقيق ويتم نشر وإعلان هذا المحضر عن طريق اللصق بمقر البلدية لمدة 30 يوم وهذا بعد 08 أيام على الأكثر من تاريخ تحريره ليطلع عليه الجمهور لتمكين أي شخص من تقديم اعتراضات أو احتجاجات و هذا خلال مدة 30 يوم المتعلق باللصق و هنا يجب أن نميز ما بين حالتين:

1 - راجع المادة 5 من المرسوم 147-08

2 - راجع المادة 7 من القانون 02-07.

3 - راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147-08.

الحالة الأولى- عدم وجود أي اعتراض أو احتجاج: المادة 13 من قانون (02-07) بعد فوات أجل 30 يوم إذا لم يتلقى المحقق العقاري أي اعتراض أو احتجاج فإنه يقوم بتحرير محضر تحقيق نهائي يسجل فيه نتائج التحقيق.

إذا أفضى التحقيق إلى أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقدم المكسب فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق العقاري المادة 14 (قانون 02-07) حينئذ يتم إتباع الإجراءات التي سيلي ذكرها أدناه التي تختتم بتسليم له سند الملكية.

إذا لم يفضى التحقيق العقاري إلى نتيجة، يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي بإصدار مقرر مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري و يبلغ سواء للمعني أو الوالي في أجل أقصاه 06 أشهر تحتسب من تاريخ إيداع الطلب و للمعني حق الطعن فيها أمام الجهات القضائية الإدارية في أجل 4 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار وفقاً للأحكام المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الحالة الثانية- وجود اعتراض أو احتجاج:

إن الاحتجاجات أو الاعتراضات التي تثار أثناء الأجل القانونية المنصوص عليها أعلاه تتم كتابة بقيدها في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي (المادة 11 من قانون 02-07)¹.

لكل مالك أو حائز مجاور أو كل مدعى آخر لأي حق عيني على العقار المعني الحق في تقديم الاعتراض أو الاحتجاج.

طبقاً للمادة 12 (قانون 02/07)² فإن المحقق العقاري يقوم بعقد جلسة صلح في أجل أقصاه 08 أيام بعد تقديم الاحتجاج وله أن ينتقل من جديد إلى مكان العقار لإجراء ما يراه مناسباً من معاينات وهنا نميز بين حالتين:

1-المادة (15) من المرسوم (08-147)³، إذا أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق فهنا يواصل إجراءات التحقيق ثم يتصرف وفقاً للأحكام المادة 13 من قانون 02/07

¹ - راجع المادة 11 من القانون 02-07.

² - راجع المادة 12 من القانون 02-07

³ - راجع المادة 15 من المرسوم 08-147.

مع الأخذ بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح و الذي يعتبر إلزامي بالنسبة لأطرافه.

2- المادة (16) من قانون 02-07¹: إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر محضر بعدم الصلح و يسلمه للأطراف، مبيناً فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقوف و أنه على الطرف المحتج أو المعارض أجل شهرين(2) قصد رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة وهنا تجدر الإشارة إلى أن القانون لم يحدد هل الجهات القضائية الإدارية أو القضاء العادي هو المختص بالفصل.

ونتيجة لذلك، أي وجود نزاع قضائي، فإن إجراءات التحقيق العقاري تتوقف إلى حين الفصل في النزاع بموجب حكم قضائي نهائي غير أنه يجب علي الطرف المدعي أن يقوم بشهر العريضة الافتتاحية للدعوى (المادة 18 من المرسوم 08-147)² و إذا لم يتم بهذا الإجراء فإن المادة 19³ منه ترتب جزاء و هو أن مدير الحفظ العقاري يقوم بتبليغ المعني أي صاحب الطلب بذلك و يستمر التحقيق العقاري و التصرف فيه وفقاً لأحكام المادة 13 المنوه إليها أعلاه دون أخذ بالاعتبار ذلك الاحتجاج أو الاعتراض ولمدير الحفظ العقاري أن يعين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري

3-3 معاينة الملكية وإجراءات شهرها:

بعد إستيفاد كافة الإجراءات السابقة، والتأكد من استحقاق المعنى لملكية العقار، تتم الإجراءات المتعلقة بشهر هذه الملكية ضمن السجل العقاري من قبل المحافظ العقاري المختص إقليمياً، وذلك بعد تلقيه لمقرر مدير الحفظ العقاري المتخذ بناء على محضر التحقيق النهائي.

غير أن هذا الإجراء الختامي يثير العديد من النقاط التي توجب الوقوف عندها:

1- في إجراء الترقيم العقاري:

وهو بصفة عامة إجراء يختص به المحافظ العقاري، بحيث يقوم بترقيم العقار

¹ - راجع المادة 16 من القانون 02-07

² - راجع المادة 18 من المرسوم 147-08

³ - راجع المادة 19 من نفس المرسوم

ضمن بطاقة تنشأ تبين فيها كل المعلومات المتعلقة بال عقار، غير أن الإشكال الذي يبرز في هذا الشأن هو عن كيفية الترقيم في غياب المخطط المسحي ؟
وإن الإجابة عن هذا التساؤل تكمن في طريقة إنشاء البطاقة في حد ذاتها، والتي تتم وفقاً للطريقة القديمة بإنشائها شخصية أو إسمية وليست عينية، والتي تحول بعد عملية المسح إلى بطاقة عينية تدرج ضمنها كافة المعلومات الواجبة.
ومن هنا نتساءل عن مدى تحقيق هذا القانون للغرض المنشود التمهيد لعملية المسح بما أن نتيجة أعماله لا تختلف عن عقود الشهرة وفقاً للمرسوم 83-352 السالف بيانه.

غير أن الجانب العملي لهذا القانون قد يتحقق في المناطق الممسوحة، والتي تم وضع مخططات لها لكن لم تتم عملية إيداعها لدى المحافظة العقارية لإتمام المرحلة الهامة المتمثلة في التأكد من المالكين، ومنح سندات الملكية (الدفاتر العقارية).
الفرع الثاني: إعداد و تسليم سندات الملكية:

بعد إرسال مقرر الترقيم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، يتولى المحافظ العقاري التنفيذ، بإشهار الحقوق الناتجة عن التحقيق العقاري، إذ لا يعتبر مقرر الترقيم الصادر عن مدير الحفظ العقاري الولائي سند للملكية، إلا بعد شهره بالمحافظة العقارية ويتم إشهار المقرر عن طريق التأشير على مجموع البطاقات العقارية المؤقتة، و بعد إجراء الإشهار بداية حق الملكية التي يكرسها¹
ينفذ المحافظ العقاري مقرر الترقيم النهائي ، وذلك بشهر الحقوق الواردة على العقار في السجل العقاري ، و يعد سند الملكية ثم يرسله الى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسليمه للمعني²، كما تشترط المادة 21 من المرسوم 08-147 مطابقة سند الملكية المعد للنموذج الملحق بهذا المرسوم.³

في حالة التماس فتح تحقيق عقاري فردي، يقوم المحافظ العقاري بتحصيل رسم الشهر العقاري عند إعداد سند الملكية، بينما إجراء التحقيق الجماعي معفى من هذا الرسم إذا كان العقار المعني موضوع سند مشهر قبل 1961/03/01، يجب شطب

1 - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 08-147، مصدر سابق، ص 5

2 - المادة 16 ف 1 و 2 من القانون 07-02، مصدر سابق، ص 113

3 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 08-147، مصدر سابق، ص 5

الإجراء المنفذ آنذاك، فإذا اكتشف بأن السند قد أشهر بمحافظة أخرى غير تلك المختصة إقليمياً، يتصل المحافظ بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بإعطاء تعليمات للمحافظ العقاري المعني لشطب إجراء أصل الملكية، إذا كانت المحافظة العقارية تنتمي إلى نفس الولاية، أما إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى ، يقوم مدير الحفظ العقاري بإعلام زميله ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.¹

¹ - بن العربي سامية،مقدم نجيب، الطعن في قرارات المحافظ العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة ، السنة الجامعية 2021-2022، ص 25

خلاصة الفصل الأول:

يعدّ الترقيم العقاري من أهم إجراءات تأسيس السجل العقاري إذ بموجبه يمكن منح صاحب الحق العيني الناشئ بموجب القيد الأول سنداً يثبت ملكيته أو حيازته للعقار محل هذا الحق، وعليه فبناءً على نتيجة التحقيق العقاري المنجز في إطار مسح الأراضي العام، والتي تكون متضمنة في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يتعين على المحافظ العقاري اتخاذ قرار القيد الأول للحقوق العينية وترقيم العقارات كأثر فوري من تاريخ الإيداع، حي تكون طبيعة الترقيم إما ترقيميا مؤقتاً أو ترقيميا نهائياً حسب الوثائق الثبوتية المقدمة من طرف صاحب الترقيم ونتيجة التحقيق المذكور.

ويصاحب قرار المحافظ العقاري ذلك تسليم إسهاد بالترقيم يتمثل في شهادة الترقيم المؤقت أو الدفتر العقاري حسب طبيعة الترقيم فيما إذا كان مؤقتاً أو نهائياً، و لا يمكن للمحافظ العقاري إعادة النظر في شهادة الترقيم المؤقت إلا في ظل تطبيق أحكام المادة 15 من المرسوم 63-76، أما بالنسبة للدفتر العقاري فإنه بغض النظر عما إذا كان مسلماً نتيجة الأثر الفوري للقيد الأول أو بعد استفاد مدة الترقيم المؤقت فإنه لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء، ذلك ما كرسته المادة 16 من نفس المرسوم وكذلك ما استقر عليه الاجتهاد القضائي.

نفس الإجراءات بالنسبة للترقيم العقاري في إطار القانون 07-02 يقوم المحافظ بتسليم سندات الملكية لطالبيها وفقاً لقواعد وشروط حددها القانون وانه يمكن الطعن فيها هي أيضاً بتطبيق نفس الإجراءات المطبقة في الترقيم الخاضع للقانون 74-75 .

الفصل الثاني

المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري و آليات تسويتها

الفصل الثاني: المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري واليات تسويتها

عرف الترقيم العقاري بأنه تلك العملية التي يباشرها المحافظ العقاري مباشرة بعد إيداع وثائق المسح العام للأراضي لدى المحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس النتائج المستخلصة من عملية المسح والمرتبطة عن عملية تحقيق عقاري ميداني الكاشفة للحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها، ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يقدمها أصحاب الحق إضافة إلى تصريحات ذوي الشأن أو المجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال، والترقيم في السجل العقاري ينحصر على نوعين إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي.

وقد كفل المشرع الجزائري للأشخاص المتضررين من عملية الترقيم العقاري حق الطعن، سواء حضروا عملية المسح أو تغيّبوا عنها وسجلت حقوقهم بعد ذلك باسم الغير، بناء على سندات وأوضاع يستندون إليها وتصلح أن تكون أساسا للبت في الحقوق لولا سبق في إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية. و هذا الطعن يختلف حسب نوع الترقيم (مؤقت أو نهائي)، فقد تكون المنازعة فيه أمام جهة القضاء العادي أو جهة القضاء الإداري وما يهمنا في بحثنا هذا هي طرق تسوية المنازعات إداريا وأمام القضاء (القضاء العادي و القضاء الإداري). وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين،

المبحث الأول نتناول فيه منازعات الترقيم العقاري والذي قسمناه بدوره الى مطلبين

المطلب الأول : مفهوم دعوى منازعة الترقيم العقاري، وفي المطلب الثاني: اليات التسوية الادارية للفصل في منازعات الترقيم العقاري

وفي المبحث الثاني: اليات التسوية القضائية للفصل في منازعات الترقيم العقاري و تطبيقاته العملية

وقسمناه بدوره الى مطلبين

المطلب الأول: إجراءات التسوية الإدارية للفصل في منازعات الترقيم العقاري

المطلب الثاني: تطبيقات قضائية متعلقة بمنازعات الترقيم العقاري

المبحث الأول: منازعات الترقيم العقاري

يتم اللجوء إلى القضاء عندما لا يتفق المالكين على حدود ملكيتهم مما أو عندما يتم ترقيم عقاراته باسم الغير و وتنقضي مهلة الترقيم المؤقت لذا لا يبقى أمام الملاك والحائزين للعقارات سوى اللجوء إلى القضاء لتتسأ بذلك منازعة عقارية فيما بين الأطراف الطبيعيين او فيما بين أصحاب الحق و الدولة لذا قبل الحديث عن كيفية حل هذه النزاعات قضائية لا بد من تعريف المنازعة القضائية

المطلب الأول : مفهوم دعوى منازعة الترقيم العقاري

عندما أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و كذا المراسيم التطبيقية الخاصة به، لم يغفل عن الاحتجاجات والاعتراضات التي يمكن أن يثيرها كل من له مصلحة في ذلك نتيجة ظهور شخص يدعي أنه صاحب الحق أو المالك خلال عملية الترقيم العقاري سواء أمام المحافظ العقاري أو أمام الجهات القضائية.

كما قد تثار منازعات الترقيم بمناسبة عملية التحقيق العقاري الذي كفله المشرع في القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007² المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والذي يهدف المشرع من خلاله إلى تطهير الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة.

ولحماية الحقوق في حالة التعدي عليها أو سلبها فتح المشرع باب المنازعة في الترقيم العقاري أما الجهات القضائية المختصة، حيث كفل المشرع الجزائري وسيلة قانونية لحماية الحق و المتمثلة في الدعوى القضائية، التي سنتناولها في المطلب الأول بالتعرض إلى بيان مفهوم الدعوى وشروط قبولها، ثم نعرض في المطلب الثاني على دراسة منازعات الترقيم العقاري.

1 - الامر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975
2 - القانون 0702، المؤرخ في 27/02/2007

الفرع الأول تعريف الدعوى

نص المشرع الجزائري في المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته"¹، إذن فالدعوى هي الوسيلة القانونية لحماية الحق أو استرداده في حالة التعدي عليه أو سلبه، فلكل الأفراد أن يلجئوا إليها في جميع الحالات التي يُعتدى فيها على حقوقهم، وهذه الوسيلة وضع لها المشرع آليات محددة وشروط معينة لمباشرتها وأحاطها بكثير من الضمانات وهو ما سنأتي على تفصيله.

أولا: تعريف الدعوى.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا للدعوى بل ترك ذلك للفقهاء، حيث ورد لها عدة تعاريف.

فالدعوى لغة هي الادعاء، أما اصطلاحا فهي تردد بين معنيين، المعنى السائد في الفقه على أنها سلطة أو حق و ان تار الخلاف حول مضمونه وطبيعته، ومعنى آخر دارج في العمل وهو المطالبة القضائية².

ومن أهم التعريفات الفقهية الشائعة تعريف الأستاذ الدكتور محمد نعيم ياسين في مؤلفه نظرية الدعوى " الدعوى هي قول مقبول أو ما يقوم مقامه في مجلس القضاء يقصد به الإنسان طلب حق له أو لمن يمثله أو حمايته"³، كذلك عرفها الدكتور برباره عبد الرحمان بقوله بأنها" المطالبة باستعادة حق أو حمايته، فهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق، وهي تبدأ بإيداع عريضة افتتاح دعوى ثم التكليف

1 - راجع المادة 03، من القانون 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، لسنة 2008

2 - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 227

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

بالحضور في الزمان والمكان المحددين، وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو التنفيذي لممارسة الحق¹ .

الدعوى كما يراها الفقه الحديث "هي سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو لحمايته"² ، بمعنى أن لصاحب الادعاء الحق في أن تُسمع دعواه بالفصل بتأسيسها من عدمه، وفي الجانب الآخر الحق للخصم في مناقشة مدى تأسيس ادعاءات المدعي.

وتختلف الدعوى عن غيرها من المفاهيم والتي منها الحق والمطالبة القضائية، وحق اللجوء إلى القضاء.

-**الدعوى والحق الذي تحميه** : إن الدعوى والحق متداخلين في جل الحالات، بمعنى أن الدعوى هي الحق متحرك إلى القضاء، أي الحق حالة قانونية هادئة والدعوى حالة قانونية للحق وقت التحرك³ .

الدعوى والمطالبة القضائية : الدعوى هي حق الالتجاء إلى القضاء للمطالبة بالحماية، حيث يكون للشخص مطلق الحرية في استعمالها من عدمه، وإذا استعملها نشأ الطلب القضائي الذي بموجبه تبدأ إجراءات الخصومة وبه تتأسس الدعوى ويحدد موضوعه⁴ .

-**الدعوى وحق اللجوء إلى القضاء** : حق التقاضي هو حق مكفول دستوريا بنص المادة 29 من الدستور " كل المواطنين سواسية أمام القانون " ولا يُسأل الشخص على استعماله لحقه عند حدوث ضرر إلا إذا تعسف أو أساء استعماله، وهذا الحق لا يجوز النزول عنه ولا ينقضي بالتقادم، أما الحق في الدعوى فيكون معيناً لشخص اعتدي على حقه يريد حمايته قضائياً، وباعتباره كذلك يمكن النزول عنه كما أنه ينقضي بالتقادم⁵ .

ثانياً : خصائص الدعوى.

1 - بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة ثانية مزيدة، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص32

2 - نبيل صقر، مرجع سابق، ص 23

3 - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 228

4 - يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، طبعة 2008، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 24

5 - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 24

-**الدعوى حق وليست واجبا**: استعمال الدعوى أمر اختياري بين المطالبة بحماية الحق أو التقاعس عنه، حيث لا يجبر الشخص في مباشرة الدعوى أمام القضاء، وله أن يفضل الالتجاء إلى الصلح مع المعتدي أو إلى مُحَكَم للحصول على حقه¹.

-**الدعوى حق يقبل التنازل عنه أو تقييده**: باعتبار أن الدعوى حق فإذا تنازل صاحب الحق الموضوعي عن حقه ترتب عنه زوال الحق في الدعوى، لكن حق الدعوى لا يجوز الاتفاق على عدم مباشرته لأنه إخلال بالنظام العام، رغم ذلك يجوز الاتفاق على تقييده كأن يتراضى الخصوم على الالتجاء في منازعاتهم إلى طريق التحكيم أو الاكتفاء بدرجة واحدة من درجات القضاء².

-**الدعوى حق يحق الانتقال وينقضي بالتقادم**: كون الدعوى ترمي إلى حماية الحقوق التي يقرها القانون فقد أجاز القانون انتقال الحق في الدعوى إلى الخلف العام والخاص، كما هي في حالة الورثة فلهم حق رفع الدعوى للمطالبة بحق مورثهم، وأيضا حالة المشتري الذي يستعمل الدعاوى التي كانت للبائع فتصبح بذلك حوالة الدعوى مع الحق ما لم يكن الحق المحال حق شخصي قابل للحوالة أو أن الحق غير قابل للحجز³. كما أن الدعوى مقرونة بالحق فإن الحقوق تسقط بالتقادم وبالنتيجة تسقط الدعوى، والقانون المدني نظم متى تسقط الدعوى والمدة التي تسقط فيها، وكذلك حساب مدة السقوط أو انقضاء الدعوى⁴.

الفرع الثاني

شروط دعوى الترقيم العقاري

في حال تحريك الدعوى لحماية الحق أو لاسترداده فإنه تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبما أننا بصدد دراسة المنازعة والدعوى القضائية التي تهدف إلى إلغاء أو تعديل أو فسخ أو نقض حقوق عقارية مشهورة فيشترط القانون لقبولها توافر مجموعة من الشروط، منها ما

1 -نبيل صقر، المرجع السابق،ص31

2 - المرجع السابق،ص 32

3 - يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 09

4 - راجع المادة 308، وما يليها من الأمر رقم 75-58

هو مشترك بينها وبين الدعاوى الأخرى، ومنها ما يقتصر على إحداها دون الأخرى ويترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى.¹

وعليه يمكن تقسيم هذه الشروط إلى شروط عامة وأخرى خاصة، وتفصيل ذلك كما يلي:

أولاً- الشروط العامة : حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية جملة من الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى من جهة وكذلك في عريضة الدعوى، وبيان ذلك كما يلي:

01- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى: نصت المادة (14) من القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة أن تكون العريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد المدعى عليهم المذكورين بالعريضة² ونسخة للقاضي تبقى في ملف الدعوى كما بيّنت المادة (15) من نفس القانون مجموعة من البيانات والشروط الواجب توافرها في عريضة رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً وهي الجهة القضائية ثم اسم ولقب المدعي وموطنه ثم اسم ولقب وموطن المدعي عليه وكذا تحديد تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني، ثم عرض موجز للوقائع مع ذكر المستندات والوثائق المؤسسة للدعوى. ولقد أكدت المادة (16) من نفس القانون على ضرورة أن تقيد العريضة في سجل خاص على مستوى أمانة الضبط بحيث يعطى لها رقم تسلسلي خاص بها ويحدد تاريخ أول جلسة لانعقادها مع ضرورة احترام أجل (20) يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف والتاريخ المحدد لأول جلسة.

لقد ألزم المشرع دفع رسوم محددة بموجب القانون متعلقة بهذه الدعاوى وهذا ما أكدته المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1 - بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعات أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011،

ص 175

² - القانون 09-08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المنشور في الجريدة الرسمية، سنة 2008، عدد 21.

2-الشروط المتعلقة باطراف الدعوى: وهي الشروط التي استوجبها المشرع في رافع الدعوى، وكذا من يوجّه الإدعاء ضدهم، ولقد نصت المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون."

كما أكدت هذه المادة في فقرتها الثانية على أن انعدام الصفة يثيره القاضي تلقائياً، وكذلك انعدام الإذن إذا اشترطه القانون.

نلاحظ بأن المشرع بالرغم من أنه قرن الصفة بالمصلحة في نص هذه المادة إلا أنه قيّد تدخل القاضي تلقائياً وحصره في انعدام الصفة أو الإذن، وتفصيل ذلك كما يلي:¹
أ الصفة: هي الحق في المطالبة أمام القضاء فهي تنسب للمدعي إيجاباً وللمدعى عليه سلباً، ويجب أن تستمر الصفة طيلة مراحل الدعوى، فمتى زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة، غير أن الصفة في الدعوى نتلف عن الصفة في التقاضي، لأنه قد يستحيل على صاحب الصفة مباشرة الدعوى شخصياً بسبب عذر مشروع فيمثله وكيل أو محامي فيكون التمثيل صحيحاً ولكن صاحب الدعوى قد لا تكون له الصفة وبالتالي ترفض الدعوى لانعدام الصفة.²

ب المصلحة: أكد المشرع على ضرورة أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، وهي المنفعة التي يريد تحقيقها رافع الدعوى وقت اللجوء للقضاء أي يجب أن تكون هناك فائدة عملية يريدها صاحب الطلب من خلال هذه الدعوى.³

ثانياً الشروط الخاصة برفع الدعوى: إن للدعاوى المتعلقة بنقض أو إبطال أو تعديل حقوق عينية مشهورة شروطاً خاصة نوجزها من خلال ما يلي:

01-احترام ميعاد رفع الدعوى: إن الدعاوى المتعلقة بإلغاء قراري رفض الإجراء أو الإشهار نص المشرع صراحة على ضرورة رفع الدعوى في أجل محدد بشهرين من

1 - عيد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 35.

2 -- ليلي لبييض، منازل عات الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 237.

3 - بالنسبة للاهلية فوفقاً لقانون 08-09 أصبحت شرطاً لصحة المطالبة القضائية و ليست من شروط قبول الدعوى القضائية في القانون القديم.

تاريخ التبليغ الشخصي للقرار وهو عبارة على نص خاص يقيد العام وهو ما أكدته المادة(110) من المرسوم 76-63.¹

أما بالنسبة للدعاوى التي ترفع ضد الترقيم النهائي فلم يحدد المشرع ميعاد رفع الدعوى وهو ما نستشفه من خلال نص المادة (16) من المرسوم 76-63 وبالتالي فبالرغم من انه أعتبر الدفتر العقاري قرار إداري إلا انه لم يطبق عليه عمليا أحكام المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تفيد بأن القرار الإداري يكون قابل للإلغاء في أجل 04 أشهر من تاريخ تبليغه.

أما الترقيم المؤقت فقد استوجب المشرع أن ترفع الدعوى خلال مدة 06 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح وإلا أعتبر الاعتراض كأن لم يكن.

02- احترام الاختصاص الإقليمي والنوعي: دائماً بالنسبة لمنازعات الترقيم العقاري يكون الاختصاص الإقليمي هو مكان وجود العقار وبالتالي المحكمة المختصة إقليمياً هي التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو ما أكدته المواد (37) و (38) و (863) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما الاختصاص النوعي فيؤول إلى القضاء العادي أو الإداري. وتجدر الإشارة هنا أن المشرع بالنسبة للمحاكم الإدارية اعتبر الاختصاص الإقليمي والنوعي من النظام العام.

*** اختصاص استثنائي للقضاء العادي في المنازعات العقارية الإدارية:**

إن المتأمل في طبيعة المنازعات العقارية يجد أنها كأصل عام تعتبر من صميم اختصاصات القضاء العقاري وهذا بالنظر إلى موضوعها، إلا أنه وتطبيقاً لمبدأ المعيار العضوي فإن وجود الإدارة كطرف في النزاع يؤدي للخروج به عن هذا الأصل العام، ويجعله من صميم اختصاصات القضاء الإداري، وبالتالي فأينما وجدت الإدارة كطرف في النزاع فإنه يكون بالضرورة من اختصاص هذا الأخير.

إلا أنه وكاستثناء عن هذه القاعدة وبعيدا عن النظر في إلا أنه وكاستثناء عن هذه

القاعدة وبعيدا عن النظر في أطراف الدعوى فإن المشرع الجزائري أخذ زمرة من الدعاوى ذات الصبغة الإدارية التي أضفتها عليها الإدارة المتدخلة بقوة القانون كطرف

¹ - المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تاسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976 عدد 30

في النزاع وجعلها بالرغم من ذلك تدخل في اختصاصات القضاء العادي تكريسا لمبدأ المعيار المادي .

وكما أسلفنا الذكر فإن هذا المبدأ يعد خروج واستثناء عن الأصل العام وهو المعيار العضوي الذي يقتضي التعامل مع هذا النوع من المنازعات أمام القضاء الإداري، لكن هذا الخروج لا يكون إلا بالنص عليه صراحة بنص خاص، مما يجعلنا نتقيد في إطار هذا الطرح بتناول الدعاوى العقارية ذات الصبغة الإدارية التي تدخل ضمن اختصاصات القضاء العقاري دون حق للقضاء الإداري بالفصل فيها كواحدة من القضايا التي تم استنادها للقضاء العقاري تطبيقا للمعيار المادي في توزيع الاختصاص . لقد نص المشرع الجزائري على ثالث حالات على س يل الحصر والتي تكون فيها الإدارة طرف في الخصام ولكنه يؤول بالضرورة للقضاء العقاري دون القضاء الإداري

المطلب الثاني:

ليات التسوية الإدارية للفصل في منازعات الترقيم العقاري

أجاز المشرع الجزائري لكل متضرر من عملية الترقيم العقاري المؤقت الطعن فيه، ويكون هذا الطعن وفقا لإجراءات حددها المشرع والتي قد تكون بتقديم اعتراض أمام المحافظ العقاري، أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة في حالة فشل تسوية الاعتراض.

الفرع الأول:

إجراءات التسوية الإدارية للفصل في منازعات الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري

هنا نفرق بين إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة أشخاص طبيعيين وإجراءات الترقيم المؤقت لفائدة الدولة (العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح)

أولا - إجراءات التسوية الإدارية للفصل في منازعات الترقيم المؤقت لفائدة أشخاص

طبيعيين:

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة مؤقتا طبقا للمادتين 12 و 13 من المرسوم 76-63¹ أعلاه قد يحصل احتجاج واعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم

¹ راجع المواد 12 و 13 من المرسوم 63-76

العقار. وفي ذلك نصت المادة 15 بان كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال مهلة 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح باسمه¹

وبعد تسجيل الاعتراض، يقوم المحافظ العقاري الذي منحه المشرع الجزائري سلطة مصالحة الأطراف باستدعائهم كتابيا مع الإشعار بالاستلام، ويضع نسخة من الاستدعاء بملف القطعة المعنية، وبعد نهاية الصلح يخلص المحافظ العقاري إلى إحدى النتيجتين إما أن تكون حالة الصلح مثمرة أو غير مثمرة²

1- محاولة الصلح المثمرة: في حالة توصل الأطراف إلى حل ينهي الخلاف يقوم المحافظ يدون فيه - العقاري بتحرير محضر صلح طبقا لإحكام المادة 15 الفقرة 02³ من المرسوم 63-76 الاتفاق الذي توصل إليه الأطراف، ويكون ذو قوة إلزامية، وتشهر العناصر المستخلصة منه في السجل العقاري، وتبقى الترقيمات مؤقتة على حالتها إلى غاية انتهاء مدتها القانونية رغم اتفاق، الأطراف، إذ يحتمل تقديم اعتراضات أخرى من طرف أشخاص آخرين بشأن نفس الترقيم⁴

2- محاولة صلح غير مثمرة: إذا كانت محاولة الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، وتكون للكرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدّم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة⁵

ويجب على المدعي أن يشهر الدعوى القضائية في نفس المهلة، وفي حالة عدم شهرها خلال الآجال القانونية فإن المعارضة تعتبر كأنها لم تكن أصلا ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المعني دون تأخير، أما إذا كان العكس أي تم شهرها في مهلة 06 أشهر في هذه الحالة يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية إلى ملف قضايا المنازعات وينتظر صدور حكم قضائي نهائي طبقا للمادة 16 من المرسوم 63-76،

1 - راجع المادة 15 من المرسوم 63-76

2 - طاهر بريك، مرجع سابق، ص 107-108

3 - راجع المادة 15 فقرة 02 من المرسوم 63-76

4 - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 100

5 - مجيد خلوفي، مرجع سابق، ص 178.

وعند صدور الحكم أو القرار القضائي النهائي يحول الملف من ملف قضايا منازعات إلى ملف الترقيم المؤقت أو النهائي حسب الحالة¹

وفي حالة تغيب الأطراف عن جلسة الصلح يوجه المحافظ العقاري ثلاثة استدعاءات متوالية إن لم تكن هناك استجابة يقوم بتحرير محضر عدم الصلح، وتتبع بعد ذلك نفس إجراءات حالة، محاولة الصلح الفاشلة وما يترتب عليه من لجوء للقضاء²

ثانيا - إجراءات التسوية الادارية للفصل في منازعات الترقيم المؤقت لفائدة الدولة العقارات المسجلة في حساب المجهول: نظرا لكثرة الاملاك العقارية التي لا مالك لها، والتي رقت ترقيما مؤقتا مدة سنتين لفائدة الدولة، وفي سبيل إيجاد حل لهذا الإشكال عمدت المديرية العام للأملاك الوطنية إلى تسوية هذه الوضعية من خلال³ :

1-المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003 : جاءت هذه المذكرة بعد التعلية رقم 16 والتي اقتضت على العقارات الممسوحة المسجلة في حساب المجهول والتي يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهورة، فبينت هذه المذكرة كيفية تسوية وضعيتها، إذ يتقدم المعني بطلب تسوي لدى المحافظة العقارية ، ويتأكد المحافظ العقاري من أن السند المحتج به مشهر فعلا، وان العقار مسجل في حساب المجهول وهذا بالرجوع إلى بطاقة العقار وتحديد العقار من خلال المخطط المساحي المودع بالمحافظة العقارية، أما في حالة تغير الطبيعة المادية للعقار، وجب على مديرية مسح الأراضي إعداد وثيقة محضر تحديد الحدود و وثيقة القياس وإرسالها إلى المحافظة العقارية بموجب جدول إرسال يتضمن هاتين الوثيقتين إضافة إلى بطاقة العقار ومصفوفة المسح، وبعد انتهاء جميع هذه الإجراءات يرقم العقار لفائدة المعني ترقيما نهائيا.⁴ (T10)

2-المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004: وتتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، شددت فيها على تسوية مثل هذه الوضعية، وقدمت مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها ابتداء من توجيه طلب إلى مدير الحفظ

1 - طاهر بريك، مرجع سابق، ص 110

2 - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 100-101

3 - انظر الملحق رقم 13، 14، 15 و 16.

4 - راجع المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003

العقاري، الذي يقيد في سجل خاص مرقم ومؤشر في صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلا بذلك، ويراسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي خلال 08 أيام من تاريخ استلامه للطلب، لإبداء أريهما صراحة حول الوضعية القانونية للعقار، على أن يكون ردهما خلال 45 يوما من تاريخ مراسلتها بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجباريا لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق وللحفاظ الرد بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت¹

3-المادة 67 من قانون المالية لسنة : 2015 لقد أشار هذه المادة إلى أن العقار يرقم نهائيا باسم الدولة، في حالة عدم المطالبة به وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فان المحافظ العقاري مؤهلا في غضون 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 .باسم مالكة²

إن المادة الجديدة قد ضيقت من طرق تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول كما أن نص المادة 23 مكرر الجديدة، تتعارض مع نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 ، التي تؤكد بان هؤلاء يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء فحين

أن المادة 23 مكرر أجازت تدخل المحافظ العقاري في أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، للقيام بإعادة النظر في الترقيم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء³ .

المذكرة رقم 4060 المؤرخ في 2018/04/05: جمعت هذه المذكرة بين الإجراءات التي جاءت بها المذكرتين رقم 2421 و 4618 وتضمنت التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح" والتي أحدثتها المادة

¹ - راجع المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية

² - سليمة صيفاوي، المنازل العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون، جامعة حاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2017-2018، ص193

³ - راجع المادة 16 من المرسوم رقم 63-76.

89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 إذ أدخلت تعديل على المادة 23 مكرر من المرسوم 75-74 المذكور سالفاً وأصبح محتوى المادة 23 مكرر المعدلة- تشير إلى انه في حالة ما إذا لم يتبين أي شخص يطالب بعقار ما اثر عملية مسح الأراضي في الميدان أمام أعوان مصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وكذلك إذا لم يتبين على يقين لهؤلاء الأعوان من تحديد الشخص المالك للعقار أو حائزه لفائدة شخص ما، يسجل العقار التابع للخواص في حساب يسمى "حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال عملية مسح الأراضي" ويرقم هذا العقار ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية دائرة الاختصاص الإداري، ولتسوية هذه الوضعية نميز بين وضعيتين:

أ - **حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر:** يقوم المحافظ العقاري بمجرد تلقيه لطلب التسوية بإجراء تحقيق إدارية على مستواه للتأكد أولاً مما إذا كان العقار موضوع الطلب لم يكن محل دعوى قضائية ويتأكد من ذلك من خلال إشهار عريضة افتتاح الدعوى تفيد وجود خصومة قضائية بشأن هذا العقار من عدمه، وفي حالة تأكده من وجود منازعة قضائية يمتنع عن كل إجراء للتحقيق الإداري، وفي حالة عدم وجود منازعة قضائية يقوم بإجراء تحقيق إداري مع مديرية أملاك الدولة للتأكد من الطبيعة القانونية للعقار خواص أو ملك دولة، وكذا إجراء تحقيق ميداني مع مديرية مسح الأراضي للتأكد من مطابقة العقار محل العقد الرسمي المشهر مع العقار محل المطالبة، وإذا تبين للمحافظ العقاري من خلال التحقيق الإداري الذي قام به أن طلب الشخص مؤسس قانوناً استجابة له ويعيد تسجيل العقار لفائدة طالبه ترقيميا نهائياً ويمكنه من الدفتر العقاري¹

ب - **حالة المطالب على أساس سند ملكية غير مشهر:**

يحق لكل شخص يحوز على أملاك عقارية بموجب سندات غير مشهورة، استناداً لأحكام المادة 89 السالفة الذكر، تقديم طلب التسوية في غضون سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، إذ يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين متى

¹ - مجيد خلوفي، مرجع سابق، ص 236.

كانت نتيجة التحقيق ايجابية، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، أما في الحالة العكسية فيتم رفض طلب التسوية¹، وما على المدعي إلا اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.

الفرع الثاني:

إجراءات التسوية الادارية للفصل في منازعات التقييم العقاري

النتائج عن التحقيق العقاري قانون(07-02)

تنص عليه المادة 12 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 08-147، على ما يلي: " يحرر المحقق العقاري محضر مؤقتا لتحقيق العقاري خلال خمسة عشر 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه بما يمكن أن يتم نشر هذه النتائج بالخرائط الجهوية أو الوطنية المختصة وعلى نفقة المستفيد. كما يمكن لأملاك الدولة والبلدية ومصالح الأوقاف المختصة إبداء رأيا بشأن نتائج التحقيق الأولية² ".

كذلك نص المادة 11 الفقرة 01 من القانون 07-02 على مايلي: تقيد الاعتراضات والاحتجاجات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي³ .

اولا: الاحتجاجات و الاعتراضات أثناء احراء عملية التحقيق العقاري: يقوم المحقق بعد تسجيل الاعتراضات و الاحتجاجات بتحديد جلسة صلح التي تكون خلال 8 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاحتجاجات و الاعتراضات و عند الاقتضاء و قبل إجراء محاولة الصلح يقوم المحقق العقاري بالانتقال للمرة الثانية الى الميدان لدراسة الاحتجاجات او المعارضات المثارة من طرف المالكين او الحائزين المجاورين او من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني، و يستدعي الأطراف بغية الوصول الى حل ودي يرضي الطرفين، و يمكن ايضا ان لا يصل الى حل ودي مما يؤدي الى اللجوء إلى القضاء

¹ - راجع المادة 89 من القانون 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

² - انظر المادة 12 فقرة 1، من المرسوم 08-147. السابق الذكر

³ - انظر المادة 11 الفقرة 01 من القانون رقم 07-02، السابق الذكر

أ- حالة نجاح محاولة الصلح: اذا أفضت محاولة الصلح الى اتفاق، يحرر المحقق العقاري محضر الصلح، و يقوم بتحرير محضر نهائي، و يسلمه مع محضر الصلح مرفقا بالملف و التقرير المفصل له، لمدير الحفظ العقاري الولائي.

ب- فشل محاولة الصلح: المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 تنص على ما يلي: " يحرر المحقق العقاري اذا باءت محاولة الصلح بالفشل محضر بعدم الصلح و يسلمه اثناء الجلسة للأطراف مبينا فيه ان إجراء التحقيق العقاري موقوف و ان للطرف الذي قدم احتجاجا او اعتراضا في اجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية امام الجهات القضائية المختصة، طبقا لنص المادة 12 من القانون رقم 07-02." يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح الى المحافظة العقارية لكي يتمكن هذا الاخير من التأكد من احترام اجال طلبات اشهار الدعاوي القضائية¹

2- المنازعات بعد نهاية التحقيق العقاري: الاحتجاجات على هذا النوع من الترقيم يتم عن طريق القضاء، سوف نتناوله لاحقا في فقرة الطعن لدى القضاء الإداري

المبحث الثاني:

اليات التسوية القضائية للفصل في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية

إن الترقيم العقاري المثبت من خلال عملية المسح العام الإجباري وكذلك التحقيق العقاري الاختياري، عند تجسيده تطراً عليه اعتراضات وينازع فيه من كل شخص ذي مصلحة أو صفة، حيث يحق له الطعن في الترقيم أمام المحافظ العقاري أو مدير الحفظ العقاري الولائي حسب الحالة.

وقد لا تغلج الجهات الإدارية في تسوية النزاعات المثارة، فهنا يكون للجهات القضائية دورها عند رفع الدعوى من صاحب الاعتراض التدخل لتسوية مثل هذه النزاعات قضائياً، وتختلف الجهات القضائية المختصة للفصل في منازعات الترقيم باختلاف نوع الترقيم وأطراف النزاع، وهذا ما سيتم دراسته في المطلب الأول.

أما في المطلب الثاني، سنتناول الجانب العملي ببيان بعض التطبيقات القضائية لهذه

1 - قدوس لطفي، حداد نريمان، التحقيق العقاري كالية لاثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص 49

المنازعات من خلال مناقشة بعض القرار والأحكام القضائية التي عالجت هذا الموضوع¹.

المطلب الأول

الجهات القضائية المختصة للفصل في منازعات الترقيم العقاري

أسند المشرع الفصل في منازعات الترقيم المؤقت إلى جهات القضاء العادي إذا كان أطراف رف النزاع من أشخاص القانون الخاص، أما إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام فيؤول الفصل فيه إلى القضاء الإداري، الذي يختص أيضا للفصل في منازعات الترقيم النهائي، وكذلك مقرر رفض الترقيم، أما بالنسبة إلى إلغاء مقرر الترقيم الذي تم بناء على وثائق مزورة وتصريحات كاذبة، فالنزاع فيه له شقين حيث يختص القضاء الجزائي للفصل في الدعوى العمومية ضد المستفيد من الترقيم، وينظر القضاء الإداري في إلغاء هذا المقرر²

الفرع الأول

المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي

يمكن لأصحاب الحقوق الذين لم يتمكنوا من إيداع احتجاجاتهم لدى لجنة المسح، لأي ظرف من الظروف، أن يتقدموا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بمعارضتهم لهذه الترقيمات من أجل تدارك الأخطاء وتصحيح ادعاءات أو تصريحات لا تتناسب مع الواقع الميداني، أو الوثائق والسندات المثبتة لذلك³، ويجب تبليغ اعتا رضهم إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم أيضا وفق ما نصت عليه المادة (15) الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل

¹ - الصادق بلقط، خميستي سموي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي، 2016-2017، ص 65

² -

³ - كمال رزوق، الإجراء الأول للإشهار كآلية لتأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2013، ص 77

العقاري¹ ، حيث يقوم المحافظ العقاري بفتح سجل خاص بتلقي هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات على الترقيم المؤقت، والذي يكون مؤشر وموقع من طرف مدير الحفظ العقاري.²

ويكون للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتنازعين، ففي حالة نجاحه في ذلك يحزر محضرا عن المصالحة يتسم بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع³ ، فإذا فشلت المحاولة يحزر محضرا بعدم المصالحة و يبلغه للأطراف، للطرف المدعي أجل 06 أشهر من تاريخ التبليغ لرفع الدعوى أمام القضاء المختص، كما عليه شهرها وتبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة، وفي حالة عدم شهرها خلال هذه المدة الممنوحة تعتبر كأنها لم تكن أصلا، ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار دون تأخير، أما إذا تم شهرها خلال الآجال يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية إلى ملف " قضايا المنازعات " وينتظر صدور حكم نهائي⁴.

و بالرجوع إلى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المرسومين التطبيقيين له، نجد أنهم لم يحددوا الجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه المنازعات، حيث بقي الأمر محل جدل فقهي وقضائي، إلى غاية صدور القانون 08-09 المؤرخ في 25/08/2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، والذي أسند النظر في دعاوى الترقيم المؤقت إلى القضاء العادي وهذا على أساس أطراف الدعوى⁵ ، وهو ما أكدته المادة (516) من هذا القانون، التي تنص على ما يلي: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"⁶

1 - راجع المادة (15)، من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق

2 - عثمان حوينق، مردع سابق، ص 79

3 - بن عمارة زهرة، مرجع سابق، ص 183

4 - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 110

5 - عثمان حوينق، مرجع سابق، ص 83

6 - راجع المادة 516، من القانون رقم 08-09، مرجع سابق

يقوم الطرف المعترض برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً، وهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، وهذا ما أكدت عليه المادة 516 من القانون المذكور أعلاه، التي تنص على "... يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".¹ وبالتالي فإن الجهة القضائية المختصة نوعياً بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت هي القضاء العادي، أما إقليمياً هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، وإذا كان أحد أطراف المنازعة شخص من أشخاص القانون العام، فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي.²

الفرع الثاني

المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري

أولاً: الطعن في الترخيم المؤقت:

تطبيقاً للمعيار العضوي الذي جاء في نص المادة 800 وما بعدها من القانون 08-09 المؤرخ في 2008/12/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية³، الذي يشترط لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية للنظر في المنازعات التي يكون أحد طرفي النزاع فيها شخصاً من أشخاص القانون العام، وهم، الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية²، إذن فالمنازعات التي يكون موضوعها ترقيم مؤقت، ويكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، فإن الفصل فيها يؤول إلى جهة القضاء الإداري.

أيضاً بالرجوع إلى نص المادة 516 وما يليها من القانون المذكور أعلاه، يتبين من خلالها أن المشرع نص صراحة على أنه في حال كان أطراف الدعوى يخضعون للقانون الخاص فالاختصاص ينعقد إلى القسم العقاري في المحكمة التي يقع في دائرة

1 - راجع المادة 518، من القانون رقم 08-09، مرجع سابق

2 - عثمان حوينق، المرجع السابق، ص 83

3 - راجع المادة 800 و ما يليها، من القانون 08-09، مرجع سابق

اختصاصها العقار، وبمفهوم المخالفة إذا كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام فإن القضاء الإداري هو المختص للفصل فيها.¹

ثانياً: الطعن في الترقيم النهائي:

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على اختصاص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي مثلما فعل بالنسبة للترقيم المؤقت، لكن الأمر المؤكد أن المشرع رغم أخذه بنظام الشهر العيني من خلال الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم التطبيقية له، لم يتبنى مبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري الذي يسلم على أساس الترقيم النهائي، هذا خلافاً لما ذهب إليه بعض التشريعات الأخرى.²

ويتجلى ذلك من خلال المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على أنه " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل، إلا عن طريق القضاء"³.

كما يتبين أيضاً من نصها أنها لم تحدد الجهة القضائية المختصة للفصل في مثل هذه المنازعات، هذا الغموض أدى إلى تدخل الاجتهاد القضائي الذي استقر على اعتبار أن الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي، هو قرار إداري وبالتالي يؤول الفصل في منازعاته إلى جهات القضاء الإداري.⁴

ويعتبر قرار الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري ق ا ر ر إداري 4 ، كما أن دعاوى إلغاء أو تعديل الترقيم النهائي ترفع ضد وزير المالية ممثلاً في مدير الحفظ العقاري بالولاية، وهو من أشخاص القانون العام وفقاً لما نصت عليه المادة 800 و ما يليها من القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية

1 - توفيق منصور، مرجع سابق، ص 49

2 - عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 96

3 - راجع المادة 16، من المرسوم 63-76، مرجع سابق.

4 - عثمان حويذق، المرجع السابق، ص 99

والإدارية، وإعمالاً للمعيار العضوي فإن القضاء الإداري هو المختص للفصل في هذه الدعاوى¹.

ثالثاً: الطعن في مقرر رفض الترقيم:

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، أو لم يتوصل من تحليل التصريحات و الشهادات والأقوال والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري، إلى أن صاحب الطلب لا يمارس حياة مشروعة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي خلال أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق، مقرر رفض الترقيم مسبباً، ويبلغ إلى المعني أو المعنيين، أو إلى الوالي، حسب الحالة.²

طبقاً لنص المادة 17 الفقرة الثانية من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، التي تنص على أنه: "...يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانوناً..."³، والمادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الجهة القضائية المختصة نوعياً للطعن في مقرر رفض الترقيم، هي القضاء الإداري⁴.

أما من حيث الاختصاص الإقليمي في هذه الدعاوى الإدارية يكون في موطن المدعى عليه، إذا كان له موطن معروف، أو آخر موطن له في حال لم يكن له موطن معروف، وفي حال اختيار الموطن يؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، وهذا المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.

رابعاً: إلغاء مقرر الترقيم.

قد يستعمل المستفيد من عملية التحقيق العقاري طرقاً احتيالية سواء بتقديم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة، والتي على أساسها يُمنح له مقرر الترقيم العقاري، ففي حالة

1 - عثمان حويذق، المرجع سابق، ص 99

2 - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 226

3 - راجع المادة 17-02، من القانون رقم 07-02، مرجع سابق

4 - راجع المادة 800 ومايليها، من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

اكتشاف مدير الحفظ العقاري الولائي ذلك فقد خول له القانون حق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية، للمطالبة بإلغاء الترقيم¹ ، طبقا لنص المادة 18 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2027/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، التي تنص على: " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني¹ "...، كما يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى عملا بنص المادتين 03/17 والمادة 519 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية

الفرع الثالث

المنازعات التي تؤول إلى القضاء الجزائي

خلال إجراء معاينة حق الملكية وفقا للقانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ينتج عنه إصدار مقرر ترقيم عقاري الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، وعلى إثره يسلم سند الملكية³ ، وقد يكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي بأن المستفيد أدلى بتصريحات غير صحيحة تقع تحت طائلة نص المادتين 223 و228 من القانون رقم 66-156 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم² ، وأيضا إذا استظهر أمام المحقق العقاري وثائق مزورة، تقع تحت طائلة المادة 220 من نفس القانون أعلاه، حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير إن كانت رسمية أو عرفية أو إدارية⁵ ، في هذه الحالة يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي، بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، وترفع أمام المحكمة الجزائية، طبقا لنص المادة 18 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27³ المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، التي تنص على " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس

1 - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 228

2 - الأمر رقم 66-156، مؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.

3 - راجع المادة 12 من القانون 02-07

تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية¹ ، وبالتالي فإن الجهة المختصة للفصل في مثل هذه الدعاوى، هي القضاء الجزائي.

المطلب الثاني

تطبيقات عملية متعلقة بمنازعات التقييم العقاري

تناولنا فيما سبق من خلال المطلب الثاني للمبحث الأول المنازعات المرتبطة بالتقييمات العقارية سواء الناتجة عن عملية مسح الأراضي العام، والمتمثلة في التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو لسنتين، وكذلك التقييم النهائي الذي يكون أساسا لتسليم الدفتر العقاري، أو الناتجة عن عملية التحقيق العقاري المكرس بنص القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية²، المتمثل في مقرر رفض التقييم، أو مقرر التقييم العقاري.

كما تطرقنا في المطلب الأول من هذا المبحث إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في هذه المنازعات التي يؤول الاختصاص فيها تارة للقضاء العادي وأخرى للقضاء الإداري، حسب موضوع النزاع وأطرافه، كما يختص القضاء الجزائي في حالة تحريك الدعوى العمومية لإلغاء مقرر تقييم مؤسس على وثائق مزورة أو تصريحات كاذبة.

ولكي يكون لبحثنا جانب عملي وتطبيقي، آثرنا أن نورد بعض التطبيقات القضائية الخاصة بمنازعات التقييم العقاري، وذلك من خلال التحليل والمناقشة لبعض الأحكام والقرارات القضائية في الفروع التالية.

الفرع الأول

تطبيقات قضائية خاصة بالتقييم المؤقت

1 - راجع المادة 18، من القانون 02-07، مرجع سابق

2 - راجع القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27.

سنحاول في هذا الفرع تحليل قرار متعلقة بالاعتراض عن الترقيم المؤقت، يكون أطراف الدعوى فيه من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وأيضا سنتعرض إلى قرار آخر يكون أحد أطراف النزاع فيه شخص من أشخاص القانون العام.

أولا: قرار يتعلق بالاعتراضات بين أشخاص القانون الخاص.

خلال الاعتراض على الترقيم المؤقت يجب أن يؤشر بذلك على البطاقة العقارية للعقار محل الاعتراض، كما يقوم أيضا المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة، وفي حالة فشله يحزر محضر بعدم الصلح ويبلغه للأطراف، ويبقى لهم الحق في اللجوء إلى القضاء، فالمعترض يطالب من خلال دعواه بإلغاء الترقيم المؤقت، اعتمادا على حجية الوثائق المقدمة، في حين أن المعترض ضده يطالب برفع الاعتراض، وسنحاول توضيح ذلك من خلال مناقشة وتحليل قرار المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في: 2004/02/25¹ والذي مفاده " الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف، من حيث قوتها الإثباتية، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل"²

حيث قدم (ت ل) الطعن بطريقة النقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي، المصادق على الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قايس، والقاضي برفض الدعوى لعدم التأسيس، مدعما طلبه بوجهين للطعن، الأول يبين بأن القرار لم يُدعم بأسس قانونية ولم يكن مسببا كفاية، أما الوجه الثاني للطعن هو التناقض وعدم التعليل في الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى القاضي بعدم حجية الوثيقة العرفية بينما أسس قضاءه على عدم وجود الوثيقة المراد إلغاؤها.

وتتلخص وقائع الدعوى في أنه تم ترقيم قطعة من الأرض مساحتها (08 هـ و 35 آر) من طرف محافظة العقارية لفائدة المطعون ضده (ح م)، حيث أن الطاعن رفع دعوى أمام المحكمة لإبطال الوثيقة التي تم بموجبها الترقيم المؤقت، دافعا بأنه هو مالك

¹ - راجع قرار المحكمة العليا رقم 246259 المؤرخ في 2004/02/25.

² - جمال سايس، الاجتهاد القاضائي العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 567

القطعة محل الترقيم، والتي آلت إليه عن طريق الإرث من أبيه الذي اشتراها بموجب عقد عرفي مؤرخ في 1909/09/06.

حيث أن قضاة الاستئناف رفضوا الدعوى لأن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغاؤها، كما صرح مدير الحفظ العقاري لولاية خنشلة أمام المجلس بأن الترقيم تم على أساس وثائق المسح العام، والتزم ببقاء الترقيم مؤقت إلى غاية الفصل في الدعوى. وقد خلص قضاة المحكمة العليا إلى أنه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة الوثيقة العرفية للطاعن ومطابقتها لمحل النزاع، وكذا دراسة الوثائق المقدمة من طرف المطعون ضده لتسجيل العقار باسمه واستفادته من الترقيم المؤقت، وبعدها يتم الفصل في القوة الثبوتية لكافة السندات، طبقاً للمادة 14 من المرسوم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 وأن يبحثوا في الحيابة الأحق عند الاقتضاء، تطبيقاً للمادة 13 من نفس المرسوم¹

وعليه تم قبول الطعن ونقض القرار وإحالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس مشكلاً بهيأة أخرى.

يتضح من تسبب القرار بأن قضاة المحكمة العليا تبين لهم بأن الطاعن قدم اعتا رضه على الترقيم المؤقت الذي يكون في هذه الحالة لمدة سنتين، وبعد انقضائها يصبح ترقيماً نهائياً، طبقاً لنص المادة 02/14 من المرسوم رقم 93-123²، المؤرخ في 1993/05/19 التي تنص على أنه: " يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني"، وبأن الوثيقة العرفية المقدمة من طرف الطاعن والمتمثلة في عقد بيع عرفي ثابت التاريخ، مما كان من الواجب على قضاة المجلس دراسة ومناقشة وثائق أطراف النزاع والتأكد من مطابقتها لمحل النزاع،

1 - راجع المادة 2/14 من المرسوم رقم 93-123، مؤرخ في 1993/05/19، يعدل المرسوم رقم 76-63،

المؤرخ في 1976/03/25

2 - راجع المادة 02/14 من المرسوم رقم 93-123، المؤرخ في 1993/05/19

وعند الاقتضاء كأن تتطابق وثائق الأطراف مع محل النزاع يتم في هذه الحالة النظر في أحقية وأقدمية الحياة، ويُستعان في مثل هذه الحالات بالالتجاء إلى الخبرة العقارية. كما تبين لنا من خلال هذا القرار بأن أطراف الدعوى موضوع النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وبذلك آل الفصل فيه إلى جهات القضاء العادي طبقاً للمادة 516 القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن الإجراءات القانونية والإدارية، التي تنص على ما يلي "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص¹". وعليه نرى بأن القرار الصادر عن قضاة المحكمة العليا والقاضي بقبول الطعن ونقض

القرار القضائي الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي عن كان صائباً.

ثانياً- قرار يتعلق بالاعتراضات عن ترقيم مؤقت مسجل باسم الدولة:

في حال كان الترخيم المؤقت لفائدة الدولة، وكان المعارض شخصاً طبيعياً، فالاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري، باعتبار أن الدولة طرفاً في النزاع، وسنحاول أن نوضح ذلك بمناقشة وتحليل، قرار مجلس قضاء بسكرة رقم 11 / 00539 ، المؤرخ في: 2011/10/23 الذي مفاده " اعترض شخص من أشخاص القانون الخاص على ترقيم مؤقت مسجل باسم الدولة، وطلب إعادة تسجيله لفائدة المعارض.² "

حيث أودع المدعو (ل ع) عريضة افتتاح دعوى لدى مجلس قضاء بسكرة، بتاريخ ، ضد وزير المالية ممثلاً قانوناً في مدير أملاك الدولة لولاية الوادي، وضد وزير المالية ممثلاً قانوناً في مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي، ومديرية مسح الأراضي لولاية الوادي.

وتتلخص وقائع القضية في أن المدعو (ل ع) يحوز سكن مشيد بالإسمنت، منذ سنة 1985 عن طريق الشراء العرفي من المدعو (أ ع)، وتحيط به عشرات من المساكن، وإن أعوان المسح أخطئوا في إلحاق السكن بأملك الدولة، لذا يلتمس إلغاء الترخيم المؤقت المودع بتاريخ 2009/05/16.

1 - راجع المادة 516، من القانون رقم 08-09، مرجع سابق

2 - قرار مجلس قضاء بسكرة رقم 11/00539، المؤرخ في 2011/10/23، قرار غير منشور، انظر الملحق رقم

حيث بعد التبليغ القانوني لباقي أطراف الدعوى، أجابوا بمذكرات وكانت الردود كما يلي:

أجاب مدير أملاك الدولة بأن العريضة لم يتم شهرها ولم تكن مرفقة بالمستندات اللازمة طبقاً للمادة 21 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن العقد المحتج به يتنافى وقانون التوثيق، لذا يتعين رفض الدعوى لعدم التأسيس، كما أجاب مدير الحفظ العقاري بأن المدعي قدم اعتراض أمام لجنة المسح التي أحالته إلى القضاء، وأن المحافظ العقاري قام بتقييم مجموعة الملكية (57) مساحة تقدر بـ(380)م²، طبيعتها أرض بيضاء والمسجلة باسم الدولة بناء على وثائق المسح، لذا فالإجراءات التي قام بها قانونية وصحيحة، وأجابت مديرية مسح الأراضي بالوادي، أن العقار أرض بيضاء وشاغرة، سجلت لحساب الدولة عند مرور فرق المسح، لذا طلب رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث قضى المجلس بقرار تمهيدي تعيين الخبير شكال مسعود، وبعد إنجاز الخبرة وإيداعها لدى أمانة الضبط، تم الترحيح واستبدل الخبير الأول بالخبير حداد أحمد، الذي أنجز العمل الموكل إليه، وأودع تقرير الخبرة بأمانة الضبط بتاريخ 2011/03/23 حيث جاءت الخبرة الثانية مدعمة للخبرة الأولى، حيث أعيد السير في الدعوى بعريضة مودعة بتاريخ 2011/05/29، جاء فيها أن الخبر خلصت إلى أن العقار يتمثل في سكن عائلي بمساحة (400) م²، مبني بالإسمنت في الوسط النسيجي، وأن المدعي يحوزه منذ سنوات ويستغله مع عائلته.

وبعد تبليغ الأطراف، أجاب وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة، بأن الوعاء العقاري هو في الأصل أرض شاغرة، وأن السكنات المقامة عليها مدعمة من الدولة وتسوى إدارياً أما العقار يبقى ملكاً للدولة، وتمسك بطلباته السابقة، أما الطرفين الآخرين أبقيا على نفس الإجابة والطلبات.

حيث تم الرد على المرجع ضده بأن العريضة تم إشهارها وأن الخبرة مرفق بالمستندات اللازمة.

وقد خلص قضاة المجلس بأن الخبرة جاءت موضوعية ودقيقة، وأن العقار عبارة عن

مسكن عائلي اشتراه المرجع سنة 1985 وبقي به مع عائلته، مما يجعل ترقيم المسكن لفائدة الدولة غير مبرر، وقرر قضاة المجلس باعتماد الخبرة محل الترجيع جزئياً المحررة من طرف الخبير حداد أحمد، وبحسبها القضاء بإعادة النظر في الترقيم المؤقت للقطعة رقم (57) مساحة (380) م² ، وتسجيلها باسم المرجع.

مما سبق يتبين أن قضاة المجلس قد تأكدوا من خلال الخبرة القضائية الثانية التي جاءت في نفس سياق الخبرة الأولى ومدعمة لها، من أن العقار محل النزاع والذي تم ترقيمه مؤقتاً لفائدة الدولة من طرف المحافظ العقاري، هو سكن عائلي مبني بالإسمنت اشتراه المعني سنة 1985 يستغله مع عائلته ويقع وسط النسيج العمومي ويحوزه منذ سنوات، وليس كما جاءت به الوثائق المسحية على أنه أرض شاغرة بيضاء، حيث ذهبوا إلى اعتماد الخبرة جزئياً من خلال القضاء بإعادة النظر في الترقيم المؤقت وتسجيله باسم المعارض، لكن بعدم تغيير المساحة المتضمنة في الترقيم أي 380 م² وليست 400 م² كما جاء في تقرير الخبرة¹.

كما تبين لنا أيضاً بأن الدعوى آلت إلى القضاء الإداري، رغم أن الترقيم مؤقت، وذلك بحكم أن الطرف الثاني للدعوى شخص من أشخاص القانون العام، على أساس أن كل من إدارة أملاك الدولة، ومديرية الحفظ العقاري، ومديرية مسح الأراضي، إدارات عمومية ذات صبغة إدارية، ففي هذه الحالة يتم الأخذ بالمعيار العضوي الذي يركز على أطراف الدعوى وليس على موضوعها.

من خلال ما تناولناه سابقاً في حالة الترقيم المؤقت على الشخص ألا يكفي بالاعتراض أمام المحافظ العقاري، وعليه اللجوء إلى القضاء المختص برفع دعوى قضائية في حال فشل عملية الصلح، في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ تبليغه بالمحضر.

الفرع الثاني

تطبيقات قضائية خاصة بالترقيم النهائي

لقد تطرقنا في الفرع الأول للتطبيقات القضائية لبعض النزاعات الناشئة عن الاعتراض على الترقيم المؤقت، وقلنا أن المعيار في تحديد الاختصاص القضائي هو أطراف

¹ - بلقط الصادق، خمبستي سموي، المرجع السابق، ص 71

الدعوى، فإذا كانا من أشخاص القانون الخاص آلت إلى القضاء العادي، وإذا كان أحد أشخاصه من أشخاص القانون العام آلت إلى جهات القضاء الإداري.

إذا أصبح الترقيم المؤقت نهائياً أو عند الاستفادة من الترقيم النهائي، أوجب المشرع في المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 1976/03/25¹ المتضمن تأسيس السجل العقاري، لا يمكن الاعتراض عنه إلا أمام القضاء.

وعلى هذا الأساس سوف نقوم بسرد الوقائع ومناقشة الحكم القضائي للمحكمة الإدارية بالوادي رقم 16/00630 متعلق بدعوى مثارة بشأن الترقيم النهائي، والذي مفاده " إلغاء ترقيم نهائي مسجل باسم الدولة، وإعادة تسجيله باسم المعترض² "

حيث أن المدعي (ك ع) أعاد السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة، بعريضة مودعة بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 1960/08/03 ، ضد وزير المالية ممثلاً عنه قانوناً مدير أملاك الدولة بالوادي، ووزير المالية ممثلاً عنه قانوناً مدير الحفظ العقاري بالوادي، والذي التمس بعد إفراغ الحكم الإداري على الخبرة محل الترجيح بالنتيجة إلغاء الترقيم النهائي المسجل باسم الدولة وإعادة تسجيله باسمه.

وتتلخص وقائع الدعوى في أن المدعي (ك ع) يزعم بأنه يحوز قطعة أرض فلاحية بالمكان المسمى عراير جر وازيتن بالوادي، انتقلت له بالشراء من المدعو (ر ع) بموجب عقد مؤرخ في 1960/08/20 ، وهذه الحيازة متواترة وانتقلت لهذا الأخير من طرف (م.ص) بموجب عقد مؤرخ في 1942/09/09، إلا أن هذا العقار سجل باسم أملاك الدولة بعد مرور فرق المسح بالمنطقة، وللتأكد من الحيازة الفعلية للعقار محل النزاع قامت المحكمة بتعيين الخبير.

حرز الله محمد، الذي أنجز خبرته وأودعها بأمانة ضبط المحكمة، وجاء فيها أن المدعي (ك ع) يحوز القطعة الأرضية المتمثلة في مزرعة تقدر مساحتها الإجمالية بحوالي 30 هكتار المنجزة من أرضية امتداد حرم غوط قديم الكائن بمنطقة أملاك غيطان خواص بوازيين بلدية الوادي، والتي يوجد بها نخيل وأشجار متنوعة ومساحة

¹ - راجع المادة 16 من المرسوم 63-76.

² - حكم اداري، بالمحكمة الادارية بالوادي، رقم 16/00630، المؤرخ في 2017/01/23، حكم غير منشور،

انظر الملحق رقم (05)

للفلاحة الموسمية، كما يوجد بها آثار لبناء قديم ومخزن، وبعد إسقاطها على المخطط تبين بأن القطعة محل النزاع الحالي مسجلة بالقسم المساحي رقم 240 مجموعة الملكية رقم 01 هي جزء من المساحة الإجمالية التي يحوزها المدعي.

وبعد التبليغ القانوني حضر المرجع ضده الأول مدير أملاك الدولة الذي طلب استبعاد الخبرة لعدم وضوحها في إسناد الحيازة، كما أن الوثيقة العرفي لا ترقى لإثبات حق الملكية، ورفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

أما المرجع ضده الثاني مدير الحفظ العقاري طلب استبعاد الخبرة، وأن المدعي هيأ أرض بدون ترخيص وهي في الأصل ملك للدولة، ورفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث توصل قضاة الموضوع بأن الخبير المعين أنجز خبرته على أحسن ما يرام ونوه بأن الحائز الفعلي للعقار هو المرجع، وعلي وبناء على إفراغ الحكم الصادر بتاريخ: 2016/01/25 المصادق على الخبرة محل الترجيع المودعة¹

بتاريخ: 2016/07/12، وبحسبها تم إلغاء الترقيم النهائي للعقار المسجل لحساب الدولة الواقع بالقسم المساحي (240) مجموعة الملكية رقم (01) بوازيتين بلدية الوادي، مع الأمر بتسجيله باسم المرجع (ك ع)، بمساحة 64338.40 م^{2.2}.

بالرجوع إلى حيثيات الحكم نجد أن قضاة الموضوع اعتمدوا على تقرير الخبير الذي وضح بأن المدعي هو بالفعل الحائز الأصلي للعقار محل النزاع، وهو عبارة عن أرض فلاحية وغطت نخيل قديم تم حيازتها بالتواتر، والذي آل إليه عن طريق الشراء بعقد عرفي ثابت التاريخ، أي أنه كان يمكن لأصحابه لو حضروا أثناء عمل فرق المسح لاستفاد العقار من الترقيم النهائي، لكن المعارض الذي يحوز وثائق قديمة ولو كانت ثابتة التاريخ وفي حالة ما إذا كان عقاره قد شملته عملية المسح وسجلت بترقيم نهائي، فلا يجوز إعادة النظر أو المنازعة فيه إلا أمام القضاء، وهذا ما كرسته المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25³ المتضمن تأسيس السجل العقاري.

فرغم أن هذه المادة لم تحدد الجهة القضائية المختصة للنظر في الترقيم النهائي، إلا أن الترقيم النهائي كما ذكرنا سابقا يعتبر قرار إداري فيؤول النظر فيه إلى القضاء

1 - بلقط الصادق، خمبستي سموحي، المرجع السابق، ص 72

2 - بلقط الصادق، خمبستي سموحي، المرجع السابق، ص 73

3 - راجع المادة 16 من المرسوم 63-76

الإداري، كما أنه صادر عن جهة ذات صبغة إدارية والمتمثلة في المحافظ العقاري، وبالتالي فهو من أشخاص القانون العام وفقا للمادة 800 وما بعدها من القانون 08-09.¹

الفرع الثالث

تطبيقات عملية لمنازعات مقرر الترقيم في التحقيق العقاري

أمام الحاجة المتزايدة للحصول على سندات الملكية بغرض إنجاز السكن الخاص، أو القيام بالاستثمار أو لتمويل مشاريع اقتصادية عن طريق القروض الرهنية، ولمعالجة تأخر أشغال المسح العام للأراضي والترقيم العقاري، أسس المشرع الجزائري لإجراء يقوم على معاينة حق الملكية للعقارات غير الممسوحة التابعة للخواص التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية، كذلك العقارات التي بحوزة مالكيها سندات ملكية صادرة قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار، وذلك عن طريق سنه للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007²، الذي يضمن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري بإشراف المدير الولائي الحفظ العقاري، وحسب نتيجة التحقيق يقوم بإصدار مقرر الترقيم للعقار محل التحقيق، أو تسليم مقرر رفض الترقيم، ويكون للمعني في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء المختص لإلغاء مقرر الرفض وطلب ترقيم عقاره.

وفي هذا السياق سنحاول تحليل ومناقشة الحكم القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي، رقم 16/00134 المؤرخ في 09/05/2016، يتعلق بدعوى إلغاء مقرر رفض³

الترقيم، والذي مفاده " إلغاء مقرر رفض الترقيم الصادر عن مدير الحفظ العقاري بالوادي، ومواصلة التحقيق العقاري"⁴.

حيث تتلخص وقائع الدعوى في أن المدعون ورثة (غ خ) يحوزون قطعة أرض بيضاء

1 - راجع المادة 800 من القانون 08-09.

2 - راجع القانون 02-07 مرجع سابق

3 - الصادق بلقط، خميستي، المرجع السابق، ص 75.

4 - حكم اداري، بالمحكمة الادارية الوادي، رقم 16/00134، مؤرخ في 09/05/2016، حكم غير منشور، انظر

الملحق رقم 06

كانت عبارة عن جزء من غوط نخيل مندثر بحي الصحن الثاني حي الحرية حالياً، آل إلى مورثهم بموجب عقد قسمة ورثة جدهم (غ ب) مؤرخة في سنة 1962 ، والذي اكتسبه بموجب حصر التركة المؤرخ في 1927/10/11.

وبسبب تأخر المسح تقدموا لبلدية الوادي وتحصلوا على شهادة لتحديد مساحة الأرض، ثم بادروا بتقديم طلب بتاريخ 2014/05/29 لدى مصالح المسح لإجراء معاينة لحقوق الملكية وتسليم سند الملكية وفقاً للقانون 07-02، فتم رفض طلبهم عن طريق مقرر رفض الترقيم الصادر عن مدير الحفظ العقاري بالوادي.

أجاب المدير أن قرار الرفض مبني على أساس المحضر المؤقت للتحقيق، المتضمن بأن العقار أرض بيضاء لا توجد بها مظاهر الحياة.

قامت المحكمة في حكمها التمهيدي بتاريخ 2015/03/16 بتعيين الخبير العقاري قدور.م الذي انتقل إلى الميدان وأنجز خبرته، وأهم ما جاء فيها أن محل النزاع أرض بيضاء صالحة للبناء، مساحتها 710.70 م² ، كانت عبارة عن غوط، مدفونة كلية بترخيص من البلدية، وأن هناك تواتر للحياة من جدهم (غ ب).

أعاد المدعون السير في الدعوى بتاريخ 2016/02/01 ، طالبين المصادقة على الخبرة والغاء مقرر رفض الترقيم، حيث تمسك مدير الحفظ العقاري بأسباب الرفض.

حيث خلص قضاة المحكمة بأن الحائز يعد مالكا للأرض التي يحوزها متى توفرت شروط الحياة، وفي هذه القضية ومن فحوى الخبرة فإن المرجعين يحوزون العقار محل النزاع، والذي كان عبارة عن غوط اندثر نخيله، ورثوه عن مورثهم (غ خ) وبدوره ورثه عن جدهم (غ ب)، إلى أن اندثر النخيل ودفن بترخيص بلدي، مما يتعين اعتماد الخبرة وبحسبها إلغاء مقرر الرفض الصادر عن المرجع ضده مدير الحفظ العقاري، مع الأمر بمواصلة التحقيق.

بالرجوع للقانون 02-07 والى نص المادة 02¹ منه التي تنص على أنه " تطبيق إجراء معاينة حق الملكية العقاري على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 74-75 ... " .

¹ - راجع المادة 02 من القانون 02-07

يتبين أن تطبيق هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار وطبيعته القانونية، منها أن يكون العقار تابع للملكية الخاصة التي لم يشملها المسح العام، وهذا ما ينطبق على قضية الحال، إذ من خلال الخبرة العقارية تبين أن العقار ملكية خاصة، لأن مديرية الحفظ العقاري لم تدحض هذا الأمر ولم تقدم أي وثيقة أو سند يثبت أن العقار محل التحقيق ملكا للدولة، ما عدا نتائج محضر التحقيق المؤقت.

كما نصت المادة 14¹ من نفس القانون على أنه " إذا نتج عند التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني فإنه يعترف له بملكية العقار أو للحق العيني العقاري محل التحقيق."

إضافة إلى ما سبق فقد أثبتت الخبرة العقارية أيضا أن الحيازة على العقار موضوع الدعوى هي حيازة متواترة من الجد².

والحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبينة في أحكام المواد 808 و827 من القانون المدني³ طبقا للقواعد العامة، وهي أن تكون هادئة وعلنية ومستمرة خالية من العيوب، مع مراعاة استكمال مدة 15 سنة.

وعليه فإن الحكم الذي خلص إليه القضاء صائب، حيث قضى بإلغاء مقرر رفض الترقيم، والأمر بمواصلة التحقيق للاعتبارات المذكورة سابقا.

كما تبين لنا أيضا بأن النزاع تم الفصل فيه أمام جهة القضاء الإداري، على أساس أن الطرف الثاني من أشخاص القانون العام، بحكم أن كل من إدارة أملاك الدولة، ومديرية الحفظ العقاري، إدارات عمومية ذات صبغة إدارية، كما أن مقرر رفض الترقيم العقاري يعتبر قرار إداري، مما يحيل النزاع فيه إلى القضاء الإداري.

- راجع المادة 14 من القانون 07-02¹.

² - بلقط الصادق، خميسني سموي، ص 76

3 - راجع المادة 808، و المادة 827، من الامر رقم 75-58، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الثاني:

نستخلص من هذا الفصل أهم النقاط وهي كمايلي:

-حاول المشرع الجزائري قدر المستطاع إيجاد أفضل الطرق للمحافظة على إستقرار المعاملات العقارية، وتشجيع الإلتئمان العقاري وهذا بتبنيه لنظام الشهر العيني الذي يعتمد على ضبط المعاملات العقارية وربطها بالعقار ذاته دون م ا رعاة للشخص القائم بها.

-تتوج إجراءات الترقيم النهائي للعقار بتسليم صاحب الحق العيني دفتر عقاريا الذي يعتبر سندا قويا لإثبات الملكية.

-لا يمكن الطعن في إلغاء الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء، وذلك بإتباع إجراءات قانونية محددة.

-تعتبر المحكمة الإدارية صاحبة الاختصاص في النظر في اعتراضات الترقيم النهائي أو النظر في الدعاوى الرامية إلى إبطال أو تعديل الدفتر العقاري

الختامة

الخاتمة:

وضع المشرع أنظمة تساهم في ضبط الملكية العقارية، وذلك بتقييم الملكيات بأسماء مالكيها و تثبيتهم عليها نهائياً، 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 1975/11/12، و كذا طبقاً للمرسومين التطبيقيين له 62-76 و 63-76 ، الذي يهدف إلى إتمام إجراءات الشهر لتمكين الغير من معرفة مختلف التصرفات الواقعة على العقار المشهر.

كما أوكل المشرع مهمة الإشراف على عملية التقييم العقاري إلى المحافظ العقاري، وفقاً لمراحل تتضمن إجراءات عديدة أهمها عملية مسح الأراضي التي تشرف عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و التي تلعب دور تمهيدي في عملية التقييم، كما حدد المشرع التقييم العقاري في صورتين ترقيم مؤقت و ترقيم نهائي بحيث يندرج ضمن حالة التقييم المؤقت ثلاثة حالات و هي التقييم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر، و حالة التقييم المؤقت لمدة سنتين (02) ، و أخى ا ر حالة التقييم بإسم الدولة، أما الصورة الثانية من التقييم فتتمثل في التقييم النهائي الذي يتضمن هو الآخر ثلاثة حالات و هي حالة التقييم النهائي عند وجود سندات ذو حجية في إثبات الملكية، و حالة التقييم النهائي عند معاينة عقار مشيد على أصل تابع لأملاك الدولة منحتها السلطة المؤهلة. و قد عمل المشرع جاهداً لوضع أسس و قواعد متينة لتسوية المنازعات الناشئة عن عملية التقييم العقاري سواء كان ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي، بالإضافة إلى السبل التي يمكن للمتضرر من عملية التقييم أن يسلكها ، و الجهة المختصة بذلك، فالتقييم المؤقت للعقارات يمكن أن يتم تسويته إما إدارياً أو اللجوء إلى القضاء إذا فشل المحافظ العقاري في تسوية النزاع إدارياً و إيجاد حل مناسب، و ينعقد الاختصاص في دعوى منازعات التقييم المؤقت بحسب أطراف الدعوى، على عكس منازعات التقييم النهائي التي لا ينعقد الاختصاص فيها إلا أمام القضاء الإداري عن طريق الطعن بإلغاء التقييم 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 التقييم العقاري بجملة من الإجراءات و يترتب عنها آثار يمكن تلخيصها فيما يلي:
- رغم الترسانة الهائلة من النصوص التنظيمية الخاصة بتنظيم العقار الا ان المنظومة العقارية لازالت تعاني من عدم وجود نصوص دقيقة واضحة تساهم في الحد من النزاعات العقارية
- امام عجز القضاء عن إيجاد حلول سريعة لمشاكل العقار يجب ان يولي المشرع الاهتمام بالإدارة التي تسببت في ايجاد او وضع هذه التقييمات فهي الادرى بوضع العقار و أسباب التقييم وبالتالي الأكثر الماما بإشكالات التقييم.
- ان تسجيل العقارات باسم العقارات غير المطالب بها هو تهرب الادارة من المسؤولية عن التقييم أملاك مواطنين في هذا الحساب وإلقائها على عاتق الملاك والحائزين لعدم مطلبتهم بعقاراتهم اثناء المسح في حين هذه الأخيرة هي المسؤول الوحيد عن الوضع الذي ال اليه العقار في الجزائر
- إن الحقوق العينية التي يسجلها المحافظ العقاري في الدفتر العقاري تكون ذات حجية في إثبات الملكية العقارية ، إذا لم يقدم أي اعتراض أمامه في الآجال القانونية.
- إن الحصول على صفة المالك الظاهر للعقار، تتم عن طريق الحصول على شهادة التقييم 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 حياة الشخص على سندات من شأنها البت في ملكيته للعقار.
- إن القضاء هو السبيل الوحيد للفصل في منازعات التقييم العقاري التي تعجز الهيئات الإدارية عن إيجاد حلول لها، وهو عنوان للحقيقة و إعادة تقييم العقار لفائدة من تقرر الحكم لصالحه حسب طبيعة كل نزاع.
- و في الأخير يمكن الخروج بالتوصيات و الاقتراحات التالية:
- اولى المشرع لعملية التقييم العقاري اهمية بالغة من خلال سن العديد من القوانين

إلا أن هذه العملية تسير بشكل بطيء للغاية، لذا يجب الإسراع في وتيرة عملية مسح الأراضى على المستوى الوطنى.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المراجع:

أولا : الكتب والمؤلفات

1. بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية مزيدة، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009
2. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
3. جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية و التطبيق، الطبعة الأولى، مطبعة مزوار، الوادي الجزائر، 2009
4. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013 .
5. حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015
6. زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دارهومة، الجزائر.
7. عبد الحفيظ بن عبيده، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دارهومة، الجزائر، 2013.
8. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008 .
9. مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، دون سنة نشر .
10. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دارالهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008
11. يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة 2008 ، دار هومة، الجزائر، 2008
12. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة، قصر الكتاب، البليدة، 6331

20. شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 6330

21. علو عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 6315

22. حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام، دط، دار هومه للنشر، الجزائر، 6337
ثانياً: النصوص القانونية والتنظيمية

أ- القوانين -

12. القانون رقم 66-156، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

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

14. القانون 84-09، المؤرخ في 04/12/1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.
15. القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، سنة 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر، 95-26، ج ر عدد 55، سنة 1995

16. القانون 07-02، المؤرخ في 25/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15، سنة 2007
17. القانون 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، لسنة. 2008

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

ب الأوامر :

19. الأمر رقم 70-91، المؤرخ في 15/12/1970، يتضمن تنظيم التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 107، سنة 1970
20. الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، منشور بالجريدة الرسمية رقم 92، سنة 1975
21. الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ج المراسيم :

22. المرسوم رقم، 62-76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976
23. المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 سنة 1976، على ما يلي: "يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح."
24. المرسوم رقم 83-358، مؤرخ في 21/05/1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، سنة 1983
25. المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 27/07/1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها.

26. المرسوم رقم 39-123، مؤرخ في 19/05/1993، يعدل المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر 34، سنة 1993 27. المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19/05/2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية

د التعليمات والمذكرات

28. التعليمات رقم 16، المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
29. التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

30.التعليمية رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2003، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

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

هـ: الرسائل الجامعية

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

33.بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011

34.بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الحج ا زئري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010

35.توفيق منصوري، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015

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

37.رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014

38.رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009

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

40. ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007 41. عادل عميرات، شهر العقد الوارد على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، بدون سنة.

42. عثمان حويذق، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه الأخضر، الوادي، 2015

43. قطاف سومية، أثر الوثائق المسحية في تحديد وضبط الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2012

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

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

رابعاً: القرارات وأحكام قضائية

45. قرار مجلس قضاء بسكرة رقم 11-00539، المؤرخ في 2011/10/23، قرار

غير منشور.

46. حكم إداري، بالمحكمة الإدارية بالوادي، رقم 16-00134 مؤرخ في 2016/09/05
حكم غير منشور.

47.. حكم إداري، بالمحكمة الإدارية بالوادي، رقم 16-00630، المؤرخ في
2017/01/23 حكم غير منشور.

الفهرس

البسمة
شكر وعران
اهداء
قائمة المختصرات
مقدمة
الفصل الاول : الاطار القانوني للترقيم العقاري
المبحث الاول: مفهوم الترقيم العقاري.....
المطلب الاول: تعريف الترقيم العقاري.....
الفرع الاول: تعريف الترقيم العقاري.....
الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بالترقيم.....
المطلب الثاني: اجراءات الترقيم العقاري.....
الفرع الاول: اجراءات المسح العقاري.....
الفرع الثاني تاسيس السجل العقار.....
المبحث الثاني: انواع الترقيم العقاري.....
المطلب الاول: الترقيم الناتج عن المسح العام.....
الفرع الاول: الترقيم المؤقت.....
الفرع الثاني: الترقيم النهائي.....
الفرع الثالث: الاثار المترتبة عن الترقيم الناتج عن المسح العام
المطلب الثاني: الترقيم الناتج عن التحقيق العقاري.....
الفرع الاول : مفهوم التحقيق العقاري.....
الفرع الثاني: سند الملكية كاثر عن التحقيق العقاري.....
الفصل الثاني: المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري
المبحث الأول :دعوى منازعات الترقيم العقاري.....
المطلب الأول :دعوى الترقيم العقاري.....
الفرع الأول :مفهوم الدعوى.....
الفرع الثاني :شروط دعوى الترقيم العقاري.....
المطلب الثاني :اليات التسوية الادارية لحل منازعات الترقيم العقاري.....

الفرع الأول :اجراءات التسوية الادارية لمنازعات الترقيم المؤقت امام المحافظ العقاري..
الفرع الثاني : اجراءات التسوية الادارية لمنازعات الترقيم الناتج عن التحقيق العقاري....
المبحث الثاني:اليات التسوية القضائية للفصل في منازعات الترقيم وتطبيقاته العملية..
المطلب الأول :الجهات القضائية المختصة للفصل في منازعات الترقيم العقاري
الفرع الأول :المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي.....
الفرع الثاني :المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري.....
الفرع الثالث المنازعات التي تؤول إلى القضاء الجزائي.....
المطلب الثاني :تطبيقات عملية متعلقة بمنازعات الترقيم العقاري.....
الفرع الأول :تطبيقات قضائية خاصة بالترقيم المؤقت.....
الفرع الثاني :تطبيقات قضائية خاصة بالترقيم النهائي.....
الفرع الثالث :تطبيقات عملية لمنازعات مقرر الترقيم في التحقيق العقاري.....
الخاتمة
قائمة المصادر والمراجع
الملاحق
فهرس الموضوعات

الملاحق

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع الطلبات عملية قردية

الجهة اليميني:

الرقم	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مكزة رفض الطلب	مقرر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

البيانات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 2

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري بولاية :

سجل الشكاوى (عملية فردية)

الجهة المينى:

موضوع الشكاوى	تعيين العقار محل الشكاوى	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم و لقب المحتج او المترض	اسم و لقب المحتج او المترض	تاريخ تسجيل الشكاوى	الرقم التماسي
---------------	--------------------------	-----------------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------	---------------

الجهة الميسرى:

ملاحظات	تاريخ ايداع القرار القضائي	في حال ايشهار الدعوى القضائية، نكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب بتوقيف التحقيق العقاري	في حال عدم الصلح، نكر مراجع ايشهار الدعوى القضائية	تاريخ محضر الصلح او عدم الصلح	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	مراجع مذكورة رفض الشكاوى (في حال عدم قبولها)
---------	----------------------------	--	--	-------------------------------	--	--

عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 3

وصل إيداع
طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب:
العنوان:
الإسم:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار :
المحتوى المادي:
الحدود : - الشمال
- الشرق
قسم رقم:
المساحة :
- الجنوب
- الغرب

تاريخ إيداع المطلب
خاتم و إمضاء العون

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في
يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في:
المودع من طرف السيد (ة)
السكان (ة):
الرامي إلى معينة حق الملكية على العقار الكائن ب:
بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة العقار:
المحتوى المادي:
المساحة:
الحدود: - الشمال *
- الجنوب
- الشرق
- الغرب
- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري

يقرر

- المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة)
على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد
المهندس الخبير العقاري.
- المادة الثانية: يعين السيد
(الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض
طلب تحقيق عقاري

إسم الأب:

الإسم:

إن مدير الحفظ العقاري،
و بعد دراسة طلب السيد (ة)
اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ:

المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بالعقار الكائن بـ:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

بك التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية - ٢٠١٤

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المطيرة العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل إيداع ملفات
عملية جماعية

الجهة اليمنى:

الرقم	تاريخ إيداع الملف	مراجع قرار الوالى	اسم و لقب الطالب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة اليسرى:

مشاركة رفاض الطالب	مقرر تعيين المحقق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترقيم العقاري	مقرر رفض الترقيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

للتحقق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 7

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
عملية جماعية

الجهة اليمى:

موضوع الاحتجاج أو الاعتراض	تعيين العقار	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم و لقب المعارض أو المعارض	اسم و لقب المحتج أو المعارض	تاريخ تسجيل الشكوى	الرقم التسلسلي

الجهة اليسرى:

ملاحظات	تاريخ إيداع القرار القضائي	في حال إشهار الدعوى القضائية، ذكر تاريخ تبليغ صاحب الطلب و الرالي بتوقيف التحقيق العقاري	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكوى)	مذكرة رفض الشكوى (في حال عدم قبولها)

صلاحيات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 8

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في يتضمن تعيين محقق عقاري (عملية جماعية)

- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب قرار الوالي رقم المؤرخ في حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: المقدم من طرف السيد (ة)
الساكن (ة):
الرامي إلى معaine حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية:
المحتوى المادي:
المساحة:
الحدود: - الشمال
- الشرق
- الجنوب
- الغرب

يقرر

المادة الأولى: يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بتحقيق عقاري يرمي إلى معaine حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد المهندس الخبير العقاري.

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

بطاقة تحقيق عقاري

قسم رقم:

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

العقار:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

الوثائق المسلمة :

ملاحظات:

المتحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب معلومات

في إطار القانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛

يطلب من السيد (الوظيفة):

إبلاغ مصالحنا بكل الحقوق العينية العقارية المحتملة، لفائدة مؤسستنا، على العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي:

الحدود: - الشمال

- الشرق

المساحة:

- الجنوب

- الغرب

ملكية هذا العقار مطالب بها من طرف السيد (ة):

اللقب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

إسم الأب:

المدير الولائي للحفظ العقاري

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم:

مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:
بلدية:

قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي:

المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

بموجب طلب مقدم من طرف:

اللقب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

إسم الأب:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

MINISTRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

ولاية
WILAYA

Biskra

وزارة المالية
الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

المنطقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE

المنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

مراجع مسح الأراضي
I- REFERENCES CADASTRALES

بلدية: Biskra قسم: 29

جزء ملكية ILOT: 69 قطعة أرض PARCELLE: قطعة ممتدة LOT: عمارة BATIMENT: حلم ESCALIER: حصة Q-PART:

العنوان أو المكان للموقع
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT: Haut Sahi GHAZAL

المساحة (2)
II- CONTENANCES (2)

جزء ملكية LOT: Ha A Ca LOT: Ha A Ca

تعيين العشار (3)
III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

الملكية (1)
IV- PROPRIETE (1)

NATURE JURIDIQUE: ملكية خاصة / عامة
ORIGINE de PROPRIETE: سناتوس سناتوس ملك
MODALITE D'APPROPRIATION: كيفية التملك
MODE D'UTILISATION: نمط الإستغلال

حقوق و أعباء
V- DROITS ET CHARGES

تعيين المالك أو (المالكين)
VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR)

في حالة الملكية أو للملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوع
Nom (ou raison sociale): اسم (أو اسم الشركة)
Né (e) ou constitué le: ولد(ت) أو أنست في
Fils (e) de: ابن (ة) من

العنوان التوثيق
VII- TITRE DE TENG (5)

Nature (4): الطبيعة
objet (5): الموضوع
nom du redacteur: اسم المحرر
Rédigé le: حرر في
publié le: نشر في
CF de: ع.ع

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية

- 1- Réviser les mentions inscrites.
- 2- Coordonner les adresses.
- 3- Préciser la nature physique de l'immeuble: terrain agricole ou à vocation agricole, terrain nu.
- 4- Préciser la nature du titre (acte notarié, acte administratif, décision judiciaire, etc.).
- 5- Préciser l'objet du titre (constitution ou constatation, acquisition, donation, échange, etc.).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية بسكرة
المحافظة العقارية ببسكرة

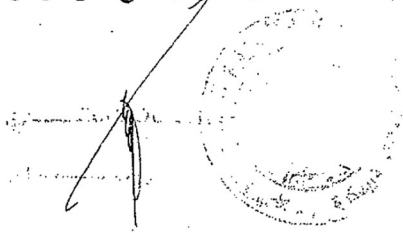
بسكرة في : 2016

محضر إستلام وثائق مسح الأراضي ببلدية بسكرة

- إيداع جزئي -

بصرح المحافظ العقاري الممضي أسفله تنفيذا للأحكام المادتين 8 و 9 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنه إستلم هذا اليوم الموافق لـ 2016/05/04 وثائق مسح الأراضي الخاصة بالمشح العام الحضري لبلدية بسكرة المتعلقة بالقسم : 239 ، 7 ، 249 ، 252 ، 253 ، 254 ، 259 ، 268 ، بالمكان المسمى : حي فورت ترك ، ليشانتر علب بوعصيد ، باب الضرب . قداشة .

يعتبر هذا التسليم نقطة الانطلاق للإجراء الأولي لإشهار الحقوق العينية والحقوق الأخرى، و عليه فالمطلوب من جميع المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية الذين يهمهم أن يتقدموا الى المحافظة العقارية بسكرة الكائن مقرها بـ : ممرات صديق بن يحيى خلف سوق الرز بسكرة لتسوية العقارات العائدة إليهم و حيث يمكن أيضا الإطلاع على الوثائق الخاص بـ
بمسح الأراضي.



MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

بسكرة في :

السيد/ المحافظ العقاري بسكرة

إلى

السيد/ المدير الولائي لمسح الأراضي

- لولاية بسكرة -

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية بسكرة
المحافظة العقارية ببسكرة

رقم / م ع ب / 2016

2016

00 00

الموضوع: نشر محضر استلام وثائق المسح.

المرفقات: نسخة من المحضر.

على إثر استلامنا بالمحافظة العقارية بسكرة لوثائق الخاصة بعملية مسح
الحضري لبلدية بسكرة، يشرفني أن أتمس منكم نشر المحضر المرفق بهذا الإرسال
و هذا تطبيقا للتدابير المنصوص عليها في المادتين (08 و 09) من المرسوم رقم 76/76
المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ
1993/05/19.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

RE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE

WILAYA DE : BISKRA

بسكرة في :

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

لولاية : بسكرة

مصلحة : صليات الإشهار العقاري

مكتب: تلميس لسجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي

المدير الولائي للحفظ العقاري

السيد

رقم : 2019/

السيد/ مدير أملاك الدولة

لولاية بسكرة

الموضوع: ف/ي تموية عقار غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي العام

المرجع: المذكرة العامة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

المرفقات: ملف

في إطار تطبيق التعليمات المنصوص عليها بالمذكرة المشار إليها بالمرجأ أعلاه، يشرفني أن اطلب من سيادتكم تحديد الوضعية القانونية بالنظر لأموال الدولة لعقار غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي بوثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية..... بالقسم مجموعة الملكية بلدية المطالب بتسوية وضعيتها من طرف السيد/.....

المدير الولائي للحفظ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPEBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE
A WILAYA DE : BISKRA

بسكرة في :

المدير الولائي للحفظ العقاري

إلى

السيد/ المحافظ العقاري

وزارة المالية -

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

لولاية : بسكرة

مصلحة : عمليات الإشهار العقاري

مكتب: تسليم المسجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي

رقم : 2019 /

الموضوع: تسوية عقار غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي العام -

المرجع: المذكرة العامة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

المرفقات: ملف

بناء على طلب المتقدم من طرف السيد/ والمتعلق بتسوية
وضعية العقار الكائن بالقسم مجموعة الملكية رقم بيا
..... يشرفني أن أدعوكم للقيام بالبحث على عدم توفر عقد مشهر يعتبر كأصل مل
مع موافقتنا بنسخة من البطاقة العقارية (T10) لأهميتها في تحديد تاريخ الخروج الميداني ل
المسح و مطابقة ذلك مع تاريخ العقد المقدم من طرف صاحب الطلب مع موافقتنا بالوضعية الد
للعقار (مسألة الترقيمات - عرائض مشهرة ...)

المدير الولائي للحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

الملحوظ رقم: 08

12

MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE BISKRA
بسكرة في :

وزارة المالية
المديرية العامة
للأمولاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية بسكرة

رقم : م ح ع / 2019

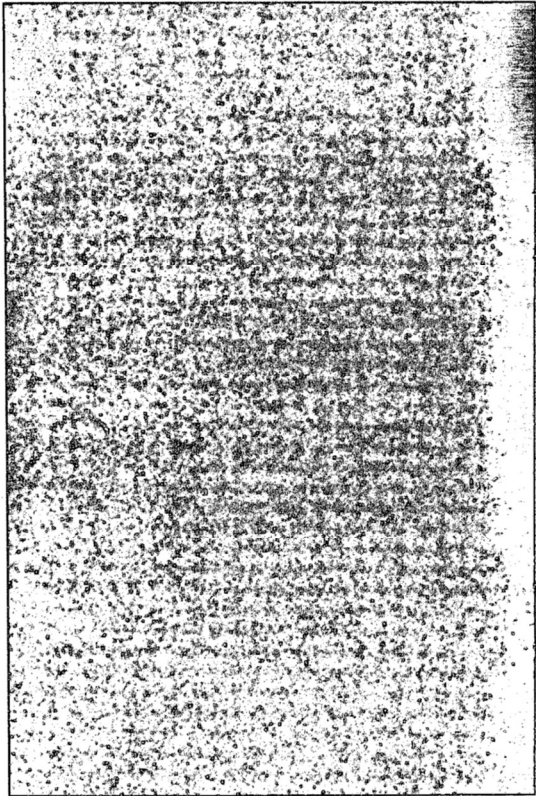
إلى السيد /
مدير الحفظ العقاري لولاية
باتنة

الموضوع : ف/ي طلب معلومات عقارية

المرجع : - المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 .

المرفقات : نسخة (01)

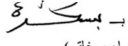
تبعاً لمحتوى المذكرة المنوه عنها بالمرجع ، و بشأن التحقيق لأجل تسوية وضعية
الأمولاك العقارية الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح العام ، و بناء على طلب ورثة المرحوم
عنهم الأستاذة المحامية /
يشرفني أن أوافي سيادتكم بنسخة من سند ملكية مشهر بتاريخ / /
حجم رقم بالمحافظة العقارية باتنة و ذلك بغية إفادتنا بالوضعية القانونية الحالية من
حيث التصرفات على العقار من عدمها و كذا مسألة صحة مراجع الإشهار و مالكه الحقيقي .



VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

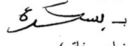
VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

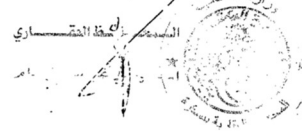
LIVRET DELIVRE LE
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مسلم في
من المحافظ العقاري بـ 
(إمضاء و خاتم)



LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للطايفة
من المحافظ العقاري بـ 
(إمضاء و خاتم)



المحضر النهائي للتحقيق عقاري

يوم من سنة الفين و
أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:
الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف :

اللقب:
الاسم:
اسم الأب:
تاريخ و مكان الازيداد:
المهنة:
العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية:
الحي أو المكان المسمى:
الشارع:
طبيعة الملكية :
المحتوى المادي
المساحة :
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إسم الأب:

الإسم:

إن مدير الحفظ العقاري لولاية
تبعاً لطلب السيد (ة)
اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة:

الحالة العائلية:

العنوان

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية:
قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

المحقق العقاري

إستنادا للملف المقدم من طرف المعارض (ة)
إستنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

Commune : بلدية
 Section : قسم
 Ilot de propriété N° : مجموعة ملكية
 Lieu dit : المكان المذكور
 Contenance cadastrale : سعة المسج
 (.....)

تقييد في (.....)
 (إيداع حجم (إيداع حجم
 (Dépôt : Volume Case)
 IMMATRICULATION DU

بطاقة منشئة :
 N° : رقم :
 Dossier plan N° : ملف محطط رقم :

I - DÉSIGNATION DE L'ÎLOT DE PROPRIÉTÉ

I - تعيين مجموعة الملكية

II - PROPRIÉTÉ

II - الملكية

رقم الترتيب N° d'ordre	I - DÉSIGNATION DE L'ÎLOT DE PROPRIÉTÉ (Formalités; document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle) إجراءات (وثيقة منشئة أو ناقلة أو نسبية للحالة الشخصية) Formalités; document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle	II - PROPRIÉTÉ		ملاحظات OBSERVATIONS
		Désignation des propriétaires successifs تعيين المالكين المتتابعين	هوية لحالة الشخصية	

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجر لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه؛
- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في .. / .. / .. رقم ..، المشهر في .. / .. / .. مجلد .. رقم ..
يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك (1)

اللقب:
تاريخ و مكان الولادة:
المهنة:
الجنسية:
العنوان:
الحصة في حالة الشبوع:

تعيين العقار

البلدية:
الشارع:
القسم المسحي رقم:
المساحة: هكتار
الحدود:
من الشمال:
من الجنوب:
من الشرق:
من الغرب:

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره: (بالأحرف)
..... (بالأرقام)

أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) مطلع (ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهر و المذكور أعلاه.
سند معد في / /

امضاء وختم المحافظ العقاري

في حالة الشبوع، تخصص لكل مالك نفس الفقرة.