

جامعة ابن خلدون – تيارت-

ملحقة السوقر

قسم الحقوق



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

شعبة الحقوق

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

منازعات مسح الأراضي والترقيم العقاري في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور الأستاذ

الدكتور ويس فتحي

من إعداد الطالبين:

- حاسي خالد

- دحماني سامية

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	د. حساني علي
مشرفا مقررا	أستاذ محاضر "أ"	د. ويس فتحي
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد "ب"	أ. رويسات

السنة الجامعية: 2016م / 2017م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

"كن عالماً .. فإن لم تستطع فكن متعلماً ، فإن لم تستطع فأحب العلماء ، فإن لم تستطع فلا تبغضهم"

بعد رحلة بحث وجهد واجتهاد تكللت بإنجاز هذا البحث، نحمد الله عز وجل على نعمه التي من بها علينا فهو العلي القدير، كما لا يسعنا إلا أن نخص بأسمى عبارات الشكر والتقدير الدكتور "ويس فتحي" لما قدمه لنا من جهد ونصح ومعرفة طيلة انجاز هذا البحث.

كما نتقدم بالشكر الجزيل لكل من أسهم في تقديم يد العون لإنجاز هذا البحث، ونخص بالذكر أستاذتنا الكرام الذين أشرفوا على تكوين دفعة ماستر تخصص قانون عقاري والأساتذة القائمين على عمادة وإدارة كلية الحقوق جامعة ابن خلدون تيارت وبالأخص ملحقة السوقر وعلى رأسهم الأستاذ الفاضل مدير الملحقة الدكتور بلقنيشي حبيب الذي تتقدم إليه بأرقى و أثن عبارات الشكر والعرفان على الجهود التي يبذلها

كما نتوجه بالشكر إلى كل موظفي إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري ونخص بالذكر السيد "علالي عبد الله" المدير الولائي للحفظ العقاري على مده يد العون لنا في متابعة تكويننا في تخصص ماستر قانون عقاري.

وإلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في انجاز هذا البحث فلکم منا جزيل الشكر والعرفان ..

إِهْدَاء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ "

صدق الله العظيم

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك "الله جل جلاله"

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين "سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم"

إلى من كلفه الله بالهبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من أحمل أسمه بكل اقتخار ... إلى مروح أبي الطاهرة رحمه الله ...

إلى ملاكي في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني .. إلى بسمة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى والدتي العزيزة أطال الله في عمرها ..

إلى نزوجتي ومرفيقة دربي .. وإلى قرّة عيني ابني العزيز محمد عبد المجيد

إلى الإخوة و الأخوات ، إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى يتابع الصدق الصافي إلى من معهم سعدت ، وبمرفقتهم في دروب الحياة الحلوة والمخزنة سرت .. إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير ..

إلى كل الأصدقاء والطلبة النرملاء، وإلى كل أساتذة كلية الحقوق ..

أهدي لكم جميعاً هزرا العمل

بسم الغالب حماسي خالدا

إِهْدَاء

لما كان غرض طالب العلم هو وجه الحقيقة ثم بذله ونشره للآخرين عن محبة واحتساب
ولما كانت إمرادتنا أنركى من نتاجنا فإنه ليس بوسعنا أن نهدي هذا الجهد المتواضع المقر
إلا إلى الكادحين لأجل هذه الحقيقة إلى جميع طلبة العلم في أي موقع كانوا

كما أهدي هذا العمل إلى

إلى الوالدين الكريمين ذخرا وسندا عزرا وكبرياء

مدرسة كرامة ونبع حنان والياذة حب وترانيم أفرح

إلى نروحي الكريم

إلى فلذات كبدي أولادي " أيت الرحمن ومحمد "

وإلى إخوتي وأخواتي كل باسمه

وإلى من قاسمني هذا العمل

محمد ومهاني سامية

مُقَلَّمَاتُ

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية مصدرا من المصادر المتجددة للثروة، ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول لذلك اضطلعت معظم التشريعات المقارنة وعبر كل العصور المتعاقبة على إنشاء وخلق نظم عقارية متكاملة تخضع للتحسين والتطوير من اجل ضمان استقرار الملاك والحائزين للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية، بما يضمن حقوق المتعاملين والدولة والغير على سواء، إلا أن هذه العملية التنظيمية ضلت متباينة في تحديد أنماط وإجراءات انتقال وتداول هذه الحقوق العينية العقارية، أو مختلفة في نظم الشهر العقاري والتوثيق وضبط المعاملات العقارية، ونجد هذا من خلال ما يسمى بنظام الشهر العقاري الذي تبنته أغلب التشريعات العقارية في العالم.

واتبع في هذا الشأن الأخذ بنظامين وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

فنظام الشهر الشخصي هو نظام لا يقضي إلا بتسجيل العقود، ويقوم على الشهر بحسب أسماء مالكين لا على أساس العقار ورقمه، ولا يتضمن تطهير العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف ولا يسمح بضبط دقيق للبطاقات العقارية والتعيين الدقيق للعقارات والحقوق العينية العقارية.

أما نظام الشهر العيني والمعروف بنظام السجل العيني ويسمى أيضا بنظام تسجيل الحقوق، يقضي نظام الشهر العيني بشهر جميع الحقوق العينية، حتى ولو لم تستند إلى أي عقد كالحقوق العينية التي تنتقل بالميراث.

ونظرا لما صاحب نظام الشهر الشخصي من عيوب أهمها إمكانية ازدواجية الشهر كما يتم فيه شهر التصرفات كما هي دون التأكد منها وكذلك لا يعطي الحجية المطلقة للعقد.

وظهر نظام الشهر العيني الذي يعود الفضل في ظهوره إلى السيد " روبرت ريتشارد تورانس " الذي كان يشغل وظيفة مراقب إدارة الجمارك بالميناء والذي وضع أسس وقواعد هذا النظام في استراليا وذلك في بداية القرن التاسع عشر والذي أخذت به معظم التشريعات العقارية في العالم ومن بينها الجزائر.

فقد سمح إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بإظهار النواة الأولى في تبني نظام الشهر العيني والتخلي على نظام الشهر الشخصي الذي كان سائداً خلال الحقبة الاستعمارية. ويقصد بإعداد المسح العام للأرض القيام بانجاز أشغال ميدانية تتسم بالطابع التقني البحث لخصر جميع الممتلكات العقارية وتحديد قوامها المادي والتقني في مجموعة من الوثائق والمخططات المسحية لتكون الأساس المادي الذي يعتمد عليه في إعداد السجل العقاري.

أما تأسيس السجل العقاري فهو يرمي إلى إنشاء مجموعة من البطاقات العقارية التي يعتمد في إنشائها على الوثائق المسحية لتكون مطابقة لها، لتكريس الحقوق العينية لكل شخص طبيعي أو معنوي على عقار معين.

غير أن الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني أفرز الكثير من المنازعات التي أرهقت كاهل القضاء والتي وعجت بها أدرج المحاكم.

إن كثرة المنازعات المتعلقة بنظام الشهر العقاري لاسيما الآليات التي انتهجتها الدولة في تطبيق نظام الشهر العيني منذ صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين التطبيقيين له المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992.

وكذا المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 يثير التساؤل حول الأسباب التي أدت إلى كثرة هذه المنازعات وإلى أسباب نشوبها، وتراكمها إلى غاية يومنا هذا رغم المزايا والمبادئ التي يقدم عليها نظام الشهر العيني، الأثر الذي لا يخدم استقرار الملكية عن التعامل في العقار، ومنه الاستثمار فيه بما يحقق الازدهار والنمو للاقتصاد الوطني.

إن المنازعة في الشهر العيني تبدأ بالاعتراض على الوثائق المسحية منذ تحريرها إلى غاية إيداعها وكذا في عمليات الترقيم المؤقت والترقيم النهائي على مستوى المحافظة العقارية

لتمتد إلى الطعن فيها قضائيا سواء أمام جهات القضاء العادي أو أمام جهات القضاء الإداري بعد استنفاد طرق المصالحة فيها سواء على مستوى لجنة المسح أو مصالح الحفظ العقاري عن طريق الاعتراض على قرارات ومحاضر لجان المسح وقرارات المحافظ العقاري فيما يخص عمليات الترقيم النهائي المجسدة بالدفتر العقاري.

فإذا كان نظام الشهر العيني يهدف إلى استقرار الملكية العقارية وزرع الثقة الكاملة في المتعاملين فيه فإن فتح باب المنازعة فيه من شأنه المساس بهذه الحماية التي لا تستقر ولا تستكمل فاعليتها قوتها إلا باستقرار الملكية العقارية.

لقد نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بالمنازعات التي تثار بمناسبة القيام بأعمال المسح العام وتأسيس السجل العيني بموجب أحكام القانون المدني في الباب المتعلق بالملكية وأحكام الأمر 74/75 ومراسيمه التنفيذية واضعا أحكاما صارمة لكيفية التصدي لهذه المنازعات على المستوى الإدارات المعنية (إدارة مسح الأراضي والمحافظات العقارية) وحتى أمام جهات القضائية المختصة، محددًا للمتضرر الأساليب والإجراءات التي يجب ان يتبعها لرفع الضرر عنه عبر مختلف المراحل التي تمر بها إجراءات الشهر العيني، وضمن آجال محددة حاول المشرع من خلالها مراعاة مصلحة المتضرر والمصلحة العامة المتمثلة في إتمام إجراءات المسح العام وتأسيس السجل العقاري بما يخدم الملكية العقارية بوجه عام، ولكن رغم هذه الأحكام التشريعية الموجودة لازالت المنازعات التي نشأت بمناسبة تبني نظام الشهر العيني في ازدياد مستمر وتعقد أكثر مما أثر على عملية تأسيس السجل العقاري والتي فاقت أربعون (40 سنة)، الأمر الذي يدعو إلى التساؤل حول مدى كفاية الأحكام التشريعية والتنظيمية في حل وفض هذه المنازعات والإسراع من استكمال عمليات المسح العام وتطهير الوضعية العقارية خصوصا بعد انخفاض مؤشر الثقة في الاستثمار بالجزائر، والذي أصبح هاجس لدى المتخصصين في ظل انعدام الضمانات العقارية للمستثمرين الوطنيين والأجانب.

ومن هنا ظهرت أهمية الموضوع الذي لا يزال ميدان خصب للبحث والتعمق في الأسباب التي تقف وراء نشوب المنازعات المتعلقة بعمليات المسح العام وتأسيس السجل العيني ومدى كفاية الأحكام والنصوص التشريعية لحلها.

أما عن الأهداف المتوخاة من هذا البحث فتكمن في مدى قدرة نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري في تحقيق أهداف السياسة العقارية المتبعة والمتمثلة أساسا في ضمان استقرار الملكية العقارية وتحقيق ما يسمى بالأمن العقاري بغية تشجيع الاستثمار سواء الداخلي أو الخارجي.

وأسباب اختيارنا لهذا الموضوع دفعتنا إليه جوانب موضوعية تتمثل أساسا في تعقد المشكلة العقارية من خلال تطبيق نظام الشهر العيني لا سيما عمليات المسح الضرورية لتأسيس السجل العقاري.

أما الجوانب الذاتية فتتمثل في تدعيمنا للرصيد المعرفي باعتبار أن موضوع البحث يرتبط ارتباطا وثيق بالجانب المهني ولسنا في حاجة إلى أن نشير إلى صعوبة مثل هذا البحث، صعوبة ترجع أساسا في قلة المراجع والدراسات المتخصصة وكذا محدودية النصوص القانونية التي تحكم مثل هذه المنازعات وعدم مواكبتها للتطور التشريعي والاقتصادي الذي يعرفه العالم. ومحاولة منا للبحث في الأسباب التي تقف وراء نشوب المنازعات المتعلقة بعمليات إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري وكيفية حلها على ضوء أحكام التشريع الجزائري، ارتأينا معالجة الموضوع انطلاقا من طرح الإشكالية التالية:

" ما مدى فعالية ونجاعة الأحكام التشريعية والقضائية في حل المنازعات المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؟"

وقد اقتضت طبيعة هذه الدراسة وقصد الوقوف على جوهر الإشكالية أن يكون المنهج المتبع جامعا بين المنهج الوصفي في تحديد المفاهيم التي تنطوي عليها الدراسة سواء من الجانب الإداري أو القانوني والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالموضوع لإبراز مدى نجاعتها بالإضافة إلى المنهج المقارن في بعض الجوانب القانونية من حين إلى آخر وذلك لما له من أهمية في تغطية النقائص التي أفرزها التطبيق العملي والميادين لتلك النصوص، وحتى لا تكون هذه الدراسة نظرية بحتة حاولنا مناقشة أمثلة حية لأحكام وقرارات قضائية حتى تشمل الدراسة الجانبين النظري والتطبيقي.

مقدمة

وفي سبيل الإجابة على هذه الإشكالية قسمنا هذه المذكرة إلى فصلين الفصل الأول تم التعرض فيه لتنظيم عملية المسح العام والمنازعات التي يثيرها إلى كيفية الفصل فيها، والفصل الثاني خصصناه لمفهوم الترقيم العقاري والمنازعات التي يثيرها وكيفية الفصل فيها وذلك لكي تكون هذه الدراسة متوازنة شكلا ومضمونا.

الْفَيْضُكَ الْإِبْرَاهِيمِيُّ

منازعات مسح الأراضي

تمهيد:

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من هذه الوضعية، هذا ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، والذي تم تحديد إجراءاته بموجب المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 والذي عدل وتُتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07⁽²⁾، بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية، ولأن مسح الأراضي العام يشكل القاعدة المادية للسجل العقاري، فإنه لا يمكن تحقيق نظام السجل العقاري لمبادئه وأهدافه، بدون الانجاز الكلي والسريع لعملية المسح.

غير أنه وبالرغم من أن البدء في تطبيق عمليات المسح قد بدأت منذ زمن بعيد، إلا أنها لم تنته بعد، بسبب بطء الإجراءات والتكاليف الباهظة التي تتطلبها تنفيذ أعمال المسح ميدانياً، الأمر الذي أفرز عدة منازعات بمناسبة إعداد المخططات والوثائق المسحية من طرف فرق المسح.

ولمعالجة هذا الجانب من الدراسة، سوف نتناول هذا الفصل من خلال مبحثين، الأول نخصه لماهية المسح العام وآليات تنفيذه، والثاني نخصه للمنازعات التي تثيرها عمليات إعداد المسح العام.

1- الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 92 المؤرخة في 1975/11/18، ص 1206.

2- المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخة في 1976/04/13، ص 496.

المبحث الأول: ماهية المسح الأراضي العام

لقد تبنت الجزائر نظام المسح الأراضي العام كأساس لتأسيس السجل العقاري وإنشاء هيئة خاصة للإشراف عليه، كما أحاطته بمجموعة إجراءات محددة و منظمة إدارية و فنية و سوف يتم معالجة جميع هذه العناصر بهدف بلورة أهم الجوانب الفنية و القانونية المتعلقة بنظام المسح العقاري من خلال مطلبين حيث نتطرق في المطلب الأول إعداد المسح الأراضي العام بما فيه نشأة المسح، تعريفه، أساسه القانوني وبيان أهميته وخصائصه وإطاره التشريعي والتنظيمي، على أن نتطرق في المطلب الثاني إلى آليات تنفيذه من خلال إبراز الإطار البشري والهيكلي وكذا العملياتي المنظم لهاته العملية.

المطلب الأول: إعداد المسح الأراضي العام

من أجل الوقوف على المقصود من المسح العام ووجب التطرق إلى نشأة المسح العام وتعريفه بالإضافة إلى بيان أهميته وخصائصه وكذا الإطار التشريعي والتنظيمي للمسح العام.

الفرع الأول: النشأة والتعريف

أولاً: نشأة المسح الأراضي العام

ظهر المسح العقاري في العصور القديمة واخذ شكله الحديث في العصور الحديث وقد ثبتته العديد من الدول التي توجهت نجد تطبيق نظام الشهر العيني وذلك انطلاق من الأهمية الاقتصادية للعقارات التي تزداد يوماً بعد يوم، و من بين هذه الدول الجزائر التي تبنته سنة 1975. وكلفت عملية تطبيقه بسبل من التشريعات والتنظيمات.

ويعود يعود الأصل التاريخي للمسح العقاري إلى الماضي البعيد، حوالي 4000 سنة قبل الميلاد وقد عرف لدى العديد من الحضارات القديمة كالحضارة الرومانية والمصرية.

كما ظهرت آثاره في العهد الحديث وهو ما يثبته مسح الأراضي النابليوني أو مسح الأراضي المخزني لسنة 1807م.

لكنه لا يتخذ الصورة أو الأسلوب ذاته في كل المراحل التاريخية، فقد كان بتطور الأنظمة القانونية والسياسية التي تمايزت عبر العصور من حضارة إلى حضارة، وما يهمنا هو المسح العقاري بمفهومه الحديث وكيفية تبنيه في الجزائر⁽¹⁾.

1- ظهور المسح العقاري بمفهومه الحديث:

ظهر المسح العقاري بمفهومه الحديث واقتترانه بالسجل العيني لأول مرة في استراليا على يد السيد روبرت تورنس (Thorons Robert Richard) مؤسس السجل العقاري والذي ابتكر طريقة سهلة التسجيل العقاري تقوم على تخصيص كل مدينة أو قرية تكون مركزا للتسجيل العقاري بسجل خاص يعرف بالسجل العيني، بحيث تخصص في هذا السجل لكل عقار صفحتان تحتويان على رقم العقار ووصفه مع بيان الحقوق المترتبة عليه أوله، وتؤلف أو تشكل هاتان الصفحتان ما يعرف "بالصحيفة العينية العقارية". ويسلم للمالك صورة من هذه الصحيفة تعرف بـ"سند الملكية"، وتضمن هذا السند جميع البيانات الواردة في الصحيفة العينية للعقار بالإضافة إلى هذه البيانات يحمل سند ملكية خريطة للعقار تكون مطبوعة على ظهره، بحيث أن الشخص الذي يطلع عليه يستطيع أن يتعرف على الوضع القانوني للعقار كما يمكن تحديد موقعه ومساحته وشكله... الخ.

ويتم تسجيل العقار في سجله المخصص له بعد مسحه بطريقة فنية بواسطة مهندس مساح، وإعطائه رقما خاصا به، ويتم ذلك بناء على طلب مالك العقار، لأن تورنس اعتمد مبدأ المسح الاختياري في بداية الأمر، ولم يقتنع بفكرة المسح الإجمالي إلا بعد معارضة شديدة من قبله.

1- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، ص 10,09.

انتشرت طريقة تورنس بعد ذلك في العديد من دول العالم، فعلى سبيل المثال طبقت في مدغشقر بداية 1879م وفي الكونغو الفرنسية سنة 1899م، وفي غينيا طبقت بداية من 1901م، وقد جربت فرنسا تطبيق هذه الطريقة في مستعمراتها خاصة في تونس.

وتجدر الإشارة إلى أن الهدف الرئيسي من ابتكار نظام المسح العقاري في هذه المرحلة هو تسهيل انتقال العقارات بين الأفراد والتصرف فيها عن طريق البيع والشراء.

2- الخلفية التاريخية لتبني المسح العام في الجزائر:

قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر كان سائدا في الدولة العثمانية نظاما عقاريا مضبوطا يستند على أحكام الشريعة الإسلامية بالدرجة الأولى، بحيث كانت العقارات مصنفة إلى عدة أصناف أراضي الملك، أراضي العرش، أراضي البايلك وأراضي الوقف وكل نوع من هاته العقارات لها نظامها وأحكامها التي تتناسب مع طبيعتها⁽¹⁾.

أما بعد الاحتلال وجد هذا الأخير إرثا عقاريا ضخما ومتنوعا نتج عن تنوع الأنظمة القانونية التي تحكم كل نوع، الأمر الذي صعب كثيرا على الحكومة الفرنسية إحداث تغيير في النظام العقاري في الجزائر بما يخدم سياستها الاستعمارية، ولذلك وتحقيقا لهاته السياسة اتبع طريقة تدريجية بواسطة سن العديد من القوانين المتتالية التي تعمل كلها على محاولة تمليك الأراضي للأفراد خاصة أراضي العرش منها، لتسهيل بعد ذلك التنازل عنها والتصرف فيها لصالح المعمارين وأهم هذه القوانين هي:

- قانون سيناتوس كونسيلت 1863

- قانون وراني 26 جويلية 1873

- قانون 16 فيفري 1897

1- د/سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري لدراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 10.

ثانيا: تعريف المسح الأراضي العام

التعريف اللغوي:

المسح في اللغة يحمل عدة معاني، ونسلط الضوء على المعني الذي يخدم موضوعنا. والمسح هو الإزالة: يقال مسح الشيء أي أزال الأثر عنه، ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة "Cadastre" التي نجدها نابعة من لفظة Catastico اليونانية والتي تعني قائمة، كما تطلق على السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك Capitastra.

التعريف الاصطلاحي:

يمكن تعريف المسح العقاري بأنه " السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة به.

وعرفه الدكتور عمار بوضياف بأنه: " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عنها من حقوق"⁽¹⁾.

أما المشرع الجزائري ومن خلال الأمر رقم: (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نص في المادة 02 منه على أن: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري". وقد أضافت المادة 04 منه على أنه: "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي".

1- الأستاذ الدكتور عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي تبسي، أفريل 2006، ص 41.

وبذلك فالمشروع الجزائري لم يعطي تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، بل اكتفى بتوضيح الغاية من عملية المسح، غير أنه خص المنظومة العقارية من زاوية مسح الأراضي العام، بتشريع مميز وتبعه بإصدار سلسلة من التنظيمات، وهذا كله بغرض تطهير الملكية العقارية.

ونحن نذهب إلى ما ذهب إليه الدكتور ويس فتحي الذي عرفه كما يلي: "المسح عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائيا"⁽¹⁾.

الفرع الثاني: أهمية مسح الأراضي العام وأهدافه

تظهر أهمية المسح أو التحديد من حيث أنه وسيلة ضرورية لضبط المعطيات المتعلقة بهوية العقارات، مما يضفي على المعاملات العقارية تلك الثقة والائتمان التي ينشدها كل من يقبل على التعامل في العقار⁽²⁾.

ونظرا للأهمية القصوى لعملية المسح العام في تثبيت الملكية العقارية تبنى المشرع الجزائري نظام قانوني حديث يتمثل في نظام الشهر العيني من خلاله إصداره لنصوص قانونية متكاملة والمتمثلة أساسا في الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التطبيقيين له المرسوم التنفيذي رقم (62/76) المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1- الدكتور ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، طبعة ثانية، 2015، ص 217.

2- نفس المرجع السابق، ص 218.

وعليه من خلال إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري ولجئها إلى إعداد مسح الأراضي العام وحرصها على إنجاز عملية المسح تبتغي من وراءه تحقيق أهداف تتمثل في: (1)

1. **ضبط ملكية العقار:** من خلال فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام، وهو ما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري.

2. **حماية مالك العقار:** بعد ضبط الملكية العقارية يمكن معرفة المالك، فإذا شعر هذا الأخير بعدم استقرار في ملكيته عزف عن استغلال عقاره، لذلك كفل المشرع الجزائري للمالك حماية بمنحه وثائق رسمية.

3. **تحديد الضريبة العقارية:** إن المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته.

4. **تدعيم الجهات القضائية:** إن التنوع في قواعد الحماية لعل الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين، فالمعلومات المقدمة من قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المسحية تساعد وتمكن الجهات القضائية من الفصل في القضايا المطروحة أمامها.

الفرع الثالث: الإطار التشريعي والتنظيمي للمسح العام

نظرا للأهمية التي تكتسبها عملية المسح العام المتمثلة أساسا في تطهير الوضعية العقارية، كان لابد للدولة من إيجاد الأدوات القانونية من شأنها تنظيم عملية المسح العام سواء من الناحية البشرية أو التنظيمية، لذلك المشرع الجزائري أحاط هذه العملية بجملة من التشريعات والتنظيمات والتعليمات الإدارية التي تعالجه بصورة مباشرة⁽²⁾ إضافة إلى التطرق إلى

1- الأستاذة ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ص 22.

2- الأستاذ الدكتور عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 71.

بعض جوانبه التي من خلال تشريعات متفرقة تصدر بهدف تدارك كل النقائص التي تتخلله أو تغيير بعض جوانبه التي أثبتت الممارسة الميزانية عدم صلاحيتها أو المعالجة بعض المشاكل القانونية التي تواجه العملية.

- المرسوم التنفيذي رقم: (32/73) المؤرخ في 1971/11/8 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، فالمادة 33 منه تنص على: "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموع البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".⁽¹⁾

- الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وقد تضمن 28 مادة، و يعتبر هذا أول قانون نظم العملية ، وقد حدد من خلاله المشرع الجزائري الإطار العام للمسح العقاري، اصدر بعده العديد من القوانين تمثلت في:

- المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والذي تضمن بدوره 30 مادة قانونية تخص عملية المسح العقاري. والمعدل والمتمم بموجب

- المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل بالمرسوم رقم (210/80) المؤرخ في 1980/09/13 المعدل بالمرسوم رقم (123/93) المؤرخ في 1993/05/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي تضمن 116 مادة.

- المرسوم التنفيذي رقم (234/89) المؤرخ في 19 ديسمبر 1989م المعدل والمتمم بالمرسوم رقم (63/92) المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتضمن 35 مادة.

1- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 1973/02/18.

- المرسوم الرئاسي رقم: (440/92) المؤرخ في 1992/12/02 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 3488- الموقع في 1992/08/05 بواشنطن بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع الوثائق العقارية العامة. إلى جانب هذه المراسيم هناك تشريعات وتنظيمات أخرى ترتبط بعملية المسح العام للأراضي منها:

- القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

- المرسوم التنفيذي رقم: (186/93) المؤرخ في 1993/7/27 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم: (11/91) المؤرخ في 1991/4/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

-التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ،الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.

كما أصدرت تشريعات أخرى تتناسب وخصوصية مسح العقارات الريفية منها:

- القرار المؤرخ في 1976/06/23 المتعلق بتنسيق أشغال مسح الأراضي وأشغال التحقيقات العقارية والطبوغرافية فيما يخص تحديد الريف وضم الأراضي أو التهيئة العقارية.

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1978/04/09 يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي.

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1989/07/23 يتضمن تحديد كفاءات إنشاء خلفيات المخططات لوضع مسح الأراضي في المناطق الريفية.

بالإضافة كذلك إلى القانون المدني والأمر المتعلق بالثورة الزراعية وكذا الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية لصالح البلديات والأمر المتعلق بقانون التسجيل أو الأمر المتعلق بتنظيم

الأمالك الشاغرة وغيرها من التشريعات والتنظيمات التي تنظم عملية المسح بطريقة غير مباشرة.

المطلب الثاني: آليات تنفيذ المسح العام

من أجل الإلمام بكيفية تنفيذ أعمال المسح العام تناول في فرع أول الإطار الهيكلي والبشري الفرع الثاني خصصناه للإطار العملياتي للمسح العام للأراضي.

الفرع الأول: الإطار الهيكلي والبشري للمسح العام

أولاً: الإطار الهيكلي

لقد اختلفت التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني في تسمية عمليات المسح وكذلك في الجهة التي أسندت إليها هذه المهمة فمثلاً نجد بأن المشرع اللبناني أطلق على هذه العمليات مصطلح "أعمال التحديد والتحرير".

أما المشرع الجزائري فاستناداً للمادة (05) من الأمر (74/75) السالف الذكر نجد أنه قد أسند مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه إلى اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وبقيت كذلك إلى غاية صدور المرسوم (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي أوكلت لها هذه المهمة⁽¹⁾، وسنتعرض فيما يلي إلى تعريفها والمهام المنوطة بها وهيكلتها.

1) تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأساسها القانوني:

أ- تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

عرفت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي (234/89) الوكالة بأنها " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص الوكالة وتخضع هذه

1- الأستاذ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ص26.

المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم⁽¹⁾، وأضافت المادة (02) منه على تبعيتها لوزارة المالية.

ويمكن إعطاء تعريف للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بأنها: مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لقانون إنشائها، تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرد العقارات.

ب- الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

عند البحث عن الأساس القانوني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي نجد بأنها قد تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم: (234/89) المؤرخ في: 19/12/1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) المؤرخ في 12/02/1992⁽²⁾، حيث يكون مقرها بالجزائر العاصمة ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من وزير المالية وهذا حسب نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي (234/89) الذي حدد مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في المواد من (04) إلى (10) من الباب الثاني، أما التنظيم والهيكلية فقد حددها في الباب الثالث⁽³⁾.

ويتضح جليا أن المشرع كان يحاول الإسراع في إتمام عملية المسح العام للأراضي في أقرب وقت ممكن من خلال تكليف الوكالة للقيام بهذه العملية التقنية.

(2) التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

للتعرف على التنظيم الهيكلي والهرمي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي لابد من التطرق إلى تنظيمها المركزي ثم الجهوي ثم المحلي.

1- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

2- المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 19/02/1992، ص. 349

3- الأستاذة ريم مراحي، مرجع سابق، ص 27

أ-التنظيم الهيكلي على المستوى المركزي:

تضم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي هيئات التسيير والإدارة كما أنها تعتمد تنظيمًا داخليًا بتقسيمها إلى مديريات وندتاوله فيما يلي:

1- هيئات التسيير والإدارة:

وتتمثل حسب المادة (11) من المرسوم التنفيذي رقم (234/89) المؤرخ في 1989/12/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (63/92) المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في:

- مجلس الإدارة: وهو عبارة عن هيئة يرأسها وزير المالية، يعين بموجب قرار ممثلين لسبع وزارات وهم ممثلين عن: وزير الدفاع الوطني، وزير الداخلية، وزير التجهيز، وزير الفلاحة، السامي للبحث العلمي، المندوب للتخطيط، كما يمكن الاستعانة بأشخاص ذو كفاءة متصلة بالموضوع المطروح للنقاش طبقًا للمادة 15 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما اقتضت الضرورة لذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضاءه أو المدير بعد إرسال الاستدعاءات للأطراف خلال 15 يومًا على الأقل من تاريخ الاجتماع، ويمكن تخفيضها إلى 8 أيام عند الاستعجال لدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة، مخططات عملها ميزانيتها، نظامها الداخلي، حصيلتها السنوية والتسوية المحاسبية والمالية.

-المدير: يتم تعيينه وإنهاء مهامه بموجب مرسوم تنفيذي، يشرف على الوكالة، يمثلها قانونيًا، يتولى إدارة شؤونها والأمر بالصرف في ميزانيتها، كما ينفذ قرارات مجلس الإدارة ويعتبر السلطة الرئاسية على المستخدمين.

2- التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المعدل للقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 1990/03/10 و 1994/07/09 اللذين يحددان التنظيم الداخلي (المركزي، الجهوي والمحلي) للوكالة الوطنية نجد على المستوى المركزي ثلاث مديريات وهي:

أ- مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات: وتضم مديرتين فرعيتين:

- المديرية الفرعية للتصوير القياسي وأنظمة الإعلام والتي تضم: مكتب أنظمة الإعلام بالإضافة إلى مكتب التصوير القياسي.

- المديرية الفرعية للأشغال الخرائطية والطبوغرافية والتي تضم: مكتب الطبوغرافيا ومكتب قاعدة رسم الخرائط.

ب- مديرية الإنتاج: وتضم مديرتين فرعيتين:

- المديرية الفرعية للتخطيط: والتي تضم مكتب مراقبة التسيير ومكتب التخطيط لمسح الأراضي.

- المديرية الفرعية للمراقبة والمنازعات والتي تضم: مكتب المنازعات ومكتب العلاقات العامة ومكتب التفتيش.

3- مديرية إدارة الوسائل: وتضم أربع مديريات فرعية:

- المديرية الفرعية للموظفين والتكوين والتي تضم: مكتب الموظفين والشؤون الاجتماعية ومكتب التكوين وتحسين المستوى.

- المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة والتي تضم: مكتب عمليات التجهيز ومكتب المحاسبة ومكتب ميزانية التسيير.

- المديرية الفرعية للوسائل العامة والتي تضم: مكتب الهياكل القاعدية ومكتب الوسائل والصيانة.

- المديرية الفرعية للدعم التقني والتي تضم: مكتب الوثائق والأرشيف.

ب- التنظيم الهيكلي على المستوى الجهوي: أصبحت حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17.

تسمى بالمديرية الجهوية لمسح الأراضي وأصبح عددها (08) مديريات جهوية بعد أن كانت خمسة (05) فقط، وقد حددها القرار المؤرخ في 2002/05/12 الصادر عن وزير المالية الذي يحدد المقر والاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي وتتواجد المديريات الجهوية بالجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة⁽¹⁾.

وتضم كل مديرية جهوية أربعة مصالح.

ج- التنظيم الهيكلي على المستوى الولائي: لقد أصبحت تسمى المديرية الولائية لمسح الأراضي بدلا من الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقا، وقد تم تصنيف المديريات الولائية إلي صنفين:

الصنف الأول: ويضم مصلحتين:

- مصلحة الأشغال: وتضم ثلاث مكاتب.

- مصلحة الوسائل العامة والأرشيف: وتضم مكاتبين

الصنف الثاني: وتضم المديرية أربعة مكاتب:

- مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي.

1- الأستاذة ريم مراحي، مرجع سابق، ص 33.

- مكتب الحفظ المسحي والفحص والإحصائيات.

- مكتب الأشغال الطبوغرافية.

- مكتب الوسائل والمحاسبة (1).

3- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

نصت المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم (234/89) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي (63/92) على أنه: "تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني. وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر ويمكن أن يكلفها وزير الاقتصاد لحسابه بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة وفقا للتنظيم المعمول به وضبطه باستمرار.

ويبدو واضحا أن الوكالة لها مهام أساسية تتمثل في إعداد مسح الأراضي العام ومهام ثانوية استثنائية في مجال الجرد العام وهو ما سنتناوله في ما يلي:

1-المهام الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

حسب نص المادة 05 من المرسوم (234/89) فان المهام الأساسية للوكالة تتمثل في:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- تحضير العقود المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود في إطار إعداد مسح الأراضي العام كما تتولى الكتابة لها.

1- أنظر المادة 08 من المرسوم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989.

- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.
- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.
- تطبيق عمليات تطابق مسح للأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.
- تنظيم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح للأراضي بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها باستمرار.
- تراقب الأعمال التي ينجزها المساحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.
- تتجزر التصاميم العامة التي تستخدم وسائل التصوير المسامي الضوئي طبقا لاحتياجات المسح.
- تكلف بتطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها.

3- المهام الاستثنائية للوكالة العامة لمسح الأراضي:

تتولى الوكالة في حالة ما إن كلفت بذلك بما يلي:

انجاز العمليات التقنية المتخصصة لوضع جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية من خلال التسجيل الوصفي والنقوي لجميع الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية التي تحوزها مختلف المؤسسات والهيكل التي تنتمي إليها والمخصصة لها⁽¹⁾.

ثانيا: الإطار البشري

بالنظر إلى ضخامة العملية فقد أوعزت الدولة إشرافها للعديد من الهيئات ومن ذلك الوالي الذي يفتتح العملية بموجب قرار حسب نص المادة (02) من المرسوم (62/76) وكذا

1- د/سماعين شامة، مرجع سابق، طبعة 2004، ص 113.

أشخاص آخرون كالموثقون والقضاة ورؤساء المجالس البلدية بالإضافة إلى الخبراء العقاريون وكذا المحققون التابعون لمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري وأشخاص آخرون من مختلف المصالح والهيئات إذا دعت الضرورة إلى ذلك وهم يشكلون فيما بعد ما يسمى بلجنة المسح التي تباشر إجراءات المسح بدءا بقرار السيد الوالي وباقتراح من مدير مديرية مسح الأراضي، وهذا ما سنتناوله في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: الإطار العملي للمسح العام للأراضي

يكتسي المسح العام للأراضي في القانون الجزائري طابعا إلزاميا وهو يعد بمثابة مشروع وطني تتكفل الدولة بنفقاته وتسيير الهيئات المتدخلة فيه باعتباره جزءا من مشروع أشمل وأعم وهو إدخال نظام الشهر العيني وترك النظام القديم القائم على أساس الأشخاص في تسجيل وشهر مختلف التصرفات. ويتم المسح العام عمليا على تراب كل بلدية على حدى ويعلن عن البدء فيه بصدور قرار من الوالي المختص إقليميا يعلن فيه تحديد تاريخ افتتاح عمليات المسح، يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار ثم تباشر عملية المسح في جانبها الميداني.

أولا: افتتاح عملية المسح العام

يتم افتتاح عمليات مسح الأراضي العام في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره الوالي والذي يُنشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية ويكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية، كما يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والذي يجب عليه أن يعلم به المواطنين في ظرف 15 يوما على الأقل قبل افتتاح العملية مبدئيا، ويتضمن قرار الوالي تاريخ البدء الميداني لعملية المسح والذي يجب أن يتم خلال شهر على الأكثر من تاريخ

نشر القرار في الجريدة الرسمية⁽¹⁾ وهذا ما جاءت به المادة الثانية من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.

ويتم إنشاء لجنة المسح التي تشرف على عملية إعداد المسح من بدايتها إلى غاية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽²⁾.

ثانياً: اللجنة البلدية لمسح الأراضي

بعد نشر قرار الوالي المتضمن الإعلان عن افتتاح عملية المسح في بلدية ما يتم تشكيل لجنة خاصة تسمى اللجنة البلدية للمسح تتولى تنفيذ عمليات التحديد والفصل في المنازعات وذلك عملاً بنص المادة (09) من الأمر (74/75)، والتي أشارت إلى إنشاء اللجنة وتسميتها كما أحالت مسألة تشكيل اللجنة واختصاصاتها للتنظيم.

وتتكون اللجنة حسب نص المادة (07) من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي من الأعضاء التاليين:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً والذي يعين من طرف رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائباً للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

1- الدكتور ويس فتحي، مرجع سابق، ص 224.

2- عروي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية، 2009-2010، ص 65.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو من يمثله.

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

وتعقد هذه اللجنة اجتماعاتها كلما دعت الضرورة لذلك بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي بموجب دعوة يوجهها إلى رئيسها⁽¹⁾ وتتخذ قراراتها بالأغلبية ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قراراتها بموجب مقرر من الوالي⁽²⁾.

وتلي عملية الافتتاح عدة مراحل تتمثل في المرحلة التحضيرية والمرحلة الميدانية ثم المرحلة الختامية أو مرحلة ما بعد المسح وهي المراحل التي سنوجزها في الفرع الثاني ضمن الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام⁽³⁾.

ثالثاً: الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام

1) الأعمال التحضيرية لعملية المسح:

وتبدأ هذه المرحلة بانطلاق التحري والتحقيق بإعداد بطاقة الوضعية العقارية والتي تؤخذ من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، كما تقوم لجنة المسح بجمع الوثائق الموجودة بالمصالح العمومية كمديرية الأشغال العمومية أو نظارة الشؤون

1- الدكتور ويس فتحي، المرجع السابق، ص 228.

2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2013 ص 57.

3- الأستاذة ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في تشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 41.

الدينية أو إدارة أملاك الدولة وغيرها من الإدارات العمومية ويتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي وتتمثل الأعمال التحضيرية فيما يلي (1):

1- جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء العمليات:

كالمخططات والصور الجوية والوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم (09/84) المؤرخ في 1984/2/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة.

تعتبر هاتان الوثيقتان ضروريتان لمعرفة محيط الإقليم البلدي:

- تجزئة البلدية إلى أقسام؛ في الوسط الريفي، يعتبر جزء من الإقليم البلدي، القسم المسحي، المجرأ في حد ذاته، إلى أماكن مسماة، مبين بطريقة تمكن من نقله حسب سلمه على ورقة مخطط مسح الأراضي ذات شكل (76سم×51سم)، ويعتبر المكان المسمى عدد من مجموع ملكية التي تداول السكان تقليدياً على إعطائها تسمية معينة.

-تقسيم إقليم البلديات إلى أقسام: يتم هذا التقسيم باحترام المبادئ التالية:

- يتشكل محيط القسم، من حدود ثابتة كالطرق، والمعابر، أو مجاري المياه الراكدة وكذلك القنوات والجدران...إلخ.
- يوصى بعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع أو مجموعة بنايات حضرية)؛
- يكون اتجاه الشمال موازي لأقل من 10 درجات بالجانب الصغير للورقة؛

ترقيم الأقسام: ترقم الأقسام، بالنسبة لكل بلدية، انطلاقاً من وحدة تصاعديّة بصفة

مستمرة.

1- التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 تتعلق بسير العمليات الخاصة بمسح الأراضي والترقية العقارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 4.

ويعطى رقم واحد (01) للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقياً في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية، ثم نحو الغرب في شكل تعرجي ويجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين.

- نقل حدود الأقسام على المخطط البياني الميداني.

- تنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود.

تمثل بواسطة خط أحمر زنجفر 10/2 مم مضاعف بشريط أصفر 3 مم بقلم ألوان فاتح حتى يظهر تفاصيل التصاویر الجوية أو الاسترجاع الفوتوغرامميتري.

- حصر المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال.

تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدراسة تظهر من خلالها، فوق مخطط منظم، المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح العام.

تبعده، مؤقتاً، هذه المناطق المسماة "غير قابلة للمسح، بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي، من عمليات المسح، لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة.

- ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها يتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة، كثافة العطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية، التغييب)، ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة، لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات.

(2)- الأعمال الميدانية لعملية المسح:

تأتي هذه المرحلة بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات اللازمة حيث تبدأ اللجنة أعمالها بالأقسام المساحية السهلة ثم تنتقل إلى الأخرى وتبدأ هذه المرحلة بعملية تعيين الحدود ثم التحقيق العقاري

1- تعيين الحدود: يتم تحديد حدود البلدية بناء على محضر التحديد الذي يرفق بمخطط بياني ويكون هذا المحضر بحضور رؤساء البلديات المجاورة وفي حال الاعتراض أو اقتراح التعديل فإن التقني يشير إلى ذلك في المحضر ويتم التوقيع على المحضر من طرف كل الحاضرين ويتوج في الأخير بموافقة الوالي أو وزير الداخلية إذا كانت الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو دولة أخرى.

ويكون محضر التحديد على وثيقة أو استمارة من نوع (T12) المواصفات الدقيقة⁽¹⁾ وتتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات الذين يجب أن يبلغوا بافتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وهو ما أكدته المادة (03) من المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.

وبالرجوع لنص المادة (10) من ذات المرسوم نجد أنها تؤكد بأنه يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان ويدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء من أجل تفادي إهدار الحقوق.

ويتم إرسال استدعاء للمالكين أو الحائزين لإعلامهم بضرورة التقرب من اللجنة المكلفة بعملية المسح لتقديم أي سندات أو وثائق تفيد في تعيين الحدود بحيث يقسم كل قسم مساحي إلى مجموعات ملكية متجانسة وواضحة المعالم والحدود ويتم تثبيتها على المخططات المسوكة من طرف الأعوان التقنيين للجنة المسح المكلفة⁽²⁾ وبمناسبة عملية التحديد يتم إعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية وهي ثلاثة أنواع:

- البطاقات من نوع (T4) الخاصة بأجزاء الملكية محل تحديد.

1- أ/ريم مراحي، المرجع سابق، ص 51.

2- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قانون خاص كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2010/2009، ص 108.

- البطاقات من نوع (T8) الخاصة بوصف أجزاء الملكية المدنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.
- البطاقات من نوع (T9) الخاصة بالعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وتخصص للشقة الفردية.

ومنها ما هو متعلق بالأشخاص سواء شخص طبيعي أو معنوي وهي:

- البطاقات من نوع (T5) الخاصة بالشخص الطبيعي.
 - البطاقات من نوع (T6) الخاصة بالأشخاص المعنوية⁽¹⁾.
- ويكتسب الشخص الطبيعي الشخصية القانونية منذ ميلاده حيا وتنتهي بوفاة، أما الشخص المعنوي أو الاعتباري فقد اعترف له القانون بالقدرة على اكتساب حقوق وتحمل الالتزامات، وهذا ما جاءت به المادتين (25) و(50) من القانون المدني⁽²⁾.

ثم بعد هذه المرحلة تأتي المرحلة التالية وهي التحقيق العقاري وهذا ما سنحاول تفصيله من خلال ما يلي:

2) التحقيق العقاري:

أسندت هذه المهمة إلى فرقة المسح التي تتشكل من خمسة أعوان على الأقل عونان مكلفان بتحديد الملكية ويكونان من التقنيين التابعين لمديرية مسح الأراضي وعونين محققين أحدهما من مديريةية الحفظ العقاري والآخر من مديريةية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية.

وتبرز أهمية المحققين كونهما يمثلان الدولة أثناء تعيين الحدود التي هي ملك لها كما يكلفان بما يلي:

1- الأستاذة ريم مراحي، مرجع سابق، ص 56.

2- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/07) المؤرخ في

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم أثناء مرحلة الأعمال الميدانية.
 - جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
 - إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة لعملية التحقيق.
 - تثمين وتقدير أفعال الحيازة.
 - إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات المسوَّحة.
 - التأكد من المعلومات الميدانية ومقارنتها مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة.
- ويتم تعيين الشخص الطبيعي بذكر حالته، اسمه ولقبه متبوع باسم الأب والجد واسم ولقب الأم، بالإضافة إلى تاريخ ومكان الميلاد والجنسية ثم الوضعية العائلية، وإذا كان العقار مملوك على الشيوع أو فيه شركاء يجب ذكر أحد الشركاء في الشيوع على الأقل⁽¹⁾.
- وإذا كان العقار يعود لأحد الأشخاص المعنوية مثل الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية فبالنسبة للمؤسسات يذكر اسم المؤسسة وطبيعتها القانونية ثم مقرها الاجتماعي، فإذا كانت تجارية يذكر رقم سجلها التجاري، أما الجمعيات فيذكر اسمها ومقرها وتاريخ ومكان إيداعها بالإضافة إلى قانونها الأساسي⁽²⁾.
- أما بالنسبة للعقارات التي تؤول لأملاك الدولة يذكر اسم الدولة ثم مقر المصالح أو الهيئات المخصصة لها أو المسيرة من قبلها، مع الإشارة إلى أنه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثل الشخص المعنوي وهذا بتقديمه الوثائق الرسمية لذلك كقرار تعيينه⁽³⁾.

1- الدكتور ريم مراحي، مرجع سابق، ص 59.

2- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014، ص 236.

3- نفس المرجع السابق، ص 239.

ويتأكد المحققون من حجية السند ومدى تطابقه مع وثائق المسح الموجودة بين أيديهم وقد تكون السندات رسمية أو غير رسمية كما قد لا يكون بحوزة الحائز أي سند وتفصيل ذلك كما يلي:

أ - المعايينة في حالة سندات رسمية: ويمكن ذكر البعض منها:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة والتي تعتبر من السندات الرسمية لكن في بعض الأحيان قد تكون الحدود الموجودة في هذه الوثائق لا تعطي تدقيقاً كافياً للحدود فهنا على المحقق إكمال النقص بالبحث والاستقصاء.

- العقود الإدارية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية المعدة من طرف الولاية أو رؤساء البلديات أو الموثقين والتي تمّ إشهارها وكذلك العقود الأخرى المعدة من طرف القضاة القدامى أو الموثقين القدامى التي تمّ شهرها.

- القرارات القضائية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة والتي حازت قوة الشيء المقضي به والمتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية⁽¹⁾.

ب - المعايينة في حالة سندات غير رسمية معترف بها : وهي تلك العقود الثابتة التاريخ قبل جانفي 1971 وتعتبر هذه العقود صحيحة وناقلة للحقوق العقارية ولا يكون للعقد العرفي الحجية إلا إذا كان له تاريخ ثابت⁽²⁾، وهو ما أكدت عليه المادة 328 من القانون المدني الجزائري بقولها يكون تاريخ العقد ثابت ابتداء من:

- يوم تسجيله.

- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

1- أ/ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 62.

2- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، ص 77.

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

ج - المعايينة في حالة غياب السند : باعتبار أن عملية المسح العام هي المنشئة لحق

الملكية انطلاقاً من إثبات واقعة الحيازة، لأنه في حالة غياب السند تكون المعايينة عن طريق البحث والاستقصاء (1) والحيازة هي السيطرة الفعلية على مال معين سيطرة يظهر بها الحائز كما لو كان هو مالك للشيء أو صاحب الحق العيني ويقدم الشخص وثائق الهوية الخاصة به بالإضافة إلى الشهادات الجبائية وأي وثيقة أخرى تفيد في إثبات مسألة الحيازة ويجب في هذا الإطار التأكد من الحيازة القانونية وفقاً للقانون المدني بالتأكد بأنها حيازة هادئة وعلانية ومستمرة وأن تكون ثابتة لهذا الشخص وأن تكون مادية أي مجسدة في أفعال مادية على أرض الواقع (2).

وتجدر الإشارة فإن الشخص الذي بحوزته شهادة حيازة مشهورة لا يتم التحقيق في مدة حيازته لأنه يعتبر حائز حسن النية بسند صحيح، ويعتبر أنه قد أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم المكسب والمقدرة بخمسة عشرة سنة (3).

3- الأعمال الختامية لعملية المسح:

بعد انتهاء أعوان التقنيين للمسح من أعمال المسح كما هي محددة في القانون في إقليم البلدية ما يتم بناء على نتائج هذه العملية إنجاز مجموعة من الوثائق التي تكمل عملها تسمى جملة بوثائق المسح وهي تتمثل فيما يلي: (4)

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (أسباب كسب الملكية) الجزء التاسع، دار الإحياء التراث العربي، بيروت، 1970، ص 790.

2- الأستاذة ريم مراحي، مرجع سابق، ص 63.

3- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة الحيازة) دار هومة الجزائر، طبعة 2001، ص 159.

4- الدكتور ويس فتحي، مرجع سابق، ص 231.

- جدول للأقسام أو سجل لقطع الأراضي l'état de section ترتب فيه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، ويتعلق بكل قسم الذي يتضمن أجزاء الملكية المتواجدة ضمن كل مخطط.
- سجل مسح الأراضي la matrice cadastrale و الذي تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي للأسماء.
- المخططات المساحية le plan cadastral وهي المخططات التي تكون مطابقة للوضعية الحالية لقطع الأراضي.
- جدول الحساب le tableau des comptes وهو عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي لأنه يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة والذين يرتبون ترتيب أبجدي على أساس ألقابهم.
- البطاقات العقارية (T10): وهي تشمل كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز وبناء على المعلومات المدرجة في هذه البطاقة يتم التقييم العقاري.

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن عمليات إعداد المسح

تترتب على عملية المسح وإعداد المخططات المسحية، تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكة ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها، فتستقر بذلك الأوضاع القانونية لتلك العقارات.

إن المشرع الجزائري وحرصا منه على تحقيق العدالة، فتح المجال للطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها أمام لجنة المسح أولا، ثم أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ثانيا، وهذا بموجب إجراءات وسبل حددتها المواد من (11) إلى (14) من المرسوم التنفيذي رقم (62/76) لتصبح في الأخير نهائية وتكتسي بذلك القوة الثبوتية ولا يجوز الرجوع عنها إلا في حالة الغلط المادي المعترف به وفي حالة ظهور المالك الحقيقي.⁽¹⁾

حيث سنتناول في المطلب الأول المنازعات الإدارية بشأن عملية المسح ثم في المطلب الثاني المنازعات القضائية بشأن أعمال المسح العام.

المطلب الأول: المنازعة الإدارية في وثائق المسح العام (المرحلة الإدارية)

عندما تنتهي أعمال المسح العام في كل منطقة عقارية، يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يسمح للمعنيين بالإطلاع عليها، وبذلك تنتهي أعمال المسح لتبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوى التي يفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح وهذا عن طريق محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة بشأنها قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة.

الفرع الأول: تلقي الاعتراضات وأجلها

لقد أوجبت المادة (10) من المرسوم رقم (62/76) على المالكين والحائزين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان أثناء القيام بأعمال المسح ومكنتهم من الإدلاء بملاحظاتهم

1- أنظر المواد من (11) إلى (14) من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم والمؤرخ في 25/03/1976.

عند الاقتضاء، غير أنه قد لا يتمكن أصحاب هذه الحقوق من حضور أعمال المسح ومن ثمة حرمانهم من الإدلاء بملاحظاتهم في وقتها أو تمكنوا من إبداء ملاحظاتهم ولم يتم الاعتداد بها من طرف فرق المسح، لذلك رأى المشرع ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقاً وحتى بعد إيداع الوثائق المسحية.

فبعد إيداع مخططات المسح والوثائق الملحقة لها بمقر البلدية المعنية يمكن للمعنيين بأعمال المسح الإطلاع عليها طيلة مدة شهر من تاريخ إيداعها وفقاً لنص المادة (11) من المرسوم التنفيذي رقم (134/92)، ويمكنهم تقديم الشكاوى في الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وإما شفويًا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجوداً بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعنونة عنها إلى الجمهور وفقاً لنص المادة (11) الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم (134/92).

يكون موضوع الشكاوى إما المطالبة بحقوق صاحب المطالبة به أثناء عمليات المسح أو ينصب على حق الملكية أو على مدى هذا الحق، أو على الحدود بينه وبين جيرانه. لقد حدد المشرع مدة الاعتراض على المخططات المسحية والوثائق الملحقة بها، مدة شهر من تاريخ إيداعها تحت طائلة عدم قبولها ومنها ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق وعدم إمكانية مراجعتها باستثناء الإجراء المنازع فيه.

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم (62/76) لمن يؤول الحق في تقديم الشكاوى، هل يقتصر الأمر على مدعي الحق نفسه أم يمتد إلى وكيله، وإذا تعلق الأمر بقصر أو غائبون أو مفقودون، فهل يجوز للغير تقديم الشكاوى بدلاً عنهم، وهل يمكن لأقارب أو أصدقاء هؤلاء تقديم الاعتراضات بدلاً عنهم طالما أن هذا الإجراء هو مقرر لحفظ حقوق هؤلاء خلال المدة المذكورة.

الفرع الثاني: أهم المنازعات التي تثار أمام لجنة المسح وكيفية الفصل فيها

تعتبر النزاعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح الكثيرة والعديدة منها المنازعات المتعلقة بأراضي العرش التابعة للدولة والمنازعات الناتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها هي من أهم المنازعات التي تتأثر أمام لجنة المسح .

1- المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح:

إن أخطاء أعوان المسح خاصة ما يتعلق منه بالقياسات وحساب المساحات العقارية، أنجر عنها تسجيل عدد كبير من الشكاوى من طرف المواطنين، وهذا راجع إلى وجود فرق في المساحة المعاينة، من تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات مسح الأراضي، مما تشكل عائقا بالنسبة للمحافظ العقاري لتسليم الدفتر على أساس المساحة المحتواة في وثائق المسح ، خاصة وأن بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الأصلية وهو ما يسبب ضررا كبير لهؤلاء المواطنين خلال طلب تسليم الدفتر العقاري ، الشيء الذي منعهم من التصرف في أملاكهم لاسيما بالبيع⁽¹⁾

- وفي سبيل تسوية هذه النزاعات، صدرت تعليمية، جاءت بكيفية حل هذه الحالات بطريقة سريعة، وهذا على النحو التالي:

1- على المعنيين أن يتقدموا بالعريضة المتضمنة طلب التحقيق من المساحة قصد تصحيحها مباشرة إلى مدير مسح الأراضي من طرف المالك المعنيين، أو أحد شركائه في الملكية إن وجدوا، كما يمكنهم أن يتقدموا بطلباتهم شفهيًا.

2- يجب على مصلحة المسح أن تقوم بالتحقيق لتحري التصحيحات المحتملة خلال خمسة عشر يوم (15) من الانشغال بها من طرف المعني، وفي حالة ما أجريت هناك تصحيحات ،

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2011، ص 118.

فلمحافظ العقاري مهلة ثمانية وأربعون (48) ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة وإعداد الدفتر العقاري الذي يوضع في متناول صاحبه ويسلم عند طلبه⁽¹⁾

(2) - المنازعات الناتجة عن أراضي العرش:

أراضي العرش هي التي منحت الدايات الأتراك للقبائل ولعروش الين كانوا مولين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي، وطبق بشأنها العرف المعمول به آنذاك في فقرة ما قبل الاستعمار.

أما أثناء الاستعمار فصدرت عدة قوانين بشأن هذه الأراضي تهدف إلى تكريس حق الملكية في الأراضي العروشية لتسهيل عملية تجزئتها إلى وحدات عقارية فردية قصد الاستيلاء عليها من طرف المعمرين .

وبعد الاستقلال صدرت مجموعة من القوانين غيرت كذلك من الطبيعة القانونية لأراضي العرش، فقد صدر المرسوم (73/71) المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية. فألحقت بصندوق الثروة الزراعية ، فألحقت بصندوق الثروة الزراعية وأصبحت ملكا من أملاك الدولة.

كما جاء القانون رقم (25/90) المؤرخ في 1990/11/18، مكرسا ملكية الدولة لأراضي العرش، وذلك في المادة (85) منه⁽³⁾، واضعا بذلك حدا للمنازعات التي تثار حول الوضعية القانونية لأراضي العرش، التي طالب المنتفعون بها، قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية على أساس أنهم مالكين لها أبا عن جد، لكن بعض شاغلي أراضي العرش، يواجهون الفرق

1- التعليم رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

2- ليلي زورقي ، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر 2015، ص187.

3- المادة (85) من القانون رقم: 25/90، المؤرخ في: 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد49، الصادرة في: 1990/11/18.

التقنية الميدانية المكلفة بانجاز عملية المسح العقاري ، ويحاولون إقناعهم بأنهم مالكيين لهذه الأراضي، من دون تقديم أي سند يبرر شغلهم لها.

في هذه الحالة، إذا قدم مواطن طعن أمام لجنة المسح، فما على هذه اللجنة سوى رفض الطعن كون أن الأراضي ملك للدولة⁽¹⁾.

أما في حالة تقديم وثائق من طرف المعترفين تثبت قيام الإدارة الاستعمارية بالتحقيقات الجزئية أو الإجمالية، بشأن هذه الأراضي دون المصادقة عليها من طرف الحاكم العام، وبالتالي لم يسلم لأصحابها سندات الملكية النهائية، هنا أيضا على أعضاء لجنة المسح رفض الطعن لأن العقد المستدل به لم ينقل الملكية بصفة نهائية لعدم استكمال إجراءات المصادقة عليها⁽²⁾.

3- - منازعات الناتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها:

إن أهم ما جاء به القانون رقم (25/90) ، المؤرخ في 18 /11/ 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل و المتمم بالأمر رقم (26/95)، هو إلغاء الأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية ، و إرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي إلى ملاكها الأصليين ، ثم وبعد التعديل الذي جاء به الأمر رقم (26/95) المؤرخ في 25/09/1995 ، امتد حق الاسترجاع إلى الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم (168/63) المؤرخ في 29/05/1963.

- ونتيجة لهذا الاسترجاع ، أدى إلى بروز العديد من الاعتراضات و المنازعات بين الملاك و الفرق المكلفة بعملية المسح ، وهذا بسبب التغيرات التي طرأت على العقار⁽³⁾.

1- المادة 07 من المرسوم رقم 62-76، المرجع السابق.

2- جديلي نوال، الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به، دراسة تحليلية وصفية ، مذكرة ماجستير،كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب، البليلة،السنة الجامعية:2006- 2007، ص 76.

3- إسماعين شامة مرجع سابق،ص 25.

- مما أدى إلى تحديد إجراءات يجب إتباعها لاسترجاع الأراضي ، بحيث يتم تقديم طلب استرجاع من طرف المالك الأصلي، و يرفق بملف يرسلهما إلى الوالي المختص إقليميا، ويقوم هذا الأخير بعد استلامه لطلبات الاسترجاع بتحويلها إلى اللجنة الولائية المختصة بالنظر في الطلبات، وتفصل في الفرضيات الثلاث التالية:

- إرجاع الأرض نفسها لمالكها الأصلي.

- تعويض المالك الأصلي بمنحه قطعة أرض مماثلة.

- تعويض المالك الأصلي نقدا لاستحالة إرجاع الأوضاع إلى حالتها السابقة.⁽¹⁾

وتجدر الإشارة إلى أن النزاع المتعلق بالحدود قد يتم الفصل فيه باتفاق ودي بين الطرفين دون اللجوء إلى القضاء فيتم الاتفاق على ملكية كل طرف لأراضيه، وذلك عن طريق اللجوء إلى مهندس خبير يقوم بتعيين هذه الحدود بناء على مستندات كل طرف ويحدد بذلك محضرا يكون ملزما لهما وهذا الاتفاق لا يتصف بأية صبغة رسمية على الرغم من أنه يتم تحت إشراف لجنة المسح، ومع ذلك فهذه الاتفاقات تلزم الطرفين وتكون بمثابة القانون لهما تطبيقا لمبدأ المعروف العقد شريعة المتعاقدين⁽²⁾.

تظهر أهمية مبادرة الصلح التي تقوم بها لجنة المسح في:

- الاتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على المحكمة لتسوية الخلاف القائم بينهما فالحكم مهما كان صحيحا، فغنه لا يرضي دائما احد الطرفين ولو كان مخطئا، في حين أن التوفيق يصلح بين الطرفين ويضع حدا للنزاع القائم بينهم.

- اللجوء إلى الصلح يوفر أتعاب المحامين ومصاريف التقاضي.

1- سعدي محمد، معمري أمين، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية و المنازعات المتعلقة به، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص، قانون عقاري، كلية الحقوق بجامعة يحي فارس، المدينة، السنة الدراسية:2009-2010، ص، ص، 38، 39.

2- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، السنة الجامعية 2011/2012، ص 76.

- اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالاً للحصول على الدفتر العقاري و أوفر وقتاً.
- إمكانية إقامة الصلح بين الأطراف تبقى ممكنة حتى خلال المرحلة القضائية، حيث يمكن للقاضي أن يسعى إلى إجراء تصالح بين الأطراف عملاً بنص المادة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: "يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت".
- إذا فشلت المصالحة، تمنح مدة ثلاثة (03) أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، وعند انقضاء هذا الأجل فالحدود المؤقتة تصبح نهائية ما عدا الغلط المادي أو ظهور المالك الحقيقي وفقاً لنص المادة (14) من المرسوم رقم (62/76) وهي المرحلة التي يتم التعرف عليها في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: المنازعات القضائية بشأن أعمال المسح العام

بعد أن تناولنا في المطلب الأول المنازعات التي تثار أمام لجنة المسح وكيفية تلقي الاعتراضات يمكن للأطراف المتنازعة اللجوء إلى القضاء وهذا ما سنحاول إبرازه في فرع أول نتناول فيه مجال الاختصاص القضائي وفي فرع ثاني إجراءات الرفع الدعوى بشأن أعمال المسح وكيفية الفصل فيها.

الفرع الأول: مجال الاختصاص القضائي

إن مجال اختصاص القضاء الفاصل في الدعوى يظهر من نص المادة (14) من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم والتي نصت على ما يلي: "يعطي أجل قدره ثلاثة (03) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"

وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي"

ومن خلال الفقرة الأولى من هاته المادة يبدوا أن المشرع الجزائري كان يقصد بالاختصاص النوعي القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية إذا كان بين أشخاص القانون الخاص وإذا تعلق النزاع بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري أما الاختصاص الإقليمي هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار حسب نص المادة (40) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يحدد اختصاص نوعيا للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح العام، ضمن أحكام المواد (511) إلى (517)⁽²⁾.

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى والفصل فيها

أولاً: إجراءات رفع الدعوى المتعلقة بأعمال المسح

يتعين على كل من مصلحة في المنازعة خلال أعمال المسح العام، أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بحقه أو المطالبة بحمايته دون أن ينصب نفسه قاضياً فيما ينشب بينه وبين الغير من منازعات وإنما بالاعتماد على أهم وسائل حماية الحق ألا وهي الدعوى القضائية، التي أحاطها المشرع بكثير من الضمانات التي تجعلها أسلم السبل لحماية الحق.

1- لبيض ليلى، مرجع سابق، ص 79.

2- أنظر المواد 511 إلى 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفصل الثالث في القسم العقاري القسم الأول في صلاحيات القسم العقاري.

والدعوى القضائية المتعلقة بمنازعات أعمال المسح العام تمر كغيرها من الدعاوى بإجراءات وتخضع لشروط عامة وشروط خاصة لرفعها إلى غاية الفصل فيها بصدور الحكم القضائي.

أولاً: الشروط العامة والخاصة لرفع الدعوى القضائية

يمكن تقسيم شروط رفع الدعوى القضائية إلى شروط عامة بتطبيق على جميع الدعوى القضائية وإلى شروط خاصة بنزع الدعوى القضائية حسب موضوع النزاع.

فالشروط العامة هناك تتعلق بعريضة افتتاح الدعوى وشروط تتعلق بالمدعي رافع الدعوى، فالشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى، نصت عليها المادة (14)، والمادة (15) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾. التي حددت البيانات الشكلية الواجب توافرها في الدعوى والتي يجب أن تتضمن الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى اسم ولقب وموطن المدعي، اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له، عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، الإشارة عند الاقتضاء إلى مستندات والوثائق المؤيدة للدعوى، وتخلف إحدى هذه البيانات يترتب عليه جزاء عدم قبول الدعوى شكلاً والمثير ذلك من النظام العام.

وعليه فالدعوى يجب أن تكون مكتوبة، تشمل على أطراف الخصومة عرض موجز الوقائع والطلبات المؤسسة عليها الدعوى وتحديد الجهة القضائية المختصة وعدد النسخ بعدد الخصوم، هذا فيما يخص الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى.

أما الشروط المتعلقة بالمدعي فقد نصت عليها المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يلي: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلة قائمة أو محتملة يعيرها القانون.

1- انظر المادة 14 والمادة 15 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة المدعي والمدعى عليه كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون.

يفهم من نص هذه المادة أن رفع الدعوى القضائية لا يكون إلا من ذي صفة ولا تثبت هذه الصفة إلاّ بإثبات الحق والاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدي عليه صفة في مقاضاة المعتدي⁽¹⁾.

أما المصلحة فيمكن تعريفها على أنها تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية أي يحميها ويقرها القانون وعملية على أساس أن القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص⁽²⁾.

وفي حالة مرور أجل 03 أشهر⁽³⁾ فإن الأطراف المتنازعة لا يمكنها اللجوء للقضاء وإعادة النظر في محاضر المسح إلا في حالتين كما ذكرنا سابقاً وهما: الغلط المادي و ظهور المالك الحقيقي.

1- المقصود بالغلط المادي:

إن إجراءات المسح العام إجراءات دقيقة ومعقدة وتهدف إلى إعداد السجل العيني مكن من خلالها المشرع والمنظم كل من له مصلحة من الاعتراض على نتائج لجان المسح بعد إتمامها في مواعيد محددة، وهذا بقصد التحقق من أن ما يقيد في السجل يمثل الحقيقة، ويكون لكل من له مصلحة التعامل على العقار بناء على سند ملكية، وهذا من أجل استقرار المعاملات العقارية، غير أن إعداد السجل العيني رغم دقة إجراءاته، فإنه لا يخلو من

1- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيئات والإدارات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص311.

2- نفس المرجع، ص312.

3- يفهم من نص التعلية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات المسح الفقرة رقم 1-6-7 بعنوان إنهاء عمليات المسح أن الأجل يحسب من تاريخ إنهاء عمليات المسح.

الأخطاء، الأمر الذي تنبه له المرسوم بجواز إعادة النظر في محاضر المسح بناء على وجود غلط مادي فيها.

إلا أنه لم يرد أي تعريف بشأن الغلط المادي ضمن أحكام الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

في حين أن بعض القوانين المقارنة نصت كلية فتجز أن القانون اللبناني عرف ما المقصود بالخطأ المادي وذلك في نص المادة (15) المعدلة في القرار 188 بقولها أن الخطأ المادي يقصد به الأغلط الكتابية الحاصلة في قيود السجل العقاري، وكذا من قبل الخطأ المادي الغلط الحاصل في خريطة المساحة نتيجة السهو أو التناقض في مدلولات الخريطة ووثائق السجل العقاري⁽¹⁾.

وزيادة على شرطي المصلحة والصفة في المدعي، وجب عليه أيضا أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية التي تخوله الحق في المطالبة القضائية.

هذا فيما يخص الشروط العامة أما عن الشروط الخاصة برفع الدعوى في منازعات المتعلقة بأعمال المسح، فنجد أن المشرع أشار إليها من خلال المادة (14) من المرسوم (92/76) المعدل والمتمم⁽²⁾. حيث نصت على أنه بعد انتهاء اجل ثلاثة (03) أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية، بمعنى لا يجوز الرجوع عنها أو إعادة النظر فيها إلا في حالتين هما:

- الغلط المادي

- ظهور المالك الحقيقي

وعليه يلاحظ انه لمجرد فوات الأجل القصير (03 أشهر) تصبح النتائج التي توصلت إليها لجنة المسح نهائية ومنه تكتسي محاضر المسح قوة ثبوتية لا يجوز التراجع عنها.

1- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص80.

2- أنظر المادة 14 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم.

"هذه النتيجة تدعو للتساؤل عن سبب إعطاء المشرع هذه القيمة لمحاضر المسح وتقيد الاعتراض عليها قضائيا بمدة زمنية قصيرة وبشروط ضيقة على الرغم من أن الأمر يتعلق بمرحلة أولية من مراحل إعداد السجل العيني علما أن المشرع لم يقيّد الطعن القضائي في الترقيم النهائي بأية شروط ولا بمدة زمنية معينة وكان عليه من باب أولى أن يكون أكثر صرامة مع الترقيم النهائي وأكثر حرصا بتقيد حق المنازعة في الترقيم النهائي لما له من أهمية في استقرار الملكية العقارية.

ومن خلال نص المادة (14) من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم السالف الذكر نجد انه حتى تقبل الدعوى القضائية المتعلقة بأعمال المسح:

-أنه يمنح أجل (03) أشهر من أجل رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا، إلا أن المشرع لم يحدد كيفية حساب أجل ثلاثة أشهر.

أما في القانون المصري، فقد أجاز المشرع المصري تصحيح الأخطاء المادية البحتة في السجل وسواء طلب ذلك صاحب الشأن أو يقوم به مكتب التسجيل من تلقاء نفسه بعد إخطار ذوي الشأن⁽¹⁾ وهذا حسب أحكام المادة (39) من قانون السجل العيني التي جاء فيها: "لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العيني إلا بمقتضى محررات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل أو بمقتضى حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرتها أو من اللجنة القضائية المشار إليها في المادة (21).

وللأمين أن يصحح الأخطاء المادية البحتة في السجل العيني من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد.

وفي حالة إتمام القيد وجب عليه عدم إجراء التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

1- د/ حسن عبد الباسط جميعي، مبادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد، ص 139 وما بعدها.

ويحرر الأمين محضرا يوضح فيه أسباب الخطأ وكيفية كشفه"

يتمتع القيد الأول في القانون المصري بقوة ثبوت مطلقة لحماية الغير حسن النية بالنسبة لما تم قيده من حقوق عينية عقارية، فإن ذلك يقوم على أساس مصحة القيد، وبمعنى ذلك أن القيد- سواء في ذلك قيد أول أو القيود التالية- لا يمكن أن يكون له حجية مطلقة فيما يتعلق بعيوب القيد ذاته، وعلى ذلك فإن لمكتب الشهر العقاري أن يتدخل لتصحيح الأخطاء المادية في القيد من تلقاء نفسه.

يعد القيد معيبا في ذاته حينما يكون قد تم بغير وجه حق وغير مستند إلى أي سند قانوني مثال ذلك أني قوم أمين السجل - في صدد قيد نقل الحق المستند إلى عقد بيع على سبيل المثال- بقيد الحق عن طريق الخطأ باسم شخص آخر غير المشتري وذلك بسبب وقوعه في خطأ مادي ناجم عن تشابه الأسماء أو النقل الخاطئ لحروف الاسم من عقد البيع.

كما يقع خطأ في قيد البيانات المتعلقة بوصف العقار أو في قيد الحقوق الواردة عليه في السجل، فغن هناك حالات تتغير فيها بيانات العقار أو الحقوق الواردة عليه بسبب وقائع مادية، فعلى سبيل المثال قد يتغير الوصف المادي للعقار بسبب انهيار أحد أجزائه أو تآكل الأرض الزراعية بسبب نحر المياه لها وفي كل هذه الحالات يتم تعديل بيانات السجل بالتدخل المنفرد لإدارة السجل أثناء المراجعة الفنية لمطابقة الخرائط المساحية أو بماء على طلب صاحب المصلحة في جميع الأحوال⁽¹⁾.

2- ظهور المالك الحقيقي:

يقوم السجل العيني على مبدأ قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه، وأنه لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني، سوى ما ورد في صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني، إلا أن هناك حالات يجوز فيها إجراء تعديل في بيانات السجل

1- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 81.

العيني منها الغلط المادي ومنها ظهور المالك الحقيقي أو صاحب المركز القانوني، وصاحب المركز القانوني أجاز له المنظم بموجب المادة المذكورة أعلاه، الطعن في صحة البيانات الواردة في السجل العيني.

إن صاحب المركز القانوني الذي يترك الظاهر قائماً في السجل العيني - حسب الدكتور مصطفى عبد السيد الجارحي - هو مقصر في حق نفسه ولقد مهد له القانون وسائل سريعة للحفاظ على حقوقه كالتأشير بالدعاوى، كما يرى بأنه لا يمكن قبول أن يثبت صاحب المركز القانوني السبب الأجنبي لأن ذلك يضعف من حجية السجل العيني ويظل الغير الذي اكتسب حقوقاً في ضوء بيانات السجل العيني قلقاً ومضطرباً ولا يعرف استقراراً ويرى الدكتور عبد السلام ذهني في هذا الصدد، أن على صاحب المركز القانوني أن يتحمل تبعات ظروفه، فالتبعة عليه أخذاً بمبدأ المخاطر، لأنه من المتعين على كل إنسان في الحياة أن يتحمل وحده مخاطر عمله و مخاطر ظروفه وما يحفه من ملاسبات مختلفة.

و إذا أخذ بذلك المبدأ، وأساسه العدالة، فلا يجوز لأحد أن يشكو ما أصابه ما دام أن كل فرد آخر قد أصابته أيضاً مخاطر ظروفه.

أما في القانون اللبناني، فإن الشخص الذي سجل العقار باسمه يصبح مالكا له من تاريخ هذا التسجيل ولو كان السند الذي جرى المسح على أساسه باطلاً، أو حتى ولو كان الحق الذي جرى قيده على اسمه قد ألغاه القانون، أو كان العقار جرى قيده على اسمه من الأملاك العامة، ولكن يبقى للمالك الحقيقي الذي فاتته أن يعترض أو أن يدعي بحقه أمام القاضي العقاري، أو اعترض ورفض اعتراضه أو رد في الشكل، أن يلجأ إلى المحاكم العادية خلال سنتين ابتداء من تاريخ نفاذ قرار القاضي العقاري المنفرد، أو قرار محكمة الاستئناف في حال استئناف القرار المذكور، وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة 31 من القرار رقم 176 إذا انقضت مهلة السنتين

دون تقديم أية دعوى، تكتسب قيود السجل العقاري قوة ثبوتية مطلقة وتصبح في مأمن من أي طعن أو منازعة.⁽¹⁾

ثانياً: الحكم الفاصل في الدعوى والآثار المترتبة عنه

بعد عرض المنازعة المتعلقة بأعمال المسح العام على القضاء وبعد استيفائها الشروط الشكلية المنصوص عليها قانوناً وبعد قبولها من الناحية الشكلية من طرف القاضي المختص ينتقل إلى المرحلة الموالية وهي مرحلة الفصل فيها بإنزال حكم القاعدة القانونية على موضوع المنازعة لتأكيد الحق وحمائته، وهي الوظيفة الأساسية للقاضي في قيامه بالفصل في المنازعات المطروحة عليه.

إلا أنه قد يحدث من الناحية العملية أن لا يجد القاضي القاعدة القانونية الواجبة للتطبيق، فلا يقف مكتوف اليدين إزاء ذلك، وإنما عليه أن يبحث ويجتهد في الكشف عنها بمقتضى الشريعة الإسلامية فإن لم يجد فبمقتضى العرف، وإذا لم يجد بمقتضى مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة وهذا وفقاً لنص المادة الأولى من القانون المدني الجزائري.

إن دور القاضي ليس دوراً تطبيقياً بحتاً، وإنما يقضي بحسب وقائع وظروف كل منازعة، والمنازعة الناشئة بأعمال المسح كما سبق وأن تطرقنا إليها فهي تخضع في مجال اختصاصها للقضاء العادي من جهة الاختصاص النوعي ومن جهة الاختصاص الإقليمي فتختص بها محكمة موطن العقار.

ومن أجل الفصل في المنازعة يقوم القاضي بأعمال القواعد المتعلقة بأعمال المسح وتفعيل دورها فضلاً عن القواعد العامة التي يتخذها القاضي في سبيل الوصول إلى حكم فاصل في أية منازعة.

1- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 82.

فكما قلنا قد تثور منازعات بين المستفيد من الشهر وصاحب الحق أثناء أعمال المسح نتيجة غياب هذا الأخير أو عدم اعتراضه.

والمنازعة التي تثار بين صاحب المركز القانوني وصاحب الظاهر في السجل العقاري نظمتها أحكام المادة (14) من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم، والتي أعطت قوة ثبوتية لمحاضر المسح بعد فوات أجل ثلاثة (03) أشهر ولم تسمح في إعادة النظر فيها إلا لصاحب المركز القانوني وهو ما يسمى بظهور المالك الحقيقي، وبذلك فيجوز لصاحب المركز القانوني منازعة صاحب الظاهر في السجل العيني عملا بنص المادة 14 المشار إليها أعلاه، ومنه عدم الاعتداد بما اكتسبه من حقوق بموجب بيانات السجل العيني⁽¹⁾.

وبالرجوع إلى القانون الجزائري، فإنه يجب التفرقة بين ظهور المالك الحقيقي في مرحلة إعداد الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية أي مرحلة القيد الأول، وبين المرحلة التالية للقيد الأول أي بعد إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري أثناء مباشرة أعمال الترقيم النهائي والمؤقت (الذي سيأتي تفصيله في الفصل الثاني).

ففي المرحلة الأولى: يحق للمالك الغائب أن يطعن في نتائج المسح بعد ظهوره وفقا للمادة (14) من المرسوم (62/76) المعدل والمتمم والتي أكدت على إعطاء أجل قدره ثلاثة (03) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها للمالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وأنه عند انقضاء هذا الأجل تصبح الحدود المؤقتة نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به الذي أشرنا إليه سابقا، وما عدا حقوق المالك

1- لم تحدد المادة 14 من المرسوم 62/76 أجلا للمالك الحقيقي للمنازعة في وثائق المسح، وبذلك مسألة ظهوره في أي وقت من الأوقات شأنها أن تؤثر على البيانات المقيدة في السجل العقاري ومنه على اطمئنان المالك الظاهر على حقوقه التي اكتسبها عن طريق إجراءات المسح العام وإعداد السجل العيني، وعليه من الوجوب تحديد مدة للمالك الحقيقي للاعتراض على قرارات لجان المسح التي قد تكون تمت بصفة علنية وتحت إشراف واسع يسمح للمالك الحقيقي باستعمال حقه في الاعتراض وهو الموقف الذي يأخذ به القانون المصري والقانون اللبناني.

الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.

أما المرحلة الثانية: قد لا يظهر الملك الحقيقي أثناء أعمال المسح العام ولا يبدي أي اعتراض على النتائج التي توصلت إليها فرق المسح ويتم تسجيل عقاره باسم الغير، وقد يستمر غيابه حتى بعد إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية والتي قد ترقمه ترقيماً نهائياً باسم الغير المستفيد من إجراءات الشهر العقاري.

فإذا ظهر الملك الحقيقي أثناء أعمال الترقيم وخلال الفترة المحدد بنص المادة (13) (14) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم أي خلال مدة أربعة أشهر - حالة أولى - أو سنتين - حالة ثانية - فإنه يحق له أن يقدم احتجاجاً على الترقيم المؤقت في السجل العقاري خلال المدة المحددة، ويبلغ هذا الاعتراض إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم ويقيد في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية عملاً بنص المادة (15) فقرة من المرسوم (63/76).

وقد حددت المادة (15) فقرة 4 للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة الذي يتلقاه من المحافظ العقاري وإذا كانت محاولات المصالحة عديمة الجدوى، وهذا ليقوم برفع دعوى خلال مدة ستة (06) أشهر أمام الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾.

1- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 342.

الفصل الثاني

الترقيم العقاري ومنازعاته

تمهيد:

بعد أن تعرضنا خلال الفصل الأول إلى منازعات مسح الأراضي العام، حيث وضعنا مبدئياً إجراءات عملية المسح العام للأراضي وكيف تتم بداية بالمرحلة الأولى مروراً بالمرحلة الميدانية إلى غاية اختتام أعمال المسح في إقليم البلدية المعنية، ثم بينا كيف تسجل الاعتراضات بعد الإيداع في مقر البلدية وما هي الآجال القانونية المحددة لذلك ثم كيف تقوم لجنة المسح بالفصل في هذه الاعتراضات بعد دراستها وإعطاء رأيها فيها محاولة التوفيق بين المعنيين أو في حالة إخفاقها تقوم بتحديد مؤقت للحدود أو صرف الأطراف إلى الاتفاق أو تسجيل دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة في الأجل المحددة قانوناً، وبيننا كيف تتم المنازعة القضائية بشأن أعمال المسح ما بين الاختصاص القضائي وإجراءات رفع الدعوى وكيفية الفصل فيها، وبعد اختتام أعمال المسح في كل بلدية وتصبح محاضر المسح نهائية تودع وثائق المسح الخاصة بها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ليعتمد عليها المحافظ العقاري والأعوان المكلفين في عملية مسك السجل العقاري وترقيم العقارات المسوَّحة إما ترقيماً نهائياً أو ترقيماً مؤقتاً حسب الحالة وبطبيعة الحال تتجم عن هذه العملية العديد من الإشكالات والنزاعات التي قد تحل ودياً أمام المحافظ العقاري أو يحال ويصرف الأطراف إلى القضاء في حالة عدم الوصول إلى صلح بين الطرفين وهذا ما سنحاول دراسته من خلال هذا الفصل حيث سيتم التطرق مبدئياً إلى عملية الإيداع القانوني على مستوى المحافظة العقارية ودور المحافظ العقاري في استلام وثائق المسح ومراقبتها ومسك السجل العقاري بالاستناد عليها ثم سنعرج إلى بيان أنواع الترقيم العقاري والأسس القانونية التي يقوم عليها وسنخصص المبحث الثاني للحديث عن المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري بأنواعه وطرق تسويتها إدارياً أو قضائياً في حال استيفاء طرق الطعن أمام الإدارة أو في حال صدور ترقيم نهائي الذي لا يتم إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

المبحث الأول: تنفيذ إجراءات الترخيم العقاري

بعد أن تعرضنا من خلال الفصل الأول إلى مختلف وثائق المسح التي تكون موضوع إيداع على مستوى البلدية والمحافظات العقارية كل حسب اختصاصها الإقليمي، سنتطرق حتماً إلى العملية الموالية لعملية المسح وهي عملية تأسيس السجل العيني أو مسك السجل العقاري انطلاقاً من عملية الإيداع القانوني لوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية ودور المحافظ العقاري في مراقبة وثائق المسح وضبطها وصولاً إلى عملية مسك السجل العقاري و الترخيم العقاري وبيان أنواعه وحالات الاستفاد منه وما يترتب عليه من آثار .

المطلب الأول: الإيداع القانوني لوثائق المسح بالمحافظة العقارية

بعد إتمام عملية المسح العام على مستوى إقليم كل بلدية، تودع لجان مسح الأراضي ووثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك حتى يتسنى للمحافظ العقاري القيام بالإجراء الأولي ومسك السجل العقاري وعليه سنحاول من خلال هذا المطلب، التعرض لعملية إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية ونبين دور المحافظ العقاري في فحصها ومراقبتها ومسك السجل العقاري بالاستناد عليها.

الفرع الأول: دور المحافظ العقاري في عملية الإيداع

تنص المادة (08) من المرسوم (123/93)⁽¹⁾ المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية...".

1- المرسوم التنفيذي رقم (123/93) المؤرخ في 19/03/1993، المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية سنة 1993، العدد 34.

كما يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام (08) ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي لمدة (04) أشهر، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد لحقوقهم على العقارات المسوَّحة من المحافظ العقاري وفقا لنص المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، والإيداع يكون إما كلياً أو جزئياً بحسب سير عملية المسح، فالمحافظ العقاري بمجرد استلامه لهذه الوثائق يقوم بفحصها من الناحية الشكلية ومن الناحية الموضوعية على أساس أنه لا يوجد في المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما يفيد إمكانية رفض إيداع هذه الوثائق المسحية، وبالتالي متى عاين وجود نقص وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بهذه العملية عن طريق مراسلة لتدارك هذا الأمر⁽¹⁾.

ويتحقق المحافظ العقاري عند الإيداع من وجود الوثائق التالية:

- جداول الأقسام.
- سجل المساحة.
- مخططات المسح.
- جداول الحساب

- البطاقات العقارية (T10)

وهذه الوثائق الأساسية الواجبة الإيداع في المحافظة العقارية طبقاً للتعليمية رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقارات⁽²⁾.

1- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق ص 245.

2- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر 2013، ص 442.

ويجب أن تكون هذه الوثائق المذكورة أعلاه خالية من أي شطب أو تحوير أو كشط وأن تكون واضحة ومقروءة وهذا لتفادي أي خطأ يقع فيه المحافظ العقاري فيما بعد بمناسبة شهر أي تصرف من التصرفات القانونية الواجبة الشهر والمتعلقة بهذا العقار.

وبعد أن يتفحص المحافظ العقاري الوثائق المودعة يقوم بإعداد محضر تسليم في أجل أقصاه (08) أيام من تاريخ الإيداع يحدد فيه الأقسام المودعة واسم البلدية ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع كما سبق بيانه وهذا تطبيقاً للأمر رقم (74/75) والمرسوم التنفيذي رقم (63/76) المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في عملية الترخيم العقاري

تعتبر من أهم المهام الموكلة للمحافظ العقاري هي ترقيم العقارات المسوحة ومسك السجل العقاري فقد نصت المادة (11) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين..."

غير أن المشرع الجزائري عدل هذه المادة بموجب القانون رقم (10/14) المؤرخ في 2014 /12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 وهذا من خلال نص المادة (65) منه لتصبح كما يلي "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح".⁽¹⁾

ما يستشف من خلال هذه المادة هو الأهمية والقيمة القانونية التي أولاها المشرع لوثائق المسح ليتم الاستناد عليها أساساً دون غيرها من الوثائق في عملية الترخيم العقاري.

1- القانون رقم (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2014، العدد 78.

ويعمل قسم ترقيم العقارات المسوحة على مستوى المحافظة العقارية وتحت إشراف المحافظ العقاري على إعداد البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات التي شملتها عملية المسح العام في إطار إعداد السجل العقاري ، لذلك قبل أن نغوص أكثر في الأسس القانونية التي يرقم على أساسها المحافظ العقاري العقارات وجب علينا توضيح السجل العقاري الذي يتكون من مجموعة من البطاقات العقارية باعتباره الأساس القانوني لنظام الشهر العيني.

فالمشروع الجزائري لم يعرف السجل العقاري واكتفى بالنص عليه بموجب المادة (12) من الأمر (74/75) والتي نصت على ما يلي: "...إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة (03) أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أول بأول بتأمين مسح الأراضي على إقليم بلدية ما، وتتص المادة (03) من نفس الأمر على ما يلي: "...يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية...".

أما المادة (19) من المرسوم رقم (63/76) المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، فقد وضحت كيفية مسك السجل العقاري في شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية للعقارات وهي تتضمن المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات من جهة، وبطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك من جهة أخرى.

ونجد أن الكثير من التشريعات لم تتطرق لتعريف السجل العقاري أو السجل العيني فقد ذهب البعض إلى أن اصطلاح السجل العيني له معنيان "فقد يقصد به النظام القانوني ذاته بوصفه وسيلة لشهر التصرفات العقارية وهذا هو المعنى الأول الذي يعتبر في نظرنا مرادفا لاصطلاح أو "تعبير الشهر العيني" وقد يقصد به مجموعة السجلات والخرائط والمستندات المعدة لرصد وقيد التصرفات العقارية وهذا هو المعنى الثاني"⁽¹⁾.

1- د/ تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009، ص 45.

ولقد عرف المشرع المصري السجل العيني بموجب المادة الأولى من قانون السجل العيني بقولها: "...السجل هو مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به..." (1).

وقد عرفه المشرع اللبناني من خلال المادة الأولى من القرار 188 الصادر بتاريخ 1926/03/15 المتعلق بتحديد وتحرير العقارات بنصها: "السجل العقاري هو مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار وتعين بها حالته الشرعية وتذكر فيها حقوقه وأعبأؤه وتورد فيها الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه" (2).

ولقد عرف Soulmagnon George السجلات العقارية بقوله: "بأن القانون لا يعتبر في نظام السجلات العقارية المالك، بل يعتبر العقار في حد ذاته فهو يتبع العقار في انتقالاته المتتابة لذلك يجب بداية تحديد العقار من حيث أنه وحدة متكاملة، والسجل العقاري هو دفتر عام، ولكل وحدة عقارية دفتر خاص بها، وتدرج جميع العمليات القانونية المتعلقة بالعقار بهذه الوثيقة" (3).

ومن هنا فقد ذهب البعض إلى ذكر خصائص هذا النظام بدلا من تعريفه، حيث يمكن من خلالها إيضاح مفهوم السجل العقاري والغاية منه، فالهدف الأساسي من إيجاد نظام السجل العقاري هو "تأمين الاستقرار في الملكية العقارية وإيجاد سجلات معدة ليطلع عليها الجميع فيعرفوا وضعه الحق ويطمئنوا عند التعامل مع صاحبه لجهة وجوده ولجهة صحته" (4).

1- بن عزاف علي الهشامي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر 2014، ص 15.

2- شراوي جورج، الوجيز في التحدد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان 2005، ص 150.

3- كحلون علي، القانون العقاري الخاص، الطبعة الثانية، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس 2010، ص 374.

4- د/ تيسير عبد الله المكيد العساف، مرجع سابق، ص 46.

ومن خلال ما سبق يمكننا تعريف السجل العقاري بأنه مجموعة البطاقات العقارية التي يقوم المحافظ العقاري بإنشائها بعد استلامه لوثائق المسح وتفحصها وهو ما يعرف بعملية مسك البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية للأموال والمكونة للسجل العقاري. وهذا ما سنتناوله بشيء من التفصيل من خلال ما يلي:

أولاً: البطاقات العقارية

لقد نصت المادة (20) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل العقاري بأن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية ما يلي:

- بطاقات قطع الأراضي نموذج (PR₁)⁽¹⁾.

- بطاقات العقارات الحضرية وهي أنواع:

أ- **بطاقة قطع الأراضي:** لقد نصت المادة (23) من المرسوم (63/76) المذكور آنفاً، على أن هذا النوع من البطاقات والتي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، حيث يتم عملياً فرز هذه الوثائق وترتيبها لتوضع في ملفات ثم تؤخذ هذه الملفات المتعلقة بالقطع الممسوحة وتبقى في انتظار المعالجة وتنشأ لها البطاقات الخاصة.

ب- **البطاقات العقارية الحضرية:** فهي أنواع وتفصيلها كما يلي: البطاقات العامة للعقار نموذج (PR₂) أشارت إليها المادة (28) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل العقاري، وتنشأ هذه البطاقات إذا كان العقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي مثل السلاالم بالنسبة للعمارات، فكل مستفيد يملك عقاره الخاص به ولكن السلاالم ومدخل العمارة ذات استعمال جماعي.

1- المصطلح (PR): هو اختصار لـ: Publicité Réel ومعناها باللغة العربية الإشهار العيني.

-البطاقات الخاصة للملكية المشتركة نموذج (PR₃) وينشأ هذا النوع من البطاقات في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة وتكتب على البطاقة جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني وهذا ما أشارت إليه المادة (28) في الفقرة الثانية من المرسوم.

ومن خلال ما سبق يتضح بأن هناك نوعين من البطاقات العقارية وهي بطاقات قطع الأراضي الريفية التي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، أما النوع الثاني يتمثل في بطاقات العقارات الحضرية التي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري.

بالإضافة إلى النوعين السابقين، هناك نوع آخر من البطاقات وهي البطاقات الأبجدية وترتب حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق، لأن الهدف من نظام السجل العقاري هو التعيين الدقيق للعقار ومن ثم معرفة الشخص المالك له، لأن هذا الوصف الدقيق للعقار والمالك وكذا الأعباء الواقعة على العقار، يستخدم بصدد طلب المعلومات لتسهيل عملية البحث لمعرفة مالك العقار والتصرفات الواردة عليه.

أما بالنسبة للأشخاص المعنويين فترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأشخاص.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك نوع آخر من البطاقات وهي البطاقات الشخصية التي ترتبط بنظام الشهر الشخصي باعتبار شهر التصرفات في ظل هذا النظام يكون على أساس أسماء أصحابها وترتيب أبجدي باعتبار تاريخ ميلادهم، ونظرا لأن عملية المسح تتم بصفة تدريجية فإن هذا النوع من البطاقات لا يزال العمل قائم بالاعتماد عليها في المناطق التي لم تتم بها عملية المسح العام للأراضي، لهذا فإن هذه البطاقات تمسك بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح العام للأراضي، بحيث يقوم المحافظ العقاري باستبدال هذه البطاقات بأخرى خاصة بكل عقار أي مجموعة ملكية وإنشاء بالموازاة مع ذلك بطاقات أبجدية باسم مالك العقار وهذا بمناسبة نظام الشهر العيني.

ولقد نصت على هذا النوع من البطاقات الشخصية المادة (27) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي العام تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

أما فيما يخص التأشير على البطاقات فإنه يجب أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعة في كل عملية تأشير وأن يشمل على جميع البيانات من تاريخ العقد أو القرارات القضائية أو الوثائق ثم نوع الاتفاق أو الشروط أو السجلات التي تم شهرها كذلك الموثق أو الهيئة الإدارية أو القضائية المحررة للوثيقة المشهورة، وكذلك المبلغ الأساسي للثمن وما إليه من معلومات تفيد به في ذلك، كما يجب أن تكون الكتابة مقروءة وواضحة وأن يتم التسطير بالحبر الأحمر بعد كل إجراء، فإجراء الشهر لا يكفي وحده لترتيب الآثار وإنما لابد من التأشير بالحقوق المكتسبة على مجموعة البطاقات العقارية التي يتم إنشاؤها بمناسبة إعداد السجل العقاري⁽¹⁾.

حيث يتم إنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل عقار والتي تعتبر بمثابة بطاقة الهوية لهذا العقار بحيث تجرد فيها كافة البيانات والحقوق الواردة في على هذا العقار أو الحق العيني العقاري ومختلف التعاملات التي ترد عليه⁽²⁾.

كما أن المحافظ العقاري بمناسبة إشهاره لوثائق المسح يعفى من قاعدة الشهر المسبق المشترطة في الوثائق الأخرى الخاضعة للشهر بالمحافظة العقارية المنصوص عليها في المادة (88) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم المؤرخ في 1976/03/25 والمتضمن تأسيس

1- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 2000، ص 91.

2- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 123.

السجل العقاري، هذا ما جاءت به المادة (89) من نفس المرسوم والتي نصت على حالتين وهما:

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري أي عملية الإيداع لوثائق المسح العام للأراضي.

- عندما يكون السند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول جانفي 1971⁽¹⁾.

المطلب الثاني: أنواع الترقيم العقاري

يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، إذ يتم ترقيم العقارات إما ترقيميا نهائيا أو مؤقتا، فنجد أن المشرع نص على نوعين من الترقيم المؤقت بالرجوع إلى نص المادتين (13) و(14) من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين، ويصبح هذا الترقيم نهائيا بانتهاء المدة القانونية حسب الحالة إذا خلا من وجود أي اعتراض خلال الآجال المحددة.

لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب بيان أنواع الترقيم العقاري المؤقت والنهائي ، ونسلط الضوء على الترقيم في حساب المجهول وما يصاحبه من إشكالات وصعوبات في الجانب الواقعي والعملي باعتبار أن بعض العقارات تسجل في حساب المجهول مدة سنتين لتتحول فيما بعد إلى حساب الدولة إذا لم يتقدم أي شخص يطالب بتسوية وضعيتها لفائدته لنختم هذا المبحث بالحديث عن الدفتر العقاري وطبيعته القانونية وحجيته في إثبات الملكية في المناطق الممسوحة باعتباره أثرا للترقيم النهائي.

1- أورهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2012، ص 159.

الفرع الأول: الترقيم المؤقت

بالرجوع لنص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري فإننا نجد أن المشرع نص على نوعين من الترقيم المؤقت وهما الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين ويصبح هذا الترقيم نهائياً بانتهاء المدة القانونية حسب الحالة إذا لم يتم تسجيل أي اعتراض خلال الأجل القانونية المحددة لذلك.

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

لقد نص المرسوم (63/76) المعدل والمتمم المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في المادة (13)⁽¹⁾ على أنه: "...يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الجانب، ويصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد سجلت....".

نستخلص من هذه المادة أن الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر يكون على العقارات المسوَّحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة من السندات التي يعتد بها في إثبات الملكية العقارية وإنما يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

1- يذكر أن هذه المادة عدلت بموجب المرسوم التنفيذي رقم (123/93)، المؤرخ في 1993/03/19.

وعليه سنوضح فيما يلي وسائل إثبات الحيازة في الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والوثائق التي يعتمد عليها المحافظ العقاري لتكون أساسا لمثل هذا النوع من الترقيم العقاري المؤقت.

- وسائل إثبات الحيازة:

بالرجوع إلى نص المادة(13) في الفقرة الأولى من المرسوم (63/76) فإننا نستنتج أن وسائل إثبات الحيازة في الترقيم المؤقت هي:

أ- الحيازة الثابتة بسندات رسمية:

لقد وضحت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 04/09/2004⁽¹⁾ الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول بأن السندات تتكون من مجموعة العقود المؤقتة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم (63/76) والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية لإشهار العقارات آنذاك.

حيث أكدت المذكرة أن هؤلاء الأشخاص لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح لاستفادوا طبقا لأحكام المادة (12) من المرسوم (63/76) من الترقيم النهائي وهذا بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ومن بين السندات المثبتة لواقعة الحيازة نجد:

- شهادة الحيازة:

نص المشرع الجزائري انطلاقا من أحكام المادة (39) من القانون (25/90) المؤرخ في 18/11/1990⁽²⁾ المتعلق بالتوجيه العقاري وكذا المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 27/07/1991⁽³⁾ الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، كما أصدرت المديرية

1- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية 2004.

2- القانون (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر (26/95) المتضمن التوجيه العقاري المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 55.

3- المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36.

العامّة للأملاك الوطنية مذكرة تحت رقم (4123) بتاريخ 1991/10/14 أوضحت فيها أسباب تأسيس شهادة الحيّزة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار القانونية المترتبة عليها.

وتسلم شهادة الحيّزة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل الطلب وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري و مجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار مسح الأراضي العام⁽¹⁾.

ولا تحرر شهادة الحيّزة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 333926 المؤرخ في 2006/01/18⁽²⁾.

وشهادة الحيّزة لا تسلم الأراضي الممسوحة، وهذا شيء طبيعي ولكنها لا تسلم أيضا في الأراضي التي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود، أي أنها تسلم في الأراضي التي لا يحوز أصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها⁽³⁾.

وتخضع شهادة الحيّزة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد المسح العام للأراضي، وبالتالي يمكن اعتبارها سندا رسميا مشهرا يثبت واقعة الحيّزة الشرعية لطالب الترقيم العقاري وبذلك يحق له الاستفادّة من ترقيم مؤقت لمدة (04) أشهر أنها تعد حيّزة تسمح للمالك الظاهر باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب⁽⁴⁾.

- العقود التوثيقية:

وهي العقود التوثيقية التي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار، وأنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة، وهي الحالات التي تعرضت لها المذكرة رقم (3256) والتي اعتبرت غير دقيقة، حيث بينت المذكرة أنه في حالة مواجهة

1- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 109.

2- سايس جمال، الحيّزة العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية الجزائر 2014، ص 207.

3- حمدي باشا، مرجع سابق، ص 118.

4- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 125.

المحافظ العقاري لمثل هذه الحالات، فيجب عليه أن يعمل على تحديد هذه الحقوق العقارية المشاعة بناء على تحقيق يقوم به والذي لم يتأكد بناء على العقود التوثيقية المشهورة المقدمة له بأن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم، فإنه يعتمد على الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر ويعتبر هذه الوثائق قرينة على أن المالك الظاهر يحوز العقار لمدة تفوق 15 سنة(1).

ولكي تتاح الفرصة لمن أراد الاعتراض أن يسجل اعتراضه خلال الآجال القانونية حتى لا تضيع حقوق الأفراد باعتبار أن ما جاء في هذه العقود غير دقيق أو غير كاف أو أن هناك فرق بينهما وبين وثائق المسح العام التي أعدت من قبل اللجنة المختلطة بعد المعاينة الميدانية لهذه العقارات لاحتمال وجود تداخل في المساحات أو عدم وجود تطابق بين العقود والإسقاط الميداني، وكثيرا ما يحدث ذلك في الملكيات المتجاورة.

- الأحكام القضائية:

وهي تلك الأحكام الصادرة عن الجمعيات القضائية الفاصلة في المنازعات العقارية دون أن تتطرق لحق الملكية ويكون تاريخ الحكم قبل مرور لجنة المسح بـ15 سنة أو أكثر وبذلك فإنه يعتبر كقرينة على أن طالب الترقيم هو الحائز الفعلي لهذا العقار حيازة مشروعة لا تقل عن مدة التقادم المكسب(2).

ومن أمثلة هذه الأحكام نجد: حكم ثبوت الشفعة في الدعوى التي يرفعها الشفيع على البائع والمشتري أو حكم رسو المزاد الذي يشهر بالمحافظة العقارية ويطهر العقار من كل الحقوق العينية(3).

1- المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 18/05/1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم (63/76).

2- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 126.

3- طلحة ليلي، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2011، ص 81.

أ- إثبات الحيابة بسندات عرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971:

السندات العرفية هي المحررات المكتوبة والموقعة التي يعدها الأطراف بخلاف أوضاع وإجراءات إعداد السند الرسمي⁽¹⁾.

وهي تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا، من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص⁽²⁾ فإنه يمكن الاعتماد على العقود الثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق الصادر بموجب الأمر (91/70) المؤرخ في 15/12/1970⁽³⁾ في مسألة الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر لأن هذه العقود تبين مدة الحيابة القانونية للتقادم المكسب⁽⁴⁾، كما أن هذه العقود لها حجية في الإثبات، ويمكن الاحتجاج بها أمام القضاء ولقد أكدت على ذلك قرارات المحكمة العليا والتي اعتبرت أن هذا النوع من العقود، وعلى الرغم من أنها غير مشهورة إلا أنها تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها ومن هذه القرارات نجد القرار رقم 348178 المؤرخ في 12/04/2006 والذي جاء بمبدأ مفاده "العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق بموجب الأمر رقم (91/70) الثابتة وغير المشهورة صحيحة ومنتجة لآثارها".

ولقد جاءت المادة (328) من الأمر (58/75) المعدل والمتمم المتضمن التقنين المدني

على تحديد الحالات التي يعتبر فيها العقد العرفي ثابت التاريخ:

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير به على يد ضابط مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

1- أنظر المادة 326 مكرر 2 من الأمر (58/75) المعدل والمتمم المتضمن التقنين المدني.

2- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 15.

3- الأمر (91/70) المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة الموثق المعدل والمتمم بموجب القانون (02/06) المؤرخ في 20/02/2006 المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2006، العدد 14.

4- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، الطبعة 12، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 81.

- من يوم تسجيله وفقا لنص المادة (89) من المرسوم (63/76) (1).

- متى اكتسب تاريخا بمفهوم المادة (328) من القانون المدني (2) قبل الفاتح يناير 1971.

وفي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري أن يجري التحقيقات الضرورية وأن يتحرى في ذلك الدقة للتأكد من أن العقود العرفية المقدمة لها تتناقض في مضمونها مع معلومات يحتمل وجودها بالمحافظة العقارية، علما أنه في بعض الأحيان يمكن لأصحاب العقود أن يكونوا قد اكتسبوا الحقوق المطالب بها من أشخاص لهم حقوق مشهورة من قبل.

وعليه يتعين أن لا تقتصر التحقيقات والأبحاث التي يقوم بها المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وإنما على مستوى مديرية الحفظ العقاري (3).

وكما ذكرنا سابقا فإنه عند غياب أي اعتراض في الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة (13) من المرسوم 63/76 والمقدرة لمدة 04 أشهر، فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقار نهائيا لفائدة صاحبه ويحسم ذلك بإجراء أول بتاريخ إيداع الوثائق المسحية وكذا مراجع إشهار، ويعد في شأن العقار المرقم نهائيا دفتر عقاري فيما بعد استيفاء الإجراءات اللازمة.

ثانيا: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

سنعرض من خلال هذا الفرع إلى الحالة الثانية للترقيم المؤقت والذي تكون مدته سنتين (02) ويكون موضوعه العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات إثبات كافية ولا يمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء بطاقة التحقيق العقاري، فيقوم نتيجة لذلك بترقيمها طبقا للمادة (14) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أنه: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة

1- المادة 89 من المرسوم التنفيذي 63/76 "...عندما يكون المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخ ثابت قبل أول يناير 1971".

2- المادة 328 من الأمر (58/75) المعدل والمتمم المتضمن للتقنين المدني: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت...".

3- المذكرة 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2004/09/04.

للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية...".

ومفاد النص أنه في حال غياب السند الكافي، أو عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين فحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ويعتبر الترقيم خلال هذه المدة ترقيما مؤقتا يخول لصاحبه حق اللجوء إلى القضاء وله الحق في مباشرة الدعوى، غير أنه لا يستطيع نقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري محل الترقيم المؤقت إلا إذا تحول إلى ترقيم نهائي بعيد انقضاء المدة المحدد قانونا، أو متى ظهرت خلال هذه المدة نفسها وقائع قانونية جديدة تزيج الشك وتعكس الحقيقة القانونية على طبيعة العقار وملكيته⁽¹⁾.

وبالتالي فإن المحافظ العقاري إذا لم يتمكن من تحديد حقوق الملكية أو إذا لم يكن لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، فإنه يقوم بترقيم العقار باسم طالبه مؤقتا لمدة سنتين وقد تكون الحيابة بسند غير كافي لإثبات الحيابة وقد تكون بدون سند أصلا وبيان ذلك كما يلي:

أولا: حيابة العقار بسند غير كاف للإثبات

يمكن حيابة سندات عقارية ولو غير كافية في بعض الحالات من الأخذ بعين الاعتبار عناصر المعلومات المحتواة فيها وعند الاقتضاء اعتبار طلب الترقيم في السجل العقاري مؤسس⁽²⁾.

1- المادة 2/14 من المرسوم 63/76 "...ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتنبئ بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني".

2- ليلي زروقي، وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2016، دار هومة، الجزائر، ص 508.

ولقد وضحت هذه الحالة المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية عندما تكلمت عن الشروط الموضوعية للتسوية عند غياب حقوق مشهورة وميزت بين ثلاث حالات من بينها الحالة التي تكون بحوزة طالب الترقيم سند غير كاف لإثبات الملكية⁽¹⁾، وهي الحالة التي تهمنا الآن وبينت بأن الأمر يخص العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو تبادل أو قسمة والتي يتضمن البعض منها تاريخ ثابت بعد صدور قانون التوثيق لسنة 1970.

والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق لتبين وجود قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها، يتعين في هذه الحالات التحقق من أن التاريخ الثابت أو تاريخ مرور فرقة المسح، الذي هو هنا التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية غير الممسوحة وهنا نميز بين:

أ- عقود عرفية قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها الثابت:

العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت والتي تأخذ بعين الاعتبار هي أساسا تلك المسجلة ما بين جوان 1983 (نص قانون المالية التكميلي لسنة 1983 الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية) وديسمبر 1992 (قانون المالية لسنة 1993 الذي يلغي النص الأول المذكور).

يمكن لها من جهة أخرى أن تكتسب تاريخ بموجب الوسيلة الثانية والثالثة المنصوص عليها في المادة 328 من الأمر (58/75) المعدل والمتمم المتضمن التقنين المدني (الوسيلة الثانية من يوم ثبوت مضمونه في محرر آخر محرر من طرف موظف عام)، الوسيلة الثالثة (من يوم ثبوت التأشير عليه على يد ضابط عام مختص) بالنسبة للوسيلة الرابعة (من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خذ أو إمضاء).

1- المذكرة رقم 4618، مرجع سابق.

ب- عقود عرفية معدة قبل المسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها المفترض:

الحالات التي لا تتضمن فيها العقود العرفية على تاريخ ثابت لكن يمكن استنتاج يوم تحريرها على ضوء فحص دقيق يمكن مواجهتها عموماً في الافتراضات التالية:

فعلاً يمكن الملاحظة بين الوحدات العقارية المجاورة أو الواقعة بجانب العقار المسجل في حساب "المجهول" موضوع طلب الترقيم العقاري أن البعض منها قد مسحت باسم أشخاص يحوزون عقود عرفية تتضمن أو لم تتضمن تاريخاً ثابتاً قد استفادوا فيما بعد من ترقيم مؤقت مدة سنتين بل لمدة أشهر وهم حائزون حالياً على دفاتر عقارية أو في انتظار الحصول عليها⁽¹⁾.

وبالتالي فالعقود المحررة بعد صدور قانون التوثيق أو المحررة قبل مرور أعوان المسح كلها عبارة عن سندات غير كافية للإثبات ويتعين على المحافظ العقاري ترقيمها مؤقتاً لمدة سنتين حتى يتسنى لكل أصحاب الحقوق الأخرى الاعتراض في الآجال القانونية وفق الإجراءات.

ثانياً: حيابة العقار بغير سند:

في بعض الحالات يفتقر العارضين لأي سند يتعلق بحق الملكية من الصعب جداً فحص هذه الوضعيات لهذا السبب يجب بذل أقصى العناية عند التكفل بها⁽²⁾. ولقد عالجت المذكرة رقم (4618) المشار إليها أعلاه الحالة التي تكون فيها الحيابة بغير سند، وكادت على ضرورة بذل أقصى العناية للتكفل بهذه الوضعيات التي لا يحوز أصحابها لأي سند، وقد أحالت ذات المذكرة (4618) البحث في مدة توافر الشروط القانونية للحيابة إلى أحكام المادة (808) من القانون المدني للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيابة حقيقة وفعلية قبل شروع فرقة المسح في عملية تحديد مجموعة الملكية المعينة على الأقل، وبالتالي يجب أن تكون

1- ليلي زروقي، وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 509.

2- ليلي زروقي، وعمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 510.

الحياسة بأعمال مادية ظاهرة للعيان، كشلل حقيقي للسكن، أرض فلاحية مزروعة، سياج...، وما إليه من مظاهر الحياسة مع ضرورة توافر شروطها، بأن تكون مشروعة وقانونية.

وفي إطار عمليات الترقيم العقاري في السجل العقاري التي يباشرها المحافظون العقاريون مباشرة بعد إيداع وثائق المسح، يتقدم بعض الأشخاص المستفيدين من الترقيم العقاري المؤقت، أثناء الفترة المتعلقة به، بطلب الحصول على شهادات الترقيم العقاري المنصوص عنها بموجب المادة (2/353) من قانون التسجيل المعدل والمتمم⁽¹⁾.

فشهادة الترقيم المؤقت تسلم بناء على تقديم طلب من أصحاب الحقوق إلى المحافظ العقاري وهي تقتصر فقط على العقارات المرقمة ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر أو سنتين. وتعتبر هذه الشهادة بمثابة شهادة الحياسة أو عبارة عن سند رسمي يثبت واقعة الحياسة، وهذا ما أكدت عليه المادة 10 من القانون (22/03) المتضمن قانون المالية لسنة 2004⁽²⁾، وبالتالي يعتبر صاحب شهادة الترقيم المؤقت في مركز واضع اليد على العقار بسند.

وبذلك يمكنه التصرف في العقار، كما يمكنه بصفته حائز الحصول على رخص التعمير، إذ يجوز للحائز أن يستند على شهادة الترقيم من أجل طلب رخصة البناء أو رخصة هدم أو أي شهادة من شهادات التعمير بالمفهوم الواسع لها⁽³⁾.

كما أكدت على ذلك أحكام المرسوم التنفيذي رقم (19/15) الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 2015/01/25 والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم

1- مذكرة رقم 11387 مؤرخة في 2012/11/19 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بشهادة الترقيم العقاري المؤقت-نموذج.

2- القانون (22/03) المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2003 العدد 83 الذي تضمن تعديل المادة 353-02 من قانون التسجيل.

3- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 156.

(176/91) المؤرخ في 28/05/1991⁽¹⁾ لاسيما شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، كما له الحق في أن يرهن العقار من أجل الحصول على قروض بنكية⁽²⁾.

لكن هناك شروط وإجراءات محددة يجب إتباعها في تسليم شهادة الترقيم المؤقت نذكر منها فيما يلي:

1- أن يكون الترقيم مؤقتا لمدة (04) أشهر أو سنتين وهذا حسب نص المادة (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976.

2- يجب أن يقدم صاحب الحق طلبا إلى المحافظ العقاري، لأن شهادة الترقيم لا تسلم إلا على أساس طلب صريح يتقدم به المستفيد من الترقيم المؤقت بحيث يسلم له من خلال فترة الترقيم المؤقت فقط، وهذا ما أكدته المذكرة (11387) المؤرخة في 2012/11/19 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

3- تسجيل شهادة الترقيم المؤقت بسجل الإيداع باعتبارها ترتب آثارا قانونية كما ذكرنا سابقا وهذا ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم (5616) المؤرخة في 28/12/1991 التي أكدت على أن شهادة الترقيم المؤقت لها نفس الأثر الذي ترتبه شهادة الحياة المنصوص عليها بالمادة (39) من القانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري، وبالتالي يجب أن تدون عبارة شهادة الترقيم المؤقت في سجل الإيداع ويكون هذا مقابل رسم ثابت مقداره 500 دج.

4- يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية المعنية.

5- تحرر هذه الشهادة وتمضي وتختتم من طرف المحافظ العقاري ثم تسلم لصاحبها.

1- المرسوم التنفيذي (19/15) المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2015، العدد 07.

2- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 128.

بعد أن تطرقنا فيما سبق إلى الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر وستين، نجد أن هناك نوع آخر من الترقيم وهو الترقيم في حساب المجهول، إذ أن العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول بلغ مستوى معتبر، الأمر الذي يشكل بذاته صعوبات وعراقيل تعترض مصالح المحافظة العقارية في إطار تسويتها لهذه العقارات في الجانب العملي سواء في أجل الستين أو بعد انتهاء مدة الستين وتحويله إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة.

فقد أثبت الواقع أن هذه الوضعية كشفت عن نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح (غياب التحديد، غياب الطبيعة القانونية) بالنسبة للبلديات أو أقسام إقليم البلديات التي وضعت وثائق المسح التي تخصها حيز التنفيذ، الأمر الذي أفرز عن عدد ليس بالهين من شكاوى المواطنين الذين يطالبون بصفة مشروعة ترقيمًا مؤقتًا أو نهائيًا في السجل العقاري⁽¹⁾، مما جعل مصالح الإدارة المركزية تتدخل لإيجاد حلول لهذه الوضعيات من خلال التعليمات والمذكرات الصادرة في هذا الشأن.

ثالثًا: الترقيم في حساب المجهول

لقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعليمات رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24⁽²⁾ والمتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والتي حددت من خلالها كيفية مسك جدول الحساب، الذي هو عبارة عن بطاقة التعريف لكل مالك يضم خلاصة مسح الأراضي وتدون فيه جميع العقارات التي يملكها المالك تحت رقم الحساب الخاص به سواء أكان هذا المالك شخص طبيعي أو شخص معنوي وترتب كما يلي:

- الرقم (00001) خصص لحساب الدولة.

- الرقم (00002) خصص لحساب الولاية.

1- المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2003/05/03 المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول" حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

2- التعليمات رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

- الرقم (00003) لحساب البلدية.
- الرقم (00004) لحساب مجهول.
- الرقم (00005) لحساب الأملاك الوقفية.

ثم حساب الأشخاص وترتب ترتيباً أبجدياً حسب الألقاب، وما يهمننا في هذا الجزء من البحث هو الحساب المجهول وهو رقم الحساب المتعلق بالعقارات التي يبقى حائزها أو مالكيها مجهولاً بالنسبة لفرقة المسح نتيجة العديد من الأسباب، لعدم تقرب الشخص المعني من لجنة المسح والمطالبة بحقه أو عدم تقديمه السندات الكافية التي تثبت أحقيته للعقار، كما قد تكون أيضاً لعدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة تفي أداء مهامها أو عدم قيامها بالتبليغ أو إشعار المرور للمعنيين للحضور أثناء العمليات الميدانية لهذه الفرقة⁽¹⁾.

وقد أولت المديرية العامة للأملاك الوطنية أهمية لعلاج وتسوية مثل هذه الوضعيات من خلال عدة مذكرات وتعليمات في هذا الشأن نذكر منها:

التعليمية رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري التي نوهت بأن التعديل الذي مس المرسومين (62/76) و(63/76) أكد على مجموعة من المسائل منها:

- أن عملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية تمكن أن تتم بالقسم المساحي أو مجموعة الأقسام المساحية المكونة للبلدية.
- إن مدة الترقيم المؤقت خفضت من خمسة سنوات إلى (04) أشهر إذا كان العقار موضوع حيازة بلغت المدة القانونية للتقادم المكسب وإلى سنتين في حالة ما إذا لم يكن للحائز أي سند للإثبات أو كان غير كاف.

1- بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق ص 148.

كما نصت ذات التعليمات على أن الترقيم المؤقت في حالة العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح يجب أن ترقم ترقيماً مؤقتاً لفائدة الدولة ثم يتحول هذا الترقيم إلى نهائي بعد انتهاء مدة السنتين شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعيته عقاره خلال هذه الآجال⁽¹⁾.

كما صدرت في ذات الشأن كذلك المذكرة رقم (2421) المؤرخة في 2003/05/03 الموجهة إلى كل من: السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والسادة مدراء الحفظ العقاري والسادة مدراء أملاك الدولة الذين كلفوا بالتبليغ وإعلام المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

ولقد وضحت هذه المذكرة كيفيات تسوية وضعيته العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، المسجلة في حساب "المجهول" وحالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة بالمحافظة العقارية، قبل إعداد مسح الأراضي العام إذ أن أصحاب هذه الحقوق لا يمكنهم التصرف فيها بصفة عادية (إعداد شهادة عقارية بعد الوفاة، المبادلة، هبة، بيع، رهن... الخ) بسبب عدم إنجاز مسح الأراضي العام لبلدية موقع العقارات بصفة سليمة، وتتم إجراءات التسوية بتقديم طلب الترقيم الذي يتم دراسته من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً ويجب أن يرفق الطلب بنسخة من السند القانوني للملكية وعند اللزوم بالفريضة، وهذا ما يتماشى مع مضمون المادة (14) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تحول إمكانية تحويل الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم عقاري نهائي "...ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معنوي".

1- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية، طبعة 2013، دار هومة، الجزائر، ص 442.

ويشرع على إثرها المحافظ العقاري في دراسة طلب الترقيم العقاري الذي يجب أن ينصب من جهة على سند الملكية نفسه، ومن جهة أخرى على العقار المفترض تسجيله في حساب المجهول الذي يجب أن يتوافق مع سند الملكية المعني⁽¹⁾.

ويجب بالمناسبة على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن سند الملكية قد أشهر فعلا وبطبيعة الحال أنه يعتبر بالنظر إلى البطاقة العقارية، حقا حاليا، كما خصت ذات التعليم بالتسوية حتى السندات المشهورة قبل الأول من مراس 1961 وأنت على بيان الطرق العملية للتسوية، كما صدرت في هذا الشأن كذلك المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 الموجهة إلى كل من:

- السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- السادة مدراء الحفظ العقاري والذين كلفوا بالتبليغ إلى المفتشين الجهويين لأمالك الدولة والحفظ العقاري.

ولقد وضحت هذه المذكرة وبينت السندات الرسمية والسندات العرفية، بل تكلمت حتى على الحيازة في حالة الغياب الكامل لسند الملكية وكيفية تقديم الطلبات المتعلقة بتطهير الأملاك المدرجة في حساب المجهول، بحيث يقدم طلب إلى السيد مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقيد هذه الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض مقابل تقديم وصل إلى الطالب، وبعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة الذي يبدي رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار بالنسبة إليه، كما يرسل مديرية مسح الأراضي لتنتقل إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق وإذا استلزم الأمر وثيقة قياس، كما بينت هذه المذكرة الآجال المحددة لرد هذه الإدارات المعنية على مراسلات مدير الحفظ العقاري⁽²⁾.

1- المذكرة رقم 2421، مرجع سابق.

2- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 512.

ولكن نجد أن المشرع تدخل بموجب التعديل الأخير الذي جاء به القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 من خلال نص جديد يتمثل في المادة 23 مكرر والتي أكدت بأنه: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة"، أي أنه لم يبق ما يسمى بحساب المجهول، وسنخرج الآن للحدوث عن نوع ثان من الترقيم وهو الترقيم النهائي من خلال الفرع التالي:

الفرع الثاني: الترقيم النهائي

بعد أن تكلمنا عن الترقيم المؤقت وأنواعه والمدة القانونية لكل نوع وحالات الاستفادة منه، قبل أن يصبح ترقيماً نهائياً متى انقضت هذه المدة دون تسجيل أي اعتراضات أو احتجاجات.

سنعرض من خلال هذا الفرع إلى بيان الترقيم النهائي والأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في ترقيم العقارات ترقيماً نهائياً، يجسد بإعداد دفتر عقاري يسلم للمالك المعترف به.

ويعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها أو أصحاب الحقوق عليها سندات معند بها قانوناً في إثبات الملكية والحقوق العقارية، كما يعد الترقيم نهائياً أيضاً إذا تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي وذلك في حالة معدم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء، ويثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض، وبذلك تصير الوضعية القانونية النهائية للعقار هي تلك المدونة على السجل العقاري من طرف المحافظ العقاري.

وهذه الوضعية لا يمكن مراجعتها أو الطعن فيها أو إعادة النظر فيها، إلا عن طريق القضاء طبقاً للمادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

أولاً: حالات الترقيم النهائي

بالرجوع لنص المادة (12) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي تنص على أنه: "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

وينقل المحافظ العقاري تلقائياً عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تتضمن مدة صلاحيتها".

كما أن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات المسوَّحة باعتماده على الوثائق المسحية وبمجرد استلامها بموجب محضر استلام⁽²⁾، وأن الترقيم يعتبر قد تم بأثر رجعي من يوم الإمضاء على هذا المحضر ويعتبر هذا التاريخ مهماً لأنه يعتبر نقطة بداية لحساب آجال الترقيم المؤقت، وهو ذاته تاريخ الإجراء الأول المدون في الدفتر العقاري.

كما أن المحافظ العقاري يعتمد على كل المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة وحدود ومساحة العقارات، وتكون هذه المعلومات مدونة في البطاقة العقارية (T10) وبدراسة هذه الوثيقة المهمة في عملية الترقيم يتبين وجود حالة خاصة بالسند المتوفر، حيث تبين لنا وجود الحالات التالية:

- عقارات بسندات ويذكر فيها مراجع إظهارها وتاريخها.

1- بن عامر محمد، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص علوم إدارية بعنوان " النظام القانوني للمسح والحفظ العقاري"، السنة الدراسية 2013/2014، جامعة ابن خلدون تيارت، ص 16.

2- المادة 11 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- عقارات دون سندات لكنها محل حيازة متوفرة على كل الشروط القانونية أي هادئة وعلانية ومستمرة ولمدة تسمح لحائزيها بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب، وهذا ما أكدته المواد (827) و(828) من القانون المدني.
- عقارات لم يكن مطالب بها من طرف أي شخص.

وحالة الترقيم العقاري النهائي تترتب عن معاينة السند القانوني المقدم الصحيح والقاطع بحجته في إثبات الملكية العقارية بحسب التشريع النافذ عند إعداد السند، إذ أن السندات والوثائق المعدة وفقا للشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها قانونا، لا تترك مجالا للشك بخصوص ملكية العقار، وهذه الوضعية لا يمكن مراجعتها أو الطعن فيها أو إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء طبقا لأحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أما السندات التي يعتمد عليها كأساس للترقيم النهائي بأنها تملك السندات الصادرة من الجهات الرسمية المخول لها تحرير العقود بحق الملكية العقارية سواء أكانت هذه السندات توثيقية، إدارية أم قضائية وسواء أكانت مشهورة أم غير مشهورة وهي كالتالي:

السندات الرسمية: هي تلك السندات الصادرة من جهات رسمية مخول لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية، سواء كانت هذه السندات توثيقية، إدارية أو قضائية وسواء كانت مشهورة أو غير ذلك.

فالسندات التوثيقية: هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إذا حضروا⁽¹⁾.

1- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 130.

السندات الإدارية: وهي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه، وقد عرفت الجزائر هذا النوع من السندات خلال فترة الاحتلال الفرنسي في إطار ما يعرف بالعقود الإدارية المسلمة من إدارة أملاك الدولة وتتمثل في صنفين أساسيين:

- السندات المحررة والمسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 وهذا النوع موجود بكثرة لكونها تتعلق بعدد هام من الدواوير في الجزائر، قسنطينة ووهران.

- السندات المحررة والمسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية والمنصوص عليها بالقوانين المؤرخين في 16 فيفري 1897 و 04 أوت 1926⁽¹⁾.

لكن ينبغي الملاحظة أن هذه السندات أصبحت في الوقت الراهن لا تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تكون موضوعها، فالتعيين العيني والقانوني للملكية التي كرستها أصبحت أكثر صعوبة بسبب الشيوخ وكذلك القسمة المخفية، فهي تظهر غير دقيقة حاليا.

ولاستغلال هذه الوثائق أحسن استغلال أن ينبغي على المحافظات العقارية أن تشرع في بحوث للتأكد ما إذا كانت فالقطع الأرضية المعنية لم تكن محل تغيير أو تعديل (القسمة مثلا).

بعبارة أخرى يجب أن ترفق هذه السندات دائما بشهادات السلبية ولذلك للتأكد من الحالة الراهنة للعقارات أو الحقوق العينية المتعلقة بها

وقد استمر العمل بالعقود الإدارية من قبل الإدارة الجزائرية حتى بعد الاستقلال، لأن عرض الملكية الخاصة للأفراد لوحده لا يستطيع تلبية حاجيات السوق العقارية، ونذكر من بين هذه السندات:

1- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 10، دار هومة، الجزائر 2014، ص 46.

- العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن المساكن أو القطع الأرضية طبقاً للأمر رقم 188/67 المؤرخ في 1967/09/27.
- عقود التنازل عن القطع الأرضية بمقتضى الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات.
- عقود التنازل طبقاً للقانون (01/81) المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو العقاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.
- عقود الاستصلاح المبرمة في ظل القانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التطبيقي له رقم (724/83) المؤرخ في 1983/12/10.
- العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية تنفيذاً للمرسوم (212/85) المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة.
- العقود الإدارية المحررة طبقاً للقانون (30/90) و المؤرخ في 1990/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾.
- العقود الإدارية المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم (289/92) المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساهمات الاستصلاحية.

1- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 47 و 48 و 49.

- العقود المحررة في إطار المرسوم التنفيذي رقم (483/97) المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفية منح حق الامتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية⁽¹⁾.

كما أن السندات الرسمية قد تكون مشهورة خضعت لأحكام المادة (397) من القانون المدني وقد تكون غير مشهورة.

أ. **السندات الرسمية المشهورة:** هي سندات تتعلق بحق الملكية العقارية والتي استوفت الرسمية والإشهار وتخرج من هذه الطائفة العقود الرسمية المشهورة التي لم توضح فيها بدقة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار والتي تدخل ضمن طائفة حالات الترقيم المؤقت التي سبق الإشارة إليها.

ب. **السندات الرسمية غير المشهورة:** هي المحررات الرسمية التي لم يتم إشهارها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق، ومنه اعتبارها من المحررات الناقلة لحق الملكية وهي⁽²⁾:

العقود التوثيقية غير المشهورة:

ومن بين السندات التي يمكن إدراجها ضمن هذه الطائفة عقد القسمة الذي لم يكن قبل صدور الأمر رقم (74/75) وجوبي الشهر وإنما كان شهره اختياريا والذي يعتبر عقد رسميا ناقلا للملكية العقارية، وبالتالي فهو مقبول كأساس يعتمد عليه لترقيم العقار ترقيما نهائيا.

الأحكام القضائية:

تعتبر الأحكام القضائية سندات رسمية يعتمد عليها في الترقيم النهائي إذا كانت متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم ويشترط فيها بأن تكون نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وأن تكون متعلقة بالملكية العقارية وأن تتضمن التعيين الدقيق للعقار

1- عمر حمدي باشا نفس المرجع ، ص 50.

2- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 130.

موضوع الترقيم النهائي، وكل حكم لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليه ضمن حالات الترقيم النهائي، وإنما إدراجه كأساس للترقيم المؤقت⁽¹⁾.

ويتوج الترقيم النهائي بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر سند الملكية يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية طبقاً للمادة (19) من الأمر (74/75) المذكور آنفاً، والذي يسلم إلى العقار الممسوح ويجب أن يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية⁽²⁾.

وكما سبق وأن رأينا بالنسبة لترقيم المؤقت فإن المحافظ العقاري يسلم شهادة إدارية تثبت الترقيم المؤقت التي اعتبرها المشرع من حيث الحجية كشهادة الحيابة المنصوص عليها بنص المادة (39) من القانون (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، فإن الأمر يختلف بالنسبة للترقيم النهائي، لأن المحافظ العقاري لا يسلم شهادة إدارية تثبت الترقيم النهائي ولكنه يمكن المالك من الحصول على وثيقة غاية في الأهمية كونها تعتبر بطاقة هوية العقار الذي تمتلكه هذه الوثيقة هي ما عبر عنه المشرع بالدفتر العقاري (Livret Foncier) باعتباره أثراً من آثار الترقيم النهائي.

ثانياً: الدفتر العقاري أثر للترقيم النهائي

تعريف الدفتر العقاري:

يعرف الدفتر العقاري أنه: "سند للملكية العقارية والحقوق العقارية الأخرى ويضمن لها الحماية الكافية ويكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير"⁽³⁾، كما يعرف أيضاً: "أنه تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق

1- لبيض ليلي، نفس المرجع، ص 130 و131.

2- خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 117.

3- حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرياح، ورقة 2012-2013، ص 06.

عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير"⁽¹⁾، كما يعرفه الأستاذ مازود (Mazaud) أنه: "سند يحمي الملكية العقارية، ووسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار"⁽²⁾.

فمن خلال هذه التعاريف نجد أن الدفتر العقاري كرس من أجل تحقيق حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، ودعم الائتمان العقاري من خلال ما يتضمنه الدفتر من بيانات ومعالم وحدود واضحة نافية للجهالة.

ولقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة (32) من المرسوم (32/73) المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/02 المتضمن قانون الثورة الزراعية، إذ نصت على أنه بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي ووضع مختلف الوثائق كما هو منصوص عليها في المادة (25) من الأمر (73/71)⁽³⁾ يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية، والدفتر العقاري هو عبارة سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الانتهاء من عمليات المسح العام في إقليم بلدية ما يعده المحافظ العقاري بنقل البيانات المدونة على البطاقة الخاصة بعقار ما، كما تسجل في ذات الدفتر العقاري التصرفات التي لحقت على العقار وهذا ما أكدته المادة (19) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المعدل والمتمم والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكية".

1- حمدان حسنين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة 2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2002، ص 43.
2 - Mazaud, Leçons de droit civil, T3, sureté et publicité foncière, 3ème édition, France 1988, p590.

3- الأمر (73/71) المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية الجريدة الرسمية، العدد 97 المؤرخة في 1971/11/08.

ثالثاً: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجته في إثبات الملكية العقارية

1) الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:

إن الحديث عن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري تطرح إشكالية أساسية وهي هل يمكن اعتبار أن الدفتر العقاري وثيقة إدارية أي عقد إداري أم أنه قرار إداري؟ وسنفضل كل حالة على حدا فيما يلي:

أ-الدفتر العقاري عقد إداري: ولبيان هذه المسألة علينا أولاً توضيح الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري

فقد عرّف الدكتور محمد الصغير بعلي العقد الإداري بأنه: "العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقاً لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"⁽¹⁾.

ويستخلص من هذا التعريف أن العقد الإداري يتضمن ثلاث ضوابط:

- أن تكون الإدارة طرفاً في العقد.
- اتصال العقد بنشاط مرفق عام.
- إتباع أساليب القانون العام.

فإذا قمنا بإسقاط هذه الضوابط على الدفتر العقاري نجد أن الإدارة الممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفاً متعاقداً، بل هي جهة مخولة لإعداد وإصدار هذه الوثيقة، وبالتالي فالعقد لا يكون أي طرفيه شخص من أشخاص القانون العام لا يمكن اعتباره عقداً إدارياً.

ومن المتفق عليه أن العقد يعبر عن تطابق إرادتين وهو ما لا يتوافر في الدفتر العقاري، على اعتبار أنه صادر من إرادة منفردة للإدارة ولا يوجد مكان مخصص لتوقيع المستفيد فيه، وبالتالي فإن مسألة تطابق الإرادتين مستبعدة.

1- رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 252.

أما عن اتصال بنشاط مرفق عام، فيمكن القول أنه يحقق أهداف المرفق العام والمتمثلة في استقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص، وبالتالي تنظيم السوق العقارية لأن العقار هو أساس الاستثمار الذي يكون إلا على عقار محدد المعالم ومثبت بسند ملكية لا يرقى له الشك.

أ-الدفتري العقاري قرار إداري:

باعتبار الدفتري العقاري قرار إداري فإن الإدارة تتخذ بموجب قوتها وتمتعها بامتيازات السلطة العامة، غايتها في ذلك الوصول إلى مساعيها وتحقيق أهدافها، وفي هذا الإطار أطلق العميد " قيدل" قوة الإدارة في هذا المجال بتعبير "قوة الشيء المقرر" وذلك على غرار قوة الشيء المقضي به التي تتمتع بها الأحكام القضائية.

إن المفهوم العام للقرار الإداري يتسم بصفة العمومية والتجريد، لكن عند إسقاطه على الدفتري العقاري كقرار إداري يضيف عليه صفة الخصوص والتجسيد، وبالتالي فإن الدفتري العقاري باعتباره قرار إداري تنفيذي نهائي فإنه يتميز بالخصائص التي يتميز بها القرار الإداري بمفهومه العام وهي:

- الدفتري العقاري صادر عن سلطة إدارية مختصة والمتمثلة في المحافظة العقارية.

- قرار نهائي تنفيذي، فهو قرينة قانونية لتكريس الملكية العقارية وحمايتها.

- أنه يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري⁽¹⁾.

فبالرجوع إلى أن المحافظة العقارية هي إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري وهي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية التي تخضع للتوظيف العمومي، فهي بذلك إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع.

1- حميداتو خديجة، مرجع سابق، ص 15.

وإن الإدارة بإصدارها لهذا القرار - الدفتر العقاري - غايتها في ذلك إقرار الحقوق وحمايتها فهي بذلك تحقق مصلحة خاصة وتهدف إلى تحقيق مصلحة عامة من خلال استقرار المعاملات والحفاظ على المعاملات بقيديها في السجل العقاري الذي يعد مرجعا في عملية البحث والتحري عن الذمة العقارية للأموال العقارية العامة والخاصة، أما عن إمكانية الطعن في القرار الإداري، فالدفتر العقاري هو سند إداري يسلم إلى أصحاب الحقوق العينية على عقارات تم مسحها في إطار مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بعد إعداده وتحريه من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا⁽¹⁾.

وهو الوضع الذي يدعو إلى نشوء اعتراضات ونزاعات لا يمكن النظر فيها إلا عن طريق القضاء عملا بأحكام المادة (16) من المرسوم (63/76) المذكور سابقا.

ب- كيفية إعداد وتسليم الدفتر العقاري:

يتم إعداد الدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري المختص إقليميا إلى من ثبت حق الملكية لفائدته وفق النموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976⁽²⁾ المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري كما نصت عليه المادة (54) من المرسوم (63/76)، كما ألزم المشرع المحافظ العقاري على ضرورة مراعاة حالات الترقيم المنصوص عليها في المواد (12)، (13)، (14) من المرسوم التنفيذي (63/76) الذي بعد أن يصبح ترقيما نهائيا أثناء إعداد جداول الإجراء الأول مع ضرورة دفع رسم الإشهار المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 1992 والذي تم تعديله - الرسم العقاري للإشهار بموجب قانون المالية 2004 السالف الذكر - فإن ذلك العقار يعود لمالك واحد فلا إشكال إذ يسلم له الدفتر العقاري.

1- العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، مجلة متخصصة تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2004، ص 28.
2- القرار الوزاري الصادر بتاريخ 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 20.

أما إذا تعلق الأمر بأمالك مشاعة بين شخصين أو أكثر فإنه لا يعد إلا دفتر واحد يودع لدى المحافظة العقارية يأخذ عنه الملاك نسخة مصورة إلا إذا اتفق الشركاء المشاعين على تعيين وكيل من بينهم يسلم له الدفتر العقاري، وفي كل الأحوال يشار على بطاقة العقار المطابقة للدفتر العقاري إلى الجهة التي سلم لها الدفتر العقاري.

أما في حالة نقل ملكية العقار المثبت بموجب دفتر عقاري أو إذا أثقل بعبء أو شرط كالرهن أو وقع عليه حجز تحفظي، فإن هذا الأمر لا يؤدي إلى استحداث بطاقة جديدة للعقار، وإنما يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري بالتأشير عليه بالموازاة مع البطاقة العقارية والبطاقة الأبجدية اللتان تم الإشارة إليهما فيما سبق.

(2) حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية:

إن استحداث السجل العقاري عن طريق مسح الأراضي العام وسن ترسانة من النصوص القانونية، كانت خطوة هامة سعيًا من المشرع لتثبيت حق الملكية وإحداث سندات لإثباتها، هذا بالنظر إلى أهداف المسح العقاري نجده أكثر ما يصبوا إليه هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق من أجل ضبط الملكية العقارية وتسهيل تداولها وبعث الائتمان العقاري، فالدفتر العقاري يعتبر النطاق الطبيعي للوضعية القانونية الآنية للعقارات ولا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام يتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم⁽¹⁾.

وسنعرض بيان هذه الحجية من خلال دراسة موقف المشرع ثم القضاة حول الحجية القانونية للدفتر العقاري:

1- مجيد خلفوني، قاضي، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، ص 15.

1- موقف المشرع الجزائري:

تنص المادة (33) من المرسوم (72/73) المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الصادر تنفيذا للأمر (73/71) المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية والتي نصت على ما يلي: "...إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية".

كما نصت المادة (19) من الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "...تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكية...".

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري فهو يشكل أهم منتجاتها ونظرا للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني، فإنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح لأن الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق⁽¹⁾.

ومنه نستنتج أن المشرع أقر بأن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة باعتباره يعبر عن الوضعية القانونية الآنية لهذه العقارات ولا يسلم لصاحبه إلا بعد إجراء تحقيق عقاري ميداني لا يمكن إعداده إلا إذا كان الترقيم نهائيا.

1- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 15.

2- موقف القضاء:

لقد سائر القضاء موقف المشرع فيما يتعلق بإعطاء الدفتر العقاري الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية، فلقد ثبت القضاء الممثل في المحكمة العليا وذلك عندما رفض قضاة المجلس الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية واعتبرته المحكمة العليا بمثابة خطأ في تطبيق القانون بمناسبة قرارها رقم 197920 المؤرخ في 16/03/1994⁽¹⁾، وكذلك قرارها رقم 108200 المؤرخ في 16/03/1994⁽²⁾.

كما أن القرار رقم 259635 المؤرخ يفي 21/04/2004⁽³⁾، جاء بنفس الأمر الذي أتى به القرار السالف الذكر كونه اعتبر بأن الاعتماد على الدفتر العقاري كسند ملكية تطبيقاً سليماً للقانون، ويتجلى من خلال المبدأ التالي: "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمادة (19) من الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالتعيين باعتماد القضاة على التصريحات دون جدوى".

فبالرجوع إلى القرارين المشار إليهما أعلاه، والأوامر والمراسيم التي تكلمت عن الدفتر العقاري نجدها صريحة وواضحة في مضمونها وكلها تفيد بأن الدفتر العقاري سند يسلم إلى شخص المالك الذي حدد عقاره تحديداً كلياً بعد إعداد عملية المسح العام للإقليم، كما أن هذا الدفتر يعتبر السند الوحيد والأقوى في إثبات الحق العيني العقاري الأصلي.

مما سبق نستنتج أن ميزة إحداث أثر قانوني متوفرة، حيث أن حجية الدفتر العقاري جلية ومطابقة في مجال إثبات الملكية العقارية.

1- المجلة القضائية، العدد 01 سنة 2001، ص 252.

2- المجلة القضائية، العدد 02 سنة 1995، ص 80.

3- المحكمة العليا الغرفة العقارية، قرار رقم 259635 المؤرخ في 21/04/2004 المنشور بالمجلة القضائية لسنة 2005، العدد 01، ص 334.

المبحث الثاني: المنازعة الناتجة عن الترقيم العقاري وآليات تسويتها

تأخذ عملية تأسيس السجل العقاري الحيز الأكبر ضمن إجراءات ترقيم العقارات المسوَّحة، إذ يعد أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية، ولما كان إجراء الترقيم في السجل العقاري فلا بد لهذه العملية أن تكون مطابقة للوضعية الآنية للعقارات، وهذا بعد أن تقوم لجنة المسح بإجراء التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة المتمثلة في الأخطاء المادية وحقوق المالك الحقيقي، لتبقى المنازعات التي فشلت في تسويتها موقوفة على دور المحافظ العقاري في عملية الترقيم أو على القضاء بحسب الأحوال والمعطيات.

ولهذا فسوف نتطرق في هذا المبحث إلى التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري من خلال بيان الإشكالات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وإشكالات الترقيم المؤقت و النهائي كما سنتعرض إلى كيفية تطهير العقارات المسجلة في حساب المجهول، وطرق تسوية الأخطاء الناجمة عن فوارق في المساحات ثم نخلص للحديث في المطلب الثاني عن المنازعة القضائية في الترقيم العقاري والدعاوي المتعلقة بها.

المطلب الأول: التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري (المرحلة الإدارية)

إن السجل العقاري المؤسس بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي يشكل الوعاء الذي تصب فيه نتيجة أعمال المسح على شكل ترقيم عقاري نهائي أو مؤقت يباشره المحافظ العقاري ويشهره في السجل المؤسس لإنشاء حق الملكية العقارية وبقية الحقوق العينية العقارية طبقاً لمبدأ الأثر المنشئ للقيد، إلا أن ذلك لا يمنع من الاعتراض على هذا الإجراء من قبل أشخاص حضروا أعمال المسح أو ممن تغيّبوا عن العملية وسجلت حقوقهم بعد ذلك باسم الغير أو باسم المجهول بخلاف سندات وأوضاع يستندون عليها وتصلح في حد ذاتها لأن تكون أساساً للبت في الحقوق لولا سبق في إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وعملية تأسيس السجل العقاري عن طريق الترقيم الذي يمكن الطعن فيه ومراجعته بإتباع إجراءات نظمتها مختلف القوانين والأوامر واللوائح الواردة في هذا الشأن.

الفرع الأول: الإشكالات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

حتى يتسنى للمحافظ العقاري القيام بإجراء أولى بالقيود في السجل العقاري، يتعين إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ومراعاة الأحكام التنظيمية، فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام وهذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة تجنباً للتأخر في عملية تأسيس السجل العقاري، إذ على إثرها تم تحديد حقوق المالكين والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري⁽¹⁾، ويتم إجراء الترقيم العقاري بعد إمضاء محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري، حيث يعتبر هذا التاريخ المرجع في حساب المواعيد⁽²⁾، ويحاط الجمهور علماً عن طريق الإعلان في الصحافة، وكذلك الإلصاق بمقرر البلدية المعينة ونشره بالمحافظة العقارية.

يحق لكل مالك أو ذوي حق عيني عقاري خلال مدة أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح تقديم الاعتراضات والاحتجاجات⁽³⁾.

عندما يطلع المحافظ العقاري وثائق المسح المودعة يقوم بتفحص المعلومات المسجلة والإطلاع على مجريات العمل المنجز من قبل مصلحة المسح ومن ثم يكون له أن يرفض الإيداع في الحالات التالية:

1- في حالة إيداع وثائق المسح في البلديات التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدتها سنة وتبين للمحافظ العقاري بعد تفحصه لوثائق المسح أن عملية المسح لم تشمل كل أجزاء ذلك القسم يمكنه أن يرفض هذا الإيداع على أساس أنه لا يزال ناقصاً.

1- أنظر المادة (08) من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

2- أنظر المادة (11) من نفس المرسوم: "يقوم العون المكلف بمسك سجل العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح"

3- أنظر المادة (09) من نفس المرسوم.

2- إذا ما تبين له نسبة الملكيات المسجلة في حساب المجهول هي نسبة عالية قد تصل إلى أكثر من 60% فيه أو يرفض الإيداع على أساس أن عملية المسح في هذه البلدية لم تؤدي الغرض منها ولا تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات.

3- إذا ما لاحظ نقصا في المعلومات الموجودة على بطاقة التحقيق la fiche d'enquête

4- في حال وجود عدد معتبر من المنازعات مثارة في قسم واحد.

5- في حال عدم إلحاق الوثائق المودعة ببطاقات التحقيق مع غياب السندات المثبتة لحق الحيازة لاسيما شهادة الشهود.

6- عدم إرفاق محضر المنازعات لجميع حالات النزاع المذكورة المؤشر عليها بالبطاقة العقارية⁽¹⁾.

7- عدم إرفاق محضر المنازعات لجميع حالات النزاع المذكورة المؤشر عليها بالبطاقة العقارية⁽¹⁾.

وجدير ذكره أن هذه الحالات التي نوردتها إنما نذكرها على سبيل المثال لا على سبيل الحصر وذلك لأن المشرع الجزائري لم يتطرق من خلال النصوص التشريعية والنصوص التنظيمية إلى الشروط القانونية، لإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية أو حالة رفض إيداع وثائق المسح ولا إلى الأسباب التي إن هي توفرت يترتب عليها رفض إيداع وثائق المسح، رغم أن الواقع العملي كشف عن ظهور نزاع ومشاكل عملية قائمة بين المحافظة العقارية ومصلحة المسح ناهيك عن عدم تدخل السلطات السلمية المعنية للنظر في مثل هذه النزاعات وإيجاد الكيفية القانونية لحلها⁽²⁾.

1- سماعيني هاجر، المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون المنازعات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي الياقوب بلعباس، السنة الجامعية 2013/2014، ص 87.

2- جديلي نوال، مرجع سابق، ص 69.

الفرع الثاني: التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم المؤقت

يحق لكل متضرر من عملية الترقيم العقاري أن يطعن فيها عن طريق الاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة تمهيدا لمراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري بناء على وثائق المسح المودعة، وتجدر الإشارة إلى أن المادة (66) من القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 والمتضمن قانون المالية لسنة 2015 الذي تم بموجبه إلغاء المادة (13) مبدأ الأمر (74/75) السالف الذكر التي كانت تحتم لزوماً أن يقدم المعنيون جدولاً مفصلاً محرر من نسختين ويرفق بجميع الوثائق والسندات المثبتة للملكية أو الحقوق العينية الأخرى⁽¹⁾، حيث يقوم المحافظ العقاري بعد ترقيم العقارات بفتح سجل خاص يسجل فيه كل الاعتراضات أو الاحتجاجات على الترقيم المؤقت، ويكون هذا السجل مؤشراً وموقفاً عليه من طرف المدير وتدون فيه الاعتراضات بحسب تاريخ ورودها إذ يتعين ذكر اسم ولقب وصفة المعارض مع تعيين العقار موضوع الاعتراض⁽²⁾، كما يجب أن تبلغ هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم كذلك حيث نصت المادة (15) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 السالف الذكر أنه "يلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و (14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية..."

يتضح من النص على أن الأشخاص المدعين بحقوق معينة على عقارات جرى مسحها وترقيمها مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو سنتين ملزمون بتبليغ اعتراضاتهم على القيد وطلب الترقيم بشكل مكتوب إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم بالطريق الإداري عن طريق رسالة موصى عليها من دون احترام طرق التبليغ المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية

1- أنظر المادة 11 من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمعدلة بموجب القانون (10/14) المتضمن قانون المالية لسنة 2015.

2- أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 207.

والإدارية ويكون للمتضرر أن يعفى من تحمل مشقة ونفقة التبليغ للخصوم بأن يقيد احتجابه مباشرة في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية كما يشترط لقبول الاعتراض في هذه الحالة تقييده خلال الآجال المقدر للترقيم المؤقت ليقوم المحافظ العقاري بدراسته وإبداء رأيه⁽¹⁾، مع إجراء محالة للمصالحة بين الأطراف المتنازعة بعد استدعائهم كتابيا لتدرج نتائجها في محضر للمصالحة بين الأطراف المتنازعة بعد استدعائهم كتابيا لتدرج نتائجها في محضر للمصالحة بين المصالحة الناجحة أو الفاشلة.

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري من الناحية العملية عند حضور الأطراف المتنازعة وأثناء جلسة الصلح المنعقدة يلتزم بالتعليمات التالية:

- لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه.
 - يجب أن يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر بين الأطراف.
 - كما على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه.
 - ويجب عليه أن ينبه الأطراف بالآثار المترتبة على محضر الصلح⁽²⁾.
- وسنحاول أن نوضح حالة الصلح أو فشل الصلح بشيء من التفصيل من خلال ما يلي:
- الحالة الأولى: محاولة الصلح ناجحة:** إذا توصل المحافظ العقاري إلى تقريب وجهات النظر ونتج عنها اتفاق بين الأطراف فهنا ما عليه إلا أن يحرر محضرا بذلك يدون فيه الاتفاق الذي توصل إليه الأطراف، ويتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع⁽³⁾

1- نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 100.

2- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 108.

3- خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 115.

وتكون له قوة إلزامية لا يمكن التراجع عليها وتشهر العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري⁽¹⁾.

ومحضر الصلح لا يؤثر في الطابع المؤقت لهذا الترقيم إلا إذ قدم أحد الأطراف أثناء الجلسة وثائق وسندات قانونية يمكن الاعتماد عليها لأن تكون أساسيا لإعطاء الترقيم النهائي لهذا العقار وعليه يبقى الترقيم محافظا على طابعه المؤقت إلى حين انتهاء الآجال المنصوص عليها من المادتين (13) و (14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25.

فإذا أدت نتائج الصلح إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح وجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر إلى مديرية مسح الأراضي وهذا ما أشارت إليه التعليمات رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري والصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وهذا من أجل تحيين المعلومات الموجودة على مستواها لتكون مطابقة لما هو موجود في السجل العقاري الممسوك لدى المحافظة العقارية حيث تتم عملية التحديين سواء أكان هذا دون تغيير في الحدود أو أي إلى تغيير في الحدود.

ففي الحالة الأولى: وهي التحول دون تغيير الحدود، هنا يقوم محرر العقد بإنجاز ملخص في المطبوعة (CC4 bis)⁽²⁾ ليسلم مع الوثيقة المقدمة للإشهار، وعد إتمام عملية الإشهار تحول هذه الوثيقة إلى مصالح المسح لتقوم بالضبط اللازم على مستوى وثائق المسح لديها، ويتم إرسال هذه الوثائق من اليوم الأول إلى اليوم العاشر من كل شهر في شكل جدول نموذج (PR11)⁽³⁾.

1- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 133.

2- مصطلح: (CC) هو اختصار لـ: Conservation Cadastrale، ويعني باللغة العربية "المحافظة المسحية"

3- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 مرجع سابق.

أما في الحالة الثانية: وهي التحول الذي يؤدي إلى تفسير للحدود مثل حالة القسمة فهنا على الأطراف إعداد وثيقة القياس وهي تعد أساس مستخرج من مخطط المسح ثم ترسل لمديرية المسح للتأشير عليها وإعطاء الأرقام الجديد للوحدات العقارية الناتجة من التقسيم ، ففي هذه الحالة تسلم للمحافظ العقاري نموذج (PR4bis) بالإضافة إلى وثيقة القياس، وبالتالي يتم إلغاء البطاقة العقارية الأصلية ويتم إنشاء بطاقات جديدة لمجموعات الملكية المستحدثة بعد التقسيم وتثبت هذه التغييرات بواسطة محاضر تسمى محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية (PR14) وينتج عن هذه العملية إعادة ترقيم وترتيب البطاقات المتعلقة بمجموعات الملكية، أما إذا كان الأمر يخص الهدم وبنائات جديدة فإن الوثيقة المثبتة للتغيير تسمى "محاضر إثبات الهدم والبنائات الجديدة PR15" وينتج عن هذه المحاضر عملية مسك لاحتواء العقار بعد التأشير بهذه التغييرات في السجل العقاري التي بلغت إلى المحافظ العقاري، ترسل نسخة من المحاضر PR14 و PR15 إلى مصلحة المسح مكاملة بمراجع الإشهار والتي على أساسها تقوم مصلحة المسح بالمسك النهائي لوثائق مسح الأراضي⁽¹⁾، ولهدف من هذه العملية هو أن تكون المعلومات الموجودة في السجل العقاري مطابقة تماما لما هو موجود في محفوظات مديرية مسح الأراضي الولائية.

الحالة الثانية: فشل محاولة الصلح: لقد نصت المادة 15 من المرسوم 63/76 في فقرتها الثانية على أنها: "...في حال ما إذا كانت محاولات المصالحة بين أطراف عديمة الجدوى يجري المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف.

وتكون للطرف المدعى مهلة (6) ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة، و تشهر الدعاوي القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه"

1-التعليمية رقم 10 نفس المرجع.

ويبقى الترقيم محافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي⁽¹⁾.

وفي حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بعد تسجيل الاعتراض بتحديد جلسة لمحاولة الصلح وبلغ الأطراف بها ورغم ذلك لم يحضر احد الطرفين أو الطرفين معا، فعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة إرسال ثلاثة استدعاءات متتالية، بأوقات متتالية لعقد جلسة الصلح فإذا لم يحضر الطرفان أو حضر طرف أو غاب آخر وهذا بعد الاستدعاء الثالث، يقوم بتحرير محضر غياب الطرفين أو أحدهما حسب الحالة ويبين فيه بأن محاولة عقد جلسة الصلح قد باءت بالفشل ويبلغ المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بأن له مهلة ستة (06) أشهر لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة وإلا سقط حقه في ذلك⁽²⁾.

وعليه فإن أجل الستة أشهر الممنوحة للشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت هي عبارة عن أجل مسقط إذا لم يباشر المعارض الدعوى خلال هذا لأجل، ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المعنى دون تأخير على أساس أن الطرف المعارض لم يرفع دعوى خلال مدة ستة (06) أشهر من تبليغه بمحضر عدم الصلح.

وإذا قام المعارض برفع دعوى قضائية فإنه بطبيعة الحال يقوم بشهر هذه الدعوى لدى المحافظ العقاري الذي يؤشر في البطاقة الخاصة بالعقار المعنى إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي بشأنه.

الفرع الثالث: كيفية تطهير العقارات المسجلة في حساب المجهول

بعد عملية إيداع وثائق المسح، يعمل المحافظ العقاري عن طريق القسم المكلف بترقيم العقارات الممسوحة، ومسك السجل العقاري وإنشاء بطاقات عقارية وترقم هذه العقارات لفائدة أصحابها إما ترقيما مؤقت أو نهائيا بحسب الحالة، أما العقارات التي لم يطالب بها خلال عملية المسح أو لم يتم التعرف على أصحابها فقد خصص لها الحساب الخاص (00004)،

1- المادة (65) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

2- أورحمون نورة مرجع سابق، ص 210.

ويبقى ترقيما مؤقت في حساب المجهول ليتحول بعد مرور سنتين (02) إلى حساب الدولة إذا ما طالب به أي أحد خلال هذا الأجل.

وعليه يمكن أن نعتبر التقييم في حساب المجهول هو ترقيم افتراضي في حساب الدولة، وقد بلغ عدد العقارات الواقعة في المناطق المسوحة والمسجلة في حساب المجهول مستوى معتبرا وهذا يرجع إلى العديد من الأسباب منها غياب المعنى نتيجة عدم تبليغه من طرف لجنة المسح وبالتالي لا يتم تسجيل عقاره لإثبات حق ملكيته، كما قد يكون هذا الأمر نتيجة عدم تحلي فرقة المسح بالعناية اللازمة للقيام بالمهام المنوطة بها.

وقد أثبت الواقع أن هذه الوضعية كشفت عن نحو ثلث 1/3 الأملاك العقارية تم إغفالها في عملية المسح (غياب التحديد، غياب الطبيعة القانونية) بالنسبة للبلديات أو أقسام إقليم البلديات، التي وضعت وثائق المسح التي تخصها حيز التنفيذ ونتج عنها عدد وافر من الشكاوى عن مواطنين يطالبون بصفة مشروعة ترقيم مؤقت أو نهائي في السجل العقاري⁽¹⁾.

ليكشف الواقع مرة أخرى عن عقارات مسجلة في حساب المجهول بالرغم من وجود سندات مشهورة لملكية خواص عليها، ما جعل مصالح الإدارة المركزية تعمل جاهدة على بحث السبل القانونية والفنية الكفيلة بتسوية هذه الأوضاع الاستثنائية وهذا ما سنوضحه من خلال التطرق إلى:

طرق تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول ذات السندات المشهورة:

أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة تحت رقم (2421) مؤرخة في 2003/05/02 تتعلق بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة ولكنها مسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، وقد وضحت هذه المذكرة شروط

1-المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 2003/05/03 مرجع سابق.

موضوعية وإجراءات تطبيقية واجبة الإتباع لتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول نبينها كما يلي:

1- تقديم طلب الترقيم على ورق عادي يودع مباشرة بالمحافظة العقارية في نسختين، نسخة تسلم في الحال ونسخة منها ممهورة بختم المصلحة وبتاريخ الإيداع للمعنى، ويرفق الطلب بنسخة من سند الملكية القانوني، وعند اللزوم بالفريضة.

عملا بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي يحول إمكانية تحويل ترقيم عقاري مؤقت إلى ترقيم عقاري نهائي "...إلا إذا وقائع قانونية..." سمحت له "...بالتثبيت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني" ويشير على إثرها المحافظ العقاري في دراسة طلب الترقيم العقاري الذي يجب أن ينصب من جهة على سند الملكية نفسه ومن جهة أخرى على العقار، المفترض تسجيله في حساب المجهول الذي يجب أن يتوافق مع سند الملكية المعنى⁽¹⁾.

ويجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن سند الملكية قد أشهر فعلا وبطبيعة الحال أنه يعتبر بالنظر إلى البطاقة العقارية حقا حاليا.

فإذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل الأول مارس 1961 في محافظة عقارية أخرى فإن التحقيق في الوضعية القانونية للعقار محل السند المقدم من تاريخ إشهارة إلى غاية الثامن والعشرين (28) فبراير 1961 يجب أن يتم على مستوى المحافظة العقارية الأمر أين يطلب المحافظ العقاري المعلومات مباشرة من مديره.

1- المذكرة رقم 2421 نفس المرجع.

كما يستعجل مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً عملية البحث، مع ضرورة قيام المحافظ العقاري بمراسلة مديرية أملاك الدولة للتحقق من ملكيتها بشأن العقارات المكتسبة بموجب سندات مشهورة قبل 25 مارس 1976 "تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر (74/75) المؤرخ في 1974/11/12 المسن لنظام السجل العقاري".

وبعد التحقق من ذلك يرسل مصالح المسح لإجراءات التغييرات اللازمة في صحائف سجل المسح وكذا مخططات الأقسام.

2- طرق تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

وبعد أكثر من سنة من صدور المذكرة رقم (2421) أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04⁽¹⁾ والتي وجهت إلى المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مدراء لحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة الولائيين، وكان موضوعها يتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول وبالتحديد العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق أو سندات مشهورة، لأن هذه المذكرة قد صدرت نتيجة الشكاوي التي تلقتها المديرية العامة من المواطنين، وجاءت هذه المذكرة بشروط موضوعية وإجراءات تطبيقية واجبة الإتياع لتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول.

حيث تتم التسوية متى توافرت الشروط الموضوعية من خلال البحث في نوعية السند المحتج به ومدى حجيته كأن يكون سندا معترف به قانوناً لإثبات حق الملكية ولكنه غير مشهر أي أنه يحوز على سند غير كاف لإثبات حق الملكية أو ليس لديه أي سند على الإطلاق، وقد بينت المذكرة كل حالة ووضحتها بشيء من التفصيل.

1- ليلي زروقي، وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 514.

- بتوجيه طلب الترقيم يشتمل على بيانات المسح (رقم الحساب، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة) على نسختين إلى مدير الحفظ العقاري بإرفاق المستندات الثبوتية لمضمون الطلب، حيث يكلف المحافظ العقاري المختص إقليمياً بإجراء تحقيق عقاري، ويراسل كل من مدير أملاك الدولة للتحقق من ملكيتها على هذه العقارات ويراسل مدير مسح الأراضي ليشكل فرقة عمل ميداني لتحديد المعالم وإعداد بطاقة تحقيق أو وثيقة قياس إن استلزم الأمر، وجمع تصريحات الشهود إن وجدوا على أن يتم الرد على هذه المراسلات في الآجال المحددة بموجب هذه المذكرة، من تاريخ مراسلتهم بخمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ مراسلتهم وبناء على أمر من مدير الحفظ العقاري يقوم المحافظ العقاري إما:

- بترقيم نهائي عندما يحوز الطالب على سند له حجة.

- أو بترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر إذا كانت التحقيقات أفضت إلى نتيجة مفادها أن حيازة الطالب لهذا العقار تفوق (15) سنة أي تحقق مدة التقادم المكسب.

- أو ترقيم لمدة سنتين عند عدم إمكانية تحديد مدة الحيازة وبيدأ المسار هذه المدة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽¹⁾.

كما صدرت المذكرة (9642) المؤرخة في 2008/10/22⁽²⁾ في ذات الشأن بسبب تلقي المديرية العامة لعديد الشكاوى من المواطنين الذين تم تسجيل عقاراتهم أثناء عملية المسح في حساب المجهول مع عدم استفادتهم من عملية التسوية المنصوص عليها بموجب المذكرتين (2421) و (4618) المذكورتين آنفاً، بسبب فوات آجال الترقيم المقدره بالسنتين المنفذة لفائدة الدولة عملاً بأحكام التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، بينما يبقى الحائزون الذين

1- ليلي زروقي، وعمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 514.

2- المذكرة رقم 9642 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية الخاصة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول- تذكير المؤرخة في 2008/10/22.

لا يملكون سندات لها حجية خارج نطاق تطبيق هذه العملية مما يجعلهم يلجؤون إلى القضاء في حين أن طرق التسوية الإدارية ممكنة.

حيث أكدت المذكرة (9642) على أن الأشخاص الحائزين على سندات مشهورة في المحافظة العقارية أو سندات لها حجية بحيث لو استظهروا بها أثناء مرور أعوان المسح لتم تسجيلها بأسمائهم واستفادوا بعد ذلك من ترقيم نهائي و هذا مما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽¹⁾.

وبعد هذا العدد من المذكرات والتعليقات عن المديرية العامة للأملاك والوطنية تدخل مشرع في هذه المسألة من خلال إدراجه لمادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر (74/75) بموجب القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 وبالتحديد المادة (67) منه والتي نصت على ما يلي: "تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني للأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 ولمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المادة (23 مكرر) وتحدد كما يلي: المادة (23 مكرر): "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة".

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي ومصالح الفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطلوب به باسم ملكيه".

1- المذكرة رقم 9642، المرجع السابق.

من خلال هذا التعديل يتبين أنه تم إسقاط حساب المجهول بحيث يرقم كل عقار لم يطالب به مباشرة لفائدة الدولة، وبذلك فهو يفتح إشكال من الناحية العلمية عن كيفية التعامل مع العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور هذا النص وهل يسري عليها بأثر رجعي أم لا، ومن ناحية أخرى فإن هذا التعديل يتعارض مع أحكام المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتضمن تأسيس السجل العقاري، لأنه ألغى الترقيم المؤقت لفائدة الدولة بالنسبة لهذه العقارات فبالمقارنة نجد بأن العقارات التي تحوزها الدولة دون سند يتم تسجيلها لفائدتها أثناء عمليات المسح العام للأراضي لتستفيد من ترقيم في الآجال القانونية في حين أن هذا التعديل نص على استفاضة الدولة من ترقيم نهائي بصفة مباشرة لعقارات لازال أصحابها مجهولين، لأنه يتم معاملة الدولة لمؤسسات الإدارية معاملة واحدة كمعاملة الأفراد الطبيعيين أو المعنويين الذي يحكمهم القانون الخاص وهذا الأمر أخذ به التشريع اللبناني الذي يمنح الإدارات العامة أو شخصيات الحقوق العامة امتيازات بالنسبة لعملية التحديد أو التحرير⁽¹⁾.

كما أن المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) تتعارض أيضا مع نص المادة (16) من المرسوم (63/76) التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء في حين أن المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) أجازت تدخل المحافظ العقاري طيلة مدة 15 سنة من تاريخ إيداع الوثائق المسحية للقيام بإعادة ترقيم العقارات باسم مالكيها وهذا دون اللجوء إلى القضاء.

وعليه نستنتج أن هذه المادة قد ضيقت من عملية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول، ليبقى دائما اللجوء إلى القضاء هو الحل الأخير للمطالبة بإعادة تسجيل هذه العقارات باسم أصحابها وحائزيها الأصليين، لذلك على المشرع التدخل من جديد بإصدار

1- بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية (السجل العقاري)، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009، ص 333.

نصوص تنظيمية أو تعديليه خاصة لأحكام المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 الساري المفعول منذ زمن مما لا يتماشى ولا يخدم الوضعية الحالية للعقارات، حتى يتم الوصول إلى تطهير الملكية العقارية التي تعد الغاية الأساسية من إنشاء نظام الشهر العيني المجسد بمسح الأراضي العام.

الفرع الرابع: طرق تسوية الأخطاء الناجمة عن فوارق في المساحات

أفرزت عمليات مسح الأراضي واقعا آخر من المنازعات تتمثل هذه المرة في أن هناك من العقارات ما تم مسحها بفارق يفوق النسبة المسموح بها ليسفر الوضع عن عراقيل تعترض المحافظ العقاري في تسليم الدفتر العقاري بالنظر إلى الفرق غير المقبول في المساحة المتضمنة في وثائق المسح مقارنة مع المساحة الأصلية المحتواة في سند الملكية.

وتفصيل ذلك يكمن في أن الفارق الظاهر ما بين المساحة المعاينة وتلك المذكورة في السند القانوني للملكية والمقيدة في مصفوفة المسح يفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ: 20/1، مما يشكل عائق بالنسبة للمحافظ العقاري في تسليم الدفتر العقاري على أساس المساحة المحتواة في وثائق المسح خاصة وان بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعنى تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الأصلية⁽¹⁾.

ولتسوية مثل هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكورة رقم (3883) المؤرخة في 2004/07/24 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي -تسليم الدفاتر العقارية أخطاء في القياس وحساب المساحات والتي بين كيفية تسوية هذه الفوارق في المساحة.

وذلك من خلال تقديم طلب التحقق قصد تصحيح المساحة إلى مدير مسح الأراضي من طرف المالك المعني أو أحد الشركاء في الملكية مرفقا بنسخة من عقد الملكية المشهر.

1-سماعيني هاجر، مرجع سابق، ص 155.

وفي حال التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي في غضون خمسة عشر (15) يوماً ليقوم بدوره بتصحيح بطاقة العقار وإعداد دفتر العقاري الذي يوضع في تناول صاحبه ويسلم عند طلبه⁽¹⁾.

وإذا كانت هذه الزيادة في المساحات قد توسعت على حساب أراضي الدولة فقد نصت المادة 47 من قانون المالية 2005 على كيفية تسوية ملائمة وذلك بأن الجزء الزائد الذي يتعين أن لا يشكل في أي حال من الأحوال قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به ، فإذا كانت قطعة الأرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، تسجل في هذه الحالة الوحدة العقارية المعنية في مصفوفة المسح باسم الدولة⁽²⁾.

أما إذا كان فارق المساحة لا يشكل قطعة أرض قابلة للبناء، فإن مصالح المسح تقوم بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب السند مع الإشارة إلى ذلك في بطاقة العقارية (T10) ويقدم المعني بطلب للشراء لدى مصلحة أملاك الدولة التي تكفي بإعداد رفع اليد على الفائض في المساحة بعد تحصيل القيمة التجارية له ويتم ترقيم العقار من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً ترقيماً نهائياً باسم شاغل القطعة بناء على رفع اليد المسلمة من طرف مصالح أملاك الدولة.

أما إذا كان الفارق في المساحة لا يعود أصل ملكيته إلى الدولة، فإنه يتعين على فرقة المسح التأكيد بأكبر دقة، أن الفارق في المساحة لا ينتج على حساب الملكيات المحاذية.

2-المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بإعداد مسح الأراضي، تسليم الدفاتر العقارية، أخطاء في القياس وحساب المساحات.

2- المذكرة رقم 10787 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية.

ويجب أن يتم ذكر هذا الفارق في المساحة في وثائق المسح بوضوح حتى يتسنى وضعها في متناول الجمهور، قصد تمكين أي شخص له الصفة والمنفعة من إبداء ملاحظاته احتجاجاته أو اعتراضاته على مستوى البلدية⁽¹⁾.

وعندما يكون فارق المساحة بالزيادة تفوق نسبته 20/1 الممسوح بها ويكون ذلك ناجما عن خطأ في القياس أو في حساب المساحة أو التدوين، يتعين على إثرها إخطار مصلحة أملاك الدولة إذ تم إثباتها في الميدان خلال مسح الأراضي وإذا ما تم التأكد من وجود الخطأ الإداري، يتم التنازل على الفائض في المساحة وفق آخر أسعار تم العمل بها في إطار القانون رقم (01/81) المعدل والمتمم المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي.

وعليه ترقم الأملاك العقارية ترقيما مؤقتا يصبح نهائيا بعد تحديد المعنيين لوثيقة رفع اليد المسلمة من طرف مصالح أملاك الدولة.

المطلب الثاني: المنازعة القضائية في الترقيم العقاري (المرحلة لقضائية)

إذا كانت الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم (63/76) المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذا التعليمات والمذكرات الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية، استهدفت في جوهرها تسوية النزاعات على مستوى المحافظة العقارية، فإن هناك من النزاعات ما بقي عالقا يتطلب حولا قضائية تكون عنوانا للحقيقة نص المشرع على إمكانية تسويتها أمام الجهات القضائية المختصة لما يدعونا إلى البحث من خلال هذا الطلب في منازعات الترقيم العقاري المؤقت، ومنازعات الترقيم النهائي المجسد بالدفتر العقاري، وشروط رفع الدعوى.

1- المذكرة رقم 10787 المرجع السابق.

الفرع الأول: منازعات الترقيم المؤقت

يحق لكل متضرر من عملية الترقيم العقاري أن يطعن فيها عن طريق الاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة تمهيدا لمراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري، عن طريق التصالح أمام المحافظ العقاري وفي حالة فشله تصفية الاعتراضات وطرحها أمام القضاء المختص ولقد بيت المادة (15) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري على كيفية تقديم الاعتراض عن الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و(14) وكما ذكرنا من خلال ما سبق يمكن للمحافظ العقاري أن يوفق في مصالحه الأطراف وتحرير محضر الصلح، كما يمكن أن يفشل في ذلك ويحدد محضر عدم الصلح الذي يبلغه إلى الأطراف ويكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليتقدم تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾.

إذ يتضح من النص السابق أنه يشترط على الطرف المدعي أن يرفع دعواه خلال ستة أشهر من التبليغ تحت طائلة سقوط الاعتراض وعدم قبول الدعوى التي ترمي إلى تغيير أو تعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت سواء خلال فترة أربعة (04) أشهر أو السنتين.

ويلزم المدعي بإجراءات تسجيل عريضة افتتاح الدعوى وشهرها والتي يجب تبليغها للمحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة (85) من المرسوم (63/76) المذكور سابقا.

وبالرجوع إلى الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس العقاري وكذا المرسومين (62/76) و(63/76) المؤرخين في 1976/03/25 نجد أنهم لم يحددوا الجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه المنازعات، حيث بقي الأمر محل جدل فقهي وقضائي إلى غاية صدور القانون (09/08)

1- أنظر المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، الذي أسند النظر في دعاوى الترقيم المؤقت إلى القضاء العادي وليس الإداري وهذا على أساس أطراف الدعوى الذين يحكمهم القانون الخاص، على اعتبار أن المحافظ العقاري كهيئة إدارية لا يعتبر طرفاً خصماً لأنه لم يصدر أي قرار إداري، وحرر محضر عدم الصلح ووجه الأطراف إلى القضاء لتسوية النزاع.

وقد أكدت المادة (516) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

حيث يتم رفع الدعوى من طرف المعارض على الترقيم والجهة المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وهذا ما يستشف من خلال نص المادة (518) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: "... يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك...".

وينعقد الاختصاص إلى المحكمة الإدارية إذا ما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً في النزاع طبقاً لأحكام المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويبقى الترقيم معلقاً ومحافظاً على طبيعة المؤقت في هذه الحالة إلى حين الفصل بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه في النزاع بتقدير الحيازة الأحق بالترقيم على أساس القوة الثبوتية للسندات من قبل الحائزين وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفصيل طبقاً لنص المادة (818) من القانون المدني الجزائري.

1- أنظر المواد من 511 إلى 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفصل الثالث في القسم العقاري القسم الأول في صلاحيات القسم العقاري (سبق الإشارة إليها في الفصل الأول).

وقد ثبت من اجتهاد قضاة المحكمة العليا أنها قد ذهبت إلى تكريس ما سبق إذا جاء في القرار المؤرخ في 2004/02/25 "...وما دام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها والذي يصبح نهائياً عند انقضاء مدة سنتين، حسب المادة (14) من المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 1993/05/19 فإن كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن ، والبحث في مدى مطابقته للأرض محل النزاع باسمه وان يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظراً لمقتضيات المادة (14) من المرسوم المشار إليه أعلاه ، وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا وهي الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة (13) من نفس المرسوم.(1)

الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي المجدد بالدفتر العقاري

تجسد عملية الترقيم النهائي بإعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقاً لأحكام المادة (46) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق التي خضعت لعملية مسح الأراضي العام طبقاً للمادة (19) من الأمر (74/75) بنصها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري من الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية".

وقد جاء في نص المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) المعدل والمتمم بأنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد (12) و (13) و (14) من المرسوم إلا عن طريق القضاء ويتعلق الأمر بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها على سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر

1- أنظر المواد (13) و (14) من المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976./03/25

ولمدة سنتين (02) بعد فوات الأجل المذكور دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيماً نهائياً، وهو الترقيم الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء⁽¹⁾.

فقد أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي على الرغم من القيمة القانونية لنظام الشهر العيني التي تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائياً، والغريب أن المشرع لم يقيد ذلك بأجل محدد ومسقط، كما فعلت تشريعات أخرى وهذا ما فتح المجال إلى رفع دعاوى قضائية عديدة للطعن في بيانات السجل العقاري خاصة من قبل الملاك الغائبين الذين لم يحضروا عملية المسح والذي قد يظهر بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائياً وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري⁽²⁾.

ولقد اختلفت التشريعات في مسألة الأخذ بمبدأ الحيطة المطلقة في إطار نظام الشهر العيني على أساس أنه يظهر العقار من كل العيوب، حيث نجد أن المشرع السوري جعل الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة، مع العلم أن سوريا في الدولة الوحيدة التي أنهت مسح كل أراضيها.

أما المشرع الألماني فقد أخذ هو الآخر بمبدأ الأثر المطهر للشهر ولقد حذا حذوه المشرع الاسترالي، أما المشرع المصري فقد أخذ بمبدأين ويتضح ذلك من خلال ما نصت عليه المادة (37) من قانون السجل العيني على أنه " يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه" في حين نجده قد خالف هذا المبدأ في اللائحة التنفيذية لهذا القانون في نص المادة (116) منه التي نصت على أنه "يدون في قسم الصحيفة الخاصة بالقيود الواردة على حق

1- لبييض ليلي، المرجع السابق، ص. 133.

2- عماري سعاد، نظام الشهر العقاري وإجراءاته في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، 2006/2005، ص. 41.

الملكية وصحف الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في الحقوق المقيدة في السجل وجودا أو صحة أو نفاذا"⁽¹⁾.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فنلاحظ أنه أجاز الطعن في الحقوق التي سبق شهرها ويستشف ذلك من خلال نص المادة (85) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذا نص المادة (17) من القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث يشترط شهر العريضة الافتتاحية لهذه الدعاوى، وعلى هذا الأساس يمكننا القول بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ الحجية المطلقة للقيد.

أما بالنسبة للجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه الدعاوى والمنازعات فنجد أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على ذلك، مما أدى إلى تدخل الاجتهاد القضائي لتحديد الجهة المختصة وقد اعتمد في ذلك على أن الطعن في الدفتر العقاري بمثابة الطعن في قرار إداري أمام المحكمة الإدارية على اعتبار أن المحافظة العقارية المصدرة لهذا القرار هي إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع غايتها من ذلك إقرار حق قائم وحمائته، مفرغ في سند الملكية هو الدفتر العقاري يتولى مهمة تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا بالشكل الذي يحدده قرار وزير المالية⁽²⁾، وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2011/07/14 تحت رقم: 666056 القاضي في منطوقه بأنه لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"⁽³⁾.

1- ويس فتحي، مرجع سابق، ص 451.

2- أنظر المادة 45 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم والتعلق بتأسيس السجل العقاري.

3- قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2009/10/29 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012، ص

بالإضافة إلى هذا القرار نجد أيضا قرار المحكمة العليا تحت رقم 392317 المؤرخ في 2007/03/14 الذي جاء بمبدأ مفاده "ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع"⁽¹⁾.

كما يشترط لرفع دعوى الطعن في الدفتر العقاريين شهر العريضة الافتتاحية تحت طائلة عدم قبولها شكلا عملا بأحكام المادة (85) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري وكذا المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتوجه الدعوى ضد وزير المالية ممثلا لمدير الحفظ العقاري طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، وفي حالة الاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة فإن الدعوى ترفع ضد وزير المالية ممثلا بالمدير العام للأموال الوطنية وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2009/10/29 الذي ورد فيه: "بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه الصفة في التقاضي عملا بالقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/20 فإنه لا دخل له في النزاع الحالي ما دام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط، وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين أساسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي..."⁽²⁾.

كما يشترط فضلا عن الصفة والمصلحة وشرط التمثيل القضائي بواسطة محامي طبقا للمواد 13 و826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعاوى إلغاء القرارات الإدارية (الدفتر العقاري) من عيب الاختصاص وعيب الشكل الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية أو وقوع خطأ في

1- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2004/02/25 تحت رقم 246259، المجلة القضائية عدد 01 لسنة 2007 ص 283.

2- المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 01 لسنة 2002، ص 184.

تقديرها عند صدور القرار الإداري بتسليم الدفتر العقاري وهو في هذه الحالة نتيجة لأعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية وشكلت بذلك أساساً لعملية الترقيم النهائي.

ويترتب على إثر إلغاء الدفتر العقاري في هذه الحالة اعتباره كأن لم يكن فيما بين طرفيه أو الغير شريطة إتباع إجراءات شهره طبقاً لأحكام المادة (15) و(16) من الأمر (74/75) وكأثر للحكم المشهر يلزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر القديم الملغى واتخاذ قرار معاكس للقرار المنشئ للدفتر العقاري بتسليم دفتر آخر للمالك الجديد⁽¹⁾، من دون انتظار نتيجة الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب التنفيذ بعريضة أثناء نظر الاستئناف⁽²⁾.

1- ريم مراحي، مرجع سابق، ص 166.

2- أنظر المادتين 600 و 900 من قانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حَامِلِي

خاتمة

إن الهدف المتوخى من هذا البحث هو الوقوف على مدى نجاح المشرع الجزائري من خلال تبنيه نظام الشهر العيني في حل المنازعات المتعلقة بال عقار وتطهير الوضعية العقارية بهدف التخلص من العيوب الكثيرة التي صاحبت تطبيق نظام الشهر الشخصي لاسيما خلال الحقبة الاستعمارية وأهمها ازدواجية الشهر، أي وجود أكثر من سند ملكية لعقار واحد، وهو الأمر الذي زاد من تعقيد الوضعية العقارية في البلاد وعدم الوصول إلى الأهداف الحقيقية من تطبيق نظام الشهر العقاري.

وعليه فإنه بعد الانتهاء من موضوع البحث يجب توضيح النتائج التي استخلصت منه باستعراض أهم الجزئيات التي تناولناها فيه، ثم الانتهاء بأهم المقترحات والتوصيات على النحو الآتي:

تبنت الجزائر نظام الشهر العيني للقضاء على عيوب النظام السابق ولو نسبيا، نظرا لعدم القدرة على تعميمه بصفة نهائية على مستوى التراب الوطني بسبب تكلفته الباهضة من جهة، وتشعب القوانين ومشاكل العقار من جهة أخرى.

فقد بينا أن تطبيق نظام الشهر العيني لا يمكن قيامه إلا بإعداد عمليات المسح العام وإحصاء شامل لكل الملكيات عبر كامل التراب الوطني، فخلصنا في الفصل الأول إلى ماهية المسح العقاري وآليات إعداده والهيئة التي أسندت لها مهمة الإشراف على عمليات إعداد المسح العام وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فبيننا تنظيمها الهيكلي ثم المهام الموكلة إليها ثم وضعنا كليات افتتاح عمليات المسح العام.

ثم خالصنا إلى أهم المنازعات التي تثار بشأن عمليات المسح ودور لجنة المسح فيها، وكيفية عرض النزاع على هاته اللجنة في بداية الأمر، التي تحاول التوفيق بين الأطراف المتنازعة وإحالة النزاع أما القضاء في حالة فشلها.

حيث بينا أن عدم تخصيص جهة قضائية معينة للفصل في منازعات المسح العام تنشأ خصيصا بمناسبة فتح أعمال المسح العام هو أهم سبب لتراكم هذه المنازعات وعدم الفصل فيها بشكل يرضي الأطراف لعدم متابعة القضاء للمراحل والظروف التي اعترضت فرق المسح أثناء قيامهم بأعمال المسح العام، الأمر الذي ترتب عليه إصدار أحكام ابتدائية قابلة للطعن بالاستئناف الشيء الذي يأخذ وقتا طويلا لوضع حل لمثل هذه المنازعات ومنه البطء في إعداد السجل العيني لارتباطه بأعمال المسح العام خاصة تلك المتعلقة بأجل ثلاثة (03) أشهر الذي رتبته المادة 14 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم والمتعلق باعداد المسح العام على انقضائه بأن تصبح الحدود المؤقتة والمتعلقة بالحقوق المتنازع فيها نهائية ولا يعاد النظر فيها إلا في حالة الغلط المادي وظهور المالك الحقيقي، وهي المدة التي لا تحترم من طرف لجان المسح في أغلب البلديات وبذلك يتعطل إعداد السجل العيني نتيجة هذه المنازعات.

أما الفصل الثاني فبحثنا في المبحث الأول منه عن ماهية الترقيم العقاري الذي هو المرحلة الثانية في إعداد السجل العيني، فبيننا كيفيات تنفيذ الترقيم العقاري ودور المحافظ العقاري فيه، وكذلك أنواع الترقيم العقاري، والدقتر العقاري باعتباره أثر للترقيم النهائي.

وفي المبحث الثاني تناولنا فيه المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري وآليات تسويتها، فتناولنا إشكالات التي تواجه المحافظ العقاري بمناسبة الترقيم العقاري، ورأينا كيف خول المشرع للمحافظ العقاري من خلال نص المادة (15) من المرسوم (63/76) سلطة إجراء محاولة الصلح بخصوص الاعتراضات التي سجلت على الترقيمات المؤقتة، فيحضر محضر صلح في حالة ما إذا وفق في بين الأطراف، وفي حالة فشل المحاولة يحضر محضر بعدم الصلح، ولكن الملاحظ هنا أن نص المادة (15) لم تحدد آجال مضبوطة يلتزم بها المحافظ العقاري لإجراء محاولة الصلح، لكي لا تبقى الأمور معلقة والترقيم مؤقت، مما يطيل أمد النزاع.

ورأينا أن من آثار إيداع وثائق المسح كذلك المنازعات التي تثار بشأن الترقيمات النهائية أو المؤقتة والتنازع القضائي بشأن الاختصاص باعتبار أن المشرع نص صراحة بموجب المادة (516) من قانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات الإدارية والمدنية على أن النزاعات المتعلقة بالترقيم المؤقت تؤول إلى القضاء العادي وتحديدًا القسم العقاري بالمحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار متى كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص، في حين أن الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام لم ينص عليها صراحة إلى أن تدخل القضاء وأكد بأنها تؤول إلى القضاء الإداري تطبيقًا للمعيار العضوي الذي اخذ به المشرع، الأمر الذي تأكد من خلال تحليل مجموعة من قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة التي أجمعت كلها بأنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيمات النهائية وما تحتويه الدفاتر العقارية إلا أمام القضاء الإداري باعتبار أن دفتر العقاري عبارة عن قرار وبالتالي فإن الطعن فيه يكون أمام القضاء الإداري.

وكذلك رأينا أنه من الآثار المترتبة عن عملية الإيداع أن هناك عقارات تسجل أثناء عمليات المسح العام في حساب المجهول وهو الحساب الذي نصت عليه التعليمات رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24، ولقد تطرقنا لما يثيره هذا الموضوع من إشكاليات عملية في أرض الواقع بالإضافة إلى مجموعة التعليمات والمذكرات التي صدرت في هذا الشأن التي جاءت في مجملها لتسوية وضعية هذه العقارات وهذا لعدم إقبال كاهل القضاء بالنزاعات التي يمكن حلها إداريًا بطرق آلية.

ولقد تدخل المشرع من خلال القانون (10/14) المتضمن قانون المالية لسنة 2015 من خلال نص المادة (67) منه بإدراجه للمادة (23 مكرر) ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر (74/75) والتي أكدت صراحة على ترقيم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح ترقيماً نهائياً لفائدة الدولة وأكدنا بأن هذا النص يتعارض مع جميع المبادئ التي جاء بها الأمر (74/75) وكذا المرسومين التطبيقيين له (62/76) و (63/76) باعتبار أن الدولة

تعامل معاملة الأفراد فيما يخص عمليات المسح العام للأراضي، بحيث يتم تسجيل عقاراتها وترقم ترقيماً مؤقتاً في بعض الأحيان في حين أن هذه المادة أكدت على استفاضة الدولة بالترقيم النهائي مباشرة والأكثر من ذلك انطلاقاً من أحكام المادة (12) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم التي اشترطت حيازة سندات أو عقود أو وثائق مقبولة في إثبات الملكية العقارية حتى يتم الاستفاضة بالترقيم النهائي، في حين أن هذا التعديل يمنح الدولة الترقيم النهائي بالرغم من أنها لا تحوز أي سند رسمي بشأن هذه العقارات، إذن هناك تعارض صريح بين نص المادة (12) من المرسوم (63/76) و المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإن الفقرة الثانية لهذه المادة حددت مهلة خمسة عشرة سنة يخول خلالها للمحافظ العقاري ليكون مؤهلاً لمراجعة الاحتجاج المبرر بسند ملكية قانوني بحيث يتم دراسة هذا الطلب بعد إجراء تحقيق عقاري تقوم به إدارة أملاك الدولة ثم يتم اخذ رأي لجنة تتكون من ممثلين عن الحفظ العقاري، المحافظة العقارية، أملاك الدولة، مسح الأراضي، مصالح الفلاحة، و الشؤون الدينية والأوقاف، البلدية المعنية، و إذا تفحصنا هذه الفقرة فإننا نلاحظ بأن المحافظ العقاري في هذه الحالة لا يمكنه إعادة النظر في هذا الترقيم إلا إذا كان الاحتجاج مدعم بسند ملكية قانوني أما السندات العرفية فلا يعترف بها.

كما أن المشرع بناء على هذا التعديل يناقض كذلك ما نصت عليه المادة (16) من المرسوم (63/76) التي تؤكد بأنه لا يمكن النظر في الترقيمات النهائية إلا عن طريق القضاء، ولكن نجد بأن المشرع حوّل المحافظ العقاري بإعادة النظر في هذه الترقيمات النهائية.

وتوصلنا في الأخير بأن هذا التعديل الجديد أسقط حساب المجهول جملة واحدة بالرغم من أن هذا الأمر يتنافى ومبادئ العدالة لأن أغلب التشريعات أخذت بتخصيص حساب للمجهول حتى لا يحرم الحائز للعقار من حقه في اكتساب سند للملكية وفق إجراءات مسح الأراضي العام التي من أهدافها تطهير الملكية العقارية.

هذا ما خلصنا إليه من نتائج من خلال الإشكالات التي عالجناها من خلال هذا البحث، والتي جعلتنا نقف عند حقيقة واحدة ألا وهي قصور أحكام التشريع الجزائري وعدم كفايته في تطهير الوضعية العقارية في بلادنا رغم تبنيه نظام الشهر العيني القائم على مبادئ أهمها قوة الثبوت المطلقة ومبدأ القيد المطلق أو الشهر المطلق ومبدأ عدم سريان التقادم، الأمر الذي جعل المشرع يتعارض في الأحكام والنصوص التي نظمها مع هاته المبادئ من خلال الأمر (74/75) والمراسيم التطبيقية له.

وهذا ما زاد الأمر تعقيدا مع كثرة المنازعات التي في أروقة المحاكم وهو ما أثر سلبا في عملية تأسيس السجل العقاري عبر كامل التراب الوطني.

وفي الأخير ختمنا هذا البحث ببعض المقترحات لتجاوز الإشكالات المطروحة التي

نراها قد تساهم في أداء أحسن لنظام الشهر العقاري في الجزائر نوردها كما يلي:

- ضرورة تسخير الوسائل المادية وخاصة البشرية من أجل إتمام عمليات المسح العام كامل التراب الوطني في أقرب الآجال.

- ضرورة تحفيز أعوان المسح ماديا من أجل بذل مجهود أكبر في الميدان.

- الإسراع في تحديث نظام السجل العيني بالاعتماد على وسائل الإعلام الآلي في إعداد البطاقات العقارية وهو الأمر المعمول به في الدول المتقدمة التي تبنت نظام الشهر العيني على غرار كندا وألمانيا وأستراليا.

- الأخذ بالنظام القضائي بدلا من النظام الإداري، ومنه إسناد المنازعات للقاضي العقاري المختص بالفصل في المنازعات التي تثار بمناسبة افتتاح أعمال المسح العام وهو النظام الذي أثبت نجاعته في الدول التي أخذت به.

- تعديل المادة (110) من المرسوم (63/76) وهذا بتمديد أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري بأربعة أشهر لتتوافق مع نص المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تعديل المادة (14) من المرسوم (62/76) وذلك بتحديد التاريخ الذي يبدأ منه حساب مهلة ثلاثة (03) أشهر الخاصة بالمنازعات التي تحيلها لجنة المسح إلى القضاء، بأن تكون من يوم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.
- ضرورة تعديل نص المادة (15) من المرسوم (63/76) وذلك بتحديد أجل معين للمحافظ العقاري ليقوم خلاله بمحاولات الصلح لكي لا تبقى الأمور مفتوحة فتضيع بذلك حقوق الأطراف وتتقادم الدعاوى التي سيرفعونها أمام القضاء.
- إلغاء التعديل الجديد الذي جاء به القانون (10/14) المتضمن قانون المالية لسنة 2015 والمتعلق بالمادة (23 مكرر) لأن هذه المادة صعبت من عملية تسوية هذه العقارات لتطهيرها من حساب مجهول.
- إسناد مهمة الفصل في الاعتراضات المسجلة في فترة الإيداع لدى البلدية أو أثناء الترقيم المؤقت إلى لجنة المسح التي يرأسها قاضي متخصص والذي له أن يستعين بالمهندسين الخبراء العقاريين من أجل الفصل في هذه النزاعات بأحكام قضائية كونه بطبيعة الحال على دراية أكثر من غيره بمجريات المسح العام.
- استحداث نصوص قانونية تنص صراحة على المنازعات التي تؤول إلى جهة القضاء الإداري فيما يتعلق بالترقيم المؤقت أو النهائي إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام.
- التعريف بأهمية عملية المسح عن طريق حملات التوعية، لعدم إدراك مضمونه من طرف أغلبية المجتمع الجزائري.
- ضرورة تكثيف الدراسات المتخصصة في مجال المسح العام والسجل العقاري خاصة مخابر البحث الجامعية من أجل تعديل وتصويب النصوص التي سنها المشرع الجزائري في هذا المجال والتي أصبحت لا تتماشى مع واقع الوضعية العقارية التي أصبحت أكثر تعقيدا.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1- الكتب والمؤلفات:

أ- الكتب والمؤلفات العامة:

1. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (أسباب كسب الملكية) الجزء التاسع، دار الإحياء التراث العربي، بيروت، 1970.
2. حسن عبد الباسط جميعي، مبادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد، دار الفكر العربي، 1974.
3. عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2008.
4. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيئات والإدارات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
5. أحمد عبد الحميد الخالدي، الوجيز في المناهج وإعداد البحث العلمي، دار الكتب القانونية، القاهرة طبعة 2009.

ب- الكتب والمؤلفات المتخصصة:

1. بدوي حنا، موسوعة القضايا العقارية (السجل العقاري)، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009.
2. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2013.
3. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2013.
4. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2009.
5. عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة الحيازة) دار هومة الجزائر، طبعة 2001.

قائمة المصادر والمراجع

6. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2014.
7. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر 2012.
8. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، طبعة ثانية، 2015.
9. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.
10. ليلى زروقي، وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية، طبعة 2016، دار هومة، الجزائر.
11. ليلى زروقي، وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية، طبعة 2013، دار هومة، الجزائر.
12. سايس جمال، الاجتهاد القضائي الجزائري في القضاء العقاري الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية الجزائر 2014.
13. سايس جمال، الاجتهاد القضائي الجزائري في القضاء العقاري الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية الجزائر 2014.
14. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري لدراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004.
15. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010
16. شدراوي جورج، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان 2005.
17. طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2011.

قائمة المصادر والمراجع

18. كحلون علي، القانون العقاري الخاص، الطبعة الثانية، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس 2010.

19. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر. بدون سنة نشر.

2- الرسائل والمذكرات:

1. لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، السنة الجامعية 2011/2012.

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

3. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قانون خاص كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2009/2010.

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

5. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 2000.

6. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية، 2009-2010.

قائمة المصادر والمراجع

7. **عماري سعاد**، نظام الشهر العقاري وإجراءاته في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاة، 2006/2005.
8. **سعدي محمد**، معمري أمين، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية و المنازعات المتعلقة به، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص، قانون عقاري، كلية الحقوق بجامعة يحي فارس، المدينة، السنة الدراسية: 2010/2009.
9. **جيدلي نوال**، الدفتر العقاري و المنازعات المتعلقة به، دراسة تحليلية وصفية ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، السنة الجامعية: 2007/2006.
10. **بن عامر محمد**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص علوم إدارية بعنوان " النظام القانوني للمسح والحفظ العقاري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت السنة الدراسية 2014/2013.
11. **حميداتو خديجة**، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، ميدان الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2013/2012.
12. **سماعيني هاجر**، المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون المنازعات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي الياصب سيدي بلعباس ، السنة الجامعية 2014/2013.

3- المقالات:

1. **العتروس بشير**، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، مجلة متخصصة تصدر عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر 2004.
2. **عمار بوضياف**، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي تبسي.أفريل 2006.

4- المجلات القضائية:

قائمة المصادر والمراجع

- مجلة المحكمة العليا لسنة 2001، العدد الأول
- مجلة المحكمة العليا لسنة 2005، العدد الأول
- مجلة المحكمة العليا لسنة 2006، العدد الثاني
- مجلة المحكمة العليا لسنة 2014، العدد الثاني

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

- **Mazaud, Leçons** de droit civil, T3, sureté et publicité foncière, 3ème édition, France 1988.
- Organisation De Formations Aux Métiers Clés De La DGDN, module de «Techniques de conservation cadastrale » Manuel de spécialité (version complétée).

أهم النصوص القانونية والتنظيمية المعتمدة في البحث:

أولا: الأوامر والقوانين

- الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة العدد 107 المؤرخة في 25/12/1970.
- الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97 المؤرخة في 08/11/1971.
- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1975 العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975 (المعدل والمتمم).
- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- القانون رقم 83/83 المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34، المؤرخة في 16/08/1983.

قائمة المصادر والمراجع

- القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 1984/02/07.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/08 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18. (المعدل والمتمم)
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02. (المعدل والمتمم).
- القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 2003/12/29.
- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02//27، المتضمن تأسيس إجراء لمعaineة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 2007/02/28.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.
- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.

ثانيا: النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 1973/02/18.
- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، المعدل والمتمم للمواد 15، 18،89 من المرسوم 63/76 الجريدة الرسمية العدد 38 المؤرخة في 15/05/1980.
- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 04/05/1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 54 المؤرخة في 20/12/1989.
- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31/07/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12/02/1992، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 19/02/1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، المعدل والمتمم المرسوم رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 08/04/1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.
- القرار المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 09/03/1977.
- القرار المؤرخ في 20/02/1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة الجريدة الرسمية العدد 20 المؤرخة في 26/03/1999.

قائمة المصادر والمراجع

- القرار المؤرخ في 17/04/2002 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 26/05/2002.

ثالثا: المذكرات والتعليمات

- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2003.
- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2004.
- مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2008.
- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- التعليم رقم 01 المؤرخة في 23/05/2009، المتعلقة بكيفية القيام بعمليات المسح والترقيم في الأراضي السهبية والصحراوية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

الملاحق

الملحق رقم 01: يوضح قرار متضمن الإعلان عن إنشاء لجنة المسح

الملحق رقم 02: يوضح تنفيذ قرار لجنة المسح

الملحق رقم 03: مخطط المسح منطقة حضرية

الملحق رقم 04: مخطط المسح منطقة ريفية

الملحق رقم 05: محضر تسليم وثائق مسح

الملحق رقم 06: بطاقة عقارية T10

الملحق رقم 07: بطاقة عقارية T7

الملحق رقم 08: شهادة ترقيم عقاري مؤقت

الملحق رقم 09: دفتر عقاري

الملحق رقم 10: حكم قضائي بإلغاء ترقيم مؤقت

الملحق رقم 11: حكم قضائي بإلغاء ترقيم نهائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية تيارت
مديرية مسح الأراضي
الرمز : 2013/

قرار رقم مؤرخ في
متضمن الإعلان عن انشاء لجنة مسح الأراضي الحضري لمدينة الدحموني.

إن والي ولاية تيارت

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 75/09/26 المتضمن قانون المدني المتمم والمعدل.
- بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 75/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 84/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 90/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالأملك الوطنية المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 08/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 10/08/15 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة .
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 11/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 12/02/21 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 08/05/07 المتضمن تعيين السيد بوسماحة محمد واليا لولاية تيارت
- بمقتضى المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 76/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 92/04/07 المتضمن مسح الأراضي العام .
- بمقتضى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 76/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 93/05/19 المتضمن تأسيس السجل العقاري .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 89/12/19 المعدل المتمم بالمرسوم 03/92 المؤرخ في 92/02/12 المتضمن تأسيس الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
- بمقتضى المرسوم رقم 215/94 المؤرخ في 94/07/23 الذي يحدد قواعد تنظيم أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيأكلها.
- نظرا لقرار الوالي رقم 1329 المؤرخ في 2013/10/08 المتضمن فتح عملية مسح الأراضي الحضري لمدينة الدحموني.

- باقتراح من السيد مدير مسح الأراضي -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية تيارت
مديرية مسح الأراضيمقرر رقم 03 مؤرخ في 2017.01.10
المتضمن تنفيذ قرارات لجنة مسح الأراضي لبلدية الدحموني (منطقة حضرية)

-إن والي ولاية تيارت-

- بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 75/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 75/09/26 المتضمن القانون المدني المتمم والمعدل ولا سيما أحكام المواد 827 وما يليها في القانون المدني.
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 84/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 90/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالأماكن الوطنية المعدل والمتمم .
- بمقتضى الأمر رقم 26-95 المؤرخ في 1995/09/25 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 08/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 10/08/15 المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة .
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 11/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 12/02/21 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون رقم 10-14 المؤرخ في 14/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 .
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2015/07/22 المتضمن تعيين السيد بن تواتي عبد السلام والياً لولاية تيارت.
- بمقتضى المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 76/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 92/04/07 المتضمن مسح الأراضي العام .
- بمقتضى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 76/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 93/05/19 المتضمن تأسيس السجل العقاري .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 89/12/19 المعدل المتمم بالمرسوم رقم 63/92 المؤرخ في 92/02/12 المتضمن تأسيس الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 94/07/23 الذي يحدد قواعد تنظيم أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها.
- بناء على القرار رقم 1329 المؤرخ في 2013/10/08 للسيد والي ولاية تيارت المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي الحضري لبلدية الدحموني.
- بناء على القرار رقم 1589 المؤرخ في 2013/11/27 للسيد والي ولاية تيارت المتضمن إنشاء لجنة مسح الأراضي الحضري لبلدية الدحموني.
- بناء على المحضر المؤرخ في 2016/05/31 للجنة مسح الأراضي لبلدية الدحموني المتضمن دراسة الاعتراضات و الاحتجاجات والاختتام الكلي لعملية المسح.

- باقتراح من السيد مدير مسح الأراضي لولاية تيارت -

يقرر

المادة الأولى: تعتبر قرارات لجنة مسح الأراضي الواردة في المحضر المتعلق بفحص الإحتجاجات والإختتام الكلي لعمليات المسح نهائية ونافاذة .

المادة 02: تعتبر وثائق المسح المنجزة موافقة للوضعية الحالية للملكيات.

المادة 03: في جميع الحالات كل تعديل على جميع الوثائق المسحية يتم بمناسبة أشغال المحافظة المسحية.

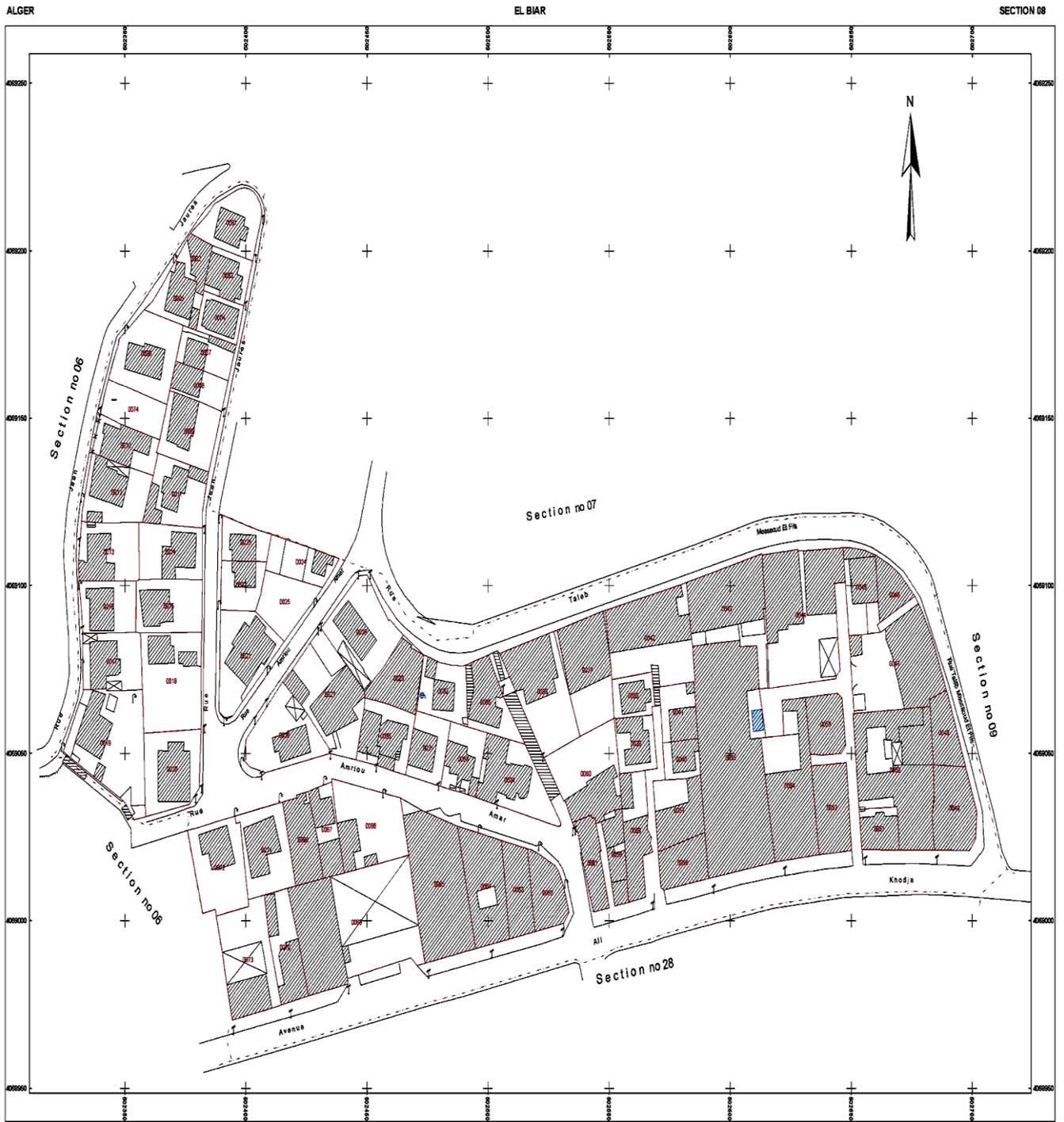
المادة 04: يكلف السادة الأمين العام للولاية و مدير التنظيم و الشؤون العامة و مدير الإدارة المحلية و مدير الضرائب و مدير أملاك الدولة و مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء و مدير الثقافة و مدير الحفظ العقاري و مدير مسح الأراضي و رئيس دائرة الدحموني و رئيس المجلس الشعبي لبلدية الدحموني بتنفيذ هذا المقرر

تيارات في 2017.01.10

الوالي

بن تواتي عبد السلام

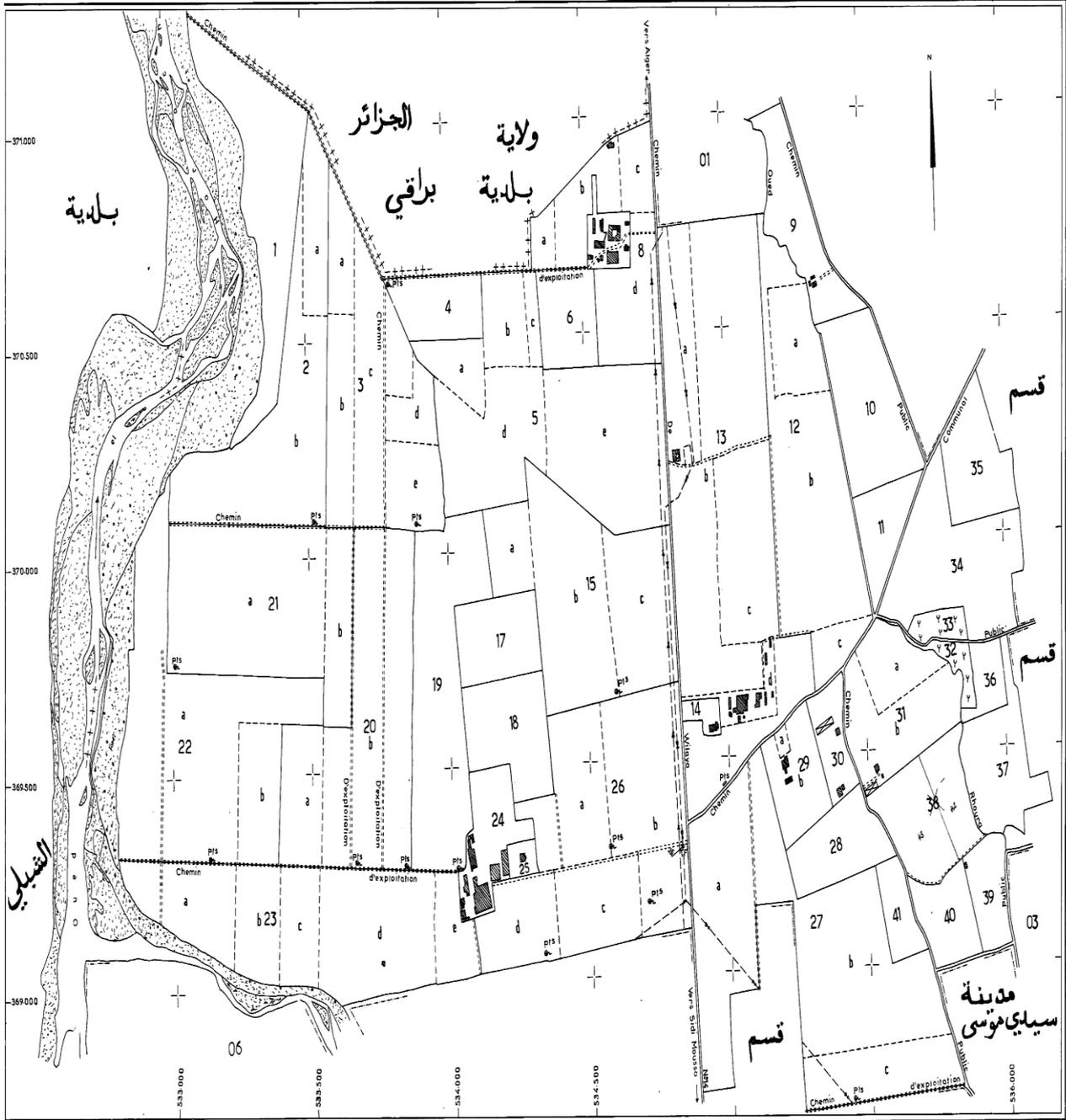




اداره شؤون املاك الدولة
والشؤون الطارئة
مكتب مسح الاراضي

بلدية سيدي موسى

نم 5



تاريخ: جانفي 11
تدقيق: عزازي مهدي
تدقيق: زرقة عاشور

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

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

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية تيارت
المحافظة العقارية بتيارت

محضر تسليم وثائق مسح الأراضي العام
- بلدية الدحموني -
- مسح حضري -
إيداع كلي

إن المحافظ العقاري بتيارت الممضي أسفله ، تنفيذًا للمادتين 08 و 09 من المرسوم 76/63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93، يصرح بأنه تسلم هذا اليوم 2016 /11/22 ووثائق مسح الأراضي الخاصة بالأقسام 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 ببلدية الدحموني - (حضري كلي) .

وعليه فالمطلوب من جميع المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية الذين يهمهم الأمر أن يودعوا ابتداء من تاريخ إمضاء هذا المحضر الجدول المشار إليه في المادة 10 من المرسوم المذكور أعلاه..
ولإعداد هذا الجدول ينبغي على المعنيين بالأمر أن يسحبوا المطبوعات المعدة لذلك لدى المحافظة العقارية بتيارت حيث يمكنهم أيضا الاطلاع على الوثائق المسحية الخاصة بهذا الإيداع .

حرر بتيارت في 22/11/2016
المحافظ العقاري
المحافظ العنقاري
إمضاء: زعفان . الحلاج

MINISTRE DES FINANCES

ولاية
WILAYA

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

البطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE

وزارة المالية
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

المنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

مراجع مسح الأراضي
I. REFERENCES CADASTRALES :

بلدية
COMMUNE :

قسم
SECTION :

جزء الملكية
ILOT

قطعة أرض
PARCELLE

قطعة
LOT

عمارة
BATIMENT

سلم
ESCALIER

حصة
Q-PART

العنوان أو المكان المعلوم
ADRESSE (ou) LIEU-DIT :

المساحة (2)
II. CONTENANCES (2) :

جزء الملكية
ILOT : Ha

أر
A

س
Ca

قطعة
LOT : Ha

أر
A

س
Ca

تعيين العقار (3)
III. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) :

الملكية (1)
IV. PROPRIETE (1) :

الطبيعة القانونية
NATURE JURIDIQUE

ملك
MELK

دولة
ETAT

ولاية
WILAYA

بلدية
COMMUNE

خاص / عام
Privée / Publique

على الشبوع / فردي
Individuelle / En indivision

بدون سند / سند
Titrée / Non titrée

غير متنازع عليها / متنازع عليها
Contestée / Non contestée

أصل الملكية
ORIGINE DE PROPRIETE

إجراء عقاري
Procédure foncière

مسجل
Homologuée

غير مسجل
Non homologuée

سيناتوس كنسولت
Sénatus consulte : N° de groupe

رقم المجموعة
N° de groupe

عرش الطبيعة
Nature : ARCH COMMUNAL

تابع للأمالك الوطنية
DOMANIAL

عام
PUBLIC

تحقيق
Enquête

رقم جزئي
Partielle N°

رقم السند
N° de titre

إسم المستفيد
Nom du bénéficiaire

كيفية التملك
Modalité d'appropriation

نمط الإستغلال
Mode d'utilisation

حقوق و أعباء
V. DROITS ET CHARGES :

الطبيعة
Nature

لصالح
au profit de

تعيين المالك أو (الحائز)
VI. DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR) :

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشبوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشبوع.

En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire

لقب (أو إسم الشركة)
Nom (ou raison sociale)

الإسم
Prénom

ولد(ت) أو أسست في
Né(e) ou constitué le

المهنة
Profession

إبن (ة)
Fils (le) de

و
et de

العنوان المعتاد
Adresse habituelle ...

السند المتوفر
VII. TITRE DETENU (5) :

الطبيعة
Nature

الموضوع
Objet (5)

إسم المحرر
Nom du rédacteur

حرر في
Rédigé le

نشر في
Publié le

ح ج
CF de

مجلد
Vol

درج
Case

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند الملكية

1- Rayer les mentions inutiles.

2- Contenance calculée.

3- Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain nu ...

En cas d'existence de construction, en donner la description et indiquer l'usage.

(habitation, hangar, locale à usage commerciale, industriel ou autre activité professionnelle, locaux mixtes, etc...)

4- Préciser la nature du titre (acte notarié, acte administratif, décision judiciaire, etc...)

5- Préciser l'objet du titre (constitution ou constatation, acquisition, donation, échange, etc...)

أنشطة العجرات الغير مفيدة

المساحة المحسوبة

في حالة وجود بنون إقطاع الوصف مع ذكر الإستعمال

(سكن، ساقية، محل ذو إستعمال تجاري، صناعي، أو نشاط مهني آخر، محلات مشتتة، (في آخره...)

تحديد نوع السند (عقد مسجل عند الموثق، عقد إداري)

تحديد موضوع السند (تأسيس أو إمكانية الإكتساب، الإقطاع، التنازل، الخ...)

إشياء المسح العام
ETABLISSMENT DU CADASTRE GENERAL

بطاقة التحقيق العقاري

FICHE D'ENQUETE FONCIERE

ملكية خاص عام
Propriété : Privée Publique

Wilaya : _____ ولاية	إسم و اللقب أو إسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح Nom et prénom ou raison sociale du propriétaire à inscrire a la matrice cadastrale
Commune : _____ بلدية	
Lieu-dit : _____ لكان للعلوم	
Nom de l'immeuble : _____ إسم العقار	
Numéro de section : _____ رقم القسم	

Numéro de l'îlot de propriété رقم جزئى ملكية		Numéro de compte رقم الحساب	
Provisoire : مؤقت	Définitif : نهائي	Provisoire : مؤقت	Définitif : نهائي

الطبيعة القانونية وأصل الملكية
1 - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعة القانونية الحالية ومراجع المسح أو التوبوغرافية
1/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES:

ملك أو ملكية خاصة BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel	<input type="checkbox"/>	متنازع عليها Contesté	<input type="checkbox"/>
	على الشيوع En Indivision	<input type="checkbox"/>	غير متنازع عليها Non Contesté.....	<input type="checkbox"/>
الأموال الوطنية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat	<input type="checkbox"/>	خاص Privé	<input type="checkbox"/>
	الولاية Wilaya	<input type="checkbox"/>	عام Public	<input type="checkbox"/>
	البلدية Commune	<input type="checkbox"/>		
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privé	<input type="checkbox"/>		
	عام Publique	<input type="checkbox"/>		

أصل الملكية
1/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

1 ثبتت أو أسست الملكية طبقا للإجراء العقاري رقمي (1) :
La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة غير مسجلة
Homologée Non Homologuée

إسم الدوار السابق أو أرض للواقع
Nom de l'ex-Douar ou Territoire de situation (2) :

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود إلا سيناتوس كنسولت)
N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) :

NATURE DU GROUPE : Arch عرش تابع للبلدية communal تابع لأموال الدولة Domanial ملك عام Domaine Public ملك Melk

رقم التحقيق الجزئي
Numéro de l'enquête partielle :

أو رقم التحقيق العام
ou Numéro de l'enquête d'ensemble :

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

(1) S'Anatus consulte 1863 et 1887 - Enquête parcelles loi 1897 et 1926 - Enquête d'ensemble loi 1926 Autre (création centre de colonisation - commission transaction et partage 1846 dans MITIDIA et SAHEL - compensation ...)

(2) Par référence aux plans du service topographique (anciens plans)

العمليات الحاصلة للتملك أو الحيازة
2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة
2.1 - FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

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

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

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

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

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

تاريخ بداية الحيازة : _____ و أو تاريخ وفاة الأب : _____
Date du début de l'exercice de la possession : _____ et ou Date de décès du père : _____
إسمه لقب و سند لالك الأصلي : _____
Nom, Prénom et titre du propriétaire d'origine : _____
قوال و شهادات : _____
Dires et témoignages recueillis : _____

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

(3) A renseigner en cas d'héritage
(4) Acte administratif - Acte notarié - Décision Judiciaire
(5) Constitution ou constatation - Acquisition - Partage - Donation - Echange
يتم في حالة الشركة
عند إيري - عند تسجيل عند قاضي - مقر قضائي
مجلس و مفوضية - إكتساب - التسمية - هبة - التبادل

السالك على الشروع
4 - INDIVISAIRES (SUITE)

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم و اللقب النسب و عنوان ذوي الحقوق Nom, Prénom, Filiation et Adresse des ayants droit	رابطه القرابة بالاصل المشترك Lien-parenté avec l'auteur commun	الحصة Quote-part
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ملاحظات
5 - OBSERVATIONS

قوال و ملاحظات Dires, Remarques et Observations	مقولة من طرف (الإسم، اللقب، الصفة) Rapportés par (Nom, Prénom et Qualité)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

التوقيع في الهامش
6 - EMARGEMENT

بطاقة رقم	صنفت في	من طرف
Fiche N°	établie le	Par Mr
المالك أو الوكالة Le Propriétaire ou son mandataire	رئيس المجلس الشعبي البلدي Le Président de L'A.P.C	
الإسم و اللقب Nom et Prénom	(الختم و الإمضاء) (cachet et Signature)	
إمضاء Signature		

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية تيارت

المحافظة العقارية لـ: تيارت

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (1)

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،
 - وبمقتضى الأمر 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل، لا سيما المادة 2-353 منه،
 - وبمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 25 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري،
 - وبمقتضى المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام،
 - وبمقتضى المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا سيما المادة 13 و 14 منه،
 - وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية:.....قسم رقم.....المؤرخ في.....،
 - وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة):.....بتاريخ:.....
- يشهد المحافظ العقاري لـ:.....**
- أن مجموعة ملكية رقم.....، القسم رقم.....، لبلدية.....،(الحصة رقم.....)،
- سعة المسح.....، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة.....ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح،
- حجم.....تربيعة.....(حقوق عقارية مشاعة قدرها.....)(2)
- باسم السيد(ة):.....المولود(ة) ب.....في.....
- ابن(ة):.....، المهنة:.....الجنسية:.....
- السكن(ة):.....

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية

(2) أشطب العبارة غير الملائمة

إن المعلومات المحتواة ضمن هذه الشهادة مطابقة لما هو مدون ضمن البطاقة العقارية، عند تاريخ إعدادها وتسليمها للمعني.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأماكن الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: تيارت
محكمة: مهديّة
القسم: العقاري

رقم الجدول: 16/00373
رقم الفهرس: 16/00849
تاريخ الحكم: 16/10/25
مبلغ الرسم: 1500 دج

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة مهديّة بتاريخ: الخامس والعشرون من شهر أكتوبر سنة ألفين وستة عشر برئاسة السيد (ة): كانون عبدالكريم قاضي وبمساعدة السيد (ة): باز نعيمة أمين ضبط

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

حاضر

مدعي

1 (ورثة بوحصيدة الحاجة بنت بلقاسم وهم: بوحصيدة عباس، بوحصيدة بدر الدين ولد عيسى، بوحصيدة مختار ولد عيسى، بوحصيدة حسين ولد عيسى، بوحصيدة محمد ولد عيسى، بوحصيدة مولاي الطيب ولد عيسى، بوحصيدة فاطمة بنت عيسى، بوحصيدة الزهرة بنت عيسى، بوحصيدة عائشة بنت عيسى، بوحصيدة زينب بنت عيسى)

العنوان: دوار عين البيضاء بلدية حمادية المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): دقيوس محمد

ضد /

حاضر

مدعي عليه

1 (ورثة مغيث معروف ابن محمد وهم: زوجته بن قومان مسعودة وأولاده: مغيث اعمر، مغيث بن حليلة، مغيث عبد القادر، مغيث أمال، مغيث فاطمة، مغيث فوزية، مغيث كريمة)

العنوان: دوار العمورات العين البيضاء بلدية حمادية المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): صواق عبد الرحمن

معتبر حاضر

مدعي عليه

2 (وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة لولاية تيارت

العنوان: ولاية تيارت المباشر للخصومة بنفسه

معتبر حاضر

مدعي عليه

3 (المحافظة العقارية لولاية تيارت ممثلة بمديرها

العنوان: ولاية تيارت المباشر للخصومة بنفسه

ورثة بوحصيدة الحاجة بنت بلقاسم وهم: بوحصيدة عباس، بوحصيدة بدر الدين ولد عيسى، بوحصيدة مختار ولد عيسى، بوحصيدة حسين ولد عيسى، بوحصيدة محمد ولد عيسى، بوحصيدة مولاي الطيب ولد عيسى، بوحصيدة فاطمة بنت عيسى، بوحصيدة الزهرة بنت عيسى، بوحصيدة عائشة بنت عيسى، بوحصيدة زينب بنت عيسى

وبين /

ورثة مغيث معروف ابن محمد وهم: زوجته بن قومان مسعودة وأولاده: مغيث اعمر، مغيث بن حليلة، مغيث عبد القادر، مغيث أمال، مغيث فاطمة، مغيث فوزية، مغيث كريمة وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة لولاية تيارت المحافظة العقارية لولاية تيارت ممثلة بمديرها

رقم الجدول: 16/00373
رقم الفهرس: 16/00849

مدعي عليه

4 :مديرية مسح الأراضي لولاية تيارت
ممثلة بمديرتهامديرية مسح الأراضي
لولاية تيارت ممثلة بمديرتهاالعنوان : ولاية تيارت
المباشر للخصومة بنفسه****بيان وقائع الدعوى****

بموجب عريضة إفتتاح دعوى موقعة ومودعة بأمانة ضبط المحكمة - القسم العقاري - بتاريخ: 19-04-2016 تحت رقم: 373/16 أقام المدعون ورثة **بوحصيدة الحاجة بنت بلقاسم** و هم كل من: **بوحصيدة عباس**، **بوحصيدة بدر الدين**، **بوحصيدة مختار**، **بوحصيدة حسين**، **بوحصيدة محمد**، **بوحصيدة مولاي الطيب**، **بوحصيدة فاطمة**، **بوحصيدة الزهر**، **بوحصيدة عائشة**، **بوحصيدة ربيع**، **المباشرين الخصام** بواسطة الأستاذ دقيوس محمد، دعوى قضائية ضد المدعى عليهم ورثة **مغيث معروف** ابن محمد، و هم كل من: **مغيث معروف**، **مغيث اعمر**، **مغيث بن طهمة**، **مغيث عبد القادر**، **مغيث أمال**، **مغيث فاطمة**، **مغيث فوزية**، **مغيث كريمة**، الساكنين بدوار العمورات، عين البيضاء، بلدية حمادية، القائم في حقهم الأستاذ صواق عبد الرحمان، و وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة لولاية تيارت، و المحافظة العقارية لولاية تيارت ممثلة بمديرتها، و مديرية مسح الأراضي لولاية تيارت ممثلة بمديرتها، ملخص ما جاء فيها أنهم يملكون عن طريق الإرث من والديهم، أرض فلاحية في الشياح تتمثل في: القطعة الأولى: القسم 08، مجموعة ملكية 14، مساحتها 02 هكتار 91 آر، 88 سار، القطعة الثانية: القسم 08، مجموعة ملكية 15، مساحتها 09 هكتار 32 آر، 50 سار، القطعة الثالثة: القسم 08، مجموعة ملكية 16، مساحتها 08 هكتار، الواقعة بالمكان المسمى أولاد إبراهيم، بلدية حمادية، بمساحة تتجاوز 18 هكتار، من المساحة الإجمالية المملوكة لهم و المقررة ب: 42 هكتار 78 آر، و هذه الأراضي ألت إلى مورثهم عن طريق الإرث من مورثها **بوحصيدة بلقاسم**، إلا أن مورث المدعى عليهم و أثناء قيام مصالح مسح الأراضي بعملية المسح، و بطريقة إحتيالية قام بتسجيل القطع الأرضية المذكورة أعلاه بإسمه دون علم المدعين، لذلك فهم يلتزمون من هيئة المحكمة قبول الدعوى شكلا و في الموضوع القضاء بإلغاء شهادة التقييم المؤقت الصادرة بإسم مورث المدعى عليهم **مغيث معروف**، المتضمن القطع الأرضية التالية: - القطعة الأولى: القسم 08، مجموعة ملكية 14، مساحتها 02 هكتار 91 آر، 88 سار، - القطعة الثانية: القسم 08، مجموعة ملكية 15، مساحتها 09 هكتار 32 آر، 50 سار، - القطعة الثالثة: القسم 08، مجموعة ملكية 16، مساحتها 08 هكتار، الواقعة بالمكان المسمى **أولاد إبراهيم**، بلدية حمادية، و بالتبعية الزام المدعى عليهم و كل شاعل بإلغائهم بإخلاء القطع الأرضية محل النزاع، مع إلزامهم أن يؤدوا للمدعين مبلغ لار 3,000,000 دج كتعويض عن الأضرار اللاحقة بهم.

- و بجماسة 05-06-2016 رد المدعى عليهم ورثة **مغيث معروف**، بواسطة دفاعهم موضحين أن المدعين لم يقدموا ملف موضوع مما يجعل دعوى الخال غير مؤسسة، لذلك فهم يلتزمون من هيئة المحكمة القضاء بعدم قبول الدعوى لعدم تقديم التوثائق، و احتياطيا برفض الدعوى لعدم التأسيس.

- و بجماسة 03-07-2016 رد المدعى عليهم ورثة **مغيث معروف**، بواسطة دفاعهم، و ذلك بمذكرة جوابية جاء فيها أن دعوى الخال غير مقبولة لكلا لإعدام الصفة في المدعين و ذلك لأنه لا يوجد من بين ورثة **مغيث معروف** كل من: **أمال**، **فاطمة**، **فوزية**، **اعمر**، بينما تم ذكرهم كمدعى عليهم في دعوى الخال، و أيضا صرح المدعون بأن المدعين اعتمدوا لإثبات دعواهم على العقد الصادر في 03-10-1999، و الذي ينص على مساحة 18 هكتار في حين أن المساحة المطالب بها تفوق 90 هكتار، و أيضا ينص على أن هذه الأرض تقع بمنطقة خربة أولاد خيرة، بينما موقع الأرض محل النزاع هو منطقة أولاد إبراهيم، إضافة إلى أن عملية المسح قد تمت بهذه المنطقة و ذلك بعد القيام بتحديد قطري و تقني و تقديم كل طرف وثائقه إلى لجنة المسح، لينتم تسجيلها بإسم **مغيث معروف** (مورث المدعى عليهم)، إضافة إلى عدم تقديم المدعين ما يثبت أن رقم الأرض محل النزاع موثقا في حسابات المدعى عليهم، و بأن هذه



الأرض لم تعد في حساب مورث المدعين و إنما انتقلت إلى ورثة آخرين ، بموجب
 العقاري الصادر بتاريخ 05-01-2015 ، و محضر التنزيل المؤرخ في 21-05-15
 بأن العقد الصادر سنة 1905 لا يوضح الأرض محل النزاع بدقة و لم يتم تسوية وضع
 المحافظة العقارية ، لذلك فهم يلتمسون من المحكمة عدم قبول الدعوى لإنعدام الصفة في
 المدعى عليهم ، و في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس .
 - و بمذكرة تصحيحية مودعة بجلسة 25-09-2016 إلتمس المدعون من المحكمة قبول
 تصحيح الطلب القضائي ، و ذلك بإضافة مراجع المسح للقطع الأرضية محل النزاع لتصبح
 كالآتي : - القطعة الأولى : القسم 08 ، مجموعة ملكية 14 ، مساحتها 02 هكتار 91 آر ، 88
 سآر ، حجم 01 تربيعة 154 بتاريخ 14-10-2002 ، - القطعة الثانية : القسم 08 ، مجموعة
 ملكية 15 ، مساحتها 09 هكتار 32 آر ، 50 سآر ، حجم 01 تربيعة 154 بتاريخ 14-10-
 2002 ، - القطعة الثالثة : القسم 08 ، مجموعة ملكية 16 ، مساحتها 08 هكتار ، حجم 01
 تربيعة 154 بتاريخ 14-10-2002 ، الواقعة بالمكان المسمى أولاد إبراهيم ، ببلدية حمادية .

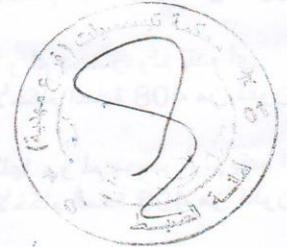
- و بجلسة 25-09-2016 عقب المدعى عليهم بواسطة دفاعهم على المذكرة التصحيحية ، و
 ذلك بمقال جاء فيه أن ذكر مراجع المسح يعتبر تذبذبا من طرف المدعين في تحديد الأرض
 محل النزاع ، بالرغم من أنه لم يغير من كون الوثائق غير متطابقة مع الطلبات ، و في الأخير
 فهم يتمسكون بسابق طلباتهم .
 - و بجلسة 18-10-2016 عقب المدعين بواسطة دفاعهم على تعقيب المدعى عليهم ، و ذلك
 بمقال جاء فيه أن دعوى الحال مقبولة شكلا و بان الصفة متوفرة في المدعى عليهم ، و في
 الأخير فهم يتمسكون بسابق طلباتهم .
 - تم تكليف مديرية أملاك الدولة ، لولاية تيارت عن طريق ممثلها ، و لم يحضر ولم يقدم أي
 جواب ، رغم تكليفه تكليفا شخصيا للحضور إلى الجلسة ، طبقا لأحكام المادة 408 من قانون
 الإجراءات المدنية والإدارية .
 - تم تكليف المحافظة العقارية ، لولاية تيارت عن طريق ممثلها ، و لم يحضر ولم يقدم أي
 جواب ، رغم تكليفه تكليفا شخصيا للحضور إلى الجلسة ، طبقا لأحكام المادة 408 من قانون
 الإجراءات المدنية والإدارية .
 - تم تكليف مديرية مسح الأراضي ، لولاية تيارت عن طريق ممثلها ، و لم يحضر ولم يقدم أي
 جواب ، رغم تكليفه تكليفا شخصيا للحضور إلى الجلسة ، طبقا لأحكام المادة 408 من قانون
 الإجراءات المدنية والإدارية .
 - وبعد تمكين الأطراف من تقديم دفوعهم و طلباتهم أين تمسك كل طرف بطلباته و دفوعه ، تم
 قفل باب المرافعات وأدرجت القضية للنظر ليصدر الحكم فيها ويصرح به علنا بجلسة 25-10-
 2016 .

وعليه فإنه يحكمه

- بعد الإطلاع على عريضة إعادة السير في الدعوى .
- بعد الإطلاع على الوثائق المرفقة بالملف .
- بعد الإطلاع على المواد : 7 ، 8 ، 9 ، 11 ، 13 ، 14 ، 15 ، 16 ، 17 ، 18 ، 19 ، 36 ، 37 ،
 271 ، 272 ، 274 ، 275 ، 277 ، 288 ، 418 ، 419 ، 421 ، 516 ، 518 ، 519 ، 520 ،
 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- بعد الإطلاع على الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي
 العام وتأسيس السجل العقاري .
- بعد الإطلاع على المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 27-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل
 العقاري المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 المؤرخ في 19-05-1993 .
- بعد تعذر عرض الوساطة من طرف المحكمة نظرا لغياب كل من : وزير المالية ممثلا بمدير

- أملاك الدولة لولاية تيارت ، و ممثل المحافظة العقارية لولاية تيارت ، و ممثل مديرية مسح الأراضي لولاية تيارت .
- بعد النظر قانونا .
- * من حيث الشكل :
- حيث أن عريضة افتتاح الدعوى؛ جاءت مستوفية لأوضاعها القانونية المقررة لها طبقا لأحكام الموائد 14، 15، 16، 17، 18، 19 و 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الأمر الذي يتعين معه على المحكمة التصريح بقبولها شكلا .
- حيث أن الدعوى الحالية جاءت مستوفية للشروط الشكلية والإجرائية المقررة قانونا مما يتعين معه قبولها شكلا .
- * من حيث الدفوع بعدم القبول :
- عن الدفع بعدم القبول المثار تلقائيا من قبل المحكمة و المتعلق بانقضاء الأجل المسقط لرفع الدعوى :
- حيث أنه من المقرر قانونا و تطبيقا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أنه يبلغ الاحتجاج المتعلق بالترقيم المؤقت المثار ، خلال المدة المحددة في المادتين 13 و 14 من نفس القانون للمحافظ العقاري، و أنه في حالة كانت محاولات الصلح عديمة الجدوى يحرر هذا الأخير محضر عدم الصلح و يبلغه للأطراف، و أن اللجوء إلى القضاء يكون في ظرف أقصاه 06 أشهر من تاريخ تبليغه بذات المحضر، تحت طائلة رفض الدعوى .
- حيث أنه ثبت للمحكمة من خلال أوراق الملف، أن المدعين لم يقوموا بإرفاق محضر عدم المصالحة .
- حيث أنه من المقرر بنص المادة 15 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم على أنه للذين يدعون حيازة حقوق عينية عقارية على العقار الممسوح أن يبلغوا اعتراضاتهم الكتابية إلى كل من المحافظ العقاري و الأطراف ، مع ضرورة إعطاء أهمية للأجل كون أن الاعتراضات الخارجة عن الأجل يترتب عنها ترقيم نهائي لا مؤقت .
- حيث أن المحافظ العقاري يبادر لعملية الصلح و إن فشلت فيتولى تحرير محضر عدم المصالحة و الذي تحسب مدة 6 أشهر بداية منه ليصبح بعدها القيد نهائي .
- حيث أن لكل شخص حق الإدعاء مباشرة أمام القضاء سواء كان محق أم لا في إدعائه و هو الحق الذي تقضي به القواعد العامة ، غير أنه قد ترد استثناءات على هذه القاعدة على غرار تدخل المشرع لمنع شخص من الإلجاء للقضاء سواء مطلق أو مؤقت و هو ما يخص دعوى الحال .
- حيث أن المشرع و بنص المادة 15 من المرسوم رقم 76/63 ألزم الشخص قبل اللجوء إلى القضاء القيام بإجراء يتمثل في دعوى الحال بالاحتجاج أمام المحافظ العقاري للمبادرة بإجراء محاولة الصلح ، و يشكل هذا الإجراء قيد على رفع الدعوى و هو عبارة عن عقبة قانونية يضعها القانون أمام الشخص .
- حيث أنه و لما كان الحال كذلك، و بعدم إرفاق محضر عدم المصالحة المذكور أعلاه، فإن المدعين لم يتسنى لهم الإثبات بأنه تم تقديم الاحتجاج على الترقيم المؤقت للأرض محل النزاع إلى المحافظ العقاري لتقديمه لهيئة المحكمة قبل انقضاء أجل 06 أشهر المقررة بنص المادة 15 المذكورة أعلاه ، كما أنهم لم يثبتوا أنهم قاموا بتقديم الاحتجاج على الترقيم المؤقت للأرض محل النزاع إلى المحافظ العقاري ، و عليه فإنه لا يسع المحكمة إلا التصريح بعدم قبول الدعوى ، تطبيقا لأحكام المادة 67 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق من خسر الدعوى طبقا لأحكام المادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

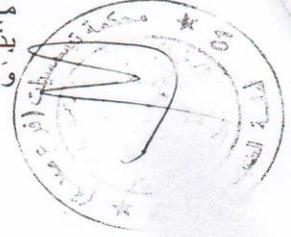
**** ولله الأسباب ****



حَكَمَتِ الْمَحْكَمَةُ حَالَ فَصْلِهَا فِي الْقَضَايَا الْعَقَارِيَّةِ عَلَنِيًّا، وَ فِي أَوَّلِ دَرَجَةٍ ، حَضُورِيَا لورثة مغيث معروف ، و إعتباريا حضوريا لباقي الأطراف:
بعَدَمِ قُبُولِ الدَّعْوَى.
مَعَ تَحْمِيلِ الْمُدْعِينَ الْمَصَارِيفَ الْقَضَائِيَّةَ .
بَدَأَ صَدْرَ الْحُكْمِ وَ نُطِقَ بِهِ عَلْنَا بِقَاعَةِ الْجَلْسَاتِ الْعَادِيَّةِ فِي الْيَوْمِ وَالشَّهْرِ وَ السَّنَةِ الْمَذْكُورِينَ أَغْلَاهُ وَ لَصِيحَتِهِ أَمْضِيئَاهُ نَحْنُ الرَّئِيسُ وَ أَمِينُ الضَّمْبُطِ.

أمين الضبط

الرئيس (ة)



سلمت بتاريخ
2019/10/21/14

نسخة عادية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: تيارت
الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الادارية تيارت بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثالث عشر من شهر مارس سنة ألفين و سبعة عشر

رقم القضية: 16/01677
رقم الفهرس: 17/00530
جلسة يوم: 17/03/13رئيسا
مستشارا مقرر
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبطبرئاسة السيد (ة): جزول نور الدين
بعضوية السيد (ة): حفصي حامد
وبعضوية السيد (ة): بن زواش عبد الكريم
وبمحضرة السيد (ة): بوكعبر علي
وبمساعدة السيد (ة): شباب فاطيمة

مبلغ الرسم / 1500 دج

المدعي:

صدر الحكم الآتي بيانه في التوضيحية المنشورة لديه تحت رقم: 16/01677

صوفي محمد الساكن بفرندة تيارت

بين:

المدعي عليه:

1 (1): صوفي محمد الساكن بفرندة تيارت
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): عبو خالدية

من جهة

وبين:

1 (2): وزير المالية الممثل قانونا من طرف المحافظ العقاري لولاية تيارت
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): صوفي مزونية ابنة الحبيب2 (3): صوفي مزونية ابنة الحبيب الساكنة بفرندة تيارت
فماير مختار

من جهة ثاني

إن المحكمة الإدارية بتيارت

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2017/03/13

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

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

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

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

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) حفصي حامد المقرر

في تلاوة تقريره (ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) بوكعبر علي محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية.

وبعد مداولة القانونيية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والأحداث :

بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة مسجلة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية تيارت بتاريخ 10/11/2016 تحت رقم 1677/16 و مصححة بموجب عريضة مؤدعة بتاريخ 08/12/2016 أعاد المرجع **صوفي محمد** الساكن ببلدية فرنده و المباشر للخصام بواسطة وكيلته الأستاذة عبو خالدية محامية لدى المجلس السير في الدعوى الأصلية المنشورة بينه كمدع من جهة و بين المرجع ضدهما وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية تيارت و **صوفي مزونية بنت الحبيب** الساكنة بفرنده كمدعى عليهما من جهة أخرى و الرامية إلى إلغاء ترقيم عقاري نهائي و ذلك بعد إنجاز الخبرة العقارية المأمور بها بموجب الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع بتاريخ 28/12/2015 رقم الفهرس 15/1804 و إيداع الخبير المعين بموجب الحكم الأستاذ سيقه عمر لتقرير الخبرة بأمانة الضبط بتاريخ 12/05/201 تحت رقم 16/203 و التمس العارض قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة شكلا و في الموضوع إفراغ الحكم السابق و المصادقة على الخبرة المنجزة كليا و بالنتيجة القضاء بإلغاء البطاقة العقارية المقيدة بتاريخ 16/07/2005 حجم 002 تربية 2952 المنشأة بتاريخ 13/04/2015 المنضمة قطعة أرض فلاحية واقعة ببلدية توسنينة بالمكان المسمى "قبب" قسم 54 مجموعة ملكية 51 سعة المسح 05 هكتارات و بالتبعية إلغاء دفتر العقاري المسلم إلى المدعى عليها الثانية بما أن الملكية شائعة و لم يتم إجراء قسمة قضائية.

أجاب المرجع ضده وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية تيارت بموجب مذكرة مودعة بتاريخ 02/01/2017 ترمي إلى الإشهاد أن المحافظ العقاري بالسوقر احترام إجراءات الترقيم العقاري طبقا للمرسوم 76/63.

أجابت المدعى عليها **صوفي مزونية** القائم في حقها وكيلها الأستاذ قماير مختار محام لدى المجلس بموجب مذكرة مودعة بتاريخ 28/11/2016 ترمي إلى رفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

بتاريخ 27/02/2017 أحيل ملف القضية إلى السيد محافظ الدولة لتقديم تقريره المكتوب. وبالتالي تاريخ ذاته ألتس محافظ الدولة الحكم بإلغاء دفتر العقاري المحرر لصالح المدعى عليها. بعد اكتفاء الطرفين من تبادل العرائض تم اختتام التحقيق و جدولت القضية لتوضع في المرافعة لجلسة 06/03/2017 أين تمت تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر و تمسك محافظ الدولة بطلباته المكتوبة لتوضع القضية في المداولة لجلسة 13/03/2017 للنطق بالحكم الآتي نصه.

وعليه فإن المحكمة

بعد الاطلاع على مجموع أوراق الملف و مستندات الدعوى.
بعد الاطلاع على طلبات السيد محافظ الدولة.
بعد الاطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و خاصة المواد 800 - 801 - 803 - 807 - 815 - 820 - 821 - 826 - 838 - 839 - 840 - 841 - 844 إلى 856 - 874 إلى 876 - 884 إلى 900 منه.

بعد المداولة القانونية.
من حيث الشكل:

حيث أن إجراءات إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة مستوفية للشروط الشكلية و جاءت وفقا للأوضاع القانونية مما يستوجب قبولها.
من حيث الموضوع:

حيث أن الخبرة العقارية المأمور بها قد تم إنجازها مما يتعين إفراغ الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع بتاريخ 28/12/2015 رقم الفهرس 15/1804 من محتواه.
حيث أن المدعى في الرجوع يلتزم المصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير الأستاذ سيقه عمر لكونها شاملة و دقيقة و أثبتت أن المساحة المرقمة باسم المدعى عليها لا زالت في الشبوع بينها و بين باقي الورثة و التمس إلغاء الترقيم المسجل باسم المدعى عليها.

حيث أن المدعى عليه في الرجوع وزير المالية ممثل من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية تيارت يرد بأن إجراء الترقيم تم وفقاً للقانون.

حيث أن المدعى عليها **صوفي مازونية** تلتزم رفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

حيث أن محافظ الدولة التمس إلغاء الدفتر العقاري المسلم للمدعى عليها **صوفي مازونية** حيث يستخلص من الملف و نتائج الخبرة المنجزة أن مساحة 05 هكتارات المرقمة باسم المدعى عليها تعود إليها عن طريق الهيئة من عمها **صوفي براهم** ولد عبد القادر و قد ذكر في عقد الهيئة المحرر في سنة 1996 بمعرفة الأستاذ محمد قنيش موثق بفرندة أن القطعة الموهوبة هي في الشياخ لعدم وقوع قسمة بين الواهب و باقي ورثة المورث المشترك.

حيث أنه عملاً بالمادة 47 من المرسوم رقم 76/63 المعدل و المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن العقارات المملوكة في الشياخ ترقم باسم جميع المالكين في الشياخ في حالة عدم وجود قسمة لفرز الأنصبة بينهم.

حيث أنه يتعين تبعاً لما سبق بيانه من أسباب المصادقة على تقرير الخبرة المعد من قبل **الخبير الأستاذ سيقة عمر** و بالنتيجة القضاء بإلغاء الترقيم النهائي المجسد بالدفتر العقاري رقم **1846** الصادر بتاريخ 23/04/2015 عن المحافظة العقارية بالسوقر و الخاص بقطعة الأرض الفلاحية الواقعة بالمكان المسمى "قيقب" ببلدية توسنينة و المرقمة لفائدة **صوفي مازونية بنت الحبيب** ضمن القسم 54 مجموعة ملكية رقم 51 سعة المسح 05 هكتارات.

حيث أن المدعى عليها **صوفي مازونية** تتحمل المصاريف القضائية طبقاً للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

** لهذه الأسباب **

تقرر المحكمة الإدارية علنياً حضورياً و ابتدائياً.

في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة.

في الموضوع: إفراغ الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع بتاريخ 28/12/2015 رقم الفهرس 1804/15 و المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف **الخبير الأستاذ سيقة عمر** و المودع بأمانة الضبط بتاريخ 12/05/2016 تحت رقم 203/16 و بالنتيجة القضاء بإلغاء الترقيم النهائي المجسد بالدفتر العقاري رقم 1846 الصادر بتاريخ 23/04/2015 عن المحافظة العقارية بالسوقر و الخاص بقطعة الأرض الفلاحية الواقعة بالمكان المسمى "قيقب" ببلدية توسنينة و المرقمة لفائدة **صوفي مازونية بنت الحبيب** ضمن القسم 54 مجموعة ملكية رقم 51 سعة المسح 05 هكتارات.

تحميل المدعى عليها **صوفي مازونية** المصاريف القضائية.

بذا صدر الحكم و أفصح به جهازاً بالجلسة العلنية و بالتاريخ المشار إليه أعلاه و وقع على أصله كل من الرئيس و المستشار المقرر و أمين الضبط.

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس(ة)

فہرست المحتویات

فهرس المحتويات

كلمة شكر

إهداء

أ..... مقدمة

الفصل الأول: منازعات مسح الأراضي

2..... تمهيد

3..... المبحث الأول: ماهية مسح الأراضي العام

3..... المطلب الأول: إعداد مسح الأراضي العام

3..... الفرع الأول: النشأة والتعريف

7..... الفرع الثاني: أهمية المسح الأراضي وأهدافه

8..... الفرع الثالث: الإطار التشريعي والتنظيمي للمسح العام

11..... المطلب الثاني: آليات تنفيذ المسح العام

11..... الفرع الأول: الإطار الهيكلي والبشري للمسح العام

18..... الفرع الثاني: الإطار العملي للمسح العام للأراضي

29..... المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن عمليات إعداد المسح

29..... المطلب الأول: المنازعة الإدارية في وثائق المسح العام (المرحلة الإدارية)

29..... الفرع الأول: تلقي الاعتراضات وأجلها

31..... الفرع الثاني: أهم المنازعات التي تثار أمام لجنة المسح وكيفية الفصل فيها

35..... المطلب الثاني: المنازعات القضائية بشأن أعمال المسح العام

35..... الفرع الأول: مجال الاختصاص القضائي

36..... الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى والفصل فيها

الفصل الثاني: الترقيم العقاري ومنازعاته

تمهيد.....	47
المبحث الأول: تنفيذ إجراءات الترقيم العقاري.....	48
المطلب الأول: الإيداع القانوني لوثائق المسح بالمحافظة العقارية.....	48
الفرع الأول: دور المحافظ العقاري في عملية الإيداع.....	48
الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في عملية الترقيم العقاري.....	50
المطلب الثاني: أنواع الترقيم العقاري.....	56
الفرع الأول: الترقيم المؤقت.....	57
الفرع الثاني: الترقيم النهائي.....	72
المبحث الثاني: المنازعة الناتجة عن الترقيم العقاري وآليات تسويتها.....	86
المطلب الأول: التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري (المرحلة الإدارية).....	86
الفرع الأول: الإشكالات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية..	87
الفرع الثاني: التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم المؤقت.....	89
الفرع الثالث: كيفية تطهير العقارات المسجلة في حساب المجهول.....	93
الفرع الرابع: طرق تسوية الأخطاء الناجمة عن فوارق في المساحات.....	100
المطلب الثاني: المنازعة القضائية في الترقيم العقاري (المرحلة لقضائية).....	102
الفرع الأول: منازعات الترقيم المؤقت.....	103
الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي المجسد بالدفتر العقاري.....	105
خاتمة.....	111
قائمة المصادر والمراجع.....	118
ملاحق.....	126
فهرس المحتويات.....	151