



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



جامعة ابن خلدون تيارت

الملحقة الجامعية السوقر

قسم الحقوق

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

الإجراءات القانونية لمنازعات الترقيم العقاري

الأستاذ المشرف الدكتور:

د. محمد مبخوتي

إعداد الطالبين:

بوشريط يوسف

بن جارة جمال

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر "ب"	بنجاز عبد الله
مشرفا مقرا	أستاذ محاضر "أ"	محمد مبخوتي
مناقشا	أستاذ محاضر "ب"	سدار يعقوب مليكة
مدعوا	أستاذ محاضر "ب"	جاوي حورية

السنة الجامعية 2022/2021

شكر وتقدير

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان
للدكتور مبخوتي محمد
على مجهوداته ونصائحه وعلى صبره معنا لإنجاز هذا المذكرة.
كما نتقدم بجزيل الشكر المسبق
للجنة المناقشة
على ما سيقدمونه من نصائح وتوجيهات
والتي لن تزيد هذا العمل إلا إتقاناً وجمالاً.
و نشكر كل أستاذة قسم الحقوق بملحقة السوقر
على دعمهم وتشجيعهم لنا،
دون أن ننسى من مد لنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد.

الإهداء....

الحمد لله الذي بعونه تتم الصالحات والصلاة على رسوله الكريم سيدنا محمد

و على آله وصحبه أجمعين

أهدي هذا البحث المتواضع لروح جدي عبدالقادر الذي رباني و دأب على

تعليمي و تدرجي في مختلف مراحل التعليم و إلى والدي العزيزين اللذان أنار دربي

في هذه الحياة ، و إلى جدي أطال الله في عمرها

و إلى روح أخي رشيد رحمة الله عليه

و إلى كافة طاقم الأسرة الجامعية بملحقة السوق و على الخصوص أساتذة قسم

الحقوق

وكذا الزملاء و الزميلات لتخصص ماستر قانون عقاري.

يوسف

الإهداء....

الحمد لله الذي بعونه تتم الصالحات والصلاة والسلام

على أشرف المرسلين سيدنا محمد صل الله عليه وسلم أما بعد

الحمد لله الذي وفقنا لثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية لمذكرتنا هذه ثمرة

الجهد و النجاح بفضلته تعالى مهداة إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله و أدامهما نورا

لدربي وإلى كافة طاقم الملحقة الجامعية بالسوقر و كافة الزملاء و الزميلات قسم

حقوق تخصص ماستر عقاري.

جمال

مقدمة

ازدادت حاجة الإنسان إلى العقار ، و كثر الاهتمام به بعد اكتشاف ما في باطنه من ثروات ، الأمر الذي أدى ظهور إشكالات عديدة حول المادة العقارية ، نتج عنها منازعات بين الأفراد ، ومن هنا تبلورت فكرة الملكية الفردية نظرا لأنانية الإنسان ، و حبه للتملك بالغريزة لذا وجب سن تشريعات و تنظيمات تحمي هذه الملكية ، و هو ما اصطلح عليه بنظام الملكية العقارية، سواء كانت فردية أو جماعية في بداية تبلور فكرة الملكية ، أو كانت مملوكة للدولة و المماليك، لذا اعتمدت كل دولة إلى انتهاج سياسة تشريعية معينة لغرض حماية هذه الملكية و تطهيرها لما تلعبه من دور كبير في السياسة الاقتصادية و الاجتماعية للدولة .

عمد المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات الأخرى ،إلى سن ترسانة قانونية لتنظيم الملكية العقارية و القيام بعملية التطهير العقاري ، و ذلك من خلال تبني نظام الشهر العيني، بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري¹ ، بالإضافة إلى سن نصوص وقوانين تنظيمية ، و تطبيقية حسب تطور و تغير المجتمع ، و حسب التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد

فنظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري لتطهير و ضبط الملكية العقارية يرتبط ارتباطا وثيقا بالمشح ، كون أن تحقيق أو تجسيد نظام الشهر العيني لا يتحقق إلا بتقدم إجراءات المشح ، الذي بدوره يمر بالعديد من المراحل و الضوابط المتسلسلة و المتتابعة و فق أجال محددة قانونا ، لغرض الوصول إلى ضبط و تطهير الملكية العقارية ، من خلال إصدار و منح هذه العقارات سندات ووثائق قانونية يمكن التعامل بها في المعاملات العقارية بالإضافة إلى إحصاء هذه العقارات بغية تأدية دورها الاقتصادي، إلا أن هذه العملية اصطدمت بجملة

1 الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12نوفمبر 1975 ،الجريدة الرسمية ، العدد92 الصادرة بتاريخ 18/11/1975

مقدمة

من المنازعات حالت دون القيام بهذه العملية على أكمل وجه و ذلك بإخضاع العقارات المسوحة إلى ترقيم عقاري و ذلك بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بالعقارات المسوحة على مراحل حسب طبيعة وخصوصية كل عقار من ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي

أهمية الموضوع

تتجلى أهمية هذا الموضوع من خلال تبيان مدى مساهمة الترقيم العقاري في تطهير و ضبط الملكية العقارية، كون أن الترقيم العقاري هو أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري، بعد إتمام إجراءات عملية المسح، و تسلمه للوثائق الخاصة بالعقارات المسوحة، و كذا أهم الضوابط التي أقرها المشرع الجزائري لتثبيت الملكية العقارية، و المنازعات الناشئة بين الأفراد الخاصة بالترقيم العقاري، لما لهذا الموضوع من أهمية قصوى، ولما للترقيم العقاري من قوة ثبوتية للحقوق المقيدة سواء بين الأفراد أو في مواجهة الغير، و ما له من انعكاسات على الأفراد والمجتمعات .

أهداف البحث

تتلخص أهداف هذا البحث في محاولة تبيان تحديد إجراءات الترقيم العقاري، و أهم المنازعات التي ترد على الترقيم العقاري على خلاف أنواعه، سواء كان ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت، و التي تضمن الحقوق و الحماية للملكية العقارية، و تثبيتها في وثائق و سندات يسهل التعامل بها .

أسباب اختيار الموضوع

و عليه فإن اختيارنا لهذا الموضوع راجع للأهمية الكبيرة في مجال تطهير، وضبط الملكية العقارية إذ تنقسم أسباب اختيار هذا الموضوع إلى أسباب ذاتية و أسباب موضوعية .
أ- الدوافع الشخصية: يرجع إلى طبيعة القانون العقاري في حد ذاته نظرا لتشعب نصوصه وتعقدها، فكان رغبة منا، أن نبحت في هذه المواضيع محاولين الالتزام بتخصصنا كوننا من دارسي القانون العقاري بصفة عامة

مقدمة

ب-الدوافع الموضوعية: يتمثل السبب الموضوعي في محاولة التعريف بالترقيم العقاري من خلال مختلف التشريعات التي صدرت في هذا الشأن ، وما ينتج عنه من آثار على حق الملكية التي تؤدي في بعض الأحيان إلى حدوث نزاع حولها.

ونظرا للندرة في مجال القانون العقاري، ارتأينا إثراء المكتبة القانونية بدراسة قانونية حول الترقيم العقاري ، وكذا طبيعة المنازعة المطروحة سواء تعلق الأمر بالقضاء الإداري أو القضاء العادي هذا من الناحية العلمية.

لقد نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بالمنازعات التي يثيرها الترقيم العقاري بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08²، وكذا أحكام الأمر 74/75 واضعا أحكاما صارمة لكيفية التصدي لهذه المنازعات على مستوى الإدارات المعنية ، و أمام الجهات القضائية المختصة محددًا للمتضرر الأساليب والإجراءات التي يجب أن يتبعها لرفع الضرر عنه

إشكالية البحث

إذا كانت عملية المسح العقاري و بالتبعية عملية الترقيم العقاري هي نواة وجوهر وأساس النظام العيني في بدايته، وله أهمية بالغة في تأسيس نظام الشهر العيني ، فالإشكالية التي تطرح هنا :

ما هي إجراءات منازعات الترقيم العقاري؟

و إلى مدى وفق المشرع الجزائري في سن قوانين و تنظيمات في تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت أو النهائي ؟

² القانون 09/08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، الجريدة الرسمية ، عدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/ 04/23

مقدمة

المنهج المتبع

إن دراسة موضوع الترقيم العقاري ، و كذا المنازعات التي ترد عليه على اختلاف الإجراءات و الدعاوى التي تسير عليها ، و تعدد أشكال المنازعات حول الترقيم العقاري بنوعيه النهائي و المؤقت ، اقتضى إتباع و الاعتماد على الدراسة التحليلية للمادة القانونية ، من حيث معاني ومقاصد النصوص المتعلقة بموضوع البحث، وفقا للمنهج التحليلي .

الخطة المتبعة

من خلال إشكالية بحثنا هذا ، و المتمثل في الإجراءات القانونية لمنازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، فهذا يعني تبيان و معرفة ماهية الترقيم العقاري بالدرجة الأولى و أهم المنازعات التي ترد عن الترقيم العقاري بنوعيه سواء كان ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت ومن أجل ذلك ارتأينا تقسيم بحثنا هذا إلى فصلين وفق خطة ثنائية حيث تناولنا في الفصل الأول ماهية الترقيم العقاري ، و جعلنا لهذا الفصل ثلاثة مباحث حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم الترقيم العقاري ، و في المبحث الثاني تطرقنا إلى أنواع الترقيم العقاري ، و في المبحث الثالث إجراءات الترقيم العقاري بوجه عام أما في الفصل الثاني تطرقنا إلى أهم المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري ، و جعلنا لهذا الفصل مبحثين ، بحيث تطرقنا في المبحث الأول إلى التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري ، و في المبحث الثاني تطرقنا إلى الجهات القضائية التي تؤول إليها منازعات الترقيم العقاري

الفصل الأول

ماهية الترقيم العقاري

الفصل الأول: ماهية الترقيم العقاري

الماهية كلمة مركبة من ما الاستفهامية، و هي أي الشيء المراد معرفته وماهية الشيء ، هي التي يسأل عنها بما¹ ، وهو ما سنتعرض له في التعريف اللغوي و الاصطلاحي .

يقتضي تحديد عملية الترقيم العقاري، التطرق إلى تحديد مفهوم الترقيم العقاري في المبحث الأول ثم أنواع الترقيم العقاري في المبحث الثاني ثم إجراءات الترقيم العقاري في المبحث الثالث .

المبحث الأول: مفهوم الترقيم العقاري

المطلب الأول: التعريف اللغوي للترقيم العقاري

الترقيم مصدر رقم ، الرقم الكتابة و الختم لقوله تعالى : " كِتَابٌ مَرْقُومٌ " ² و قوله تعالى: " أَمْ حَسِبْتَ أَنَّ أَصْحَابَ الْكَهْفِ وَالرَّقِيمِ كَانُوا مِنْ آيَاتِنَا عَجَبًا " ³ وهو لوح فيه قصصهم و أسماؤهم
رقم : الرقم و الترقيم تعجيم الكتاب ورقم الكتاب يرقمه رقما أعجمه و بينه وكتاب مرقوم أي : قد بينت حروفه بعلامتها من التنقيط ⁴

¹ أبو القاسم بن جزئي، تقريب الوصول إلى علم الأصول، دار إحياء التراث الإسلامي، الجزائر، الطبعة 1، 1990، ص 47

² سورة المطففين الآية 09

³ سورة الكهف الآية 09

⁴ ابن منظور، لسان العرب ، دار المعارف ، القاهرة ، مصر

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

و الرقم ضرب مخطط من الوشي ، وقيل من الخز ورقم الثوب رقمه رقما و رقمه خطفه
و التاجر يرقم ثوبه بسمته ورقم الثوب كتابه وهو في الأصل مصدر يقال :رقمت الثوب
و رقمته ترقيفا مثله

وفي الحديث كان يزيد في الرقم أي :ما يكتب على الثياب من أثمانها لتقع المرابحة عليه
أو يغتر به المشتري

و الرقيم الدواة ، حكاه ابن دريد ، وقال ثعلب هو اللوح ، و قيل الرقيم الكتاب

و في الحديث : كان يسوى بين الصفوف حتى يدع مثل القدرح أو الرقيم

الرقيم الكتاب أي : حتى لا ترى فيها عوجا ما يقوم الكاتب سطره

المطلب الثاني: التعريف الاصطلاحي للترقيم العقاري

لم يعرف الفقهاء والقانونيين الترقيم تعريفا جامعا وإنما تم الاكتفاء بوصف عام
لمجريات هذه العملية .

الترقيم العقاري هو عبارة مركبة من كلمتين هما الترقيم و العقار ، فيعرف الترقيم بأنه
"العملية التي يباشرها المحافظ العقاري"¹ ، و ذلك بقيدها في السجل العقاري و إعطائها
رقما تعرف به كبيان لهوية العقار وهو هدف نظام الشهر العيني² ، و يكون ذلك على

¹ العلمي سليم ، منازعات الترقيم العقاري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق

جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2016/ 2017 ص 06

² ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر

2014، ص236

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها أما العقار فقد ورد تعريفه في المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه: " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ، لا يمكن نقله دون تلف " ¹

فالترقيم العقاري هو إجراء قانوني و إداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة ومجسدة ترقيميا على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة القارية تشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها تحمي الحق وتضمن استقراره ² والترقيم عمليا أن البلدية تقسم إلى أقسام، وكل قسم يتكون من مجموعات ملكية، وهما معا ممثلان رقميا، ومنه جاء مصطلح الترقيم

إن الترقيم العقاري، هو عملية يقوم بها المحافظ العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي لترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح ، والتي يتم بناء عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات ³ .

¹ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 الصادرة بتاريخ 30/09/1975

² قلال بن عبدالله ، اشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون ، تيارت العدد 2 ، تيارت ، الجزائر

³ أ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر الصفحة 106

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم¹ ، عملية التقييم العقاري ، بل اكتفى في المادة 11 منه بالقول: يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة، و القرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين، بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري " وذلك طبقا لأحكام المادة 13 المعدلة بالمواد 65،66،67 من القانون رقم 10.14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 بحيث نصت المادة 65 منه "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح".²

بحيث أصبح التقييم العقاري يتم على أساس وثائق المسح فقط ، بينما المادة 66 ألغت جدول الإجراء الأول للإشهار العقاري، في حين أن المادة 67 والمادة 23 مكرر، من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، فتحتاح إلى نص تطبيقي بالنظر إلى تنوع وتعقد إجراءات سريانها ، وعلاقتها بعدة هيئات و إدارات ، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى إجراء تعديل على الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، بموجب القانون رقم 11/17 المؤرخ 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018³ .

¹ الأمر رقم 74-75 ، مرجع سابق

² الأمر رقم 74/75 ، المرجع نفسه

³ القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2019 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية ، عدد 79

الصادرة بتاريخ 2018/12/30

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

حيث أصبح مجال تطبيق هذا القانون ، هو العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام طبقا للأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ،المشار إليه سابقا ، ويشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 ، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري، كما أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها المسماة سابقا "عرش" وكذا الأملاك الوقفية، هي مستبعدة من مجال تطبيق أحكام هذا القانون¹ و مفهوم الترقيم العقاري، في الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، يختلف جوهريا عنه في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري² ، فهذا الإجراء الاستثنائي الذي يؤسس للنظام العيني² ، ويعتبر استثناء لقاعدة الشهر المسبق، حيث يرقم ويشهر فيه حق الملكية، طبقا للنظام الشخصي، و قد جاء لمعالجة السلبات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة والاستجابة لتمويل المشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري والرهنى ، وتحديد وتحيين الوضعية القانونية للعقارات التي كانت محل سندات محررة قبل الفاتح من مارس 1961 ، وكذا تفعيل عمليات

¹ القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكة العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، الصادرة بتاريخ 2007/02/27

² القانون رقم 02/07 ، المرجع نفسه

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

مسح الأراضي¹، كما أنه عند خضوع العقارات، التي كانت محلا له، إلى عملية مسح الأراضي، فإنها أيضا تخضع لعملية الترقيم العقاري طبقا الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المذكور سابقا ، ويحل الدفتر العقاري محل سند الملكية² المسلم في إطار القانون رقم 07- 02 المؤرخ في 27 /02/ 2007 المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري³

المبحث الثاني : أنواع الترقيم العقاري

بعد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح و إمضائه لمحضر الاستلام فإنه يقوم مباشرة بترقيم العقارات في السجل العقاري الممسوك لديه ، بناء على وثائق المسح ، وتتم عملية الترقيم على أساس المعلومات المدونة في وثائق المسح ، ولا سيما مصفوفة المسح و البطاقة العقارية (نموذج T 10) حيث يحتوي على جميع المعلومات الخاصة العقار (الحائز ، الإسم و اللقب ، تاريخ ومكان الميلاد اسم الأب ، العنوان . . .) إضافة إلى كفيات اكتساب العقار (سند ، بدون سند ، حيازة ، وعلى هذا الأساس يكون الترقيم العقاري إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي .

¹ محمود عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2، منشورات بغداددي، الجزائر، 2010 ص.250-251

² التعليم رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق الإداري ومعاينة حق الملكية العقارية تسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية

³ القانون رقم 02/07 ، مرجع سابق

المطلب الأول: الترقيم العقاري المؤقت

تطرق المشرع الجزائري إلى هذا النوع من الترقيم في نص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم¹ ، الذي ينصب على كل من العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين السندات القانونية الرسمية المثبتة للملكية العقارية أثناء عملية المسح ، فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم للعقارات الممسوحة في السجل العقاري خلال آجال محددة حددها المشرع الجزائري.

ويترتب على عملية الترقيم في هذه الحالة تسليم المحافظ العقاري للمستفيد من هذا الترقيم شهادة الترقيم المؤقت ، ثم يصبح بعدها ترقيم نهائي بانتهاء الآجال القانونية من دون معارضة يقدمها الغير ويلزم بعدها بمنح الدفتر العقاري للمستفيدين من الترقيم العقاري كسند للملكية ، وعلى هذا الأساس يقوم المحافظ العقاري بترقيم تلك العقارات إما ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة 04 أشهر، و هو ما سنتناوله في الفرع الأول أو ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين الذي سنتطرق إليه في الفرع الثاني ، أما في الفرع الثالث سنتناول الترقيم المؤقت لمدة 15 خمسة عشر سنة .

¹ المرسوم رقم 63/76 ، المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976 ، ص 499

الفرع الأول : التقييم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

لقد نصت المادة 13 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ المعدل والمتمم " يعتبر التقييم مؤقتا لمدة 04 أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب "

هذا النوع من التقييم و الذي حددت مدته بأربعة 04 أشهر ، يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم ، إذ يتعلق هذا النوع من التقييم بالعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية ، ولكن يتمسكون بالحيازة الهادئة و العلانية و المستمرة لمدة 15 خمسة عشر سنة ، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب² ، وهذا حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي ، كما يطبق هذا التقييم أيضا على الحائز لسند عرفي لمدة عشر 10 سنوات على الأقل وكذلك المتحصلين على شهادة حيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم³ ، و يتعلق الأمر بالعقارات التي يحوزها أصحابها حيازة تسمح باكتسابها عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون المعمول به.

¹ المادة 13 من المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق، ص 499

² المادة 827 من الأمر رقم 58/75 ، مرجع سابق

³ القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49

الصادرة بتاريخ 18/11/1990 ، ص 152

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

حيث عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم تقييم العقار المعني لمدة 04 أربعة أشهر. هذا وحتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا لعملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق، فإنه طبقاً لأحكام المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم .

بات من الضروري القيام بالتقييم النهائي بعد مرور مدة 04 أربعة أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية " 1.

كما تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها قانون التوجيه العقاري بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المذكور أعلاه.

يصبح هذا التقييم المؤقت، ترقباً نهائياً، و يسلم الدفتر العقاري للحائز بعد انقضاء مدة 04 أشهر من تاريخ الإيداع، دون أن يتلقى المحافظ العقاري خلالها أي اعتراضات أو إذا رفضت أو سحبت تلك التي قدمت 2.

¹ التعليم رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري ، المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن

المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية

² المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، الذي يعدل و يتم المرسوم رقم 63/76 يتعلق

بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، مرجع سابق

الفرع الثاني : ترقيم مؤقت لمدة سنتين (2)

يكون هذا النوع من الترقيم عند غياب السند الكافي ، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري ، فيتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة 02 سنتين ، تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح¹ ، طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم² ، و التي جاء فيها " يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم اتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ،يصبح 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 يكون قد اطلع عليها غضون ذلك عن طريق شخص معني³

كما نصت المادة 11 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019⁴ ، في الفقرة الثانية بأن الترقيم يكون مؤقتاً في حالة عدم حيازة أصحاب العقارات على سندات ملكية

¹ التعليم رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية
وزارة المالية ، ص 27

² المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق ، ص 499

³ المرسوم رقم 63/76 ، المرجع نفسه ، ص 499

⁴ القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، الجريدة الرسمية، عدد 79 ، الصادرة بتاريخ 2018/12/30

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

مشهرة تثبت ملكيتهم ، كما ، أن بداية تاريخ الترقيم المؤقت تكون من يوم إيداع طلب الترقيم إلى المحافظة العقارية من طرف المسجلين في وثائق المسح ، وهذا هو الجديد الذي جاءت به المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 السالفة الذكر¹ ، حيث كان سابقا تاريخ بداية الترقيم المؤقت هو تاريخ إمضاء محضر إيداع وثائق المسح .

إذن من خلال نص المادة 14 المذكورة أعلاه ، فإنه يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية ، وعندما لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية يسري أجل سنتين من يوم الترقيم ، أي أنه يتم ترقيم العقار باسم طالبه مؤقتا لمدة سنتين ، إذا ثبت من إجراءات التحقيق أنه ليس للمالك الظاهر سند كافي لإثبات ملكيته للعقار ، أو انه ليست له أي وثيقة تثبت ملكيته للعقار ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية فيكون أمام حالتين هما :

الحياسة بسند غير كافي: لقد بينت المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، و التي تطرقت إلى الشروط الموضوعية لتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول عند غياب حقوق مشهورة ، و ركزت على الترقيم في حالة سند غير كافي لإثبات الملكية ، و بينت بعض الأمثلة لهذه السندات مثل العقود العرفية المتعلقة بالحقوق العقارية أو تبادلا أو قسمة ، و غيرها التي لها تاريخ ثابت و لكنها صادرة بعد قانون التوثيق أي بعد سنة 1970 ، و كذلك العقود العرفية المحررة قبل مرور أعوان المسح للأراضي كلها عبارة عن سندات عرفية غير كافية لإثبات الحياسة

¹ القانون رقم 18/18 مرجع سابق

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

و بالتالي المحافظ العقاري يعطيها ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين ، حتى يتسنى لكل صاحب الحق تقديم اعتراضه في الآجال القانونية قبل أن يصبح الترقيم نهائيًا¹

حيازة العقار دون سند: لقد تطرقت نفس المذكرة المشار إليها إلى هذه الحالة

و أكدت على ضرورة بذل عناية للتكفل بهذه الوضعيات ، من خلال التحقيق في مدى ممارسة الحيازة الفعلية و التأكد من المظاهر المادية لهذه الحيازة ، و التي يجب أن تكون قبل مرور أعوان المسح على الأقل كزراعة الأرض ، أو وضع سياج ، أو شغل سكن و لأعوان المسح أن يطلبوا من الحائز أن يدعم حيازته المادية بشهادة شاهدين مصرح بهما أمام الموثق²

و ركزت المذكرة المشار إليها على أن الحائزون على العقار حيازة هادئة و علانية و مستمرة لها مظاهر مادية و بارزة للعيان³

بعد هذه المدة (سنتين) يصبح الترقيم نهائيًا ، إلا إذا ظهرت، خلال هذه المدة، وقائع قانونية جديد تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته⁴

¹ نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر 2012ص110

² ليلي زروقي وحمدى باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2002 ، ص 511

³ حويدق عثمان ، الترقيم العقاري و المنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه غير منشورة تخصص قانون خاص، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدينة، 2018/2019 ص 162

⁴ التعليم رقم 16 ، مرجع سابق

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

أي عدم وجود سندات سواء كانت رسمية ، أو عرفية ، و صاحب الحق الظاهر يتمسك بالحياسة الطويلة ، لكن هذه الحياسة تبررها أي مستندات شرعية أو تقنية لدى المصالح المختصة بمسح الأراضي (منها أدوات التعمير)

الفرع الثالث : الترقيم المؤقت لمدة 15 خمسة عشر سنة

و يخص هذا النوع من الترقيم المؤقت العقارات التابعة للخواص ، الذين لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح ، و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها ، أو حائزيها ، يتم ترقيم هذه العقارات في حساب مجهول ليتحول إلى ترقيم نهائي باسم الدولة ، و هذا ما نصت عليه المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015¹ ، التي جاءت على إثر إشكالات عملية ، و تظلمات رفعت على مستوى المديرية الولائية و كذلك على المستوى المركزي ، مما أدى إلى تدخل المشرع الجزائري مرة آخر بموجب القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27² ، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 منه التي عدلت 23 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975 المذكور أعلاه. المعدل و المتمم ، التي نصت على ما يلي :

" يسجل كل عقار تابع للخواص ، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات

1 القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 الصادرة بتاريخ 2014/12/31

² القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، الجريدة الرسمية ، العدد 76 الصادرة بتاريخ 2017/12/28

غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 خمسة عشر سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ¹

حيث أنه بعد انقضاء هذه المدة (15خمس عشرة) سنة ، ولم يظهر أي مالك أو محتج يدعي حقه على هذا العقار المرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 خمسة عشر، فإنه يتم ترقيم هذا العقار ترقيما نهائيا لفائدة الدولة حسب ما جاءت به المادة 23 مكرر المذكورة أعلاه في الفقرة 5 منها على أنه " بعد استنفاد أجل 15 خمسة عشر سنة المذكورة أعلاه ، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة ²

و عليه فإن المشرع الجزائري قد تخلى عن ما كان يطلق عليه سابقا بالتسجيل عقارات في حساب المجهول

و أصبحت التسمية الجديدة له ، بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام ، حيث أن هذا التعديل كان جوهريا في ما يتعلق بمدة التقييم ، حيث أصبحت ترقم هذه العقارات المسجلة في هذا الحساب بمدة 15خمس عشرة سنة ، بعدما كانت ترقم لمدة 02 سنتين في حساب المجهول ، وبعد انتهاء هذه المدة من دون تسجيل أي اعتراض عنه ، يرقم ترقيما نهائيا لفائدة الدولة ³

¹ المادة 89 القانون رقم 11/17 ، المرجع نفسه

² المادة 23 مكرر الفقرة 1، من الأمر رقم 74/75، المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية

لسنة 2018 ، مرجع سابق

³ المادة 23 مكرر الفقرة 1، من الأمر رقم 74/75، مرجع سابق

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

ومنه نستخلص أن هذا التعديل الأخير الذي أقره المشرع قد أصاب عندما أكد بأن هذه العقارات تبقى مدرجة ضمن حساب خاص لمدة 15 سنة كاملة ولا ترقم بصفة نهائية ومباشرة لفائدة الدولة .

المطلب الثاني: الترقيم العقاري النهائي

الترقيم العقاري النهائي ، هو الإجراء أو القيد الأولي في السجل العقاري ،الذي يقوم به المحافظ العقاري ، بعد التحديد والتأكد من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى للعقارات ، التي يتوفر لدى أصحابها سندات ملكية مشهورة ،أو عقود مقبولة قانونا ، أي سندات الملكية غير المتنازع فيها كالسندات ، و العقود الرسمية ، أو الأحكام القضائية التي تحوز قوة الشيء المقضي فيه ، والمثبتة لحقوق عقارية أو عقود إدارية ، إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية¹ .

وهو ما نصت عليه المادة 12 فقرة 01 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، حيث نصت على أنه : "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في المجال الملكية العقارية"² .

ولقد جاء في التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بسير عمليات المسح العام والترقيم العقاري أنه: " في

¹ ليلي زروقي وحمدى باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 49

² المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق

حالة إذا السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي" ¹.

والترقيم العقاري النهائي ، هو عملية يباشرها المحافظ العقاري ، على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية ، أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به ، والذي سدد ثمن حيازتها ، ويترتب على هذا الترقيم إعداد المحافظ العقاري للدفتري العقاري ، وتسليمه للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين (الدولة ، الولاية ، البلدية ، أو مؤسسات العمومية الأخرى) ²، وفي حالة الشياح يعد المحافظ العقاري دفترا واحدا ، يحتفظ به بالمحافظة العقارية ، أو يسلمه للوكيل الذي يتفق عليه الملاك في الشياح فيما بينهم على تعيينه من اجل سحبه .

وينقل المحافظ العقاري تلقائيا ، عند الاقتضاء قيد الامتيازات ، و الرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها ، والتي لم تنتضي مدة صلاحيتها ، ولا يمكن ان يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء ³.

¹ التعلية رقم 16 ، مرجع سابق

² حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2012 ، ص61

³ جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2006 ، ص

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

فالتقييم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم و حجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه ، فإن هذا الأخير يكون محل تقييم نهائي¹.

وخلافا للتقييم المؤقت فإن تاريخ التقييم النهائي يكون نفسه تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، وهذا ما نصت عليه المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 السالفة الذكر " ويكون التقييم نهائيا بالنسبة للأشخاص الذين يحوزون على سندات ملكية مشهورة"²

الفرع الأول: سندات الملكية المثبتة للتقييم العقاري النهائي

هناك عدة انواع من سندات الملكية التي تثبت أن العقار يخضع لتقييم نهائي والتي تعكس في مجملها كيفية انتقال ملكية العقارات لملاكها ، وهي تختلف بحسب اختلاف السلطة المحررة للسند ، وكذا اختلاف أطراف هذه السندات .

أولا : المحررات الرسمية

إن القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري ، هي الرضائية في إبرام العقود ، أي يكفي مجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون الحاجة إلى شكل معين ، إذا يكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد ، غير أن الاستثناء في هذه القاعدة يكون العقد شكليا

¹ التعلية رقم 16 ، مرجع سابق ، ص 26

² المادة 34 فقرة 1 من القانون رقم 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، مرجع سابق

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

إذا كانت الشكلية ركنا أساسيا في العقد ، وهو ما يرد على العقود العقارية مثل عقد البيع وعقد الرهن الرسمي ، وهي تصرفات اوجب المشرع إفراغها في قالب رسمي¹.

وعليه فان المشرع الجزائري ارتأى في العقود الواردة على العقارات ، أنها لا ترتب أثرا حتى فيما بين المتعاقدين إلا منذ شهرها بالمحافظة العقارية، وهو ما جاء في نص المادة 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل المتمم ، التي تنص على أن " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود لهما بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية "²

وكذا المادة 16 منه التي تنص : إن العقود الإدارية ، والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"³

وما نستخلصه من نص المادتين أن كل عقد ملكية عقارية ، يجب ان يستجيب لمطلبين هما :

¹ مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر

، 2014 ، ص 85

² الأمر رقم 74/75 ، مرجع سابق

³ الأمر رقم 74/75 المرجع نفسه

الأول أن يكون في شكل عقد رسمي معد أمام ضابط عمومي (موثق) والثاني أن يكون مشهرا في المحافظة العقارية ، وهو الأمر نفسه الذي تصب فيه المادة 61 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم المذكور سابقا ، حيث جاء فيها : كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية ، يجب إن يقدم على شكل الرسمي ¹.

وبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن نص المادة 324 مكرر منه تعطي تعريفا للعقد الرسمي حيث نصت على أن " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام ، أو ضابط عمومي ، أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه " ² ، يتبين لنا من هذه المادة أن المشرع الجزائري اشترط في العقد أن يحرره موظف عام ، أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، أي أن يكون الموظف العام ، أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصا من حيث الموضوع والمكان في تحرير العقد . أن يراعي في تحرير العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل والموضوع ، بمعنى أن يحرره وفقا لإجراءات الشكلية التي قررها المشرع ، وحسب ما تقتضيه القوانين المنظمة لموضوع العقد .

¹ المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق ، ص 504

² الأمر رقم 58/75 ، مرجع سابق

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

وبالحديث عن المحررات الرسمية المثبتة للملكية العقارية ، والتي يتم على أساسها الترقيم النهائي لهذه العقارات في السجل العقاري ، نجدتها تتجلى في ثلاث أنواع من المحررات تختلف باختلاف السلطة المحررة لها وتتمثل في : العقود التوثيقية ، المحررات الإدارية وكذا الأحكام القضائية .

العقود التوثيقية

يعتبر الموثقون ضباطا عموميين يتولون تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية والعقود التي يود الأطراف إعطائها هذه الصيغة ، كما يتولون استلام أصول جميع العقود ، والوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصيغة ، أو التي يود حائزها حفظها¹ ولقد أضفى المشرع الجزائري حصانة خاصة للعقد الرسمي بالنظر إلى أهميته ، حيث اعتبر ما ورد في العقد التوثيقي حجة حتى يثبت تزويره ، ويكون نافذا في كامل التراب الوطني ، وذلك بموجب القوانين المنظمة لمهنة التوثيق ، والتي لم يخرج المشرع الجزائري في جميع هذه القوانين عن إطار اعتبار أن العقود المحررة بيد الموثق هي عقود رسمية لها حجيتها ، إلا أن يطعن فيها بالتزوير وهي سارية على التراب الوطني².

¹ جمال بوشناق ، مرجع سابق ص 142 ، 143

² مجيد خلفوني ، نظام شهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 2003 ص 84

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

فالقانون الأول للتوثيق كان بموجب صدور الأمر 91-70 المؤرخ في 15/15/1970 المتضمن قانون التوثيق خاصة ما جاء في المادتين 12 و 14 منه ¹ أما ثاني قانون فقد صدر تحت رقم 88-27 المؤرخ في 12/07/1988 ² الذي ألغى القانون الأول ، ونظم من جديد مهنة التوثيق ، و أبرز ما جاء فيه أنه قدم تعريفا للموثق بنص المادة 05 منه ³ ، وهو نفس ما جاء به آخر قانون منظم لهذه المهنة وهو القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 .⁴

ففي المجال العقاري هناك الكثير من العقود الرسمية التي يحررها الموثق ، والتي تثبت الملكية العقارية التي يترتب عنها ترقيما نهائيا في السجل العقاري ، ومن بين أهم هذه العقود نذكر مايلي :

عقد البيع العقاري : وهو أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية ، والذي يلتزم فيه الموثق بتطبيق أحكام القانون المدني ، لاسيما المادة 351 منه ، وما يليها المتعلقة بأركان البيع ، مع الالتزام أكثر بخصوصية عقود البيع الواقعة على العقارات أو الحقوق العينية

¹ الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 ، المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية، عدد 107 ، المؤرخ في 25/12/1970 (ملغى)

² القانون رقم 88/27 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية، عدد 28 المؤرخ في 13/07/1988 (ملغى)

³ القانون رقم 88/27 مرجع سابق

⁴ القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14 ، صادرة بتاريخ 08/03/2006

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

العقارية ، ولقد نصت المادة 792 من القانون المدني الجزائري ، على أنه "تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف"¹

وهو ما ورد كذلك في قرار المحكمة العليا رقم 49408 المؤرخ في 2009/11/12 المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا بالعدد الخاص بالغرفة العقارية الجزء الثالث ، على أنه تستلزم العقود الناقلة للملكية العقارية

أو لأي حق عيني عقاري آخر، إضافة إلى الشكل الرسمي و الشهر العقاري.

العقود الإحتفائية : أهمها عقدي الهبة والوصية حيث جاء في المادة 206 من القانون الأسرة بالنسبة لعقد الهبة التي نصت على " **تتعقد الهبة بالإيجاب و القبول ، و تتم بالحيازة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات**"²

أما عقد الوصية فقد نصت عليه المادة 191 من قانون الأسرة الجزائري ، حيث جاء فيها أنها " **تثبت الوصية :**

بتصريح الموصى أمام الموثق وتحرير عقد بذلك ، وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية"³.

عقد مبادلة : تسري أحكام البيع على المبادلة ، وهذا إعمالا لنص المواد من 413 إلى 415 من القانون المدني الجزائري¹ ، إذا يعتبر كلا المتعاقدين البائع و المشتري

¹ الأمر رقم 58/75 ، مرجع سابق

² القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل المتمم ، المؤرخ 1984/07/09 ، الجريدة الرسمية ، العدد 24 الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984

³ القانون رقم 11/84 مرجع سابق

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

بالمقايضة ملزمين بنقل الشيء الذي كان مملوكا إلى آخر بمال غير النقود ، وكعقد البيع يخضع كذلك عقد المقايضة تحت طائلة البطلان إلى الشكلية².

الشهادة التوثيقية : في حالة توفي شخص وترك أملاك عقارية ، يكتفي الورثة في غالب الأحيان بتحرير عقد فريضة فقط لدى الموثق على اعتقاد أنها كافية لنقل الملكية الموروثة لكن الحقيقة غير ذلك لأن الفريضة هي ذلك العقد التصريحي الذي يكون هدفه تأسيس الحالة المدنية ، ونسب مختلف ذوي الحقوق في تركة الهالك لأجل تحديد وتسوية حصص كل واحد منهم ، ويكون أساسها بيان الوفاة والشهادة وتنتهي في عقد توثيقي متبوعا بحساب تسوية³.

يمكن القول أنه حتى وإن كانت الوفاة واقعة مادية يترتب عنها انتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة بقوة القانون ، و بالأخص ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم⁴، إذا جاء في الفقرة الثانية منها "غير أن الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية" ، إلا أن المشرع الجزائري بموجب نص المادتين 39 و 91 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 03/25/

¹ الأمر رقم 58/75 ، مرجع سابق

² الأمر 58/75 ، المرجع نفسه

³ حمدي باشا عمر ، مرجع سابق 37

⁴ الأمر رقم 58/75 ، المرجع نفسه

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم¹ ، أوجب الشكلية الرسمية في شهر نقل الملكية الموروثة وتتمثل هذه الشكلية في صورة الشهادة التوثيقية المعدة من طرف الموثق ، الذي يشهرها في المحافظة العقارية في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين ، سواء كانوا ورثة أو موصى لهم على الشيعاء بالحصّة التي تعود لكل واحد منهم² .

ولقد أقرت المحكمة العليا في قرارها رقم 267615 بتاريخ 2004/09/22 المنشور في مجلة المحكمة العليا عدد 01 لسنة 2007 ، مبدأ مفاده أن للشهادة التوثيقية ، حتى وإن كانت عقد تصريحياً متى استوفت إجراءات الشهر . عقد رسمي ناقلاً ملكية الأملاك العقارية إلى الورثة سواء على الشيعاء أو بالحصّة المفترزة³ .

الفرع الثاني : المحررات الإدارية

تملك الدولة وجماعاتها المحلية البلدية الولاية رصيذا عقاريا مثلها مثل الأفراد ، بل أنها تعد أكبر مالك عقاري فإن القانون خول لها التصرف في هذه المحفظة العقارية ضمن الأطر القانونية المعترف بها ، وفي هذا الصدد فالإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير تلجأ للتعاقد بإبرام عقود إدارية⁴ .

¹ المرسوم رقم 63-76 ، مرجع سابق

² حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 37

³ يوسف دلاندة ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2015 ، ص 48

⁴ حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 51

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

ويقصد بالسندات الإدارية العقارية تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، وهي اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه¹ ، وبمعنى آخر هي تلك السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية التي تكون الدولة أو إحدى هيئاتها طرف متعاقد بشرط خضوع السند لنظام الشهر العقاري، التي غالبا ما تنصب على العقارات التي تملكها الدولة

أو إحدى الهيئات التابعة لها كقيام البلديات أو الولايات بالتصرف بالبيع لفائدة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية أو قيام مديريات أملاك الدولة بالبيع أو التنازل أو التبادل وفق أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري² والقانون رقم 90-30 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم³

ويمكن تقسيم هذه المحررات إلى قسمين هما المحررات العقارية الإدارية الصادرة في الفترة الاستعمارية، و السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971

1. المحررات العقارية الإدارية الصادرة في الفترة الاستعمارية :

وهي السندات الإدارية التي أشارت إليها التعليم رقم 16 المؤرخة 24/05/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات المسح العام والترقيم العقاري

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 45

² القانون رقم 90-25 مرجع سابق

³ القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ

1990/12/02

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

، بوصفها سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم ، وهذه السندات وإن كانت تعطي توضيحات كافية حول هوية الملاك ، حصص الملاك المشتركين في الشيوخ والأعباء المثقلة للعقارات ، لكنها لم تعكس غالبا الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد إجراء تحريات إضافية¹ .

وتتمثل في أهم القوانين الصادرة إبان الاستعمار الفرنسي و التي تركت آثارها على الملكية العقارية في الجزائر وكانت مصدرا للعديد من سندات الملكية العقارية يمكن الاستناد لها في إثبات الملكية العقارية ونذكرها بصفة موجزة :

قانون 16 جوان 1851

المرسوم 22 أبريل 1863

قانون 26 جويلية 1873

قانون 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون 04 أوت 1926

القانون المؤرخان في 26 مارس 1956 و 03 جانفي 1959

¹ التعليم رقم 16 ، مرجع سابق

2 : السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971

تعتبر السندات و العقود العرفية المحررة قبل 01 جانفي 1971 و الثابتة التاريخ¹ و المعد من طرف أطراف العقد المعنيين بأنفسهم أو بواسطة كاتب بهدف إثبات تصرف قانوني ، حيث توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم أو بمعية شهود دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص .

و نستخلص من هذا أن العقد لا يخضع لأي شروط شكلية في تحريره ، فقط الشرط الوحيد لصحته هو أن يكون موقعا من أطراف العقد و أن يكون له تاريخ ثابت حتى يمكن أن يكتسب الحجية القانونية في إثبات الملكية العقارية وهو ما كان معمولا به قبل صدور قانون التوثيق بالأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 و المتضمن تنظيم مهنة الموثق²

وبعد تاريخ 01 جانفي 1971 تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ أوجب المشرع في المادة 12 منه بإنتقال حق الملكية في المعاملات العقارية شرط الرسمية المتمثل في تحرير العقود من طرف الموثق بصفته ضابط عمومي³ ، و التي يفهم من نصها أن كافة

¹ الأمر رقم 58/75، مرجع سابق

² الأمر رقم 91/70 المتضمن تنظيم مهنة الموثق المؤرخ في 15/12/1970، الجريدة الرسمية ، عدد 107 ، الصادرة بتاريخ 1970/12/25 (ملغى)

³ الأمر رقم 91/70 ، المرجع نفسه (ملغى)

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

العقود العرفية لو كانت ثابتة التاريخ بعد الفاتح جانفي 1971 باطلة بطلانا مطلق و بالتالي لا يمكن الاحتجاج امام القضاء

وعليه فقد اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 حجية قانونية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها ، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحديد عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية

و كذلك عملا بأحكام المادة 2/89 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم المذكور سابقا ، و التي تقضي بأنه يستثنى من إثبات الملكية عن طريق سند رسمي مشهر أثناء شهر التصرف اللاحق إذا كان المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1971

و بالرجوع إلى الأحكام العامة في الإثبات بالكتابة ولاسيما المادة 324 من القانون المدني الجزائري، يتبين أنه توجد أربع حالات يعتبر المحرر العرفي ثابت التاريخ و هي :

- العقود التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام
- المحرر العرفي الذي تم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص
- المحررات العرفية التي فيها إمضاء شخص توفي قبل 01 جانفي 1971
- المحررات العرفية المسجلة بمكتب التسجيل

الفرع الثالث: الأحكام و السندات القضائية:

تعتبر الأحكام النهائية سندات رسمية ، يعتمد عليها في الترقيم النهائي ، إذا كانت متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم ، ويشترط فيها أن تكون نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه ، وأن تكون متعلقة بالملكة العقارية ، و أن تتضمن التعيين

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

الدقيق للعقار موضوع التقييم النهائي ، وكل حكم لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليها ضمن حالات التقييم النهائي وإنما يتم إدراجه كأساس للتقييم المؤقت¹

المبحث الثالث : إجراءات التقييم العقاري

إجراءات التقييم العقاري أو كفاءات تجسيد التقييم العقاري ، وهي العملية التي ينتج عنها تأسيس السجل العقاري المكون من مجموعة البطاقات العقارية² ، فالمعمول به قانونا أن المحافظ العقاري وفور تسلمه لوثائق المسح و إمضائه لمحضر الاستلام ، ينشأ البطاقات العقارية ، ليتم التأشير عليها لاحقا ، و هو ما سنتناوله من خلال هذا المبحث

المطلب الأول : إنشاء البطاقات العقارية و التأشير عليها

يقصد بالبطاقة العقارية تلك الوثيقة التي تدون عليها المعلومات المتعلقة بالعقارات و الأطراف بمناسبة إيداع السندات المختلفة من قبل المتعاملين مع المرفق بما فيها ووثائق المسح³

تعتبر البطاقة العقارية كهوية للعقار بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تثقله والحقوق الواردة له أو عليه وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار.¹

¹ لبيض ليلي ، منازل الشهر العقاري في الشريعة الجزائرية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، السنة الجامعية 2011/2012، ص130 و 132

² عمار بوضياف ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية ، مجلة العلوم القانونية و الإنسانية العدد التجريبي ، الصادر عن

المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، أفريل 2006 ، ص 50

³ المواد من 13 إلى 17 من الأمر رقم 74/75، مرجع سابق

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

لقد نصت المادة 20 و ما بعدها من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم

و المشار إليه سابقا على أنواع البطاقات العقارية² ، سنتعرض لهذه الأنواع فيما يلي :

الفرع الأول : انواع البطاقات العقارية

اولا : البطاقة العقارية الشخصية : هي التي تكون عادة في البلديات التي لم يتم فيها إعداد المسح العام للأراضي ، وتمسك بصفة مؤقتة إلى حين اتمام عملية المسح وترتبط بنظام الشهر الشخصي³

ويسجل في البطاقة الشخصية أو البطاقة المؤقتة كل عمليات شهر التصرفات الواردة على العقارات بطريقة تدون عليها بيانات تخص نوع العقار محل التصرف وموقعه ومحتوياته وأسماء المالكين المجاورين وذلك في غياب مخطط المسح.⁴

ثانيا : بطاقة قطع الأراضي (البطاقة العقارية الريفية) : ويشمل هذا النوع من البطاقة العقارية الخاصة بالمسح الريفي أو ما يعرف بمسح المناطق الريفية ، و التي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي يدون في أعلى البطاقة :

¹ - ويس فتحي ، مرجع سابق ، ص 242

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

³ ويس فتحي ، مرجع سابق ، ص 236

⁴ - الملحق رقم 15 المتضمن نموذج البطاقة الشخصية. ص 149.

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

على الجزء الأيسر : مراجع القطعة المعينة المأخوذة من وثائق المسح المودعة
على الجزء الأوسط : مراجع القطعة المعينة المأخوذة من سجل ترقيم العقارات المسوحة
على الجزء الأيمن : تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها و رقم المخطط¹
يدون في الجدول الأول : نطاق الوحدة العقارية ونوعها و يؤخذ من الوثائق المسحية
المودعة T10

أما الجداول الأربعة المتبقية فيتم التأشير عليها لاحقا بمناسبة التقييم النهائي
ثالثا : **البطاقة العقارية الحضرية** : ويشمل هذا النوع من البطاقات العقارية الخاصة
بالمسح الحضري أو ما يعرف بمسح المناطق الحضرية ، والتي يتم إنشاؤها بمناسبة
إيداع وثائق المسح الحضري و هي نوعان :

1 - البطاقة العامة للعقار: وردت في المادة 1/28 من المرسوم رقم 63/76 يتعلق
بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، بالنسبة للعقار المبني المستعمل استعمالا
جماعيا يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة²
و تنشأ هذه البطاقة عندما يكون عقار مبني يشمل أجزاء مشتركة ، ومخصصة للاستعمال
الجماعي³

يدون في أعلى البطاقة

¹ ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية فلنشرية الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع ،

الجزائر ، ص 110

² ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص 100

³ ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص 110

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

على الجزء الأيسر : مراجع القطعة المعينة المأخوذة من وثائق المسح المودعة
على الجزء الأوسط : مراجع القطعة المعينة المأخوذة من سجل ترقيم العقارات المسوحة
على الجزء الأيمن : تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها و رقم المخطط
يدون في الجدول الأول : تعيين مجموع العقار لاسيما وصفه الوجيز مع بيان نوعه ، كما
تم وصفه في وثائق المسح
يدون في الجدول الثاني: عند الاقتضاء تعيين القطع و يكون ذلك في حالة الملكية
المشتركة¹

أما الجداول الربعة المتبقية فيتم التأشير عليها لاحقا بمناسبة التقييم النهائي²
2 - البطاقة الخاصة للملكية المشتركة : تنشأ هذه البطاقة في حالة ما إذا كان العقار
موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة و تكتب على هذه البطاقة جميع التأشيرات التي
تهم الجزء المعني³
يدون في أعلى البطاقة

على الجزء الأيسر : مراجع القطعة المعينة المأخوذة من وثائق المسح المودعة
على الجزء الأوسط : مراجع القطعة المعينة المأخوذة من سجل ترقيم العقارات المسوحة
على الجزء الأيمن : تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها و رقم المخطط

¹ المادة 29 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق

² نويرة رشيد ، تأسيس السجل العقاري وسير عملية التقييمات العقارية ، دليل عملي ، المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية
تبسة ، ص 12

³ نويرة رشيد، المرجع نفسه، ص 13

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

يدون في الجدول الأول: تعيين مجموع العقار لاسيما وصفه الوجيز مع بيان نوعه، كما تم وصفه في وثائق المسح

يدون في الجدول الثاني : عند الاقتضاء تعيين القطع

أما الجداول الأربعة المتبقية فيتم التأشير عليها لاحقا بمناسبة الترقيم النهائي¹

وبمناسبة إنشاء هذه البطاقات يجب إلغاء البطاقات الشخصية المتعلقة بالقطع المسوحة التي تم إنجازها طبقا لنص المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم² ، ويكون هذا الإلغاء إما كلي أو جزئي .

بالنسبة للإلغاء الكلي : إذا تعلق الأمر بشخص مقيدة باسمه بطاقة شخصية يملك قطعة واحدة في الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية المعنية لها عقد مشهر مؤشر به على البطاقة ، ولا يوجد على هذه البطاقة سوى إجراء واحد ، و يتعلق الأمر بالقطعة المسوحة فيتم إلغاء البطاقة ككل ، و يسجل عليها في الجزء الأعلى عبارة " ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار بتاريخ" تحول هذه البطاقة للأرشيف³ .

بالنسبة للإلغاء الجزئي : إذ كان على هذه البطاقة أكثر من إجراء في هذه الحالة يسطر بالحبر الأحمر على الإجراء المتعلق بالمنطقة المسوحة إشارة إلى إلغاءه ، و يؤشر في

¹ المادة 2/28 المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق

² القرار الوزاري الذي يحدد نموذج البطاقات العقارية، مرجع سابق

³ ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 112

خانة الملاحظات المقابلة للإجراء المعني عبارة " ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار بتاريخ ارجع إلى البطاقة رقم قسم بلدية ... " ¹

و يتم تطبيق نفس العملية كلما وجد أن أحد الإجراءات المدونة على هذه البطاقة يتعلق بقطعة ممسوحة واردة في وثائق المسح ، إلى أن يصل إلى آخر إجراء و بلك تلغى البطاقة ككل كما ذكر سابقا في الحالة الأولى

الفرع الثاني : التأشير على البطاقات العقارية

يتم التأشير على البطاقات العقارية من طرف المحافظ العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ².

ماعد التأشير التي تخضع إلى التجديد فتكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي ³. فلا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار و مراجعه مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات و استعمال الأختام

و من أجل التفرقة بين التأشير الحقوق المقيدة على البطاقات العقارية ، ألزم المشرع الجزائري وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية جراء جديدة على النحو الذي بشأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية ⁴ ، وهذا ما نصت عليه المادة 36 من المرسوم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل المذكور سابقا

¹ ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص 112

² ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 113

³ المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق

⁴ المرسوم رقم 63/76 ، المرجع نفسه

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

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

إن عملية التأشير على البطاقات العقارية تهدف إلى تحديد الوضعية القانونية للعقار ومن أجل ذلك كان لابد أن تكون كل التأشيريات صحيحة ، كون عملية التأشير تمر بإجراءات دقيقة بعد فحص دقيق للوثائق ومراجعتها من طرف المحافظ العقاري إلا أن هذه العملية و رغم دقة إجراءاتها فقد تصادف وقوع أخطاء من طرف الأعوان المكلفين وهو يستوجب التصحيح من طرف المحافظ العقاري إذا تدارك الخطأ ، أو بناء على طلب ذوي الشأن²

المطلب الثاني : إعداد السجل العقاري

بمناسبة تسلم المحافظة العقارية لوثائق المسح، يحرر محضر استلام ويعد من طرف المحافظ العقاري³ ويقوم بإمضائه مباشرة ودون تأخير بعد إيداع هذه الوثائق من طرف مصالح مسح الأراضي⁴ .

يشرع المحافظ العقاري في توظيف وثائق مسح الأراضي للقيام بإجراءات التقييمات العقارية، والتي ينتج عنها الإجراء الأول في السجل العقاري¹ .

¹ المرسوم رقم 63/76 مرجع سابق ، المادة 37

² المرسوم رقم 63/76 ، المرجع نفسه ، المادة 33

³ المرسوم رقم 63/76 المرجع نفسه ، المادة 08

⁴ التعليم رقم 514 بتاريخ 20 يناير 2010 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

ويقصد بالإجراء الأول ، الإعداد الأول للدفتري العقاري الذي يكون على أساس الأشغال التقنية لمصالح مسح الأراضي ، و القانونية لمصالح المحافظة العقارية ، حيث تنشأ البطاقة العقارية ومنه يتم إعداد الدفتري العقاري دون مراعاة لفكرة الأثر المسبق المنصوص عليها في نظام الشهر ، حيث يتم إعداد الدفتري العقاري على أساس أعمال مادية وقانونية و ليس تصرفات قانونية

من الملاحظ، أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة لان الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداء من يوم تسلّم وثائق المسح ، و الذي يعتبر استثناء لقاعدة الشهر المسبق طبقاً لنص المادة 88 المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم² ويستوجب، في هذه الحالة، فتح فهرس متسلسل تاريخياً لتسهيل تدوين ومتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق ، وهو يسمى بسجل التقييم العقاري

يجب أن يكون محضر تسلّم الوثائق موضوع إشهار بكل الوسائل المتاحة خلال 08 ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح.

هذا الإشهار يهدف من جهة إلى حضور المالكين ، أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية وذلك لتسليمهم حسب الحالة الدفتري العقاري وشهادة التقييم العقاري المؤقتة ومن جهة أخرى، إثارة الاحتجاجات من قبل أشخاص لهم مصلحة في ذلك.

¹ التعليم رقم 16 المشار إليها سابقاً

² المرسوم رقم 63/76 مرجع سابق

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

وعلى ذلك فالطبيعة القانونية للعقارات التي تكون مستقرة لان التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في التقييم في السجل العقاري لضبط التصرفات العقارية المنجزة خلال فترة الإيداع

وإنه من الضروري بأن يكون منهاج مسك الوثائق عملي عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري ، ولهذا السبب فرضتُ التقييمات الفورية¹ ، و ذلك بتوفير جميع الوسائل المادية المتعلقة بعملية التقييم من بطاقات عقارية ، سجلات

لذلك يجب على المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات والاستعدادات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها ، ومن أجل ذلك عليه أن يسهر لاسيما على²:

- أن يكون فرع التقييمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.

توفير البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري بكمية كافية.

- أن يكون الأعاون المكلفون بعمليات التقييم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح.

يتم التقييم العقاري على أساس المعلومات المدرجة في بطاقة العقار نموذج T10³ هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المحتواة في السجل العقاري.

¹ التعليم رقم 16 ، مرجع سابق .

² التعليم رقم 16 ، المرجع نفسه

³ بطاقة العقار نموذج T10 : هي بطاقة تعدها مصالح المسح وتودع ضمن وثائق المسح لد المحافظة العقارية وهي تختلف عن البطاقة العقارية التي يعدها المحافظ العقاري بمناسبة تأسيس السجل العقاري

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

إن دراسة هذه الوثيقة يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:¹

1- عقار بسند له حجية قانونية.

2- عقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

3- عقار بدون سند أو له سند غير كاف ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

4- العقارات التي لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان.

و بعد ترتيب جميع الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري يتم إعداد مجموعة من السجلات لكل واحد منها دوره و سنتناولها فيما يلي:

أولاً : إعداد سجل ترقيم العقارات الممسوحة

لكل بلدية سجلها الخاص يسلم للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً من طرف المديرية الولائية للحفظ العقاري بعد التأشير و التوقيع عليه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري فيقوم الأعوان المكلفون في قسم ترقيم العقارات الممسوحة بتسجيل المعلومات الموجودة في سجل مسح الأراضي كما يلي :

في العمود الأول : يدون رقم ترتيب الملاك في السجل يعطي لأول مالك مسجل رقم 0001 ، وتأخذ التسجيلات المتتالية الأرقام المتتالية ، و الترتيب هنا يخص الملاك وليس قطع الملكية¹

¹ التعليم رقم 16 ، مرجع سابق

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

في العمود الثاني :يدون اسم ولقب و عنوان المالكين و الحائزين في سجل مسح الأراضي

في الأعمدة 03 إلى 05 يدون رقم القسم ، القطعة و المساحة ²

ثانيا : إعداد سجل الاعتراضات

يفتح سجل واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية ، يسلم لها من طرف المديرية الولائية للحفظ العقاري مؤشرا وموقعا من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري

يمسك هذا السجل من طرف العون المكلف ، الذي يتولى تسجيل المعارضة فيه ، ويتم التسجيل على النحو التالي : ³

في العمود الأول : يدون ترتيب المعارضة في السجل

في العمود الثاني : يدون تاريخ تسجيل المعارضة

في العمود الثالث : يدون اسم ولقب و عنوان و صفة المعارض

في الأعمدة من 04 إلى 07 يدون تعيين العقار موضوع المعارضة ، (البلدية ، القسم رقم القطعة ، المساحة) ⁴

¹ ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 114

² نويري رشيد ، مرجع سابق ، ص 5

³ ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص 114

⁴ ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 114

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

في العمود الثامن : يدون طبيعة الاعتراض ونوعية الوثائق المقدمة

في العمود التاسع : يدون فيه كل التوجيهات و الردود

تتعلق الاعتراضات المسجلة في هذا السجل بالترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي للعقارات

تبلغ هذه الاعتراضات كتابيا إلى المحافظ العقاري و الطرف الخصم¹

يولي المحافظ العقاري أهمية بالغة لأجل المعارضات ، وذلك لأن إثارة الاعتراضات

خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا ، لا يبقى للمعترضين في هذه الحالة إلا

التوجه إلى الجهات القضائية المختصة² ، و يكتب في خانة الملاحظات في سجل

المعارضات أمام هذه المعارضة عبارة "وجه للقضاء" و يتم إبلاغ المعارض بها القرار

اما إذا أثرت المعارضات في الآجال القانونية أي أن المعارضة وردت على الترقيم

المؤقت فللمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة صلح لتقريب

وجهات نظر الطرفين وبعد نهائية جلسة الصلح يخلص المحافظ العقاري إلى أحد النتائج

التالية :

- محاولة الصلح المثمرة³ : وفي هذه الحالة يحرر المحافظ العقاري محضر للصلح⁴

يدون فيه بدقة الإتفاق

¹ المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق ، المادة 1/15

¹ التعليم رقم 16 مرجع سابق ، ص 27

² المرسوم رقم 63/76 المرجع نفسه ، المادة 1/15، المادة 16

³ التعليم رقم 16 ، مرجع سابق

⁴ المرسوم رقم 63/76 ، المرجع نفسه ، المادة 2/15

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

و يصبح لهذا محضر قوة الزام خاصة¹ ، ولا يؤثر هذا المحضر على الطابع المؤقت للترقيم إلا إذا ظهرت وثائق ومستندات قانونية جديدة أثناء جلسة الصلح ، وبعد الإنتهاء من هذه الجلسة يحول المحافظ العقاري هذا الملف من ملف " معارضات مسجلة " إلى إحدى الملفات التالية حسب الحالة :

ملف ترقيم مؤقت لمدة سنتين : إذا لم ينتهي أجل السنتين

ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة 04 أشهر : إذا لم ينتهي أجل 04 أشهر

ملف ترقيم نهائي: إذا انتهت أجل الترقيم المؤقت أو في حالة ظهور وثائق و سندات جديدة

محاولة الصلح غير المثمرة² : في هذه الحالة يحزر المحافظ عقاري محضرا بعدم الصلح ، يسلمه يبلغه للأطراف³ ، و يضع نسخة منه في ملف وسجل في خانة الملاحظات عبارة "نزاع قضائي " تكون للطرف المدعي مهلة 06 ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية ، يبلغ بها الطرف الآخر ويبقى الترقيم معلق إلى أن يصدر حكم أو قرار نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه⁴

¹ التعليم رقم 16 ، المرجع السابق

² التعليم رقم 16 ، المرجع نفسه

³ المرسوم التنفيذي 123/93 المعدل و المتمم للمرسومين التنفيذيين 63/76 و 210/80 المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة

الرسمية العدد 49 الصادرة بتاريخ 18/11/1990، ص 152

⁴ ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 116

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

أما إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة 06 ستة أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية¹ ، فتعتبر المعارضة كأن لم تكن ويسجل في خانة الملاحظات عبارة " معارضة ملغاة "

أما في حالة وجود دعوى مقامة وصدور حكم أو قرار نهائي يحول الملف من ملف " قضايا منازعات " إلى إحدى الملفات التالية :

ملف مؤقت لمدة سنتين : إذا لم ينتهي أجل السنتين

ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة 04 أشهر : إذا لم ينتهي أجل 04 أشهر

ملف ترقيم نهائي : إذا انتهت أجل الترقيم المؤقت و في حالة ظهور وثائق و سندات قانونية أثناء المحاكمة

حالة عدم الاستجابة لاستدعاءات المحافظ العقاري :

و تتكرر هذه الحالة مرارا مما تجعل المحافظ العقاري في ريبة في نوعية القرار الواجب اتخاذه في هذا الشأن ، و في إطار السلطة المخولة له ، يرسل المحافظ العقاري ثلاث 03 إستدعاءات متتالية في أوقات مختلفة لعقد جلسة صلح ، فإذا لم يحضر الطرفين المعارض و المعارض ضده أو أحدهما ، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر بغياب الطرفين أو أحدهما يبين فيه بأن محاولات الصلح باءت بالفشل ، و يبلغ هذا المحضر

¹ التعليم رقم 16 ، مرجع سابق ، ص 29

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى و المحدد بستة 06 أشهر¹

يضبط سجل المعارضات من طرف العون المكلف و يسجل في خانة الملاحظات عبارة " نزاع قضائي" مع وضع نسخة من محضر غياب الطرفين في الملف و في حالة عدم تبليغ المحافظ العقاري برفع دعوى تعتبر المعارضة كأن لم تكن و تسجل في خانة الملاحظات " معارضة ملغاة"

أما في حالة وجود حكم أو قرار نهائي فاصل في الدعوى ، هنا يحول الملف من ملف قضايا منازعات إلى إحدى الملفات التالية:²

ملف مؤقت لمدة سنتين: إذا لم ينتهي أجل السنتين

ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة 04 أشهر: إذا لم ينتهي أجل 04 أشهر

ملف ترقيم نهائي: إذا انتهت أجل الترقيم المؤقت و في حالة ظهور وثائق قانونية و سندات أثناء المحاكمة³

¹ ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 71

² ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 116

³ ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص 116

ثالثا : إعداد سجل تسجيل جداول الأول للإشهار العقاري

يفتح هذا السجل لتسجيل إيداعات جداول الإجراء الأول للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، يسلم هذا السجل من طرف المديرية الولائية للحفظ العقاري مؤشرا وموقعا من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري

هذا الإيداع الذي يعتبر إجراء مثله مثل باقي الإجراءات الأخرى المحدثة بمناسبة إيداع العقود ، و السندات الأخرى من أجل الإشهار ، و عليه يتم تسجيلها في سجل الإيداع طبقا لنص المادة 41 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، فأحيانا تكون وثائق المسح ناقصة و يحتاج المحافظ العقاري أثناء تجسيد الترقيمات لمعلومات قد ترد في هذه الجداول منها :¹

- وصف العقارات وصف دقيق

- تعيين الأطراف الملاك التي غالبا ما تكون عناصرها ناقصة

- المعلومات الخاصة بالقيود التي ترد على كل عقار الإمتيازات و الرهون العقارية

وقد ألزم المشرع الجزائري المعنيين إيداع هذه الجداول لدى المحافظة العقارية²، وذلك بتسليمهم وثائق تشهد حقهم على العقار المسوح ويحرر هذا الجدول على وثيقة تسلمها الإدارة ، من الأفضل أن يحزر بمساعدة مختص كالموثق مثلا سعيا لدقة المعلومات³

¹ ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 118

² الأمر رقم 74/75 مرجع سابق ، المادة 13

المرسوم التنفيذي رقم 123/93، مرجع سابق، المادة 10

³ ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص 118

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

كما يمكن أن يعد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية¹ و يكون هذا الجدول مرفقا بالأوراق الرسمية الخاصة بتعيين المالك ، و العقار ويمضى هذا الجدول من طرف المعني بالأمر مع المصادقة على توقيعه إذا اقتضى الأمر تأشيرة السلطة التي شاركت في تحرير الجدول

بمجرد إستلام هذا الجدول تم تسجيلها في سجل تسجيل الإجراء الأول للإشهار في وقته كما يلي :

في العمود الأول : يسجل ترتيب الجدول في هذا السجل

في العمود الثاني :يسجل تاريخ الإيداع

في العمود الثالث : يسجل اسم ولقب و عنوان و صفة المعني و إن كان أكثر من واحد نذكر عناصر تعريف ممثلهم مع الإشارة إلى البقية

في الأعمدة من 04 إلى 07 تسجل معلومات تتعلق بالعقار المعني، (البلدية ، القسم ،القطعة ، المساحة)

في العمود الأخير (الملاحظات) :مخصص للمحافظ لتدوين الملاحظات التي يراها ضرورية

و بعد الانتهاء من التسجيل يسلم للقائم بالإيداع وصلا يثبت ذلك ، يحمل تاريخ و ورقم الإيداع ، ثم يقوم بترتيب كل جدول ومرفقاته في الملف المناسب المطابق لرقم القطعة²

¹ التعليم رقم 16 ، مرجع سابق، ص5

² ريم مراحي ، مرجع سابق ص 119

الفصل الأول : ماهية التقييم العقاري

هذا السجل الخاص بتسجيل إيداعات جداول الإجراء الأول للإشهار تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2019 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2019¹ ، المعدل للأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، وحل محله سجل الطلبات ، هذا السجل يفتح لتقديم طلبات التقييم ، داخل الإختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية ، يسلم لها من طرف المديرية الولائية للحفظ العقاري مؤشرا وموقعا من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري

يمسك هذا السجل من طرف العون المكلف ، الذي يتولى تسجيل طلبات التقييم ، بحيث جعل المشرع الجزائري بمقتضى المادة 11 من الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا المعدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، بداية سريان التقييم المؤقت من وقت تقديم طلب التقييم من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق المسح ، وليس من تاريخ إيداع وثائق المسح كما هو الحال بالنسبة للتقييم النهائي ، كما جعل التقييم المؤقت مرهونا بتقديم طلب

¹ القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية ، عدد 79 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018

الفصل الثاني

منازعات الترقيم العقاري

الفصل الثاني : منازعات الترقيم العقاري

من خلال التمعن في أحكام المرسوم رقم 76-63 المشار إليه سابقا وخاصة المواد 13 و 14 و 15 و 16 منه¹ ، نجد أن المشرع الجزائري أجاز لغير الحائز على العقار أن يثير احتجاجاته ضد الترقيم العقاري ، وهذا إما بتقديم اعتراضاته للمحافظ العقاري في الأجل القانوني للترقيم المؤقت بنوعيه، الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين ، وإما بالتوجه إلى الجهات القضائية المختصة لأجل رفع دعاوي إلغاء أو تعديل الترقيم العقاري وهذا في حالة الترقيم النهائي المادة 16 من المرسوم 76-63.

وبعدما تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية الترقيم العقاري ، إذ قمنا بتحديد مفهوم الترقيم العقاري أنواعه و كذا الإجراءات العملية للترقيم العقاري ، سنسلط الضوء في هذا الفصل على بيان منازعات الترقيم العقاري ، و الجهات المختصة بالفصل في المنازعات التي يثيرها الخصوم بشأن الترقيم العقاري، و سيتم تفصيل ذلك من خلال مبحثين ، سنتناول في المبحث الأول التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري، و في المبحث الثاني منازعات الترقيم العقاري التي تؤول إلى القضاء ، حيث تطرقنا إلى منازعات الترقيم العقاري التي تؤول إلى القضاء العادي و منازعات الترقيم العقاري التي تؤول إلى القضاء الإداري

¹-المادة 13 ، المادة 14 ، المادة 15 ، المادة 16 المرسوم رقم 63/76 مرجع سابق.

المبحث الأول: التسوية الإدارية لمنازعات التقييم العقاري

إن الفصل في الاعتراضات والنزاعات الناشئة عن التقييم العقاري المؤقت، هي أولاً من اختصاصات وصلاحيات المحافظ العقاري، طبقاً للمادة 15فقرة 1 من المرسوم رقم 63/76 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم المذكور سابقاً¹ ، كما أن إعادة النظر في التقييم النهائي للعقارات تنفيذاً للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 ، هو من اختصاص لجنة إدارية تنشأ لهذا الغرض²

المطلب الأول: التسوية الإدارية لمنازعات التقييم العقاري المؤقت

الفرع الأول : التسوية الإدارية للاعتراضات الناتجة عن تطبيق المادتين 13 ، 14 :

يحق لكل متضرر من عملية التقييم العقاري المؤقت أن يطعن فيها عن طريق الاعتراض الإداري ، وذلك أمام المحافظ العقاري المختص لمراجعة الحقوق الواردة على العقارات المرقمة ترقيميا مؤقتاً مع تقديم المشتكي ما يبرر، ويدعم احتجاجه، حيث أن المشرع الجزائري في هذه الحالة أعطى وخول لكل متضرر من عملية التقييم المؤقت

¹ المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق، المادة 15

² تم تعديل المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 حيث نصت " يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي لم مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ويرقم ترقيميا مؤقتاً لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

الفصل الثاني : منازعات الترقيم العقاري

بالاعتراض فقد نصت المادة 15 فقرة 1 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المذكور سابقا بعد تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/ 93 المؤرخ في 19 ماي 1993¹ ، على أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري والذي يكون خلال المدة المحددة سواء كانت أربعة 4 أشهر أو سنتين بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري ، وإلى الطرق الخصم المدون اسمه في وثائق المسح²

على هذا الترقيم أمام المحافظة العقارية ليقوم المحافظ العقاري الذي خول له المشرع سلطة المصالحة بين الأطراف المتنازعة ، بتسوية هذا النزاع بالطرق القانونية وذلك بقيامه بمحاولة المصالحة بينهما³

إذا قدم مدعي الملكية اعتراضه في الآجال ، يحاول المحافظ العقاري أن يصلح بين الأطراف⁴

¹ المرسوم التنفيذي رقم 123/ 93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 ، الجريدة الرسمية عدد 34 ، الصادرة بتاريخ 1993/05/23

² المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق، المادة 15

³ المرسوم رقم 63/76 ، المرجع نفسه ، ص 499

⁴ المادة 15 فقرة 2 من المرسوم رقم 63/76 المعدلة و المتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/ 93 ، مرجع سابق

الفصل الثاني : منازعات التقييم العقاري

بحيث بينت المادة 15 فقرة 2 من المرسوم 63-76 المشار إليه المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/ 123 المؤرخ في 19 ماي 1993، كيفية الاعتراض على التقييم المؤقت وإجراءاته بحيث يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية¹

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف ، وتحرير محضر عن المصالحة ، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص. وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف. وتكون للطرف المدعي مهلة 06 ستة أشهر ،ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.

تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا المعدل و المتمم ، ويقوم المعارض بتبليغ احتجاجه و اعتراضه على التقييم المؤقت ، الذي يثار خلال المدتين المحددتين في أحكام المادتين 13 و 14 إلى المحافظ العقاري بإحدى وسيلتين:

¹ المرسوم رقم 63/76 مرجع سابق

-إما كتابيا بموجب رسالة موسى عليها¹.

- وإما يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، كما يقوم بإعلام المعارض عليه برسالة موسى عليها، يباشر المحافظ العقاري على إثر ذلك بدراسة الاعتراض ومدى جديته وتأسيسه، و يتعين عليه إجراء محاولة الصلح وتحرير محضر الصلح إذا كانت محاولة الصلح ناجحة، و في حالة عدم ذلك تحريره لمحضر عدم الصلح وتبليغه للطرفين².

ونظرا للصعوبات التي تتلقاها مصالح المحافظات العقارية المتعلقة بكيفية التكفل بالاعتراضات، في غياب المعارض أو المعارض ضده عند إجراء جلسة الصلح التي يباشرها المحافظ العقاري وهي حالات ووضعيات لم يتم التطرق إليها ضمن المادة 15 من المرسوم 63-76 سالف الذكر. و تم استدراك هذا الأمر من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية خلال إصدار تعليمة³ رقم 7285 ، لمعالجة هذه الوضعيات وإلزام المحافظين العقاريين بالقيّد بالأجال النظامية .

وقد لاحظت المديرية العامة للأموال الوطنية، في العديد من المرات، مماثلة المحافظين العقاريين في تحديد جلسة الصلح حيث في بعض الأحيان تفوق المدة أكثر من 01 سنة من تاريخ الاعتراض، مما دفع بهذه المديرية إلى إصدار تعليمة لمعالجة هذه الوضعيات والدعوة إلى إلزام المحافظين العقاريين بالقيّد بالأجال النظامية.

¹ المرسوم رقم 63/76 ، المرجع نفسه

² المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق

³ التعليمة رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تاريخ 2014/07/15 متعلقة بكيفيات معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح

حيث أن ما كان معمول به في حالة غياب أحد طرفي جلسة الصلح (المعترض أو المعترض ضده) يؤدي بالمحافظ العقاري في معظم الأحيان إلى إعداد مباشرة محضر عدم الصلح .

هذه التعليلة ميزت بين حالتين، بحيث عالجت كل حالة كما يلي:

الحالة الأولى: غياب المعترض

و المعترض هو الشخص الذي يقوم باعتراض عملية التقييم العقاري المؤقت المنفذة من طرف المحافظ العقاري، والمقدرة بأربعة أشهر أو سنتين، كما نص عليه المرسوم 63/76 السالف الذكر¹، ضمن الآجال المحددة لذلك.

فبعد تحديد تاريخ جلسة الصلح، خلال ثمانية أيام التي تلي تاريخ تقديم الاعتراض، وإذا لوحظ غياب المعترض وحضور المعترض ضده. ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري، تخصيص جلسة صلح ثانية، على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد ارسال الإستدعاءات إلى كل الطرفين.

حالة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح.

في حالة غياب المعترض أثناء الجلسة الثانية، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح (carence de PV)، (ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر، مع إخطار المعترض بذلك).

الحالة الثانية: غياب المعترض ضده:

¹ المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق

المعترض ضده هو الشخص الذي استفاد من الترقيم العقاري المؤقت. أثناء جلسة الصلح إذا لاحظ المحافظ العقاري حضور المعترض وغياب المعترض ضده، في هذه الحالة يتعين عليه تخصيص جلسة صلح ثانية على أن ألا يتعدى تاريخ انعقادها نفس المدة المحددة سابقا (شهر)، بعد ارسال الإستدعاءات إلى كل الطرفين. في حالة غياب المعترض ضده أثناء الجلسة الثانية، يتعين على المحافظ العقاري إعداد محضر عدم الصلح، مع احترام الإجراءات النظامية الجاري بها العمل في هذه الحالة¹

محاولة المصالحة الناجحة²: إذا توصل المحافظ العقاري إلى تقريب وجهات النظر ونتاج عنها اتفاق بين الأطراف فهنا ما عليه إلا أن يحرر محضرا بذلك يدون فيه الإتفاق الذي توصل إليه الأطراف ، و يتسم هذا المحضر بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع³ وعندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتوية في وثائق المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي.

"ويقصد بعبارة الإلزام الخاص، هو أن محضر المصالحة له طابع نهائي ولا يجوز التراجع عما تضمنه، و تشهر هذه العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري⁴ و يعد هذا المحضر بمثابة عقد صلح" ، فهو ملزم للمعترض وللمعترض ضده و كذا للمحافظ العقاري

محاولة المصالحة الفاشلة¹: في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف.

¹ التعلية رقم 7285 ، مرجع سابق

² التعلية رقم 16 ، مرجع سابق

³ خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثالثة ، دار هومة ، الجزائر 2011 ، ص 115

⁴ لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص133

إن للطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة الملزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، علما أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رف دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.

حيث نصت المادة 13 من المرسوم 63-76 المذكور سابقا²، أشارت إلى إمكانية رفض الاحتجاج، ويمكن تكييف ذلك بالاحتجاجات والاعتراضات غير الجدية.

أما ما عدا ذلك فإنه ليس من صلاحية المحافظ العقاري رفض الاحتجاجات الجدية والمؤسسة قانونا المقدمة من طرف المعارض ضد الطرف المعارض ضده، بل يتوجب عليه مباشرة اجراء عملية الصلح أو عدمه وتحرير محضر بالنتيجة وتبليغه للأطراف.

وينبغي على المعارض أن يقدم السند القانوني المدعم لاحتجائه سواء تعلق الأمر للقانون المدني بالملكية أو تعلق بالحيازة التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم طبقا للمادة 827 وما يليها³.

فإذا دعم المعارض طلبه بعقد ملكية مشهر ، يتم ترقيم عقاره ترقيفا نهائيا باسمه، و ذلك بعد التحريات التي تقوم بها مصالح السجل العقاري ، و مصالح مسح الأراضي و يبلغ بقرار الترقيم النهائي إلى موطنه المعروف ، و إذا لم يكن لديه موطن معروف ترسل نسخة

¹ التعلية رقم 16، مرجع سابق

² المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق

³ الأمر رقم 58/75، مرجع سابق

من القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، من أجل تعليقه بلوحة الإعلانات لمقر بلدية موقع العقار¹

أما إذا كان الاعتراض غير جدي وليس مؤسسا ، ولم يقدم المعارض بشأنه ما يبرر حق الملكية ، أو الدليل على ممارسته للحيازة التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم كما سبق ، فللمحافظ الحق في رفضه وعدم إتباع إجراءات المصالحة.

فرفض المحافظ العقاري يكون فقط للاحتجاجات غير الجدية وغير المؤسسة، و هذا الرفض يكون كتابيا كما يجوز ألا يرد عليه بالكتابة، وبإمكان الشخص المعني الطعن في هذا القرار الإداري أمام المحكمة الإدارية المختصة.

المطلب الثاني : التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول أو الدولة

كانت العقارات التي لم يطالب بها أي شخص أثناء عملية المسح تسجل ضمن حساب المجهول² ، وكانت ترقم فيه مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين و بعد انقضاء هذه المدة ترقم ترقيميا نهائيا لمصلحتها

وبموجب المادة 67 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015³ ، تم ادراج المادة 23 مكرر ضمن الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، و التي نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح تسجل في حساب الدولة و ترقم ترقيميا نهائيا باسمها

¹ المادة 88 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، مرجع سابق

² التعلية رقم 16 ، مرجع سابق

³ القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، مرجع سابق

الفصل الثاني : منازعات الترقيم العقاري

وأمام الصعوبات التي واجهت تطبيق المادة 23 مكرر المذكورة أعلاه ، تم تعديلها بموجب المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، وأصبحت هذه العقارات تسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، و ترقم فيه ترقيميا مؤقتا لمدة 15 خمسة عشر سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، وبعد انقضاء هذه مدة ترقم ترقيميا نهائيا بإسم الدولة¹

توضيحا لأحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة لأحكام المادة 23 مكرر ضمن الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل و المتمم ، أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكورة 4060 المؤرخة في 2018/04/05² ، تضمنت شرح التدابير الجديدة وكيفية إخراج العقارات من هذا الحساب و إلحاقها بمالكها

إن الأعمال والأشغال المسحية التي تقوم إنجازها مصالح مسح الأراضي تشوبها العديد من الأخطاء القانونية ، و المادية ، تمس بحقوق الأشخاص، وذلك نتيجة لعدم تنسيق مصالح المسح مع المحافظات العقارية والإدارات ذات الصلة كأموال الدولة و البلدية ويعود سبب ذلك انفراد مصالح المسح بعمليات المسح العام، نظرا لمطالبتها بتقديم الحصيلة

مهما كانت من طرف الوصاية التي تتبع لها، وكذا يرجع ذلك إلى انعدام الدقة في إنجاز مسح الأراضي العام في بعض الأحيان أو عدم تحلي فرق المسح بالجدية في تأدية مهامها من أجل الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الشعار بالمرور، وكذلك

¹ المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75/74 ، المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في المتضمن قانون المالية لسنة 2018 مرجع سابق

² المذكرة 4060 المؤرخة في 2018/04/05 تتعلق بالتنسيق الإداري للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية ، وزارة المالية

الفصل الثاني : منازعات الترقيم العقاري

بسبب إهمال التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز، وكنتيجة لذلك تم إيداع هذه الوثائق المسحية لدى المحافظات العقارية مشوبة بالعديد من الأخطاء .

حيث على إثر ذلك، تدخلت المديرية العامة للملاك الوطنية، لوضع حل لهذه المشكلة دون اللجوء إلى العدالة بعد انتهاء فترة الترقيم العقاري، فوضعت مذكرات وتعليمات لتسوية ومعالجة وضعية حالت العقارات المسجلة في حساب المجهول أو حساب الدولة التي يملكها أشخاص بموجب سندات لها حجية قانونية حتى بعد انتهاء السنيتين (المدة القصوى للترقيم المؤقت).

وتتميز هذه الطريقة بأنها طريقة إدارية بالأساس دون اللجوء للقضاء، تتدخل بموجبها المصالح المكلفة بالمسح والحفظ العقاري و أملاك الدولة لتسوية هذه الوضعية التي يصعب طرحها أمام القضاء بسبب العدد الكبير للعقارات المسجلة في حساب مجهول أو الدولة ونظرا لمسؤولية هذه المصالح عن هذا الوضع ، فأعمال المسح ترمي إلى تطهير الوضعية العقارية وليس إلى تعقيدها وخلق مشاكل مركبة لا نهاية لها.

وتتم التسوية والترقيم حتى بعد انتهاء فترتي الترقيم المؤقت الدنيا و القصوى دون اللجوء

إلى القضاء طبقا لأحكام المذكرتين الصادرتين عن المديرية العامة للأملاك الوطنية:

مذكرة رقم: 2421 والمتعلقة بتسوية وضعية العقارات في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب

"المجهول"¹، حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يحوزون على سندات مشهورة

مذكرة رقم: 4618 متعلقة بتسوية وضعية العقارات في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب

"المجهول" حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

¹ المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 2003/05/02 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات

الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول"

مذكرة رقم 110462011، التي ألحقت تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب الدولة بنفس إجراءات التسوية الخاصة بحساب المجهول¹.

الفرع الأول : تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول ملكيات لها سندات مشهرة :

يقصد بسندات الملكية المشهورة وفقا للمذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 ، كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري تم شهرها بالمحافظة العقارية و تشمل السندات و العقود التي حررها الموثق ، أو سلطة إدارية² ، أو قضائية كل السندات المشابهة التي تتضمن حقوق عقارية تم شهرها بالمحافظة العقارية ، أو العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 عملا بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 14 من المرسوم 63-76 ،سالف الذكر³ ، الذي يخول للمحافظ العقاري إمكانية تحويل التقييم عقاري مؤقت إلى تقييم عقاري نهائي ، و بالتالي ما على المحافظ العقاري إلا التأكد من الوثائق و أنها مشهورة وذلك من حجبتها ومن ثم يسجل العقار باسم مالكة و يعطيه ترقيميا نهائيا ، الأمر الذي أكدته التعليمات رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية⁴

¹ مذكرة رقم 11046 بتاريخ 2011/11/13، التي ألحقت تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب الدولة بنفس إجراءات التسوية الخاصة بحساب المجهول

² المادة 11 من الأمر رقم 74/75 معدلة بموجب المادة 34 من القانون رقم 18/18، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، مرجع سابق

³ المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق

⁴ التعليمات رقم 02421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 2003/05/03 المتعلقة بحل مشكل العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب مجهول

و كما أن السجل العقاري للمحافظة العقارية ممسوك من المحافظ العقاري وهو المسؤول عنه وفق الخطوات التالية:

1 - اشتراط تقديم طلب ترقيم عقاري من نسختين مباشرة إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا من طرف معني بالأمر أو وكيله (التي تشترط وكالة موثقة رسمية) مرفوقة بالسند القانوني المشهر لملكية الطالب أو السند القانوني المشهر للمورث مع الفريضة و مخطط القانوني، أين تسلم في الحال نسخة من الطلب ممهورة بختم المحافظة وتاريخ الإيداع. وعليه وبالمفهوم العكسي لا تسوى الملكيات العقارية المرقمة باسم مجهول التي لا تقدم بشأنها طلبات تسوية من مالكيها ، إلا إذا تحقق المحافظ العقاري من تلقاء نفسه بصورة دقيقة لا لبس فيها من وجود سند قانوني مشهر لديه ، أين يتعين إعلام المالك بتقديم طلب تسوية رسمي له لاستكمال الإجراءات.

بعدها يتم الإضطلاع على تاريخ إيداع وثائق المسح الخاصة بالقسم الموجود فيه المجموعة الملكية المراد تسويتها ، و الذي يجب أن لا يتجاوز خمسة عشر سنة من تاريخ الإيداع¹

2 - تحقق المحافظ العقاري بتوافق السند القانوني المقدم من الطالب في النظام الشخصي بنفس العقار المسجل باسم المجهول لديه في وثائق مسح الأراضي المراد تسويته في النظام العيني، وكذا الإضطلاع لزوما على البطاقة العقارية للتحقق باعتباره مازال حقا موجودا لم يتم التصرف فيه وهذا في حالة العقارات التي لها سندات مشهورة لديه بعد تاريخ: 01 مارس 1961.

1 التعلية رقم 4060 ، مرجع سابق

أما السندات المشهورة قبل هذا فزيادة على التحقيق الذي سيقوم به على مستوى محافظته العقارية، يرأسل بشأنها مديره الولائي قصد الاتصال بالمحافظة الأم التابعة لنفس الولاية أو بمدير الحفظ العقاري التابعة لاختصاصه الإقليمي المحافظة العقارية الأم لإجراء نفس التحقيق على مستواهما من تاريخ إشهار السند المقدم الى غاية 28 فيفري 1961 ، وإخباره بالنتائج الموصول إليها في أجل (08أيام) محافظة عقارية أم لنفس الولاية ، و(15) يوم محافظة عقارية أم ولاية أخرى، ويبقى على مدير الحفظ العقاري الولائي مسؤولية التدخل لاحترام هذا الأجل.

3 - يتم الاتصال لزوما بمصلحة مسح الأراضي بحيث يطلب المحافظ العقاري التحقق من من تطابق التعيين الموجود في العقد مع ذلك الموجود في وثائق المسح التي تخص مجموعة الملكية موضوع الطلب خاصة مخطط المسح و الذي يبلغ جوابه للمحافظ خلال شهر واحد من تاريخ ستلامه الطلب¹ ، لتصحيح مصفوفتها في حالة أن الملكية العقارية المراد تسويتها مدرجة في مساحة أكبر مرقمة باسم المجهول أو اختلاف مساحتها المساحة المرقمة باسم المجهول وكذا بمصلحة أملاك الدولة في حالة ان السند الملكية المقدم مشهر قبل تاريخ 25 مارس 1976 لإبداء رأيها. مع إجبارية إرسال إليهما نسخ من طلبات المعنيين وسندات الملكية والمخططات. آجال الردود محددة بـ 15 يوم لهما من تاريخ استلامهما للملفات المرسله من قبل المحافظة العقارية، أين رد مسح الأراضي إجباري أما رد مدير أملاك الدولة فيعتبر في حالة تجاوز هذا الأجل كرد إيجابي أي أن الملكية المطالب بها ملكية خاصة.

¹ 1 التعلية رقم 4060 ، مرجع سابق

4 - المراسلات التي تتم بين المحافظ العقاري المختص ومصلحتي مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة، لا بد أن تسجل في سجل الوارد وترسل عن الطريق البريد المحمول أي تودع مباشرة مع وصل بالاستلام

5 - يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري ويسلمه للمعني بالأمر في ظرف 08 أيام التي تلي إما تاريخ إيداع الطلب في الحالة التي لا يتصل بها بمصلحتي مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة، أو إما من تاريخ تلقي المعلومات من هاتين المصلحتين أو احداهما حسب الحالات الأخرى.

يقوم كذلك بالإجراءات المعتادة من أجل ضبط وثائق المسح التي مسها التغيير بالتنسيق مع مصلحة مسح الأراضي إجبارية ذكره لحالات التسوية التي قام بها في تقرير نشاطه الثلاثي الذي يرفعه الى مديره الولائي.

6 - يفتح بصورة رسمية على مستوى المحافظة العقارية سجل خاص بهاته العملية تسجل فيه بتسلسل زمني طلبات التسوية المودعة ويتضمن جميع البيانات التي تمر بها هاته العملية مع ترتيب الملفات المتعلقة بها بتسلسل وعناية لتسهيل متابعتها ومراقبتها فيما بعد.

العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا للمادة 67 من القانون 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، والتي نصت على ضرورة تسجيل وترقيم كل عقار غير مطالب به أثناء عملية المسح باسم الدولة نهائيا ويسلم الدفتر إلى مدير أملاك الدولة. وفي حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر في أجل 15 عشر سنة¹ ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح يقوم بطلب تحويلها من طرف مدير المسح الأراضي

¹- احتساب مدة 15 سنة لقبول الملف تكون من تاريخ 1-1-2018 تاريخ دخول المادة 89 حيز التنفيذ وهذا بالنسبة لتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 2014/12/31 والمسجلة في حساب الدولة.

إلى حساب "العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح" وتسويتها تبعا للتعليمية الصادرة بموجب المذكرة رقم 4060 المؤرخ في 2018/04/05 وفي إطار المادة 89 من القانون 11-17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.¹

الفرع الثاني: تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول

ملكيات ليس لها سندات مشهورة

يقصد بالسندات القانونية غير المشهورة طبقا للتعليمية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05² ، كل سند قانوني رسمي أو عرفي له حجية ومعترف بها في إثبات الملكية العقارية و يدخل في نطاقها :

- بعض العقود المحررة من طرف الموثق و القرارات و الأحكام القضائية الصادرة بعد صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، و التي لم تشهر رغم إلزامية الشهر ، ويشترط للاعتداد بهذا النوع من السندات أن تكون موافقة البيانات الواردة في البطاقات العقارية ، فيما يتعلق بأصل الملكية العقود الرسمية التي حررت من قبل كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل صدور رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بهنة التوثيق (الملغى)³ ، وتفسر أيضا سندات ذات حجية

¹- هذا الإجراء لم يتم العمل به نظرا للصعوبات التي واجهتها وأُنحصر في بعض الولايات فقط (إجراء تسجيل العقارات باسم الدولة).

² التعليمية رقم 4060 ، مرجع سابق

³ ملغى بموجب القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة التوثيق ، الجريدة الرسمية ، عدد 14 ، 2006

العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 01 جانفي 1971¹ ، وفق أحكام المادة 325 من القانون المدني² ، من يوم تسجيلها أو من يوم ثبوت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليها على يد ضابط عمومي مختص .

متى توفر السند القانوني لدى المعارض ، يتعين عليها تقديم طلب التسوية إلى مدير الحفظ العقاري ، مرفقا بالسند الرسمي غير المشهر أو السند العرفي بعد التأكد من أن الطلب قد قدم ضمن أجل لتسوية المحددة بسنتين من تاريخ استلام وثائق المسح ، يقوم بقيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله ، ثم يوافي المحافظ العقاري في أجل 08 أيام نسخة من الملف لدراسته و إجراء التحري للتأكد من أن طالب التسوية ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به ، و أن السند المقدم لم يتم اعتماده في تقييم مجموعة ملكية أخرى لفائدة طالب التسوية كما يتأكد بالرجوع إلى السجل العقاري أن العقار محل السوية لم يكن محل دعوى قضائية مشهورة

يلتزم المحافظ العقاري بتبليغ المعلومات القانونية المتعلقة بالعقار لمدير الحفظ العقاري في أجل 15 خمسة عشر ما من تاريخ استلامه الطلب

في هذه الحالة وعند قيام مصالح مسح الأراضي بعملية المسح ، تقوم إدراج العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة في حساب مجهول بسبب غياب المعارضين عن تسجيل العقار في حساب المجهول خلال عملية المسح ، أو بسبب تعسف أعوان المسح لفكرة الحساب المجهول

¹ المادة 328 من الامر رقم 58/75 ، مرجع سق

² المادة 325 من الامر رقم 58/75 ، مرجع سق

الفصل الثاني : منازعات الترقيم العقاري

وعليه فإن سلطة القرار ممنوحة لمدير الحفظ العقاري وحده ، والتي يقوم بمعالجتها على أساس مبدأ التحقق من الطلبات المقدمة للمعنيين لمدى ممارستهم للحيازة الفعلية على هذه الملكيات العقارية المسجلة باسم المجهول، بحيث يكون الترقيم فيها مؤقت لمدة سنتين من تاريخ إيداع طلب التسوية

وبناء على ذلك قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بتوجيه مذكرة تحت رقم 4618¹ التي قسمت أصحاب الحقوق المشهرة إلى ثلاث فئات :

- كل حائز لسند ملكية له حجة قانونية غير مشهر، سواء كان سند رسمي عقد توثيقي حكم قضائي، قرار إداري

- كل حائز لسند عقاري غير كاف، ويقصد بها العقود العرفية المعدة قبل المسح ذات تاريخ ثابت بعد 1971

- كل حائز دون سند ، حيازة قانونية حقيقية للعقار ، مثبتة بشهادة الشهود من قبل موثق فمدير الحفظ العقاري² يقوم بهذه التسوية وفق الإجراءات التالية:

1 - يفتح بصورة رسمية على مستوى المديرية سجل خاص بهاته العملية تسجل فيه بتسلسل زمني طلبات التسوية المودعة ويتضمن جميع البيانات التي تمر بها العملية ترتيب الملفات المتعلقة بها بتسلسل وعناية لتسهيل متابعتها ومراقبتها فيما بعد.

2 - اشتراط تقديم طلب ترقيم عقاري من نسختين مباشرة الى مدير الحفظ العقاري من طرف المعني بالأمر أو وكيله لا تشتراط وكالة موثقة رسمية (مرفوقة بأي سند قانوني أو

¹ مذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية عامة للأموال الوطنية بتاريخ 2004/09/04 ، التي تحدد شروط شروط موضوعية التي تتوفر للتكفل بالطلبات التسوية المعنية

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 58 بتاريخ 2017/10/15

الفصل الثاني : منازعات التقييم العقاري

بدونه وفق الحالات المذكورة أعلاه، أين تسلم في الحال نسخة من الطلب ممهورة بختم مديرية الحفظ العقاري وتاريخ الإيداع.

3 - يطلب مدير الحفظ العقاري من المحافظ العقاري المختص إقليميا استعجال في مدة زمنية محددة لا تتجاوز أسبوعا للرد بعد إجراء تحقيق من أن العناصر المحتواة ضمن عريضة طالب التسوية مطابقة لتلك الموجودة لديه في وثائق المسح.

وعلى المحافظ العقاري موافاة مصالح الحفظ العقاري بقائمة كل الأملاك المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الأراضي عند كل استلام لوثائق المسح العقاري¹

4 - إذا كانت نتيجة التحقيق سلبية يرد مدير الحفظ العقاري على طالب التسوية بعدم إمكانية تسوية طلبه ويسجل مراجع ذلك في سجل خاص بهاته العملية المفتوحة لديه. إذا كانت نتيجة التحقيق إيجابية، يقوم مدير الحفظ العقاري وفي جميع الحالات وبدون تماطل في اجل محدد بـ 08 أيام من تاريخ تقديم طلب التسوية لديه بمراسلة كل من مدير أملاك الدولة ومدير وكالة مسح الأراضي لإبداء الرأي والمعالجة التقنية للحالة المراد تسويتها.

5 - لمدير أملاك الدولة أجل 45 يوم للرد من تاريخ استلامه لطلب المدير الحفظ العقاري الإجراء إجباريا تحقيقا على مستوى مصالحه بخصوص هاته الوحدة العقارية المرقمة باسم مجهول المطالب بتسويتها، وإبداء رأي صريح وعبرة واضحة إن كانت تابعة للأملاك الدولة الأم .

¹ المذكرة رقم 4060 مرجع سابق فقرة 5 ص 4

6 - لمدير وكالة مسح الأراضي نفس الأجل (أي 45 يوم) من تاريخ استلامه لطلب مدير الحفظ العقاري، ويقوم بتكليف اجباريا عونا من مصالحه للتنقل ميدانيا الى موقع الوحدة العقارية المرقمة باسم المجهول المطالب بتسويتها من أجل تحقيق معالمها و إعداد بطاقة التحقيق مدعمة بتصريحات الشهود وكذا وثيقة القياس إذا دعت ضرورة الحالة.

7 - يوجه كل من أملاك الدولة وكذا مدير وكالة مسح الأراضي ردودهما مباشرة في الآجال المحددة أعلاه إلى مدير الحفظ العقاري وليس الى طالبي التسوية.

8 - في أجل 15 يوم من تاريخ استلامه للمعلومات المطلوبة من قبل مدير أملاك الدولة ومسح الأراضي، يأمر مدير الحفظ العقاري وفق السندات المقدمة، المحافظ العقاري المختص إقليميا بما يلي:

عقد رسمي، حكم قضائي نهائي، عقد عرفي له تاريخ ثابت قبل 1971 : بالترقيم النهائي للوحدة في حالة وجود سند قانوني له حجية غير مشهر لدى المحافظة العقارية (عقد العقارية وإعداد الدفتر العقاري ويسلمه لطالب التسوية¹، وهذا بعد إجراءه لبحث في سجله العقاري بعدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة الرسمية غير مشهر مقدمة من طرف المعني.

-في حالة وجود سند عقاري غير كاف لإثبات حق الملكية (عقد عرفي ليس له تاريخ ثابت قبل 1971) توجد حالتين:

* بإعداد شهادة ترقيم مؤقتة لمدة 04 أشهر يسلمها لطالب التسوية ويرقم مؤقتا الوحدة العقارية المعينة، إذا كان السند المقدم يثبت حيازته للعقار لمدة تفوق 15 سنة.

1 التعلية رقم 4060 ، مرجع سابق

* بإعداد شهادة تقييم مؤقتة لمدة أكثر من 04 أشهر وأقل أو تساوي 02 سنتين، يسلمها لطالب التسوية ويرقم مؤقتاً الوحدة العقارية المعنية، إذا كان السند المقدم ال يثبت حيازته للعقار لمدة تفوق 15 سنة.

- في حالة عدم وجود أي سند عقاري¹: يقوم بإعداد شهادة تقييم مؤقتة لمدة تقابل باقي أجل 02 سنتين ولا تقل عن 04 أشهر، يسلمها لطالب التسوية ويرقم مؤقتاً الوحدة العقارية المعنية، كما هي في القسم الموجودة فيه بالمصفوفة بدون تغيير، بعد إثبات الحيازة الفعلية لهذا العقار قبل إجراء عمليات مسح الأراضي ، على ضوء رأي الموافقة لمديرية أمالك الدولة وكذا التحقيق الذي تقوم به مصلحة مسح الأراضي في موقع العقار لمعاينة مظاهر الحيازة الفعلية مع شرط تقديم تصريح أمام الموثق من طالب التسوية مدعم بشهادة شخصين.

كما ألزمت المذكرة المذكورة سابقاً تحت رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ،² مدير الحفظ العقاري في حالة توفر شروط التسوية بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل 08 أيام من التحقيقات التي قام بها محافظ العقاري قصد التأكد من أن العقار لا يدخل ضمن أملاك الدولة على أن يكون الرد في مدة شهرين من تاريخ تبليغه استلام الطلب³، كما يتعين عليه الاتصال بمدير المسح و في نفس الأجال حتى تنتقل فرقة المسح من جديد إلى موقع العقار قصد إعداد بطاقة التحقيق و

¹ مذكرة رقم 4618 ، مرجع سابق

² المذكرة رقم 4060 مرجع سابق

³ المذكرة رقم 4060 المرجع نفسه

جمع كل الوثائق والمعلومات اللازمة ومعاينة الحدود و يجب أن يكون الرد خلال شهر من تاريخ استلامه طلب مدير الحفظ العقاري

الفرع الثالث: التسوية الإدارية لفوارق المساحة والبنائيات غير الشرعية

و يستند في ذلك على القياسات التي يتم القيام بها خلال عمليات المسح العام للأراضي و التي تظهر في بعض الأحيان فوارق بين المساحات المذكورة في سندات الملكية المقدمة من طرف المعنيين وتلك الناتجة عن القياسات المساحية.

وقد تم التطرق الى حالات الفوارق الزائدة للمساحات بالنسبة للسندات التي تم إثباتها على الأراضي التي كانت ملكا للدولة، بموجب المادة 47 من قانون المالية سنة 2005¹

التي حددت كيفية التسوية بطريقة ملائمة، كما أن هناك فوارق للمساحات ناجمة عن أخطاء مادية عائدة للإدارة والفوارق التي تتعلق بعقارات لم تكن في الأصل تابعة للدولة حالات فوارق المساحات بالزيادة الخاضعة لأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.²

نصت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 على إجراء يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة، يفوق الحد المسموح به، بين المساحات المذكورة في سند الملكية وتلك الناتجة عن قياس المساحة.

إن التسوية التي نصت عليها الأحكام المذكورة تخص حالات توسع على قطع الأراضي يعود أصل ملكيتها للدولة والتي نظرا لشكل القطعة الأرضية بمجملها و ترتيب البنائيات

¹ القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الجريدة الرسمية ، العدد 85 الصادرة بتاريخ 2004/12/30

التي يمكن للمساحة الزائدة أن تشكل قط قابلة للاستعمال مما لا يترك للإدارة أي اختيار سوى مباشرة البيع للشاغل الحامل لسند ملكية.

. مجال التعمير، يتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند الملكية مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية الحالية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة.

ولتحديد قطع الأراضي القابلة للبناء يمكن الأخذ كمعيار القطعة أصغر مساحة في التجزئة المعنية أو التي شكلها يسمح بتشييد بناية.

وإذا تبين أن الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض يتعين تسجيل هذا الجزء في مصفوفة المسح باسم الدولة.

و يتطلب إجراء تسوية هذه الحالة تدخل كل من مصالح مسح الأراضي و أملاك الدولة والحفظ العقاري.

- دور مصلحة مسح الأراضي:

تقوم مصلحة مسح الأراضي حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين: الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية الزيادة المسجلة¹.

تسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكور في سند الملكية، بطبيعة الحال، في وثائق المسح باسم الشاغل.

أما بالنسبة للزيادة هناك احتمال حالتين:

يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير:

الفصل الثاني : منازعات التقييم العقاري

تسجل في هذه الحالة الوحدة العقارية المعنية في مصفوفة المسح باسم الدولة.

لا يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء:

تقوم مصرحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، لإشارة في بطاقة التحقيق و كذا بطاقة العقار (T10) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 ،¹ في هذه الحالة، يتم إخطار الشاغل، بواسطة رسالة معدة وفق نموذج، بالإمكانية الممنوحة له، بموجب المادة 47 ، لشراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب هذا الغرض، فور انتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين، يتم إخبار مصلحة أمالك الدولة، بواسطة رسالة معدة وفق نموذج بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005² السالفة الذكر.

¹ القانون رقم 21/04 مرجع سابق

² القانون رقم 21/04 ، مرجع سابق

المبحث الثاني : منازعات التقييم العقاري التي تؤول إلى القضاء

قبل التعرض إلى منازعات التقييم العقاري التي تؤول إلى القضاء أوجب التطرق إلى التمثيل القضائي وذلك بتحديد الجهة المخول لها تمثيل الدولة أمام القضاء و على اعتبار أن عملية التقييم العقاري هي من اختصاص وصلاحيات مصالح الحفظ العقاري ممثلة في المحافظة العقارية والمديرية الولائية للحفظ العقاري، وهي من المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية، فمن هو المؤهل قانونا للتمثيل القضائي فيما يخص النزاعات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري والتي منها التقييم العقاري؟ هل هو وزير المالية أم الوالي أم المدير الولائي للحفظ العقاري أو المحافظ العقاري؟ لقد مرت عملية التمثيل القضائي بخصوص القضايا المتنازع فيها المتعلقة الشهر العقاري بثالث مراحل أساسية:

المرحلة الأولى: كان التمثيل القضائي من صلاحيات الوالي المختص اقليميا يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية المكلف بشؤون أمالك الدولة والشؤون العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 111 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري - المعدل والمتمم¹ المشار إليه سابقا.

المرحلة الثانية: كان التمثيل القضائي لمدراء أمالك الدولة المختصين اقليميا بموجب القرار المؤرخ في 02/11/1992 ، بعدما كان التمثيل يقتصر على مديرية الحفظ العقاري بمقتضى المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991² حيث نصت المادة 10 منه

¹ المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق

² المرسوم التنفيذي 65-91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة بتاريخ 06/03/1991

" تتولى مديرية الحفظ العقاري للولاية، ما يأتي " تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية"

المرحلة الثالثة: بصدور القرار المؤرخ في 1999/02/20،¹ الذي ألغى القرار السابق، حيث أصبح مدير الحفظ العقاري بالولاية مؤهل لتمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة فيما يخص القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية.

كما منح هذا القرار التمثيل إلى المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع

المطلب الأول : منازعات الترقيم العقاري التي تؤول إلى القضاء العادي

عند قيام المحافظ العقاري بعملية الترقيم العقاري المؤقت تطراً بعض النزاعات بحيث خول المشرع الجزائري للطرف المتضرر من عملية الترقيم العقاري المؤقت اللجوء إلى القضاء و ذلك بعد فشل المحافظ العقاري في الوصول إلى اتفاق بين الطرفين أي فشل عملية المصالحة بين الأطراف المتنازعة حيث يتم اللجوء إلى القضاء من طرف المتضرر و ذلك لرفع دعوى قضائية في أجل 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر

بحيث نص المشرع الجزائري بموجب المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية² " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص "

1 القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 المتعلق بتأهيل أعوان أملاك الدولة و الحفظ العقاري بتمثيل وزير المالية أمام الجهات القضائية، الجريدة الرسمية ، عدد 20 ، سنة 1999
2 القانون 09/08 ، مرجع سابق

من خلال نص المادة 516 المذكورة سابقا نستشف أن المشرع الجزائري نص صراحة على أن المنازعات الادارية بشأن الترقيم المؤقت تكون من اختصاص القضاء العادي و بالتحديد القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية متى كان أطراف النزاع أشخاص القانون الخاص و يكون ذلك وفق الإجراءات التي سنوضحها خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الاعتراض على الترقيم المؤقت و الفرع الثاني اللجوء إلى القضاء¹

الفرع الأول : الاعتراض على الترقيم المؤقت

عندما يكون الترقيم المؤقت لمدة 4 أربعة أشهر أو سنتين يكون قابلا للاعتراض من طرف كل الأشخاص الذين لهم مصلحة ذلك ، ويتم قيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية ويكون للمحافظ العقاري سلطة مصلحة الأطراف وذلك بتحديد جلسة لمحاولة الصلح يتم فيها استدعاء الأطراف الطرف المعترض و الطرف المستفيد بالترقيم المؤقت فإن تم تحرير محضر المصالحة يكون له الحجية المطلقة في مواجهة جميع الأطراف ويتم على إثر ذلك تحيين المعلومات الواردة في البطاقة العقارية وفق ما جاء في محضر المصالحة إما إذا فشلت محالات الصلح بين الأطراف فهنا يتعين على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح الذي يبلغ للأطراف و يشير فيه المحافظ العقاري إلى مهلة ستة أشهر لرفع دعوة أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول²

وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الأجل المحدد ب 6 ستة أشهر فإن الاعتراض يسقط كأن لم يكن ، و بالتالي يتم رفض الدعوى شكلا إذا تم رفعها خارج الأجل المحدد

¹ لحسن بن الشيخ ، آث ملوية ، تطبيقات المنازعات الإدارية ، مطبعة دار هومة ، الجزائر ، 2019 ،

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

الفرع الثاني: اللجوء إلى القضاء

في حالة عدم الصلح وذلك تحرير محضر عدم الصلح من طرف المحافظ يكون للمعترض أجل 6 ستة أشهر من تاريخ تبليغه الرسمي بمحضر عدم الصلح اللجوء إلى الجهة قضائية المختصة لرفع الدعوى من أجل إلغاء أو تعديل الترقيم المؤقت ، مع ضرورة إتباع إجراءات لاسيما شهر العريضة الافتتاحية للدعوى على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا لكي يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هامش البطاقة مما ينتج عنه بقاء هذا الترقيم مؤقتا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي¹

تكون الجهة القضائية المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع²

وبعد صدور حكم قضائي نهائي يتم استخراج الصيغة التنفيذية ليتم بعد ذلك تنفيذ الحكم أو القرار عن طريق إيداعه بمعرفة أحد الموثقين وذلك بشهره في البطاقة العقارية المتعلقة بالترقيم المؤقت وفق ما جاء في منطوق الحكم أو القرار محل الإيداع

و بالتالي فإن المنازعة القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت التي ترفع أمام القسم العقاري و بالتحديد المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وكل ذلك متى كان طرفي الدعوى المعترض و المستفيد من الترقيم المؤقت من أشخاص القانون الخاص

و تبدئ هذه المنازعة بتسجيل عريضة افتتاح الدعوى القضائية أمام هذه الجهة القضائية المشار إليها أعلاه ، مع ضرورة إرفاقها بمحضر عدم الصلح و كذا احترام الشروط العامة

¹ المادة 2/16 من المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق

² المادة 518 م القانون 08-09 ، مرجع سابق

الفصل الثاني : منازعات الترقيم العقاري

المتعلقة برفع الدعاوى القضائية و وكذا الشروط الخاصة التي من أهمها شهر عريضة إفتتاح الدعوى على مستوى المحافظة العقارية من أجل إعلام كافة بأن هذا العقار محل منازعة قضائية تطبيقاً لمبدأ حسن النية

وبعد التبليغ القانوني لأطراف الدعوى تتعدّد الخصومة القضائية ، يقدم كل طرف الأدلة و القرائن التي تثبت ادعاءاته بحيث يركز المعارض على إثبات الحيابة القانونية المشروعة للعقار محل الترقيم المؤقت ، يفصل القاضي في النزاع إما بإلغاء الترقيم أو تعديله حسب معطيات القضية وطلبات الأطراف و غالباً ما يلجأ إلى تعيين خبير عقاري تسند له مهمة البحث في الحيابة و التأكد من الوثائق المقدمة و إسقاطها على العقار محل النزاع وعليه يقوم القاضي المكلف بإعادة النظر في الترقيم العقاري إما بالتعديل أو الإلغاء أو برفض دعوى المعارض لعدم التأسيس و كان اعتراضه غير جدي ولا يستند إلى وثائق و سندات قانونية

المطلب الثاني : المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري

بعد التطرق إلى المنازعات التي يؤول الفصل فيها لجهة القضاء العادي في المطلب الأول سنتناول في المطلب الثاني المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري التي تتمثل أساساً في منازعات الترقيم المؤقت بمفهوم المخالفة للماد516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ ، أي المنازعة التي يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام و المنازعات المتعلقة بحساب المجهول و كذا منازعات الترقيم النهائي

¹ القانون 08-09 ، مرجع سابق

إن كل التصرفات التي تصدر عن المحافظ العقاري، تكون في شكل قرارات إدارية تخضع أوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية، كما تشير إليه المادة 24 من الأمر 74-75 بقولها: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

وذلك باحترام الشروط الخاصة لرفع الطعن ضد هذه القرارات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،¹ مع ضرورة توافر الصفة و المصلحة إلى جانب شهر العريضة الإفتتاحية كما سبق ذكره طبقاً للأحكام الواردة في المواد 13 ، 14 ، 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية²

وينظر القضاء الإداري على الخصوص فيما يلي:

-ينعقد الاختصاص في دعوى منازعات الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى إلى المحكمة الإدارية، الواقع العقار في نطاق اختصاصها، إذا ما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً في النزاع (طبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، قبل وضع هذا القانون حيز التنفيذ، استقر مجلس الدولة في اجتهاد له على "اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعياً للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الترقيم العقاري" مسبباً قراراته بتطبيق مبدأ الاختصاص النوعي، على أساس أحكام المادة 01/07 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁴

¹ لحسن بن الشيخ ، مرجع سابق

² بزيتون عبدالغني ، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2010/2009 ، الجزائر

³ القانون 08-09 ، مرجع سابق

⁴ القانون 08-09 ، مرجع سابق

-إعادة النظر في الترقيم النهائي، سواء كنا بصدد ترقيم نهائي منذ الوهلة الأولى ، أو بصدد ترقيم مؤقت والذي أصبح ترقيمًا نهائيًا بانتهاء مدته، أو بسبب سحب الاعتراض أو رفضه ، وتسمى الدعوى القضائية، بدعوى إلغاء الترقيم النهائي ، وليست دعوى إلغاء الدفتر العقاري

والمنازعة في الترقيم النهائي، تثير إشكالات عديدة تتمثل في¹ :

أحكام المادة 16 المرسوم 63-76،² سالف الذكر والتي جاء فيها بأنه لا يمكن إعادة دعاوى إلغاء الترقيم النهائي الذي تم بموجب تسليم الدفتر العقاري والتي نظمتها النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد: 12 - 13 - 14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء.

و لأن الدفتر العقاري يشكل سندًا للملكية بل أقوى السندات المتعلقة بالملكية، ولأن الأصل أن الحقوق المقيدة في السجل العيني لها قوة إثبات مطلقة و لأن نظام السجل العيني يأخذ بالمبدأ التطهيري للقيد، فإن فتح باب المنازعة في الترقيم النهائي و منه في الدفتر العقاري آثار الكثير من الجدل لا سيما وأن الأمر يتعلق باستقرار المعاملات والثقة في البيانات الواردة في السجل العيني، مما يتطلب حماية الغير الذي استند إلى هذه البيانات وتعامل على أساسها وحماية الظاهر الذي تعامل م المالك الظاهر وفقا للسجل العيني.

و هنا انقسمت مواقف المحكمة العليا حول مدى جواز الطعن في إلغاء الدفتر العقاري

¹ لبيض ليلي ، مرجع سابق ، ص 221

² المرسوم رقم 63/76 ، مرجع سابق

الفصل الثاني : منازعات التقييم العقاري

استعمل المشرع الجزائري عبارة إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14¹، و الملاحظ أن الاجتهاد القضائي والفقهي يستعمل عبارة إلغاء الدفتر العقاري، والصحيح أن العبارة الأخيرة غير دقيقة، وإنما عبارة المشرع هي التي تحمل المدلول الصحيح، لأن الدفتر العقاري والبطاقة العقارية تشكلان السجل العقاري الناتج عن عملية التقييم النهائي، فالدفتر العقاري، باعتباره سند الملكية الوحيد في ظل النظام العيني للشهر، والذي تدون فيه ، بل تنسخ فيه جميع البيانات والمعلومات، الموجودة في البطاقة العقارية، المتعلقة بالجانب المادي للعقار كطبيعته ومساحته ومحتواه ومراجعته المسحية، كما تنسخ فيه البيانات المتعلقة بهوية المالك أو المالك في حالة الشيوخ وأيضا المالك المتتابعين، وكذا تدون جميع الإجراءات والتصرفات الواردة على العقار بدءا بالإجراء الأول بعد التقييم النهائي

فالمادة 16 من المرسوم رقم 63 /76 السالف الذكر²، لا يحتاج إلى أي تأويل، فلقد فتح المنظم باب المنازعة في الدفتر العقاري عن طريق إلغاء التقييم النهائي و هذا عن طريق القضاء، غير أن الإشكال يثور حول المدة الزمنية التي يجوز للغير أن يطعن فيها في التقييم النهائي.

فبالرجوع إلى نص المادة 16 من المرسوم السالف الذكر، فإنه لم يتم تحديد أية مدة زمنية للاعتراض على التقييم النهائي ، وبذلك فإن من يكتسب حقا بناء على إجراءات إعداد السجل العيني، وتحصل على التقييم النهائي ومنه الدفتر العقاري، يبقى حقه مهددا بالإلغاء

¹ المرسوم رقم 63/76 ، المرجع نفسه

² المرسوم رقم 63 /76 ،مرجع سابق

في أي وقت، الأمر الذي يهدد استقرار المعاملات ويمس بالثقة في التعامل في العقار بشكل عام.

الترقيم النهائي له ما يبرره ، غير أن ما يؤخذ على المشرع الجزائري هو عدم تقييد حق الاعتراض بمدة زمنية محددة تكون كافية ليصل إلى علم المتضرر ما و رد في السجل العيني من بيانات خاطئة أو مخالفة للحقيقة ومنه استعمال حقه في الاعتراض على الترقيم نهائي ، فليس كل ما ورد فيه (وكذا في البطاقة العقارية) باطل كليا حتى يتم إلغاؤه، وعليه فإن عبارة إلغاء الدفتر العقاري غير دقيقة وغير صحيحة، أي لا بد من تحديد الطلب القضائي بدقة كالمطالبة بإلغاء الترقيم النهائي مثال، أو المطالبة بتعديل أو تصحيح أو إلغاء إحدى المعلومات والبيانات والحقوق الواردة في السجل العقاري (البطاقة العقارية وبالتبعية الدفتر العقاري).

نجد بعض القوانين، على الرغم من نصها على أن للسجل العقاري قوة إثبات مطلقة إلا أنها أجازت الطعن في بياناته بالتزوير.

خاتمة

خاتمة

من خلال هذه الدراسة ومن خلال تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العقاري العيني (السجل العقاري) لتبيان الوضعية القانونية للعقارات ، و حفظ الحقوق العينية العقارية ، وما يلحق بها من حقوق ، لتسهيل التداول و المعاملات ، نجد أن المشرع الجزائري قد وفق إلى حد بعيد في أسس وقواعد تبني عليها عملية التقييم العقاري بخلاف نظام الشهر الشخصي ، الذي أثبت فشله في تطهير وضبط الملكية العقارية مقارنة بنظام الشهر العيني المعتد الذي أثبت فاعليته في اثبات الملكية العقارية ، بحيث يعتبر التقييم بقيد العقارات و الحقوق العينية في السجل العيني ، و إعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار وهو الهدف من نظام الشهر العيني ، وعلى الرغم من عدم الانتهاء الكلي من عملية المسح و التقييم العقاري عبر كامل التراب الوطني

حيث أن المشرع تبني هذا النظام رسميا من خلال إصدار الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم . مع إصدار المرسومين التطبيقيين له وهما المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، حيث بهذه الطريقة يكون المشرع قد انتهج الطريق الصحيح لتطهير وضبط الملكية العقارية وحمايتها.

إن هذا النظام يعتمد على عملية المسح العام للأراضي كخطوة أولى من خلال إجراءات وآليات محددة عبر عدة مراحل تحضيرية وميدانية وختامية، ثم يتبع ذلك بعملية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا عن طريق محضر استلام يكون محل شهر، كمرحلة أولى لتأسيس السجل العقاري.

بعدها يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات وفقا لوثائق المسح المودعة، T10، T7، Natice ففي حالة حيازة الملاك على سندات أو عقود أو أي وثيقة مقبولة قانونا فيتم ترقيمها نهائيا وذلك تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 63/76، أما الترقيم المؤقت فيكون إما مؤقتا لمدة 04 أشهر وفقا للحالات المذكورة في المادة 13 من المرسوم 63/76 أو مؤقتا لمدة سنتين بموجب المادة 14 من نفس المرسوم المذكور أعلاه، وهناك حالة ترقيم العقار في حساب العقار غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، سبب عدم ظهور مالك العقار أو لغيابه وأحيانا لتقصير وعدم الجدية في إنجاز أعمال المسح، حيث هذه الإشكالات أفرزت عدة نزاعات حول عملية الترقيم العقاري والتي تؤدي في النهاية إلى منازعات على مستوى المحاكم القضائية.

مما سبق يظهر أن المشرع الجزائري رغم تأكيد اعتماد نظام الشهر العيني إلا أنه جعل إمكانية الطعن في الحقوق العينية المشهورة محل مراجعة قضائية فيه مساس بمبدأ قوة الثبوت المطلقة لنظام الشهر العيني، حيث أن إعادة النظر في الترقيم النهائي عن طريق القضاء نصت عليه المادة 16 من المرسوم 63/76.

فإمكانية إعادة النظر في الترقيم النهائي عن طريق القضاء يقلل من قيمة الدفتر العقاري الذي يسلم على إثر هذا الترقيم بحيث لا يبقى صاحبه في مأمن من النزاع لزمن طويل.

حيث أم المشرع الجزائري بقي حريصا على ضبط و تطهير الملكية العقارية و مساييرا لعملية الترقيم العقاري وتدخل كلما دعت الضرورة لذلك بظهور إشكالات و منازعات من خلال تعديل الأمر رقم 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 وكذا قانون المالية لسنة 2018 خاصة فيما يتعلق بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال

المسح التي تثار بشأنها العديد من الإشكالات استدعت تدخل المشرع الجزائري من خلال استصدار العديد من القوانين أو من خلال تعليمات ومذكرات الصادرة من مصالح وزارة المالية و المتمثلة أساسا في المديرية العامة للأموال الوطنية

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أ . القرآن الكريم

1- سورة الكهف الآية 09

2- سورة المطففين الآية 09

ب . المعاجم

1 - ابن منظور، لسان العرب دار المعارف القاهرة ، مصر

ج- القوانين

القوانين و المراسيم

1 - القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الجريدة الرسمية ، عدد 21 الصادرة بتاريخ 2008/ 04/23

2 - القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2019 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2019

الجريدة الرسمية ، عدد 79 ، 2018

3 - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 /02/ 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق

الملكية العقارية و تسليم سندات الملكة العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق

عقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، الصادرة بتاريخ 2007/02/27

4 - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل

و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18

5 - القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019

الجريدة الرسمية، عدد 79، الصادرة بتاريخ 2018/12/30

6 - القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015

الجريدة الرسمية ، العدد 78 الصادرة بتاريخ 2014/12/31

- 7- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 الجريدة الرسمية ، العدد 76 الصادرة بتاريخ 28/12/2017
- 8 - القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخ في 13/07/1988 (ملغى)
- 9 - القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، صادرة بتاريخ 08/03/2006
- 10 . القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل المتمم ، المؤرخ 09/07/1984 الجريدة الرسمية ، العدد 24 الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984
- 11 - القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990
- 12 - القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية ، عدد 79 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018
- 13 - القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية ، العدد 85 الصادرة بتاريخ 30/12/2004
- 14 - القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة التوثيق ، الجريدة الرسمية ، عدد 14 ، 2006
- 15 - المرسوم رقم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، المؤرخ في 25 مارس 1976 ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976
- 16 - الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، الجريدة الرسمية ، عدد 107 ، الصادرة بتاريخ 25/12/1970
- 17 - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 92 الصادرة بتاريخ 18/11/1975

- 18 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 الصادرة بتاريخ 30/09/1975
- 19 - الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، عدد 107 ، المؤرخ في 25 /12/ 1970
- 20 - المرسوم التنفيذي رقم 93 / 123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 ، الجريدة الرسمية عدد 34 ، الصادرة بتاريخ 23/05/1993
- 21 - المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة بتاريخ 06/03/1991
- 22 - المرسوم التنفيذي 93/123 المعدل و المتمم للمرسومين التنفيذيين 63/76 و 210/80 المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة بتاريخ 18/11/1990

د . الكتب

- 1 - أبو القاسم بن جزيء، تقريب الوصول إلى علم الأصول، دار إحياء التراث الإسلامي الجزائر، الطبعة 1، 1990
- 2- ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر 2014
- 3 - قلال بن عبدالله ، اشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون ،تيارت العدد 2 ،تيارت ،الجزائر
- 4 - محمود عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2 ، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010
- 5- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2002 ،

- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع
الجزائر 2012
- 6 - جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر
و التوزيع ، الجزائر ، 2006
- 7 - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة ، دار هومة
للطباعة النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014
- 8 - مجيد خلفوني ، نظام شهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني
للأشغال التربوية ، الجزائر 2003
- 9 - يوسف دلاندة ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة ، دار هومة للطباعة و النشر
الجزائر ، 2015
- 10 - ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار
بغداد للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر
- 11 - خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثالثة ، دار هومة
الجزائر 2011
- 12 - لحسن بن الشيخ ، آث ملوية ، تطبيقات المنازعات الإدارية ، مطبعة دار هومة ، الجزائر
، 2019 ،

هـ - القرارات الوزارية

- 1 - القرار الوزاري الذي يحدد نموذج البطاقات العقارية المؤرخ في 27 ماي 1976 ، الجريدة
الرسمية ، العدد 20 الصادرة بتاريخ 01 مارس 1977
- 2 - القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 المتعلق بتأهيل أعوان أملاك الدولة و الحفظ
العقاري بتمثيل وزير المالية أمام الجهات القضائية، الجريدة الرسمية ، عدد 20 ، سنة 1999

و- التعليمات و المذكرات

- 1 - التعليمات رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق الإداري ومعاينة حق الملكية العقارية تسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية
- 2 - التعليمات رقم 16 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري ، المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية
- 3- التعليمات رقم 514 بتاريخ 20 يناير 2010 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية .
- 4 - التعليمات رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تاريخ 15/07/2014 متعلقة بكيفيات معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح
5. التعليمات رقم 02421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 03/05/2003 المتعلقة بحل مشكل العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب مجهول
- 6 - المذكرة 4060 المؤرخة في 05/04/2018 تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية ، وزارة المالية
- 7 - المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 02/05/2003 المتعلقة بتسوية وضع العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول"
- 8 - المذكرة رقم 11046 بتاريخ 13/11/2011 ، التي ألحقت تسوية وضع العقارات المسجلة في حساب الدولة بنفس إجراءات التسوية الخاصة بحساب المجهول

9 - المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية عامة للأموال الوطنية بتاريخ 2004/09/04 التي تحدد شروط شروط موضوعية التي تتوفر للتكفل بالطلبات التسوية المعنية

المجلات

عمار بوضياف ، المسح العقاري و إشكالاته القانونية ، مجلة العلوم القانونية و الإنسانية العدد التجريبي ، الصادر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، أبريل 2006
نوبري رشيد ، تأسيس السجل العقاري وسير عملية الترقيمات العقارية ، دليل عملي المديرية الولائية للحفظ العقاري لولاية تبسة

اطروحات و مذكرات

اطروحات الدكتوراه

1 - حويدق عثمان ، الترقيم العقاري و المنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه غير منشورة تخصص قانون خاص، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية، 2019/2018

2 - لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري في الشريعة الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، السنة الجامعية 2012/2011

أطروحات الماجستير

1- بزيتون عبدالغني ، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2010/2009 ، الجزائر

2 نورة أورحمون ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو الجزائر 2012

مذكرات الماستر

العلمي سليم ، منازعات الترقيم العقاري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2016/ 2017

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
-	شكر وتقدير
-	اهداءات
أ-ج	مقدمة
	الفصل الأول: ماهية الترقيم العقاري
5	○ المبحث الأول: مفهوم الترقيم العقاري
5	▪ المطلب الأول: المفهوم اللغوي للترقيم العقاري
6	▪ المطلب الثاني: المفهوم الاصطلاحي للترقيم العقاري
10	○ المبحث الثاني: أنواع الترقيم العقاري
11	▪ المطلب الأول: الترقيم العقاري المؤقت
19	▪ المطلب الثاني: الترقيم العقاري النهائي
33	○ المبحث الثالث: إجراءات الترقيم العقاري
33	▪ المطلب الأول: إنشاء البطاقات العقارية و التأشير عليها
39	▪ المطلب الثاني: إعداد السجلات العقارية
	الفصل الثاني: منازعات بالترقيم العقاري
52	○ المبحث الأول: المبحث الأول: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري
59	▪ المطلب الأول: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت
59	▪ المطلب الثاني: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري في حساب المجهول
75	○ المبحث الثاني: منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء
76	▪ المطلب الأول: منازعات الترقيم العقاري التي تؤول إلى القضاء العادي
79	▪ المطلب الثاني: منازعات الترقيم العقاري التي تؤول إلى القضاء الإداري
84	خاتمة

ملخص:

إن موضوع مذكرتنا هذه يعالج موضوع مهما في قانون العقار وهي مسألة تتعلق بضبط وتطهير الملكية العقارية و الذي ارق كاهل المالك وصاحب الملكية واطراف النزاع في الدعوى.

يعد الترقيم العقاري مسألة مهمة لإثبات و ثبوتية عقارات ممسوحة وغير ممسوحة والتي تعاني من منازعات عقارية بهذا الخصوص وإشكالية مذكرتنا غطت جزءا من هذه الجوانب المتعلقة بالترقيم العقاري والمنازعات بخصوص

Abstract

The subject of our memo deals with an important subject in the Real Estate Act, which is a matter of property ownership, which has left the owner, the owner of the property and the parties to the dispute in the suit.

The real estate numbering is an important issue to prove and prove the real estate property that is not wiped out, and that suffers from real estate disputes in this regard. The problem of our memoirs covered a part of these aspects related to the real estate numbering and the disputes regarding