



جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



ترقيم العقارات الممسوحة كآلية من آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الدكتور:

كركادن فريد

من إعداد الطالبين :

- لونيس إسماعيل

- قروج فايذة

لجنة المناقشة:

جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية..... رئيسا

الأستاذ: قرعيش السعيد

جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية..... مشرفا ومقررا

الدكتور: كركادن فريد

جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية..... ممتحنا

الأستاذة: بن شعلال كريمة

السنة الجامعية: 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقَدْ رَبُّهُ أَوْ خَلِّني مُذْخَلِ صِدْقِي وَأَخْرِجْني مُخْرَجِ صِدْقِي﴾

وَأَجْعَلْ لي مِنْ لَدُنْكَ سُلْطَانًا نَصِيرًا (١٠)﴾

سورة الإسراء الآية 80

شكر وعرفان

الفضل والشكر كله لله أولا وأخرا، ظاهرا وباطنا، على أن يسر لنا
أمرنا في إتمام هذا العمل.

ثم أن عرفان الجميل من شيم الأرواح النبيلة، لذلك نتقدم بجزيل
الشكر وعظيم الامتنان إلى الدكتور كركادن فريد على توليه الإشراف
على هذه المذكرة، وعلى ما قدم لنا من اهتمام مخلص، وعطاء متميز،
وأثر طيب.

كما لا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بالشكر الخاص إلى كل أساتذة
كلية الحقوق والعلوم السياسية بشكل عام، ويطيب لنا أن نتقدم
بخالص الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة الموقرة على تفضلهم
بقبول مناقشة مذكرتنا وتمحيصها.

وإلى وكل موظفي مكتبة الجامعة على ما قدموه لنا من تسهيلات.
وإلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل، وكل من ساعدنا على إتمامه.
وإلى كل من خصنا بنصيحة أو دعاء.
نسأل الله عز وجل أن يحفظكم، وأن يجازيكم خيرا.

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"ولئن شكرتم لأزيدنكم"

الحمد لله وكفى و الصلاة على الحبيب المصطفى و أهله و من وفى.

يقال الحياة مذاهب والمذهب قدوة، الحياة كفاح والكفاح مرارة تهزمها الإرادة للوصول للهدف، فالحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى، وبعد:

إلى من وضع المولى عزّوجلّ تحت أقدامها الجثّة، إلى أول شخص فتحت عيناى عليه وأحبيته

إلى القلب الدافئ الذي غمرني بحبه و دفعته إلى شمعة تحترق من اجل أن أضيئ، إلى من عبّدت لي الطريق بدعواتها: "إليك يا أمي الغالية" تقديرا لك بالعرفان والجميل، أطال الله في عمرها وحفظها ورعاها.

إلى من أحمل اسمه بكل عزّ وافتخار، إلى الصدر الحنون والقلب الطيب، إلى الذي دب الصعاب و سهر الليالي من أجل تعليمنا، إلى من ألبأ إليه دوما في الصعاب: "أي العزيز" أطال الله عمره و حفظه ورعاها.

إلى قرّة عيني: زوجتي التي لطالما كانت سندي المتين، و أنسي المعين في انجاز هذا العمل.

إلى فلذات كبدي، الابن البارّ: "ماسين" و البنت "دينا" لؤلؤة عيناى.

إلى كلّ عائلي "لونيس" صغيرا وكبيرا، و بالأخصّ "إخوتي و أخواتي" كلّ باسمه و مقامه.

إلى والدي زوجتي و إخوتها بالأخصّ أستاذي المحترم "عيطر نور الدين" الذي ساندني ولم يتوان في مساعدتي.

إلى كلّ من مدّ لي يد المساعدة ووجدته عوناً لي، و إلى كلّ من كان لهم أثرا على حياتي.

إليكم جميعا أهدي لكم هذا العمل الذي أسأل الله عزّ وجلّ أن يجعله نبراسا لكل طالب علم.

"لونيس اسماعيل"

الإهداء

الحمد لله قولا و فعلا و شكرا و رضا

و الصلاة على الحبيب المصطفى و أهله و من وفى أما بعد:

الحمد لله الذي وفقنا لتأمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة

الجهد و النجاح بفضلته تعالى مهداة

إلى الكوكبين الذين أضاءا دربي، فيض الحب و الحنان و النبض الساكن في عروقي

إلى التي حملتني وهنا على وهن، و رعنتني بعطفها وحنانها و سمعت طرب الليل من أجلي أمي الحبيبة

إلى المصباح الذي لا يبخل إمدادي بالنور، إلى الذي علمني بسلوكه خصالا أعتز بها في حياتي أبي العزيز

إلى رفيق درب، سندي و صديق الأيام جميعا بجلوها و مرها

زوجي الغالي الذي ساندني و لا يزال

إلى مصدر فخري و اعتزازي قرّة عيني و نبض قلبي

أبنائي أليناس و يوباسين

إلى من ترعرعت بينهم و تقاسمت معهم السراء و الضراء، أخواتي و إخوتي كل باسمه

إلى كل الأهل و الأقارب و الأصدقاء

إلى كل من كان لي عوناً أو سندا

إلى قامات العلم السادة أساتذة كلية الحقوق

إلى كل الزميلات و الزملاء المحامين للمنظمة الجهوية لمحايمي ناحية بجاية

"فايزة"

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات

باللغة العربية

ج ر ج ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ق م ج	القانون المدني الجزائري
ق إ م إ	قانون الإجراءات المدنية والإدارية
ط	الطبعة
ص ص	من الصفحة إلى الصفحة
د ط	دون طبعة
د ب ن	دون بلد النشر
د س ن	دون سنة النشر
إ ع	إشهار عقاري

باللغة الفرنسية

P	Page
PR6	Publicité réelle 6 سلسلة إشهار عقاري: إجراء إشهار عقاري لعقار أو عقارات واقعة في بلدية واحدة
PR6-bis	Publicité réelle 6bis سلسلة إشهار عقاري: إجراء إشهار عقاري لعقارات واقعة في أكثر من بلدية واحدة
PR7	Publicité réelle 7

قائمة المختصرات

PR8	Publicité réelle 8
PR11	Publicité réelle 12 سلسلة إشهار عقاري عيني 11: جدول إرسال شهري من المحافظ العقاري إلى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري
PR12	Publicité réelle 12 سلسلة إشهار عقاري عيني 12: وثيقة التغيرات في هوية الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين
CC2	Conservation cadastrale 2 Document d'arpentage محافطة المسح = وثيقة القياس
Cc4bis (Pr4bis)	Conservation cadastrale 4bis (publicité réelle 4bis) محافطة المسح 4 مكرر: مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد- إشهار عقاري عيني مكرر سابقا
T4	Tableau 4 (بطاقة الحصة)
T5	Tableau 5 (بطاقة المالك)
T7	Tableau 7 (بطاقة التحقيق العقاري)
T8	Tableau 8 (بطاقة وصف العقار المبنى)
T9	Tableau 9 (بطاقة وحدة الملكية المشتركة والشائعة)
T10	Tableau 10 (البطاقة العقارية)
M04	Matrice cadastrale (مصنوفة المسح)

المقدمة

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية ذات أهمية قصوى، فهي مقياس للثروة ومصدرها، وقد وجدت غريزة حب امتلاكها على مر العصور، كما تعد من السبل والأسباب القوية التي تجلب الاستثمارات الوطنية منها والأجنبية، فهي تساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ولها تأثير مباشر وبعيد المدى على الشعوب ونظرا للعلاقة الوطيدة بين الإنسان والأرض فقد كانت هذه الأخيرة أولى اهتماماته، لذلك اهتمت بها النظم والتشريعات القانونية عبر مختلف العصور عن طريق تنظيمها وتطهيرها بإصدار مجموعة من القوانين لتتماشى مع فكرة حمايتها، و ضمان المصلحة العامة، وبعث الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية.

على غرار هذه التشريعات نجد التشريع الجزائري الذي سن مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية قصد حمايتها، فبنى نظام الشهر العيني، والذي يعتمد على العقار بحد ذاته كأساس للشهر، ليتخلى تدريجيا عن نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أسماء و ألقاب الملاك ويجعلها محل اعتبار، وهذا عن طريق إصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، والذي وضع حيز التنفيذ بمقتضى المرسومين 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بالمسح العام للأراضي²، الذي يعتبر الجانب المادي والتقني لعملية المسح، المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، الذي يمثل الجانب القانوني لعملية المسح.

تسبق عملية إنشاء نظام الشهر العيني عملية فنية دقيقة للعقارات ستلزم إجراءات هندسية و قانونية يطلق على تسميتها عملية إعداد مسح الأراضي العام، الذي يعتبر القوام المادي لعملية تأسيس السجل العقاري التي سخرت لها الدولة إمكانيات مادية وبشرية هائلة بغية منها الوصول إلى التطهير الكامل للملكية

¹ - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر، ج.ج. عدد 92 الصادر في 18 نوفمبر 1975، معدل و متمم.

² - مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بمسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج. عدد 23، الصادر في 13 أبريل 1976، معدل و متمم.

³ - مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج. عدد 23، الصادر في 13 أبريل 1976، معدل و متمم.

مقدمة

العقارية عبر القطر الوطني، إلا أنه و رغم كل هذه الإمكانيات المرصدة لم تكتمل لحد الساعة هذه العملية نظرا للعراقيل الميدانية والإشكالات القانونية التي انعكست بالسلب على تقدم وتيرتها.

تمر عملية المسح العام للأراضي بعدة إجراءات و محطات قررها المشرع من بدايتها بصدور قرار الوالي يتضمن فتح العملية، وتختتم بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، والذي يعتبر الجانب القانوني لتأسيس السجل العقاري عن طريق ترقيم العقارات الممسوحة سواء ترقيما نهائيا، أو مؤقتا حسب الحالة، وما يصاحبه من إشكالات في تنفيذ هذا الإجراء، كالاعتراض على إجراءات التقييم المؤقت، و ما تثيره ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أو ما يسمى بحساب المجهول سابقا، والتي تتخذ في سبيل تسويتها مجموعة من الإجراءات الإدارية، لازال يعترها بعض الغموض بداية من الاعتراض إلى غاية عرض المنازعة على القضاء المختص.

في حالة فشل التسوية الإدارية الذي تم على أساس الحالات التي تضمنتها نص المادتين 13 و 14 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ أو الناتج عن التسوية في إطار حساب العقارات المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، تدخل هذه المنازعات ولاية القضاء، وتمر المنازعة العقارية من بداية إيداع عريضة افتتاح الدعوى القضائية بأمانة المحكمة المختصة، والتي يجب شهرها تحت طائلة رفضها شكلا إلى غاية صدور حكم قضائي، أما بخصوص الاختصاص القضائي في نظر تلك المنازعات فهي تعد من المسائل الجوهرية في تحديد الجهة القضائية المختصة لا سيما بعد الأخذ بالازدواجية القضائية التي حولها القانون حق النظر في الدعوى نوعيا و إقليميا.

يكتسي موضوع الدراسة أهمية نظرية، وعملية جديرة بالبحث والدراسة، فتتمثل أهمية الموضوع من الناحية النظرية في البحث عن آليات معالجة المشرع الجزائري لنظام الملكية العقارية في ظل الأمر المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ومجمل الصعوبات و الإشكالات التي تعترضه إذ لا يزال موضوع مذكرتنا رغم كون- قوانينه قديمة- ضمن اهتمامات الباحثين القانونيين، وذلك لظهور جملة من العراقيل التي حالت دون إتمام عمليات تطهير الملكية العقارية عن طريق المسح عبر كامل القطر الوطني،

- أنظر نص المادتين 13 و 14 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

مقدمة

كما أن الجهات القضائية لا تزال بنوعيتها العادي والإداري تعج بشتى القضايا المتعلقة بالإشكالات التي تثيرها أعمال المسح والشهر العقاريين عبر المراحل التي تمر بها عملية المسح، وهو الأمر الذي يجعل هذا الموضوع مجالاً خصباً للدراسة والبحث والتقصي قصد تبسيط الضوء على كل العراقيل التي تشوب هذه العملية.

كما تكمن أهمية الموضوع من هذا الجانب رغبتنا في إثراء المكتبة الجامعية بتوفير عمل يتضمن معظم المستجدات المتعلقة بالترقيم العقاري وإشكالاته على المستوى الإداري والقضائي خاصة مع عملية دمج إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في إدارة واحدة أطلق تسميتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، بحكم أنهما متكاملتان في المهام، وحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

بخصوص الأهمية العملية فتتمثل في معرفة الأعمال المادية لعملية ترقيم العقارات الممسوحة، وكذا الإشكالات التي تعترضه دون تحقيق أهدافه، وكذا معرفة الأعمال القانونية لعملية ترقيم العقارات الممسوحة و أهم الإشكالات التي تحد من تنفيذها بالإضافة معرفة الإجراءات الإدارية المستجدة في تسوية منازعات الترقيم المؤقت، وأيضاً إبراز مختلف العوائق التي تحول دون القضاء على المنازعات التي تنشأ عند القيد الأول في السجل العقاري و في الأخير محاولة اقتراح حلول للحد من الآثار السلبية التي تنشأ عن ترقيم العقارات الممسوحة، التي من شأنها الدفع بالعملية بالشكل المطلوب، وبالتالي تحقيق الهدف المنشود وهو تطهير الملكية العقارية على كامل القطر الوطني.

بالنسبة لدوافع اختيارنا للموضوع فهي نابعة من أهميته التي أشرنا إليها أعلاه، فهو يمثل لنا دافعا قويا للبحث والدراسة لإبراز أهمية عملية ترقيم العقارات الممسوحة، باعتبارها آلية من آليات تطهير الملكية العقارية، ونقطة دفع قوية للاقتصاد الوطني، وكذا تسليط الضوء على مختلف المنازعات التي تتور بمناصفة هذا الإجراء، بالإضافة إلى قلة الدراسات التي تحيط وتلم بالموضوع من كل الجوانب، لا سيما تلك التي تشمل الإشكالات من بداية عملية المسح إلى ما بعد تسليم الدفتر العقاري، والظعن فيه وهو الأمر الذي دفعنا للتطرق له ليكون إضافة في مجال القانون العقاري.

مقدمة

من خلال ما تقدم فإن الهدف الأساسي للدراسة يتجلى أساسا في بيان مدى فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في تطهير الملكية العقارية، ومدى نجاح المشرع في وضع نظام قانوني للمسح العام الذي يضمن تأسيس السجل العقاري، الذي يهدف إلى ضبط الملكية العقارية وبالنتيجة إضفاء الثقة والائتمان في المعاملات العقارية .

بخصوص الدوافع الشخصية تتمثل أساسا في ميلنا لدراسة المواضيع العقارية بصفة خاصة على اعتبار أنها تتوافق ومجال اهتمامنا اليومي الذي فرضته علينا الوظيفة على مستوى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لمدة ثلاثة عشر (13) سنة، من جهة و من جهة أخرى مهنة المحاماة التي جعلت الاحتكاك مباشرة بهذه القضايا والسهر على معالجة كل الإشكالات التي تطرح على مجال المهنة لفترة تزيد عن عشر (10) سنوات.

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع ارتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري في ضبط الملكية العقارية من خلال آلية الترقيم العقاري؟

اتبعنا من أجل الإجابة على الإشكالية الاستعانة بالمنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل مجموع النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة خاصة الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام، وكذلك المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري و مختلف المذكرات والتعليقات المفسرة لهما الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وإبراز ما تثيره هذه النصوص التنظيمية من إشكالات قانونية على مستوى التطبيق، وكذا النقائص التي تنطوي عليها و وصف عملية المسح العام للأراضي، وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، وما ينتج عنها من منازعات حالت دون إنهاء العملية وتحقيق الأهداف المرجوة منه، كما استعنا بالمنهج المقارن في بعض النقاط التي تحتاج إلى مثل هذا المنهج وهذا عند قيامنا بمقارنة عملية المسح العام للأراضي كإجراء إجباري وتميزه عن عملية التحقيق العقاري الذي يعتبر إجراء اختياري يمس المناطق غير الممسوحة.

مقدمة

بالنسبة للصعوبات التي اعترضت البحث فتمثل في قلة الدراسات المتخصصة وانعدامها تماما خاصة تلك التي مست مختلف التعديلات و التطورات التي عرفها نظام مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، خاصة أن هذه المرحلة عرفت عدم استقرار النصوص التشريعية و التنظيمية وتغيرها ومن ثم تغيير الإجراءات القانونية التي تحكمها، ومن أمثلة ذلك إدماج مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في إدارة واحدة، وكذلك تغيير في عملية تسوية العقارات التي يجهل مالكوها والحائزون لها، التي أصبحت تخضع للتسوية في إطار نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018¹ بعدما كانت تخضع تسويتها للمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015²، إضافة إلى التعديل الحاصل في نص المادة 11 من الأمر المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019، إضافة إلى التغيير الحاصل في كيفية إشهار عرائض افتتاح الدعاوى القضائية وكذا الأحكام القضائية و كيفية تنفيذها التي جاءت به نص المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019³، ضف إلى ذلك تغيير في حجية شهادة التقييم المؤقت، أين أصبحت آثارها لا تعادل تلك التي تمنحها شهادة الحيازة.

اتبنا التقسيم الثنائي، بحيث عالجا الموضوع في فصلين:

يتناول الفصل الأول الإطار القانوني لترقيم العقارات المسوحة الذي تم تقسيمه إلى مبحثين، يعالج الأول الأعمال المادية الهادفة لترقيم العقارات المسوحة، والمبحث الثاني تم تخصيصه لدراسة الأعمال القانونية الهادفة لترقيم العقارات المسوحة.

¹ - قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج، عدد 76، الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2018.

² - قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج، عدد 78، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2014.

³ - قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر.ج.ج، عدد 79، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

مقدمة

أما الفصل الثاني فخصصناه لدراسة تأثير منازعات ترقيم العقارات الممسوحة في تطهير الملكية العقارية، الذي تم تقسيمه بدوره إلى مبحثين يعالج الأول التسوية الإدارية لمنازعات ترقيم العقارات الممسوحة، ويعالج الثاني التسوية القضائية لمنازعات ترقيم العقارات الممسوحة.

الفصل الأول

الإطار القانوني لترقيم

العقارات الممسوحة

اهتمت أغلب تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية وحاولت سن القوانين لغرض تحقيق استقرار المعاملات العقارية بين المتعاملين، ومن هنا بدأ نظام التعداد العام للأراضي وذلك بإحصاء كل أراضي أقاليمها وتحديد الأوعية العقارية من حيث موقعها ومساحتها و مالكتها ولا يمكن تطبيق هذا النظام إلا بعد إعداد مسح الأراضي العام.

إن إعداد مسح الأراضي العام يتمثل في القيام بمجموعة من الأعمال المادية والتقنية قصد تشخيص وجرد كل الممتلكات العقارية، وتأسيس وثائق مسحية ومخططات كل بلدية، إذ تحقق هذه العملية أهداف اقتصادية واجتماعية وخاصة القانونية، و تهدف أيضا إلى تحديد محيط أقاليم البلديات وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري¹ الذي يعد العملية القانونية لنظام الشهر العيني، إذ أن الوضعية القانونية للعقارات لا يمكن ضبطها بدقة إلا بناء على ضبط مسبق للوضعية المادية والطبيعية لهذه العقارات².

أصدر المشرع الجزائري في إطار تنظيم الملكية العقارية واستقرارها و تطورها وفقا لما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ثم أصدر المرسومين رقم 76- 62 المتعلق بمسح الأراضي العام والمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وفي سبيل إعداد مسح الأراضي العام يتطلب تجنيد وسائل بشرية ومادية ضخمة، وضعت الدولة هيئات عدة للقيام بعملية المسح من خلال اضطلاع كل منها بمهمة معينة تشارك من خلالها في تأسيس مسح الأراضي العام³.

¹ - معيريف محمد و آخرون، الآليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الإستراتيجية والسياسية والاقتصادية، ألمانيا، 2022، ص 17.

² - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 213.

³ - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري و الزراعي دراسة تحليلية و وصفية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، الجزائر، 2000-2001، ص ص 30-31.

فبعد اختتام عمليات المسح العقاري لكل بلدية تودع نسخة من وثائق المسح لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري، ويشرع بعدها المحافظ العقاري بتقييم العقارات الممسوحة، والتي من خلالها يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم¹.

لعل أهم نتيجة يرجى تحقيقها بعد إتمام عملية المسح وتنفيذ عملية التقييم العقاري هي إنشاء بطاقات عقارية على مستوى المحافظة العقارية تخص كل ملكية من الملكيات الممسوحة وتكون باسم المالك الذي تم تشخيصه بعد إجراء التحقيق العقاري، وبالنتيجة تسليمه الدفتر العقاري الذي يكون عنوانا لملكته للعقار الممسوح².

نسعى من خلال هذا الفصل إلى تبيان الإطار المفاهيمي لعملية تقييم العقارات الممسوحة، وعليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول: تحديد الأعمال المادية الهادفة إلى تجسيد تقييم العقارات في التشريع الجزائري، بينما خصصنا المبحث الثاني لدراسة الأعمال القانونية لتقييم العقارات وتأسيس السجل العقاري.

المبحث الأول

تحديد الأعمال المادية الهادفة إلى تجسيد تقييم العقارات في التشريع الجزائري

عمدت الجزائر بعد الاستقلال إلى إيجاد آلية لتطهير الملكية العقارية بصفة شاملة للحد من الوضعية السلبية التي ورثتها عن الاستعمار، وذلك من حيث انعدام سندات إثبات الملكية العقارية ومن حيث النقائص التي لوحظت في الكثير من السندات المشهورة في الفترة الاستعمارية.

¹ - بواشري بلقاسم، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 02، عدد 02، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، 2016، ص ص 72-73.

² - رحايمية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري (دراسة في ضوء آراء الفقه و أحكام القضاء)، د ط، دار الحكمة، الجزائر، 2017، ص 187.

لتجسيد سياسة التطهير العقاري، صدر الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تبدأ هذه الآلية بعملية مسح الأراضي العام¹.

تكتسي عملية المسح أهمية كبيرة في تأسيس السجل العقاري الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني الذي اعتمده المشرع الجزائري، على أساس أنها تهدف إلى تحديد هوية العقارات من خلال تحديد حدوده وموقعه وأصناف الملكية العقارية و كذا أسماء مالكيها و أسباب التملك والحقوق العينية الواردة على العقار أو لفائدته، كما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائياً².

نظراً للأهمية التي تكتسيها عملية المسح العقاري والتي تؤثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري، وجب علينا الإحاطة بهذه العملية من الناحية النظرية من خلال الحديث عن مفهومه وأنواعه وأهدافه والهيئات المكلفة بعملية المسح العقاري.

لدراسة نظام المسح في جانبه المادي قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين: تناولنا في المطلب الأول مفهوم المسح العقاري، أما المطلب الثاني فخصصناه للإجراءات العملية لإعداد المسح العام للأراضي.

المطلب الأول

مفهوم عملية المسح العام للأراضي

تعد عملية المسح العقاري عملية فنية و قانونية، تقوم في المرحلة الأولى على أعمال مادية تتم من طرف هيئات مختصة، الغرض منها تحديد الملكيات العقارية عن طريق وثائق المسح التي تحدد قوام الأملاك وتبين البنية الطبيعية والمادية للعقارات فضلا عن تحديد هوية المالكين.

¹ - بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص6.

² - ويس فتحي، المرجع السابق، ص217.

ارتأينا معالجة هذا المطلب في أربعة نقاط تتمثل في: المقصود بعملية المسح و أهم خصائصه (الفرع الأول)، الأساس القانوني لعملية المسح وطبيعته القانونية (الفرع الثاني)، أنواع المسح (الفرع الثالث) والأهداف المرجوة من عملية المسح (الفرع الرابع).

الفرع الأول

المقصود بعملية المسح العام للأراضي وأهم خصائصه

سنتعرض في هذا الفرع إلى مجموعة التعاريف الخاصة بالمسح العقاري ثم إبراز أهم خصائصه.

أولاً

المقصود بعملية مسح الأراضي العام

لضبط المقصود من المسح العقاري لابد من معرفة الجانب اللغوي ثم الفقهي ثم القانوني.

01 . التعريف اللغوي لعملية المسح العقاري

المسح هو مصدر الفعل الثلاثي مسح، ويقال مسح الشيء غسله حيث قال تعالى: " وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم"¹، ويقال مسح الأرض أي قاسها ليعلم مساحتها، ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الفرنسية كلمة Cadastre التي تعود للمصطلح الروماني Capitestra والتي تعني السجلات المستعملة لإحصاء الأملاك.²

¹ - سورة المائدة، الآية 06.

² - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 191.

02 . التعريف الفقهي لعملية المسح العقاري

عرف بعض الفقهاء عملية المسح بأنها: "تحديد مواقع العقارات وأوصافها و تعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني"¹.

كما عرفه كل من **jacqueline piedelievre** و **stéphane piedelievre** بأنها عملية تهدف إلى تحديد وتقييم الممتلكات العقارية لتعيين الضريبة العقارية وهو بمثابة دعم للشهر العقاري² وممن وفقوا في وضع تعريف واضح وأقرب إلى المعنى المقصود القاضي **حسين عبد اللطيف حمدان**³، حيث قام بتعريف عملية المسح بأنها: (عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه)⁴.

03 . التعريف القانوني لعملية المسح العقاري

لم يعطي المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، وإنما أورد الهدف منها في الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المراسيم التطبيقية له، حيث نصت المادة 02 من هذا الأمر على ما يلي:(إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري).

1- قسوري فهيمة ، قانون مسح الأراضي، محاضرات لمقابلة على طلبة السنة الأولى ماستر قانون عقاري، جامعة باتنة 01، 2015-2016، ص2.

2- Piedelievre Jacqueline et Piedelievre Stéphane, La publicité foncière, Defrénois, France, 2014, p41.

3- كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني و الشخصي، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث في القانون الخاص، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017-2018، ص13.

4- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص60.

وتنص المادة 04 من نفس الأمر على ما يلي: (يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي)¹.

يظهر من خلال هذه النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح العقاري أنها اعتبرت مسح الأراضي عملية مزدوجة، فهو من جهة عملية تقنية لأنه يهدف إلى إحصاء شامل للملكيات العقارية وتحديد مواقعها وأوصافها وحدودها بشكل دقيق، إضافة إلى تحديد ملاكها وكذا تحديد القوام المادي للعقارات على ضوء خرائط وتصاميم المسح والأوراق الثبوتية المقدمة من طرف أصحاب الحقوق، من جهة ثانية هو عملية قانونية لأنه يهدف إلى تحديد هوية المالك الحقيقي وكذا معرفة طبيعة الحق المنقل للعقار².

ثانيا

خصائص عملية تطهير الملكية العقارية عن طريق المسح العام للأراضي

يستنتج من خلال مختلف التعاريف الفقهية السابقة أن عملية المسح تتميز بعدة خصائص أهمها:

01 . تحديد وتعريف الوضعية الحقيقية للعقارات

إن المسح العام للأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد قوامها المادي وتعيين حدودها، وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر ذلك، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق³.

1- أنظر المادة 04 من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتة، 2008-2009، ص 45.

3- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري و الزراعي، دراسة تحليلية و وصفية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، الجزائر، 2000-2001، ص 60.

02 . تحديد وتعريف الحقوق العينية العقارية

المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات، وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون طبيعياً أو معنوياً، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وطبيعة الاستغلال وذلك كله استناداً إلى الوثائق والعقود المقدمة¹.

الفرع الثاني

الأساس القانوني لعملية المسح العام للأراضي وطبيعة العقارات التي يشملها المسح:

لوقوف على كل المراحل التي من خلالها كرس المشرع لنظام المسح العقاري لأبد من معرفة الأساس القانوني لهذه العملية، وكذا معرفة طبيعة العقارات التي ينصب عليها المسح.

أولاً

الأساس القانوني لعملية المسح العام للأراضي

استمد مسح الأراضي العام أساسه القانوني من أول نص قانوني في الجزائر، وهو القرار المؤرخ في 12 جانفي 1962² المتضمن إنشاء هيئة مكلفة بالسهر على عملية المسح العام للأراضي سميت بمديرية التنظيم العقاري والمسح، وقد أشار القرار إلى ضرورة القيام بأعمال المسح، وهو أول نص قانوني أصدرته فرنسا قبيل رحيلها بحوالي 06 أشهر³.

وبعد ذلك صدر الأمر رقم 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية⁴، حيث نص في المادة 24 منه على وجوب تأسيس خزانة للبطاقات العقارية في نطاق كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع والشروع

¹ - بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص علوم قانونية، قسم عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، الجزائر، 2015-2016، ص155.

² - نقلاً عن الأستاذ ويس فتحي.

³ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص220.

⁴ - أمر 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج، عدد 97، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

في ضبط الوثائق المساحية لكل بلدية مع وضع سجل مساحي عام للبلاد وفقا لشروط وكيفيات تحدد لاحقا¹.

هذا المبدأ تم تكريسه بالمرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة²، حيث نصت المادة 32 منه على أنه: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح المنصوص عليه في المادة الخامسة والعشرون (25) من الأمر 71-73"، كما نصت المادة 33 من نفس المرسوم على أن: "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في الملكية العقارية".

بعد ذلك صدر الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تناول في مواده الأولى إلى الحادية عشر منه إعداد مسح الأراضي العام، وتناول في المادة الثانية عشر إلى الرابعة والعشرون تأسيس السجل العقاري، وبموجب هذا الأمر تبنت الجزائر صراحة تطبيق نظام الشهر العيني ثم صدر المرسومين التطبيقيين لهذا الأمر وهما المرسوم الأول المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، وكذا المرسوم الثاني المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

في هذا السياق صدرت النصوص التنظيمية لهيكل الإدارة المكلفة بعملية المسح، ويتجلى ذلك من خلال إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي³ الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم

¹ - بودقزدام سامية، إغاث ربيحة، "المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة إبليزا للبحوث و الدراسات، المجلد 06، عدد 01، المركز الجامعي إيليزي، الجزائر، 2021، ص257.

² - أمر رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية، ج.ر.ج.ج، عدد 15، الصادر بتاريخ 20 فيفري 1973.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج، عدد 54، الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 1989، ملغى.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

21-251 المؤرخ في 06 جوان 2021¹، كما يتجلى كذلك من خلال التنظيم الهيكلي للمديرية العامة للأماكن الوطنية التي تضم عدة مديريات من بينها مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي.

وقد خضع الأمر رقم 74-75 لعدة تعديلات، تبدأ بالتعديل الوارد بموجب القانون رقم 09-79 المؤرخ في 31 ديسمبر 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980²، وتعديله بالقانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015³، والمعدل بالقانون 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018⁴، ثم تعديله بالقانون 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019⁵ إضافة إلى التعديل الأخير بمقتضى القانون رقم 07-20 المؤرخ في 04 جوان 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020⁶، حيث تعتبر هذه النصوص القانونية المتوالية والمتممة لبعضها أساسا لعملية المسح العام في الجزائر⁷.

كما توجد عدة قرارات وزارية وتعليمات ومذكرات صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية تنظم عملية المسح، وتحاول تغطية النقائص التي يتم مصادفتها في الميدان، وأهمها القرار الوزاري المؤرخ في 23 جوان 1976 المتعلق بتنسيق أشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية فيما يخص تحديد

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 06 يونيو 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها و مستخدميها إلى وزارة المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 47، الصادر بتاريخ 15 يونيو 2021.

² - قانون رقم 09-79 مؤرخ في 31 ديسمبر 1979، يتضمن قانون المالية لسنة 1980، ج.ر.ج.ج، عدد 53، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1979.

³ - قانون رقم 10-14، المرجع السابق.

⁴ - قانون رقم 11-17، المرجع السابق.

⁵ - قانون رقم 18-18، المرجع السابق.

⁶ - قانون رقم 07-20 المؤرخ في 04 مارس 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر.ج.ج، عدد 33، الصادر بتاريخ 4 يونيو 2020.

⁷ - الذهبي خليفة، إشكالات عملية المسح و أثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة استكمالاً لمتطلبات شهادة الدكتوراه، الطور الثالث، تخصص القانون الخاص، الشعبة: الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2020-2021، ص22.

الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية¹، وكذا التعلية رقم 16 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري².

ثانيا

طبيعة العقارات التي يشملها المسح العام للأراضي

بعد التعرف على الأساس القانوني لعملية المسح العقاري لابد من معرفة طبيعة العقارات التي ينصب عليها المسح وذلك لأهمية هذه العملية وتحديد النطاق الذي تشملته.

إن عملية المسح العقاري تتم على مجموع التراب الوطني، تشمل كل العقارات المبنية وغير المبنية بغض النظر عن صنفها³ وهذا ما أكدته المادة 23 من القانون المتضمن التوجيه العقاري⁴، ومنه فهي تشمل الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية والأملاك الخاصة⁵.

إن الأملاك الوطنية يحكمها القانون المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁶، وحسب هذا القانون فإن هذه الأملاك تنقسم إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، تمتلكها الدولة، الولاية أو البلدية دون سواها وهذا ما نصت عليه المادة 02 من هذا القانون⁷ وكذا المادتين 17 و18 من الدستور¹

¹ - قرار وزاري مؤرخ في 23 جوان 1976، يتعلق بتنسيق أشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 22، الصادر بتاريخ 16 جوان 1976.

² - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

³ - تنص المادة 04 من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أنه (يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي).

⁴ - قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم.

⁵ - تنص المادة 23 من القانون المتضمن التوجيه العقاري على أنه (تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية).

⁶ - قانون 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 52، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

⁷ - بن قدير آمال، "أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة مقاربات، المجلد 07، عدد 02، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، 2021، ص79.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

وحسب المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام فإن الهيئات المذكورة ملزمة بتقديم التوضيحات للجنة المسح حول تحديد أملاكها².

تتمثل الأملاك الوقفية فهي حسب المادة 03 من القانون المتعلق بالأوقاف³: (حسب العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير).

تنقسم الأملاك الوقفية حسب المادة 06 من القانون المتعلق بالأوقاف إلى نوعان وقف خاص و وقف عام، تشمله عملية المسح وينبغي على مديرية الشؤون الدينية والأوقاف والهيئات المشرفة على تسيير الوقف إفادة لجنة المسح بالأملاك الوقفية وتعيين حدودها⁴.

أما الأملاك الخاصة فهي العقارات المملوكة للخواص وقد كفل الدستور حمايتها بموجب المادة 52 منه، وورد مفهوم الملكية الخاصة في المادة 27⁵ من قانون التوجيه العقاري التي أحالت إلى

-تنص المادة 02 من القانون المتعلق بالأملاك الوطنية على أنه (تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من: الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة . الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية . الملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية).

¹ مرسوم رئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتضمن نص تعديل الدستور، ج.ر.ج.ج، عدد 76، الصادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل و متمم.

² تنص المادة 06 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام على أنه: "تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها".

³ -قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادر بتاريخ 14 مايو 1991 معدل و متمم.

⁴ -الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص23.

- تنص المادة 52 فقرة 01 من الدستور على أنه: " الملكية الخاصة مضمونة".

⁵ -عرفت المادة 27 من القانون المتضمن التوجيه العقاري المكية الخاصة كما يلي:(الملكية الخاصة هي حق التمتع و لتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها).

- أنظر أيضا المواد 28، 29، 30 من نفس القانون.

أحكام القانون المدني¹، بحيث نجد بالرجوع إلى أحكام هذا الأخير أن المشرع نظم أحكام الملكية الخاصة في المادة 674 وما يليها²، وهي إما أن تكون ملكية تامة، مجزأة، مشتركة، أو مشاعة³.

الفرع الثالث

أنواع المسح العام للأراضي

إن التعرف على مفهوم مسح الأراضي العام يقتضي أن نتعرف على الأنواع التي يمكن تطبيقها في إطار هذه العملية، والتي تختلف حسب طبيعة المسح بين الإلزامية والاختيار وكذا حسب طبيعة العقارات محل عملية المسح.

أولاً

أنواع المسح العام للأراضي حسب إلزاميته

يمكن أن نميز نوعين من عملية المسح بالنظر إلى الطابع الإلزام وهما:

01. المسح العام للأراضي الإلزامي المؤسس بموجب الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

يقصد به إجراء عملية مسح عام وشامل للأراضي وجميع الأملاك العقارية المتواجدة فوق إقليم الدولة بصفة إلزامية، أين يتعين على جميع المعنيين به أصحاب العقارات والحقوق العقارية العينية سواء كانت أصلية أو تبعية، أن يلتزموا بإجراءاته ويحترموا قواعده ويعملوا على تسهيل عملياته⁴،

¹ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، ط 3، دار هومة، الجزائر، 2007، ص13.

² أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

³ إلغات ربيحة، "الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، المجلد 50، عدد 05، المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، ص192.

⁴ زرباني محمد مصطفى، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد. تلمسان، 2016-2017، ص41.

حيث تخضع من خلاله جميع العقارات إجباريا للمسح قبل تسجيلها في السجل العقاري، وتتم هذه العملية بمبادرة من الدولة وبإمكانياتها الخاصة¹.

02. المسح العام للأراضي الاختياري المؤسس بموجب القانون 02/07 المتضمن التحقيق

العقاري

هو إجراء يهدف إلى معاينة الملكية العقارية وإثباتها، يتم بطلب كل من له مصلحة في ذلك سواء كان مالكا واحدا أو عدة ملاك يتفقون على طلب مسح ملكياتهم ويتحملون تكاليف ذلك².

على هذا الأساس سبق وأن صدرت عدة قوانين منها المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة الملغى³، والمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحياة⁴، إضافة إلى القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁵ الذي كرس هذا المسح بوضوح.

ثانيا

أنواع المسح العام للأراضي حسب طبيعة العقارات

يقسم المسح حسب نوع العقار وقوامه إلى المسح الحضري، الريفي، السهبي، الصحراوي، و المسح الغابي.

¹- الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص24.

²- محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص43.

³- مرسوم تنفيذي رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادر بتاريخ 24 ماي 1983، ملغى.

⁴- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج.ر.ج.ج، عدد 36، الصادر بتاريخ 31 جويلية 1991.

⁵- قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 26، الصادر بتاريخ 28 فيفري 2007.

01. المسح الحضري و المسح الريفي

تتميز عملية المسح العقاري بكونها تتم على مستوى كل بلدية، على أن تقسم البلدية بالنظر إلى نوع العقارات وقوامها إلى عقارات حضرية وأخرى ريفية¹.

وتعتبر عقارات حضرية العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية الثابتة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة²، ويتم التعرف على العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية³.

وتتم عملية المسح في المناطق الحضرية والريفية بنفس الطريقة، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق المخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وقيمتها أعلى مقارنة بالمناطق الريفية⁴.

02. المسح السهبي و المسح الصحراوي

لقد جاء ذكر الأراضي السهبية أو ما يسمى الهضابية في أحكام قانون التوجيه العقاري ، فقد حددت المادة 11 منه الأراضي الرعوية، وحددت المادة 12 منه الأراضي ذات الوجهة الرعوية كما نصت المادة 16 من على المساحات الحلفائية⁵.

¹- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 196.

²- الملاحظ أن عدد 2000 نسمة كمعيار لتحديد المنطقة الحضرية من الريفية أصبح لا يعبر عن الحقيقة الواقعية بالنظر إلى ارتفاع عدد السكان مما كان عليه عند تاريخ صدور المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وعليه يجب مراجعة هذا العدد بما يتماشى مع هذا التطور وفي إطار قواعد التهيئة و التعمير .

³- أنظر المادة 21 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري.

⁴- قسوري فهيمة، قانون مسح الأراضي، محاضرات موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر، قانون عقاري، جامعة باتنة 01، 2015، 2016، ص 5.

⁵- عرفت المادة 11 من القانون المتضمن التوجيه العقاري الأراضي الرعوية على أنها: (" الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات).

أما بالنسبة للأراضي الصحراوية فقد عرفها قانون التوجيه العقاري في المادة 18 منه¹، و جاءت التعليمات رقم 01 المؤرخة في 23 ماي 2009 المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية²، وأبرز ما جاء في هذه التعليمات هو توضيح كيفية إنجاز عملية المسح، أما عن ترقيم العقارات وطبيعتها فقد جاء في المادة 02 فقرة 02 منها على أن المحافظ العقاري يقوم فور تسلمه لوثائق المسح السهبي أو الصحراوي بترقيم العقارات ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة³.

03 . المسح الغابي وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المحدد لقواعد إعداد مسح

الأراضي الغابية الوطنية

بالرجوع إلى نص المادة 37 من قانون الأملاك الوطنية فإن الغابات و الثروات الغابية التي تملكها الدولة هي أملاك وطنية عمومية، وقد عرف المشرع الجزائري الغابات في نص المادة 02 من

- عرفت المادة 12 من نفس القانون الأراضي ذات الوجهة الرعوية على أنها: (الأرض ذات الوجهة الرعوية في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم، وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت، أو التي يمكن إحيائها وبعث الأنواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة وتدخل في الأراضي ذات الوجهة الرعوية جميع الأراضي التي يحسن استعمالها في تخصيص المراعي، الدائمة أو إعادة تخصيصها لأسباب علمية بيئية واقتصادية بغية المحافظة على الأراضي ومثل ذلك أراضي الأعراس، وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 300 ملم والناتجة عن إصلاح المراعي الهضبية أو المساحات الحلقائبة القديمة وحرثها).

- و عرفت المادة 16 منه الأراضي الحلقائبة على أنها: (المساحة الحلقائبة في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلقاء النوع السائد).

1- عرفت المادة 18 من القانون المتضمن التوجيه العقاري الأراضي الصحراوية على أنها: (الأرض الصحراوية، في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم).

2- التعليمات رقم 01 المؤرخة في 23 ماي 2009، المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح و ترقيم الأراضي السهبية و الصحراوية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

3- أسس الترقيم النهائي للعقارات السهبية والصحراوية بمجرد إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية، خلافاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تشير إلى أن العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات صحيحة مشهورة لا يستفيدون من الترقيم النهائي إلا بعد مرور سنتين من الإيداع.

القانون 84_12 المتضمن النظام العام للغابات¹ على أنها: " إن الثروة الغابية ثروة وطنية، واحترام الشجرة واجب على جميع المواطنين".

من أجل تحديد الملك الغابي أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية²، وقد كان الهدف من المسح الغابي حسب المادة 02 منه هو التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها³. والملاحظ أن عملية المسح الغابي لا تختلف في جوهرها عن مسح الأراضي العام.

الفرع الرابع

الأهداف المرجوة من تطهير الملكية العقارية عن طريق المسح العام للأراضي

يهدف مسح الأراضي العام إلى تحقيق مجموعة من الأهداف نذكر منها ما يأتي:

01. الأهداف الاقتصادية لعملية المسح العام للأراضي

يساهم المسح العام للأراضي بشكل كبير في ترقية السوق العقارية، باعتبار العقار مصدرا من مصادر الثروة، وإعداد مسح الأراضي العام يخلق استقرارا في التعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار⁴، وذلك من خلال توفير المعلومات الكافية واللازمة حول العقار⁵.

¹ - قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ج. عدد 26، الصادر بتاريخ 26 يونيو 1984، معدل ومتمم.

² - مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 25 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج. عدد 30، الصادر بتاريخ 24 ماي 2000.

³ - فكيري آمال، المرجع السابق، ص 04.

⁴ - بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 157.

⁵ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص 15.

02. الأهداف التقنية لعملية المسح العام للأراضي

يتولى المسح العام للأراضي مهمة تقنية تتجسد من خلال الأعمال الطبوغرافية والتقنية من أجل إعداد الصور الجوية المعالجة وكذا المخطط المساحي الذي يخضع باستمرار لعملية الضبط اليومي بالإضافة إلى قياس المساحات¹.

03. الأهداف الإعلامية لعملية المسح العام للأراضي

تحقق عملية المسح العقاري أهدافا إعلامية تتمحور حول منح المعلومات الدقيقة على الوضعية العقارية لكل من يطلب ذلك، ويتم تسليم المعلومات سواء كانت تتعلق بالعقار في حد ذاته أو بشخص ما ورد اسمه كمالك في السجل العقاري².

04. الأهداف الاجتماعية لعملية المسح العام للأراضي

إن الهدف من المسح العقاري هو تمكين صاحب العقار من سند يثبت به ملكية ذلك العقار، واعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة³ وهذا ما نصت عليه المادة 46 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴، حيث تقيد فيه جميع الحقوق العقارية التي ترد على العقار وكذا جميع الأعباء والالتزامات التي تثقله⁵.

¹-قرنان فضيلة، المرجع السابق، ص79.

²-الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص33.

³-رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص204.

⁴-تنص المادة 46 من المرسوم 63-76 على: (يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وكل نقل لحق ملكية، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد).

⁵-زيدة نور الدين، "الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص"، مجلة المعيار، المجلد 08، عدد 01، جامعة الأمير عبد القادر قسنطينة، الجزائر، 2017، ص434.

05. الأهداف الإحصائية لعملية المسح العام للأراضي

من المستقر عليه أن عملية المسح ينتج عنها إنشاء قاعدة تكون بمثابة مصدر لمعطيات دقيقة حول الوضعية العقارية الحقيقية في المناطق الممسوحة¹، وهو ما يسهل إحصاء الأملاك باختلاف أنواعها سواء كانت أملاك وطنية، وقفية، أو خاصة، و هذا من أجل التخطيط المستقبلي و معرفة احتياجات السكان في مختلف المجالات².

06. الأهداف القانونية لعملية المسح العام للأراضي

يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالكاها، بحيث يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع به، أما في مجال الحقوق القانونية فإن المسح يلعب دورين أساسيين، فهو من جهة يكشف هذه الحقوق، ومن جهة أخرى يكون سببا في إقرارها³، فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية، فكل تصرف يتضمن إنشاء أو نقل أو تعديل أو التصريح بحق من الحقوق العينية العقارية لا يمكن إشهاره لدى المحافظة العقارية إلا إذا كان مرفقا بمستخرج مساحي، تسلمه مصلحة مسح الأراضي إلى محرري العقود، مما يعطي سرعة و فعالية في إنجاز تلك العقود والوثائق بكل سهولة استنادا على هذا المستخرج⁴.

07. الأهداف الجبائية لعملية المسح العام للأراضي

تساهم عملية المسح في تحديد الوعاء الضريبي، وذلك بتحديد طبيعة العقار ومساحته وتحديد هوية مالكة من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة به⁵.

1- الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص32.

2- رحابية عماد الدين، المرجع السابق، ص207.

3- رويصات مسعود، المرجع السابق، ص46.

4- التعليم رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1990، مجمع النصوص القانونية لسنة 1999، الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

5- بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص156.

المطلب الثاني

الإجراءات العملية لإعداد المسح العام للأراضي

حرصا من المشرع الجزائري على ضمان حسن سير عملية المسح، اتخذ هذا الأخير مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لعملية المسح أو عند إعدادها و ضبطها، ويمكن تقسيمها إلى تحضيرية و مرحلة ميدانية.

من أجل دراسة الإجراءات العملية للمسح، سنتناول في الفرع الأول الهيئات القائمة على تطهير الملكية العقارية، ونخصص الفرع الثاني لدراسة الأعمال الافتتاحية لعملية المسح، أما الفرع الثالث الأعمال التحضيرية، أما في الفرع الرابع سنتناول العمليات الميدانية، وفي الفرع الخامس نتناول العمليات الختامية.

الفرع الأول

الهيئات الإدارية المتخصصة في مسح الأراضي

تعتبر الأملاك الوطنية موردا اقتصاديا مهما للدولة والجماعات المحلية، لهذا أعطى لها المشرع أهمية كبيرة، وإن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية والتحكم في عقاراتها، استدعى منها توفير آلية قانونية تتمثل في هيئات إدارية تشرف على عملية المسح العقاري¹، تتوزع هذه الهيئات من أعلى الهرم على مستوى وزارة المالية إلى أدناه على مستوى البلدية، وتم إصدار سلسلة من النصوص القانونية من أجل هيكلة و إعادة هيكلة الإدارات الساهرة على العملية.

¹ - بودقزدام سامية، إلغات ربيحة، المرجع السابق، ص 258.

أولاً

الهيئات الإدارية المنظمة لعملية تطهير الملكية العقارية عن طريق المسح العام للأراضي

قامت الحكومة من أجل حسن تسيير الأملاك الوطنية بتأسيس عدة هيكل إدارية تقوم على إدارة مسح الأراضي، تتواجد هذه الهياكل على المستوى المركزي والمحلي، الأمر الذي أدى إلى ظهور جهاز إداري ضخم، معقد ومتداخل الاختصاصات، دفع بالحكومة إلى إحداث عدة إصلاحات من أجل التنسيق فيما بينها.

تحقيقاً لمبدأ التكامل بين الوظائف التي تقوم بها الإدارة المشرفة على تسيير الأملاك الوطنية، قامت الحكومة بحل بعض الهياكل الإدارية وإدماجها بأخرى، كما قامت بتأسيس أجهزة إدارية جديدة لتعوض أخرى.

01. الهيئات المنظمة لعملية مسح الأراضي العام على المستوى المركزي (المديرية العامة

للأملاك الوطنية)

تدخل عملية المسح ضمن مهام واختصاص المديرية العامة للأملاك الوطنية، حسب ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية¹، فإن هذه المديرية تمت إعادة هيكلتها في قسمين مكلفين على التوالي بمهام تسيير واثمين أملاك الدولة ومهام مسح الأراضي و الحفظ العقاري، بالإضافة إلى (04) مديريات عرضية².

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 21-252 مؤرخ في 06 يونيو 2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج.ر.ج.ج. عدد 47، الصادر بتاريخ 15 يونيو 2021.

² - تجدر الإشارة إلى أنه سابقاً كانت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي المكلفة بعملية المسح العام للأراضي في جميع أنحاء التراب الوطني، وتم حل هذه الوكالة والأجهزة الإدارية غير الممركزة التابعة لها بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، والذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-234، وتم تحويل جميع أملاكها و مستخدميها إلى وزارة المالية، وإن الهدف الأساسي من وراء حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هو إدماج المهام الملقاة على عاتقها مع المهام الموكلة إلى إدارة الحفظ العقاري من أجل خلق التكامل بين الإدارتين، لأن عمليات المسح ما هي إلا أعمال تحضيرية للعمليات المتعلقة بالحفظ العقاري، خاصة ما تعلق بمسك السجل العقاري، الشهر العقاري، تحرير العقود، الدفتر العقاري.

تتكون المديرية العامة للأموال الوطنية من قسمين: قسم أملاك الدولة ويتكون من مديرتين، و قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري وهو القسم المعني بدراستنا، لأنه يتولى وضع الإستراتيجية في مجال الإنتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي، وكذا إنجاز العمليات التقنية الرامية لإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مستوى التراب الوطني¹.

يتكون قسم مسح الأراضي و الحفظ العقاري من مديرتين:

أ. مديرية عمليات مسح الأراضي

تكلف هذه المديرية بما يلي:

- . تنفيذ الإستراتيجية في مجال إنتاج وتجديد و تصحيح مسح الأراضي.
- . السهر على تطبيق المعايير المتعلقة بالمعلومة الجغرافية.
- . تأطير تنفيذ الأنشطة المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام من طرف المصالح غير الممركزة والسهر على تحيينه.
- . المشاركة في تحديد الضريبة العقارية، وإعداد الجدول العام لعقارات أملاك الدولة.
- . متابعة عمليات التحيين المنتظم لوثائق المسح.

تتكون هذه المديرية من 4 مديريات فرعية، تتمثل فيما يأتي:

- . المديرية الفرعية لأنشطة مسح الأراضي والعلاقات مع الشركاء.
- . المديرية الفرعية للتخطيط ومتابعة أشغال مسح الأراضي.
- . المديرية الفرعية لتثمين معلومة مسح الأراضي والضبط.
- . المديرية الفرعية لتحيين مسح الأراضي.

¹ - أنظر النموذج الخاص بالهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأموال الوطنية، ملحق رقم 01.

ب . مديرية المحافظة العقارية

تكلف بالقيام ب:

- . تنفيذ النشاطات المتعلقة بالسجل العقاري و الشهر العقاري .
- . السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ومراقبة تنفيذ هذه الأحكام على مستوى المصالح الخارجية.
- . تنشيط وتوجيه وتأطير نشاطات المحافظات العقارية وتحسين خدماتها.
- . تتكون المحافظة العقارية من 03 مديريات فرعية تتوزع على النحو التالي:
- . المديرية الفرعية للشهر العقاري.
- . المديرية الفرعية للتقييمات العقارية.
- . المديرية الفرعية لمتابعة خدمات المحافظة العقارية¹.

على هذا الأساس وقصد إتمام الإجراءات الخاصة بالهيكل التنظيمي الجديد للمديرية العامة للأماكن الوطنية أصدرت المديرية العامة للأماكن الوطنية المذكرة رقم 14325 المؤرخة في 21 ديسمبر 2021 المتضمنة الهيكل التنظيمي الجديد للمديرية العامة للأماكن الوطنية²، حيث قامت بإبراز هذا الهيكل الجديد و تعيين المسؤولين المنصبين عليه، ودعت جميع المصالح التابعة لها إلى اتخاذ كل التدابير اللازمة للعمل به، الذي يجب أن ينعكس خاصة في المراسلات الوثائق الإدارية الصادرة عن مصالحها أو البريد الموجه من طرفها إلى هياكل الإدارة المركزية للمديرية العامة للأماكن الوطنية، كما دعت إلى تقديم مساهمة فعالة في تشييد هذا الصرح الإداري الجديد لمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي الحفظ العقاري.

¹ - أنظر نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية.

² - المذكرة رقم 14325 المؤرخة في 21 ديسمبر 2012، تتعلق بالهيكل التنظيمي الجديد للمديرية العامة للأماكن الوطنية/ العلاقة بين الإدارة المركزي و المصالح الخارجية، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة المالية.

02. الهيئات المنظمة لعملية مسح الأراضي على المستوى الجهوي و المحلي

تنظم المصالح الخارجية لأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية كما يلي: مديرية جهوية للأملاك الوطنية على المستوى الجهوي، ومديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، أما على مستوى البلدية فهناك إدارة للحفظ العقاري.

أ. المديرية الجهوية للأملاك الوطنية كهيئة منظمة لعملية مسح الأراضي العام على المستوى الجهوي

تم إنشاء هذه المديرية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها¹، وتكلف هذه المديرية بالمهام التالية: تمثيل الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى الجهوي. تنفيذ وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية.

العلاقة الوظيفية بين الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية والمديريات الولائية لأملاك الدولة والمديريات الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، كما تكلف بتنشيط عمل المديريات الولائية التابعة لاختصاصها الإقليمي وتوجيهه وتنسيقه وتقييمه ومراقبته².

وتم تحديد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أفريل 2022 المتضمن تحديد صلاحيات و تنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية³، والتي تتكون من 05 مديريات⁴.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، ج.ر.ج.ج، عدد 80، الصادر بتاريخ 20 أكتوبر 2021.

2 - أنظر المادة 08 من نفس المرسوم.

3 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 07 أفريل 2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 34، الصادر بتاريخ 19 ماي 2022.

4 - أنظر النموذج الخاص بالهيكل التنظيمي الخاص بالمديرية الجهوية للأملاك الوطنية، ملحق رقم 02.

إن الهدف من تأسيس المديرية الجهوية للأموال الوطنية هو خلق همزة وصل بين المديرية العامة للأموال الوطنية ومديريات أملاك الدولة ومديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولايات، وذلك بإعداد تالخيص وحصائل لمختلف النشاطات التي تقوم بها المديريات الولائية، وعرضها على المصالح المركزية لإيجاد الحلول الكفيلة لمواجهتها، كما جاءت لتعوض المفتشية الجهوية للأموال الوطنية والحفظ العقاري والمديرية الجهوية لمسح الأراضي¹ التي تم إلغاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393².

ب . على المستوى المحلي

تنظم عملية المسح على المستوى المحلي كل من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري والمحافظة العقارية.

ب . 01. المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري

تنظم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري³ في مصالح وتنظم كل مصلحة في مكاتب⁴، وتتضمن في إطار أداء مهامها من فرق عملياتية، وتتولى القيام بالمهام التالية:

. تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.

. القيام بإجراء إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل

العقاري.

. ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، وعمليات التحقيق العقاري وتعيين حدود الملكيات ورسمها

وقسمتها.

¹ - يوسف بلال، "الإصلاحات الهيكلية لإدارة الأملاك الوطنية في الجزائر"، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 11، عدد 01، جامعة مستغانم، الجزائر، 2023، ص 220.

² - أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها.

³ - قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-393، كانت مديرية الحفظ العقاري في الولاية مستقلة عن المديرية الولائية لمسح الأراضي، لأن العمل الذي تقوم به هذه الأخيرة تمهيد للعمل الذي تقوم به مديرية الحفظ العقاري للولاية، قامت الحكومة بإدماج كل منهما في مديرية واحدة تدعى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

⁴ - أنظر النموذج الخاص بالهيكل التنظيمي الخاص لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، ملحق رقم 03.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

.تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتعيينه باستمرار .

.السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري .

.متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية

المختصة.

.القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بناء على

طلب فتح تحقيق لكل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما تكن طبيعته القانونية.

.تكليف ضمان حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية

وسلامتها.

.إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري استغلالها تبادلاً.

.التحليل الدوري لنشاط المحافظات العقارية، إعداد تلاخيص عنها تبليغها للسلطات السلمية.

.ممارسة السلطة السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي

والحفظ العقاري.

.ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها واستعمالها في أحسن

الظروف¹.

إن إدماج الحكومة لمديرتي مسح الأراضي والحفظ العقاري في مديرية واحدة، من شأنه توحيد

العمل المحلي في مجال مسح الأراضي والحفظ العقاري، مما يسهل عمل المصالح المكلفة بإدارة

الأماكن الوطنية وتقليص الإجراءات القضائية².

ب. 02. المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسند لها شهر التصرفات العقارية

ووثائق المسح لإنشاء السجل العقاري، وقد مرت المحافظة العقارية في الجزائر بعدة مراحل بدء

بالأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ثم تلاه المرسوم المتعلق

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها.

² - يوسف بلال، المرجع السابق، ص 225.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات المسووحة

بتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-65¹ المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري²، وصولاً إلى آخر نص قانوني صدر في هذا الشأن وهو المرسوم التنفيذي المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها الذي أعيد بموجبه تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، حيث أصبحت المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تختص بشؤون مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى البلدية، تتبع هيكلية لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية³.

قامت الحكومة على المستوى البلدي أو البلدي المشترك لإدارة الأملاك الوطنية بإلغاء الفروع المحلية لمسح الأراضي وألحقت المهام التي كانت تقوم بها بالمهام التي تقوم بها المحافظات العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي المتضمن تحديد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها⁴.

تتولى المحافظة العقارية القيام بالمهام التالية:

. استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام، من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضمان توافرها مع السجل العقاري.
. القيام مع اكتمال عمليات المسح في بلدية، بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات المسووحة وتكريس الإجراء بتسليم دفاتر عقارية للأشخاص الذين يثبت الاعتراف بحق ملكيتهم.
. إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود التي تستوفي الشروط الشكلية والموضوعية التي تقتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 10، الصادر بتاريخ 06 مارس 1991، معدل ومتمم.
² - تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص16.
³ - روشو جمال، بوط سفيان، "صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، دائرة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، المجلد 07، عدد 01، معهد الحقوق و العلوم السياسية بالمركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة، الجزائر، 2023، ص208.
⁴ - يوسف بيلال، المرجع السابق، ص225.

. التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للتقييم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا التقييم.

. حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام والشهر العقاري والتقييم في السجل العقاري.

. تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور.

. إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.

. تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة على الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.

. السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقاً لقواعد المحاسبة العمومية المحددة بالتشريع والتنظيم المعمول بها¹.

و قد حدد القرار الوزاري المؤرخ في 11 جويلية 2022² التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية في 05 أقسام وصلاحيات كل قسم.

ثانياً

الهيئات المتدخلة في عملية المسح

توجد هيئات تتدخل في عملية المسح العام للأراضي و هي:

01. مديرية أملاك الدولة

إن مديرية أملاك الدولة إدارة عمومية، تتمثل مهمتها في تسيير وتنظيم وحماية الأملاك الوطنية التي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات وفقاً لقواعد قانونية عدة سنها المشرع، فهي هيئة منظمة ومتدخلة في عملية المسح العام للأراضي، وقد تم تحديد التنظيم الداخلي لمديرية أملاك الدولة

¹ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها.

² - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 يوليو 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، ج.ر.ج.ج، عدد 59، الصادر بتاريخ 08 سبتمبر 2022.

وصلاحياتها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022، وقد تم التطرق إليها عند الحديث عن الهيئات المنظمة لعملية المسح.

02. لجنة مسح الأراضي على مستوى البلديات

تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، من أجل وضع الحدود لكل بلدية معنية بعملية المسح العقاري، وسنتعرض إلى تشكيلة هذه اللجنة و مهامها في الفرع الثاني.

الفرع الثاني

الأعمال الافتتاحية لعملية المسح العام للأراضي

تتمثل الأعمال الافتتاحية لعملية المسح في صدور قرار من الوالي وإنشاء لجنة مكلفة بمتابعة ذلك.

أولا

افتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي

تنطلق عملية المسح بناء على قرار من الوالي ، الذي يحدد فيه تاريخ افتتاح المسح والتي تأتي بعد شهر على الأكثر من نشر هذا القرار¹، و يتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، وتبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي² وهذا حسب المادة 02 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويعلم الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة في أجل 15 يوم قبل افتتاح

¹ - محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري دراسة تحليلية، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2000-2001، ص34.

² - معكوف منى، الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري و توثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، 2019-2020، ص79.

هذه العمليات¹، وهذا حتى يتمكن المالكين والحائزين للعقارات من تحضير مستنداتهم لإثبات حقوقهم على العقارات المشغولة من قبلهم².

ثانيا

إنشاء لجنة المسح

أقر كل من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمرسوم المتعلق بـمسح الأراضي العام المذكوران سابقا بوجوب تأسيس لجنة بلدية لمسح الأراضي، تتولى هذه اللجنة الإشراف على عمليات المسح منذ افتتاحها إلى نهايتها³، ويتم إنشاء هذه اللجنة بالموازاة مع صدور قرار افتتاح عمليات المسح، وتتشكل هذه اللجنة من الأعضاء التالية:

. قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن اختصاصاتها رئيسا، ويعين من قبل رئيس المجلس القضائي.

. رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.

. ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

. ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

. ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

. موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

. مهندس خبير تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

. المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله⁴.

. مسؤول من مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري¹.

1 - أنظر نص المادة 03 من المرسوم المتعلق بـمسح الأراضي العام.

2 - دهار محمد، قصاب سليمان، "السجل العقاري: عمليات المسح العام والترقيم"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 9، عدد 02، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2021، ص189.

3 - لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013، ص20.

4 - كعباش عائشة، المرجع السابق، ص54.

أما إذا تعلق المسح بمنطقة تشمل على مساحات ومواقع محمية، فيجب أن تضم هذه اللجنة ممثل عن مدير الثقافة في الولاية، أما فيما يخص المسح في المناطق الحضرية، فيجب أن تضم ممثل عن المصالح الفلاحية، وممثل عن المصالح المحلية للري.

تتولى لجنة مسح الأراضي القيام بالمهام التالية:

. جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

. التثبت من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق بينهم إذا أمكن.

. البت في المنازعات المرفوعة إليها بناء على سندات وعمليات المعاينة والتحقق².

الفرع الثالث

الأعمال التحضيرية لعملية مسح الأراضي العام

إن التحضير الجيد من شأنه أن يسمح بالسير الحسن لعمليات المسح، لهذا تشمل الأعمال التحضيرية جملة من المهام تنصب في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية واستعمال تقنية التصوير الجوي للإمام بحدود الإقليم، ومن ثم تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ترتب حسب درجة الصعوبات المحتمل وقوعها³.

أولا

جمع الوثائق و التصوير الجوي

قبل البدء في عملية المسح لابد من جمع جميع الوثائق اللازمة التي تساعد على تحديد محيط البلدية، ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984

¹ - كان المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي هو العضو في لجنة المسح قبل حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

² - حمود مليسا، المرجع السابق، ص132.

³ - أنظر التعليمات رقم 16، المرجع السابق.

المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد¹، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة، وهذا من أجل وضع الحدود الإقليمية للبلدية².

إضافة إلى ذلك بت تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية، التي تتمثل في الخرائط على سلم (25000/1) أو (50000/1) المتعلقة بالمناطق الريفية، والخرائط على سلم (2500/1) أو (5000/1) المتعلقة بالمناطق الحضرية³، وكذا المخططات المشيخية، المخططات النموذجية على سلم (4000/1)، مخططات الإقليم، مخططات الأراضي الفلاحية، في إطار نظام التسيير الذاتي، مخططات الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية⁴، مخططات الغابات ومخططات المستثمرات الفلاحية، وكذا الصور الجوية على سلم (20000/1) والصور الجوية على سلم (5000/1) المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، الوثائق المتعلقة بالأماكن الوقفية والطرق وتلك التي تحتفظ بها الهيئات المسيرة للأماكن مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري⁵.

وهناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات المسح المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية والأماكن التي كانت موضوع نزع الملكية على مستوى البلدية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل، كما يجب مطالبة المحافظة العقارية بقائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة، وكذا السجل الجبائي المتواجد على

¹ - قانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج. عدد 06، الصادر بتاريخ 07 فيفري 1987، معدل ومتمم.

² - معيريف محمد وآخرون، المرجع السابق، ص20.

³ - الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص49.

⁴ - لبيض ليلي، منازل الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص53.

⁵ - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود العمري تيزي وزو، 2013-2014، ص225.

مستوى المصالح الجبائية¹، وكذلك الوثائق العقارية والشهادات التي تحوزها الهيئات الموزعة بالمصالح العمومية التابعة للدولة².

بالإضافة إلى جمع الوثائق المذكورة أعلاه، تأتي عملية التصوير الجوي التي يتولاها المعهد الوطني للخرائط³، بحيث يتم إعداد خرائط خاصة بالبلدية المعنية وكذلك صور جوية لقوئل قديمة وحديثة، تتم معالجتها لكي يتسنى لهم القيام بإعداد معالم ورسم حدود الملكيات عليها، وتكون هذه المخططات في أكثر من نسخة⁴.

تجسد الصور الجوية على ورق رفيع وبسلم خاص في المنطقة الريفية أو الحضرية حسب المنطقة، وعلى أساس هذه الصور يتم إعداد المخططات الطبوغرافية لإقليم البلدية محل عملية المسح التي يتم الاستعانة بها في تحديد حدود البلدية وتجزئة إقليمها⁵.

ثانيا

تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام وتحديد مناطق الصعوبة

تقوم المصالح المكلفة بالمسح بفضل الصور والخرائط الموجودة لديها بتقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية⁶، ويتم ترقيم الأقسام في كل بلدية حسب ترتيب تصاعدي غير منقطع وبتسلسل أفقي يبدأ بإعطاء الرقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه

¹ - التعلية رقم 16، المرجع السابق.

² - سماعيني هاجر، منازل الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، فرع قانون منازعات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، 2019-2020، ص30.

³ - شريالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، دس، ص89.

⁴ - حوينق عثمان، سلخ محمد لمين، نتائج تطبيق الآليات القانونية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها (ولاية الوادي نموذجاً)، مداخلة لمقابلة في إطار فعاليات الملتقى الثالث عشر حول إشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر الوادي، طبعة 2021، الجزائر، 2021، ص167.

⁵ - الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص49.

⁶ - بقة فريد، فعالية آليات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2013-2014، ص73.

الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم إلى الغرب في شكل تعرجي¹، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين².

تحدد مصالح مسح الأراضي المناطق الصعبة التي تعيق تقدم عمليات المسح وتحددها على مخطط منظم، يتم إبعادها مؤقتا بعد موافقة مصالح المسح³.

يتم ترتيب الأقسام المساحية حسب درجة الصعوبة التي قد يواجهها أعوان المصالح المكلفة بالمسح، والمتمثلة في تنوع طبيعة الملكية من حيث صغر المساحات وتعدد الملاك أو كثرة الشيوخ⁴، كثافة الغطاء النباتي وغيرها، وبالتالي تعطى الأولوية عند البدء في أشغال المسح للقسم الأسهل لتمتد إلى الأقسام الأخرى حسب تصاعد درجة الصعوبات⁵.

الفرع الرابع

العمليات الميدانية للمسح العام للأراضي

بعد إتمام الأعمال التحضيرية، تقوم الهيئة المكلفة بالمسح مباشرة بالأعمال الميدانية التي تنحصر في عمليتين وهما: عملية وضع الحدود وعملية التحقيق العقاري.

1 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص ص 249-250.

2 - أنظر التعليمية رقم 16، المرجع السابق.

3 - منقار هواري، الحماية القانونية و القضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة للحصول على درجة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2019-2020، ص 80.

4 - بودقزدام سامية، إغاث ربيحة، المرجع السابق، ص 263.

5 - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 97.

أولاً

عملية وضع الحدود

تهدف هذه العملية إلى معرفة الحدود الإقليمية للبلدية المعنية بعملية المسح العقاري، حيث أوجبت المادة 05 من المرسوم المتضمن مسح الأراضي العام على أنه ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها على أساس الوثائق الرسمية¹، ويتم تحديد إقليم البلدية عن طريق تعليم الحدود بعلامات مجسمة وواضحة، ويشرف على هذه العملية تقني لمصالح المسح بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة²، كما يقوم وزير الداخلية بحل المشاكل والعراقيل التي تعترض سير عمليات المسح بالنسبة للبلديات التي على الحدود مع بلديات ولايات أخرى أو حدود دولة أخرى³، ويحرر محضر تثبيت الحدود ما بين البلديات وذلك على مطبوع نموذج T12 بواسطة مخططات مرئية وعند الحاجة بمخططات استطلاعية⁴، ويتم نقل الحدود على مخطط بياني للحدود يتم التوقيع عليه من طرف الذين حضروا عملية التحديد⁵، بعد إنجاز هذه العملية يتم تقسيم الإقليم البلدي إلى إقليم حضري وإقليم ريفي.

1 - تنص المادة 05 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام على أنه: (ينبغي على البلديات أن تحدد إقليمها، ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات).

2 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 230.

3 - دزيري إبتسام، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون العقود، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2011-2012، ص 68.

4 - التعلية رقم 16، المرجع السابق.

5 - جديلي نوال، المرجع السابق، ص 110.

ثانيا

عملية التحقيق العقاري

بعد الانتهاء من عملية تقسيم و ترقيم الأقسام المساحية، تأتي مرحلة التحقيق الميداني التي تلعب دور هام في تحديد العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و الأعباء التي تنقل العقار، و كذلك تحديد كافة المعلومات المتعلقة بأصحاب الحقوق، وتتولى فرق التحقيق القيام بعملية التحقيق الميداني في قسم من أقسام البلدية.

01. الفرق الميدانية المكلفة بالتحقيق

تتكون كل فرقة من الفرق المكلفة بالتحقيق الميداني من 5 أعوان وهم: رئيس فرقة المسح، عونين تقنيين، محققين عقاريين، وممثل البلدية¹.

يكلف الأعوان المحققون بالمهام التالية:

. فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.

. جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.

. إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة لعملية التحقيق العقاري².

. تقدير أفعال الحيابة.

. إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.

. مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على

مستوى إدارة أملاك الدولة، والوثائق الأخرى التي تم جمعها أثناء الشغال التحضيرية.

. إعداد بطاقة التحقيق العقاري³.

¹ - بودقزدام سامية، إلغات ربيحة، المرجع السابق، ص263.

² - وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص27.

³ - بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع حقوق، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2005-2006، ص23.

02. التحقيق الميداني للمسح

يباشر المحققون العقاريون عملهم تبعا للمهام المسندة إليهم للسير في عملية التحقيق العقاري¹، التي تبدأ بمعاينة أصحاب الحقوق و معاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى.

أ . معاينة أصحاب الحقوق

يتولى المحقق العقاريون قبل التحقيق في الملكية معاينة أصحاب الحقوق أو المالكين الظاهرين الذين قد يكونون أشخاص طبيعيين أو معنويين²، فبالنسبة للشخص الطبيعي تتحدد هويته بذكر لقبه واسمه مع اسم الأب والجد وكذا تاريخ ومكان الميلاد، والوضعية العائلية والمهنية، والعنوان بالكامل، وفي حالة الملكية الشائعة فتحدد هوية أحد الشركاء في حالة وجود فريضة³، أما في غياب الفريضة فتذكر هوية الوارث الذي يدير المال الشائع، بينما تحدد هوية الأشخاص المعنوية بذكر تسميتها، طبيعتها القانونية و مقرها الاجتماعي⁴، أما إذا كان الشخص المعنوي شركة مدنية فتذكر تسميتها، شكلها القانوني ومقرها، أن بالنسبة للجمعيات فيتم ذكر تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها، أما بالنسبة للنقابات فتذكر تسميتها، مقرها، تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية⁵.

1 - عرفت المادة 10 من المرسوم التنفيذي المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، التحقيق العقاري على أنه: "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى".

2 - شربالي مواز، المرجع السابق، ص94.

3 - قرنان فضية، المرجع السابق، ص110.

4 - شربالي مواز، المرجع السابق، ص94.

5 - حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دط، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2018، ص119.

ب . معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار

إن الهدف من عملية التحقق العقاري هو جمع العناصر التي من شأنها إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وكذلك الأعباء المثقلة لهذا العقار¹.

يتم سير التحقيق بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، ويجب أن يتسم الأعوان المكلفين بالتحقيق بالدقة أثناء إنجاز مهامهم، ومن ثمة وجب عليهم حث الأشخاص على تقديم مساعدتهم وشرحهم لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يرتكز على إرساء نظام عقاري مبني على أسس قانونية سليمة وتسليم الملاك سندات ملكية شرعية²، ويتم التحقيق بحضور الملاك المعنيين الذين يتم استدعاؤهم³، وعليهم أن يقدموا جميع التوضيحات وأن يثبتوا حقوقهم على العقارات محل المسح⁴.

حدد التشريع المنظم لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة وكذا التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي الوسائل التي يتم بواسطتها إثبات حق الملكية⁵، سواء بواسطة السند في حالة تواجده أو عن طريق التحري في حالة غياب السند.

. المعاينة بواسطة السند

تتم بالفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، و تتمثل هذه السندات في:

. السندات الرسمية: و من بينها سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم، العقود الإدارية المنشئة، الناقل، المصرحة أو المثبتة، أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات في السابق، العقود المنشئة، الناقل، المصرحة أو المثبتة، أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية

1 - معكوف منى، المرجع السابق، ص 89.

2 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 257.

3 - يتم استدعاء كل شخص له علاقة بالعقار موضوع المسح بواسطة 03 استدعاءات، تفصل بين كل استدعاء وآخر مدة 15 يوم، وإلا فإن عملية التحديد تتم تلقائياً دون حضوره.

4 - جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و التشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016-2017، ص 74.

5 - كعباش عائشة، المرجع السابق، ص 251.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

المعدة من طرف الموثقين السابقين، كاتب ضبط الموثق والخاضعة لإجراء الشهر العقاري، أو المعدة من طرف القضاة الموثقين السابقين المتعلقة بالعقارات الواقعة داخل المناطق الريفية الخاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، القرارات القضائية المنشئة، الناقل، المصرحة أو المثبتة، أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه¹.

. السندات غير الرسمية: و هي السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971²,

ويجب على الأشخاص المكلفين بالتحقيق عند دراسة هذه السندات القيام بما يلي:

. التحقق من شرعية هذا السند من خلال مطابقته للقوانين المعمول بها لإثبات حق الملكية.

. التأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها³.

. وجوب القيام بالتحري والاستقصاء إذا تعلق الأمر بالحالات التالية:

• الوثيقة لها كل مميزات السند القانوني غير أنه لا شيء يوحي بأنها تخص العقار محل التحقيق العقاري.

• السند القانوني يخص موضوع العقار محل التحقيق، لكن المساحة المذكورة أقل بكثير من تلك المرفوعة ميدانيا.

• الشخص الذي مسه التحقيق لديه مساحة تفوق تلك المرفوعة ميدانيا، و لقد سائر اجتهاد المحكمة العليا مسألة التحقيق في مسألة الحيازة الزائدة⁴ وذلك من خلال قرار المحكمة العليا رقم 271312 الصادر بتاريخ 23 جوان 2004⁵.

1 - كعباش عائشة، المرجع السابق، ص ص74-75.

2 - زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 ، 2015-2016، ص ص50.

3 - معكوف منى، المرجع السابق، ص ص91.

4 - الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص ص58.

5 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 271312، الصادر بتاريخ 2004/06/23، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01، لسنة 2007، ص ص417.

- أقر هذا القرار المبدأ التالي: "لا يعد حائزا مساحة زائدة على ما هو ثابت بعقد البيع حائزا عرضيا، و من ثم يتعين في حالة التمسك بالتقدم المكسب البحث في مدى توفر الحيازة على شرطها المادي والمعنوي و استمرارها لمدة غير محددة قانونا".

. المعايينة في غياب سند الملكية

يتم معايينة حق الملكية في غياب سند الملكية عن طريق البحث والتحري من أجل إثبات واقعة الحيازة¹، وهذه العملية تتطلب تحقيقا معمقا من أجل جمع جميع العناصر الضرورية لتقدير الحيازة، بحيث يتعين على المطالب بحق الملكية أن يقدم كافة الإثباتات ووثائق الحالة المدنية وكافة الوثائق الأخرى كشهادة الشهود، وشهادة الملاك المجاورين، والشهادات الجبائية².

كما يمكن البحث في أرشيف المحافظة العقارية عن وجود حق مشهر يتعارض بالعقار الممسوح يتعارض مع الحيازة المصرح بها، والتأكد أن العقار لا يدخل ضمن أملاك الدولة³.

يمكن القول أنه عند نهاية التحقيق يتم التحصل على عقارات لها سندات ملكية أو عقارات ليس لها سندات ملكية أو عقار تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح ولم يدع أي شخص تملكه بالحيازة⁴.

بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري وتعيين الحدود، يقوم الأعوان المكلفون بعملية المسح بإعداد البطاقات العقارية الخاصة بأجزاء الملكية والملاك والحائزون، وهي:

. البطاقة (T4) تخص أجزاء الملكية محل التحديد.

. البطاقة (T5) تخص الشخص الطبيعي، تحرر في نسختين تحفظ أحدهما وتسلم الأخرى

للمالك.

. البطاقة (T6) تخص الأشخاص الاعتبارية.

. البطاقة (T7)⁵ تخص أجزاء الملكية وتحتوي على جميع بيانات المالك.

¹ - يمكن تعريف الحيازة بأنها واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني أو حق شخصي سواء

كان الحائز هو صاحب هذا الحق أو لم يكن، والظهور عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر.

² - حمود مليسا، المرجع السابق، ص145.

³ - بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص174.

⁴ - معيريف محمد و آخرون، المرجع السابق، ص23.

⁵ - أنظر النموذج الخاص ببطاقة التحقيق T7 ، ملحق رقم 06.

.البطاقة (T8) تخص أجزاء الملكية المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتشمل كل الشقق.

.البطاقة (T9) تخص الشقق الفردية للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

.البطاقة (T10)¹ تخص نتائج التحقيق العقاري².

الفرع الخامس

العمليات الختامية لعملية المسح العام للأراضي

بمجرد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري يتم الشروع في تحضير وثائق المسح، وتودع نسخة من هذه الوثائق بمقر البلدية.

أولا

إعداد و إيداع الوثائق المسجلة بالبلدية

بعد الانتهاء من عملية التحقيق الميداني وعملية تثبيت الحدود يتم إعداد وثائق المسح وتودع بالبلدية.

01. إعداد وثائق المسح

بمجرد الانتهاء من عملية التحقيق يتم الشروع في إعداد وثائق المسح بالوحدة العقارية³، وتتمثل في:

. جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي، حيث ترتب فيها جميع العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

1- أنظر النموذج الخاص ببطاقة العقار T10، ملحق رقم 07.

2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص59.

3- عيساوي عبد القادر، "طبيعة وثائق مسح الأراضي في القانون الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، عدد 01، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2022، ص ص820-821.

. سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

. المخططات المساحية المطابق للوضع الحالية لقطعة الأرض¹، وهو التمثيل البياني للإقليم البلدي في جميع تفاصيل و أجزاء الملكية مهما كان نوعها، بحيث يصف الأملاك و يحدد موقعها و يستعمل لحساب مجموعات ملكية و قطع أراضي².

. جدول الحسابات وهو عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي فهو يشمل رقم حساب المالك و عدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة.

. البطاقات العقارية T10 وتشمل كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، من معلومات متعلقة بالمالك أو الحائز ليتم وفقها الترقيم العقاري.

. مصفوفة المسح M04³ وهي جدول مساحي يحتوي على عدة خانات، ويضم كل المعلومات لكل مالك بما فيها جميع ممتلكاته التي يملكها على مستوى البلدية⁴.

02. إيداع الوثائق المسجلة في البلدية

بعد إتمام إعداد وثائق المسح يتم إيداعها بمقر البلدية المعنية لمدة شهر، قصد تمكين المعنيين من الإطلاع عليها وإيداع معارضتهم، ويتم هذا الإيداع سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية أو المناطق مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام⁵، ويتم الإيداع من طرف رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه شهادة إيداع، ويقوم هذا الأخير بإعلام الجمهور بالإيداع عن طريق إشعار ممضي من طرفه حيث ينشر في الأماكن المعتادة للصق

¹ - أنظر المادة 01 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام.

² - Aloui Amar, propriété Et Régime Foncier En Algérie, 7ème édition, Edition Houma, Algerie, 2017, P 127.

³ - أنظر النموذج الخاص بمصفوفة المسح، ملحق رقم 13.

⁴ - حجاوي عز الدين، أثر أعمال المسح في تأسيس السجل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص ص 446-447.

⁵ - فكيري آمال، المرجع السابق، ص 14.

المناشير للبلدية والبلديات المجاورة وكذا بالوسائل أو الإعلانات الكتابية والشفوية من أجل تقديم الاحتجاجات من كل شخص تم المساس بحقوقه¹.

ثانيا

الشكاوى و طريقة البت فيها من طرف لجنة المسح و المنازعات المتعلقة بها

تترتب على عملية المسح تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكة ومن الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها، فتستقر بذلك الأوضاع القانونية لتلك العقارات، لذا فتح المشرع المجال للطعن في هذه الوثائق إما إداريا أمام لجنة المسح أو أمام الجهات القضائية².

01. المنازعة الإدارية في وثائق المسح

عند الانتهاء من عملية المسح تبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوى التي يفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح، وهذا ما سنحاول التفصيل فيه أدناه.

أ. تلقي الاعتراضات وأجالها

لقد أوجبت المادة 10 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام على المالكين والحائزين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان أثناء القيام بأعمال المسح، ومكنتهم من الإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء، غير أنه قد لا يتمكن أصحاب الحقوق من حضور أعمال المسح، أو أنهم حضروا و أدلوا بملاحظاتهم لكن لم يتم الاعتداد بها من طرف فرق المسح، فلذلك رأى المشرع ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقا، وحتى بعد إيداع الوثائق المسحية، حيث يكون لهؤلاء طيلة مدة شهر من تاريخ إيداعها تقديم الشكاوى وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي المتعلق

¹ . أنظر نص المادة 11 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام.

² - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص74.

بمسح الأراضي العام¹، ويكون ذلك إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفاهة إلى رئيس فرقة المسح الموجود بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام المعلن عنها للجمهور.

ويكون موضوع الشكوى إما المطالبة بحق فات صاحبه المطالبة به أثناء عمليات المسح، أو ينصب على حق الملكية أو على مدى هذا الحق، أو على الحد بينه وبين جيرانه.

لقد حدد المشرع مدة الاعتراض على المخططات والوثائق الملحقة بها، مدة شهر من تاريخ إيداعها تحت طائلة عدم قبولها².

ب . الفصل في الاعتراضات والشكاوى

إن من مهام لجنة المسح التي يتأسسها، البت في هذه النزاعات التي لم يتم تسويتها³، وهي نفس الجهة التي يؤول إليها الاختصاص لفحص الشكاوى المقدمة ضمن الأجل المحدد بشهر، من أجل فحصها وإبداء الرأي فيها، وتحاول التوفيق بين المنازعتين وفقا لنص المادة 12 من نفس المرسوم⁴، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون في المخطط، وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها⁵.

قد يتفق الطرفان على إبرام اتفاق ودي دون اللجوء إلى القضاء إذا كان النزاع يتعلق بالحدود، فيتفقان على خبير عند الاقتضاء يقوم بتعيين الحدود بناء على مستندات كل طرف، ويحرر بذلك محضرا يكون ملزما لهما⁶.

¹ - عياد وهاب، "المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه"، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، المجلد 10، عدد 2، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2017، ص18.

² - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص75.

³ - أ نظر نص المادة 9 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام.

⁴ - فكيري آمال، المرجع السابق، صص16-17.

⁵ - المادة 12 فقرة 02 و المادة 13 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام.

⁶ - عياد وهاب، المرجع السابق، ص19.

أما في حالة فشل الصلح، تمنح للأطراف المتنازعة مهلة 3 أشهر من أجل الاتفاق على الحدود، أو رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، وبعد انقضاء هذا الأجل تصبح الحدود المؤقتة نهائية¹.

02. المنازعة القضائية

نصت المادة 14 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام على أنه يعطى أجل 3 أشهر للمالكين المتنازعين من أجل الاتفاق على الحدود، أو رفع دعواهم أمام القضاء المختص، فيعود الاختصاص للقضاء العادي إذا كان أطراف النزاع أشخاص تابعين للقانون الخاص وبالتالي تكون المحكمة المختصة هي محكمة موقع العقار طبقا للمادة 40 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، أما إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري طبقا للمادة 800 من نفس القانون³.

أشارت المادة 14 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام على أنه بعد انتهاء أجل 3 أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية، بمعنى أنه لا يجوز الرجوع عنها أو إعادة النظر فيها إلا في حالتين وهما:

. الغلط المادي ذلك أن إعداد السجل العيني رغم دقة إجراءاته فإنه لا يخلو من الأخطاء الأمر الذي تنبه له المشرع بجواز إعادة النظر في محاضر المسح بناء على وجود غلط مادي فيها. ظهور المالك الحقيقي، الذي أجاز له المشرع بموجب المادة 14 السالفة الذكر الطعن في صحة البيانات الواردة في السجل العيني⁴.

1 - سعدون كريمة، "التقييم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، عدد 02، جامعة بجاية، الجزائر، 2020، ص 198.

2 - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008، معدل و متمم.

3 - يتم الاعتماد على المعيار العضوي لتحديد الاختصاص للجهات القضائية المختصة في منازعات المسح.

4 - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص ص 79-81.

المبحث الثاني

الأعمال القانونية الهادفة لترقيم العقارات الممسوحة وتأسيس السجل العقاري

يترتب عن المسح العقاري عدة نتائج، من بينها إعداد الوثائق المسحية، لتبدأ مرحلة إيداعها لدى المحافظة العقارية الذي يعتبر الإجراء الأول لتأسيس السجل العقاري، ويعرف السجل العقاري بأنه مجموعة من الوثائق التي تبين وضع العقار من الناحيتين المادية و القانونية، بحيث يمكن معرفة الحالة الحقيقية للعقار من حيث موقعة ومشمولاته ونوعه، ومن حيث الحقوق العينية المترتبة له وأعليه، وجميع التعديلات الطارئة عليه¹.

فبمجرد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يشرع المحافظ العقاري في ترقيم العقارات الممسوحة إما ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت، كما يلتزم هذا الأخير بمسك البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري و إعداد دفاتر عقاري التي تعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

سنقوم بدراسة هذا المبحث في مطلب، نتناول في الأول ترقيم العقارات الممسوحة كأثر لإيداع وثائق المسح، و في المطلب الثاني نتناول الإجراءات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري.

المطلب الأول

ترقيم العقارات الممسوحة كأثر لإيداع وثائق المسح

يترتب عن عملية المسح عدة نتائج، من بينها إعداد الوثائق المرتبطة بالمسح، التي يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية، ثم إجراء عملية الترقيم العقاري.

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص ص 187-188.

الفرع الأول

إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

بمجرد الانتهاء من الأعمال المادية السابقة لتأسيس السجل العقاري، تودع وثائق المسح المصادق عليها من طرف لجنة المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية وشهرها.

أولاً

استلام وثائق المسح

بعد إتمام من عملية المسح، تقوم مصالح المسح العقاري بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة من أقسام البلدية المعنية¹، مع مراعاة الآجال المحددة لذلك.

ثانياً

إعداد محضر استلام وثائق المسح

يعد محضر الاستلام وثيقة بموجبها يعلن المحافظ العقاري على قبوله لإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام واسم البلدية²، ويقوم بتحريره في 04 نسخ متطابقة ويقوم بإرسالها إلى كل من رئيس البلدية التي تم فيها المسح ومصلحة مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة وتبقى نسخة رابعة للمحافظة العقارية بعد التأشير عليها من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري ومسح الأراضي، ولكن قبل تحرير محضر الاستلام³ يقوم المحافظ

1 - أنظر نص المادة 08 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص52.

3 - أنظر النموذج الخاص بمحضر استلام وثائق مسح الأراضي، ملحق رقم 04.

العقاري بفحص الوثائق المودعة لديه والتي يمكنه رفض إيداعها إذا رأى نقصا فيها ويكون محضر الاستلام محل إشهار¹.

01. فحص وثائق المسح

بمجرد استلام وثائق المسح، يقوم المحافظ العقاري بفحصها من الناحية الشكلية ومن الناحية الموضوعية.

أ . الفحص من الناحية الشكلية

يجب على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية: جداول الأقسام، سجل المساحة، مخططات المسح، جدول الحساب، بطاقات العقارات T10، فإذا رأى نقصا في الوثائق المسحية يمتنع عن تحرير محضر الاستلام.

ب . الفحص من ناحية المضمون

يجب أن تكون وثائق المسح خالية من أي كشط أو تحوير، وأن تكون مقروءة بصفة واضحة وذلك من أجل تفادي أي خطأ عند قيامه بتقييم العقارات².

02. رفض إيداع وثائق المسح

يقوم المحافظ العقاري برفض إيداع الوثائق عند الانتهاء من فحصها إذا وجد فيها نقصا، ويذكر ذلك كتابيا، كما يجب عليه أن يذكر بدقة الحالات والمواضيع التي يشوبها النقص و يطلب

¹ - زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، صص 202-221.

- أنظر النموذج الخاص بنشر محضر استلام وثائق المسح، ملحق رقم 05.

² - دريلو فاطمة الزهراء، السياسة الجزائرية المنتهجة في مجال ضبط المعاملات العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016-2017، صص 146.

تصحيحها، ويبلغ هذا الرفض لمصلحة المسح التي تقوم بالتصحيحات أو تعيد إيداع وثائق المسح من جديد لدى المحافظة العقارية¹.

03. قبول إيداع وثائق المسح و تحرير محضر استلامها

إذا رأى المحافظ العقاري أن وثائق المسح كاملة، يقوم بتحرير محضر استلام في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الوثائق المسجلة محددًا فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن المسووحة، وهذا ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

04. إشهار محضر استلام وثائق المسح

يكون محضر الاستلام محل إشهار واسع في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 04 أشهر، ويتم هذا الإشهار بكل الوسائل سواء عن طريق الصحافة اليومية أو عن طريق اللصق في لوحة الإعلانات في مقر المحافظة والبلدية، وفي المقرات السكنية التي توجد فيها العقارات، وذلك بغية تمكين المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية من الحضور إلى المحافظة العقارية من أجل استلامهم وثائقهم حسب الحالة، وإثارة الاحتجاجات من طرف كل من له مصلحة³.

ثالثا

إيداع الجدول الوصفي للعقار عند الإجراء الأول

بالإضافة إلى الوثائق التي تودعها لجنة المسح بالمحافظة العقارية، فإنه يجب على المالك أو الحائز أن يودع جدولًا تسلّمه له المحافظة العقارية، يحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار

¹. لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2012-2013، ص54.

²- أنظر نص المادة 09 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

³- بواشري بلقاسم، المرجع السابق، ص12.

بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي¹، وعلى هوية وأهلية أصحاب الحقوق، وعلى الأعباء المثقلة بها هذه العقارات، مع إرفاق السندات والوثائق التي تبين أصل الملكية أو الحيازة².

والملاحظ أن هذا الإجراء لا يستقيم في ظل وجود إجراءات مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ذلك أن الجدول الوصفي يحتوي على نفس البيانات التي أثبتتها إجراءات المسح، ولا يكتسي أية أهمية أو قيمة عملية بالنسبة للمحافظ العقاري، لأن المرجع الأساسي في الترقيم هو اعتماد وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية.

لقد شكل هذا الإجراء عائقاً قانونياً بالنسبة للمحافظ العقاري بإلزامه بعدم تسليم الدفتر العقاري إلا بإيداع جدول وصفي، ومن جهة أخرى أرهق صاحب الحق بتقويت فرصة الحصول على الدفتر العقاري في الوقت المناسب.

نتيجة التساؤلات التي طرحها هذا الإجراء، أصدرت الجهات الوصية تعليماتها إلى المحافظين العقاريين بعدم انتظار إيداع الجدول الوصفي للعقار والقيام بتحرير الدفتر العقاري وتسليمه وفق الإجراءات المعمول بها³.

الفرع الثاني

ترقيم العقارات الممسوحة

تعد عملية المسح العام للأراضي مرحلة أساسية في تحديد وتثبيت الملكية العقارية، ومن أهم الآثار التي تترتب عليها ترقيم العقارات الممسوحة.

يقصد بالترقيم العقاري قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العيني وإعطائها رقماً تعرف به كبيان لهوية العقار، و هو الهدف من نظام الشهر العيني، ويختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات

1 - أنظر المادة 11 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2 - سعدون كريمة، المرجع السابق، ص 199.

3 - زرباني محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 222-223.

الملكية العقارية، فقد يكون ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا، أو ترقيما في حساب العقارات غير المطالب بها¹.

أولا

كيفية إجراء عملية الترقيم في السجل العقاري

يباشر المحافظ العقاري 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، وتسجل هذه الاعتراضات التي قد تثار بذكر تاريخها، وتجرى في هذا السجل الترقيمات المؤقتة والنهائية بذكر تاريخها ورقم البطاقة المقابلة لها في سجل الإيداع².

ثانيا

أنواع الترقيمات العقارية

تعد عملية الترقيم العقاري عملية قانونية مهمة، يقوم بها المحافظ العقاري مباشرة بعد استلام الوثائق، وقد حددت المواد 12، 13، 14 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم نوعين من الترقيمات، فقد يكون الترقيم مؤقتا أو نهائيا.

¹ - عاشور نصر الدين ودحامية علي، "إشكالات منازعات

الترقيم العقاري في القضاء الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 16، عدد 01، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2021، ص113.

² - حشود نسيم، "دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية"، بفاتر البحوث العلمية، المجلد 09، عدد 01، المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، 2021، ص364.

01. الترقيم النهائي في السجل العقاري

يعتبر الترقيم نهائياً في ثلاثة حالات و هي:

الحالة الأولى: وجود عقود أو مستندات تثبت الملكية العقارية، إذ يعتبر الترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها أو أصحاب الحقوق عليها سندات معتد بها قانوناً في إثبات الملكية العقارية وهي السندات الرسمية وغير الرسمية¹ والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية، وهذا حسب نص المادة 12 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الحالة الثانية: يعتبر الترقيم نهائياً أيضاً إذا تحول من ترقيم مؤقت إلى نهائي وذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها².

الحالة الثالثة: وهي تتعلق بالأموال التي لا مالك لها، ونصت عليه المادة 23 مكرر من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي تم تعديلها بموجب المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015، وتخص العقارات التي لم يطالب بها أحد خلال عمليات المسح إذ ترقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة³.

ويسري الترقيم النهائي ابتداء من يوم استلام وثائق المسح طبقاً للمادة 34 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المعدلة 11 للمادة من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴، ويسلم المحافظ العقاري لصاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري¹،

1 - التعلية رقم 16، المرجع السابق.

2 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص236.

3 - دهار محمد، قصاب سليمان، السجل العقاري: "عمليات المسح العام للأراضي و الترقيم"، مجلة القانون الدولي و التنمية، المجلد 09، عدد 02، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2021، ص192.

4 - تنص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 على أنه: " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو الآتي:

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات مشهورة، يكون الترقيم نهائياً من يوم استلام وثائق المسح.

- بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة، يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المحددة ضمن التشريع و التنظيم الجاري بهما العمل، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح".

سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية، وفي حالة الشيوخ يعد دفترًا واحدًا يحتفظ به في المحافظة العقارية، وإذا اتفق الملاك على الشيوخ فيما بينهم وعينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة الدفتر، يشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري². ولا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء³، وقد كرست المحكمة العليا هذا المبدأ في قرارها الصادر في 2005/02/23.

02. الترقيم المؤقت في السجل العقاري

نصت المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 على هذا النوع و هو الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين، وقد استحدثت المشرع نوع جديد من الترقيم بموجب القانون رقم 11-17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 و هو الترقيم الذي يكون في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح العام للأراضي الذي يكون لمدة 15 سنة⁴.

أ. الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

ترقم العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة 04 أشهر في حالة العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات المدونة في وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب⁵ طبقًا لنص المادتين 827 و 828 من القانون المدني⁶، ومفادهما ألا يكون الشخص مالكا للعقار ولكنه حائزا حيازة هادئة وعلنية ومستمرة لمدة 15 سنة دون

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ظل آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط 2013، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 53.

² - معيريف محمد و آخرون، المرجع السابق، ص 41.

³ - حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية باجتهادات قضائية حديثة لم يسبق نشرها و تعاليق قانونية، روافد العلم، الجزائر، 2015، ص 315.

- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 282811، المؤرخ في 2005/02/23، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01، لسنة 2005.

⁴ - حويذق عثمان، محمد لمين سلخ، المرجع السابق، ص 169.

⁵ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 4، دار هومة، الجزائر، ص 114.

⁶ - أنظر نص المادتين 827 و 828 من القانون المدني.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

انقطاع، وإذا كانت الحياة ممتدة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب هو 10 سنوات¹، وكذلك الحائزين على شهادات الحياة والأحكام القضائية المثبتة للحقوق².

وقد جعل المشرع الجزائري بموجب المادة 11 من الأمر المتضمن مسح الأراضي العام المعدلة بموجب المادة 34 قانون المالية لسنة 2019³ بداية سريان الترخيم المؤقت من وقت تقديم طلب الترخيم من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح⁴، ويصبح الترخيم نهائيا بانقضاء مدة 04 أشهر إذا لم يقدم أي اعتراض، أو رفضت أو سحبت هذه الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري، ويتم بعدها تسليم دفتر العقاري للمعني⁵.

ب . الترخيم المؤقت لمدة سنتين

ترقم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد حقوق الملكية من طرف المحافظ العقاري وفقا للمادة 14 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁶. و يصبح الترخيم نهائيا بعد انقضاء هذه المدة إلا إذا ظهرت وقائع قانونية جديدة تقطع الشك باليقين حول ملكية العقار⁷. ويمكن تسليم

1 - كحيل حكيمة، "الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترخيم العقاري المؤقت"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، المجلد 17، عدد 02، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2022، ص 654.

2 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 54.

3 - وفقا للمادة 11 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام فإنه يتم ترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح، إلا أنه وبعد التعديل الوارد في المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 أصبح حساب المدة يبدأ من تاريخ إيداع طلب الترخيم لدى المحافظة العقارية من طرف المعني.

4 - خمار نريمان، عاشور نصر الدين، "إشكالات الترخيم العقاري و طرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، المجلد 06، عدد 04، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2021، ص 542.

5 - زيدة نور الدين، المرجع السابق، ص 131.

6 - أنظر نص المادة 14 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

7 - صياد كريم، 'فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري'، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، عدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2019، ص 157.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

شهادة الترقيم المؤقت بناء على طلب المعنيين وترتب هذه الشهادة نفس الآثار المنصوص عليها في شهادة الحيابة¹.

وكذلك ترقم لمدة سنتين العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، فاستنادا لنص المادة 23 مكرر من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدلة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، فإنه يمكن إعادة ترقيم العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح من ترقيم لمدة 15 سنة وهذا هو الأصل إلى ترقيم لمدة سنتين، إذا ما تمت المطالبة به على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية²، وتتم المطالبة بإعادة ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين وفق الإجراءات المبينة في التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018³.

نصت المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 المعدلة للمادة 11 من الأمر المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أحكام جديدة بخصوص آجال الترقيم المؤقت، بحيث يبدأ سريان الترقيم المؤقت بنوعيه المذكورين أعلاه من يوم تقديم طلب الترقيم من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح⁴.

في حالة الترقيم المؤقت سواء لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين، يمكن للأطراف المعنيين طلب شهادة الترقيم المؤقت⁵، و التي تعرف على أنها سندا رسميا صادرا عن موظف عام وهو المحافظ العقاري بناء على طلب المستفيد من الترقيم بعد دفعه رسم ثابت حسب نص المادة 153 فقرة 7 من القانون 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، تثبت بأن العقار موضوع الشهادة مرقم باسم

1 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص55.

2 - التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، الصادرة عن المديرية العامة للأملالك الوطنية، وزارة المالية.

3 - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص655.

4 - سعدون كريمة، المرجع السابق، ص200.

5 - أنظر النموذج الخاص بشهادة الترقيم المؤقت، ملحق رقم 08.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

المالك ترقيماً مؤقتاً، تخوله صفة الحائز لا المالك وعلى هذا الأساس لا يكون له سوى التصرف المادي في العقار دون التصرف القانوني فيه إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري¹.

تتميز شهادة الترقيم المؤقت بمجموعة من الخصائص، وهي:

. شهادة الترقيم المؤقت هي شهادة مؤقتة

تتميز شهادة الترقيم المؤقت بأنها مؤقتة أي صالحة لمدة محددة فقط وهذا استناداً إلى نص المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، وتختلف هذه المدة باختلاف نوع الترقيم المؤقت (04 أشهر أو سنتين)² ، والهدف من هذه الخاصية هو فتح المجال للاعتراض على الترقيم من ذوي المصلحة التي يفصل فيها المحافظ العقاري بمحضر صلح له قوة الإلزام بين الأطراف المتصالحة³، وفي حالة عدم المصالحة يتم الفصل فيه أمام القضاء المختص سواء القضاء العقاري أو القضاء الإداري طبقاً للمادة 516 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

. شهادة الترقيم المؤقت تثبت الحيابة لا الملكية

تم تحديد القيمة القانونية لشهادة الترقيم المؤقت بموجب المادة 66 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 15 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992⁵ ، و بموجب القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004⁶، وتعتبر شهادة الترقيم

¹ - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 658.

² - بوتشيشة زين الدين، إبراهيم ملاوي، "شهادة الترقيم المؤقت في التشريع الجزائري"، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، عدد 02، 2022، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، الجزائر، ص 753.

³ - أنظر نص المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل.

⁴ - تنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

⁵ - قانون رقم 91-25، المؤرخ في 15 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر.ج.ج، عدد 65، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

⁶ - قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر.ج.ج، عدد 83، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2003.

المؤقت بمثابة سند رسمي يثبت وقائع الحيابة، فهي بمثابة شهادة الحيابة بصيغة إجرائية جديدة، وعليه فهي ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيابة¹.

. آثار شهادة الترقيم المؤقت

تترتب على شهادة الترقيم المؤقت نفس الآثار المترتبة عن شهادة الحيابة، من بينها:
. يتم الاعتراف بالحيابة لصاحب شهادة الترقيم المؤقت، وبالتالي يكون في مركز واضع اليد بسند دون أن يكون له الحق في التصرف إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري الذي يثبت الملكية في المناطق الممسوحة².

. يكون لصاحب شهادة الترقيم المؤقت الحق في الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم³، إضافة إلى حقه في رهن العقار⁴.

. تعطي شهادة الترقيم المؤقت للمالك الظاهر صفة التقاضي⁵، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 367715 الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2006 والذي جاء فيه: "تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك، وبالتالي صفة التقاضي، و تؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيها قضائيا"⁶.

لكنه بالرجوع إلى التعليم رقم 365 المؤرخة في 10 جانفي 2018⁷ المتعلقة بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري في فقرتها 1-5، فقد تضمنت الإشارة إلى أن تعديل المادة 353 فقرة 7 تم حذف عبارة "تحمل شهادة الترقيم المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيابة"،

1 - موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 180.

2 - بوتشيشة زين الدين، ملاوي إبراهيم، المرجع السابق، ص 759.

3 - خالدي أحمد، حق الملكية و القيود الواردة عليه في القانون المدني الجزائري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 239.

4 - بن عمر محمد، المرجع السابق، ص 117.

5 - رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 286.

6 - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 367715 الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2006، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02 لسنة 2006، ص 413.

7 - التعليم رقم 356 المؤرخة في 10 جانفي 2018، تتعلق بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

وبهذا التعديل لا يكون لشهادة الترقيم أي أثر قانوني، لأن قانون المالية لسنة 2018 قد تضمن في المادة 88 أحكام جديدة تتعلق بالاعتراضات في مرحلة الترقيم المؤقت التي ستكون موضوع تعليمة تطبيقية في هذا الخصوص، غير أنه لا علاقة بين القوة الثبوتية لشهادة الترقيم المؤقت وما ذهبت إليه المادة 88 المذكورة، إذ يأتي تبرير التعليمة مجانبا للصواب، ذلك أن التعديل الذي مس المادة 353 يتعلق برسم الشهادة قد عدل الرسم وسكت عن باقي الفقرة، وهذا التفسير يعد خلط بين التشريع بالتعليمات اللائحية الداخلية التي تخالف أحكام القانون والاجتهاد القضائي المنوه إليه أعلاه¹.

كما أنه لا يسوغ قانونيا أن تمنح لشخص وثيقة إدارية رسمية مودعة بالسجل العقاري بعد دفع رسم وفي نفس الوقت تكون عديمة الأثر القانوني.

ج . الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة بالنسبة للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح

إن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء أشغال المسح، والتي لم يتمكن أعوان المسح من التعرف على أصحابها، ولم تكن محل مطالبة من بداية التحقيق الميداني إلى غاية إيداع وثائق المسح بالبلدية تسجل في حساب جديد يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وقد جاءت هذه التسمية بموجب المادة 89 من قانون المالية 2018² والذي يعدل المادة 23 مكرر من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري³، و ترقم العقارات لمدة 15 سنة تسري من تاريخ طلب الترقيم¹.

¹ - محدة جلول، "مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقارية و الاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري"، *مجلة العلوم القانونية والسياسية*، المجلد 13، عدد 01، جامعة الوادي، الجزائر، 2022، ص49.

² - تنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2019 على (تعديل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، كما يلي: المادة 23 مكرر: "يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به من خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" و يرقم ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية).

³ - تم إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بموجب القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، وبالتحديد في المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه، والتي نصت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال

وقد بينت التعليمات رقم 4060 المذكورة أعلاه بشكل واضح مجال تطبيق هذا النص والسندات الواجب تقديمها، وكيفية معالجة الطلبات الرامية إلى تسوية العقارات غير المطالب بها.²

حيث أنه بعد استكمال أشغال المسح وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بدراسة هذه الوثائق وتفحصها والتأكد من توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 89 السالفة الذكر، إضافة إلى قيامه بتفحص الأرشيف على مستوى المحافظة العقارية واتصاله بمختلف المصالح المعنية، وبعد تأكده من عدم وجود أي معلومة لهذا العقار حينئذ يقوم بترقيمه مؤقتا لمدة 15 سنة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.³

في حالة المطالبة بملكية العقار بموجب سند ملكية مشهر خلال 15 سنة، يقوم المحافظ العقاري في غياب أي دعوى قضائية بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه بعد قيامه بالتحريات المعهودة له.

أما في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد القيام بالتحريات المعهودة له بالترقيم المؤقت للعقار لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب.

وإذا تبين من نتائج التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق، وبعد استنفاد أجل 15 سنة يرقم العقار ترقيميا نهائياً باسم الدولة.⁴

المسح العام للأراضي يرقم ترقيميا نهائياً باسم الدولة، وما يمكن ملاحظته أن المشرع استبدل مصطلح "العقارات المسجلة في حساب مجهول" بمصطلح "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، وجعل الترقيم مؤقتا بعدما كان نهائياً.

1 - أنظر المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019.

2 - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 655.

3 - روشو جمال، بوط سفيان، المرجع السابق، ص 215.

4 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، ط 2018، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 44.

المطلب الثاني

الإجراءات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري

بعد إتمام الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري والمتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح والترقيم العقاري، يقوم المحافظ العقاري ببعض الإجراءات الداخلية التي تضيف على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، ومن أجل تثبيت الحقوق المشهورة يتم إعداد دفتر العقاري الذي يتم فيه تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بالعقار.

الفرع الأول

مسك مجموعة البطاقات العقارية

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، والمحافظ العقاري ملزم بمسكها و التأشير عليها.

أولاً

تعريف البطاقة العقارية

هي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بموجب قرار من وزير المالية¹، وهي تمثل و تظهر النطاق الطبيعي للعقارات التي من خلالها نستطيع معرفة كل بيانات العقار، وصفه، نوعه، وكل المعلومات عن مالكة أو حائزه، كما تبين الوضعية القانونية الحالية للعقار، حيث نجد تاريخ ملكية العقار، كيفية تملكه والأعباء التي تثقله².

¹ - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص55.

² - لزهاري القيزي، المرجع السابق، ص61.

ثانيا

أنواع البطاقات العقارية

تختلف البطاقات العقارية بحسب طبيعة العقار وموقعه، وهي:

01. البطاقات الأبجدية (PR10)¹

وهي بطاقة ترتب ترتيبا أبجديا حسب أصحاب الحقوق، تحتوي على قسمين، قسم علوي يشتمل على كافة البيانات المتعلقة بهوية صاحب الحق سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوياً، وقسم سفلي يتضمن جميع العناصر المتعلقة بالعقار²، وهذا وفقاً لنص المادة 44 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري³.

02. بطاقات قطع الأراضي (PR01)⁴

وهي البطاقة التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، وتتألف من قسمين: القسم العلوي يتضمن البلدية التي يقع فيها العقار، وبيان مسح الأراضي ورقم المخطط ومحتوى المسح و تاريخ إنشاء البطاقة العقارية ورقمها الترتيبي وتاريخ إجراء الترقيم، وقسم سفلي يتكون من خمسة جداول⁵.

1 - أنظر النموذج الخاص بالبطاقة الأبجدية، ملحق رقم 12.

2 - الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 91.

3 - تنص المادة 44 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه: "فضلاً عن سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41، فإن المحافظ العقاري يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها، وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية و المراجع الخاصة ببطاقات العقارات".

4 - أنظر النموذج الخاص ببطاقة قطع الأراضي بالملحق رقم 09.

5 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 56.

يقوم المحافظ العقاري بترتيب هذه البطاقات حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط المسح¹.

03. بطاقات العقارات الحضرية

يقصد بالعقارات الحضرية العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، وتعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري، كما تعد هذه البطاقة حتى في حالة العقارات غير الممسوحة²، وتتقسم هذه البطاقات إلى:

أ . البطاقات العامة للعقار (PR2)³

ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقار المبنى سواء كان ذو استعمال فردي أو جماعي، ويتكون هذا النوع من البطاقات من قسم علوي يحتوي على اسم البلدية التي يقع في حيزها الجغرافي العقار وموقع العقار (الشارع والرقم)، وبيان محتوى المسح، وقسم سفلي يحتوي على سنة جداول وترتب هذه البطاقات ترتيباً تصاعدياً حسب القسم أو الجزء إذا كانت المنطقة التي يقع فيها العقار ممسوحة، ويتم الترتيب حسب الشارع والرقم إذا كانت المنطقة غير ممسوحة⁴.

ب . البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة (PR3)⁵

تنشأ هذه البطاقة لكل عقار يخضع لنظام الملكية المشتركة، بحيث تخصص لكل جزء منقسم وفقاً لنظام الملكية المشتركة، وتشمل هذه البطاقة قسم علوي يحتوي على البلدية التي يقع فيها

1- أنظر المادة 26 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص25.

3- أنظر النموذج الخاص بالبطاقة العامة للعقار ملحق رقم 10.

4- بن عمر محمد، المرجع السابق، ص117.

5- أنظر النموذج الخاص بالبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة بالملحق رقم 11.

العقار، قسم ومجموعة الملكية، والوحدة وسعة المسح، وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول¹، وترتب هذه البطاقة بعد البطاقة العامة بحسب تسلسل ترقيم القطع².

ثالثا

التأشير على البطاقات العقارية

يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية بالشكل وبالكيفية المنصوص عليها بموجب المواد 33 إلى 44 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري³، بحيث يتم التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ما عدا التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد، فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

وتحرر التأشير بكيفية واضحة ومختصرة، وأن استعمال الأختام أو الأرقام والتاريخ مرخص به، وكذلك استعمال المختصرات الجارية مع وجوب تسطير الخطوط بالمسطرة ومنع التحشير والكشط، مع تسطير خط بالحبر بعد كل إجراءات، أما الغلط المنسوب لأعوان المحافظات والذي يتم اكتشافه في التأشير على البطاقات، فيمكن تصحيحه إما بمبادرة المحافظ وإما بناء على طلب صاحب حائز السجل العقاري، مع بقاء التأشير الأولى على حالها والتصحيحات المسجلة بتاريخها الجديد⁴.

ينبغي أن يظهر في كل عملية تأشير بمناسبة أي إجراء يتبعه إجراء إشهار عقاري، تاريخ الشهر ومراجعته وكذلك جميع البيانات المتعلقة بالوثائق المقدمة للشهر مثل تاريخ العقد أو القرار القضائي وغيرها، ثم نوع التصرف أو الاتفاق وشروطه وكذلك الموثق والهيئة المحررة للوثيقة المراد

¹ - الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 91.

² - منقار هواري، الحماية القانونية و القضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة للحصول على درجة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2019-2022، ص 106.

³ - الذهبي خليفة، المرجع السابق، ص 92.

⁴ - أنظر نص المادة 33 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري.

شهرها ثم الثمن الأساسي أو التقديري ومبلغ الدين في حالة تقييد رهون العقارية، كل ذلك على نفس البطاقة المتعلقة بالعقار محل التصرف¹.

يؤشر على بطاقة كل عقار إذا تعلق الأمر بإنشاء أو تعديل أو إنهاء حقوق مشتركة²، كما يؤشر بأسماء مختلف الورثة أو الموصى لهم على بطاقة العقار بمناسبة إشهار الشهادة التوثيقية سواء على الشيوخ أو بالحصة التي تعود لكل منهم إذا كان ذلك مبيّن في الشهادة³.

أما إذا تعلق الأمر بعديمي الأهلية يتم التأشير على البطاقة باسمهم مع توضيح ذلك كالكصر والمنع⁴.

الفرع الثاني

إعداد الدفتر العقاري

من أهم آثار المسح العقاري الوصول إلى وثيقة إدارية تثبت الملكية العقارية التي تمثل في التشريع الجزائري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية وهو الدفتر العقاري، وقد أحاطها المشرع بجملة من الإجراءات القانونية من أجل إعداده و تسليمه.

أولا

تعريف الدفتر العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري، لكن ورد هذا المصطلح لأول مرة في المرسوم رقم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، والذي صدر تنفيذا للأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية الملغى⁵، حيث نصت المادة 32¹ منه على أن الدفتر العقاري يشكل السند الوحيد لإقامة

1 - حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري، و مدى مسؤوليته، المرجع السابق، ص 157.

2 - بروتوكول لياس، المرجع السابق، ص 46.

3 - أنظر نص المادة 39 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

4 - أنظر نص المادة 40 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

5 - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 73.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

الدليل في شأن الملكية العقارية²، وأعيد تكريسه بموجب المادة 18³ من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ولم تعرف هذه المادة الدفتر العقاري وإنما اقتصر المشرع الجزائري على ذكر العناصر المكونة له⁴.

إن عدم تقديم المشرع تعريفا للدفتر العقاري جعل الكثير من الباحثين يعرفونه، إذ يعرفه البعض بأنه: "سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية"⁵.

ويعرف الدفتر العقاري بأنه السند الوحيد المثبت للملكية العقارية وفق نظام الشهر العيني، عند الإجراء الأول في السجل العقاري، عملا بأحكام المادة 19 من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهو ناجم عن عملية الترقيم العقاري التي يباشرها المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح، مقابل إمضاء محضر الاستلام، ولا يعد الدفتر العقاري إلا إذا كان الترقيم نهائي، سواء مباشرة بعد تلقي وثائق المسح أو عند انقضاء أجل الترقيم المؤقت دون وجود نزاع قضائي حول العقار المعني⁶.

1 - نصت المادة 32 من المرسوم المتعلق بإثبات الملكية الخاصة على: (بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، كما هو منصوص في المادة 25 من الأمر 71-73 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية).

2 - التعليم رقم 1401 المؤرخة 2021/02/07، تتضمن الدفتر العقاري، تدابير جديدة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المنشورة في مجموعة النصوص القانونية- تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري، ص71.

3 - تنص المادة 18 من المرسوم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على: "يقدم مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفترا عقاريا تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقاري".

4 - صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012-2013، ص76.

5 - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص249.

6 - التعليم رقم 1401، المرجع السابق.

يتم إعداده طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية و هو القرار الصادر بتاريخ 27 ماي 1976¹ طبقاً للمادة 45 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ولا بد أن تدون فيه ما جاء في المادة 19 من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري².

ثانياً

كيفية تنظيم الدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري على نسخ البيانات الموجودة على البطاقات العقارية المنشأة بموجب الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري³، حسب نص المادة 45 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن الدفتر العقاري يجب أن يعد ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط، والجداول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات.

ويجب التسطير بين كل إجراء وآخر عن طريق خط بالحبر، ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

يشهد المحافظ العقاري بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة⁴.

يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيريات الواردة في البطاقات العقارية الذي يبلغ إلى المعنيين، وله أن يندر حائز الدفتر من أجل تقديمه قصد ضبطه، وفي حالة ما إذا طلب المالك تصحيح التأشيريات، فإن المحافظ لا يستجيب لهذا الطلب إلا بناء على تقديم الدفتر، وإذا

¹ - قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 20، لسنة 1977.

² - تنص المادة 19 من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على: (تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر العقاري يشكل سند ملكية).

³ - بواشري بلقاسم، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، المرجع السابق، ص75.

⁴ - أنظر نص المادة 45 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام.

رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره إلى المالك بموجب رسالة موسى عليها في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب¹.

يحتوي الدفتر العقاري مثلما هو محدد في القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية، إطار علوي أو ما يسمى بالديباجة وستة جداول².

ثالثا

الضوابط المتبعة في تسليم الدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري يسلم للمالك الذي ثبت حقه بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة في منطقة ممسوحة، إذ في حالة نقل الملكية العقارية (بيع، هبة، ...) فإنه لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة، بل إن الدفتر الذي كان يحوزه البائع والذي يودع مع عقد البيع لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ بضبطه وذلك بالتأشير عليه بانتقال الملكية ليتم تسليمه للمالك الجديد³.

أما في حالة قسمة مجموعة الملكية إلى جزأين أو أكثر، فإن المحافظ العقاري يعد دفترا عقاريا جديدا، فعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إليه في البطاقة المطابقة⁴، لكن عمليا لا يتلف هذا الدفتر بل يحفظ في أرشيف المحافظة العقارية، ويؤشر في صفحاته بأنه ألغي⁵.

عندما يكون العقار مملوكا على الشيوع، يتم إعداد دفتر عقاري واحد لدى المحافظة العقارية، إلا في حالة اتفاق الشركاء على تعيين وكيل يحتفظ بهذا الدفتر، وفي هذه الحالة يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر⁶.

1 - أنظر نص المادة 51 من المرسوم المتعلق بمسح الأراضي العام.

2 - شربالي مواز، المرجع السابق، ص 107.

3 - أنظر نص المادة 46 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

4 - أنظر نص المادة 49 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

5 - لزهازي القيزي، المرجع السابق، ص 69.

6 - أنظر نص المادة 47 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وفي حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري، يمكن للمالك أن يقدم طلب كتابي مسبب، ويثبت هويته قصد الحصول على دفتر آخر، مع وجوب التأشير على البطاقة بحصول المالك على هذا الدفتر¹.

والملاحظ أن عملية إعداد وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها أضحت تتميز ببطء كبير على مستوى المحافظات العقارية، بالإضافة إلى نقص توجيههم بالكيفية التي تسمح لهم بتحضير ملفاتهم للحصول على هذه الدفاتر، كذلك سوء التنسيق بين مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأحيانا مع مصالح أملاك الدولة جعل المواطن مرغما بالتردد على هذه المصالح مع أنه غير ملزم بذلك، وعلى هذا الأساس ولمعالجة هذه التصرفات تم إصدار التعلية رقم 01 المؤرخة في 21 جانفي 2021 المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري، وأهم ما جاءت به هذه التعلية ما يلي:

. رفع الصعوبات التي تعرقل السير العادي لإجراء إعداد الدفتر العقاري، والسهر على أن يتم تسليمه لطالبه في أجل لا يتعدى 30 يوم من تاريخ إيداع ملف الحصول على الدفتر العقاري.
. تحسين ظروف الاستقبال والتوجيه على مستوى المصالح المحلية للحفظ العقاري ومسح الأراضي.

. العمل على التكفل بطلبات الدفاتر العقارية أمام شبك وحيد يكون على مستوى كل محافظة عقارية ما بين البلديات، ويضم وجوبا عونا على الأقل من مصالح مسح الأراضي.
. السهر على التطبيق الصارم للإجراءات المنصوص عليها قانونا.
. تحسين التنسيق بين مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وعند الاقتضاء، مصالح أملاك الدولة مع وضع حد لاشتراط وثائق غير منصوص عليها قانونا².

نتيجة هذه التعلية صدرت المذكرة رقم 1401 المؤرخة في 07 فيفري 2021 المتعلقة بالإجراءات الجديدة التي ستطبق وفق التدابير التنظيمية والإجرائية³ كما سيلبي توضيحه:

1 - أنظر نص المادة 52 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2 - التعلية رقم 01 المؤرخة في 21 جانفي 2021، تتعلق بإعداد وتسليم الدفتر العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

3 - التعلية رقم 1401 المؤرخة في 07 فيفري 2021، تتعلق بالتدابير الجديدة فيما يخص الدفتر العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

01. بخصوص إنشاء و دور الشباك الوحيد على مستوى المحافظة العقارية:

طبقا للتعليمية رقم 01 المذكورة أعلاه فإنه دعت المذكرة إلى ضرورة تنصيب شباك وحيد على كل مستوى محافظة عقارية وضمن قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي، يتولى دراسة ملفات الحصول على الدفاتر العقارية، ودراسة الملفات المقدمة من طرف طالبيها ومقارنتها بمحتوى السجل الممسوك في ظل نظام الشهر الشخصي وكذا مع البيانات المدونة في وثائق المسح.

ويتعين مسك سجل خاص على مستوى الشباك الوحيد مختوم ومؤشر عليه من طرف مديرية الحفظ العقاري، تدون فيه طلبات الحصول على الدفاتر العقارية حسب التسلسل الزمني لورودها مع الحرص على تسليم وصل استلام ، على أن تخصص خانة تتضمن على معلومات تتعلق بالنتائج المخصصة للطلب في الأجل المحدد.

02. بخصوص آجال إعداد تسليم الدفتر العقاري:

بموجب التعليمية المذكورة أعلاه تم تحديد أجل لعملية تسليم الدفتر العقاري ب 30 يوما من تاريخ تلقي الطلب، وقد وضحت هذه المذكرة الإجراءات التطبيقية لإعداد الدفتر العقاري¹.

الفرع الثالث

الضبط المتواصل للسجل العقاري ووثائق المسح

نظرا لأن وضعية العقار تتسم بعدم الاستقرار نتيجة للتغيرات التي تطرأ عليها، وحتى لا يفقد السجل العقاري ميزته كونه يعكس الوضعية القانونية وحالة العقارات وجب على المحافظ العقاري مسكه وضبطه باستمرار، وضمان موافقة مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق المسح، و هذه التغييرات يمكن أن تمس بالوضعية القانونية للعقار، كأن يتغير المالك بالبيع والهبة مثلا، كما يمكن أن تؤدي إلى تغيير وضعيته المادية كالهدم²، ولذلك وجب ضبط السجل العقاري باستمرار، وسوف نتعرض للكيفيات التي تنظم هذا التواصل فيما سيلي عرضه.

¹ - أنظر التعليمية رقم 1401 السالفة الذكر.

² - حجاوي عز الدين، المرجع السابق، ص85.

أولاً

الضبط في حالة التغيرات التي تؤثر على الوضعية القانونية للعقارات

تتأثر الوضعية القانونية للعقارات نتيجة مختلف التعاملات التي تطرأ عليها والتي تمس المراكز القانونية للأطراف، وتتمثل هذه التغيرات في انتقال الملكية العقارية إلى مالك جديد عن طريق البيع، وهذا ما يؤدي إلى ضبط البطاقة العقارية والدفتر العقاري الموافق لها، كما قد تتغير وضعية العقارات عن طريق تجزئتها أو قسمتها، وهذا ما يؤدي إلى تغيير في حدود العقار فتزول الوحدة العقارية الأصلية وتنشأ عنها وحدات عقارية جديدة وهذا ما يترتب عنه إنشاء بطاقات ودفاتر عقارية جديدة موافقة لها، وسنتطرق لهذه الحالات فيما يلي:

01. الضبط في حالة انتقال ملكية عقار ممسوح

قد تتغير وضعية العقار نتيجة وقائع قانونية معينة، وإن أغلب هذه التغيرات هو انتقال الملكية من شخص إلى آخر دون تجزئته أو قسمته مما يجعل حدود العقار ثابتة أي لم تتغير، وحتى يسلم إلى المالك الجديد الدفتر العقاري هناك مجموعة من الإجراءات العملية التي تتم بين محرر العقد، مصلحة المسح والمحافظة العقارية، ويتم خلالها ضبط دقيق للسجل العقاري والوثائق الملحقة به وكذا وثائق المسح، وبالتالي يجب احترام التعليمات التالية:

إن مستخرج مسح الأراضي المتمم من طرف محرر العقد ليقوم مقام "مستخرج العقد" هو المحرك الحقيقي للتطابق بين الشهر العقاري ومسح الأراضي¹، بحيث أن التصرفات التي تحدث تعديلاً في الوضعية القانونية للعقارات، والتي تكون محل إشهار على مستوى المحافظة العقارية، لا يمكن إشهارها إلا بوجود وثيقة (PR4) أو (PR4 bis)²، وبذلك يتعين على محررو العقود سواء

¹ - مراحي ريم، "محافظة مسح الأراضي في التشريع الجزائري"، دفاتر السياسة و القانون، المجلد 13، عدد 03، 2021 جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، ص 691.

² - المستخرج نموذج (PR4) خاص بالمناطق في طور المسح و لونه أبيض، أما المستخرج (PR4 bis) خاص بالمناطق الممسوحة و لونه وردي.

- أنظر النموذج الخاص ب (CC4) بالملحق رقم 16.

- أنظر النموذج الخاص ب (CC4 bis) بالملحق رقم 16.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

كانوا موثقين أو كتاب الضبط فيما يخص الأحكام القضائية أو أية هيئة إدارية تسليم هذا المستخرج إلى المحافظ العقاري مع كل وثيقة موجهة لإشهار نقل الملكية عن طريق الوفاة أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو منشئ أو مسقط لحق الملكية أو لحق الانتفاع أو لحق الإيجار طويلة الأمد أو لحق أو لحق المباني والغراس¹، ويؤدي عدم تقديم المستخرج إلى رفض الإيداع حسب المادة 100 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

يعتبر مستخرج (PR4 bis) الذي غيرت تسميته مؤخرًا إلى (CC4 bis) مطبوعة على شكل ورقة مزدوجة كل واحدة لها جدول معين، يسمى الجدول الأول "مستخرج مسح الأراضي" ويدون فيه البيانات التي تم تحديدها من طرف مصالح المسح (القسم المساحي، جزء أو مجموعة الملكية، المساحة الممسوحة، اسم و لقب المالك....)، أما الجدول الثاني يسمى "مستخرج العقد" الذي يتولى محرر العقد ملؤه بالبيانات التالية: اسم محرر العقد، طبيعة التصرف، هوية المالك القديم والمالك الجديد، التعيين الكامل للعقار وأصل ملكيته وثمانه³، ونفس البيانات يدونها في وثيقة أخرى هي وثيقة إجراء إشهار عقاري⁴.

يجب على محرر العقد، طلب تسليم مستخرج مسح الأراضي من مصلحة المسح بواسطة استمارة من نوع (CC4)، على أن يكون هذا التسليم خلال 15 يوم التي تلي الطلب⁵، ويجب أن يكون تاريخ المستخرج أقل من ستة أشهر من يوم إبرام العقود والشهادات، أو من يوم تقديم الطلب إلى العدالة، أو من يوم التنبيه في حالة الحجز العقاري، وبالنسبة للمزاد العلني فمن يوم دفتر الشروط

1 - أنظر نص المادة 73 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2 - تنص المادة 100 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

- إما دفتر العقاري.

- إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس....."

3 - حجاوي عز الدين، المرجع السابق، ص 86.

4 - لزهارى القرزي، المرجع السابق، ص 72.

5 - التعليم رقم 16، المرجع السابق.

إذا تم عن طريق التراضي ومن يوم الإيداع إذا تم عن طريق القضاء، وذلك تحت طائلة رفض الإيداع¹.

بعد تدوين بيانات العقد من طرف محرر العقد في الجزء المخصص له، يقوم بإيداع مستخرج (PR4 bis) لدى المحافظة العقارية الوثائق التالية من أجل الإشهار، ويتولى المحافظ العقاري فحصه ومقارنة البيانات الواردة فيه مع الوثيقة المودعة²، فإذا لم يلاحظ أي تناقض يقوم بكتابة مراجع الإشهار (التاريخ، الحجم والرقم) في الإطار المخصص لذلك ضمن مستخرج المسح³.

بعد الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإرسال مستخرج المسح إلى مصالح المسح لتتولى تحيين الوثائق المحفوظة لديها، عن طريق تسجيل المالك الجديد و شطب المالك القديم⁴.

كما يقوم المحافظ العقاري بإرسال جدول من نوع (PR12) المتعلق بالتغييرات الحاصلة بعد الإجراءات الأولى في تعيين الأشخاص الطبيعيين و المعنويين و الجاري إشهارها إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه⁵.

02. الضبط في حالة تجزئة العقار الممسوح أو قسمته بإرادة المالك

قد تطرأ على العقار الممسوح تغييرات تتمثل في تجزئته أو قسمته من طرف مالكة قصد الحصول على دفاتر عقارية لكل وحدة عقارية ناتجة عن التجزئة أو القسمة، وبالتالي فالمالك مطالب بإعداد شهادة تجزئة للعقار⁶ أو شهادة تقسيم¹، وأن أي تغيير في حدود العقار الممسوح يجب أن يتم طبقاً لمطبوعة تسمى وثيقة القياس (CC2)².

1 - أنظر نص المادة 77 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2 - أنظر نص المادة 80 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

3 - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 692.

4 - حجاوي عز الدين، المرجع السابق، ص 87.

5- أنظر النموذج الخاص بـ محضر إثبات التغييرات التي تطرأ في تعيين الأشخاص (الطبيعية أو المعنوية) (PR12)، ملحق

رقم 14.

6- تنص المادة 57 من القانون المتضمن التوجيه العقاري على أنه: (تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها...).

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

يقوم الخبير العقاري بإعداد هذه الوثيقة، ويقوم بإيداعها لدى مصلحة المسح، وتقوم هذه الأخيرة بترقيم الوحدات الجديدة الناتجة عن التجزئة أو القسمة وتعطيها أرقام جديدة مؤقتة والتي تصبح نهائية بعد الإشهار.

بعد تأشير مصالح المسح على وثيقة القياس تسلّم إلى محرر العقد، ويقوم هذا الأخير بطلب مستخرج (PR4 bis) من مصلحة المسح حسب الإجراءات المذكورة في حالة انتقال ملكية العقار³.

يقوم محرر العقد بعد ذلك بإيداع العقد لدى المحافظة العقارية لغرض الإشهار، مرفقا بمستخرج العقد و مستخرج المسح ووثيقة القياس تحت طائلة رفض الإيداع.

بعد تأكد المحافظ العقاري من مطابقة البيانات الواردة في مستخرج المسح مع البيانات المذكورة في العقد، يقوم بعملية الإشهار مع الإشارة إلى مراجع هذا الإشهار ضمن الخانة المخصصة لذلك⁴، ويترتب على إجراءات الشهر ما يلي:

. إلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية.

. فتح بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن القسمة أو التجزئة.

. إلغاء الدفتر العقاري لمجموعة الملكية الأصلية ويعوض بدفاتر جديدة تفتح لكل وحدة عقارية ناتجة عن القسمة أو التجزئة⁵.

¹ - تنص المادة 59 من القانون المتضمن التوجيه العقاري على أنه: (تسلم لمالك عقار شهادة مبني بطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام....).

² - هذا ما أكدته المادة 74 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري و كذا التعلية 16 السابقة الذكر.

- وثيقة القياس عبارة عن مخطط تبين فيه حدود العقار الجديدة، سواء كانت بسبب قسمته أو تجزئته، هذه الوثيقة يعدها الخبير العقاري على مخطط مسح الأراضي تكون مرفقة بمحضر تحديد يبين كيفية إجراء القسمة أو التجزئة.

- أنظر النموذج الخاص بوثيقة القياس CC2، ملحق رقم 17.

³ - لزاهري الفيزي، المرجع السابق، ص74.

⁴ - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص115.

⁵ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص694.

بعد ذلك يتولى المحافظ العقاري عملية إيداع وثيقة القياس ووثيقة مستخرج العقد ومستخرج المسح والتي تتضمن مراجع الشهر الجديدة لدى مصلحة المسح، لكي تقوم بضبط وثائق المسح ضمانا لمطابقتها مع مجموعة البطاقات العقارية.

بعد الانتهاء من هذه العمليات يحصل مالك العقار على دفاتر عقارية بعدد الوحدات العقارية الناتجة عن التجزئة أو القسمة¹.

ثانيا

الضبط في حالة التغيرات التي لا تؤثر على الوضعية القانونية للعقارات

بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، يتحصل أصحاب العقارات على الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، فقد تكون هذه الملكية محل تغيرات لكن هذه الأخيرة لا تؤثر على الوضعية القانونية للعقارات، وهذه التغيرات قد تكون خارجة عن إرادة الأشخاص سببه حادث طبيعي أو قرار إداري، أو نتيجة وقائع مادية أخرى مثل البناءات الجديدة أو الهدم².

يتم إثبات هذه التغييرات من قبل مصالح المسح بصفة تلقائية سواء عن طريق الدوريات السنوية، أو بناء على معلومات تقدمها مصالح البلدية المختصة إقليميا³.

أ. التغيرات في حدود العقارات لأسباب خارجة عن إرادة المالك

قد تتولد هذه التغيرات عن:

. حوادث طبيعية (إنجراف التربة، طمي...) ⁴.

. القرارات الإدارية كتغيير في الحدود الإدارية مثل تغيير حدود بلدية من البلديات.

¹ - لزهاري القيزي، المرجع السابق، ص75.

² - حجاوي عز الدين، المرجع السابق، ص ص90-91.

³ - التعلية رقم 16، المرجع السابق.

⁴ - إن توسع الوديان المجاورة للملكيات العقارية قد يؤدي إلى نقص في مساحة الملكية العقارية وزيادة مساحة الواد، وهذا يؤدي إلى تغيير مساحة العقار وبالتالي تغير حدوده.

تؤدي هذه التغييرات إلى تغيير في الحدود وبالتالي في المساحة، والتي تؤدي إلى تغيير في ترقيم مجموعة الملكية، ويتم إثبات هذه التغييرات عن طريق محاضر تسمى " محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية PR14"¹.

ب . التغييرات المتعلقة بمحتوى العقارات

قد تساهم وقائع أخرى في تغيير محتوى العقار أي تحدث داخل حدود الملكية العقارية، ومثال ذلك إنشاء بنايات جديدة لم تكن موجودة، أو هدم بنايات كانت موجودة، زيادة طوابق في بناية معينة²...

يتم إثبات هذه التغييرات عن طريق محاضر تسمى " محاضر إثبات الهدم و البنائيات الجديدة PR15"، ويدرج في الصفحتين الأولى والثانية من هذه المحاضر بتسلسل أقسام وأرقام مسح الأراضي، تعيين العقارات التي ثبت عنها الهدم أو البنائيات³.

ج . كيفية التعامل بالوثائق المثبتة للتغييرات الحاصلة بين مصالح المسح و الحفظ العقاري

ينتج عن التغييرات التي تحدث في حدود العقارات لأسباب خارجة عن إرادة المالك إعداد محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية " PR14"، ويتم إعداد محاضر إثبات الهدم والبنائيات الجديدة "PR15" في حالة التغييرات التي تحدث في محتوى العقار.

تحيل مصلحة مسح الأراضي هذه المحاضر إلى المحافظ العقاري ابتداء من تاريخ 25 إلى 30 من كل شهر بواسطة جدول نموذج " PR11"⁴، وتثبت في هذه المحاضر التغييرات الحاصلة بالملكيات العقارية¹.

1 - التعليمية رقم 16، المرجع السابق.

2 - لزهاري القيزي، المرجع السابق، ص77.

- أنظر النموذج الخاص ب (PR14) بالملحق رقم 26.

3 - التعليمية رقم 16، المرجع السابق.

- أنظر النموذج الخاص ب (PR15) بالملحق رقم 27.

4- أنظر النموذج الخاص ب (PR11) بالملحق رقم 15.

الفصل الأول: الإطار القانوني لترقيم العقارات الممسوحة

عند استلام هذه المحاضر يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في اليوم نفسه في سجل الإيداع، ويعطيها أرقام تسلسلية لتسهيل ترتيبها في الأرشيف مع باقي الوثائق المقدمة للإشهار، وتؤشر في السجل العقاري، وتختلف التأشيريات باختلاف المحاضر.

ينتج عن محاضر تغيير الأرقام لمجموعة الملكية إعادة ترقيم وترتيب البطاقات² عن طريق إلغاء البطاقة العقارية الأصلية مع التأشير عليها بسبب الإلغاء، مع ذكر مراجع الإشهار، ونفس الشيء بالنسبة للدفتري العقاري، وبالتالي يتم إعداد بطاقة عقارية جديدة بالجزء الجديد³.

ينتج عن المحاضر المثبتة للهدم والبنائات الجديدة عملية مسك لاحتواء العقار⁴، بحيث لا تنتج بطاقة جديدة ولا دفتر جديد، وإنما يؤشر على البطاقة العقارية والدفتر العقاري بذكر التعيين الجديد للعقار والتغيير الذي طرأ عليه مع ذكر سبب التغيير، مع ذكر مراجع الإشهار⁵.

بعد تأشير هذه التغييرات في السجل العقاري، التي بلغت إلى المحافظ العقاري، ترسل نسخة من هذه المحاضر إلى مصلحة المسح والتي على أساسها تقوم مصلحة المسح بالمسك النهائي لوثائق المسح، من خلال ضبطها وتحيينها كي تكون متوافقة مع مجموعة البطاقات العقارية.

¹ - تنص المادة 83 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: "تبلغ إلى المحافظ العقاري ضمن الأشكال المنصوص عليها في المادة 84، التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها على الفور تطبيقاً للمادة 23 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وكذلك التعديلات الناتجة عن البناء والتهديم".

² - التعليم رقم 16، المرجع السابق.

³ - لزهاري القيزي، المرجع السابق، ص 78-79.

⁴ - التعليم رقم 16، المرجع السابق.

⁵ - لزهاري القيزي، المرجع السابق، ص 79.

كخلاصة لهذا الفصل اهتم المشرع الجزائري بالملكية العقارية وجعلها أساسا ومصدرا للثروة، ومقوما فعالا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، من خلال اعتماد منظومة قانونية عقارية خاضعة للتحيين و التطوير باستمرار، هدفها تكوين قاعدة تضمن الحصول على جميع المعلومات الخاصة بالعقار من حيث مساحته، حدوده، طبيعته وكيفية استغلاله، وذلك من خلال تفعيل عملية المسح العام للأراضي الذي يعتبر الآلية المادية لنظام الشهر العيني المستحدث سنة 1975.

إن المشرع الجزائري وفي إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطويرها تماشيا مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة الجزائرية، وتجسيدا للأهداف المسطرة في إطار تطهير الملكية العقارية في البلاد، أصدر الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبناء على هذا الأخير صدرت عدة مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل نظام الشهر العيني أهمها المرسوم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي تبين مدى رغبة المشرع في تدعيم وحماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري التي تسهل عملية التداول والتعامل في الأملاك 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 الأشخاص، هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

الفصل الثاني

تأثير منازعات الترقيم العقاري على
تطهير الملكية العقارية

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

علاوة على المنازعات المتعلقة بالمرحلة التمهيدية لعملية مسح الأراضي، والتي تكون على شكل طعون ضد القرارات التي تتخذها اللجان المختصة، تنشأ منازعات عند القيد الأول في السجل العقاري فبعد إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يحرر على اثر ذلك المحافظ العقاري محضراً بذلك، ويكون محل إشهار واسع، ويقوم بالموازاة مع ذلك بالبدء في تأسيس السجل العقاري، وهذا عن طريق ترقيم العقارات المسوحة و إنشاء البطاقات العقارية الخاصة بها.

يكون ترقيم هذه العقارات ترقيميا مؤقتا و نهائيا حسب الوثائق المودعة لديه، كما يمسك سجلا خاصا يفتح لتلقي الاعتراضات ضد الترقيمات المؤقتة، حيث يتم تحديد جلسة لمحاولة الصلح، فإذا فشل في ذلك يحرر محضر عدم الصلح و يبلغه للأطراف لنتشأ المنازعات بشأن هذه الترقيمات، والتي يؤول اختصاص إعادة النظر فيها إلى القضاء العادي في بعض الحالات والقضاء الإداري وذلك حسب نوع الترقيم وأطراف المنازعة تطبيقا للمعيار العضوي.

كما أن ظاهرة الأراضي مجهولة المالك تثير أهم العوائق التي تعترض عملية تأسيس السجل العقاري، و هو الأمر الذي نتج عنه كذلك تأخر عملية المسح العام للأراضي وعدم فعاليتها، من جهة، وعدم دقتها و فعاليتها من جهة أخرى، و يتبين ذلك من خلال تسجيل عدد كبير من العقارات في حساب المجهول، وما يدعى حاليا بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات المسح بموجب نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 التي عدلت نص المادة 23 مكرر من الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي كذلك ألغت العمل بنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.

و سنتطرق في هذا الفصل للتسوية الإدارية للمنازعات الناشئة عن الترقيم العقاري المؤقت وفقا لنص المواد 13، و 14 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، بالإضافة إلى التسوية الإدارية لمنازعات ترقيم العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال عمليات المسح، طبقا لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، هذا من خلال (المبحث الأول)، كما سنتطرق للتسوية القضائية

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

لمنازعات تقييم العقارات الممسوحة من خلال التعرض للاختصاص القضاء العادي في منازعات التقييم العقاري وكذلك لاختصاص القضاء الإداري في مثل هذه المنازعات، وهذا من خلال (المبحث الثاني).

المبحث الأول

التسوية الإدارية لمنازعات تقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري وأثارها

يعتبر المحافظ العقاري مسؤول عن تسيير المحافظة العقارية وفاعلا أساسيا ومحوريا في تجسيد عملية التقييم العقاري الناتجة عن اختتام أشغال المسح العام للأراضي¹، فبمجرد الانتهاء من الأعمال الميدانية للمسح تودع الوثائق الناتجة عن هذه العملية لدى المحافظة العقارية، ليتم فحص هذه الوثائق، ومعالجتها من طرف المحافظ العقاري حسب طبيعتها القانونية وحجيتها الثبوتية، لتنتهي بمرحلة تقييم العقارات الممسوحة وتسليم الدفتر العقاري للمالك².

أثناء فترة التقييم المؤقت قد تثار احتجاجات، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، أين يكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف طبقا لنص المادة 15 فقرة 02 من المرسوم السالف الذكر، وتدرج نتائج هذه المصالحة في محضر مصالحة بين الأطراف، ويحرر محضرا للصلح، في حالة توصل أطراف المعارضة لاتفاق، ويكون لهذا الأخير قوة الإلزام، أما في حال عدم اتفاقهما يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح، ويسلمه للأطراف بتاريخ عقد الجلسة، وللطرف المعارض أجل قدره ستة "06" أشهر لغاية رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، لينتج عن ذلك عدة آثار قانونية، وهذا ما سنتطرق إليه في (المطلب الأول).

كما أن ظاهرة الأراضي مجهولة المالك شكلت أهم العوائق التي اعترت عملية المسح العام للأراضي، وقد حاولت المديرية العامة للأموال الوطنية تسوية هذه الظاهرة عن طريق إصدار عدة مذكرات وتعليمات، تتضمن التسوية الإدارية لهذه الأخيرة، بالإضافة تدخل المشرع من خلال قوانين

¹ - تنص المادة الثانية المتضمن تأسيس السجل العقاري، على أنه (الدور الرئيسي للمحافظات العقارية هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات، عن طريق الإشهار العقاري).

² - رشو جمال، بوط سفيان، المرجع السابق، ص212.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

المالية آخرها سنة 2018، أين أصبحت هذه العقارات تسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، وترقم ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة، مع إمكانية التسوية الإدارية وهذا حسب نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وكذا المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018، التي تتعلق بالإجراءات المتتبعة للتسوية الإدارية لهذه العقارات¹، وهذا ما سوف نتطرق إليه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

التسوية الإدارية لمنازعات التقييم العقاري المؤقت

أقر المشرع الجزائري صفة التأقيت للتقييم العقاري، الذي تم على أساس المواد 13، و14 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، وهذا في حالات انعدام السند الرسمي المشهر الذي يثبت حق الملكية العقارية، ليصبح لذوي المصلحة والمتضررين من هذه العملية فرصة من أجل تقديم اعتراضاتهم، واحتجاجاتهم² ويكون هذا عن طريق تبليغ هذه الأخيرة، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية³.

بعد تأكد المحافظ العقاري من تقديم المعارضات خلال الآجال القانونية، يشرع بدراستها وتصنيفها والنظر في مدى علاقتها بالتقييم العقاري المؤقت من جهة، ومن جهة ثانية مدى جدية أصحابها ليباشر في إجراءات تسويتها، بموجب السلطات التي منحها إياه القانون، وذلك بإرسال استدعاء إلى أطراف المعارضة لحضور جلسة الصلح التي يحددها خلال ثمانية (08) أيام التي تلي تقديم الاعتراض.

¹ - التعلية 4060، المرجع السابق.

² - بوتشيشة زين الدين، منازعات التقييم عند القيد الأول في السجل العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2022-2023، ص 93.

³ - أنظر المادة 15 فقرة 01 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

نتطرق من خلال هذا المطلب إلى إجراءات تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت المؤسس بموجب المادتين 13، و14 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهذا في (الفرع الأول)، و إلى آثار تسوية هذه المنازعات في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات الترقيم المؤقت

نجد بالعودة إلى نص المواد 13، و14 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، أن المشرع الجزائري قد أشار إلى نوعين من الترقيم المؤقت حسب الحالة، ترقيم لمدة أربعة (04) أشهر، وترقيم لمدة سنتين (02)، والهدف من هذه المدد هو تحديد الحقوق العينية العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة، قيدها في السجل العقاري، و تمكين أصحابها من شهادة الترقيم المؤقت، التي تثبت تلك الحقوق و تحميها.

في مقابل ذلك نجد أن هذه المدد منحت أيضا من أجل السماح لذوي المصلحة والمتضررين من عملية مسح الأراضي، وهذا إما نتيجة لغيابهم أثناء أشغال عمليات المسح، أو نظرا للأخطاء المرتكبة من طرف أعوان المسح، و تقديم اعتراضاتهم على الترقيم العقاري المؤقت عن طريق تقديم معارضاتهم بموجب رسالة موصى عليها إلى محافظ العقاري المختص إقليميا، وإلى الطرف الخصم عملا بنص المادة 15 من المرسوم السالف الذكر.

أولا

الاعتراض على إجراءات الترقيم المؤقت في السجل العقاري

يعرف الاعتراض على أنه الوسيلة القانونية التي يطالب بها الأشخاص بحقوقهم عندما يتعلق الأمر بالترقيبات المنجزة على اثر عمليات المسح¹، وقد منح المشرع الجزائري لذوي المصلحة في إطار ممارسة حقهم في الاعتراض على إجراءات الترقيم المؤقت في السجل العقاري طريقتين لتقديم

¹ - نعيمة حاجي، المسح العام، وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص99.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

اعتراضاتهم، ويكون ذلك إما بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم، كما يمكن لهم أن يقيدوا احتجاجاتهم و معارضاتهم في سجل يفتح لهذا الغرض، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، وهذا طبعاً بشرط تقديمها خلال الآجال القانونية المنصوص عليها ضمن المادتين 13، و14 من المرسوم السالف الذكر، مع مراعاة ما تضمنته نص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2018 المعدل للمادة 11 من الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي، وتأسيس السجل العقاري².

يستوجب على المحافظ العقار بأن يعطي أهمية بالغة لأجال قبول الاعتراضات، لان عدم احترامها وقبوله إيداعها من طرفه خارج الآجال القانونية، يؤدي إلى المساس بالحقوق المكتسبة للمعترض ضده، وهو ما يؤدي حتماً إلى قيام مسؤوليته، فالمشرع منح لذوي المصلحة شكلين و اختياريين لتقديم اعتراضاتهم، فلمهم أن يبلغوا احتجاجاتهم عن طريق رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم أي الشخص الذي تم الترقيم المؤقت باسمه، أو تسجيل الاحتجاج في سجل على مستوى المحافظة العقارية و يكون على المحافظ العقاري تبليغ المعترض ضده بهذا الاحتجاج³.

1- تبليغ المعارضات للمحافظ العقاري بموجب رسالة موسى عليها

منح المشرع الجزائري للمعترض فرصة تقديم اعتراضه على إجراءات الترقيم المؤقت في السجل العقاري وهذا دون تكليفه بالحضور لدى المحافظة العقارية، وهذا تخفيفاً لعبء التنقل شخصياً للمحافظة العقارية، ويكون ذلك عن طريق رسالة موسى عليها، شريطة أن تكون خلال الآجال القانونية لتقديم الاعتراضات، و يقوم المحافظ العقاري على اثر ذلك بتسجيل تلك الاعتراضات الواردة ضد إجراءات

¹ - أنظر المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² - إن عدم احترام الآجال القانونية المنصوص عليها ضمن المادتين 13، و14 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتلك المنصوص عليها ضمن المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 المعدلة لنص المادة 11 من الأمر المتعلق بالمشح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري، لإيداع المعارضات وبالطريقتين اللتين أقرهما المشرع الجزائري، يؤدي إلى سقوط الحق في تقديمها، وبالتالي يتحول الترقيم المؤقت بحكم القانون إلى ترقيم نهائي.

³ - كنانة محمد، "الاعتراضات على الترقيم المؤقت في السجل العقاري، و آليات معالجتها"، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، المجلد 22، عدد2، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2021، ص895.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

الترقيم المؤقت في السجل العقاري في سجل البريد الوارد على مستوى مكتب أمانة المحافظة العقارية، وبعدها يقوم بتحويلها إلى قسم ترقيم العقارات الممسوحة، وهذا من أجل تقييدها في السجل الخاص بالمعارضات، بتاريخ الوصول، وإعطائها رقم وحفظها مع المعارضات في انتظار تحديد تاريخ جلسات الصلح من قبل المحافظ العقاري، وهذا عن طريق استدعاء أطراف المعارضة.

نوه إلى أنه حسب نص المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018 فإنه في حالة ما إذا كان عقار مرقما ترقيما مؤقتا، وتم الاعتراض من طرف الغير، أثناء مدة الترقيم المؤقت، و استند على معارضته على عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية ابتداء من تاريخ 5 جويلية 1975، يتم ترقيمه باسم صاحب العقد، ويتم هذا بعد تحريات على مستوى السجل العقاري والتحقيق من طرف مصالح الأراضي، لغاية التأكد من أن العقد الذي تم تقديمه يتطابق وتعلق بالعقار المرقم ترقيما مؤقتا، بعدما يتم ترقيم العقار محل الاعتراض بموجب سند الملكية المشهر بالمحافظة العقارية، ترقيما نهائيا لفائدة المعارض، يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار الترقيم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت، وفي حال ما إذا تعذر معرفة موطن هذا الأخير يتم إرسال نسخة من هذا القرار، لغرض التبليغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بمقر بلدية موقع العقارات بلوحة الإعلانات، وهذا ما يسمى بالتبليغ عن طريق النشر¹.

¹ - تنص المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018 على أنه (في حالة ما إذا كان عقار مرقما ترقيما، موضوع مطالبة من طرف الغير، أثناء الترقيم المؤقت، على أساس عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية، ابتداء من تاريخ 5 يوليو سنة 1975، يتم ترقيمه نهائيا باسم صاحب العقد، وهذا بعد التحريات المعهودة على مستوى السجل العقاري، والتحقيق من طرف مصالح مسح الأراضي قصد التأكد من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيما مؤقتا.

يبلغ قرار الترقيم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت، وفي حالة ما إذا لم يكن لهذا الشخص موطن معروف، ترسل نسخة من هذا القرار، لغرض التبليغ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الإعلانات لمقر بلدية موقع العقار).

2- تقييد الاعتراضات في السجل الخاص بالمعارضات

زيادة على الطريقة الأولى التي تبلغ فيها الاعتراضات إلى المحافظ العقاري في شكل رسالة موصى عليها يمكن للمعترض التقرب شخصيا إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، من أجل تقديم اعتراضه ليقوم المحافظ العقاري بعد سماع المعترض بتقييد الاعتراض على السجل الخاص بالمعارضات، والذي يفتح خصيصا لهذا الغرض¹.

يتم فتح سجل للمعارضات على مستوى المحافظة العقارية، ويكون هذا الأخير مؤشر وموقع عليه من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، وهذا بعدما تم إدماج مديرية مسح الأراضي، والحفظ العقاري حيث أن هذا السجل كان يوقعه ويؤشر عليه من طرف مدير الحفظ العقاري، و يوضع هذا السجل لدى المحافظة العقارية تحت تصرف رئيس قسم العقارات الممسوحة، وتحت إشراف المحافظ العقاري، وهو سجل يتكون من جدول يحتوي على مجموعة من الأعمدة تسجل فيها المعلومات حسب الترتيب الآتي:

رقم المعارضة على السجل، تاريخ تقديمها، اسم ولقب وموطن وصفة مقدم الاعتراض، ثم تعيين العقار موضوع الاعتراض وهذا بذكر البلدية، ومراجع المسح " رقم القسم، ومجموعة الملكية، ورقم الحصة، وكذلك المساحة" ثم طبيعة الاعتراض، ونوعية الوثائق المقدمة، ويتم تخصيص العمود الأخير للملاحظات، والتي غالبا ما تخصص لتدوين نتائج الاعتراض الناتجة عقد جلسات الصلح (رفض المعارضة، سحب المعارضة، تحرير محضر الصلح، محضر عدم الصلح، محضر عدم الجدوى)².

¹ - في الواقع العملي، ونظرا للمهام المتشعبة المسندة للمحافظ العقاري، فان عملية تلقي الاعتراضات، وتقييدها في السجل الخاص تسند لرئيس قسم ترقيم العقارات الممسوحة، الذي يكلف إضافة إلى المهام الأخرى بمتابعة المنازعات الناجمة عن عملية الترقيم العقاري المؤقت وهذا طبعا تحت إشراف المحافظ العقاري.

² - يكتسي سجل المعارضات أهمية بالغة، فهو يساعد المحافظ العقاري على متابعة، و معالجة المعارضات الواردة ضد إجراءات الترقيم المؤقت في السجل العقاري "الإجراء الأول"، و نظرا لهذه الأهمية فعلى المحافظ العقاري أن يولي كل الاهتمام بهذا السجل ويعمل على تسجيل المعارضات الواردة خلال الأجال القانونية ضمنه، حفاظا على حقوق ذوي المصلحة في الاعتراض على إجراءات الترقيم المؤقت، وتقاديا لقيام مسؤوليته.

ثانيا

كيفية دراسة المعارضات ومعالجتها

بعدما يتم تقييد المعارضات في السجل المعد لهذا الغرض، يباشر المحافظ العقاري بالفصل في الاعتراضات عن طريق معالجتها و تسويتها إداريا، وهذا عن طريق فحص مدى ورودها خلال الآجال القانونية، أو أنها وردت قبل أو بعد الآجال القانونية، فإذا اتضح للمحافظ العقاري على أن المعارضات قد وردت قبل أو بعد الآجال القانونية فإنه يقوم برفض هذه الأخيرة، وتبليغ قرار الرفض لمقدميها وبالتالي تعتبر كأنها لم تكن، أما إذا تبين له أنها واردة خلال الآجال القانونية، فيقوم بمباشرة الفصل فيها ومعالجتها، وهذا عن طريق استدعاء أطراف المعارضة لحضور جلسات الصلح، وفق ما تنص عليه المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

01 - حالة رفض المعارضات من طرف المحافظ العقاري

يقوم المحافظ العقاري بفحص المعارضات الواردة ضد إجراءات الترقيم في السجل العقاري " القيد الأول"، وإذا تبين له أن هذه المعارضات واردة خارج الآجال القانونية سواء قبل الآجال القانونية، أو بعدها، فيقوم برفض هذه المعارضات، وييتم تبليغ قرار الرفض لمقدميها، و بالتالي تعتبر معارضات لاغية و كأنها لم تكن¹، ويشترط أن تقدم الاعتراضات خلال الآجال القانونية المحددة خلال مدة (04) أشهر، أو سنتين(02)، وهذا حسب مدة الترقيم المؤقت، وتحسب هذه الآجال من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادتين (13) و (14) من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلا أنه وبصدور القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 أصبحت تسري من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، من طرف الأشخاص أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح².

1 - تدخل في حكم المعارضات المرفوضة الاعتراضات التي تم سحبها من طرف مقدميها، وهي الأخرى لا يكون لها أثر قانوني.

2 - أنظر المادة 34 قانون المالية لسنة 2019.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

تجدر الإشارة إلى أنه وفي حالة إثارة الاحتجاجات والمعارضات خارج الآجال القانونية، حيث يصبح الترقيم في السجل العقاري نهائي، لا يبقى لذوي المعترضين سوى اللجوء للجهات القضائية.

02 - حالة قبول الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري:

بعدما يتأكد المحافظ العقاري على أن الاعتراضات المقيدة في سجل المعارضات المقدمة ضد إجراءات الترقيم المؤقت في السجل العقاري "الإجراء الأول"، يقوم هذا الأخير بالتأشير على البطاقة العقارية محل الاعتراض، وبالتحديد في خانة التجزئات والأعباء بالإشارة إلى تاريخ ورودها، ورقمها على سجل الاعتراضات، وهوية المعارض، و يباشر على إثرها المحافظ العقاري باستدعاء أطراف المعارضة لغاية حضور جلسة الصلح، التي يشرف عليها شخصيا، بموجب السلطة التي خولها له القانون، إذ يقوم خلال الثمانية أيام التي تلي تقديم الاعتراض بتحديد موعد قصد الحضور لجلسة الصلح، عن طريق استدعائهم كتابيا محددًا تاريخ وساعة جلسة الصلح¹.

يثير هذا التعديل الذي جاءت به المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 جدل كبير وإشكالات حيث أنه يترك باب الترقيم مؤقتًا و مفتوحًا، ومرهون بطلب المعني، كما يثير إشكالات أيضا بالنسبة للمعارضين فيما يخص صعوبة معرفة تاريخ طلب الترقيم المؤقت في السجل العقاري من طرف المعارض ضدهم، وهو الأمر الذي يؤدي إلى زعزعة استقرار السجل العقاري، وقد يجد المحافظ العقاري نفسه أمام معالجة كل مجموعة ملكية بصفة منفردة، بحيث ترقم تلك المجموعات التي تقدم أصحابها بطلبات الترقيم المؤقت في السجل العقاري، وتبقى الأخرى رهينة تقديم الطلب من الأشخاص الذين تم إحصاء تلك المجموعات الملكية لفائدتهم.

كما أن هذا الطلب المنصوص عليه في المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019، لم يرد بشأنه توضيحات أو نصوص تنظيمية، أو تعليمات موضحة لنموذجه و كفيته إيداعه، لذلك فإن هذا النص يحتاج إلى إعادة نظر لضبطه و بيان كيفية تطبيقه، من أجل توحيد طريقة العمل على مستوى المحافظات العقارية على المستوى الوطني، وهذا لكون اختلاف وجهات نظر المحافظين العقاريين في كيفية تطبيق هذا النص، وكذلك من أجل العمل على استقرار السجل العقاري، وفرض الاستقرار الإداري على مستوى المحافظات العقارية.

¹ - بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص 97.

ثالثا

إجراءات تسوية المعارضات الواردة خلال الأجل القانونية ومعالجتها

يباشر المحافظ العقاري إجراءات التسوية الإدارية لمنازعات التقييم المؤقت في السجل العقاري "الإجراء الأول"، وهذا بعدما قام بتقييد الاعتراضات في السجل الخاص لهذا الغرض، ويقوم على اثر ذلك باستدعاء أطراف المعارضة لحضور جلسة الصلح¹، والتي يحدد تاريخها خلال الثمانية (8) أيام التي تلي تقديم الاعتراض و هذا ما جاء في مضمون التعليم رقم 07285 المؤرخة في 15 جويلية 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض، أو المعارض ضده أثناء جلسات الصلح، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية².

يكون هذا الاستدعاء كتابيا محددًا لهم ساعة و تاريخ جلسة الصلح، مع وضع نسخة الاستدعاء بملف مجموعة الملكية المعنية محل الاعتراض، وتخضع التسوية الإدارية لمنازعات التقييم المؤقت في السجل العقاري لمجموعة من الإجراءات، تكون تحت إشراف المحافظ العقاري، بموجب السلطة التي خولها إياه القانون، وتتلخص حسب الحالتين التاليتين:

1- حالة حضور طرفي المعارضة معا(المعارض، والمعارض ضده)

في التاريخ المحدد في لعقد جلسة الصلح، ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بمحاولة المصالحة بينهما، ويحرر محضر حسب النتيجة التي خلصت إليه جلسة الصلح، فإذا تم التوصل إلى اتفاق الأطراف على الوقائع المثارة بينهما، يقوم على إثرها المحافظ العقاري بتحرير محضر الصلح، ويتم توقيعه من طرف أطراف المعارضة، ويوقع عليه ويختم بعد ذلك من طرف المحافظ العقاري، ويتم تسليم نسخ منه لأطراف المعارضة بنفس تاريخ عقد جلسة الصلح، أما إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق بين

¹- أشارت المادة 110 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى كيفية التبليغات التي يقوم بها المحافظ العقاري، و نجد أن التبليغ الخاص باستدعاء الحضور لجلسة الصلح يكون بواسطة رسالة موسى عليها مع طلب إشعار بالاستلام.

²- أنظر التعليم رقم 07285 المؤرخة في 15 جويلية 2014، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض، أو المعارض ضده اثناء جلسات الصلح، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

أطراف المعارضة على الوقائع المثارة بينهما، ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح، ويقوم بتبليغه للأطراف¹ بنفس تاريخ عقد جلسة الصلح بعد التوقيع عليه من طرفهم، و يوقع، ويختتم عليه بعد ذلك من طرف المحافظ العقاري.

2- في حالة غياب أحد الطرفين

فقد يحدث تغيب أحد أطراف المعارضة عن حضور جلسة الصلح (المعترض أو المعترض ضده)، وهذا رغم حرص المحافظ العقاري والتزامه بتبليغ الخصوم بتاريخ جلسة الصلح² إلا أنه قد يحدث أن يتغيب احدهما ويتخلف عن الحضور لموعدهم جلسة الصلح³، وقد ميزت التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 7285 المؤرخة في 15 جويلية 2014، المحددة لكيفية معالجة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح بين حالتين⁴ وهما:

أ- حالة غياب المعترض

إذا تبين للمحافظ العقاري غياب المعترض عن جلسة الصلح، يقوم بتخصيص جلسة ثانية على أن لا يتعدى تاريخها شهر واحد (01) من تاريخ الجلسة الأولى، ويوجه الاستدعاءات لأطراف المعارضة وفي حالة غياب المعترض، عن الجلسة الثانية، يحرر المحافظ العقاري تبعا لذلك محضر عدم

1 - انظر المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

2- الذهبي خلفي، المرجع نفسه، ص 175.

3- لم تنص المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على عدة مسائل جوهرية نذكر منها حالة غياب المعترض أو المعترض عن جلسات الصلح، بحيث أن إغفال معالجة مثل هذه المسائل ترتب عنه فراغ و إشكالات تعترض المحافظ العقاري في تسوية هذه المسائل، الأمر الذي جعل من مديرية الأملاك الوطنية تتدخل و أصدرت تعليمات رقم 07285 المتعلقة بكيفية معالجة غياب المعترض، أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح.

4 - جاء في مضمون هذه التعليمات أنه و قبل صدورها كان المحافظ العقاري يلجأ إلى تحرير مباشرة محضر عدم الصلح، وهذا في حالة غياب احد طرفي جلسة الصلح.

_ إن هذه التعليمات تطبيق كذلك على بكيفية معالجة الاعتراضات المقدمة في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

جدوى (PV de carence)¹، وبذلك يعتبر الاعتراض بدون أثر، ويخطر المعترض بأن معارضة لاغية وكأنها لم تكن².

- حالة غياب المعترض ضده

إذا تبين للمحافظ العقاري غياب المعترض أي الشخص المستفيد من إجراءات الترقيم العقاري المؤقت عن جلسة الصلح، في التاريخ المحدد لعقدها، يقوم المحافظ العقاري ببرمجة جلسة صلح ثانية على لا تتعدى شهر واحد من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى، يقوم بتوجيه الاستدعاءات للطرفين وفي حالة غياب المعترض ضده أثناء الجلسة الثانية يحضر محضر عدم صلح (PV non consultation)³ ويقوم بتبليغه لأطراف المعارضة.

يكون للمعترض أجل ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه الرسمي بمحضر عدم الصلح للجوء إلى الجهات القضائية لرفع دعوى من أجل إلغاء أو تعديل الترقيم المؤقت، مع ضرورة شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية، والتي يجب تبليغها للمحافظ العقاري المختص إقليمياً⁴ لكي يقوم بالتأشير على البطاقة

- أنظر النموذج الخاص بمحضر عدم الجدوى ملحق رقم 21.¹

2 - أنظر التعلية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 07285 بتاريخ 15 جويلية 2014.

- تجدر الإشارة إلى أن السبب الرئيسي لإصدار التعلية رقم 07285 المتعلقة بكيفية معالجة حالات غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسات الصلح، يعود إلى وجود تماطل بعض المحافظين العقاريين في معالجة المعارضات على إجراءات الترقيم المؤقت في السجل العقاري، وتحديد تاريخ جلسات الصلح، حيث انه لوحظ أنها تقوت في بعض الأحيان سنة أو أكثر من تاريخ تقديم الاعتراض، وهذا ما يؤدي إلى المساس بحقوق ذوي المصلحة في الاعتراض على إجراءات الترقيم المؤقت في السجل العقاري، وكذلك حقوق المستفيدين من إجراءات الترقيم المؤقت، وقد شددت هذه التعلية على ضرورة التطبيق الصارم لما جاء في مضمونها و ضرورة التقيد بالأجال القانونية مستقبلاً.

3 - أنظر النموذج الخاص بمحضر عدم الصلح ملحق رقم 20.

4 - تنص المادة 15 الفقرة الثالثة من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أنه (... وتكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهات القضائية المختصة" و أضافت الفقرة الرابعة من نفس المادة على أنه (تشهر الدعوى القضائية، والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقاً لأحكام المادة 85 أدناه).

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

العقارية مما ينتج عنه بقاء هذا التقييم مؤقتا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي¹، وهذا نص المادة 16 فقرة 2 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على انه (إذا كانت الدعوى القضائية التي ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و14 فان هذا التقييم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي)².

رابعاً

الآثار المترتبة عن التسوية الإدارية لمنازعات التقييم المؤقت في السجل العقاري

إن معالجة المحافظ العقاري لمنازعات التقييم في السجل العقاري عن طريق التسوية الإدارية، يكفل إما بتحرير محضر الصلح بين أطراف المعارضة، في حالة اتفاهم وديا على الوقائع المثارة، و بالتالي يتم الفصل في النزاع القائم بينهم وديا على مستوى المحافظة العقارية، أو بتحرير محضر عدم الصلح في حالة إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق بين أطراف المعارضة على الوقائع المثارة، وعليه يقوم المحافظ العقاري بصرف الأطراف للجوء إلى الجهات القضائية المختصة للدفاع عن حقوقهم.

01-الآثار المترتبة عن تحرير محضر الصلح

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري لجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة الصلح، وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر الصلح (PV de conciliation)³.

فإذا اتفق الأطراف على الوثائق المثارة التي تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالتقييم فان تراضيهم واتفاهاتهم المدرجة في المحضر تصبح نهائية و لها قوة الإلزام الخاص، على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب⁴.

¹- حوينق عثمان، بوشنافة جمال، "منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، عدد 05، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة، الجزائر، 2018، ص26.

²- أنظر نص المادة 16 فقرة 2 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

³- أنظر النموذج الملحق الخاص بمحضر الصلح ملحق رقم 19.

⁴ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 354.

يقصد بالقوة الإلزامية لمحضر الصلح أن تكون الاتفاهات التي تمت من خلاله حجة على الأطراف الموقعة عليه.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

قد تكون نتائج المصالحة المدونة في محضر الصلح لا تغير لمضمون وثائق المسح، وهي الحالة التي تسمح للمحافظ العقاري باستكمال الإجراءات دون تدخل مصالح المسح¹، أما في الحالة التي تحدث فيها تغييرا في المعلومات المدرجة في وثائق المسح على المحافظ العقاري بالتأشير على كل تعديل، أو تغيير ورد في محضر المصالحة على بطاقة العقار محل النزاع، ويعد في هذا الشأن وثيقة التغيير، والتحيين لوثائق المسح التي تدعى (PR12) ويرسلها إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري من أجل تنفيذ ما ورد فيها طبقا لمحضر المصالحة².

أ- تحرير محضر المصالحة خلال أجل الترقيم المؤقت في السجل العقاري

عند معالجة المعارضات خلال الآجال القانونية المنصوص عليها ضمن المواد 13، و14 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، (أربعة أشهر، وستين)، فإن الترقيم يبقى محافظا على طابعه المؤقت إلى غاية انتهاء مدته سواء كان مرقما مؤقتا لمدة سنتين³ أو أربعة أشهر⁴، وهذا حسب الحالة

تنص المادة 15 فقرة 2 المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه (تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف، وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون للاتفاقات المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص).

- بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص 100.¹

²- قديري الطيب، الصلح الإداري لدى إدارة الحفظ العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 02، عدد 05، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2018، ص190.

- أنظر لمزيد من المعلومات التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 16 بتاريخ 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الحفظ العقاري.

³ - تنص المادة 13 فقرة 2 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه (يصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت).

⁴ - تنص المادة 14 فقرة 2 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه (ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني).

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

ليصبح بعد ذلك ترقيمًا نهائيًا ما لم تقدم معارضات أخرى خلال آجال الترقيم المؤقت، ويتم قبولها، و لم يتم سحبها من طرف مقدميها¹.

ب- تحرير محضر الصلح خارج آجال الترقيم المؤقت في السجل العقاري

نظرا لتماطل بعض المحافظين العقاريين في عقد جلسة الصلح و عدم احترامه للأجال القانونية لمعالجة المعارضات الواردة خلال الآجال القانونية، فان ذلك يؤدي إلى تحرير محضر الصلح خارج آجال الترقيم المؤقت سواء المحددة بأربعة(04) أشهر حسب نص المادة 13 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أو السنتين (02) حسب نص المادة 14 من نفس المرسوم.

فقد نجد أن بعض المحافظين يستغرقون سنة أو أكثر من تاريخ ورود الاعتراض ضد إجراءات الترقيم المؤقت في السجل العقاري، من أجل استدعاء أطراف المعارضة لغاية حضور جلسة الصلح وهذا ما أكدته التعلية رقم 07285 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية السالفة الذكر، وفي هذه الحالات يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد تحرير محضر الصلح، ويتم تسليم الدفتر العقاري لفائدة الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت، نظرا لكون آجال الترقيم المؤقت قد انقضت.

2- الآثار المترتبة عن إعداد محضر عدم الصلح

إذا لم يتمكن المحافظ العقاري من تقريب وجهات نظر أطراف المعارضة، أو تحقيق أي اتفاق دون أن يفرض عليهم حل بالقبول أو التنازل عن حق أو حقوق عينية، يحرر محضر عدم مصالحة ويبلغه لأطراف²، وتنص المادة 15 في فقرتها الرابعة والخامسة، من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن الشخص المدعي بالاعتراض أو الاحتجاج طبقا لنص المادة 15 في فقرتها الأولى يمكنه خلال مدة 6 أشهر يبدأ سريانها من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة الذي يحرره المحافظ العقاري بمناسبة

¹ - في الواقع العملي مثل هذه الحالات نادرة لوجود تماطل من طرف بعض المحافظين العقاريين لاستدعاء أطراف المعارضة بعد ورود الاعتراض على إجراءات الترقيم المؤقت في السجل العقاري، ولذلك فقد تصدت المديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار التعلية السالفة الذكر تحت رقم 07285، المتعلقة بكيفية معالجة حالات غياب المعارض أو أثناء جلسة الصلح.

² - دهار محمد، قصاب سليمان، المرجع السابق، ص194.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

إجراء الصلح، أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة إقليمياً، وترفض الدعوى شكلاً إذا قدمت خارج الآجال المحددة بستة (06) أشهر، لتستكمل إجراءات الترقيم حسب الحالتين الآتي ذكرهما أدناه.

أ - حالة رفع دعوى قضائية

ينبغي على المدعي رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، بموجب عريضة مكتوبة ومؤرخة، تودع بأمانة ضبط المحكمة، من طرفه أو من طرف موكله، أو محاميه بعدد نسخ يساوي عدد الأطراف، ليتم بعدها تقييدها في سجل خاص و يعطى لها رقم القضية، وتاريخ أول جلسة¹، وباعتبار أن الترقيم المؤقت في السجل العقاري يتعلق بحقوق عينية عقارية فإن الدعاوى القضائية المتعلقة به تخضع للإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وفقاً لنص المادة 17 في فقرتها الثالثة من القانون² المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو المبدأ الذي نصت عليه المادة 85 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم³، حيث تستوجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية مسبقاً على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، لتقدم في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار.

1 - أنظر نص المواد 14 و 16 من ق ا م ا.

2 - تنص المادة 17 في فقرتها الثالثة، من ق ا م ا، على أنه (يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهور طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار).

3 - تنص المادة 85 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه (إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ، أو إبطال، أو بإلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها مسبقاً طبقاً للمادة 14-1 من المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار).

- تنص المادة 684 من ق م ج على أنه (يعتبر مالا عقارياً كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على العقار).

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

بالتالي على المدعي شهر عريضته في المحافظة العقارية¹، وهذا طبقا لنص المادة 15 في فقرتها الخامسة من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وتتم وفق نص المادة 85 منه، كما ينبغي أن تبلغ الدعوى القضائية في هذه الحالة إلى المحافظ العقاري في هذه المدة أي ستة أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري بنسخة من محضر عدم الصلح، وهنا يقوم المحافظ العقاري إلزاميا بالمحافظة على الطابع المؤقت للترقيم الذي قام به وفقا للمادتين 13 و 14، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أي الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر ولمدة سنتين (02) إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي في موضوع الدعوى²، وهذا ما تم النص عليه في المادة 16 في فقرتها الثانية، من نفس المرسوم³.

- 1 - تخضع عريضة افتتاح الدعوى القضائية المقدمة للإشهار بمناسبة رفع دعوى إلغاء الترقيم المؤقت في السجل العقاري تبعا لمحضر عدم الصلح إلى مراقبة من طرف المحافظ العقاري وذلك لمعرفة مدى توفر الشروط التي يتطلبها القانون في هذا الشأن وهي كما يلي:
 - أن تكون نسخة من عريضة افتتاح الدعوى القضائية مقيمة على مستوى المحكمة وتحمل تاريخ القيد بأمانة ضبط المحكمة، وتاريخ أول جلسة.
 - أن يكون العقار المتنازع فيه مرقم ترقيما مؤقتا، أي له بطاقة عقارية على مستوى السجل العقاري للمحافظة العقارية ليتم التأشير على هذه البطاقة بموجب عريضة افتتاح الدعوى القضائية.
 - أن تحتوى العريضة على التعيين الدقيق للعقار من تحديد مراجع المسح" رقم القسم ومجموعة الملكية"، بلدية موقع العقار، المساحة، وكذلك مراجع الترقيم العقاري المؤقت بالإضافة إلى هوية المعارض والمعارض ضده.
 - أن تكون العريضة مودعة على نسختين أحدهما معدة في النموذج الخاص بالوثائق المعدة للإشهار نموذج PR6 و التي تحفظ في المحافظة العقارية، والأخرى تسلم لطالب الإشهار بعد وضع تاريخ و مراجع الإشهار.
 - أن ترفق نسختي العريضة بوصل يثبت دفع رسم الشهر العقاري و هو رسم ثابت قدره ألفي دينار جزائري (2000 دج).
- 2 - بوضياف سفيان، نظام الشهر العقاري في الجزائر والسندات الخاضعة للشهر، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006-2007، ص 29.
- 3- تنص المادة 16 في فقرتها الثانية من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أنه (إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي).

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

تجدر الإشارة إلى أنه و بصدر قانون المالية لسنة 2019، الذي نصت المادة 35 منه على إدراج مادة جديدة في الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، المتمثلة في المادة 16 مكرر أين أصبح إلزاميا تحرير العريضة في نموذج رقم (6 PR)، الذي جاء به القرار الصادر عن وزير المالية تحت رقم 186 بتاريخ 05 نوفمبر 2007، المحدد لنماذج المطبوعات التي تحتفظ بالمحافظات العقارية الخاصة بوثيقة إجراء الإشهار العقاري و بجدولي الرهن وتجديده.

كما صدرت مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 25 فيفري 2019 تحت رقم 02316 تبين تطبيق أحكام المادة 16 مكرر من الأمر المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري¹، والمتعلقة بمسألة إشهار الدعوى القضائية وأثارها²، كما تم تعديل قيمة رسم الشهر العقاري الخاصة بشهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية أين أصبحت تخضع لرسم ثابت قيمته 2.000 دح بعدما كانت قيمته 1000 دج³، و لا يمكن قبول العريضة ما لم يكن متزامنا مع دفع رسم الشهر العقاري، ما عدا الدولة والأشخاص المستفيدين من المساعدة القضائية⁴.

1- تنص المادة 16 مكرر في فقرتها الأولى من المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أنه (تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة).

2- أنظر المذكرة رقم 02316، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المنضمة لكيفية إشهار الدعاوى القضائية، تبعا للمادة 16 مكرر من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدلة بموجب المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019. أنظر أيضا النموذج الخاص بسلسلة إشهار عيني رقم 6، ملحق رقم 22. أنظر أيضا النموذج الخاص بسلسلة إشهار عيني رقم 6 مكرر، ملحق رقم 23.

3 - تم تعديل قيمة رسم الشهر العقاري الخاص بعريضة افتتاح الدعوى القضائية بموجب المادة 25 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ليصبح 2000 دج بدلا من 1000 دج في القانون رقم 03 - 22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.

4 - سراتي العياشي، سعودي باديس، "شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية في التشريع الجزائري"- قراءة في نص المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، مجلة الأستاذ للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، عدد 02، جامعة المسيلة، الجزائر، ص 2088.

سننظر بالتفصيل إلى الجزئية المتعلقة بإجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية في المبحث الثاني عند التطرق إلى الشروط الخاصة لرفع دعوى التقييم المؤقت.

ب - في حالة عدم رفع دعوى قضائية

إذا لم يتم رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري بالمحكمة المختصة إقليمياً، وهذا خلال الأجل القانونية المحددة بستة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح، تطبيقاً لنص المادة 15 في فقرتها الثالثة من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإن الاعتراض المقدم من طرف المعارض يصبح لاغياً وبدون أثر وكأنه لم يكن.

يتم التأكد من عدم رفع الدعوى القضائية من خلال عدم تقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية للإشهار على مستوى المحافظة العقارية وفق ما تقتضيه المادة 15 في فقرتها الرابعة من نفس المرسوم السالف الذكر، كما أنه يرفض الاعتراض كذلك في حالة ما إذا رفعت الدعوى القضائية، ولم يتم تقديم العريضة للإشهار خلال المدة القانونية المنصوص عليها في المادة 15 في فقرتها الثالثة، والمحددة بستة أشهر يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ بنسخة من محضر عدم الصلح الذي يتلقاه المعارض من طرف المحافظ العقاري، ليكون مصير عريضة افتتاح الدعوى القضائية على مستوى القضاء عدم القبول شكلاً¹.

بالتالي و في مثل هذه الحالات يصبح الاعتراض لاغياً وبدون أثر، ويتحول الترقيم العقاري المؤقت إلى نهائي و يتم إعداد الدفتر العقاري و يسلم للمعارض ضده مباشرة بعد انتهاء المدة المفتوحة لرفع الدعوى القضائية، هذا في حالة انتهاء أجل الترقيم المؤقت سواء المنصوص عليها في المادة 13 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمقدرة بأربعة (04) أشهر، أو تلك المنصوص عليها في المادة 14 من نفس المرسوم والمحددة بسنتين (02)، أما إذا لم تنته مدة الترقيم المؤقت فيحافظ هذا الأخير على طابعه المؤقت إلى حين انتهاء أجل الترقيم المؤقت المحددة بأربعة أشهر أو السنتين

سنتطرق بالتفصيل الى الجزئية المتعلقة بإجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية في المبحث الثاني عند التطرق إلى الشروط الخاصة لرفع دعوى الترقيم المؤقت
1-أنظر نص المادة 17 من ق إ م !.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

حسب الحالة، ليسلم بعد ذلك الدفتر العقاري إذا لم تسجل اعتراضات جديدة أو إذا سجلت و تم رفضها من طرف المحافظ العقاري أو تم سحبها من مقدميها.¹

المطلب الثاني

التسوية الإدارية لمنازعات تقييم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات المسح

تعد عملية المسح العام للأراضي من بين أهم آليات تطهير الملكية العقارية في الجزائر، فهي أحسن وسيلة لوصف العقار تحديده، وضبطه، مما يتضمن من معلومات خاصة به و المتعلقة بموقعه قوامه، نوعه القانوني، مساحته، حدوده، بالإضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين، و أصحاب الحقوق العينية، وربط الملكية بأصحابها، وأخذ صورة عن واقع العقار، فهو عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى، و يمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري.

لكن بالرغم من كل الضوابط و الأحكام التي تحيط بعملية المسح العام للأراضي، و تنظيمها من جهة، وتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، كبديل عن نظام الشهر الشخصي، و التي من شأنها ضبط و حماية الملكية العقارية من جهة ثانية، إلا أن عدم وضوح هذه الأحكام و سوء تطبيقها في أرض الواقع في حالات أخرى، نشأ عنه عدة إشكاليات معقدة كشف عنها الواقع، أهمها تلك المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات المسح.

تجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من المنازعات يتعلق بالعقارات التابعة للخواص و التي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص، ولم تتمكن مصالح مسح الأراضي من تحديد مالكيها أو الحائزين لها خلال عملية المسح، ليتم تسجيلها في حساب يسمى " العقارات غيرا لمطالب بها أثناء عمليات أشغال المسح".

نصت عليه المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وهو بديل عن حساب المجهول الذي

¹ - أنظر في ذلك نص المواد 13 و 14 في فقرتيها الثانية من المرسوم التعلق بالسجل العقاري.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

ظهر في شكل أرقام و إحصائيات قدمتها لأول مرة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بوصفها أملاك غير محقق فيها أو غير مطالب بها أثناء المسح، و هي حالة تطورت مع تطور النظام القانوني والإداري لمسح الأراضي والترقيم العقاري¹، وبصدور التعليم رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عملية المسح والترقيم العقاري، أشارت إلى تنظيم حساب المجهول تحت تسمية " احتمال ملك الدولة"، بصفة مؤقتة لمدة سنتين، ليصبح ترقيما نهائيا بعد فوات هذه الأجال في غياب أي اعتراض²، و مع وصول عدد حالات حساب المجهول إلى أرقام وإحصائيات مفرعة، واضطراب التعامل معها من قبل المحافظين العقاريين تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية لسن إجراءات إدارية لتسويتها³.

نظرا للانتقادات الكثيرة التي وجهت لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، تطلب الأمر البحث عن حلول جذرية لهذا الإشكال، وقد تم بالفعل و هذا بموجب نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي عدلت المادة 23 مكرر السالفة الذكر، وبالعودة إلى نص هذه المادة، وكذا التعليم رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي جاءت لشرح كيفية تطبيقها، نجد أن التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في هذا الحساب تختلف حسب نوع الطلب المقدم والسندات و الوثائق المدعمة له فنجد التسوية في حالة وجود سند ملكية وهذا ما نتناوله في الفرع الأول، والتسوية في حالة غياب السند المشهر و هذا ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني.

¹ - بوضياف مصطفى، " تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 8، عدد 01، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2022، ص604.

² - بوضياف مصطفى، المرجع نفسه، ص606.

³ - أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمتين في مجال حساب المجهول، ويتعلق الأمر بالتعليم رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، و التي تضمنت أحكام تخص تسوية حامل السندات المشهورة للعقارات الواقعة بمناطق ممسوحة، وتمت في حساب المجهول، وتم التعامل مع هذه الوضعية على أساس تسوية الوضعية وليس ترقيما مباشرا باسم الدولة، و كذلك التعليم رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، والتي عالجت حالة العقارات التي يطالب أصحابها بترقيما وإعادة النظر في الترقيم الذي تم في حساب المجهول على أساس عقود و وثائق لا ترقى للسندات المشهورة.

الفرع الأول

التسوية الإدارية لمنازعات تقييم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات المسح في حالة وجود سند رسمي.

باعتبار أن التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية مسح الأراضي، يعني تقييم هذه الأخيرة تقيماً مؤقتاً في السجل العقاري لمدة خمسة عشر (15) سنة التي يبدأ سريانها من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، جعل المشرع الجزائري موازاة لذلك منح لكل شخص متضرر في تقديم اعتراضه على التقييم، والمطالبة بتسوية العقار لفائدته خلال آجال التقييم المؤقت.

يمكن أن تكون الطلبات في إطار التسوية الإدارية مدعمة بسند رسمي¹ مشهر له قوة الإثبات المطلقة، و هو العقد الذي يتم تحريره من الأشخاص المؤهلين قانوناً في حدود اختصاصهم وطبقاً للإشكال التي يحددها القانون²، وتختلف السندات الرسمية باختلاف الأشخاص و الهيئات المحررة لها³ و تجدر الإشارة إلى أنه، و بالإضافة إلى شكل الرسمية و دفع الثمن بين يدي الموثق أو الإدارة المتصرفة في العقار فإن المشرع أوجب في نصوص عديدة على محرري العقود الرسمية القيام بإجراءات تسجيلها

1 - تنص المادة 324 من ق م ج على أن(العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً لأشكال القانونية و في حدود سلطته واختصاصه).

2- يتعدد الأشخاص المؤهلين لتحرير السندات الرسمية المتعلقة بحق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى بتعدد تلك السندات، ومنح المشرع الجزائري لمجموعة من الأشخاص الطبيعية و المعنوية صفة تحرير هذه العقود الرسمية" صفة الضابط العمومي"، ونجد في هذا المقام الموثق، والمحضر القضائي كضابطين عموميين مفوضين عن السلطة العمومية، ومديرية أملاك الدولة، ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، كمثلين للدولة، وكذلك البلدية كشخصية معنوية مستقلة و القضاء بالنسبة للأحكام و القرارات الفاصلة في حق الملكية العقارية.

3 - تختلف السندات الرسمية باختلاف الأشخاص، والهيئات المحررة لها، فنجد السندات الإدارية التي تحرر من طرف الهيئات الإدارية المؤهلة و السندات القضائية المتمثلة في الأحكام القضائية التي تحرر من طرف الهيئات القضائية، وكذا السندات التوثيقية المحررة من طرف الضباط العمومية مثل الموثق، والمحضر القضائي، ويشترط القانون في هذا المجال أن تخضع لعملية الإشهار العقاري حتى تكون لها قوة الإثبات المطلق، و أن يكون حق الملكية العقارية الذي تضمنه ثابتاً.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

و شهرهافي المحافظة العقارية قبل تسليم العقود لأصحابها¹، ورتب على عدم القيام بهذا الإجراء اعتبار العقود المحررة عديمة الأثر بذلك².

أولا

إيداع الطلب لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

عندما يتعلق الأمر بطلب تسوية مدعم بسند رسمي مشهر يجب على صاحب الطلب أن يقوم بإيداع هذا الأخير على مستوى المحافظة العقارية، ويكون ذلك بموجب تقديم طلب كتابي مرفق بالوثائق التبتوتية من سند الملكية، ووثائق ثبوت الهوية، وعند اللزوم عقد الفريضة عند اللزوم³، و هذا في حالة وفاة المالك الأصلي و إيداع الطلب من طرف ورثته.

1- فرض المشرع الجزائري إخضاع العقود المتعلقة بالملكية العقارية إلى الشكل الرسمي، وتحريرها من طرف الأشخاص الهيئات المؤهلين لذلك مع وجوب مراعاة الإجراءات الخاصة بالشهر العقاري، وفق ما تنص عليه المادة 793 من ق م ج، والمادتين 15، و16 من الأمر المتعلق بالسح العام و تأسيس السجل العقاري حتى تترتب آثارها القانونية، ومكرسة للحقوق العينية العقارية وتصبح ثابتة في السجل العقاري.

2- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية فيا لتشريع الجزائري، ط07، دار هومة، الجزائر، 2011، ص59.

3- معكوف منى، المرجع السابق، ص175.

ثانيا

فحص طلب الإيداع من قبل المحافظ العقاري

يباشر المحافظ العقاري فور استلامه لطلب التسوية بمجموعة من الإجراءات الأولية المتمثلة فيما يلي:

- قيد الطلب في سجل خاص مرقم و مختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية¹ بحسب تاريخ تسجيلها ليذكر فيه كل ما يتعلق بالمعترض والعقار المعترض عليه².

- الاطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم الذي يتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية وذلك من أجل التحقق من عدم انتهاء مدة الترقيم المؤقت المقدرة بخمسة عشر سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

- فحص أولي للملف للتأكد من أن العقار المطالب به يدخل ضمن نطاق الفقرة الثانية من المادة 23 مكرر من الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري³، بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة، أنه لم يكن محل دعوى قضائية مشهورة على مستوى المحافظة العقارية، بالإضافة إلى

1 - بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص 27.

2 - بن حمودة لطيفة، "منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير مطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 2، جامعة محمد خيضر الجلفة، الجزائر، 2019، ص48.

3 - تنص المادة 23 مكرر في فقرتها الأولى و الثانية من الأمر المتعلق بالمشح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري، المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 على أنه (يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في حالة غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة).

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها، كما يتولى المحافظ العقاري دراسة الطلب المقدم و التأكد من كونه مشهر بالبطاقة العقارية، وأنه يمثل حقا قائما¹، و يعتمد المحافظ العقاري في دراسة طلب التسوية من أمرين وهما: **التحقق من السند الرسمي المرفق بطلب التسوية من جهة، ومن العقار محل طلب التسوية من جهة ثانية وذلك كالآتي:**

أ - التحقيق من السند المرفق بطلب التسوية

على المحافظ العقاري التأكد على مستواه، من خلال الرجوع إلى السجل العقاري من وجود فعلا إجراء إشهار عقاري منجز بشأن سند الملكية المقدم، ويتحقق أيضا من أن هذا الأخير لا يزال قائم في ذمة طالب التسوية، وهذا على النحو التالي:

أ - 1 - التأكد أن السند قد أشهر فعلا

يقوم المحافظ العقاري بالرجوع للسجل العقاري و يتأكد من خلاله أن العقد مشهر فعلا وأن الإجراء مؤشر على هذا الأخير وهنا نميز بين حالتين:

أ - 1 - 1 - حالة السند المشهر قبل الفاتح من شهر مارس لسنة 1961

إذا كان السند الرسمي المرفق بطلب التسوية مشهر قبل الفاتح من شهر مارس 1961 في المحافظة العقارية الأم في ذات الولاية، أو ربما تكون في ولاية أخرى في هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري التحقق من الوضعية القانونية للعقار المستدل عليه بالسند المقدم وذلك من تاريخ إشهار السند إلى غاية 28 فيفري 1961²، ويتأتى هذا التحقيق بمناسبة أي طلب مودع عن طريق طلب المحافظ

¹ - خلف فاروق، "تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، مداخلة لمقابلة في إطار أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر، تحت عنوان: "إشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية"، المرجع السابق، ص133.

² - حيث أنه ابتداء من تاريخ الفاتح مارس من سنة 1961 دخل المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري في الجزائر، حيز التطبيق بموجب المرسوم 61-53 المؤرخ في 18 حانفي 1961، وقبل هذا التاريخ لم يكن الإشهار إجباري، وهو مالا يضمن سلسلة انتقال الملكية بشكل متوافق مع الوضعية الحالية للعقارات أنظر في هذا الشأن:

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

العقاري للمعلومات¹ مباشرة من مدير الحفظ العقاري الذي يرأسه مباشرة، حيث يباشر هذا الأخير وعلى وجه الاستعجال عملية البحث والتحقيق خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام الطلب².

أ - 1 - 2 - حالة السند المشهر بعد الفاتح من مارس 1961

في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالبحث على مستوى المحافظة العقارية التي تم إيداع الطلب على مستواها، أين يقوم باستسقاء المعلومات من السجل العقاري، والتثبت من أن السند مشهر فعلا.

أ - 2 - التأكد من أن حق الملكية متوفر حاليا في ذمة طالب التسوية

بعد أن تأكد المحافظ العقاري من كون السند المرفق بطلب التسوية مشهر، تأتي مرحلة البحث عن ما إذا كان حق الملكية موجود حاليا ومتوفر في ذمة هذا الأخير، وأنه لم يفقد حدثه بإشهار لاحق، أي لم يتم التصرف فيه بأحد التصرفات الناقلة للملكية كالبيع أو الهبة³.

ب - التحقيق في العقار محل طلب التسوية عن طريق مراسلة المصالح المتدخلة في عملية

التسوية

يقوم المحافظ العقاري بصدد دراسة طلب تسوية العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال عملية المسح المدعمة بسند رسمي من التحقيق في العقار محل طلب التسوية، بإتباع الخطوات التالية:

Hamid GHOUTI, La législation foncière en Algérie avant indépendance-classification desterrés en afrique du nord, Revue algérienne des sciences juridiques économique, La faculté de droit et science économiques d'Alger, Volume VIII, N4, Décembre 1971, p 733.

¹ - تكون عملية البحث والتحري منصبة على فحص مضمون السند المقدم المستلم على شكل وثيقة إشهار والتأكد من تطابق المراجع الواردة مع تلك المدرجة في سجل الإيداع. أنظر التعليم رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح".

² - عيساوي عبد القادر، "الإقرار القانوني للتسوية الإدارية لوضعية العقارات الغير مطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي"، مداخلة ملقاة في إطار أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر، تحت عنوان: "إشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية" المرجع السابق، ص 206.

³ - بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص 30.

ب - 1- تحديد العقار على مخطط المسح.

حيث يقوم المحافظ العقاري من إجراء تحديد العقار على مخطط المسح وهذا عن طريق مطابقة السند الرسمي على مخطط مسح الأراضي، حيث يسهل بعدها معاينة مكوناته، ومحتوياته المادية ومعرفة مراجعه المسحية، أي استخراج رقم القسم المسحي، ومجموعة الملكية المحدد بها¹، هذا في حالة ما إذا كانت عملية التحديد سهلة وبسيطة، ومثال عن ذلك حالة المطالبة بحصة متواجدة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة، تتوفر على جدول وصفي للتقسيم والمتكفل به ضمن وثائق المسح²، أما إذا كان الأمر معقد و صعب على مستوى المحافظة العقارية فان المحافظ العقاري يقوم بمراسلة مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري خلال أجال ثمانية(8)أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية من أجل إفادته بمعلومات خاصة تتعلق بتحديد العقار محل طلب التسوية³، ويتعين على مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، إبلاغ رده رفقة محضر تعيين الحدود في غضون شهر واحد(01) من تاريخ استلامه الطلب⁴.

في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة ملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، فان مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري، والتي ستفرق بالرد ، مع التوضيح أنه وبالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقم في نفس الحساب و يخضع لنفس إجراءات التسوية⁵.

1 - عيساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 206.

2 - حمادي أمال، "إشكال العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري"، مجلة القانون العقاري، المجلد 8، عدد 16، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص77.

3 - من بين الحالات التي يطلب المحافظ العقاري تدخل مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، في إطار تحديد العقار موضوع طلب التسوية تلك الحالات المعقدة والصعبة أو المستحيلة إجرائها على مستوى المحافظة العقارية، ومن بين هذه الحالات، حالة ضم عدة وحدات عقارية متجاورة على مخطط المسح، وكذلك حالة تغيير في الحدود أو في المساحة.

4 - مراحي مريم، " التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها"، المجلة الاكاديمية للبحث العلمي، المجلد 12، عدد 03، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، 2021، ص220.

5 - علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، ط7، دار هومة، الجزائر، 2013، ص127.

ب -2- التأكد من أن العقار ليس ملكا للدولة

يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة لتحديد حقوق الدولة المفترضة على العقارات محل طلب التسوية، "تحديد الطبيعة القانونية للعقار محل طلب التسوية"، ويكون رده في غضون شهرين (02) من تاريخ التبليغ¹، ويشترط أن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أولولة هذه الحقوق للدولة أو الإطار القانوني الذي تضمنه إدماجها في أملاك الدولة.

ثالثا

تكريس النتائج والتدقيق في طلب التسوية

إذا أثبتت نتائج البحوث، والتحريرات المنجزة أن ملكية العقار محل التسوية قائمة يقوم المحافظ العقاري مباشرة بتقييمه نهائيا لفائدة مالكة، ويعد هذا الإجراء قرارا إداريا، يصدره المحافظ العقاري²، ثم يبلغ مصالح المسح لأجل ضبط وثائق المسح المسحية (T7 و T10) باسم المعني وإعطاء نسخة منها للمحافظ العقاري، أما في حالة عدم توفر شروط التسوية يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ المعني بالسبب الذي حال دون إجراء التسوية³.

¹ -خليفة الذهبي، المرجع السابق، ص184.

² - ديدي ابراهيم، شربي مراد، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها وفقا لقانون المالية لسنة 2018، مداخلة ملقاءة في إطار أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر، تحت عنوان: "إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية"، المرجع السابق، ص239.

³ -مراحي مريم، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، المرجع السابق، ص219.

الفرع الثاني

التسوية الإدارية لمنازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحياة

قد لا يحوز الأشخاص الذين يطالبون بالعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على سندات مشهورة لكنهم في الوقت نفسه يمكن أن يحوزوا سندات قانونية لها حجية معترف بها في إثبات حق الملكية العقارية لكنها غير مشهورة،¹ كما يمكن أن يقدموا طلباتهم بناء على الحياة الفعلية في غياب سندات مشهورة أو سندات غير مشهورة،² وفي هذه الحالة ينبغي أن تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في نص المادة 827 من ق م ج، وينبغي أيضا أن تترفق طلبات التسوية بالوثائق الدالة على ممارسة الحياة الفعلية، ويتم التكفل بالتسوية الإدارية لهذه الطلبات على مستوى مديرية الحفظ العقاري سابقا، مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري حاليا بعد عملية الإدماج، وإذا توفرت فيها الشروط المطلوبة يرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة السنتين (02) لفائدة حائزه ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، و هو ما سيتم تسليط الضوء عليه وفق المراحل التالية:

¹ - السند غير المشهر قد يكون سند رسمي، أو سند عرفي ومثالها العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ولم تشهر بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري، كما تشمل أيضا العقود الرسمية المعدة قبل صدور الأمر المتعلق بمهنة التوثيق، المحررة من طرف كتاب الضبط أو القضاة الموثقين، أو القضاة الشرعيين، وتعتبر أيضا سندات ذات حجية العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا حسب نص المادة 328 ق م ج، وذلك قبل 01 جانفي 1971، والأحكام القضائية التي اكتسبت حجية الأمر المقضي فيه.

² - من بين الوثائق الدالة على ممارسة الحياة نجد الوثائق الجبائية، شهادة الحياة، عقود التعمير، القرارات والعقود التي تصدرها الإدارة العمومية، وحتى العقود العرفية التي لها تاريخ بين جوان 1983، وديسمبر 1992.

أولاً

تقديم طلب التسوية الإدارية

يتم إيداع طلب التسوية في حالة وجود سندات غير مشهرة أو ممارسة الحيابة لدى مديرية الحفظ العقاري سابقاً، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري حالياً، على مستوى مكتب تأسيس السجل العقاري، ويتم إرفاق الطلب بوثائق إثبات الهوية و السند الرسمي غير المشهر، أو السند العرفي، أو كل وثيقة تثبت ممارسة حيابة فعلية على العقار المعني سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح أو عقد فريضة في حالة وفاة الحائز الأصلي عند اللزوم.¹ ضمن أجال لا تتعدى سنتين فقط من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ويتم تقييد الطلب في سجل خاص بالعملية مرقم ومختوم الصفحات مقابل تسليم وصل الإيداع للطالب، مع ضرورة التأكد من أن إيداع الطلب جاء خلال آجال التسوية المحددة بسنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

ثانياً

فحص طلبات التسوية

يشرع مدير الحفظ العقاري بعد إيداع الطلب، بدراسة هذا الأخير أين يقوم خلال ثمانية أيام من استلامه بإخطار المحافظ العقاري المختص إقليمياً للتحقيق في العقار و كذا مراسلة مديرتي أملاك الدولة و مسح الأراضي، خلال نفس الآجال من أجل القيام بالتحريات الضرورية.

1- إخطار المحافظ العقاري

يقوم مسح الأراضي و الحفظ العقاري بعد إيداع الطلب وقيده في السجل الخاص وخلال الثمانية (08) أيام بمراسلة المحافظ العقاري المختص إقليمياً، مع موافاته بالوثائق المدعمة للطلب، وكذا وثائق هوية الطالب، وذلك قصد القيام بإجراء التحريات الضرورية التي من شأنها أن تسمح من التأكد بأن العقار المطالب به ليس محل سند مشهر، كما يقوم بالتحري حول كون السند أو الوثيقة المقدمة غير

مراحي مريم، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، المرجع السابق، ص220. - 1

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

مستعملين في تقييم مجموعة ملكية أخرى لفائدته أن العقار المطالب به لم يكن موضوع دعوى قضائية مشهورة¹، وهذا من خلال السجل الممسوك على مستواه²، ويقوم المحافظ العقاري بعد التحريات اللازمة بتبليغ رده إلى المدير الولائي للحفظ العقاري خلال أجل قدره خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه الطلب.

2- التحري عن الطبيعة القانونية للعقار لدى مصالح أملاك الدولة

بعد تلقي مدير الحفظ العقاري للتحقيقات المنجزة من طرف المحافظ العقاري يقوم في أجل الثمانية (08) أيام بمراسلة مدير أملاك الدولة، الذي يتعين عليه أن يوضح رده عن الوضعية القانونية للعقار المطالب به من منظور قانون أملاك الدولة، خصوصا توضيح وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار محل طلب التسوية، مع ضرورة تحديد مراجع سند هذه الحقوق، أو الإطار القانوني التي آلت بموجبها هذه الحقوق³، على أن يبلغ رده لمدير الحفظ العقاري في غضون شهرين (02) من تاريخ استلامه الطلب⁴.

1 - بن حمودة لطيفة، المرجع السابق، ص 19.

2- بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص 52.

حرصت التعلية رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية غير المطالب بها أثناء أشغال عملية المسح"، على أن تتم التحريات على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وكذا المحافظة العقارية صاحبة الاختصاص القديم "المحافظة العقارية الأم".
3 - شنوف بدر الدين، سعود أحمد، "التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي في إطار المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مداخلة ملقاة في إطار أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر تحت عنوان: "إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية"، المرجع السابق ص 300. أنظر أيضا التعلية رقم 4060، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات مسح الأراضي.

4 - يلاحظ أن أجل الشهرين الممنوحة لمدير أملاك الدولة للرد على طلب المعلومات حول الطبيعة القانونية للعقارات محل التسوية طويل مقارنة بالأجل الممنوح للمحافظ العقاري للرد على ذات الطلب في غضون خمسة عشر يوم، وهذا راجع لسهولة حصول هذا الأخير على المعلومات المطلوبة و التي يستقيها من السجل العقاري الممسوك لديه، خلافا للمعلومات المطلوبة من مدير أملاك الدولة التي يتحصل عليها من طرف مفتشة أملاك الدولة التي تقع في دائرة اختصاص العقار المطالب به، الأمر الذي يجعل الحصول عليه يتطلب وقتا أكبر.

3-مراسلة مصالح مسح الأراضي

يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مصالح مسح الأراضي، وهذا خلال الثمانية(08) أيام من تاريخ القيام بالتحقيقات الأولية على مستوى المحافظة العقارية، وذلك من أجل التأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية¹، ويتعين عليه إبلاغ رده رفقة محضر تعيين الحدود في غضون شهر(01) واحد من تاريخ استلامه للطلب²، ويأتي هذا الرد بعد مطابقة العقار موضوع الطلب مع المراجع المسحية، وكذا التأكد من أن العقار المطالب به هو ذاته العقار الذي تنطبق عليه المراجع المسحية المطالب بها والمرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها، كما تتولى مصالح مسح الأراضي التأشير على وثيقة القياس³ المقدمة على نفقة صاحب الطلب في حال تعلق الأمر بجزء من مجموعة ملكية و أيضا في نفس الآجال السالفة الذكر وهو شهر واحد(01)⁴.

ثالثا

النتائج التي يفرض إليها الفحص والتدقيق

إذا أثبتت البحوث و التحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري و يطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني، لمدة سنتين تبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية⁵، وهذا ما تنص عليه المادة 89 فقرة 03 من قانون المالية لسنة 2018.

1 - التعليم رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات مسح الأراضي.

2 - مراحي ريم، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، المرجع سابق، ص220.

3 - تنص المادة 19 من المرسوم المتعلق بإعداد مسح الأراضي، على أنه(لا يمكن أن تحرر الوثيقة المعنية إلا بعد وضع العلاقات الجديدة ويتم إعداد هذه الوثيقة على نفقة الأطراف وبناء على طلبهم.....).

4 - ديدي ابراهيم، شربي مراد" التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها"، مداخلة لمقابلة في إطار الملتقى الدولي الثالث عشر تحت عنوان: "إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية"، المرجع السابق، ص242.

5- محمودي بشير، سكفالي ريم،" التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب غير المطالب بها"، مداخلة لمقابلة في إطار الملتقى الدولي الثالث عشر تحت عنوان"إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية"، المرجع السابق، ص281.

تجدر الإشارة إلى أنه و بتطبيق مبدأ أن مدة السنتين المتعلقة بالتقييم العقاري المؤقت تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح من جهة و أن طلبات التسوية يجب أن تقدم خلال نفس الأجل كذلك من جهة أخرى فان مدة التقييم يمكن أن تقل عن مدة

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

يتلقى المحافظ المعارضات المحتملة على إجراء التقييم المؤقت السالف الذكر والتي يقوم بقيدها في سجل المعارضات و ذلك لاتخاذ الإجراءات القانونية، طبقا لنص المادة 15 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

أما في حالة ما إذا تبين من نتائج التحقيق أن العقار موضوع الطلب تعود ملكيته للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية يقوم مدير الحفظ العقاري دون تأخر بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء تقييم نهائي عليه، مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام، وفي كل الحالات يجب تبليغ طالب التسوية بنتائج التحقيق، وهذا طبقا لنص المادة 89 فقرة 4 من قانون المالية لسنة 2018.

الفرع الثالث

كيفية التعامل مع الإشكالات السابقة عن عملية التسوية وفقا للمادة 89 من قانون المالية

لسنة 2018

نشأ عن تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 عدة إشكالات قانونية، وقد تم معالجتها بموجب التعليم رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح تطبيقا لنص المادة 89 السالفة الذكر، وتتمثل هذه الإشكالات في كيفية التعامل مع وضعية العقارات التي كانت مسجلة قبل 31 ديسمبر 2014، وتلك التي لم يكن في الإمكان التعرف على ملاكها ، بالإضافة إلى تلك التي سجلت في حساب الدولة تطبيقا لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.

السنين بل و حتى أربعة أشهر، وقد نصت التعليم رقم 4618 على أن مدة التقييم المؤقت لا يمكن أن تكون في كل الأحوال أقل من أربعة (04) أشهر.

أولا

كيفية التعامل مع الإشكالات الناتجة عن العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ

31 ديسمبر 2014

أفرزت المرحلة الانتقالية لتطبيق نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 عدة إشكالات من بينها كيفية مع وضعية العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014 ومن الناحية العملية يمكن أن نصادف 4 حالات لهذه الإشكاليات و تتمثل فيما يلي:

الحالة الأولى: عقارات مسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014 وتم استلام وثائق المسح الخاصة بها قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014 مرقمة باسم الدولة تطبيقا لأحكام التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري¹، والتي تم تسويتها بإخضاعها لإجراءات التسوية طبقا للتعليم رقم 16، وكذا المذكرتين الصادرتين عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 2421 المتعلقة بتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة في حساب المجهول-حالات الملكيات التي توجد بشأنها سندات مشهورة و4618 المتعلقة بتسوية عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "مجهول" -حالات الملكيات التي تفتقد لسندات مشهورة².

الحالة الثانية: تتعلق بالعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014، وتم استلام وثائقها المسحية بموجب محاضر ممضاة بعد تاريخ 31 ديسمبر 2014، والتي رقت ضمن الإطار القانوني القديم دون مراعاة أحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، ونظرا للغموض الحاصل في تكييف هذه العقارات مع هذا النص وغياب مذكرة توضيحية في هذا الشأن، أدى

¹- أنظر التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والتقييم العقاري.

² - أنظر المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2005، المتعلقة بتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة في حساب المجهول" - حالة الملكيات التي توجد بشأنها سندات مشهورة -، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية. أنظر كذا المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "مجهول" - حالة الملكيات التي تفتقد لسندات مشهورة -، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

بالمحافظين العقاريين للتردد والحذر من تطبيق هذه الأحكام الجديدة، وعملوا على مواصلة تطبيق إجراءات التسوية الإدارية المقررة بموجب المذكرتين 2421، 4618 السالفتين الذكر¹.

الحالة الثالثة: تخص العقارات في حساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014، ثم تم استلام وثائقها المسحية بموجب محاضر استلام ممضاة بعد تاريخ 31 ديسمبر 2014، وتم ترقيمها نهائياً باسم الدولة وذلك تطبيقاً لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، وبالتالي تعتبر هذه العقارات متضررة من تطبيق النص الجديد، وتم حرمانها من تطبيق أحكام المذكرتين 2421، و4618 السالفتين الذكر في عملية تسويتها، حيث بقيت هذه الطلبات دون تسوية، وبالتالي فإن هذه الفئة معنية في التسوية المنصوص عليها ضمن أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بدرجة أولى².

الحالة الرابعة: و تضم هذه الحالة العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014، ولم يتم إمضاء محاضر استلام وثائقها إلى تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2018، وبحكم وضعيتها بانتظار الإيداع أو بانتظار إمضاء محاضر استلام وثائقها المسحية، فقد أدركتها أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وأصبحت سارية عليها ابتداء من تاريخ دخولها حيز التنفيذ، وبالتالي فإنه من البديهي تطبيق هذه الأحكام عليها³، وتم معالجة وضعية هذه العقارات على النحو التالي:

- إدماج هذه العقارات و اصطحابها في الحساب الجديد المسمى " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " وتتم معالجتها وتسويتها حسب الكيفيات الجديدة المحددة ضمن أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018⁴.

1 - مراحي مريم، المرجع سابق، ص222.

- بالنسبة للحالة الأولى والثانية فهما خارج نطاق تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

2- مراحي مريم، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، المرجع نفسه، ص222.

3 - أنظر المذكرة رقم 4060، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

4- أنظر المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

- أما بخصوص طلبات التسوية التي تمت معالجتها في ظل الإجراءات السابقة، والتي كان معمولاً بها، والتي كانت محل قرارات رفض لأسباب في الموضوع، فلا يمكن قبولها من جديد في إطار الأحكام الجديدة.

- أما فيما يتعلق بطلبات التسوية التي كانت محل رفض بسبب انقضاء أجل قبول الطلبات فيمكن أن تعاد دراستها في ظل الأحكام الجديدة التي تضمنها أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.¹

ثانياً

كيفية التعامل مع العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لنص المادة 67 من قانون المالية

لسنة 2015

حسب نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 فإن العقارات التي لا يمكن تعيين لمالكها خلال عمليات مسح الأراضي، تسجل وترقم باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحتملين، وإذا طالبوا بها خلال أجل خمسة عشر سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية، غير أن هذه الأحكام لم يتم التعامل معها نظراً للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق.

رغم أنه قد تم تسجيل بعض العقارات من قبل مصالح مسح الأراضي سواء مباشرة باسم الدولة، أو في حساب يسمى "الدولة مالكة مفترضة" على مستوى بعض الولايات²، ويتم تصفية هذه العقارات بداية بتحويلها إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، وبالنسبة لتحويل العقارات المسجلة في حساب الدولة "مالكة مفترضة" فهو لا يطرح أي إشكال، أما العقارات المسجلة مباشرة باسم الدولة يتطلب تحويلها إلى الحساب الجديد للقيام ببعض الإجراءات الخاصة المتمثلة في فرز مسبق على أساس استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها حتى يسمح باستخراج العقارات المسجلة باسم الدولة فقط

¹ - أنظر المذكرة رقم 4060 السالفة الذكر.

² - بن حمودة لطيفة، المرجع السابق، ص51.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

بسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح¹ ثم بعد ذلك يتم تسويتها حسب الإجراءات المسطرة في قانون المالية لسنة 2018².

و تجدر الإشارة إلى أنه بالإضافة إلى تسجيل و ترقيم العقارات في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح، توجد هناك حالات ميدانية أخرى تتعلق باستبعاد بعض المناطق ضمن إقليم بعض البلديات من عملية المسح العام للأراضي و تصنف على أنها مناطق غير قابلة للمسح و قد أكدت التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 1800 على أن هذه الوضعية لا تستند إلى أساس قانوني أو تنظيمي وهي تلحق الضرر بالمالكين المفترضين للعقارات الواقعة داخل تلك المناطق، وعليه و نظرا لتشابه هذه الحالات مع حالات حساب المجهول أوجبت التعليمات التكفل بتسوية العقارات الواقعة في تلك المناطق بنفس الإجراءات الخاصة بتسوية حساب المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2018³، أما بعد هذا التاريخ فإنها تسري في إطار حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وهذا ما أكدته المذكرة رقم 6954 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ردا على مراسلة من طرف مديرية الحفظ العقاري لولاية بجاية⁴، والمتعلقة بتسوية العقارات غير قابلة للمسح.

تتم عملية التسوية للعقارات الواقعة ضمن المناطق غير قابلة للمسح (ZNC) بعد قيام مصالح المسح للتحقيق في الموضوع و إرسال الوثائق المسحية الضرورية لمصالح الحفظ العقاري و يتعلق الأمر لا سيما ببطاقة العقار (T10) و بطاقة التحقيق (T07) ، ونسخة من مصفوفة المسح (M04) بالإضافة

1 - المذكرة رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المدرجة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية المسح.

2 - مراحي مريم، التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها، المرجع السابق، ص 223.

3- أنظر التعليمات رقم 1800 المؤرخة في 25 فيفري 2008 ، المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة ضمن المناطق الغير قابلة للمسح، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

4 - أنظر المذكرة رقم 6954 المؤرخة في 23 سبتمبر 2019، المتعلقة بتقييم العقارات غير قابلة للمسح لولاية بجاية - التسوية الإدارية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

إلى وثائق القياس المصادق عليها في حالة ما انصبت التسوية على جزء من العقار، وهي الوثائق الضرورية لتمكين المحافظ العقاري من إجراء التقييمات العقارية المناسبة.

المبحث الثاني

التسوية القضائية لمنازعات تقييم العقارات الممسوحة

يعتبر التقييم العقاري من أهم إجراءات تأسيس السجل العقاري، إذ بموجبه يمكن منح صاحب الحق العيني الناشئ بموجب الإجراء الأول سندا يثبت ملكيته أو حيازته للعقار محل هذا الحق، وعليه فبناء على نتيجة التحقيق العقاري المنجز في إطار عملية مسح الأراضي العام، المدرجة في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يقوم المحافظ العقاري اتخاذ قرار القيد الأول للحقوق العينية، ويقوم بتقييم العقارات الممسوحة إما ترقيميا مؤقتاً، أو ترقيميا نهائياً.

فبناء على نص المادة 11 من الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العاموتأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2018، أصبح تقييم العقارات الممسوحة على النحو التالي: بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يكون التقييم نهائياً من يوم استلام وثائق المسح، أما بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها سندات ملكية مشهورة، فيتم القيام بتقييم مؤقت وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري ببدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب التقييم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي)، بعدما كان ترقيمها يسري من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

إن الطعن في إجراءات التقييم العقاري المؤقت كمرحلة تمهيدية للقيد النهائي بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها سندات ملكية مشهورة، يعد أمراً وارداً على اعتبار أنه يعترف فقط بحق الحيازة دون أن يمنح حق الملكية العقارية، فهو مبني على وقائع مادية ثبتت بكل طرق الإثبات.

تم تسويته بطريقة إدارية في ظل تطبيق المادة 15 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، وهذا ما تطرقنا إليه في المبحث الأول، أو طعنا قضائياً أن لم يتم التوصل إلى تسويته بالطريق الإداري، أما القيد النهائي وباعتبار أنه يعترف بموجبه بحق الملكية العقارية، ويسلم للمستفيد منه دفترًا

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

عقاري الذي يعتبر سند الملكية الوحيد المسلم في الأراضي الممسوحة، وعلى هذا الأساس يفترض أنه تطبيقاً لمبدأ الأثر التطهيري الذي بني عليه الشهر العيني، أن يكون له قوة ثبوتية مطلقة، أي أنه لا يمكن الطعن فيه مطلقاً، ليبقى للمتضرر الحق في طلب التعويض أمام القضاء المختص، غير أن المشرع الجزائري خرج عن هذا المبدأ وجعل من الترقيم العقاري النهائي قوة ثبوتية نسبية، وعليه يمكن الطعن فيه بمختلف الدعاوى المقررة في هذا الشأن، وهذا ما كرسته المادة 16 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري.

تعد الدعوى القضائية السبيل الوحيد لإعادة النظر في الترقيم العقاري، عندما أخذ المشرع بالحجية النسبية للحقوق الناتجة عن القيد الأول في السجل العقاري، ويتوزع الاختصاص بالفصل في هذه الدعوى بين القضاء العادي بالنسبة لمنازعة الترقيم المؤقت بين الخواص، وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الأول، من خلال التعرض لخصوصيته، والآثار المترتبة عنه، والقضاء الإداري بمنازعة الترقيم النهائي والترقيم المؤقت، التي يكون أحد أطرافها من شخص من أشخاص القانون العام، إعمالاً بالمعيار العضوي، وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني، من خلال التعرض لأهم خصوصياته، والآثار المترتبة عنه.

المطلب الأول

اختصاص القضاء العادي في النظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت في السجل العقاري

تعد الحماية القضائية الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتعزيز الثقة في اكتساب الملكية العقارية، حيث أولى لها المشرع العناية، و ينعقد الاختصاص في دعاوى الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى، فيكون الاختصاص للمحكمة الإدارية إذا ما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً في النزاع طبقاً لنص المادة 800 من ق م إ، لأنها الأشخاص الوحيدة المؤهلة لاكتساب الملكية العقارية،¹ أو المحكمة العادية المتواجدة في نطاق اختصاصها العقار، وهذا طبقاً لنص المادة 516 من نفس القانون، والتي جاء نصها صريحاً في كون أن الاختصاص في النظر في منازعات الترقيم المؤقت يؤول

¹ - صيفاوي سليمة، المرجع السابق، ص 35.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

للقسم العقاري، وهذا في المنازعات القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص طبيعيين كانوا معنويين.

نستنتج من هذا انه في حالة ما إذا كان أحد أطراف النزاع القائم خاضعا للقانون العام فان القضاء المختص هو القضاء الإداري، وهذا هو المبدأ العام الذي يحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري وما يطلق عليه بالمعيار العضوي¹.

الفرع الأول

خصوصية منازعات الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي

نستشف أن المشرع الجزائري نص صراحة على أن المنازعات المثارة بشأن الترقيم المؤقت تكون من اختصاص القضاء العادي، وبالتحديد المحكمة الابتدائية (القسم العقاري) متى كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص، وهذا من خلال نص المادة 516ق إ م².

على اعتبار أن الطعن في الترقيم العقاري المؤقت منازعة تقوم بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص ضد قرار يتخذه المحافظ العقاري تبعا للصلاحيات التي خولها له القانون يمنح بموجبه حقا عينيا لفائدة أحد الأطراف دون الفصل في حق ملكية العقار محل النزاع ، فإن لهذه المنازعة خصوصية من حيث أطرافها، وكذا موضوعها، ومن حيث اختصاص الجهة القضائية الفاصلة في الدعوى، وكذا شروط قبول الدعوى³.

1 - يعتمد المعيار العضوي أساسا على طبيعة أطراف النزاع فان كان أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام انعقد الاختصاص الإداري، وإن كان غير ذلك خرج النزاع عن ولاية القضاء الإداري.

2 - حويدق عثمان، بوشنافة جمال، المرجع السابق ، ص25.

نص المشرع الجزائري صراحة انطلاقا من أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي (... ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص...).

3 - بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، ص116.

أولا

خصوصية منازعات التقييم المؤقت في السجل العقاري من حيث أطرافها

إذا كان التقييم وارد على حقوق عقارية تخص أشخاصا خاضعين للقانون الخاص، فإن الاختصاص يؤول للقضاء العادي تطبيقا لنص المادة 516 من ق إ م إ، أما إذا كانت هذه الحقوق تخص الدولة، أو أحد فروعها، أي أحد الأشخاص الخاضعين للقانون العام، فإن الدعوى تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري وفقا لقواعد الاختصاص المبنية على المعيار العضوي سواء كانت الدولة مدعية، أو مدعي عليها،¹ وهذا طبقا لنص المادة 800 من ق إ م إ.

وعلى هذا الأساس يفرض القانون أن يكون أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص عند رفع الدعوى القضائية، ويستمر الأمر إلى غاية الفصل النهائي فيه، وهذا ما أقره مجلس الدولة في قراره بتاريخ 29 أكتوبر 2009 و الذي قضى بما يلي: (... الأمر يتعلق بالتقييم المؤقت فقط ما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث انه يتعين تأسيسا على ما سبق إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية ... من الخصام، بعدم الاختصاص النوعي...)².

وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أنه تدخل في هذا الشأن منازعات التقييم المؤقت الناتج عن تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 من قانون المالية لسنة 2018، ففي حالة تقييم العقاري لمدة سنتين لفائدة طالب التسوية الإدارية، مع عدم جدوى جلسة الصلح بين هذا الأخير و المعارض، ففي هذه الحالة يتم اللجوء إلى القضاء العادي، القسم العقاري لأن العقار مقيد تحت تقييم مؤقت باسم شخص طبيعي، ترفع الدعوى من المعارض بصفته مدعي، ضد المعني بالعقار المرقم تقيما بصفة

¹ - لمخينق رضوان، لرقم رشيد، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري - دراسة في ضوء المستجدات القانونية والممارسة القضائية-، مداخلة لمقابلة في إطار أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر، تحت عنوان: إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية"، المرجع السابق، ص 332.

² - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 049444، الصادر بتاريخ 29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، عدد 10 لسنة 2012، ص 147.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

مؤقتة، بحضور الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفتها مدخلة في الخصام.

ثانياً

خصوصية منازعات التقييم المؤقت في السجل العقاري من حيث موضوع المنازعة

إن موضوع النزاع القائم على التقييم المؤقت يكون أساسه تقدير عناصر الحيازة، ومن هو أحق بها، وبالتالي يفصل القاضي لصالحه، ويستفيد من هذا التقييم، وهذا على أساس القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الحائزين، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل طبقاً لنص المادة 818 ق م ج¹، وقد ثبت من اجتهاد قضاء المحكمة العليا أنها قد ذهبت إلى تكريس ما سبق ذكره، وأقرت هذا المبدأ في قرارها الصادر بتاريخ 25 فيفري 2004 تحت رقم 246259²، إذ جاء فيه (أن الفصل في الاعتراض على التقييم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الثبوتية وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل عملاً بنص المادتين 13، و14 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم).

ثالثاً

خصوصية منازعات التقييم المؤقت في السجل العقاري من حيث الاختصاص القضائي

يقصد بالاختصاص القضائي ولاية القضاء في الفصل في الدعوى إقليمياً، أو نوعياً دون سواها وعلى هذا الأساس لا يمكن لغيرها النظر في ذات الدعوى، و سنتطرق فيما يلي إلى الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية المختصة في منازعات التقييم المؤقت، ثم إلى الاختصاص النوعي.

¹ - تنص المادة 818 ق م ج على أنه (... والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني، فإذا لم يكن لأي من الحيازتين سند أو تعادلت سنداهما كانت الحيازة الأحق هي الحيازة الأسبق في التاريخ).

² - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 246259، الصادر بتاريخ 25 فيفري 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2007، ص 383.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

أ- الاختصاص الإقليمي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت

المبدأ أن الاختصاص الإقليمي بوجه عام يؤول للجهة القضائية التابع لها موطن المدعى عليه طبقاً لنص المادتين 37، و38 من ق إ م إ، وأن الاستثناء المذكور في المادة 40 نفس القانون¹ جعل الدعاوى العقارية بما فيها دعاوى الأشغال العقارية ودعاوى الإيجار المدني والتجاري ودعاوى الأشغال العمومية يكون الاختصاص فيها إما لمحكمة وجود العقار بالنسبة للدعاوى المرتبطة بالعقار، أو لمحكمة تنفيذ الأشغال بالنسبة لدعاوى الأشغال العمومية، وهذا ما أكدته نص المادة 518 من ق إ م إ، عندما تناولت الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري المتواجد بالمحكمة².

ب - الاختصاص النوعي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت

يتعلق الاختصاص النوعي لجهة قضائية ما بسلطة هذه الأخيرة في نزاع معين دون سواها، وهو من النظام العام تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها، وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى، وهذا ما أكدته نص المادة 36 من ق إ م إ،³ وهو مرتبط بموضوع الدعوى، وطبيعة النزاع، وبالرجوع إلى نص المادة 32 من القانون السالف الذكر، نجد أنها تنص على أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام، وهي تتشكل من أقسام، ومن بينها القسم العقاري، وهي مختصة بالفصل في جميع القضايا لاسيما المدنية والتجارية والاجتماعية، والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليمياً.⁴

1 - جاء في نص المادة 40 من ق إ م إ، على أنه (... فضلا عما ورد في المواد 37، 38، و46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها: - في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار...).

2 - تنص المادة 518 ق إ م إ على أنه (يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك).

3 - تنص المادة 36 من قانون المتضمن ق إ م إ على أنه (عدم الاختصاص النوعي من النظام العام، تقضي به الجهة القضائية تلقائياً في أي مرحلة كانت عليها الدعوى).

4 - تنص المادة 32 قانون المتضمن ق إ م إ على أنه (المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام، وتتشكل من أقسام، يمكن أيضاً أن تتشكل من أقطاب متخصصة...).

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

نظرا لأهمية العقار في نظر المشرع الجزائري فقد خص ق إ م إ فصل من فصول هذا الكتاب وهو الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الثاني تحت عنوان " القسم العقاري"، و ذكر اختصاصها العام في نص المادة 511 منه¹.

وموازاة مع ذلك نصت المادة 34 من نفس القانون على أن المجالس القضائية تختص بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم في الدرجة الأولى²، وبذلك فالاختصاص بالنظر في منازعات التقييم المؤقت يؤول إلى القسم العقاري التابع للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، والذي يفصل فيه بحكم قابل للاستئناف أمام الغرفة العقارية للمجلس القضائي التي تتبعه المحكمة.

رابعاً

خصوصية منازعات التقييم المؤقت من حيث شروط رفعها وقبولها

تعرف الدعوى على أنها الوسيلة القانونية التي منحها القانون للأشخاص من أجل حماية حقوقهم ومراكزهم القانونية متى توافرت الشروط المنصوص عليها قانوناً.

ترمي الدعوى القضائية إلى إلغاء أو نقض أو إبطال أو تعديل أو فسخ حقوق عينية عقارية

وبالتالي يجب أن تتوفر فيها الشروط العامة للدعوى القضائية³، والتي حددتها المادة 13 من ق إ م إ⁴ بالإضافة إلى الشروط الخاصة باعتبارها دعوى قضائية عقارية⁵.

1 - تنص المادة 511 منق إ م إ على أنه (ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية).

2- تنص المادة 34 من ق إ م إ على أنه (يختص المجلس القضائي بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم في الدرجة الأولى، وفي جميع المواد، حتى وإن كان وصفها خاطئاً).

3 - يقصد بشروط قبول الدعوى تلك الشروط التي إذا لم تتوفر حكم القاضي بعدم قبول الدعوى دون تطرقه للموضوع.

4 - تنص المادة 13 من ق إ م إ على أنه (لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون).

كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون.

5 - جلول محمده، المرجع السابق، ص 52.

1- الشروط العامة لرفع دعوى الترقيم المؤقت

نظم المشرع الجزائري شروط قبول الدعوى في المادة 13 من ق إ م إ، حيث حددها على سبيل الحصر والمتمثلة في الصفة الواجب توافرها في المدعي، وفي المدعى عليه، وفي المصلحة القائمة أو المحتملة.

فينبغي أن ترفع الدعوى من ذي صفة ضد ذي صفة، ويجب أن تستمر طيلة مراحل الدعوى، وقد يكون من المستحيل على الشخص صاحب الصفة في الدعوى مباشرتها بنفسه بسبب عذر قانوني، وهنا يسمح القانون لشخص آخر بتمثيله في الإجراءات، مثل استدعاء المحامي نيابة عن المدعي أو مثول شخص آخر تحت وكالة خاصة¹.

كذلك الحال بالنسبة للمصلحة فيجب أن تستمر المنفعة التي يهدف لتحقيقها أو حمايتها طيلة مراحل الدعوى، بالإضافة إلى الإذن عندما يشترطه القانون²، كما يشترط فيها أن تكون مستوفية لكافة البيانات والقواعد المحددة بالمواد 13 إلى 17 من ق إ م إ، وكذا ما نصت عليه المادة 815 من ذات القانون المتعلقة بوجوب توقيع العريضة من طرف محامي³، أما بخصوص شرط الأهلية فيعد شرط لصحة الإجراءات وليس شرط لقبول رفع الدعوى.

أ- شرط الصفة في رفع دعوى الترقيم المؤقت

إن الصفة معناها تحديد الشخص الذي له حق إقامة الدعوى، أو رفعها بحيث إذا رفعت من غيره اعتبرت غير مقبولة⁴، فالمبدأ الفقهي في ق إ م إ ينص على أنه يجب أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة، أي أنه يتعين توفرها في المدعي، كما يتعين توفره، في المدعى عليه⁵، ويجب أن تستمر طيلة مراحل الدعوى فمتى زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة.

1 - بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص51.

2 - مقلوجي عبد العزيز، "شروط قبول الدعوى"، مجلة البحوث والدراسات القانونية، المجلد 03، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المسيلة، الجزائر، 2013، ص112.

3 - قبايلي محمد، أروان هارون، "المنازعات المتعلقة بإصدار الدفتر العقاري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية، المجلد 01 عدد 02، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2018، ص379.

4 - مقلوجي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص114.

5 - معكوف منى، المرجع السابق، ص191.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

تعتبر الصفة على أنها العلاقة القانونية التي يكون عليها المدعي وقت رفع الدعوى القضائية، أي علاقته بالنزاع القضائي القائم حول العقار موضوع الترقيم المؤقت، حيث أنه يجب أن يكون صاحب الحق المطالب به، وحماية مصلحته أمام القضاء،¹ وأن يكون لرافع الدعوى علاقة مباشرة بموضوعها و له الحق في مباشرتها، كما يجب أن تتوفر الصفة في المدعى عليه، ويكون كذلك باعتباره مالكا ظاهرا مستفيدا من الترقيم المؤقت في السجل العقاري، الذي تم على أساس وثائق المسح المعدة من طرف فرق المسح، والمودعة لدى المحافظة العقارية، و قد أقرت المحكمة العليا مبدأ رفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية بقولها " تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا"²، وتوفر شرط الصفة في المدعي والمدعى عليه يعتبر من النظام العام، أي يمكن إثارته في أي مرحلة تكون عليها الدعوى.³

ب- شرط المصلحة في رفع دعوى إلغاء الترقيم المؤقت

يقصد بالمصلحة على أنها الحاجة إلى حماية القانون للحق المعتدي عليه أو المههد بالاعتداء عليه، والمنفعة التي يحصل عليها المدعي بتحقيق هذه الحماية، أو القدرة على اللجوء إلى القضاء دفاعا عن الحق.⁴

أكد المشرع الجزائري على ضرورة أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، وهي المنفعة التي يريد تحقيقها رافع الدعوى وقت اللجوء إلى القضاء، أي يجب أن تكون هناك فائدة عملية يريدها صاحب الطلب من خلال هذه الدعوى،⁵ لذلك قيل أنه لا دعوى بغير مصلحة.

¹ - بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق ص122.

² - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 36775، الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 01 لسنة 2007، ص383.

³ - تنص المادة 13 من ق إ م إ على أنه (يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه).

⁴ - علي الشيخ إبراهيم ناصر المبارك، المصلحة في دعوى الإلغاء، دط، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2009، ص52.

⁵ - حويدق عثمان، بوشنافة جمال، " منازعات الترقيم في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص17.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

فرافع الدعوى المتعلقة بإلغاء الترقيم المؤقت لا بد أن يكون له مصلحة، أي منفعة من وراء ذلك وتكون للمدعي مصلحة من الاستفادة من إجراءات الترقيم المؤقت على العقار محل النزاع القضائي وهذا عن طريق المطالبة الكلية أو الجزئية له، وأن يستوجب إثبات ركني الحيابة (المادي والمعنوي)، بالإضافة إلى شروطها.

ج - الأهلية كشرط جوهري لقبول الدعوى القضائية

يقصد بالأهلية قابلية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، مع قدرة الشخص بنفسه على القيام بالأعمال القانونية التي تكسبه الحقوق وتحمله الالتزامات، ويكون ذلك ببلوغه سن الرشد القانونية دون أن تشوب إرادته عيب من العيوب المنصوص عليها قانونا، وبالنسبة للشخص ناقص الأهلية فيمثله من ينوب عنه قانونا هذا بالنسبة للشخص الطبيعي.

أما بالنسبة للشخص المعنوي فالخاص، فيكون كامل الأهلية من تاريخ اكتسابه الشخصية القانونية، فهي اثر من آثار اكتسابه لها، على مباشر إجراءات التقاضي ممثله القانوني.

اعترف المشرع الجزائري بالأهلية كشرط جوهري لقبول الدعوى القضائية على غرار أغلب التشريعات الأجنبية ذلك بموجب الأمر المتضمن قانون الإجراءات المدنية¹، بموجب نص المادة 459 منه، غير أنه تراجع عن موقفه بموجب ق إ م إ، حيث استبعد الأهلية من شروط قبول الدعوى القضائية² وجعله شرطا لصحة الإجراءات، وذلك ليس سهوا منه كما يرى البعض³ وإنما تماشيا مع الفقه والقضاء والقانون المقارن.

1 - أنظر المادة 459 من ق إ م،

2 - وزارة عواطف، "أهلية التقاضي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، عدد 03، جامعة خنشلة، الجزائر، 2012، ص 254.

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

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

2- الشروط الخاصة لرفع دعوى الترقيم المؤقت

لرفع دعوى إلغاء الترقيم المؤقت في السجل العقاري شروط خاصة نوردتها من خلال ما يلي:

أ - شرط الإذن: (شرط إرفاق عريضة افتتاح الدعوى القضائية بمحضر عدم الصلح).

جاء في الفقرة الأخيرة من نص المادة 13 من ق إ م إ، على أن القاضي يثير تلقائيا انعدام الإذن في حاله ما إذا اشترطه القانون.

يعتبر محضر عدم الصلح قيد لرفع الدعوى القضائية التي ترمي إلى الطعن بالإلغاء في الترقيم العقاري المؤقت، بحيث يجب على المدعي في النزاع المتعلق بهذا النوع من الترقيم أن يسلك الطريق الإداري عن طريق الاعتراض في إجراءات الترقيم المؤقت أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ليتم تحرير محضر الصلح في حال اتفاق أطراف المعارضة، أو تحرير محضر عدم صلح في حالة فشل محاولة الصلح، وعلى المعارض إرفاق عريضة افتتاح الدعوى القضائية بمحضر عدم الصلح تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا.

ب - شرط الميعاد

استوجب المشرع الجزائري أن ترفع دعوى الطعن في الترقيم المؤقت في السجل العقاري خلال مدة ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ المعارض من طرف المحافظ العقاري بمحضر عدم الصلح و إلا اعتبر الاعتراض كأن لم يكن¹، وهذا وفق ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، و يقوم المحافظ العقاري في اثر ذلك احتراماً منه للأجال القانونية كونها من النظام العام، بإتمام إجراءات الترقيم لفائدة المستفيد من هذا الإجراء، واعتماده كما هو في وثائق المسح حيث أن المشرع الجزائري وضع أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني وهو ستة أشهر لرفع الدعوى.²

ج - شهر الدعوى القضائية

باعتبار أن الترقيم المؤقت إشهار لحقوق عينية عقارية في السجل العقاري فإن إشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية في الدعوى المتعلقة به يعد شرط من شروط قبولها، و

¹ - حويذق عثمان، بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص18.

² - نور الدين حيرش، " المنازعات الناشئة عن دفتر العقاري"، مجلة الأحياء، المجلد 22، عدد 30، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، الجزائر، 2022، ص725.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

هو المبدأ الذي تضمنته نص المادة 85 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، حيث نصت بصريح العبارة على أنه لا يمكن قبول الدعوى العقارية إلا إذا تم إشهارها مسبقاً على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع¹، وقد عدت أنواع الدعوى العقارية الواجبة الشهر على سبيل الحصر، وكذلك نص المادة 519 من ق إ م إ².

يهدف شهر الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية يهدف إلى استقرار المعاملات العقارية لأنها تجعل المتعامل في العقار عالماً بحالته قبل الإقدام على أي تصرف بالبيع والشراء³، و نفس السياق ذهبت إليه نص المادة 17 في فقرتها الثالثة من ق إ م إ⁴، غير أنها لم تحدد نوع الدعوى الواجب إشهارها، وفي هذه النقطة نرى أنه يجب تعديل هذه المادة 17 في فقرتها الثالثة بما يجعلها تتناسب مع نص المادة 85 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

تقدم عريضة افتتاح الدعوى القضائية التي تم إشهارها في أول جلسة يناادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار، و يتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار وهذا تبعاً لما ورد في نص المادة 85 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، غير أنه و بصدر قانون المالية لسنة 2019، نصت المادة 35 منه⁵ على إدراج مادة جديدة في الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل

1 - تنص المادة 85 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أنه (إن دعاوى القضاء النطق بفسخ وإبطال وإلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إذا لم يتم إشهارها مسبقاً طبقاً لنص المادة 14 فقرة 4 من الأمر 75-74....).

2- تنص المادة 519 من ق إ م إ على أنه (ترفع الدعوى أمام القسم العقاري و ينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بإشهار دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها).

3 - بوقرة العمريّة، المرجع السابق، ص 320.

4 - تنص المادة 17 في فقرتها الثالثة من ق إ م إ، على أنه (يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهور طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة يناادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعه للإشهار).

5- تنص المادة 35 الفقرة الأولى من قانون المالية لسنة 2018 على أنه (تدرج ضمن القسم الأول من الباب الثاني من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم مادة 16 مكرر تحرر كما يأتي:

المادة 16 مكرر: تنشر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهور سنده، بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة. أنظر أيضاً النموذج الخاص بنسخة من المذكرة الصادرة عن

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

العقاري، المتمثلة في المادة 16 مكرر أين أصبح إلزاميا تحرير العريضة في نموذج رقم " 1 ع 6 (PR 6)، الذي جاء به القرار الصادر عن وزير المالية تحت رقم 186 المؤرخ في 05 نوفمبر 2007 المحدد لنماذج المطبوعات التي تحتفظ بالمحافظات العقارية الخاصة بوثيقة إجراء الإشهار العقاري و بجدولي الرهن وتجديده.

كما صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 25 فيفري 2019 تحت رقم 02316 تبين تطبيق أحكام المادة 16 مكرر من الأمر السالف الذكر، والمتعلقة بمسألة إشهار الدعوى القضائية وأثارها، و تم تعديل قيمة رسم الشهر العقاري الخاص بشهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية أين أصبحت تخضع لرسم ثابت قيمته 2.000 دج بعدما كانت قيمته 1000 دج¹.

من منطلق أن عريضة افتتاح الدعوى القضائية حق عيني طبقا لنص المادة 684 من ق م، يتم إيداعها للإشهار من قبل المحامي أو من قبل محضر قضائي أو مدير أملاك الدولة في نسختين نسخة منها تحرر على نموذج " 1 ع رقم 6 (PR 6)، كما سبق وذكرنا أعلاه وتخضع لأحكام نص المادة 41 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، من حيث قيدها في سجل الإيداع و اكتسابها رتبة، وتسلم للمودع وصل إيداع يحزر فيه تاريخ الإيداع ورقم التسجيل بسجل الإيداع ومراجع العريضة وهوية المودع واللقب والمهنة.

بعد دراستها و التأكد من عناصر المعلومات الواجب توفرها في الدعوى كما سبق ذكره ينفذ المحافظ العقاري إجراء الإشهار وفق الطريقة النظامية المعمول بها في مجال الإشهار العقاري تسلم النسخة الأصلية ((expédiation' إلى المودع وتحتفظ النسخة الأخرى (la formalité) نموذج 1 ع 6 (PR 6)، ترتب في الحجم المخصص للحجوزات وتأخذ رقم ترتيبية، وتقيد عريضة افتتاح الدعوى بمراجع إشهارها وفي الخانة المخصصة ضمن البطاقة العقارية ويؤشر على الخصوص تاريخ تسجيلها لدى الجهة القضائية و رقم القضية و ملخص عن الطلب الذي ترمي إليه.

المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 25 فيفري 2019 تحت رقم 02316 تبين تطبيق أحكام المادة 16 مكرر من الأمر المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، والمتعلقة بمسألة إشهار الدعوى القضائية وأثارها، ملحق رقم 24.
1-انظر المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 02316 تبين تطبيق أحكام المادة 16 من الأمر 74-75 السالف الذكر و المتعلقة بمسألة إشهار الدعوى القضائية و أثارها .

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

في حالة عدم توفر أحد النقاط السالفة الذكر على المحافظ العقاري أن يوجه مذكرة رفض إيداع أو رفض إجراء حسب الحالة مع تقديم تسبيب كافي¹.

الفرع الثاني

الآثار القانونية الناتجة عن الطعن في الترقيم المؤقتي السجل العقاري

نجد أنه بالرجوع لنص المادة 16 الفقرة الثانية من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنها تنص أنه إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير حقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، فبعد رفع الدعوى القضائية من طرف المعارض ضد المعارض ضده (المستفيد من الترقيم المؤقت) فإن هذا الأمر يغير المجرى الطبيعي لهذا النوع من الترقيم، بحيث يبقى محافظا على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي في موضوع الدعوى، ليتم بعد ذلك الامتثال والتقييد لما ورد في منطوقه.

أولا

الآثار الناتجة عن الطعن في الترقيم المؤقت قبل صدور الحكم القضائي

إن الطعن في الترقيم المؤقت في السجل العقاري يترتب نتائج وأثار قانونية منها ما هو ملزم للمحافظ العقاري، ومنها ما هو ملزم للأطراف الدعوى (المعارض، والمعارض ضده).

أ - الآثار القانونية المرتبة عن الطعن في الترقيم المؤقت بالنسبة للمحافظ العقاري

في حال تبليغ المحافظ العقاري بعريضة افتتاح الدعوى القضائية محل الطعن ضد إجراءات الترقيم المؤقت في السجل العقاري، من طرف المعارض، خلال الأجل الممنوحة له في نص المادة 15 في

¹ -أنظر المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تحت رقم 02316 تبين تطبيق أحكام المادة 16 مكرر من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر، والمتعلقة بمسألة إشهار الدعوى القضائية وأثارها.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

فقرتها الثالثة من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمحددة بستة أشهر يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من هذا الأخير، لغاية الإشهار في السجل العقاري، وفي حال قبول هذا الإجراء وتقييده في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الطعن، فإن المحافظ العقاري ملزم بالتقيد بما نصت عليه المادة 16 في فقرتها الثانية من المرسوم السالف الذكر، وعليه يبقى الترقيم العقاري مؤقتا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي في موضوع الدعوى.

يقوم المحافظ العقاري بعد قيده لعريضة افتتاح الدعوى القضائية المتعلقة بالطعن في إجراءات الترقيم المؤقت بحفظ البطاقة العقارية في السجل العقاري الممسوك على مستواه، مع إمكانية تسليم معلومات عقارية لكل من يطلبها¹، وهذا طبقا لنص المواد 55 من المرسوم السالف الذكر، و المتعلقة بكيفية تسليم المعلومات العقارية.

ب - الآثار القانونية المرتبة عن الطعن في الترقيم المؤقت بالنسبة للمستفيد عملية الترقيم

إن الطعن القضائي كما سبق وان ذكرنا يبقى الترقيم العقاري المؤقت محافظا على طابعه المؤقت طبقا لما نصت عليه المادة 16 في فقرتها الثانية من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهذا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي في موضوع الدعوى، ويعتبر المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو سنتين (02) في مركز الحائز، وصفته لا تتغير، ويبقى العقار موضوع النزاع تحت حيازته، وله بذلك استغلاله واستعماله، والاستفادة من الحقوق التي تمنحه إياه شهادة الترقيم العقاري المؤقت، التي تسلم له من طرف المحافظ العقاري، وتؤدي دور الإثبات والقوة الثبوتية التي تتمتع بها شهادة الحيازة، وهي عبارة عن سند رسمي يثبت واقعة الحيازة، دون أن يكون له الحق في التصرف فيه تصرفا قانونيا إلا بعد حصوله على دفتر العقاري الذي يثبت الملكية في المناطق الممسوحة².

¹ - بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص 129.

² - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 41.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

بالعودة إلى نص المادة 47 من قانون المالية لسنة 2004، نجد أنها أكدت هذا المبدأ، وبالتالي يعتبر صاحب شهادة التقييم المؤقت في مركز واضح اليد بسند على العقار المرقم ترقيما مؤقتا¹، ما لم يصدر قرار قضائي يمنع ذلك بما أنها وتؤدي دور الإثبات والقوة الثبوتية التي تتمتع بها شهادة الحياة فإنها تمكن المستفيد منها نفس الآثار القانونية، وبموجبها يكمن أن يتحصل على:

1- طلب رخصة البناء

حيث تمكنه هذه الشهادة من طلب رخصة البناء من طرف من طرف السلطات المختصة بذلك حيث نجد أن نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها على أن طلب رخصة البناء يجب أن يرفق مع طلبه نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة هذه الأخيرة تأخذ نفس مرتبة شهادة التقييم المؤقت.

2- إمكانية الحصول على قرض عقاري

بالعودة إلى نص المادة 44 من القانون 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري نجد أنها تنص على إمكانية ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار محل شهادة الحياة لفائدة هيئات القرض وذلك لضمان القروض المتوسطة والطويلة الأمد².

3- منحه صفة التقاضي

إن المستفيد من شهادة التقييم المؤقت يكون في وضع المالك الظاهر، وواضع اليد، وهذا تبعا لنصي المادتين 13 و14 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وبالتالي يعتبر صاحب حق

¹ - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص128.

² - بوتشيشة زين الدين، المرجع السابق، ص130.

تنص المادة 44 من القانون المتضمن التوجيه العقاري على أنه (يمكن للحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، و ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحياة و يكون ذلك ضمانا للقرض المتوسط و الطويل الأمد).

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

عيني على العقار موضوع شهادة التقييم المؤقت، وبالتالي تمنح له صفة التقاضي، من أجل حماية حقه والدفاع عنه من كل تعدي أمام الجهات القضائية المختصة.

غير تجدر الإشارة إلى أنه وبالرجوع إلى التعليمية رقم 365 المؤرخة في 10 جانفي 2018 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 الحياة"، وهذا لا يعني أن شهادة التقييم ليس لها أثر قانوني، لان 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 أعلاه¹، إذ يأتي تبرير التعليمية مجانباً للصواب لان التعديل الذي طرأ على المادة 353 يتعلق برسم الشهادة الذي تم تعديله،² وسكت عن باقي الفقرة، كما انه لا يسوغ قانوناً أن تمنح لشخص وثيقة رسمية مودعة بالسجل العقاري بعد دفع رسم، وفي نفس الوقت تكون عديمة الأثر.³

ثانياً

الآثار الناتجة عن الطعن في التقييم المؤقت يعد صدور الحكم القضائي

يصدر بشأن دعوى الطعن في التقييم المؤقت حكماً قضائياً يكون بمثابة النهاية الطبيعية التي تختتم بها الخصومة القضائية، وتختلف الآثار التي يترتبها باختلاف منطوقه، فقد يقضي بحكم يمس بأصل الحق، ويغير المركز القانوني للحق العيني العقاري المشهر، أو لا يقضي بذلك، ويسعى الطرف الذي صدر الحكم القضائي لفائدته لتنفيذه عن طريق طرق التنفيذ المعمول بها في هذا الشأن.

¹ - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 659.

² - تجدر الإشارة إلى أنه وبموجب نص المادة 353-2 من الأمر 105-76، المتعلق بقانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 25 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر المتضمن قانون المالية لسنة 2018 فإنه يحصل بمناسبة تسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت رسم ثابت قدره ألف وخمسمائة دينار جزائري [1500 دج]، وهذا بعدما كانت تخضع لرسم ثابت قدره ألف دينار جزائري.

³ - محمده جلول، المرجع سابق، ص 49.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

أ- أنواع الأحكام القضائية الصادرة بشأن الطعن في الترقيم المؤقت

تختتم الدعوى القضائية الرامية إلى الطعن في إجراءات الترقيم المؤقت بصدور أحكام قضائية فاصلة في النزاع القائم بين المعارض والمعارض ضده، وباستقراء منطوق هذه الأحكام فإنه يمكن تقسيمها إلى نوعين:

1- الحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العيني (الذي لا يمس بأصل الحق)

يقصد بالحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العيني ذلك الحكم الذي لا يمس بأصل الحق، ويكون كذلك في حالة صدور الاعتراض من عديم الصفة، أو دون أساس قانوني، ففي هذه الحالة يكفي القاضي بالقضاء ببطلان الاعتراض بالقضاء ببطلان الاعتراض لعدم التأسيس أو لعدم الصفة لفوات أجال الاعتراض، و يمكن للمحافظ العقاري اعتبار أن هذا الاعتراض كأن لم يكن، ويمكن بذلك تحويل الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي، بموجب سند قانوني، وهو الحكم القضائي النهائي، وهذا في حال كون هذا الاعتراض الوحيد، أو شطب الاعتراض و إبقاء الترقيم مؤقتا إلى حين الفصل في باقي الاعتراضات، إذا لم يكن الاعتراض هو الاعتراض الوحيد.¹

2- الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني للحق العيني (الذي يمس بأصل الحق)

يقصد بالحكم القضائي الذي يغير مركز قانوني للحق العيني ذلك الحكم الذي يمس بأصل الحق، ويكون كذلك إذا صدر على سبيل المثال الحكم بالقضاء بإلغاء الترقيم العقاري المؤقت الذي تم لصالح المدعى عليه (المعارض ضده المستفيد من إجراءات الترقيم المؤقت)، والقضاء بإعادة ترقيمه لفائدة المدعي (المعارض ضد إجراءات الترقيم المؤقت)، ليتمكن المحافظ العقاري فيما بعد من إشهار هذا الحكم وتحويل الترقيم المؤقت الذي كان محافظا على طابعه المؤقت إلى ترقيم نهائي بموجب سند قانوني، وهو الحكم القضائي النهائي.

¹ - كنانة محمد ، المرجع السابق، ص 907.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

ب - طرق تنفيذ الأحكام القضائية الفاصلة في الترقيم المؤقت

عدل المشرع الجزائري الأمر المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2019، حيث جاءت المادة 35 منه بإدراج مادة جديدة ضمن الأمر السالف الذكر، والمتمثلة في نص المادة 16 مكرر المتعلقة بمسالة إشهار الدعوى القضائية وأثارها.

كما أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعليم رقم 2316 المؤرخة في 25 فيفري 2019، المتعلقة بكيفية إشهار الدعوى القضائية، فإنه تم توحيد طريقة تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت سواء تلك التي تغير المركز القانوني للحق العيني، أو التي لا تغير المركز القانوني للحق العيني، وهذا عن طريق إيداعها في الشكل الرسمي¹، وهذا من طرف ضابط عمومي (موثق - محضر قضائي)² في نسختين إحدهما محررة على نموذج ا ع 6 (6³ PR)، وتأخذ نفس مسار العقود والوثائق الأخرى المعدة للإشهار⁴.

1- تنفيذ الحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر

على اعتبار أن الحكم القضائي لا يمس بأصل الحق أي لا يغير المركز القانوني للحق العيني فإن الهدف من تنفيذه عن طريق إيداعه لدى المحافظة العقارية يكون قصد شطب الدعوى القضائية المشهورة بمناسبة رفع الدعوى القضائية الرامية إلى الطعن في إجراءات الترقيم المؤقت، و إزالة القيد المثقل به

¹ - تنص المادة 61 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن (كل عقد يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي).

² - تنص المادة 90 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أنه (ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم او بمساعدتهم وذلك ضمن الأجال المحددة).

³ - تنص المادة 90 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أنه (رغم جميع الأحكام الخاصة المخالفة فإن الإشهار المطلوب بمقتضى المادة 88 يستوجب لزوما الإيداع، في آن واحد، بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره).

⁴ - أنظر المذكورة رقم 2316، المتعلقة بكيفية إشهار دعاوى القضائية طبقا لنص المادة 16 مكرر من الأمر 75-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

العقار، ومن ثم استكمال إجراءات الترقيم العقاري المؤقت إذا لم تكن قد انتهت بعد، أو ترقيم العقار ترقيميا نهائيا وإعداد الدفتر العقاري في حال كون مدة الترقيم المؤقت قد انتهت.

يكون تنفيذه الأحكام عن طريق إيداعها في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي (موثق- محضر قضائي) في نسختين إحداها محررة على نموذج ا ع 6 (PR6) بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا تبعا للحالات التي نصت عليها المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بكيفية إشهار الدعوى القضائية طبقا لنص المادة 16 مكرر من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري.

يشترط أن الحكم ملحقا بشهادة عدم الاستئناف بالنسبة للأحكام الصادرة عن المحكمة الابتدائية، وملحقا بشهادة عدم الطعن بالنقض بالنسبة للأحكام الصادرة عن المجلس القضائي، إما بالنسبة للأحكام الصادرة عن المحكمة العليا باعتبارها آخر درجة فيتم إيداعها دون أي إلحاق فهذا الأخير تشطب الدعوى الأصلية، ومن ضمن الأحكام التي لا تغير من المركز القانوني للحق العيني العقاري الحكم الذي يقضي برفض الدعوى في الموضوع، أو في الشكل أو عدم قبولها بعدم الاختصاص، رفض الدعوى لسبق أوانها....).

يتم التأشير على البطاقة العقارية من طرف المحافظ العقاري وهذا بتدوين ضمن هذه الأخيرة مراجع الحكم القضائي وهي التاريخ ورقم القضية و رقم الفهرس و مراجع إشهاره، ويقوم كما هو معتاد بتسطير التأشير المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر¹.

2- تنفيذ الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر

على اعتبار أن الحكم القضائي الصادر في موضوع دعوى الطعن في الترقيم المؤقت قد قضى بتغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر، فإن الهدف الأساسي من تنفيذه على مستوى المحافظة

¹ - المذكرة رقم 2316، المتعلقة بكيفية إشهار الدعوى القضائية طبقا لنص المادة 16 مكرر من الأمر 75-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

العقارية عن طريق تبليغه يكون من أجل تغيير الوضعية القانونية للحق العيني، وعليه تشطب الدعوى تلقائياً بتنفيذ الحكم القضائي النهائي الفاصل بتغيير مراكز قانونية بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري.

فيكون الحكم ملحقاً بشهادة عدم الاستئناف بالنسبة للأحكام الصادرة عن المحكمة الابتدائية، و بالنسبة للقرار الصادر عن المجلس القضائي عندما يكون ملحقاً بشهادة عدم الطعن بالنقض، وبتنفيذه تشطب الدعوى، أما في حالة عدم إلحاقه بشهادة عدم الطعن بالنقض، وغير صادر بشأنه أمر بوقف التنفيذ، فيتم تنفيذ الحكم القضائي، ولا تشطب الدعوى، بل تنتقل عند التأشير في البطاقات الجديدة، أما بالنسبة للحكم الصادر عن المحكمة العليا وباعتباره صادر عن آخر درجة، فإنه تشطب في هذه الحالات الدعوى الأصلية تلقائياً بإشهار الحكم القضائي النهائي.

نشير إلى أنه يتعذر على المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء مع وجود أمر قضائي مبلغ أو مشهر يقضي بوقف تنفيذ الحكم المراد تنفيذه، وفي حالة تأكده من وجوده يقوم على إثر ذلك برفض إجراء التبليغ.

المطلب الثاني

اختصاص القضاء الإداري في النظر في منازعات التقييم العقاري

يمكن المشرع الجزائري لمن له المصلحة من الطعن في قرارات المحافظ العقاري، والتي تقضي بمنح المالك الظاهر التقييم النهائي في السجل العقاري، وذلك من دون تحديد الأجل المسقط، و هو ما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الغير قابلة لإعادة النظر فيه، الأمر الذي يؤثر سلباً على مبدأ الائتمان العقاري، ويقلل من أهمية الشهر العيني والأثر المطهر.

بالعودة إلى نص المادة 16 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجد أنه تنص على أنه

(لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء)، ومن خلال هذا النص نلاحظ أنه لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالنظر في منازعات إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي، لكن عند القيام

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

بمحاولة ربط بين هذه المادة و المادتين 516 و 800 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ، فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري، فتكون له ولاية الفصل في منازعات إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي في السجل العقاري كمبدأ، و استثناء عن هذه القاعدة فإنه ينظر في منازعات التقييم المؤقت في حال ما إذا كان احد أطراف شخص من أشخاص القانون العام" الدولة، الولاية، البلدية" أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية،¹ وهذا تطبقا للمعيار العضوي² في تحديد الاختصاص القضائي.

على هذا الأساس فإن المنازعات التي تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري تتميز بخصوصية تميزها عن باقي المنازعات الأخرى التي تدخل ضمن هذا القضاء، والتي سنتطرق إليها في الفرع الأول ثم نعرض إلى آثار الطعن في التقييم العقاري أمام القضاء الإداري في الفرع الثاني.

الفرع الأول

خصوصية منازعات التقييم العقاري أمام القضاء الإداري

تستمد منازعات التقييم العقاري التي يختص بها القضاء الإداري خصوصيتها ومميزاتها من خصوصية القضاء الإداري ومن خصوصية الدعوى القضائية، والتي سنعرض لهما بالتفصيل فيما يلي:

أولا

خصوصية منازعات التقييم العقاري أمام القضاء الإداري من حيث أطراف المنازعة

نستخلص من نص المادة 516، من القانون 08-09 المتعلق ق إ م إ، وبمفهوم المخالفة أن منازعات التقييم العقاري التي يكون احد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام" سواء كان مدعي أو

¹ - عاشور نصر الدين، دحمانية علي، " إشكالات منازعات التقييم العقاري في القضاء الجزائري"، مجلة الفكر، المجلد 16، عدد 01، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، 2021، ص 118.

² - يعتمد المعيار العضوي أساسا على طبيعة أطراف النزاع فإن كان احد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام انعقد الاختصاص الإداري، وإن كان غير ذلك خرج النزاع عن ولاية القضاء الإداري.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

مدعى عليه فان الاختصاص القضائي في النظر في النزاع يؤول للقضاء الإداري¹، وهذا أيضا ما أكدته نص المادة 800 في فقرتها الثانية من نفس القانون أنه إذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا في النزاع فان الاختصاص يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري².

ثانيا

خصوصية منازعات التقييم العقاري أمام القضاء الإداري من حيث موضوع المنازعة.

من خلال استقراء نص المادتين 15 و16 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، وكذا نص المادة 516 من ق إ م إ، بالمفهوم المخالف لها، يتضح لنا انه نكون أمام منازعات التقييم العقاري الإداري في حالتين و هما: إما الطعن ضد قرار يتضمن ترقيم عقاري مؤقت تم بناء على نص 13 و14 من المرسوم السالف الذكر، وهذا عندما يكون أحد أطراف النزاع شخص من الأشخاص الخاضعين للقانون العام، أو يكون ضد قرار يتضمن ترقيم عقاري نهائي تم بناء على المادة 12 نفس المرسوم.

تجدر الإشارة إلى أنه تدخل ضمن هذه المنازعات تلك الناتجة عن تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وهذا في حالة استتفاذ أجل 15 سنة مع ترقيم نهائي باسم الدولة أو الجماعات المحلية ففي هذه الحالة يؤول الاختصاص في الفصل في الدعوى للقضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من ق إ م إ، ترفع من طرف المعارض ضد الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفتها مدعى عليها بحضور السيد محافظ الدولة، بإلزامها بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي المقيد في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وإعادة تسجيله باسم المعارض.

¹ - تنص المادة 519 منق إ م إ على أنه (ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص).

² - تنص المادة 800 في فقرتها الثانية ق إ م إ على أنه (.... تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو الولاية وإحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها).

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

نفس الأمر يتعلق في حالة استنفاد مدة السنتين المتعلقة بالتسوية الإدارية أمام مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري (حالة المطالبة بموجب سند غير مشهر أو على أساس الحيازة)، ففي هذه الحالة يتم اللجوء إلى القضاء الإداري لأن العقار لا يزال مسجل في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح، أي غير مسجل باسم شخص من القانون العام، ولا شخص من أشخاص القانون الخاص وبالتالي تكون المطالبة القضائية ضد الدولة ممثلة من طرف وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفتها مدعي عليها، بحضور السيد محافظ الدولة، و بإلزامها بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم المؤقت المقيد في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وإعادة تسجيله باسم المعترض.

01- القرار الصادر عن المحافظ العقاري المتضمن ترقيم عقاري مؤقت.

يتعلق الأمر بالطعن ضد القرار الصادر من طرف المحافظ العقاري تطبيقاً لنص المادتين 13 و14 المتضمنين التقييم المؤقت في السجل العقاري لمدة سنتين (02)، أو أربعة (04) أشهر، بحيث يقوم المحافظ العقاري بمنح المستفيد من إجراءات التقييم المؤقت حقا عينياً، و الذي يكون من المفروض شخصاً من أشخاص القانون الخاص، و يكون الطاعن ضد هذا القرار شخص من أشخاص القانون العام كالدولة أو الولاية أو البلدية، أو أحد المؤسسات ذات الصبغة الإدارية، أو العكس ، هذا طبقاً لما جاء في مضمون نص المادة 516 من ق إ م إ، بمفهومها المخالف، وكذا نص المادة 800 في فقرتها الثانية، من نفس القانون، وتطبيقاً للمعيار العضوي، فإن القضاء المختص في النظر في موضوع النزاع يؤول إلى القضاء الإداري.

02- القرار الصادر عن المحافظ العقاري المتضمن ترقيم نهائي

من خلال نص المادة 16 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل، نجد أنه تم حصر الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي في ثلاثة حالات و من بين هذه الحالات التقييم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المادة 12 من المرسوم السالف الذكر، وهو التقييم النهائي الفوري المنجز باسم أصحاب العقارات

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

الذين يحوزون سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة¹ وبالمقابل يسلم له المحافظ العقاري دفترًا عقارياً، الذي يعتبر السند القانوني الذي يثبت الملكية العقارية بناء على نص المادة 18 من الأمر المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ويتأتي الدفتر العقاري تنويجا للتقييم النهائي ويستمد حججه وقوته الثبوتية من المادة 16 المرسوم السالف الذكر².

ثالثا

خصوصية منازعات التقييم العقاري أمام القضاء الإداري من حيث اختصاص القضاء في النظر في المنازعة

يؤول اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات التقييم العقاري سواء تعلق الأمر بالتقييم المؤقت أو النهائي، بالنظر إلى أطراف الدعوى القضائية، أين يجب أن يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام سواء كان مدعي أو مدعى عليه.

1- الاختصاص النوعي لمنازعات التقييم العقاري أمام القضاء الإداري

بالرجوع إلى نص المادة 16 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري نلاحظ أن المشرع لم يحدد المشرع الجزائري الاختصاص القضائي النوعي في رفع دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي³، وإنما نص فقط على إمكانية رفعها أمام القضاء، غير أنه بالعودة إلى نص المادة 516 من ق إ م التي تنص على ما يلي (: ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص)، وتنص المادة 800 من القانون نفس القانون على أنه (المحاكم الإدارية جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى).

1 - عيساوي عبد القادر، بوشنافة جمال، "إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم العقاري النهائي (دراسة تحليلية)"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 02، عدد 01، جامعة عمار ثلجي الأغواط، الجزائر، 2018، ص 400.

2 - محمد جلول، المرجع السابق، ص 50.

3- صياد كريم، "فعالية تقييم العقارات المسووحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30 العدد 05، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2019، ص 164.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

كما أن المادة 801 ق إ م إ، نصت على اختصاص المحاكم الإدارية في الفصل في الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية على مستوى الولاية، والملاحظ من خلال هذه المادة أنها مددت نطاق الاختصاص العضوي إلى أشخاص لم يذكرها في المادة 800 من نفس القانون فمثل هؤلاء الأشخاص هو امتداد طبيعي للأشخاص الأصليين وهم الدولة والولاية والبلدية، حيث نجد أن المصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية في إطار ما يسمى بعدم التركيز هي في الواقع تتجسد في المديرية التنفيذية الولائية على غرار مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.¹

باستقراء النصوص القانونية أعلاه، وبالمفهوم المخالف لنص المادة 516 ق إ م إ وعلى اعتبار أن التقييم النهائي هو قرار إداري² صادر عن المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي لدى هيئة إدارية عمومية، وأن أحد أطراف الدعوى هي الدولة الممثلة بوزير المالية ممثلاً من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري طرفاً في الدعوى، يتضح جلياً أن الاختصاص النوعي في منازعات التقييم العقاري التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام سواء كان مدعي أو مدعى يؤول للقضاء الإداري دون سواه، يفصل فيها القاضي الإداري بحكم قابل للاستئناف أمام المحاكم الإدارية للاستئناف.³

أكد قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011، على أنه لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا عن طريق القضاء،⁴ كما سارت محكمة التنازع في هذا الاتجاه في القرار رقم 000111 الصادر بتاريخ 16 ماي 2011، والذي جاء فيه (...). حيث أن الدعوى الرامية إلى إبطال دفتر عقاري تحل بالفعل كطلب إبطال التقييم المدون في الدفتر العقاري هو قرار إداري متخذ من

1 - صياد كريم، المرجع نفسه، ص 164.

2- يعرف القرار الإداري على أنه "العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث اثر قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة".

3 - تنص المادة 900 مكرر في فقرتها الأولى ق إ م إ ، على أنه تختص المحكمة الإدارية للاستئناف بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية).

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة للعقارية، قرار رقم 666056، الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011 تحت ، المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 01 لسنة 2012، ص184.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

طرف إدارة الحفظ العقاري التي هي مؤسسة إدارية تابعة لوزارة المالية وتخضع قراراتها لرقابة القاضي الإداري طبقا لمقتضيات المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)¹.

نشير أنه بالنسبة لمسألة التمثيل القضائي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بعد عملية الإدماج فإنه وبصدور القرار الوزاري المؤرخ في 18 سبتمبر 2022²، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، حيث تنص المادة الأولى منه على أنه (يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة:

- المدير العام للأملاك الوطنية أو في غيابه، المدير المكلف بالمنازعات في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة ومسح الأراضي المرفوعة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة، محكمة التنازع المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر، بالنسبة للطعون في قرارات الإدارة المركزية³.

- المديرين الجهويين للأملاك الوطنية بالنسبة لقضايا المنازعات المرتبطة بتسيير المستخدمين، ومديرو أملاك الدولة بالولايات، ومديرو مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولايات كل حسب صلاحياته في القضايا المطروحة أمام المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية للاستئناف⁴.

¹ - محكمة التنازع، قرار رقم رقم 000111، الصادر بتاريخ 16 ماي 2011، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، لسنة 2011.

² - قرار وزاري الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022، يؤهل إدارة أعوان أملاك الدولة و مسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر.ج.ج، عدد 77، سنة 2022.

³ - إن التمثيل القضائي لوزير المالية في القضايا المرفوعة من قبل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، أو ضدها أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع أو المحكمة الإدارية للتنازع بالجزائر، يكون بحسب الصيغة التالية: " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا بالمدير العام للأملاك الوطنية".

⁴ - بخصوص القضايا المرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف، تكون حسب هذه الصيغة: (الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية.....).

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

2- الاختصاص الإقليمي لمنازعات التقييم العقاري أمام القضاء الإداري

على خلاف الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية الذي يتحدد حسب طبيعة أطراف النزاع، فإن الاختصاص الإقليمي يتحدد بنطاق إقليم معين¹، فقد اعتمد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يخص مسألة تحديد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية على معيار مادي يتمثل في فكرة الموطن حيث أحالت المادة 803 منه مسألة تحديد الاختصاص الإقليمي إلى المادتين 37 و38 من نفس القانون واللذان تضمنتا القاعدة العامة المتمثلة في اختصاص الجهة القضائية لموطن المدعي عليه².

نشير انه وبالنسبة للتقييم المؤقت وعلى أساس أن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على اعتبارها ممثل الوزير المكلف بالمالية أمام المحاكم الإدارية ليست طرفا في النزاع، وبالتالي فلا يمكن تطبيق نص المادتين 37 و38 المذكورتين أعلاه، أين يكون الاختصاص الإقليمي فيها للمحكمة التي يقع دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، وهذا ما نصت عليه المادة 40 من ق إ م إ، والتي تنص على أنه (فضلا عما ورد في المواد 37،38،46 من هذا القانون ترفع الدعوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع دائرة اختصاصها العقار.....)³، فتكون المحكمة الإدارية مختصة كلما كانت مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التي هي طرف في النزاع واقعة في دائرة اختصاصها إذا كان التقييم العقاري نهائيا، أو كان العقار محل النزاع واقعا في دائرة اختصاصها بالنسبة للتقييم العقاري المؤقت.

¹ - بوتشيشة زين الدين، منازعات التقييم عند القيد الأول في السجل العقاري، المرجع السابق، ص144.

² - شبل يوسف، غريسي جمال، رقابة القضاء الإداري على قرارات التقييم العقاري في الجزائر، مداخلة ملقاة في إطار الملتقى الدولي الثالث عشر حول: إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية، المرجع السابق، ص356.

³ - أنظر في ذلك نص المادة 40 ق إ م إ.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

مع الإشارة إلى أن الاختصاص الإقليمي والنوعي للحاكم الإدارية من النظام العام¹، وبالتالي يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، ويجب إثارته تلقائياً من الجهة القضائية المعروض عليها النزاع، عكس الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي و الذي لا يمكن أن يحكم به القاضي إلا إذا أثير من طرف المدعى عليه قبل الولوج في الموضوع أو الدفع بعدم القبول مع ضرورة تسبب ذلك، و تعيين المحكمة المختصة إقليمياً وذلك كله تحت طائلة رفض الدفع².

رابعاً

خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري من حيث شروط قبول رفع الدعوى

القضائية

يشترط في رفع الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري أمام القضاء الإداري كغيرها من الدعاوى الأخرى مجموعة من الشروط العامة من وجوب توفر شرطي (المصلحة، والصفة)، بالإضافة إلى شرط الأهلية كشرط لصحة المطالبة القضائية، وبما أن هذه الدعوى لها خصوصية من حيث موضوعها ومن حيث الجهة القضائية المختصة، فإن المشرع الجزائري خصها بشروط خاصة كشرط رفعها خلال أجل قانونية محددة، بالإضافة إلى شهر الدعوى القضائية المختصة إقليمياً، وكذلك شرط الإذن المتمثل في وجوب إرفاق محضر عدم الصلح ضمن عريضة افتتاح الدعوى القضائية إذا تعلق الأمر بمنازعات الترقيم المؤقت، ونفصل في هذه الشروط كما يلي:

01 - الشروط العامة لرفع الدعوى أمام القضاء الإداري

تعتبر شروط رفع دعوى الطعن في الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري نفسها تلك الشروط الواجب توفرها في دعوى الطعن في الترقيم المؤقت، والتي قد تطرقنا لها في المطلب الأول عند التطرق

¹ - تنص المادة 807 ق إ م إ على أنه (الاختصاص النوعي و الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام. يجوز الدفع بعدم الاختصاص من احد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى). يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي.

² - رحايمية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري (دراسة في ضوء آراء الفقه و أحكام القضاء)، المرجع السابق، صص 213-212.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

إلى الجزئية الخاصة بالشروط العامة لرفع دعوى الترقيم المؤقت أمام القضاء العادي، والتي نظمها المشرع الجزائري في نص المادة 13 من ق إ م إ، حيث حددها على سبيل الحصر و تتمثل في الصفة الواجب توافرها في المدعي، وفي المدعى عليه، وفي المصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون¹، وعليه سيقصر ذكرها بإيجاز فيما يلي:

أ- شرط المصلحة

يشترط لقبول الدعوى وللغرض في موضوعها أن تكون هناك فائدة عملية من وراء رفعها إلى القضاء، فالمبدأ أنه لا دعوى بلا مصلحة، فهي مناط الدعوى، ويشترط فيها أن تكون مستمرة وتظل قائمة إلى وقت الفصل في الدعوى، وتختلف المصلحة التي يرمي إليها المدعي في منازعات الترقيم العقاري بين دعوى إعادة النظر في الترقيم المؤقت، و تلك التي تهدف إلى إعادة النظر في الترقيم النهائي.

أ-1 بالنسبة للدعوى التي يكون موضوعها الترقيم المؤقت

فرفع الدعوى المتعلقة بإلغاء الترقيم المؤقت لا بد أن يكون له مصلحة، أي منفعة من وراء ذلك وتكون للمدعي مصلحة من الاستعادة من إجراءات الترقيم المؤقت على العقار محل النزاع القضائي وهذا عن طريق المطالبة الكلية أو الجزئية عليه، ويستوجب إثبات ركني الحيابة (المادي والمعنوي).

أ-2: بالنسبة للدعوى التي يكون موضوعها الترقيم النهائي

تهدف مصلحة المدعي إلى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي تبعا لنص المادة 16 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، وبالرجوع إلى نص المادة 85 من نفس المرسوم نجد أنها حددت هذه الدعاوى على سبيل الحصر، وتكون الغاية من رفعه للدعوى الاستعادة من الترقيم

¹ - ربحي أحمد، "حجية دفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، عدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2018، ص326.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

النهائي الذي تم لفائدة المدعي عليه والمطالبة به سواء جزئيا أو كليا، و عليه أن يدعم ادعاءاته بوثائق و سندات رسمية لأن الأمر يتعلق بالمطالبة بالملكية العقارية.¹

ب - شرط الصفة

هي الحالة القانونية التي يكون عليها المدعي أثناء رفع الدعوى القضائية، أي علاقته بالنزاع القائم حول العقار محل الترقيم، فيجب أن يكون صاحب الحق المدعي به في الترقيم النهائي، و إن تكون له صفة الحائز حيازة فعلية وقانونية في الترقيم المؤقت، وهنا تكون الصفة وصف من أوصاف المصلحة كما قد ترفع الدعوى من طرف الممثل القانوني لصاحب الحق.²

ج - الأهلية كشرط جوهري لقبول الدعوى

يقصد بالأهلية صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، مع قدرة الشخص بنفسه على القيام بالأعمال القانونية التي تكسبه الحقوق وتحمله الالتزامات، ويكون ذلك ببلوغه سن الرشد القانونية دون أن تشوب إرادته عيب من العيوب المنصوص عليها قانونا، وبالنسبة للشخص ناقص الأهلية فيمثله من ينوب عنه قانونا هذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي فالخاص فيكون كامل الأهلية من تاريخ اكتسابه الشخصية القانونية، فهي أثر من آثار اكتسابه لها، على أن يباشر إجراءات التقاضي ممثله القانوني.

2- الشروط الخاصة

هي شروط مرتبطة بدعوى الترقيم بشكل خاص، و المتمثلة في وجوب رفع الدعوى خلال ميعاد معين، مع إلزامية شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية، والإذن المتمثل في ضرورة إرفاق محضر عدم الصلح ضمن عريضة افتتاح الدعوى الخاصة بدعوى الترقيم المؤقت.

¹ - بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، المرجع السابق، ص 147.

² - بوتشيشة زين الدين، المرجع نفسه، ص 147.

أ - شرط الميعاد

يختلف ميعاد رفع الدعوى القضائية الرامية لإعادة النظر في الترقيم العقاري، حسب نوع الترقيم العقاري:

أ-1- ميعاد رفع دعوى إعادة النظر في الترقيم المؤقت

بالعودة إلى نص المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري في فقرتها الثالثة، نجد أنها قد منحت للشخص المدعي بالاعتراض أو الاحتجاج ميعاد قدره ستة (6) أشهر يبدأ سريانها من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة الذي يحرره المحافظ العقاري بمناسبة إجراء الصلح، لرفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة إقليمياً، وترفض الدعوى شكلاً إذا قدمت خارج هذه الآجال،¹ حيث أن المشرع الجزائري وضع أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني و هو ستة أشهر لرفع الدعوى.

أ-2 ميعاد رفع دعوى إعادة النظر في الترقيم النهائي

على خلاف ما ورد في نص المادة 15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بخصوص أجل رفع الدعوى المتعلقة بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت و المحددة بستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ المتضرر بمحضر عدم الصلح، فإن المشرع في نص المادة 16 من نفس المرسوم لم يحدد ميعاد مسقط لرفع دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر لعملية المسح، وهذا له اثر سيء على ضمان الائتمان و يقلل من أهمية نظام الشهر

¹ - تنص المادة 405ق إ م إ على أنه(تحسب كل الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة، ولا يحسب يوم التبليغ الرسمي ويوم انقضاء الأجل.

يعتد بأيام العطل الداخلة ضمن هذه الآجال عند حسابها.

تعتبر أيام عطلة بمفهوم هذا القانون، أيام الأعياد الرسمية و أيام الراحة الأسبوعية طبقاً للنصوص الجاري بها العمل. إذا كان اليوم الأخير من الأجل ليس يوم عمل كلياً أو جزئياً يمتد إلى أول يوم عمل موالي).

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

العيني¹، الأمر الذي أدى إلى تنامي المنازعات العقارية بشكل متسارع جدا، حيث أصبح عدد القضايا المجدولة أمام المحاكم يثقل كاهل القضاء².

انطلاقا من فكرة أن الترقيم العقاري النهائي في السجل العقاري يؤسس لحق الملكية العقارية، ويتوج بتسليم الدفتر العقاري³، الذي اعتبر قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري، وفي غياب أي نص قانوني يحدد ميعاد الطعن بالنقض القضائي فإنه يفترض أن يكون ميعاد رفع الدعوى يخضع للقاعدة العامة في القرارات الإدارية و المنصوص عليها في المادة 829 منق إ م إ، والتي حددت أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي⁴.

غير أنه ونظرا لخصوصية الدفتر العقاري والذي لا يمكن تبليغه للمستفيد منه (المدعى عليه) كما لا يمكن نشره، فهو يسلم مباشرة للمالك أو -المالك في الشيوخ بموجب وكالة موثقة من باقي المالكين في الشيوخ⁵ وعليه لا يمكن تطبيق هذا الأجل لتبقى هذه الآجال مفتوحة و يطبق المبدأ العام في سقوط الحقوق العينية المحددة بخمسة عشر (15) سنة كاملة⁶.

1 - بروك لياس، المرجع السابق، ص 41.

2 - بواشري بلقاسم، المرجع السابق، ص 79.

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

4 - أنظر المادة 829 من ق إ م إ.

5 - تنص في نص المادة 46 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه (يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة...) ، كما ورد في نص المادة 47 من نفس المرسوم على أنه (عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ، يعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة إلى الجهة التي ألت إليها الدفتر العقاري

6- بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، المرجع السابق، ص 149.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

ب - وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية

من الشروط الخاصة التي يجب أن تتوفر في رفع دعوى الطعن في الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية، وهذا تبعا لنص المادة (85) المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و كذا نص المادة 17 في فقرتها الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ غير أنها لم تحدد نوع الدعاوى الواجب إشهارها.

في هذه النقطة نرى أنه يجب تعديل هذه المادة 17 في فقرتها الثالثة بما يجعلها تتناسب مع نص المادة 85 من المرسوم المتعلقة بتأسيس السجل العقاري والمادة 519 من ق إ م إ، أما بخصوص إجراءات شهرها فهي نفسها الإجراءات المتبعة في إشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية الرامية إلى الطعن في الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي، والتي قد تطرقنا لها بالتفصيل في المطب الأول عند تطرقنا للشروط الخاصة لرفع هذه الدعوى.

ج - شرط الإذن - (شرط إرفاق عريضة افتتاح الدعوى القضائية بمحضر عدم الصلح)

أشارت المادة 13 الفقرة الأخيرة من ق إ م إ² على أن القاضي يثير مسألة انعدام الإذن إذا اشترطه القانون، ويعتبر محضر عدم الصلح قيد لرفع الدعوى القضائية، التي ترمي إلى الطعن بالإلغاء في الترقيم العقاري المؤقت بحيث يجب على المدعي في النزاع المتعلق بهذا النوع من الترقيم أن يسلك الطريق الإداري عن طريق الاعتراض في إجراءات الترقيم المؤقت أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ليتم تحرير محضر الصلح في حال اتفاق أطراف المعارضة، أو تحرير محضر عدم صلح في حالة فشل محاولة الصلح، وعلى المعارض إرفاق عريضة افتتاح الدعوى القضائية بمحضر عدم الصلح تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا.

¹ - تنص المادة 17 ق إ م إ في فقرتها الثالثة على أنه (يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعه للإشهار).

² - أنظر نص المادة 13 ق إ م إ.

الفرع الثاني

الآثار المترتبة عن الطعن في الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري

يترتب عن الطعن في إعادة النظر في الترقيم العقاري على أساس المادة 16 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري عدة نتائج وأثار سواء قبل صدور الحكم أو بعده، وتختلف حسب نوع الترقيم العقاري (نهائي أو مؤقت).

تجدر الإشارة إلى انه قد تطرقنا إلى الجزئية الخاصة بالآثار المترتبة عن الطعن في إجراءات الترقيم العقاري المؤقت في المطلب الثاني من المبحث الأول، أين تعرضنا إلى الآثار المترتبة عنه قبل و بعد صدور الحكم القضائي، وهذا بالنسبة للدعوى القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص وهي نفسها المترتبة عن الدعوى القائمة في حال كون أحد أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون العام، وعليه سنركز في هذا المطلب حول أثار الطعن في الترقيم العقاري النهائي قبل صدور الحكم القضائي أو بعد صدوره.

أولا

الآثار المترتبة عن الطعن في الترقيم العقاري النهائي قبل صدور الحكم القضائي النهائي

إن رفع الدعوى الرامية إلى إعادة النظر في الترقيم النهائي على أساس المادة 16 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، و الذي تم بموجب المادة 12 من نفس المرسوم، لا يؤثر على الاستفادة من الترقيم النهائي، فيظل مالكا للعقار محل النزاع القضائي، ومتمتعاً بكل حقوق الملكية التي خولها له القانون بموجب الماد 674 ق م ج ، من حق التصرف والاستغلال والاستعمال شرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة¹.

¹ - تنص المادة 674 ق م ج على أنه (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً لا تحرمه القوانين و الأنظمة).

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

حيث أنه ومع صدور قانون المالية لسنة 2019 وبموجب نص المادة 35 منه تم إدراج نص جديد ضمن الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمتمثل في نص المادة 16 مكرر، أين جاء في فقرتها الثانية على أنه (لا يترتب عن إشهار عريضة رفع الدعوى تجميد أو تعليق الإجراء أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري).

أما بخصوص تسليم المعلومات عن وجود الدعوى القضائية فالأمر يظل قائماً¹، ويقوم الحافظ العقاري بتسليمها وفق ما هو مقرر في المواد 55 وما يليها من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري ما لم تشطب هذه الأخيرة، والتي تكون على شكل نسخة من بطاقة عقارية التي تم التأشير عليها بوجود الدعوى القضائية المشهورة، وهنا يتحمل المتصرف له النتائج والتبعات المترتبة عن صدور الحكم القضائي النهائي الفاصل في النزاع².

فقد أشارت الفقرة الثالثة منها على أنه (إذا تم التصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار أشهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف فإنه يستوجب على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر)³، وعلى المحافظ العقاري أن يراقب هذا الإجراء أثناء عملية الإيداع ويتحقق من وجود محضر التبليغ الرسمي ليقوم بعملية الإشهار⁴ وفي حال لم يتم إرفاقه يقوم برفض الإيداع أو الإجراء المؤسس بموجب المواد 100، و101 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري حسب الحالة.

1 - أنظر في ذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 02316 الموجهة للسادة المدراء الولائيين للحفاظ العقاري، ومديري أملاك الدولة تشرح تفصيل كيفية تطبيق نص المادة 16 مكرر المستحدثة بموجب المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019.

2 - بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، المرجع السابق، ص152.

3 - يراجع في ذلك نص المادة 16 مكرر 1 من الأمر 74-75 المعدلة بموجب المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019.

4 - بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، المرجع السابق، ص152.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

في نفس السياق نشير إلى أنه وفي حالة وجود أمر قضائي يقضي بوقف التصرف مؤثر على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع فإن المحافظ العقاري يمتنع عن تنفيذ الإجراء المتعلق بإشهار التصرف القانوني، ويصدر قرار الرفض وفق المواد المشار إليها أعلاه¹

ثانيا

الآثار المترتبة عن الطعن في الترقيم العقاري النهائي بعد صدور الحكم القضائي النهائي

تختلف الآثار التي يترتبها الطعن في الترقيم العقاري النهائي بعد صدور الحكم القضائي، وهذا حسب منطوق هذا الأخير فيما إذا كان يمس بأصل الحق العيني المشهر أو لا يمس به، وتبعاً لذلك تختلف طرق تنفيذه، ونعني بالحكم الذي يمس بأصل الحق العيني، ذلك الحكم الذي يقضي بتغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر².

أ- الحكم القضائي الذي لا يقضي بتغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر(الذي لا يمس بأصل الحق)

ليست كل دعوى قضائية ترمي إلى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن ترقيم عقاري نهائي أو مؤقت تنتهي بصدور حكم قضائي يقضي بتغيير مركز قانوني، فقد يصدر في شأنها أحكام قضائية لا تمس بأصل الحق العيني المشهر، سواء برفض الدعوى في الشكل أو في الموضوع أو بعدم قبول الفصل فيها لعدم الاختصاص (النوعي أو الإقليمي) أو رفض الدعوى لسبق أوانها.

إن كون الحكم القضائي لم يقضي بتغيير المركز القانوني للحق العيني فإن السعي وراء تنفيذه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً يكون من أجل شطب الدعوى القضائية، وذلك بإشهار الحكم القضائي وبذلك تصبح الدعوى عديمة الأثر، وتكون الأحكام القضائية النهائية الفاصلة في منازعات الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري صادرة عن:

¹- المواد 100 و 101 من مرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² - يراجع في ذلك رقم 02316 المتعلقة بشرح تفصيل كيفية تطبيق نص المادة 16 مكرر المستحدثة بموجب المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019 السابقة الذكر.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

- المحكمة الإدارية دون أن يتم الطعن فيها بالاستئناف أمام المحاكم الإدارية للاستئناف،¹ أين يثبت ذلك بشهادة عدم الاستئناف، على اعتبار أن للاستئناف أثر ناقل للنزاع وموقف لتنفيذ الحكم، وهذا طبقاً لنص المادة 900 مكرر 2 من ق إ م².

- المحكمة الإدارية للاستئناف ما لم يطعن فيها بالنقض أمام مجلس الدولة، أين يثبت ذلك بتقديم شهادة عدم الطعن بالنقض.

- مجلس الدولة كأخر درجة أين يتم تنفيذ الحكم تلقائياً.

يكون تنفيذه الأحكام عن طريق إيداعها في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي (موثق- محضر قضائي) في نسختين إحداها محررة على نموذج ا ع 6 (PR6) بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهذا تبعا للحالات التي نصت عليها المذكرة رقم 2316 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بكيفية إشهار الدعوى القضائية طبقاً لنص المادة 16 مكرر من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،³ فيكون الحكم ملحقاً بشهادة عدم الاستئناف بالنسبة للأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية، وملحقاً بشهادة عدم الطعن بالنقض بالنسبة للأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية للاستئناف، أما بالنسبة للأحكام الصادرة عن مجلس الدولة باعتبارها آخر درجة فيتم إيداعها دون أي إلحاق بهذا الأخير تشطب الدعوى الأصلية.

يتم التأشير على البطاقة العقارية من طرف المحافظ العقاري وهذا بتدوين على هذه الأخيرة مراجع الحكم القضائي وهي التاريخ و رقم القضية و رقم الفهرس و مراجع إشهاره، ويقوم كما هو معتاد بتسطير التأشير المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر.⁴

1 - تنص المادة 900 مكرر من ق إ م إ على انه: "تختص المحاكم الإدارية للاستئناف بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحكمة الإدارية".

2 - تنص المادة 900 مكرر 2 ق إ م إ على أنه (للاستئناف أثر ناقل للنزاع وموقف لتنفيذ الحكم).

3 - نرى انه يتعين على المديرية العامة تعديل هذه المذكرة حتى تتناسب وأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4 - المذكرة رقم 2316 المتعلقة بكيفية إشهار الدعوى القضائية طبقاً لنص المادة 16 مكرر من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

ب- الحكم الذي يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر (الذي يمس بأصل الحق)

تكون بعض الأحكام القضائية الفاصلة في النزاع القضائي المطروح في الدعوى، و الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي، ويكون منطوقها القضاء بتغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر، سواء بالإبطال أو الإلغاء أو النقض أو الفسخ، ويكون الحكم أو القرار القضائي نهائياً في الحالات التالية:

- المحكمة الإدارية دون أن يتم الطعن فيها بالاستئناف أمام المحاكم الإدارية للاستئناف¹، أين يثبت ذلك بشهادة عدم الاستئناف، على اعتبار أن للاستئناف أثر ناقل للنزاع و موقف لتنفيذ الحكم، وهذا طبقاً لنص المادة 900 مكرر 2 ق إ م².

- المحكمة الإدارية للاستئناف ما لم يطعن فيها أمام مجلس الدولة، أين يثبت ذلك بتقديم شهادة عدم الطعن بالنقض،

- مجلس الدولة كأخر درجة أين يتم تنفيذ الحكم تلقائياً.

يكون هدف من تنفيذ الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني، عن طريق إيداعه للإشهار العقاري هو تغيير الوضعية القانونية للحق العيني، و يتم على اثر ذلك شطب الدعوى تلقائياً بإشهار الحكم القضائي النهائي الفاصل بتغيير مراكز قانونية بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري.

أما بالنسبة لطريقة تنفيذه فيكون بنفس طريقة تنفيذ الأحكام القضائية التي لا تغير المركز القانوني للحق العيني، وهذا عن طريق إيداعها في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي (موثق- محضر قضائي) في نسختين إحداها محررة على نموذج ا ع 6 (PR6) بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

يقوم المحافظ العقاري اثر ذلك بإشهارها بإتباع نفس إجراءات إشهار العقود و الوثائق المودعة لغاية تنفيذ إجراء الإشهار العقاري، عن طريق التأشير على البطاقة العقارية، وذلك بتدوين جميع البيانات المطلوبة قانوناً، و أن يحرص في كتابتها على احترام طريقة التأشير المنصوص عليها في المرسوم

¹ - تنص المادة 900 مكرر ق إ م على أنه (تختص المحاكم الإدارية للاستئناف بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحكمة الإدارية).

² - تنص المادة 900 مكرر 2 ق إ م على أنه (للاستئناف أثر ناقل للنزاع و موقف لتنفيذ الحكم).

الفصل الثاني: تأثير منازعات الترقيم العقاري على تطهير الملكية العقارية

المتعلق بتأسيس السجل العقاري في المواد 33،34،37،38 منه، و يقوم أيضا بشطب الدعوى القضائية بتسطينها بقلم أحمر، كما يقوم بوضع تأشيرة الإشهار على النسخة المودعة من طرف مودعيها والقيام بحفظ النسخة الثانية، وترتيبها في الحجم الخاص بالوثائق المشهورة.

بما أن المحافظ العقاري يسهر على ضبط الدفتر العقاري بالبيانات الموجودة في البطاقة العقارية فإنه يقوم بالتأشير عليه ويشهد بصحة ذلك و توقيعه ووضع خاتمه،¹ كما يقوم أيضا بتحيين وثائق المسح عن طريق إرسال وثيقة مستخرج عقد (cc4bis) بالنسبة للأحكام القضائية التي تغير هوية المالك، و وثيقة القياس (cc2) وكذا وثيقة مستخرج الأراضي (cc4bis) بموجب وثيقة جدول الإرسال (PR11) بالنسبة للأحكام القضائية التي تغير مساحة العقار، وهذا لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري نشير إلى انه يتعذر على المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء مع وجود أمر قضائي مبلغ أو مشهر يقضي بوقف تنفيذ الحكم المراد إشهاره، وفي حالة تأكده من وجوده يقوم على اثر ذلك برفض إجراء الإشهار العقاري للحكم القضائي و يتبع في ذلك إجراءات رفض الإيداع و رفض الإجراء المنصوص عليهما في المواد 100 و101 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم².

¹ - بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، ص155.

² - يراجع في ذلك نص المواد 100 و101 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: تأثير منازعات التقييم العقاري على تطهير الملكية العقارية

كخلاصة لهذا الفصل الذي جاء تحت عنوان تأثير منازعات تقييم العقارات الممسوحة على تطهير الملكية العقارية تم التطرق من خلاله إلى عرض التسوية الإدارية لمنازعات التقييم العقاري، وكذا التسوية القضائية لمنازعات التقييم العقاري.

فالتقييم العقاري كعملية أولية يستدعي إتمام إجراءات المسح العام للأراضي، التي بمجرد انتهائها تودع الوثائق الناتجة عنه لدى المحافظة العقارية، واثر ذلك يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر الاستلام و يشهره، لينطلق في تأسيس السجل العقاري للعقارات الممسوحة.

يقوم المحافظ العقاري بعملية التقييم التي تكون حسب الوثائق المودعة لديه، مرقمة ترقيميا مؤقتا لينتقل بعدها لمرحلة تلقي الاعتراضات، التي يعد لها سجل خاص ليفصل فيها بجلسات محاولة الصلح التي قد تنتهي بالصلح أو عدم الصلح، ويحيل الأمر إلى الجهة القضائية المختصة.

كما يدخل كذلك ضمن التسوية الإدارية لمنازعات التقييم العقاري منازعات تقييم العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال عملية المسح، وهذا طبقا لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، التي ترقم ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة، والتي صدرت بشأنها المذكرة رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية لهذه العقارات، ويعهد بتسوية هذا النوع من العقارات التي يحوز طالب التسوية سند ملكية مشهر إلى المحافظ العقاري، أما التي لا يحوز طالب التسوية سندا مشهرا أو تكون على أساس الحياة فيعهد تسويتها إلى مدير الحفظ العقاري بالولاية.

كما تعد الدعوى القضائية المسلك الوحيد لإعادة النظر في التقييم العقاري عندما اخذ المشرع بالحجية النسبية للحقوق الناتجة عن القيد الأول في السجل العقاري، ويتوزع اختصاص الفصل في الدعوى بين القضاء العادي بالنسبة لمنازعات التقييم المؤقت بين الخواص، والقضاء الإداري بمنازعة التقييم النهائي والتقييم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص من الأشخاص الذين يخضعون للقانون العام.

الختامة

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة الموجزة لموضوع ترقيم العقارات الممسوحة كآلية من آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، سلطنا الضوء على مختلف المراحل التي تمر بها عملية مسح الأراضي العام التي بمجرد الانتهاء منها تودع جميع الوثائق الناتجة عنه لدى المحافظة العقارية المختصة، على إثر ذلك يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر الاستلام، ويشهره، لينطلق في تأسيس السجل العقاري بإنشاء البطاقات العقارية المتعلقة به.

تكون عملية الترقيم على حسب الوثائق المسحية المودعة، و الناتجة عن التحقيق الذي قام به أعوان المسح، و التي قد تكون رسمية أو عرفية، أو لا يحوز أصحابها على أي وثائق، مع وجود وضع ظاهر يوحي بحيازتهم الفعلية للعقارات موضوع الترقيم.

يقوم المحافظ العقاري بعملية الترقيم في السجل العقاري حسب الحالات المذكورة أعلاه، ترقيميا نهائيا أو مؤقتا، لينتقل بعدها لتلقي الاعتراضات التي يقوم بتسويتها إداريا بموجب السلطة التي خولها له القانون، أين يعد لها سجل خاص ليفصل فيها بجلسات لمحاولة الصلح التي قد تقضي بالصلح أو عدم الصلح فيحرر محضر بذلك، ويحيل الأمر إلى الجهة القضائية المختصة ليخرج النزاع من دائرته ليدخل ولاية القضاء.

و من أبرز النتائج التي توصلنا إليها في إطار دراسة هذا الموضوع في ظل القوانين والتعديلات المتعاقبة، وكذلك المذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي من شأنها سد بعض الثغرات والعيوب التي تعترى عملية ترقيم العقارات الممسوحة منذ أمد طويل توصلنا للنتائج التالية:

- أرسى المشرع الجزائري في إطار تنبيهه لنظام الشهر العيني آلية محكمة هدفها الأساسي ضبط وتطهير الملكية العقارية، و المتمثلة في عملية مسح الأراضي العام المؤسس بموجب الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، والذي و وضع حيز التنفيذ بمقتضى المرسوم 62-76، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بالمشح العام للأراضي، وكذا المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الخاتمة

- إن إعداد عملية المسح تتطلب القيام بمجموعة من الأعمال المادية و التقنية قصد تشخيص و جرد كل الممتلكات العقارية، و تأسيس وثائق مسحية و مخططات كل بلدية و لهذه العملية أهداف اقتصادية و اجتماعية و قانونية تهدف إلى تحديد محيط أقاليم البلديات و تعريف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري، الذي يعد بدوره الأساس القانوني لنظام الشهر العيني، إذ أن الوضعية القانونية للعقارات لا يمكن ضبطها بدقة إلا بناء على ضبط مسبق للوضعية المادية و الطبيعية لهذه العقارات.

- سخرت الدولة الجزائرية قصد تحقيق الأهداف المنشودة منه وسائل بشرية و مادية ضخمة، و في سبيل ذلك وضع عدة هياكل إدارية تقوم على إدارة مسح الأراضي، تتواجد هذه الأخيرة على المستوى المركزي و المحلي، الأمر الذي أدى إلى ظهور جهاز إداري ضخم، معقد و متداخل الاختصاصات، دفع بالحكومة إلى إحداث عدة إصلاحات من أجل التنسيق فيما بينها، وتحقيقا لمبدأ التكامل بين الوظائف التي تقوم بها الإدارة المشرفة على تسيير الأملاك الوطنية، قامت الحكومة بحل بعض الهياكل الإدارية و إدماجها بأخرى، كما قامت بتأسيس أجهزة إدارية جديدة لتعوض أخرى.

- تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي كانت مكلفة بعملية المسح العام للأراضي في جميع أنحاء التراب الوطني، كما تم حل الأجهزة الإدارية غير الممركزة التابعة لها بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، وتم تحويل جميع أملاكها و مستخدميها إلى وزارة المالية.

- أصبحت هذه العملية تدخل ضمن مهام و اختصاص المديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى المركزي، و المديرية الجهوية للأملاك الوطنية على المستوى الجهوي، وعلى المستوى المحلي مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري، و يتمثل الهدف الأساسي من وراء حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هو إدماج المهام الملقاة على عاتقها مع المهام الموكلة إلى إدارة الحفظ

الخاتمة

العقاري من أجل خلق التكامل بين الإدارتين، لأن عمليات المسح ما هي إلا أعمال التحضيرية للعمليات المتعلقة بالحفظ العقاري، خاصة ما تعلق بمسك السجل العقاري.

- تمر عملية مسح الأراضي العام بعدة إجراءات أولية بداية من صدور قرار الوالي الذي يقوم بفتح العملية و يتم على إثر ذلك تشكيل لجنة المسح المتخصصة للقيام بأعمالها، وبعد ذلك تأتي مرحلة جمع الوثائق، ومباشرة العمل الميداني الذي يتم من خلاله تعيين الحدود وإجراء التحقيق العقاري، ثم إيداع وثائق المسح لدى البلدية المختصة إقليمياً المكلفة بدراسة نتائج أشغال العملية، ثم يلي ذلك إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية ليتم الشروع في تأسيس السجل العقاري.

- يقوم المحافظ العقاري إثر ذلك بعدة أعمال قانونية، فبالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات ملكية مشهورة، يتم ترقيمها نهائياً في السجل العقاري، بمجرد استلام وثائق المسح، أما بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها على سندات ملكية مشهورة، فقد كان الأمر كذلك وتتبع نفس الإجراءات شأنها شأن العقارات التي يحوز مالكوها سندات ملكية، غير أنه وبصدور قانون المالية لسنة 2019، والذي أتى بنص المادة 34 منه، والمعدلة للمادة 11 من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، أين أصبح الترقيم في السجل العقاري بالنسبة للعقارات التي يفتقد أصحابها سندات ملكية مشهورة، يسري من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص، أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح.

- يقوم بإنشاء البطاقات العقارية إذ يخصص لكل عقار بطاقة عقارية تكون بمثابة هويته لاشتمالها على الوصف المادي و وضعيته القانونية بشكل واضح، كما يقوم بمنح شهادات الترقيم المؤقت للمستفيدين منه.

- عملية ترقيم العقارات الممسوحة لا تخلوا من عوائق نتج عنها ركود وتأخر في تحقيق هدفها وهذا نظراً لوجود بعض الإشكالات التي تظهر في بداية العملية كمحدودية الميزانية المرصدة

الخاتمة

لإنجازها، وقلة اليد المؤهلة، ونقص الوعي العام بالمجال العقاري، وكذلك بعض الإشكالات القانونية المتعلقة بحجية الوثائق المعتمدة و معيار الأخذ بها من طرف أعوان المسح، وكذلك المنازعات الناشئة عن ضبط الحدود، ومحدودية دور لجان المسح، و الفراغ القانوني الموجود في معالجة هذه المنازعات.

- تظهر بعد اختتام أشغال المسح وإيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، اعتراضات حول إجراءات الترقيم المؤقت، والتي يتم تسويتها إداريا من طرف المحافظ العقاري عن طريق دراستها بموجب السلطة التي خولها له القانون، وذلك باستدعاء أطراف المعارضة، وعقد جلسات الصلح فيقوم بتحرير محضر صلح في حالة اتفاق على الوقائع المثارة بينهما، أو إعداد محضر عدم الصلح وتبليغه للأطراف وتوجيههم إلى حل نزاعهم أمام الجهات القضائية المختصة في غضون أجل ستة (06) أشهر من تبليغهم بنسخة من محضر عدم الصلح مع إخطارهم بضرورة إشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا، والتي أصبح إيداعها يتم ضمن إجراءات جديدة سنتها المادة 16 مكرر من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدلة بموجب المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019.

- يتم الفصل في منازعات الترقيم المؤقت أمام القسم العقاري تطبيقا لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، كون النزاع القضائي مطروح بين أشخاص طبيعية يخضعون للقانون الخاص.

يتم تبليغ الحكم القضائي الفاصل في النزاع القضائي للمحافظ العقاري، وتختلف طرق تنفيذه لدى المحافظة العقارية بحسب منطوقة إذا كان هذا الأخير قد غير المركز القانوني للحق العيني أم لا.

إن ظاهرة الأراضي مجهولة المالك، تعد من بين الإشكالات التي تعيق عملية ترقيم العقارات الممسوحة، وقد سن المشرع لها إجراءات إدارية لتسويتها بعيدا عن أروقة المحاكم، و يتم هذا في

الخاتمة

ظل تطبيق أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وكذا التعليم رقم 4060 الصادرة عن الإدارة المركزية، وتختلف حسب ما إذا كانت طلبات التسوية مدعمة بسندات ملكية مشهورة، وبين تلك التي تكون مدعمة بسندات غير مشهورة، أو على أساس الحيابة.

- تتكفل عملية إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بتسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

- الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي له حجية نسبية أي يمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري.

- بعد إخفاق الجهات الإدارية في تسوية المنازعات الناشئة عن عملية ترقيم العقارات الممسوحة تدخل هذه المنازعات ولاية القضاء لحسم النزاع وتختلف حسب طبيعة النزاع المعروض عليها، وقد اعتمد المشرع الجزائري المعيار العضوي في توزيع الاختصاص القضائي بين القضاء الإداري والقاضي العقاري في منازعات ترقيم العقارات الممسوحة، بغض النظر عن طبيعة الترقيم مؤقتا كان أو نهائيا، فمنح القاضي الإداري صلاحية النظر في جميع منازعات الترقيم العقاري متى كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام، في حين أن القاضي العادي ينظر فقط في نزاعات الترقيم المؤقت التي يكون أطرافها أشخاص من أشخاص القانون الخاص.

- بصور الحكم القضائي يسعى الطرف الذي صدر لصالحه تنفيذه لدى المحافظة العقارية عن طريق إتباع جملة من الإجراءات القانونية التي تحكمها النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا الشأن.

- إن ترقيم العقارات الممسوحة، يؤدي حتما إلى استقرار الحقوق و تحقيق الائتمان العقاري ويؤدي إلى إرساء منظومة عقارية متزنة، تظهر وتضبط الملكية العقارية، وترمي إلى تحقيق الأهداف المرجوة منه على جميع النواحي الاجتماعية والسياسية و الاقتصادية.

الخاتمة

من خلال ما تقدم نخلص إلى بعض التوصيات نوجز أهمها فيما يلي:

- ضرورة الإسراع بمراجعة النصوص القانونية المتعلقة لعملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وذلك بإعادة النظر في الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين الذين وضعاه حيز التنفيذ، الأول المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والثاني المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وتوحيد النصوص على ضوء ما أفرزه الواقع العملي من إشكالات وتناقضات، بغية الوصول إلى قانون قائم بذاته بعيدا عن معالجة الأوضاع بالتعليمات والمذكرات التي أثبت الواقع العملي أنها خلفت الكثير من التناقضات في معالجة بعض الأوضاع وهذا نتيجة التفسير المختلف لها وتفسيرها من طرف إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، كما أن تطبيقها أدى إلى زعزعت التطبيق الصحيح للقانون بحلول التعليمات والمذكرات المتمركزة في أسفل الهرم القانوني محل القانون الذي يسمو عليها.

- العمل على إرساء نظام قانوني عقاري متين قائم بذاته يستند إلى أسس قانونية محكمة ودقيقة، يكون فيه إجراء مسح الأراضي العام القوام المادي للأموال العقارية، الذي يمهد لتأسيس السجل العقاري الذي يكمن دوره في تحديد الوضعية القانونية للعقارات.

- توعية المواطنين بدور عملية المسح، وذلك من أجل إرساء الاستقرار في المعاملات العقارية، و يكون ذلك عبر تخصيص حملات إخبارية واسعة و بمختلف وسائل الإعلام سمعية كانت أو بصرية، خاصة مع التطور لتكنولوجي الحاصل في هذا الميدان.

- ضرورة تدعيم الوسائل المادية و البشرية، وهذا من خلال إعادة بعث التكوين المتخصص والنوعي على مستوى مدارس و معاهد متخصصة، وكذا توفير الإعتمادات المالية اللازمة لسير العملية، التي من شأنها المساهمة من الانتهاء من عملية المسح عبر كامل القطر الوطني، ليتم إرساء نظام شهر عقاري واضح المعالم مبني على أساس الثقة والائتمان العقاريين.

_ على المشرع أن يحدد الاختصاص القضائي المتعلق بمنازعات الترقيم المؤقت عندما يكون احد أطراف النزاع من أشخاص القانون العام، وكذلك الأمر بالنسبة للترقيم النهائي، ولا يترك

الخاتمة

الأمر للقواعد العامة، والنص على الآجال القانونية لإعادة النظر في التقييم النهائي، فالبعودة إلى نص المادة 16 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، نجد أنها لم تنص على أجل معين.

- ضرورة النص على مبدأ القيد المطلق والحجية المطلقة للتقييم العقاري النهائي في السجل العقاري بدلا من القيد النسبي، باعتبار أن القيد المطلق من المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، وهذا للمساهمة في استقرار المعاملات العقارية.

- تحديد بموجب نص قانوني أجل يلتزم من خلاله المحافظ العقاري بإجراء الصلح بين الأطراف حتى لا تبقى وضعية العقار عالقة.

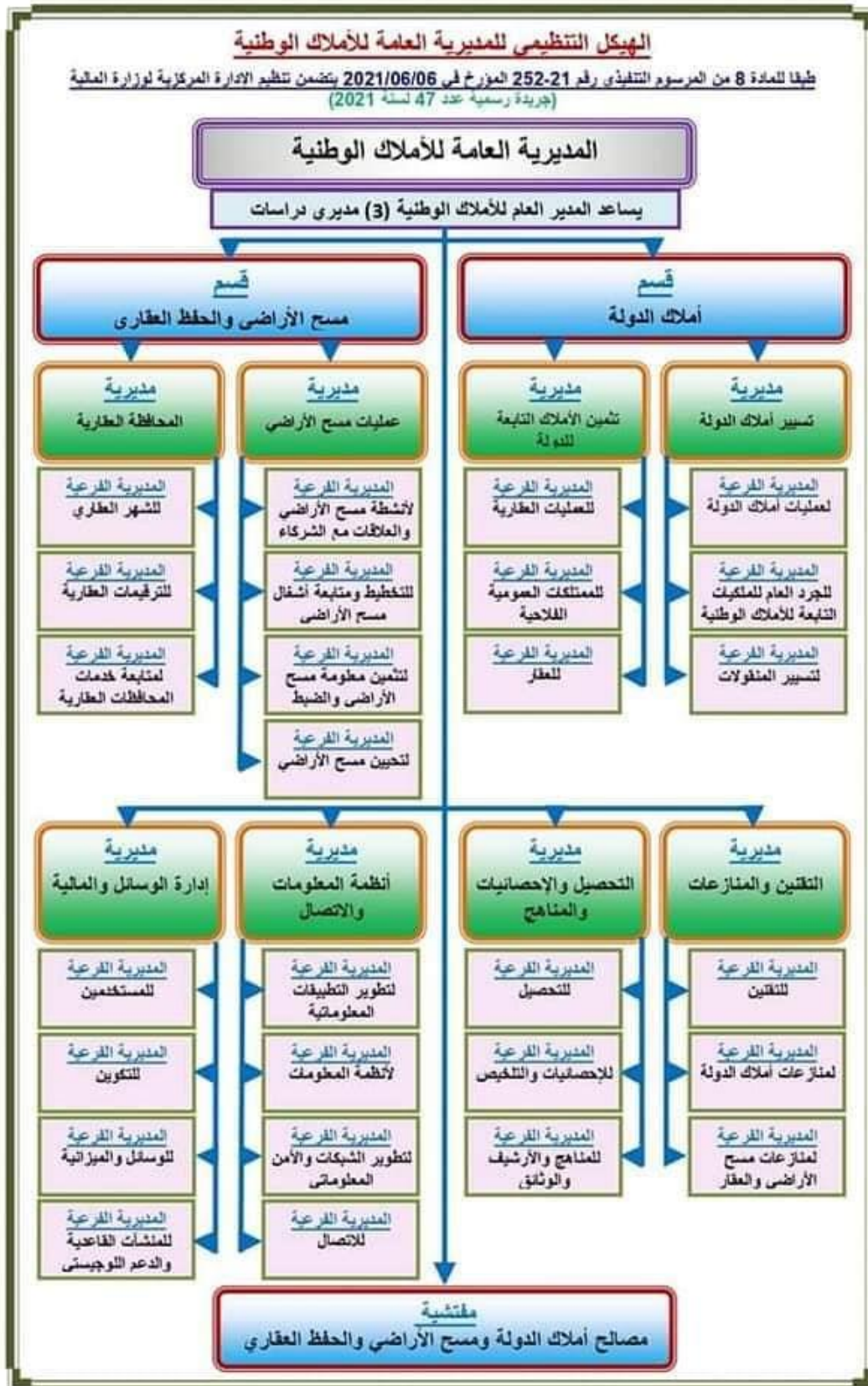
- يجب التقليل من نسبة عدد الأملاك المدرجة في حساب العقارات غير مطالب بها، وهذا عن طريق عدم قبول المحافظ الإيداع للأقسام التي تحتوي على نسب عالية من العقارات المجهولة، كما أن استعمال مصطلح عقارات غير مطالب بها، توحى بأن عملية المسح غير إجبارية، ولهذا نقترح إعادة النظر في هذا المصطلح.

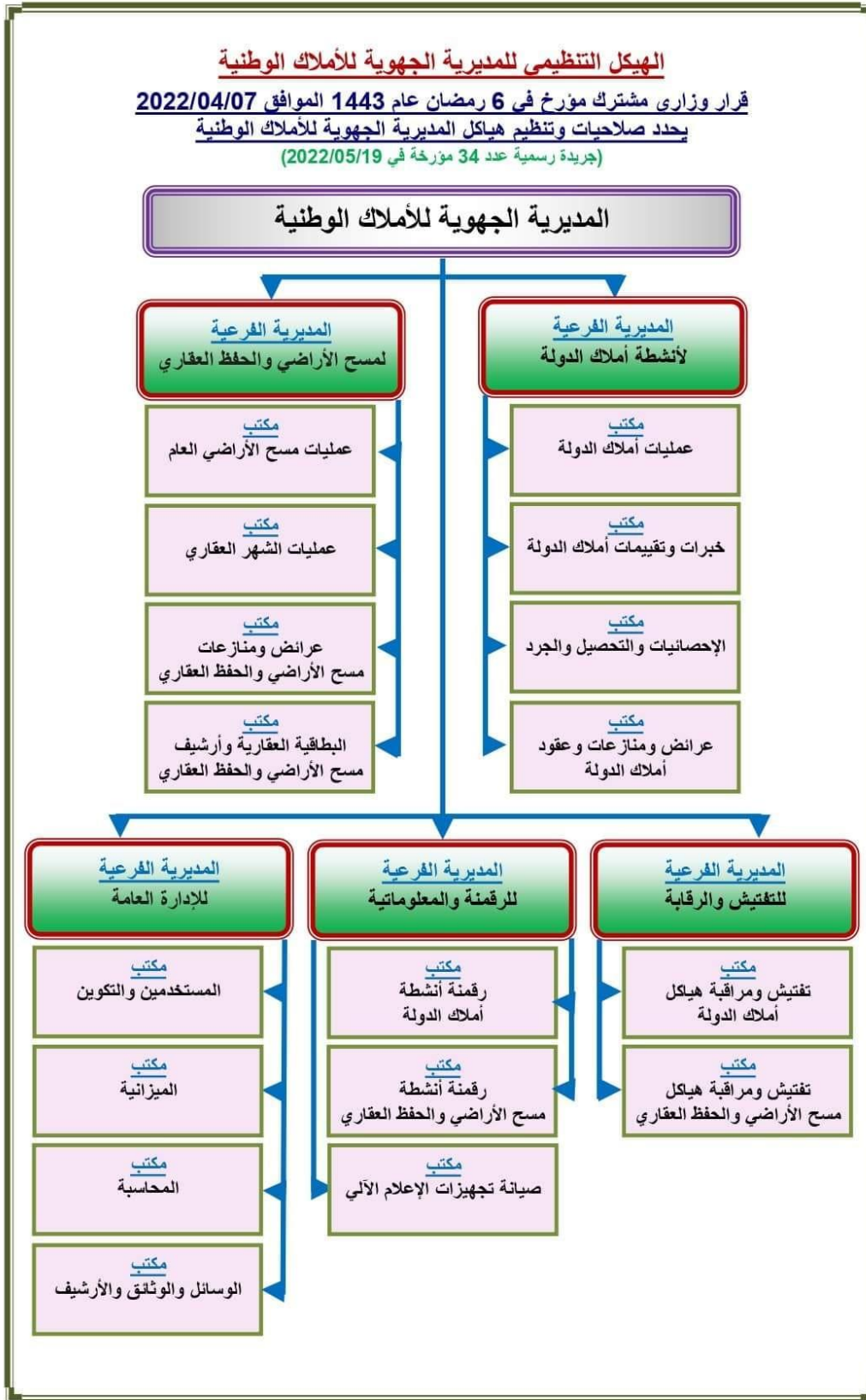
- ضرورة تعديل نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وهذا لإسنادها مهام التسوية الإدارية سواء لطلبات التسوية المدعمة بسندات ملكية مشهورة، أو على أساس سندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة للمحافظ العقاري، حيث أن التعلية رقم 4060 قد استدركت الأمر و أشارت إلى أن تسوية الطلبات الغير مدعمة بسندات غير مشهورة ، أو على أساس حيازة تسند مهام تسويتها لمدير الحفظ العقاري، وعليه نقترح تعديل هذه المادة لتتناسب مع باقي النصوص.

- ضرورة إعادة النظر في نص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019، حيث أن حساب مدة التقييم المؤقت (السنين، أو أربعة أشهر) يجري سريانها من تاريخ إيداع طلب التقييم من طرف المستفيد منه، يثير بعض الإشكالات فمن جهة يترك باب التقييم مفتوحا ويبقى مرهون بطلب المعني، و من جهة ثانية يبقى باب الاعتراض مفتوحا مادام باب التقييم كذلك، خاصة وان هذا النص يتعارض مع المادة 11 من المرسوم المتضمن تأسيس السجل العقاري، أين حددت انطلاق احتساب مدة التقييم المؤقت من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

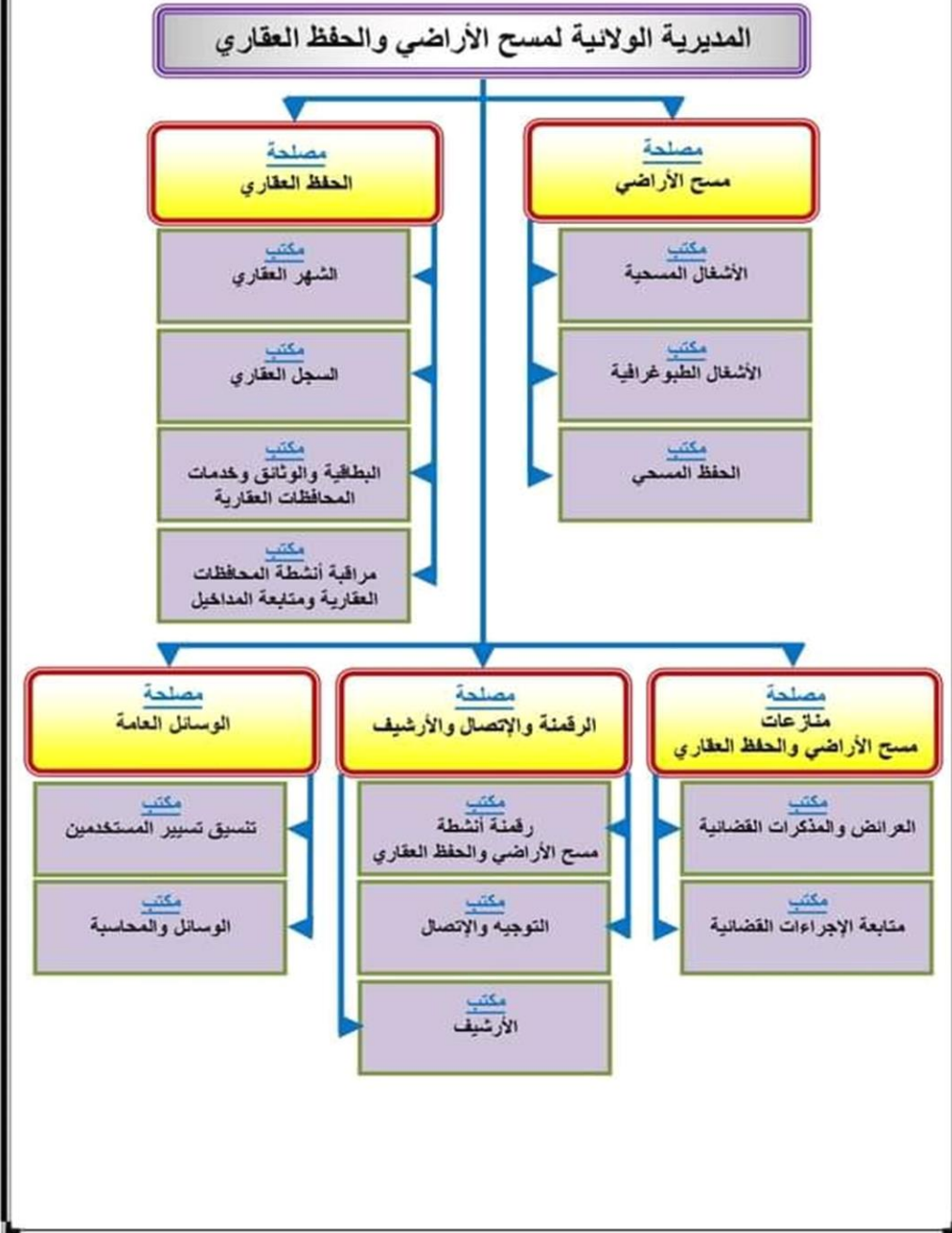
الملاحق

ملحق رقم 01: يتضمن الهيكل التنظيمي للمديرية العامة للأموال الوطنية





التنظيم الهيكلي للمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري
قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 2022/07/11
يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري
على مستوى الولاية
(جريدة رسمية عدد 59 مؤرخة في 2022/09/08)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة المالية
MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL..
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE
DE LA WILAYA DE
CONSERVATION FONCIERE DE

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية بجاية
المحافظة العقارية لبجاية
رقم ر / م / ح ع و ب / م ع ب / ل

حرر في:

محضر استلام وثائق مسح الأراضي
(المنطقة الريفية و الحضرية) استلام جزئي

يصرح المحافظ العقاري لبجاية الممضي أسفله أنه تنفيذًا للمادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي 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 تسلم وثائق مسح الأراضي الخاصة بالأقسام ذات الأرقام التالية:

و عليه ، فالمطلوب من جميع الملاك و الحائزين الآخرين للحقوق العينية العقارية التقرب من المحافظ العقارية الكائن مقرها بالمركز العقاري ، حي أربعة طرق بجاية لتسوية وضعيتهم.

ملاحظة 1: أيام الاستقبال: الاثنين، الثلاثاء و الأربعاء من الساعة 08 و 30 إلى الساعة 12.

ملاحظة 2: نعلم المعنيين بالمعارضات أنه عليهم التقيد الصارم بمحتوى المادة 15 من المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في: 15 مارس 1976 و التي تنص على مايلي:

المادة 15:
" يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 63 و 64 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يقيد المعنيون بالاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.
تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة، و تكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الالتزام الخاص.
و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف.
و تكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى ، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.
تشهر الدعاوي القضائية و التي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المدة 85 أذناه.

المحافظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

وزارة المالية

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

المديرية العامة
للأموال الوطنية

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE

مديرية الحفظ العقاري
لولاية

في :

رقم : أ.ج.ع.أ /

إلى السيد (1)

.....
.....

الموضوع : نشر محضر استلام وثائق مسح الأراضي العام .

المرفقات : محضر استلام .

على إثر استلام المحافظ العقاري لـ لوثائق الخاصة بعملية مسح الأراضي

(المنطقة 12) بلدية) ، استلام (2) رقم لتأقسام رقم : ،

..... ، الغيبن موقعها في المحضر المرفق .

بشرفنا أن نلتزم منكم نشر و لصق المحضر المرفق بهذا الإرسال بلوحات الإعلانات الخاصة

بمصلحتكم و هذا تطبيقا للتدابير المنصوص عنها في المادتين 8 و 9 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في

1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم .

تقبلوا منا سيدي فائق الاحترام .

مدير الحفظ العقاري

(1) بعدما يحزر المحافظ العقاري محضر استلام وثائق مسح الأراضي العام يرسل نسخة إلى مدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بإرساله ليُنشر بتعليقه على لوحات الإعلانات لمديريات أملاك الدولة ، مديريات الحفظ العقاري وكل محافظاتنا العقارية على مستوى كل ولايات الوطن وكذا مديرية مسح الأراضي ، الدوائر ، البلديات لولاية مواقع المحافظة العقارية ، المسدراء التنفيذيين ، منسق الموثقين ، المعشرين القضائيين ، المحكمة ، المجلس ... في الولاية .

(2) الترقية أو الحضرة

(3) جزئي أو كلي

ملحق رقم 06 يتضمن نموذج عن بطاقة التحقيق من نوع (T 7)

الصفحة 2 T7

2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

1.1 FAITS POSSIBLES INVOCUES

الامتياز	التقادم	التقادم
Adaptation	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion

2.1 LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESSOR ACTUEL (2)

الوصف	الرقم	الرقم	الرقم
Description	N° Titre	N° Titre	N° Titre
الوصف	الرقم	الرقم	الرقم
Description	N° Titre	N° Titre	N° Titre
الوصف	الرقم	الرقم	الرقم
Description	N° Titre	N° Titre	N° Titre
الوصف	الرقم	الرقم	الرقم
Description	N° Titre	N° Titre	N° Titre

2.2 LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESSOR ACTUEL

1.1 FAITS POSSIBLES INVOCUES

الامتياز	التقادم	التقادم
Adaptation	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion

الصفحة 3 T7

3 - DROITS ET CHARGES QUI GREUVENT LA PROPRIETE

الامتياز	التقادم	التقادم
Adaptation	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion
التقادم	التقادم	التقادم
Abolition	Usucapion	Usucapion

4. INDEVIENNAIRES

الرقم	الاسم	العنوان	العنوان
N°	Nom, Prénom, Filiation et Adresse du tiers tiers	Adresse	Adresse

الصفحة 4 T7

4 - INDIVISIBILITE

الرقم	الاسم	العنوان	العنوان
N°	Nom, Prénom, Filiation et Adresse des tiers tiers	Adresse	Adresse

2. OBSERVATIONS

3. OBSERVATIONS

4. OBSERVATIONS

الصفحة 1 T7

ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL

FICHE D'ENQUETE FONCIERE

1. NATURE JURIDIQUE ET ORDRE DE PROPRIETE

2. NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET DROITS CHARGES DE TITULAIRE

3. OBSERVATIONS

4. OBSERVATIONS

5. OBSERVATIONS

نموذج رقم 08: يتضمن نموذج عن شهادة الترقيم المؤقت

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :
المحافظة العقارية لـ:

شهادة ترقيم عقاري مؤقت⁽¹⁾

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري؛
- و بمقتضى الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، لا سيما المادة 2-353 منه؛
- و بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا سيما المادتين 13 و 14 منه؛
- و بناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية : قسم رقم المؤرخ في
- و بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري لـ:

أن مجموعة الملكية رقم، القسم رقم، لبلدية، (الحصة رقم)،
سعة المسح، مرقمة ترقيميا مؤقتا لمدة ابتداء من تاريخ استلام
وثائق المسح، حجم تربيعة (حقوق عقارية مشاعة قدرها)⁽²⁾

باسم السيد (ة) المولود (ة) بـ في
ابن (ة): المهنة:؛ الجنسية:
المساكن (ة):

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية

(2) استطب العبارة هجر الملازمة

إن المطروقات المسطحة ضمن هذه الشهادة مطابقة لما هو مندرج ضمن البطاقة العقارية، عند تاريخ إعدادها و تسليمها للمطفي

Série P.R. Modèle N°1 Du 96/14

بطاقة منشأة :
 رقم :
 ملف مخطط رقم :

بلدية :
 قسم :
 مجموعة ملكية :
 المكان المذكور :
 سدة المسج :

تقليد في :
 (إبداع حجم : (إنتاج حجم :
 (تربية :
 (Case :
 (Dépôt : Volume :

IMMATRICULATION DU

I- DÉSIGNATION DE L'LOT DE PROPRIÉTÉ

II- PROPRIÉTÉ

رقم الترتيب N° d'ordre	اجراءات (وثيقة منشأة أو ناقلة أو نسبية الحالة الشخصية) Formalités: (document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)	تعيين المالكين المتتابعين		ملاحظات OBSERVATIONS
		هوية	حالة الشخصية	

عنا صر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة (الجهة اليسرى)
Eléments d'identification de l'immeuble portés dans l'entête (coté gauche)

رقم التسلسل N° d'ordre	البلدية Commune	القسم Section	رقم الجزء Numéro De l'ilot	أو الشارع ورقم الحي Ou rue n° et quartier	المساحة Contenance		رقم القطعة Numéro du lot	الملاحظات Observations
					الهكتار Ha	او الامتار a ca		

ملحق رقم : 13 يتضمن نموذج عن مصفوفة المسح (M04)

دفتر المساحة
Matrice Cadastrale

ولاية
Wilaya :

تلف (أو اسم القرية)
Nom ou raison sociale :

رقم أو اسم الم.
N° ou intitulé la :

أ
A :

العنوان أو المقر
Adresse ou siège :

بلدية
Commune :

رقم المسح
N° ou N° de contrôle :

رقم الوطني
N° ou N° nationale :

نوع أو المهنة
Nature ou profession :

اسم الأب
Prénom du père :

اسم الجد
Prénom du grand père :

القطر Matrice				القسم Sect.	التعليق Titre	رقم الأرض Par	رقم الأرض N°	رقم الأرض Es	رقم الأرض H	رقم الأرض A	رقم الأرض Cs	طبيعة التحويل الأرض Nature d'impôts de sol	طبيعة الأرض Nature de sol	أشياء مسجلة Objets supportés
الرقم N°	الرقم Titre	الرقم Sect.	الرقم Par											
TOTALS _____														

ملحق رقم : 13 يتضمن نموذج عن مصفوفة المسح (M04)

ملحق رقم: 14 يتضمن نموذج عن محضر إثبات التغيرات التي تطرأ في تعيين

الأشخاص (الطبيعية أو المعنوية) (PR12)

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
CONSERVATION FONCIERE
d.....

Direction de l'Antenne Loc
du cadastre
Wilaya
d.....
commune
d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

**CHANGEMENTS DANS LA DESIGNATION
des personnes physiques et des personnes morales**

Transmis au Chef du Service du Cadastre , le 19.....
le Conservateur Foncier,

PR 12

Bill #	Description for purchase (from invoice)	Invoice			Reference to invoice			GIBERN/VA/YS/HS
		Invoice #	Date	Per.	Invoice #	Date	Per.	

Invoice #	Date	Per.	Invoice #	Date	Per.	GIBERN/VA/YS/HS	Reference to invoice	
							Invoice #	Date

ملحق رقم 15: يتضمن نموذج عن سلسلة إشهار عيني PR 11 (جدول إرسال شهري)

الوثيقة المرسلة من المحافظة العقارية إلى مصلحة المسح كل شهر

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE DJELFA
CONSERVATION FONCIERE DE :

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE
ANNEE

Serie pr 11

ACCUSE DE RECEPTION
Des documents transmis au titre de mois

A :

Extraits mod pr 04	Etats descriptive de divisions et plans	Etats modele pr 12 Du changements physique et personne morale	Proces-verbaux		Observations
			Mod pr14	Mod pr 15	

A:.....

LE CHEF DE SERVICE DU CADASTRE

LE CONSERVATEUR FONCIERE

CC 2

Commune:
Section:.....

Serie Cadastre Model CC2

N° d'ordre du document d'arpentage	
tableau	a'modifier (1)
D'assemblage	sans changer (1)

DOCUMENT D'ARPENTAGE

N
↑

Situation Ancienne				Situation Nouvelle				
N°d'Ilot	Superficie			N°d'Ilot	Superficie			Nom Prenom Signature
	Ha	Are	Ca		Ha	Are	Ca	

Echelle:.....
Certification

Extrait du plan minute établi par: le bureau conservation cadastrale N°d'ordre du registre du conservation des droit..... Cachet du service d'origine	(Art 19 du decret n°76 02 du 25 mars 1976) le présent document d'arpentage certifie par les propriétaire soussignés (3) - d'après les indicatins qu'ils ont fournis au bureau (1) - En conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain (1) d'après d'un plan d'arpentageou de bourrage - Dont copie ci - joint dressé par Mr: a (2) A le.....	Document d'arpentage dressé par Mr:..... A:..... Date:..... SIGNATURE:
---	---	---

(1) Rayer les mention inutiles
(2) Qualité de la personne agréé (Geometre expert foncier,Ingenieur,Geometre technicien,secritair grâtier)
(3) préciser les noms et qualité du signature s'il est différent du propriétaire (mandataire secritairegrâtier,représentantqualité de l'autorité exproriante,etc)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باتنة في :

المديرية العامة للأموال الوطنية
المفتشية الجهوية لأموال الدولة
والحفظ العقاري بجاية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية باتنة
المحافظة العقارية باتنة
الرقم / 2018

محضر صلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل
والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،
وتسوية للمعارضة المودعة بالمحافظة العقارية باتنة من طرف السيد :
..... الساكن ب..... الواردة أيضا
بتاريخ والمدونة في سجل المعارضات الخاصة ببلدية
بتاريخ تحت رقم
وللتذكير ، فقد انصبت المعارضة على مجموعة ملكية رقم من القسم رقم من
مخطط المسح العام لبلدية باتنة - مسح حضري - المرقمة ترقيما مؤقتا وحسب وثائق المسح
المودعة باسم
وبحسبه ، فقد تضمن هذا الاعتراض ما يلي :
حيث أن عملية المسح الميداني نتج عنها ترقيم كامل العقار باسم في
حين أنه وبعد التحقيق تبين أن هذا العقار باسم السيد كون
..... تصرفوا في هذا العقار بالبيع للمعارض بموجب
.....
بعد هذا العرض ، وبالحضور الشخصي لكل من الأطراف المعنية أو من يقوم مقامهم و
بتاريخ اليوم الموافق ل..... وبمقر المحافظة العقارية قسم ترقيم العقار المسسوحة
وبحضورنا نحن المحافظ العقاري و بعد المناقشة الشفوية والرد الأخذ بخصوص محاولات
الصلح بين أطراف النزاع.
كللت المساعي بصلح ودي صريح التزم به الأطراف بدون تحفظ ولا استثناء تضمن ما يلي:
- يعاد ترقيم العقار باسم السيد:

انتهى مضمون محضر الصلح الذي تضمن اتفاق الطرفين والذي يتسم بقوة
الإلزام الخاص طبقا لنص المادة 15 من المرسوم المذكور أعلاه، على أن ترسل نسخة لمصالح
المسح للعمل به

ملحق رقم: 20 يتضمن محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
RÉPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المائدة
المديرية العامة للأماكن الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية أم البواقي
المحافظة العقارية لـ

— تأسيس السجل العقاري —
— محضر صلح — عدم الصلح — رقم : —

— تنفيذ المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المعتم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 .
— بناءً على المعارضة المؤرخة في المسجلة بسجل المعارضات تحت رقم
العقصة من طرف السيد (د) ابن (د)
المولود (د) في الساكن (د) بـ حول حق ملكية العقار
قسم مجموعة الملكية رقم المساحة
المحتوى العادي المسجل في وثائق المسح
باسم السيد (د) ابن (د)
المولود (د) في الساكن (د) بـ
— أشهد أنا المحافظ العقاري بـ بمعاينة عملية الصلح - عدم الصلح المعين
بين الأطراف المذكورة أعلاه للأسباب التالية :

- اتفاق الأطراف .
- عدم اتفاق الأطراف .
- عدم إستجابة الطرف المعارض لثلاثة إستدعاءات متكررة .
- عدم إستجابة الطرف المعارض منده لثلاثة إستدعاءات متكررة .

— و بناءً على ما تكرر أعلاه ، فإن للطرف المدعي (المعارض) السيد (د) مهلة ستة (06) أشهر يجري سريلها ابتداءً من تاريخ تبليغ هذا المحضر لتقديم عريضة إفتتاح دعوى قضائية بقية إنبهارها بالمحافظة العقارية ، و في الحالة المعاكسة تعتبر المعارضة ملغية و يتركب ضملياً عليها إلغاء هذا المحضر ، و تتم عملية ترقيم العقار بناءً على ما ورد في وثائق المسح .

تاريخ الإستدعاء الأول : في :
تاريخ الإستدعاء الثاني : في :
تاريخ الإستدعاء الثالث : في :

امضاء الأطراف

— الطرف المعارض —
— الطرف المعارض ضده —

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المديرية العامة للأماكن الوطنية
المفتشية الجهوية لأماكن الدولة
والحفظ العقاري بجاية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية باتنة
المحافظة العقارية باتنة
قسم ترقيم العقارات المسموحة

باتنة في :
من السيد / المحافظ العقاري
لولاية باتنة
إلى السيد /

الرقم : 2018/

الموضوع : محضر عدم الجدوى .

المرجع : المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15/04/2014 الصادرة عن المديرية
العامة للأماكن الوطنية .

تنفيذا للمادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق
بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 93/123 المؤرخ في
1993/05/19 .

بناء على معارضة السيدة/ المودعة لدينا بتاريخ
2015/11/10 تحت رقم 2598 والمسجلة تحت رقم 152 بتاريخ في
سجل المعارضات على العقار الواقع ببلدية قسم مجموعة ملكية
وبناء على الاستدعائين التاليين :

- الأول بتاريخ 2016/01/01 تحت رقم 29 لجلسة يوم 2016/01/26 .

- الثاني بتاريخ 2016/03/13 تحت رقم 335 لجلسة يوم 2016/03/20 .

ونظرا لعدم حضور الطرف المعارض أو من يقوم مقامه في كلتا الجلستين .

وعليه وبناء على المذكرة المذكورة بالمرجع أعلاه والتي تُنص على ضرورة

تحرير **محضر عدم الجدوى** في حالة غياب المعارض خلال جلستين ، وبالتالي فإن
المعارضة المقدمة من قبل المعارض غير مجدية ولا تُوقف إجراءات الترقيم النهائي .

وعليه تقرر تحرير هذا المحضر .

شاشة إخراج نموذج رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية:

إجراء إشهار عقاري

رسم	في	إيداع
	حجم
	مجند	رقم
	رقم

إطار مخصص للمحافظ العقاري لم	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسوح)	بلدية:	قسم:
		مجموعة ملكية رقم:	حصة رقم:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة ا ع 6 مكرر

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

إجراء إشهار عقاري

رسم	إيداع
.....	حجم : رقم :
في : مجلد : رقم :	
قسم : بلدية : مجموعة ملكية رقم : حصّة رقم :	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)
قسم : بلدية : مجموعة ملكية رقم : حصّة رقم :	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)
قسم : بلدية : مجموعة ملكية رقم : حصّة رقم :	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)
- ... / ... -	

الملحق رقم 24 يتضمن نموذج عن المذكرة رقم 2316 المؤرخة في 25 فيفري 2019
الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بإشهار الدعوى القضائية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي

رقم 02316 و م/ع أو م/ع م أ/م الجزائر في 25 فيفري 2019

إلى السيدات والسادة/
مديري الحفظ العقاري (لكل الولايات)
مديري أملاك الدولة (لكل الولايات)
بالتبليغ إلى السيدة والسادة/
المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري

الموضوع: إشهار عقاري - الدعاوي القضائية .

المرجع: المادة 16 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم.

يشرفني إعلامكم بصدور القانون رقم 18¹⁸ المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 و الذي إحتوى في مادته 35 إدراج مادة جديدة في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المذكور أعلاه ، المتمثلة في المادة 16 مكرر حيث تتعلق بمسألة إشهار الدعاوي القضائية و أثارها، و التي لا يبدأ سريانها إلا من تاريخ صدورها .

يجدر التذكير بادئ ذي بدء أن الدعاوي القضائية في السابق، وفقا للمذكرة رقم 2020 المؤرخة في 1988/04/21، لم تكن تحمل عند إشهارها إلا مراجع الإيداع، و كانت تحفظ و ترتب في حافظة تفتح خصيصا لهذا النوع من الوثائق. في حين يتعلق الأمر بإجراء إشهار الذي يستلزم إعطاءه مراجع إشهار و ليس مراجع إيداع و يرتب في مجلد.

و من ثم فإن المذكرة العامة هاته تهدف إلى التذكير بالكيفية التطبيقية الواجب إنتهاجها للتكفل بالعرائض الإفتتاحية لدعاوي القضائية، طبقا للنص المادة السالفة الذكر و كذا المواد الأخرى المعالجة لهذه المسألة، من حيث إشهارها و قيدها في البطاقة العقارية و حفظها وتسليم معلومات عنها و زوال أثرها بشطبها .

يجب الإشارة، أيضا، أن إشهار الدعوى القضائية بالمحافظة العقارية، الرامية إلى تغيير مركز قانوني بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري، قد نصت عليه أيضا، إضافة للمادة 16 مكرر السالفة الذكر، أحكام المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (ق إ م إ) و المادة 85 من المرسوم

رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري و أحكام المادة 684 من القانون المدني، هاته الأخيرة كيفت الدعاوي بمثابة حق عيني عقاري .

1- العريضة الإفتتاحية للدعوى الخاضعة لإجراء الإشهار:

إن العريضة الإفتتاحية للدعوى المطالب إشهارها هي تلك التي يرمي موضوعها إلى فسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق عقارية مشهورة (المادة 519 ق إ م إ و المادة 85 من المرسوم رقم 63-76)، وهي التي تم تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة المختصة.

2- شكل العريضة الإفتتاحية للدعوى و محتواها:

تحرر العريضة الإفتتاحية للدعوى، الموجهة للحفاظ بالمحافظة العقارية، في نموذج إ ع رقم 6 (PR6) المنصوص عليه في التنظيم ويجب أن تحتوي العريضة، إضافة إلى العناصر المنصوص عليها في المادة 15 من ق إ م إ ، إلى التعيين الدقيق للعقار موضوع النزاع (مراجع المسح إذا شمل العقار عملية مسح الأراضي العام).

حيث أن هذه العريضة الإفتتاحية للدعوى تقيد لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة و يعطي لها رقم وتاريخ الجلسة، بهذا تكون الدعوى قد نشأت و من ثم يمكن إيداعها قصد إخضاعها للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا. حيث لإثبات احترام هذا الإجراء تقدم العريضة في أول جلسة ممهورة بتأشير الإشهار أو وصل إيداع يسلم من المحافظ العقاري يثبت الإيداع (المادة 17 ق إ م إ).

3- إيداع العريضة الإفتتاحية للدعوى:

من منطلق أن الدعوى القضائية حق عيني عقاري طبقا لنص المادة 684 من القانون المدني، يتم إيداعها من قبل محامي أو من قبل محضر قضائي أو مدير أملاك الدولة، قصد الإشهار في نسختين (نسخة منها تحرر على نموذج إ ع رقم 6 (PR6) كما سبق ذكره) و تخضع لأحكام المادة 41 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976. المذكور أعلاه، من حيث قيدها في سجل الإيداع و إكتسابها رتبة، وتسليم للمودع وصل إيداع يحزر فيه تاريخ الإيداع ورقم التسجيل بسجل الإيداع ومراجع العريضة و هوية المودع الاسم واللقب والمهنة (نموذج مرفق رقم 1) .

يحصل رسم الإشهار العقاري عند قيد العريضة بسجل الإيداع و يطبق حق ثابت كما هو محدد في المادة 1-353-4 من قانون التسجيل.

بالنسبة للمحافظ العقاري يتعين عليه عند إيداع الدعوى الإفتتاحية التأكد من :

- أن الحق العيني العقاري موضوع النزاع مشهر بالمحافظة العقارية وتم تعيينه تعينا كافيا، كما تم ذكره أعلاه .

- أن يكون الحق لا زال متوفر كلياً أو جزئياً بين يدي الطرف الخصم أو المدخل في الخصام، أي لم يتصرف فيه للغير الغائب عن النزاع.
- أن الدعوى ترمي إلى أحد الإجراءات المنصوص عليها في المادتين 519 ق إ م و 85 من المرسوم و رقم 76-63 السالف الذكر و هي طلب فسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق عقارية مشهورة و بالتالي تستبعد دعاوى الطرد أو دعوى إزالة جدار أو غلق نافذة... إلخ ...

4- إشهار الدعوى القضائية وحفظها وترتيبها:

بعد دراسة العريضة والتأكد من عناصر المعلومات الواجب توفرها في الدعوى كما سبق ذكره ينفذ المحافظ العقاري إجراء الإشهار وفق الطريقة النظامية المعمول بها في مجال الإشهار العقاري.

تسلم النسخة الأصلية (l'expédition) إلى المودع وتحفظ النسخة الأخرى (la formalité) (نموذج إ ع رقم 6) و ترتب في الحجم المخصص للحجوزات وتأخذ رقم ترتيبى.

في حالة عدم توفر أحد النقاط السالفة الذكر على المحافظ العقاري أن يوجه مذكرة رفض إيداع أو رفض إجراء حسب الحالة مع تقديم تسبيب كاف.

5 التآشير على البطاقة العقارية:

تقيد الدعوى بمراجع إشهارها في الخانة المخصصة ضمن البطاقة العقارية ويؤشر على الخصوص تاريخ تسجيلها لدى الجهة القضائية ورقم القضية وهوية المدعي وملخص عن طلب الذي ترمي إليه.

6- إشهار التصرفات التي ترد على عقار محل دعوى قضائية مشهورة وتسليم معلومات:

لقد نصت المادة 16 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، المشار إليه أعلاه، أن إشهار الدعوى القضائية لیس من آثاره تجميد أو تعليق أو منع التصرفات اللاحقة التي يمكن أن ترد على العقار المتنازع عليه.

كما نصت أيضا أنه بالنسبة للتصرفات التي ترد على عقار محل دعوى قضائية مشهورة، فإن المحافظ العقاري قبل إقدامه على تنفيذ إجراء إشهار هذه التصرفات يجب أن يتأكد من أن محجر العقد قد أرفق بعقده محضر معد من قبل محضر قضائي يتضمن تبليغ المتصرف له بوجود عريضة دعوى افتتاحية مشهورة تتعلق بالعقار موضوع العقد.

و أما بخصوص تسليم معلومات بوجود الدعوى القضائية فالأمر يضل قائما ما لم تشطب الدعوى حسب التفصيل المذكور في النقطة 8 أدناه.

7- إشهار الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة.

نصت المادة 16 مكرر في فقرتها الأخيرة على إشهار الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة وهذا مهما تعددت التصرفات اللاحقة لإشهار الدعوى وتعاقب الملاك بمعنى آخر يشهر الحكم القضائي في أي بلد كان العقار.

8- شطب الدعوى:

بسعي من صاحب الشأن يشهر الحكم القضائي النهائي و تصبح الدعوى عديمة الأثر ومشطوبة حسب التحليل التالي:

1.8 شطب الدعوى بإشهار حكم قضائي صادر عن آخر درجة .

تشطب الدعوى تلقائيا بإشهار الحكم القضائي النهائي، الفاصل بتغيير مراكز قانونية بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري، الصادر عن مجلس الدولة أو المحكمة العليا بإعتبار أنهما صادريين في آخر درجة .

كما تشطب الدعوى بإشهار القرار الصادر عن مجلس الدولة والحكم الصادر عن المحكمة العليا الفاصلين في النزاع دون تغيير مراكز قانونية بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري (رفض الدعوى في الموضوع أو في الشكل أو عدم قبولها، الفصل بعدم الإختصاص، رفض الدعوى لسبق أوانها ...).

حيث يقوم المحافظ العقاري بتدوين ضمن البطاقيّة العقارية مراجع الحكم القضائي وهي التاريخ رقم القضية ورقم الفهرس ومراجع إشهاره، ويقوم كما هو معتاد بتسطير التأشيرة المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر.

2.8 شطب الدعوى بإشهار حكم قضائي صادر قبل آخر درجة:

كما تشطب الدعوى بإشهار الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية أو القرار القضائي الصادر عن المجلس القضائي في حالة ما إذا لم يستأنف الأول و لم يطعن بالنقض في الثاني:

بمعنى يمكن إشهارهما بالمحافظة العقارية سواء كان هذا الحكم أو القرار، حسب الحالة، قضى بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري (مثال: قضى بإلغاء حق الملكية لشخص وأقرها لآخر) أم لا (مثال: قضى برفض الدعوى)، ففي الحالتين السابقتين يقدم الحكم أو القرار للإشهار بالنسبة للمثال الأول من أجل تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقيّة، وبالنسبة للمثال الثاني من أجل شطب الدعوى و إزالة القيد المثقل به العقار .

و إعتامادا على ذلك، فإن المحافظ العقاري عند تسطير الدعوى بالأحمر يجب أن يأخذ بما

يلي :

1.2.8 حالة حكم أو قرار قضائي قضى بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري ممبرور بالصيغة

التنفيذية :

(أ) في حالة حكم محكمة إدارية ملحق بشهادة عدم الإستئناف، أو حكم صادر عن محكمة عادية ملحق بشهادة عدم الإستئناف أو قرار صادر عن مجلس قضاء ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض في هذه الحالة يودع الحكم في نموذج إ ع رقم 6 من قبل ضابط عمومي (محضر قضائي أو موثق) أو مدير أملاك الدولة و يخضع كما سبق لأحكام المادة 41 السالفة الذكر، و باشهاره تشطب الدعوى الأصلية.

(ب) في حالة حكم محكمة إدارية غير ملحق بشهادة عدم الإستئناف أو قرار صادر عن مجلس قضاء غير ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض وغير صادر بشأنه أمر بوقف التنفيذ في هذه الحالة يودع الحكم في نموذج إ ع رقم 6 من قبل ضابط عمومي (محضر قضائي أو موثق) أو مدير أملاك الدولة و يخضع أيضا لأحكام المادة 41 السالفة الذكر و باشهاره لا تشطب الدعوى الأصلية، بل تنقل عند التأشير في البطاقات الجديدة .

بطبيعة الحال يتعذر على المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء مع وجود أمر قضائي مُبَلَّغ أو مشهّر يقضي بوقف تنفيذ الحكم المراد إشهاره .

2.2.8 حالة حكم أو قرار قضائي قضى برفض الدعوى سواء في الشكل أو الموضوع أو سقوط

الخصومة:

في هذه الحالة، و بما أن الأمر يتعلق بعدم تغيير مراكز قانونية بالنسبة للعقار المتنازع عليه، محل الدعوى المشهرة، فإن إخضاع الحكم النهائي للإشهار الغرض منه هو شطب الدعوى لا غير وهذا يتم شريطة أن يكون الحكم ملحق بشهادة عدم الإستئناف بالنسبة للحكم الصادر عن المحكمة الإدارية و بشهادة عدم الطعن بالنقض بالنسبة للقرار الصادر عن المجلس القضائي.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحكم القضائي المودع من قبل محضر قضائي أو موثق أو مدير أملاك الدولة و باشهاره تشطب الدعوى الأصلية (تطبق النقطة 4 فقرة 2 المتعلقة بكيفية إشهار و حفظ وثيقة الإجراء (إ ع 6) .

في الأخير، أحث السيدات والسادة المحافظين العقاريين أن ينهزوا فرصة تقدم الأساتذة المحضرين القضائيين والمحامين لدى مصالحهم لغرض إيداع قصد إشهار العرائض الإفتتاحية للدعوى أو لأي سبب آخر، لشرح الإجراءات المحتواة في هذه المذكرة و إرشادهم إلى إمكانية تحميل نموذج (PR6) من موقع المديرية العامة للأملاك الوطنية (www.foncier-finance.gov.dz)

يُطلب من السيدات والسادة مديري الحفظ العقاري الحرص على تبليغ هذه المذكرة إلى السادة المحافظين العقاريين الموضوعين تحت سلطتهم وحثهم على العمل وفق التعليمات التي إحتوتها وإبلاغ الإدارة المركزية، عند الإقتضاء، بالصعوبات التي يمكن ملاحظتها عند التنفيذ.

نسخة للإعلام إلى السادة:

- رئيس الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
- رئيس الغرفة الوطنية للموثقين
- رئيس المنظمة الوطنية للمعامين .

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء: جمال خزناجي

ملحق رقم: 25 يتضمن وصل إيداع دعوى قضائية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية.....
المحافظة العقارية ل.....

في:.....

وصل إيداع
عريضة افتتاح دعوى قضائية

إلى (الأستاذ السيد) ¹ :.....
لقد أودعتم بتاريخ عريضة افتتاح دعوى مسجلة بـ
(نكر الجهة القضائية).....
تحت رقم بتاريخ لتفتتح (ذكر اسم الدعوى الأول عدل تعدد المدعى و
تعلق غارده من معه).....

وهي مقيدة بسجل الإيداع بتاريخ حجم رقم

المحافظ العقاري

¹ الأستاذ/مهندس المحامي أو المحامي مع محله
السيد/مدير أملاك الدولة أو مدير الحفظ العقاري

Diprot	Vol.....	Formalité de publicité du.....	COMMUNE
	N°.....	Vol..... N°.....	d.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Foncière de

A, Le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la Wilaya de.....

PR 14

ملحق رقم 27 يتضمن سلسلة اشهار عيني من نوع PR15

Identification de l'immeuble				Adresse Complète de l'immeuble (Rue, Numéro, Quartier ou Lieu-Dit)	Nature du changement
Section	Lot	Parcelle	Lot		

Vol.	Dépot
N°	N°
Vol.	N°
Vol.	d.

Publité Foncière
ET
Conservation Cadastreale

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS RELATIFS
aux constructions nouvelles et démolitions
affectant des immeubles inscrits
au fichier immobilier

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Foncière de

A le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la wilaya de

Strie Cadastre - ANC - Modèle PR.15

قائمة المراجع

المصادر: القرآن الكريم.

المراجع:

1- باللغة العربية

أولاً: الكتب

1. العيش فضيل، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، منشورات أمين، الجزائر، 2009.
2. بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية مزيّدة، منشورات بغدادي، الجزائر،
3. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2013.
4. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية، والحقوق العينية في التشريع الجزائري، ط07، دار هومة، الجزائر، 2011.
5. حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
6. حشود نسيمة، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري، و مدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، دط، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2018.
7. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، ط 03، دار هومة، الجزائر، 2007.
8. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام، ط 12، دار هومة، الجزائر، 2012.
9. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ظل آخر التعديلات و أحدث الأحكام، ط 2013، دار هومة، الجزائر، 2013.
10. حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية باجتهادات قضائية حديثة لم يسبق نشرها و تعاليق قانونية، روافد العلم، الجزائر، 2015.
11. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، ط 2018، دار هومة، الجزائر، 2018.
12. خالد أحمد، حق الملكية و القيود الواردة عليه في القانون المدني الجزائري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2018.

13. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 2014، دار هومة، الجزائر، 2014.
14. رحايمية عماد الدين، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري (دراسة في ضوء آراء الفقه و أحكام القضاء)، د ط، دار الحكمة، الجزائر 2017.
15. علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، ط7، دار هومة، الجزائر، 2013.
16. علي الشيخ إبراهيم ناصر المبارك، المصلحة في دعوى الإلغاء، د ط، المكتب الجامعي الحديث الاسكندرية، 2009.
17. معيريف محمد و آخرون، الآليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الإستراتيجية و السياسية و الاقتصادية، ألمانيا، 2022.
18. نعيمة حاجي، المسح العم، وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين ميله، الجزائر، 2009.
19. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، ط 02، دار هومة، الجزائر، 2015.

ثانيا: الأطروحات

1. الذهبي خليفة ، إشكالات عملية المسح و أثرها على استقرار الملكية العقارية، أطروحة مقدمة استكمالاً لمتطلبات شهادة الدكتوراه، الطور الثالث، تخصص القانون الخاص، الشعبة: الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2020-2021.
2. بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد في السجل العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2022-2023.
3. بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص علوم قانونية، قسم عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، 2015-2016.
4. جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و التشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016-2017.
5. دربلو فاطمة الزهراء، السياسة الجزائرية المنتهجة في مجال ضبط المعاملات العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016-2017.

6. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود العمري تيزي وزو، 2013-2014.
7. زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد وهران 2، 2015-2016.
8. سماعيني هاجر، منازعات الدفتر العقاري في نظام الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص علوم قانونية، فرع قانون منازعات، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس، 2019-2020.
9. صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، 2017-2018.
10. كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني و الشخصي، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث (ل.م.د) في القانون الخاص فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017-2018.
11. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.
12. محمد مصطفى زرباني، مسح الأراضي كأداة تطهير للملكية العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد. تلمسان، 2016-2017.
13. معكوف منى، الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري و توثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، 2019-2020.
14. منقار هوارى، الحماية القانونية و القضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة للحصول على درجة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2019-2020.

ثالثا: المذكرات

1. بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع حقوق، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2005-2006.
2. بقة فريد، فعالية آليات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2013-2014.
3. بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014.
4. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010.
5. بوضياف سفيان، نظام الشهر العقاري في الجزائر، والسندات الخاضعة للشهر، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006-2007.
6. تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003-2004.
7. حجاوي عز الدين، أثر أعمال المسح في تأسيس السجل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1. بن يوسف بن خدة، 2014-2015.
8. دزيري إبتسام، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون العقود، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، 2011-2012.
9. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتة، 2008-2009.
10. شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، د س.
11. صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012-2013.

12. قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري و الزراعي دراسة تحليلية و وصفية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2000-2001.
13. لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013.
14. محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري دراسة تحليلية، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2000-2001.
15. وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013.

رابعاً: المقالات

1. إغات ربيحة، "الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية، المجلد 50، عدد 05، المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، 2013، ص ص 181-207.
2. بن حمودة لطيفة، "منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير مطالب بها وكيفية تسويتها وفقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، عدد 2، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2019، ص ص 37-58.
3. بن عمر محمد، "أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 01، عدد 01، جامعة المسيلة، الجزائر، 2016، ص ص 46-64.
4. بن قدور آمال، مراد عبد الوهاب، "أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة مقاربات، المجلد 07، عدد 02، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، 2021، ص ص 76-93.
5. بن لوعيشة شهيناز، "حساب المجهول على ضوء التعليمات و المذكرات و التعديلات المتعلقة بقوانين المالية"، مجلة دفاتر السياسة و القانون، المجلد 14، عدد 03، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2022، ص ص 104-113.
6. بواشري بلقاسم، "الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسوحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 02، عدد 02، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، الجزائر، 2016، ص ص 71-80.

7. بوتشيشة زين الدين، إبراهيم ملاوي، "شهادة الترقيم المؤقت في التشريع الجزائري"، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، عدد 02، جامعة محمد لمين دباغين سطيف، الجزائر، 2022، ص ص 751-769.
8. بودقزدام سامية، إلغات ربيحة، "المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة إيليزا للبحوث و الدراسات، المجلد 06، عدد 01، المركز الجامعي إيليزي، الجزائر، 2021، ص ص 253-271.
9. بوضياف مصطفى، "تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات الغير مطالب بها في القانون الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 8، عدد 01، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2022، ص ص 599-612.
10. حشود نسيم، "دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية"، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 09، عدد 01، جامعة البلدية 0المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، 2021، ص ص 359-376.
11. حمادي أمال، "إشكال العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح العقاري"، مجلة القانون العقاري، المجلد 8، عدد 16، جامعة البلدية 02، الجزائر، ص ص 171-180.
12. حويذق عثمان، "إشكالات العقارات الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول، وطريقة تسويتها"، مجلة العلوم القانونية والسياسة، المجلد 09، عدد 02، جامعة الوادي، الجزائر، ص ص 752-767.
13. حويذق عثمان، بوشنافة جمال، "منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، عدد 05، الجزائر، 2018، ص ص 12-36.
14. حيرش نور الدين، "المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري"، مجلة الإحياء، المجلد 22، عدد 30، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، الجزائر، 2022، ص ص 721-734.
15. خمار نريمان، عاشور نصر الدين، "إشكالات الترقيم العقاري و طرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، المجلد 06، عدد 04، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2021، ص ص 538-555.
16. دهار محمد، قصاب سليمان، السجل العقاري: "عمليات المسح العام للأراضي و الترقيم"، مجلة القانون الدولي و التنمية، المجلد 09، عدد 02، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2021، ص ص 187-206.

17. ربحي امحمد، "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، عدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2018، ص 312-330.
18. روشو جمال، بوط سفيان، "صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد 07، عدد 01، المركز الجامعي تيبازة، الجزائر، 2023، ص 203-221.
19. زبدة نور الدين، "دفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص"، مجلة المعيار، المجلد 08، عدد 01، جامعة الأمير عبد القادر قسنطينة، الجزائر، 2017، ص 429-437.
20. زارة عواطف، "أهلية التقاضي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، عدد 03، جامعة خنشلة، الجزائر، 2012، ص 246-274.
21. سراتي العياشي، سعودي باديس، "شهر عريضة افتتاح الدعوى العقارية في التشريع الجزائري" (قراءة في نص المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، عدد 02، جامعة المسيلة، الجزائر، ص 2101-2075.
22. سعدون كريمة، "الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، عدد 02، جامعة بجاية، الجزائر، 2020، ص 193-209.
23. صياد كريم، "فعالية ترقيم العقارات المسوَّحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، عدد 05، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2019، ص 155-170.
24. عاشور نصر الدين، دحامنية علي، "إشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 16، عدد 01، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2021، ص 111-124.
25. عياد وهاب، "المسح العقاري و المنازعات الناشئة عنه"، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المجلد 10، عدد 02، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، ص 11-22.
26. عيساوي عبد القادر، بوشنافة جمال، "إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي (دراسة تحليلية)"، مجلة الفكر القانوني و السياسي، المجلد 02، عدد 01، جامعة عمار ثلجي الأغواط، الجزائر، ص 396-413.

27. عيساوي عبد القادر، "طبيعة وثائق مسح الأراضي في القانون الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 09، عدد 01، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2022، ص ص 816-834.
28. قبائلي محمد، أروان هارون، " المنازعات المتعلقة بإصدار الدفتر العقاري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية، عدد 02، جامعة المسيلة، الجزائر، 2018، ص ص 384-409.
29. قديري الطيب، "الصلح الإداري لدى إدارة الحفظ العقاري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 02، عدد 05، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر 2018، ص ص 182-195.
30. كحيل حكيم، "الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، المجلد 17، عدد 02، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2022، ص ص 651-671.
31. كنانة محمد، "الاعتراضات على الترقيم المؤقت في السجل العقاري، و آليات معالجتها"، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، المجلد 22، عدد 2، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2021، ص ص 895-912.
32. محددة جلول، "مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقارية و الاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 13، عدد 01، جامعة الوادي، الجزائر، 2022، ص ص 40-65.
33. مراحي ريم، " التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها"، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، المجلد 12، عدد 03، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، 2021، ص ص 198-224.
34. مراحي ريم، "محافظة مسح الأراضي في التشريع الجزائري"، دفاتر السياسة و القانون، المجلد 13، عدد 03، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2021، ص ص 686-699.
35. مقلوجي عبد العزيز، "شروط قبول الدعوى"، مجلة البحوث والدراسات القانونية، المجلد 03، عدد 02، جامعة المسيلة، الجزائر، 2013، ص ص 112-131.
36. يوسف بيلا، "الإصلاحات الهيكلية لإدارة الأملاك الوطنية في الجزائر"، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 11، عدد 01، جامعة مستغانم، الجزائر، 2023، ص ص 212-232.

خامسا: المداخلات

1. حويذق عثمان، سلخ محمد لمين، "نتائج تطبيق الآليات القانونية لتطهير حساب العقارات غير المطالب بها" (ولاية الوادي نموذجا)، مداخلات لقاء في إطار أعمال الملتقى الثالث عشر حول إشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية، المنظم من طرف جامعة حمة لخضر الوادي، الجزائر، بتاريخ 27 ماي 2021.

2. خلف فاروق، "تسوية وضعية العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح"، مداخلة ملقاة في إطار أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر، تحت عنوان: إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، بتاريخ 27 ماي 2021.
3. ديدي ابراهيم، شربي مراد، التسوية الإدارية للعقارات غير مطالب بها وفقا لقانون المالية لسنة 2018، مداخلة ملقاة في إطار أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر، تحت عنوان: إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية المنظم من طرف جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، الجزائر، بتاريخ 27 ماي 2021.
4. شبل يوسف، غريسي جمال، رقابة القضاء الإداري على قرارات التقييم العقاري في الجزائر، مداخلة ملقاة في إطار الملتقى الدولي الثالث عشر حول: إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية المنظم من طرف جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، الجزائر، بتاريخ 27 ماي 2021.
5. شنوف بدر الدين، سعود أحمد، "التسوية الادارية للعقارات غير مطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي في إطار المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018"، مداخلة ملقاة في إطار أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر تحت عنوان: إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية المنظم من طرف جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، الجزائر، بتاريخ 27 ماي 2021.
6. عيساوي عبد القادر، "الإقرار القانوني للتسوية الإدارية لوضعية العقارات الغير مطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي"، مداخلة ملقاة في إطار أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر، تحت عنوان: إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية المنظم من طرف جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، الوادي، الجزائر، بتاريخ 27 ماي 2021.
7. لمخينق رضوان، لرقم رشيد، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري (دراسة في ضوء المستجدات القانونية و الممارسة القضائية)، مداخلة ملقاة في إطار أعمال الملتقى الدولي الثالث عشر، تحت عنوان: إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية المنظم من طرف جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، الجزائر، بتاريخ 27 ماي 2021.
8. محمودي بشير، سكفالي ريم، " التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب غير المطالب بها"، مداخلة ملقاة في إطار الملتقى الدولي الثالث عشر تحت عنوان إشكالات التقييم العقاري في الدول المغاربية المنظم من طرف جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، الجزائر، بتاريخ 27 ماي 2021.

سادسا: النصوص القانونية

01. الدستور

. مرسوم رئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتضمن نص تعديل الدستور، ج.ر.ج.ج، عدد 76 الصادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل ومتم.

02. النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية، ج.ر.ج.ج، عدد 15، الصادر بتاريخ 20 فيفري 1973.
2. أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج، عدد 97، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971.
3. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتم.
4. أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، معدل ومتم.
5. قانون رقم 79-09 مؤرخ في 31 ديسمبر 1979، يتضمن قانون المالية لسنة 1978، ج.ر.ج.ج، عدد 53، لسنة 1979.
6. قانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ج.ج، عدد 26، الصادر بتاريخ 26 يونيو 1984، معدل ومتم.
7. قانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج، عدد 06، الصادر بتاريخ 07 فيفري 1987، معدل ومتم.
8. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل ومتم.
9. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 52، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتم.
10. قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادر بتاريخ 14 مايو 1991.
11. قانون رقم 91-25 مؤرخ في 15 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر.ج.ج، عدد 65، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 1991، معدل ومتم.

12. قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر.ج.ج، عدد 83، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2003.
13. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008، معدل ومتمم.
14. قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج، عدد 78، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2014.
15. قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج، عدد 76، الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 2018.
16. قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر.ج.ج، عدد 79 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2018.
17. قانون رقم 20-07 مؤرخ في 04 مارس 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر.ج.ج، عدد 33، الصادر بتاريخ 04 يونيو 2020.
18. قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 26، الصادر بتاريخ 28 فيفري 2007.

03. النصوص التنظيمية:

أ . المراسيم التنفيذية:

01. مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بمسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج، عدد 23 الصادر بتاريخ 13 أبريل 1976، معدل و متمم.
02. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 23 الصادر بتاريخ 13 أبريل 1976، معدل و متمم.
03. مرسوم تنفيذي رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادر بتاريخ 24 ماي 1983 ، ملغى.
04. مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج، عدد 54، الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 1989، معدل و متمم، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06 يونيو 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها و حقوقها و واجباتها و مستخدميها إلى وزارة المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 47، الصادر بتاريخ 15 يونيو 2021.

قائمة المراجع

05. مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 10، الصادر بتاريخ 06 مارس 1991، معدل ومتمم.
06. مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، ج.ر.ج.ج، عدد 36، الصادر بتاريخ 31 جويلية 1991.
07. مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 25 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 30، الصادر بتاريخ 24 ماي 2000.
08. مرسوم تنفيذي رقم 21-252 مؤرخ في 06 يونيو 2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 47، الصادر بتاريخ 15 يونيو 2021.
09. مرسوم تنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها، ج.ر.ج.ج، عدد 80، الصادر بتاريخ 20 أكتوبر 2021.

ب . القرارات الوزارية:

01. قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 20، لسنة 1977.
02. قرار وزاري مؤرخ في 23 جوان 1976، يتعلق بتنسيق أشغال التحقيقات العقارية و الطبوغرافية فيما يخص تحديد الريف و ضم الأراضي أو التهيئة العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 22، الصادر بتاريخ 16 جوان 1976.
03. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 07 أبريل 2022، يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، عدد 34، الصادر في 19 ماي 2022.
04. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 يوليو 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و المحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم، ج.ر.ج.ج، عدد 59، الصادر بتاريخ 08 سبتمبر 2022.
05. قرار وزاري مؤرخ في 18 سبتمبر 2022، يؤهل إدارة أعوان أملاك الدولة و مسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر.ج.ج، عدد 77، لسنة 2022.

ج . التعليمات:

01. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.
02. التعليمات رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1990، مجمع النصوص القانونية لسنة 1999، الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

03. المذكرة رقم 1350 المؤرخة في 15 مارس 1993، المتعلقة بكيفية التعامل مع طلبات إيقاف إجراء إشهار عقاري من طرف خواص، الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
04. المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب " مجهول" - حالة الملكيات التي تفتقد لسندات مشهورة -، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
05. المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2005، المتعلقة بتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة في حساب المجهول" - حالة الملكيات التي توجد بشأنها سندات مشهورة -، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
06. التعليم رقم 1800 المؤرخة في 25 فيفري 2008، المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة ضمن المناطق غير القابلة للمسح، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
07. التعليم رقم 01 المؤرخة في 23 ماي 2009، المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح و ترقيم الأراضي السهبية و الصحراوية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية .
08. المذكرة رقم 14325 المؤرخة في 21 ديسمبر 2012، تتعلق بالهيكل التنظيمي الجديد للمديرية العامة للأموال الوطنية/ العلاقة بين الإدارة المركزي و المصالح الخارجية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
09. التعليم رقم 07285، المؤرخة في 15 جويلية 2014، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعترض، أو المعترض ضده اثناء جلسات الصلح، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
10. التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
11. التعليم رقم 356، المؤرخة في 10 جانفي 2018، المتعلقة بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
12. المذكرة رقم 02316 المؤرخة في 25 فيفري 2019م، المتضمنة كيفية إشهار الدعاوى القضائية، تبعا للمادة 16 مكرر من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدلة بموجب المادة 35 من القانون 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
13. المذكرة رقم 6954 المؤرخة في 23 سبتمبر 2019، المتعلقة بترقيم العقارات غير قابلة للمسح ولاية بجاية - التسوية الإدارية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
14. التعليم رقم 01 المؤرخة في 21 جانفي 2021، المتعلقة بإعداد و تسليم الدفتر العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

15. التعليم رقم 1401 المؤرخة 2021/02/07، المتضمنة الدفتر العقاري . تدابير جديدة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المنشورة في مجموعة النصوص القانونية، تعليمات، منشورات، مذكرات خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري،

د. القرارات القضائية:

01. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 246259، الصادر بتاريخ 25 فيفري 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، لسنة 2004.

02. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 271312، الصادر بتاريخ 23/06/2004، المجلة القضائية عدد 01، لسنة 2007.

03. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف 282811، الصادر بتاريخ 23 فيفري 2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 01 لسنة 2005.

04. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 36775 الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، لسنة 2006.

05. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 367715، الصادر بتاريخ 15/11/2006، المجلة القضائية عدد 02 لسنة 2006.

06. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 049444، الصادر بتاريخ 29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، عدد 10 لسنة 2009.

07. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 666056، الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2012.

08. محكمة التنازع، قرار رقم 000111، الصادر بتاريخ 16 ماي 2011، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2011.

ثامنا: الوثائق

01. فكريي آمال، مسح الأراضي العام، محاضرات موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم ، السياسية، جامعة البليدة-2- علي لونيبي، 2019-2020.

02. قسوري فهيمة، قانون مسح الأراضي، محاضرات ملقاة على طلبة السنة الأولى ماستر قانون عقاري، جامعة باتنة 01، 2015-2016.

A– Livres

1. Aloui Amar, propriété Et Régime Foncier En Algérie, 7ème édition, Edition Houma, Algerie, 2017
2. Jacqueline Piedelievre et Stéphane Piedelievre, La Publicité Foncière, 2eme Edition, Defrénois, France, 2014.

B– Articles

- Ghouti Hamid, La Législation Foncière En Algérie Avant Indépendence– Classification Des Terres en Afrique Du Nord, **Revue Algérienne Des Science Juridiques Economique**, La Faculté de Droit et Science Economiques D'Alger, Volume VIII, N4, Décembre 1971

الفهرس

الإهداء

شكر وتقدير

- 1..... قائمة المختصرات
- 3..... مقدمة
- 10 الفصل الأول: الإطار القانوني لعملية ترقيم العقارات الممسوحة
- 12..... المبحث الأول: تحديد الأعمال المادية الهادفة إلى تجسيد ترقيم العقارات في التشريع الجزائري
- 13..... المطلب الأول: مفهوم عملية المسح العام للأراضي
- 14..... الفرع الأول: المقصود بعملية المسح العام للأراضي و أهم خصائصه
- 14..... أولاً: المقصود بعملية مسح الأراضي العام
- 16..... ثانيا: خصائص عملية تطهير الملكية العقارية عن طريق المسح العام للأراضي
- 17..... الفرع الثاني: الأساس القانوني لعملية المسح العام للأراضي وطبيعته القانونية
- 17..... أولاً: الأساس القانوني لعملية المسح العام للأراضي
- 20..... ثانيا: طبيعة العقارات التي يشملها المسح العام للأراضي
- 22..... الفرع الثالث: أنواع المسح العام للأراضي
- 22..... أولاً: أنواع المسح العام للأراضي حسب إلزاميته
- 23..... ثانيا: أنواع المسح العام للأراضي حسب طبيعة العقارات
- 26..... الفرع الرابع: الأهداف المرجوة من تطهير الملكية العقارية عن طريق المسح العام للأراضي
- 29..... المطلب الثاني: الإجراءات العملية لإعداد المسح العام للأراضي
- 29..... الفرع الأول: الهيئات الإدارية المتخصصة في مسح الأراضي
- 30..... أولاً: الهيئات الإدارية المنظمة لعملية تطهير الملكية العقارية عن طريق المسح العام للأراضي
- 37..... ثانيا: الهيئات المتدخلة في عملية المسح
- 38..... الفرع الثاني: الأعمال الافتتاحية لعملية المسح العام للأراضي
- 38..... أولاً: افتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي
- 39..... ثانيا: إنشاء لجنة المسح
- 40..... الفرع الثالث: الأعمال التحضيرية لعملية مسح الأراضي العام
- 40..... أولاً: جمع الوثائق والتصوير الجوي
- 42..... ثانيا: تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام و تحديد مناطق الصعوبة

- 43..... الفرع الرابع: العمليات الميدانية للمسح العام للأراضي
- 44..... أولاً: عملية وضع الحدود
- 45..... ثانياً: عملية التحقيق العقاري
- 50..... الفرع الخامس: العمليات الختامية لعملية المسح العام للأراضي
- 50..... أولاً: إعداد و إيداع الوثائق المسجلة بالبلدية
- 52..... ثانياً: الشكاوى و طريقة البت فيها من طرف لجنة المسح والمنازعات المتعلقة بها
- 55..... المبحث الثاني: الأعمال القانونية الهادفة لترقيم العقارات المسووحة وتأسيس السجل العقاري
- 55..... المطلب الأول: ترقيم العقارات المسووحة كأثر لإيداع وثائق المسح
- 56..... الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
- 56..... أولاً: استلام وثائق المسح
- 56..... ثانياً: إعداد محضر استلام وثائق المسح
- 58..... ثالثاً: إيداع الجدول الوصفي للعقار عند الإجراء الأول
- 59..... الفرع الثاني: ترقيم العقارات المسووحة
- 60..... أولاً: كيفية إجراء عملية الترقيم في السجل العقاري
- 60..... ثانياً: أنواع الترقيمات العقارية
- 69..... المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لتأسيس السجل العقاري
- 69..... الفرع الأول: مسك مجموعة البطاقات العقارية
- 69..... أولاً: تعريف البطاقة العقارية
- 70..... ثانياً: أنواع البطاقات العقارية
- 72..... ثالثاً: التأشير على البطاقات العقارية
- 73..... الفرع الثاني: إعداد الدفتر العقاري
- 73..... أولاً: تعريف الدفتر العقاري
- 75..... ثانياً: كيفية تنظيم الدفتر العقاري
- 76..... ثالثاً: الضوابط المتبعة في تسليم الدفتر العقاري
- 78..... الفرع الثالث: الضبط المتواصل للسجل العقاري و وثائق المسح
- 79..... أولاً: الضبط في حالة التغيرات التي تؤثر على الوضعية القانونية للعقارات
- 83..... ثانياً: الضبط في حالة التغيرات التي لا تؤثر على الوضعية القانونية للعقارات

- 86..... خلاصة الفصل الأول
- 87..... الفصل الثاني: تأثير منازعات ترقيم العقارات الممسوحة على تطهير الملكية العقارية
- 89..... المبحث الأول: التسوية الإدارية لمنازعات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري وأثارها
- 90..... المطلب الأول: التسوية الإدارية لمنازعات التقييم العقاري المؤقت
- 91..... الفرع الأول: الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات التقييم المؤقت
- 91..... أولاً: الاعتراض على إجراءات التقييم المؤقت في السجل العقاري
- 95..... ثانياً: كيفية دراسة المعارضات ومعالجتها
- 97..... ثالثاً: إجراءات تسوية المعارضات الواردة خلال الآجال القانونية ومعالجتها
- 100..... رابعاً: الآثار المترتبة عن التسوية الإدارية لمنازعات التقييم المؤقت في السجل العقاري
- المطلب الثاني: التسوية الإدارية لمنازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات المسح
- 107.....
- الفرع الأول: التسوية الإدارية لمنازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات المسح في حالة وجود سند رسمي
- 109.....
- 110..... أولاً: إيداع الطلب لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً
- 111..... ثانياً: فحص طلب الإيداع من قبل المحافظ العقاري
- 115..... ثالثاً: تكريس النتائج والتدقيق في طلب التسوية
- الفرع الثاني: التسوية الإدارية لمنازعات ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عمليات المدعمة بسندات غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحياة
- 116.....
- 117..... أولاً: تقديم طلب التسوية الإدارية
- 117..... ثانياً: فحص طلبات التسوية
- 119..... ثالثاً: النتائج التي يفرضي إليها الفحص والتدقيق
- الفرع الثالث: كيفية التعامل مع الإشكالات السابقة عن عملية التسوية وفقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018
- 120.....
- 121..... أولاً: كيفية التعامل مع الإشكالات الناتجة عن العقارات المسجلة في حساب مجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014

ثانيا: كيفية التعامل مع العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.....	123
المبحث الثاني: التسوية القضائية لمنازعات ترقيم العقارات الممسوحة.....	125
المطلب الأول: اختصاص القضاء العادي في النظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت في السجل العقاري.....	126
الفرع الأول: خصوصية منازعات الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي.....	127
أولا: خصوصية منازعات الترقيم المؤقت في السجل العقاري من حيث أطرافها.....	128
ثانيا: خصوصية منازعات الترقيم المؤقت في السجل العقاري من حيث موضوع المنازعة.....	129
ثالثا: خصوصية منازعات الترقيم المؤقت في السجل العقاري من حيث الاختصاص القضائي.....	129
رابعا: خصوصية منازعات الترقيم المؤقت من حيث شروط رفعها وقبولها.....	131
الفرع الثاني: الآثار القانونية الناتجة عن الطعن في الترقيم المؤقت في السجل العقاري.....	138
أولا: الآثار الناتجة عن الطعن في الترقيم المؤقت قبل صدور الحكم القضائي.....	138
ثانيا: الآثار الناتجة عن الطعن في الترقيم المؤقت بعد صدور الحكم القضائي.....	141
المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري في النظر في منازعات الترقيم العقاري.....	145
الفرع الأول: خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري.....	146
أولا: خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري من حيث أطراف المنازعة.....	146
ثانيا: خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري من حيث موضوع المنازعة.....	147
ثالثا: خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري من حيث اختصاص القضاء في النظر في المنازعة.....	149
رابعا: خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري من حيث شروط قبول رفع الدعوى القضائية.....	153
الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن الطعن في الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري.....	159
أولا: الآثار المترتبة عن الطعن في الترقيم العقاري النهائي قبل صدور الحكم القضائي النهائي.....	159
ثانيا: الآثار المترتبة عن الطعن في الترقيم العقاري النهائي بعد صدور الحكم القضائي النهائي.....	161
خلاصة الفصل الثاني.....	165
الخاتمة.....	166

الفهرس

174.....	قائمة الملاحق
215.....	قائمة المراجع
231.....	الفهرس
	الملخص

الملخص

تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، وهذا طبقا للأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وتمثل عملية المسح العام للأراضي هدفا استراتيجيا تسعى الدولة الجزائرية من خلاله إلى تطهير الملكية العقارية عبر كامل التراب الوطني.

تعد عملية ترقيم العقارات الممسوحة من بين أهم الإجراءات الهامة التي يقوم بها المحافظ العقاري المختص، والتي يترتب عنها في الأخير تسليم الدفتر العقاري، ويكون الترقيم العقاري إما مؤقتا أو نهائيا و هذا بحسب السندات المقدمة من طرف المستفيد من هذا الترقيم، وقد أقر المشرع الجزائري لكل ذي مصلحة المطالبة بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري، أمام الجهات القضائية المختصة، سواء أمام القضاء العادي أو الإداري وهذا لتبني المشرع الازدواجية القضائية.

الكلمات المفتاحية: المسح العام للأراضي، الترقيم العقاري، منازعات الترقيم العقاري، الترقيم العقاري المؤقت، الترقيم العقاري النهائي، الدفتر العقاري، السجل العقاري المحافظ عقاري، المحافظة العقارية.

Le résumé

Le législateur algérien a adopté le système de publicité réelle, conformément à l'ordonnance 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier et le cadastre général représente un objectif stratégique à travers lequel l'état algérien cherche à épurer la propriété foncière sur l'ensemble du territoire national.

Immatriculation des immeubles cadastrée est l'une des procédures les plus importantes effectuées par le conservateur foncier compétent, qui se concrétise Par l'obtention d'un livre foncier, et l'immatriculation foncier st soit provisoire ou définitive Solon les le titre présenter par le propriétaire, et le législateur algérien approuvé pour toutes personnes intérésses de réclamer une révision des droits de immatriculation foncière devant les autorités judiciaire, soit devant les instances ordinaire ou administratives, pour que le législateur a adopté la duplication judiciaire

Les mots clés : Cadastre General, Immatriculation foncière, Contentieux liés à l'immatriculation foncière, immatriculation provisoire, immatriculation définitive, le livre foncier, le livret foncier, le conservateur foncier, la conservation foncière.