

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الإداري

تحت إشراف الأستاذ :

- بن عديدة نبيل

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب :

- سعدي سالم

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ.....حميدة فتح الدينرئيسا

الأستاذ بن عديدة نبيل مشرفا مقررا

الأستاذ.....محمد كريم نورالدينمناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

نوقشت يوم 2024 /06/27



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغلم



كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة التبرصات

مكتب عبد القادر بن باديس
مستغلم



تصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

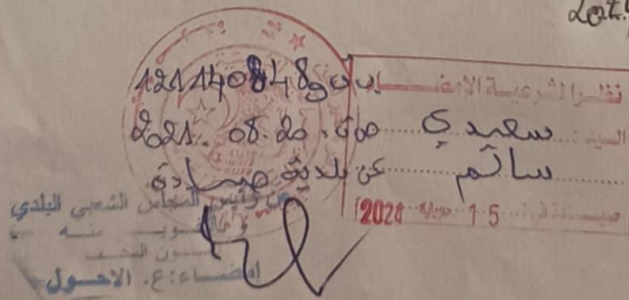
السيد: مسلم بن باديس بالصفة: طالب
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 12.11.45.84.8 والصادرة بتاريخ: 2021/08/20
المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: عابدين عام
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

صناعات الترخيم العقاري في التشريع الجزائري

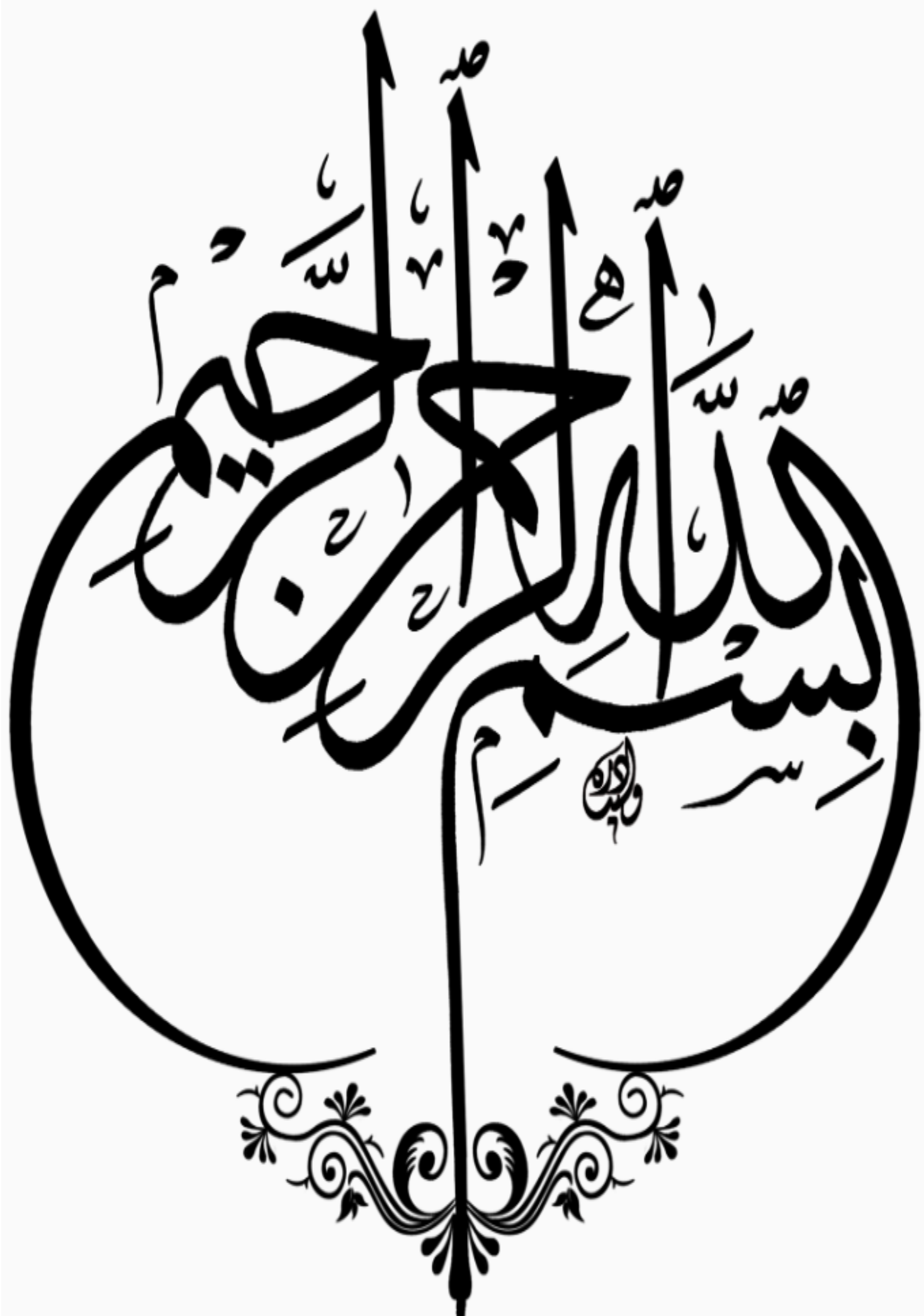
أصيح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2024/07/15

امضاء المعني



* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما
الله سبحانه وتعالى :

" وبالوالدين إحسانا " سورة الإسراء - الآية 23

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضئ أيامي إلى من ذاقت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرّة
عيني وسبب نجاحي وتوفيقني في دراستي إلى

"أمي "

رحمها الله برحمته الواسعة

إلى الذي أحسن تربيّتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي
ووجهني نحو الصلاح والفلاح إلى

"أبي "

رحمه الله برحمته الواسعة

إلى أخواتي وجميع أفراد عائلتي الصغير خاصة زوجتي وأولادي

إلى أستاذ " بن عديدة نبيل " و جميع الأساتذة الأجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم

وإلى كل أصدقاء الدراسة و العمل ومن كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلي كل هؤلاء
وغيرهم ممن تجاوزهم قلّمي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

شكر وتقدير

- الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على جوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذ

الفاضل

" بن عديدة نبيل "

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل عليا بنصائحه الموجهة لخدمتي

فكانت لي نعم الموجه والمرشد

كما لا يفوتني ان أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفة وتقويمهم لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر المشفع بأصدق الدعوات .

مقدمة

يعتبر العقار العمود الفقري والثروة الأساسية لمختلف المجتمعات، كما يعد من السبل والأسباب القوية التي تجلب الاستثمارات، حيث يلعب دورا مهما في تحقيق التنمية باعتباره الأساس الذي ينطلق منه أي مشروع في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية، الامر الذي أدى الى بروز نزاعات وخلافات حول طريقة اكتسابه واثبات ملكيته، مما أدى الى اللجوء الى اصدار تشريعات وأنظمة مختلفة من اجل العمل على تنظيم عملية تملكه واستغلاله.

وعليه ظهر ما يسمى بالشهر العقاري، ويقصد به النظام الذي يرمي الى شهر التصرفات القانونية التي ترمي الى انشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، ويتم هذا الشهر بأثبات التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الاطلاع عليها واخذ افادات بما جاء فيها من بيانات، ولضمان حماية الملكية العقارية الخاصة اوجب التشريع العقاري احداث محافظات عقارية.

وعلى غرار باقي التشريعات أصدرت الجزائر قوانين متعلقة بالعقار، وقد وضعت قواعد تنظيمية تحدد كيفية استعمال واستغلال والتصرف في العقار، واثبات الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته من كل الاعتداءات وذلك من اجل تمكين الدولة من مراقبتها على السوق العقارية و منع المضاربة الغير الشرعية على العقار، و من بين هذه القوانين الامر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، اذ يعتبر من اهم العمليات المادية التي يترتب عليها آثار قانونية مهمة، حيث حاول تنظيم تلك العملية الا انها خلقت من الناحية العملية جملة من الإشكالات خصوصا عند إبداع ومحاولة شهر الوثائق المختلفة الناجمة عن عملية المسح العقاري ومن تلك الإشكالات المحيطة بإبداع وثائق المسح العقاري إشكالية منازعات الترقيم العقاري سواء منازعات الترقيم العقاري المؤقت و الترقيم النهائي و ما ينتج عنه من آثار قانونية لجعل الربط بين المفاهيم التي قننها المشرع في الامر 74-75 و الواقع العملي الذي يتعامل وفقا للوائح الداخلية، ويزيد الامر تعقيدا عند وقوع تنازع

بين الأطراف حول الترقيم بين القضاء العقاري والقضاء الإداري، وتأتي دراستنا لتسليط الضوء على بعض منازعات الترقيم العقاري والاثار الناتجة عن هذه المنازعات العقارية.

وتعتبر هذه الأخيرة من بين المنازعات التي كثيرا ما تطرح امام الجهات القضائية، وهذا لأهميتها لكونها مرتبطة بالعقار الذي يعتبر ثروة حقيقية، والذي يساعد في النمو والتقدم والازدهار في المجتمع الامر الذي أدى الى كثرة هذه المنازعات وتعقيدها لاسيما إذا كانت الاحكام التي تضبطه غير دقيقة ومبعدة يتعذر على اهل الاختصاص من دراسة وتقييم وتكييف الحالات تكييفا صحيحا إضافة الى الإشكالات التي غالبا ما تقع فيها لجان المسح.

وبمجرد اكتمال هذه العملية، يتم تقديم مستندات المسح في المحافظة العقارية، حيث تبدأ عملية إنشاء السجل العقاري بترقيم العقارات الخاضعة للمسح العام، اذ يعتبر الترقيم آلية قانونية لاكتساب الملكية العقارية، يتم الحصول من خلالها على سند رسمي قانوني يعرف بالدفتر العقاري، ويباشر عملية الترقيم العقاري المحافظ العقاري بعد إيداع الوثائق المسحية ويكون ذلك بعد إتمام عمليات التحقيق العقاري الميداني، من خلال الكشف عن الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها. ويتم الاستناد في إعدادها على تصريحات ذوي الشأن وأصحاب الملكيات المجاورة أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن ووقائع الحال في صورة ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت، و في حالة تغييب لأصحاب العقارات والحقوق العينية عن أعمال المسح يؤدي إلى التعدي على حقوقهم من خلال ترقيم ممتلكاتهم بغير أسمائهم أثناء التسجيل الأول.

من خلال ذلك تثار هذه المنازعات سواء الناتجة عن الاعتراضات ضد الترقيم المؤقت أو النهائي، أو بمناسبة منح مقرر رفض الترقيم، أو مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري، عن طريق دعاوى قضائية تخضع لعملية الشهر تحت طائلة البطلان، يتراوح الفصل فيها بين اختصاص القضاء العادي وجهات القضاء الإداري، والقضاء الجزائي.

أهمية الموضوع

ان لمنازعات الترقيم العقاري أهمية بالغة كونها ذات خصوصية لارتباطها بالحفاظ على الملكية العقارية الواجب حمايتها، كما تتضح أهميته كذلك في :

التركيز على اجراءات عمليات مسح الأراضي، وعمليات الترقيم على مستوى إدارة الحفظ العقاري، ومالها من دور في إنشاء الحق العيني ومدى قوة الترقيم العقاري في إثبات الملكية العقارية.

توضيح مفهوم عملية الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عنها ودورها في تطهير الملكية العقارية.

كفاءة التشريعات العقارية في حل المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري أثناء إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

03- أهداف الموضوع: نهدف من وراء دراستنا لهذا البحث لوضع حلول لكل الإشكالات والاعتراضات خاصة في حالة العقارات التي لا تسوى وضعيتها عند عملية المسح، ومعرفة الجهة القضائية المختصة في فض النزاعات المتعلقة بعملية الترقيم العقاري بنوعيه، ومحاولة لإزالة الغموض الحاصل فيها وكشف مدى فاعلية وكفاءة النصوص القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري في هذا الشأن، والمنازعات الترقيم العقاري هدف قوي لكونها ذات خصوصية لارتباطها بالحفاظ على الملكية العقارية وحمايتها، وبسبب كثرة إجراءاتها وتعقيدها وغموضها أحياناً بالنسبة للمواطن البسيط، وفي هذه الدراسة ، قررنا توضيحها وإلغاء اللبس عنها ، حتى يستفيد منها كل من القطاعين العام والخاص.

04- أسباب اختيار الموضوع

إن اختيارنا لهذا الموضوع يرجع لأسباب ذاتية تتمثل في الرغبة والميول في الاطلاع على مختلف الإجراءات الإدارية المتعلقة بتطهير الملكية العقارية بصفة عامة ومنازعات الترقيم العقاري بصفة خاصة، والبحث فيها، لم يتم تناوله مسبقاً إلا في الفروع العلمية العقارية حيث لم ينل حقه الكافي في رسائل الماجستير والدكتوراه.

أما من الأسباب الموضوعية تتمثل في قلة البحوث حول موضوع الترقيم العقاري، ولكثرة منازعات الترقيم العقاري التي تتسم بكثرة إجراءاتها وتشعبها وغموضها لدى المواطن العادي.

الإشكالية:

بناء على ما سبق تثار الإشكالية المحورية التالية ما مدى نجاعة التشريعات العقارية في حل المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري؟

ويندرج عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية:

. كيف نظم المشرع عملية المسح؟

. هل عملية المسح تعتبر بمثابة التأسيس لعملية الترقيم العقاري؟

ما المقصود بالترقيم العقاري؟

. ما هي الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري خلال عملية الترقيم؟ . كيف وزع المشرع

دعوى الترقيم العقاري على الجهات القضائية؟

. كيف يتم فض منازعات الترقيم العقاري؟

الدراسات السابقة:

توجد الكثير من الدراسات السابقة المستقلة في هذا الموضوع، لكن لم نتناوله من جميع جوانبه، ومن هذه الدراسات:

. شامي الله أحمد، قلال بن عبد طالب الدكتوراه، سنة ثانية جامعة ابن خلدون، تيارت إشكالات التقييم العقاري في التشريع الجزائري مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد الثاني، سنة 2019.

لم يتطرق في هذا المقال الى القضاء المختص في منازعات التقييم العقاري، ولم يتطرق كذلك الى التطبيقات العملية المتعلقة بهذا النوع من المنازعات. اما من حيث الجانب الإيجابي فيظهر ذلك في التقييمات العقارية الناتجة عن المسح العام فقد تناولها بالتفصيل، بحيث أزال كل الشكوك والغموض المتعلقة بالتقييم العقاري، حيث تطرق الى التقييم بنوعيه.

الصادق بالقط، خميسي سموي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري قسم الحقوق جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2016-2017.

لم يتم تناول ماهية المسح العقاري في هذه المذكرة، من تعريف وأسس واهداف هذه العملية، بالإضافة الى عدم الإشارة الى الهيئات المكلفة بإعداد هذه العملية، بل تطرق مباشرة الى الإجراءات القانونية والعملية لعملية المسح، وكذلك الامر بالنسبة للتقييمات العقارية لم يتطرق الى تعريفها و الجهة المكلفة بها بل تطرق مباشرة الى أنواع التقييمات اما من الناحية الإيجابية فقد أشار الى موضوع التقييم العقاري من جميع النواحي فقد بين أنواع التقييمات بنوعيه ووضع المنازعات الناشئة عن كل نوع و كذلك الامر بالنسبة للجهة القضائية المختصة. حويذق عثمان باحث في الدكتوراه، بوشنافة مجال أستاذ محاضر جامعة فارس المدية منازعات

الترقيم العقاري في التشريع الجزائري مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الخامس، جوان 2018 في هذا المقال لم يتم تناول الإطار الاجرائي لعملية الترقيم العقاري من مفهوم عملية المسح والإجراءات القانونية، بل تطرق مباشرة الى الإطار المفاهيمي لمنازعة الترقيم العقاري، اما من يحي حيث ايجابياته فقد أخذ عملية الترقيم العقاري بتفصيل دقيق وتناولها من جميع جوانبها.

-صعوبات الدراسة:

اما بخصوص الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد بحثنا فترجع أساسا الى العناء في تجميع المراجع والدراسات الأكاديمية والبحوث والكتب ومختلف المؤلفات المتعلقة بالعقار عموما والترقيم العقاري خصوصا، إضافة إلى تشعب التشريعات العقارية والتعديلات الواردة على النصوص القانونية المنظمة لعملية الترقيم العقاري، مما أدى إلى جمع المعلومات من خلال النصوص القانونية والتعليمات والمنشورات الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بوزارة المالية وتحليلها.

المنهج المتبع:

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة والتساؤلات الفرعية عنها كان من الضروري إتباع المنهج الوصفي والتحليلي حيث يبرز المنهج الوصفي في تحديد المفاهيم ومختلف جزئيات الموضوع التي حوتها هذه الدراسة، أما استعمال المنهج التحليلي فيرتبط بتحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالموضوع، وذلك لإبراز مدى فعاليتها ومناقشة بعض الأحكام والقرارات القضائية حتى نجسد الجانب النظري ونعالجه من خلال تطبيقات عملية.

- وللإجابة عن هذه الإشكالية إرتأينا تقسيم المذكرة إلى فصلين يتعلق الفصل الأول بعنوان الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول ماهية المسح العقاري ، وفي المبحث الثاني إلى الترقيمات العقارية الناتجة عن المسح العام أما الفصل الثاني سنتطرق فيه إشكالات الترقيم العقاري في المبحث الأول سنتطرق دعوى منازعات الترقيم العقاري وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العلمية

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري

اهتمت الجزائر أسوة بدول العالم بتنظيم الملكية العقارية وذلك من خلال سن قواعد قانونية تنظم التصرفات الواردة عليها وبتحديد كيفية التعامل معها، ويلعب المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية دورا هاما في تحديد نطاق كل ملكية ووضعها تحت تصرف مالكيها لتفادي أي نزاع قد يحدث في شأنها ، وتتويج هذه العملية بالدفتر العقاري القانونية الذي يعد ثمرة الشهر العيني.

لقد عرفت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية معقدة لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من الوضع ، مما دفع بالمشروع إلى إصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح للأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للممتلكات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري.

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لعملية الترقيم العقاري وذلك لما لها من أثر تبعات فيما يخص إلحاق العقار بصاحبها الأصلي ولضمان هذا الأمر من جملة من القوانين المساعدة له نذكر منها الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري المحدد لكيفية إعداد السجل العقاري.

وقصد إعطاء لمحة عن عملية الترقيم العقاري سوف نتطرق في هذا الفصل الى تبيان الجانب المفاهيمي له من خلال تقسيمه الى مبحثين تناولنا في الأول ماهية المسح العقاري وفي المبحث الثاني مفهوم الترقيم العقاري

المبحث الأول: ماهية المسح العقاري :

المسح العقاري عمليه شديدة التعقيد والتدرج والدقة كما أنها تخضع للعديد من الأسس العينية والقانونية وتتصب على العقارات باختلاف أنواعها سواء كانت أملاكاً خاصة أو تابعة للدولة بنوعها العامة والخاصة، أو ريفية وحضرية ، و باعتبار أن المسح يعد من المفاهيم القديمة التي عرفها التاريخ الاقتصادي للشعوب،¹ فإنه كمفهوم اتسم بطابع عدم الاستقرار وعدم الثبات ، فقد ارتبط بمفهوم الحاجات التي كان يلبيها إذ خصص كمرحلة أولى لخدمة نظام الضرائب، ثم سرعان ما تم الاستغناء عن هذا المفهوم لعدم مردودية النتائج لأن المسح بهذه الطريقة لا يعكس الصورة الحقيقية للأموال² لذا تتعدد التعريفات المتعلقة بالمسح العقاري من الجانب التشريعي والفقهى لضبط مفهومه وتبيان مميزاته وأهدافه، على هذا الأساس تم تقسيم المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للمسح العقاري**المطلب الثاني: الإجراءات القانونية و العملية لعملية المسح****المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للمسح العقاري في الجزائر نشأته وتطوره**

إن المحور الذي تدور حوله عملية المسح العقاري هو أهمية العقار وطريقة استغلاله التي تعد قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطوير الشعوب وفي تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية

عرف الإقليم الجزائري عمليات المسح ابتداء من سقوط قرطاج عام 146 ق.م حيث بدأ الاحتلال الروماني لمنطقة شمال إفريقيا فقام الرومان بقيادة ملكهم "سييون أمليان " بضم الأراضي الجديدة وتحويلها إلى مقاطعات رومانية ، وممارسة الرقابة على الأراضي الجديدة وتقسيم الأراضي على الطبقات الرومانية المرموقة، وعلى البربر الذين أصبحوا رومانين وقد

¹ - سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، المسح العقاري في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر فرع القانون الخاص، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية، 2014/2015 ، ص 26 .

² - قرنان فضيلة المسح في القانون الجزائري - مذكرة التخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة 2000-2001. ، ص 40.

اكتشفت في مدينة تبسة آثار سيفساء وألواح من خشب تمثل مشهدا طبيعيا لأملاك من مسح الأراضي الروماني.

ومن هنا سنتناوله في هذا المطلب الإطار المفاهيمي للمسح العقاري (الفرع الأول) :
نشأة وتطور المسح العقاري في الجزائر (الفرع الثاني)

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي للمسح العقاري :

سوف نتناول في هذا الفرع تعريف عملية المسح (أولا)، ومن ثم تبيان مميزاته (ثانيا) وأخيرا إظهار مهامه أو أهدافه (ثالث).

أولا : تعريف المسح العقاري وأنواعه :

يعد مصطلح المسح من المفاهيم المعروفة منذ القدم، كما له أنواع عدة :

1- تعريف عملية المسح العقاري : لقد وردت عدة تعاريف للمسح العقاري وتشعبت و اختلفت في مضمونها باختلاف الغرض المبتغى منها غير أنها تصب في اعتباره أداة تقنية تؤدي إلى تحريك وتنشيط التطور الاقتصادي وتساهم في رقي الدولة وتباشر من طرف جهات مختصة ، و قبل التطرق إلى التعريف الاصطلاحي للمسح العقاري لابد من التطرق إلى التعريف اللغوي.¹

أ-التعريف اللغوي للمسح العقاري: يتشابه إلى حد كبير المدلول اللغوي للمسح مع مدلوله الاصطلاحي فيقال مسح الشيء أي إزالة الأثر عنه .

مسح الأرض: قاسها و رسمها ، أما لفظ المساحة فيقصد به علم المساحة وهو علم يبحث فيه: عن مقادير الخطوط والسطوح والأجسام².

يطلق على المسح العقاري في اللغة الفرنسية كلمة "Cadastre" التي نجدها مشتقة من لفظ "Catastico" اليونانية "Catastikhon" والتي تعني القائمة، كما أنها مستمدة أيضا من الكلمة اللاتينية القديمة "Capitestra" وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها لإحصاء الأملاك (1) (CAPITASTRA) . ويقصد بمصطلح

¹ - فؤاد إفرام البستاني، منجد الطلاب، الطبعة الثالثة والثلاثون دار المشرق، بيروت 1978، ص 727، 728.

² - سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، مرجع سابق، ص 08

"cadastre" مسح أو تحديد الأملاك، كما ذهب البعض إلى القول بأن هذه التسمية مشتقة من اسم الحجارة التي كانت تستعمل في وضع الحدود الأراضي.

ب- التعريف الاصطلاحي: يمكن القول كتعريف أولي للمسح بأنه بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، والمبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين وكذا معرفة حدودها وأوصافها بجرده للملكية بشكل يعطي وصفا دقيقا نوعا ما، مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية لاسيما الجانب المالي ، العقاري ، القانوني والاقتصادي فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية.¹

فالمسح هو عملية تقنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية واسم المالك وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي. وبسبب الطبيعة الخاصة لعملية المسح العقاري التي تجمع بين الجانب التقني و القانوني فقد وردت بشأنها تعاريف عديدة

فقد عرف الأستاذ عمار بوضياف المسح على النحو التالي "المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"²

بينما عرفه "الأستاذ جمال بوشنافة" بأنه عملية تقنية محضة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها و مساحته و حدوده و ما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"³.

و لقد عرفته الأستاذة " مراحى ريم " بأنه: عملية فنية و إدارية و قانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون و خبراء عقاريون تعتمد على القياس، و هي

¹ - ريم مراحى دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ، الجزائر 2009 ، ص 8.

² - نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009، ص 13.

³ - بوشنافة جمال شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص. 126

عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية و تعتمد على وثائق إدارية، و هي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية¹.

في حين أن الأستاذة قرنان فضيلة عرفتة كما يلي : «المسح هو عملية تقنية وقانونية تؤدي إلى تحديد الملكيات وإعداد الوثائق المساحية التي تبين قوام العقارات وتشكيلتها الطبيعية والمادية، فضلا عن تحديد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المثقلة للعقار بواسطة الهيئات الإدارية المختصة»²

أما المشرع الجزائري وكبقية التشريعات لم يعط تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح و اكتفى فقط بتبيان الغاية والهدف من استحداث هذه الآلية آخذا نفس مسار المشرع الفرنسي الذي بدوره لم يحاول تعريف المسح العقاري.

وقد نص الأمر رقم 74-75 على عملية المسح في المادة الثانية منه بالقول إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " أما المادة الرابعة من نفس الأمر فتؤكد على أن تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي³

ومن الملاحظ أن مسح الأراضي العام قد تم النص عليه سابقا في الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن الثورة الزراعية ، من خلال المادة 25 منه التي تنص على أنه عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية لبلدية ما ، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية وبوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط و الكيفيات التي ستحدد فيما بعد⁴

فعملية المسح العقاري تسعى لتنظيم الإقليم الذي يعتبر من انشغالات الدول المتطورة، وذلك بغرض التحكم بشكل فعال في العقار.

¹ - مراحي ريم، مرجع سابق ، ص 9.

² - قرنان فضيلة ، التحقيق العقاري في مسح الأراضي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة2 ، 2018 / 2019 ،

ص 22

³ - أمر رقم 74-75 المعدل و المتمم ، مرجع سابق

⁴ - الأمر رقم 71-73 ، مرجع سابق

ومما سبق يتضح أن المشرع الجزائري قد أحاط عملية مسح الأراضي بترسانة من الوسائل القانونية وسخر كما هائلا من الموارد البشرية والقانونية لإنجاح هذه العملية وتطهير الملكية العقارية في الجزائر .

2- أنواع المسح العقاري : لمعرفة أنواع المسح العقاري لابد من معرفة الإطار الإقليمي الذي تتم فيه هذه العملية وبالرجوع إلى المادة 08 من الأمر رقم 74-75 وكذا المادة الأولى و الخامسة من المرسوم رقم 76 - 62 يتضح أن عملية المسح تتم على مستوى كل بلدية إذ "ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها ، ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بترخيص من رئيس المجلس الشعبي البلدي و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ، ويفحص ويسجل وزير الداخلية في النهاية ، الصعوبات التي تخص تحديد البلديات"¹ كما أن المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية² قد ذكر نوع ثان من المسح العقاري ، و عليه فالمسح نوعان :

- **المسح العام للأراضي:** يعد المسح وسيلة لتطهير الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بالعقار الحضري أم الريفي :

- **المسح الحضري :** يشمل المسح الحضري العقارات الحضرية التي عرّفها المشرع بأنها العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجدول أو المستخرجات أو المسح أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية وعند انتهاء عملية المسح يتم إعداد بطاقات خاصة بهذه العقارات³

¹ - مرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 المؤرخة في 27 فيفري 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07 أفريل 1992 ، ج ر عدد 26 الصادرة في 08 أفريل 1992

² - المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 ، المؤرخ في 24 ماي 2000 ج ر عدد 30 مؤرخة في 28 ماي 2000

³ - المادة 20 ، 21 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر عدد 30 مؤرخة في 13 أفريل 1976 معدل ومتمم بالمرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980 ج . ر . ، عدد 38

و يتم تقسيم الإقليم إلى منطقة حضرية من طرف مديرية البناء والتعمير داخل الولاية، وفقا لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير Le Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme (P.D.A.U)¹

ويعتبر هذا المخطط أداة للتخطيط والتسيير الحضري من خلال تحديد التوجهات الأساسية والعمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، وهذا ما أكدته المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم² وفضلا عن هذا المخطط هناك أيضا وثيقة مهمة تتمثل في مخطط شغلا لأراضي Pole Plan D'Occupation de Sole الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يعطي صورة كاملة للبنىات المسموح بها في تراب البلدية والمعبر عنه بالمترب المربع من الأحجام ، المنظر الخارجي للبنىات ، المساحات العمومية والخضراء و الارتفاعات ، الشوارع والنصب التذكارية ، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³ .

- **المسح الريفي** : للمادة 20 من المرسوم 63-76 فالعقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري تعد عقارا ريفيا ، حيث أن وظيفة المسح في المناطق الريفية تنصب على ما يأتي: المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات. المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الاستغلال.⁴

صادر في 16 سبتمبر 1980 ، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج . ر . عدد 34 مؤرخة في 23 ماي 1993.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-77 مؤرخ في 28 اي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به . ج . ر . عدد 26 مؤرخة في 1 جوان 1991 معدل ومتمم بالمرسوم لتنفيذي رقم 25-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج . ر . مؤرخة في 11 سبتمبر 2005 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-148 مؤرخ في 28 مارس 2012 -ج- عدد 19 مؤرخة في 01 أفريل 2012.

² - القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير -ج- عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 ج . ر . عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004 .

³ - سلامي لامية ، عبد الرحمان محمد ، المرجع السابق ص 14

⁴ - المادة 4 من المرسوم 62-76 المعدل و المتمم ، مرجع سابق

وتجدر الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية ، إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية ، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر و ثمن المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.¹

- **المسح الغابي:** تعتبر الغابات أملاكاً وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية² ، وبالنظر للأهمية التي تكتسبها الغابات، أحاطها المشرع بحماية خاصة عندما قرر إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

ومن أجل تحديد الملك الغابي تحديداً دقيقاً أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية وقد نصت المادة 03 منه على أنه :

- يقصد بالأملاك الغابية الوطنية في مفهوم هذا المرسوم مايلي:

- الغابات،

- الأراضي ذات الواجهة الغابية.

- التكوينات الغابية الأخرى".

حيث تضمن المرسوم السالف ذكره إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ، الذي يبدأ من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليمياً قرار افتتاح عملية مسح الأراضي مروراً بإعداد السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض و انتهاءً بشهر ونقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 . كما أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها حيث ونظراً

¹ - بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ، 2009 / 2010 ، ص 10

² - قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر . ، عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008 ج.ر . ، عدد 44 مؤرخة في 3 أوت 2008.

للخبرة المحدودة لأعوان الغابات ونقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام للقيام بعملية المسح الغابي.¹

ثانيا : مميزات المسح العقاري :

يتميز المسح باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة مميزات أهمها :

1- المسح هو عملية وصفية للعقارات : يتميز المسح بكونه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، فمن خلاله يظهر القوام المادي وطبيعة الأراضي ، إذن يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البيانات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق ، و وصف العقار لا يقتصر على ذكر مشتملاته ما فوق بل لابد من إبراز حدوده، و إذا تعلق الأمر بالأمالك التابعة للهيئات العمومية فإن هذه الأخيرة مطالبة بتقديم جميع التوضيحات للأزمة فيها يخص حدود ملكيتها ، أما إذا تعلق الأمر بالأمالك التابعة للأفراد فإنهم أيضا مطالبون بتقديم الوثائق المثبتة لحقوقهم على العقارات وقد تكون حدود العقارات متسمة بالثبات الكافي كالجدران ، سياج ، فندق ، طريق ، نهر، ... الخ فهنا تكون عملية تحديد و وصف العقار سهلة، لكن قد تكون الحدود غير واضحة إطلاقا وفي هذه الحالة فإنه يتم الاعتماد على الوثائق إن وجدت وفي حالة غياب هذه الوثائق فإن مصلحة المسح تستند في وضع الحدود على اتفاق الملاك المتجاورين وإن لم يحدث تراضي فإن لجنة وضع الحدود تتولى الفصل النزاع.²

2- المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات : تحدد عملية المسح العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا ، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وطبيعة الاستغلال ، وذلك كله استنادا على الوثائق والعقود المقدمة.³

¹ - حمادي أمين دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق في تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2015-2016 ص 14.

² - فرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق ص 61

³ - سلامي لامية ، عبد الرحمان محمد ، المرجع السابق ، ص 17

ومن هنا فأى تغيير في الوضعية القانونية لعقار ما لا بد من أن يتم شهره في مجموع البطاقات العقارية ليتم بعد ذلك إعداد نقل لمسح الأراضي من خلال مراجعة الوثائق المساحية وتعديل وثائق القياس للعقار من خلال الوثائق المساحية المطابقة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية ، كما أن أي تغيير في الوضعية القانونية للعقار المتضمن تغيير الحدود يكون محل تقييد من مصلحة المسح بمجرد إطلاعها على ذلك التغيير و بعد إتمام إجراءات الشهر المعمول بها قانونا.

يكتسي المسح أهمية بالغة في إقرار الحقوق القانونية على الأراضي التي لا يمتلك أصحابها سندات وعقود رسمية ، ذلك أن المحافظ العقاري وعند استلامه الوثائق المساحية فإنه يشرع في ترقيم العقارات الممسوحة من أجل تعيين الحقوق المتعلقة بهذه العقارات ، فإذا تعلق الأمر بالعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية فإن الترخيم يكون نهائيا أي أن هذه الحقوق يتم إثباتها في مجموع البطاقات العقارية بحيث يمكن لأصحابها استلام الدفتر العقاري المؤكد لذلك. أما في حالة غياب العقود والوثائق المثبتة للملكية فإن الترخيم يكون مؤقتا وذلك بالاستناد إلى الوثائق ، فالملاك الظاهرون الذين ليس لهم سندات ملكية لكنهم يمارسون حيازة قانونية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب فإنهم يحصلون على ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر

وبمرور هذه المدة دون اعتراض يصبح الترخيم نهائيا ، كما أن هناك فئة من الملاك الظاهرون تحصل على ترقيم مؤقت لا يصبح نهائيا إلا بعد المرور سنتين دون حصول على أي اعتراض و يعد التحقيق العقاري السبب الرئيسي في هذه الخاصة التي يتمتع بها المسح.¹

3- المسح هو تقدير لقيمة العقار: إن المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار وذلك حسب استعمالاته، فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى تقدير قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري قيمته الإيجارية هي التي تحدد تقديره وهو ما يضمن توفير الاستقرار في المعاملات العقارية نظرا لأن قيمة العقار تكون محددة مسبقا من خلال عملية المسح ، والمسح بميزته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار ، لكنه ليس كذلك في جميع الدول ففي الجزائر ودول أخرى عديدة لازال المسح يقتصر على الوصف المادي

¹ - قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ، المرجع السابق ص 63-64 .

والقانوني للعقار دون استعماله كأداة لتقدير قيمة العقار لان من أولويات هذه الدول هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها لتتولى بعد ذلك استعمال المسح في أغراض أخرى¹ أما في الدول المتطورة فان المسح أصبح يلعب دورا هاما في كل ما يخص العقار بما في ذلك تحديد قيمة هذا العقار حتى يمكن الاستناد إلى هذه القيمة في عدة مجالات كتعويضات تحديد الأسعار، السوق المالي... الخ

وقد اصطلح على تسمية قيمة العقار (la valeur vénale) ويقصد بها السعر الذي يمكن أن يحصل عليه مالك العقار إذا ما طرح عقاره للبيع ضمن الشروط الطبيعية للمنافسة وهذا في ظل الدول التي تتبنى نظام الاقتصاد الحر.

أما في الدول التي تتبنى نظام الاقتصاد الموجه فان أساليب الرقابة وتحديد الأسعار تؤثر على هذه القيمة ، وبمعنى اصح فان قيمة العقار تحدد من طرف الدولة.²

4- المسح نظام معلوماتي:

يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية ومهما كان مالكاها ، فبفضل المسح ممكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع به ، أما في مجال الحقوق القانونية بأن المسح يلعب دورا أساسيا فهو من جهة يكشف عن هذه الحقوق ومن جهة أخرى يكون سببا في إقرارها ، فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية.

ثالثا :أهداف المسح العقاري:

لعملية المسح العقاري عدة مهام منها ما هو اقتصادي مالي ومنها ما هو قانوني ومنها ما هو عقاري لذا سنتطرق إلى أهداف المسح العقاري كمايلي :

1- الأهداف القانونية: طبقا لنص المادة 02 من الأمر 74-75 فإن المسح يعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري وهذا أهم هدف و هناك أهداف لا تقل أهمية عنها : يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت

¹ - رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة باتنة ، 2009 ، ص 46

² - قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري ، مرجع سابق ، ص66

طبيعتها القانونية ومهما كان مالكا ، فبفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع منها كما يساهم في الكشف عن الحقوق ويكون سببا في إقرارها فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية فيحدد أصحاب الحقوق سواء كان شخصا طبيعيا بمفرده أو ضمن مجموعة من الأشخاص الطبيعيين تبعا لكون الملكية مفردة أو على الشيوع وقد يكون شخصا معنويا كالدولة أو أحد المؤسسات التابعة لها إلخ.

- يُمكن صاحب العقار من سند يثبت حيازته للعقار الممسوح سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، كما اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة وينتج عن حيازة المالك لهذا السند إمكانية التصرف في عقاره بحرية كما له أن يستثمر فيه بنفسه أي بصفة شخصه أو بواسطة غيره•

- يساعد المسح العقاري في استقرار المعاملات القانونية العقارية .¹
- يسهل المسح العقاري على الجهات القضائية المعروضة أمامها نزاعات عقارية في رفع جزء من اللبس الذي يسود هذه النزاعات من خلال تعيين خبراء في المجال العقاري خاصة لتعيين الحدود وإظهار الوثائق اللازمة إن وجدت لإثبات الملكية ما يساعد القاضي على حل النزاع.

فارتفاع نسبة النزاعات العقارية يعود أساس إلى الفوضى العقارية الموروثة في الحقبة والاستعمارية ، والتي حاول المشرع الجزائري التخفيف منها، وذلك بالقضاء على الخلافات الخصومات بين الجيران والأقارب منها ينتج عنه التقليل تدريجيا من القضايا و المنازعات العقارية ، وبذلك تنفرح المحاكم والمجالس (الجهات القضائية) لمسائل أخرى أكثر أهمية.²

2- الأهداف الجبائية : في حقيقة الأمر إن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي يعد الدور الأصلي لها، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي العام هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها ، مساحتها وكذا طبيعتها) وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها .³

¹- بوقرة العمري ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص علوم قانونية ، قسم عقاري وزراعي جامعة باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2016 ، ص156.

²- نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص32.

³- سماعيل شامة ، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وضعية وتحليله، دار هومة، الجزائر ، 2003 ، ص

كما تعد المهمة الضريبية المهمة الأصلية والأساسية للمسح ، فمن خلال المعلومات التي يوفرها فإنه يمكن تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن تحديد الضريبة يختلف بحسب طبيعة العقار وكذا مساحته ، الأمر الذي يتطلب إحصاء كل العقارات الخاضعة للضريبة سواء كانت مبنية أم لا ، لتحديد المكلف بدفع الضريبة ليصبح من السهل تقدير قيمة العقار ومن ثم تقدير الضريبة¹

وتعتبر الجباية العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية الصفقات العامة للدولة وتعد مصدرا مهما من مصادر الدعم للخزينة العامة بهدف تفعيل التنمية على الصعيدين المحلي والمركزي من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون مدعمة من خزينة الدولة.

لكن إذا كان المسح في أغلب الدول يضطلع بالمهمة (الضريبة) فإن المسح في الجزائر حاليا لا يمكن أن يخدم قطاع الضرائب بشكل فعال باعتبار أن عملية المسح لم تنته بعد كما أن أغلب المناطق العمرانية هي في طور المسح رغم أنها تعد المجال الخصب لفرض الضريبة نظرا لحجم البناءات و الاستعمالات التجارية ، مع ذلك فإن المسح في الجزائر سيتمكن من تحقيق هذه المهمة من دون شك حالما تنتهي الدولة من مسح كل العقارات .²

3- الأهداف العقارية: إن المشرع الجزائري من خلال إصداره للأمر 75-74 المتعلق بإعداد وتأسيس مسح الأراضي السجل العقاري يؤكد كباقي التشريعات على ضرورة اضطلاع عملية المسح بمهمة ضبط الملكية العقارية وإنجاح السياسة العقارية من خلال التحديد والتعريف بالنظام الطبيعي للعقارات فيظهر من نص المادة 02 من الأمر السالف ذكره التي جاء فيها "إن مسح الأراضي العام يحدد النطاق الطبيعي للعقارات يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".³

كما أن المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المعدل ويتم المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام تنص على أن " تشمل عملية إعداد المسح العام⁴ لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

¹ - قرنان فضيلة ، المسخ في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 69 .

² - قرنان فضيلة ، المرجع سابق ، ص 70.

³ - المادة 2 من الأمر رقم 75-74 معدل ومتمم ، المرجع السابق.

⁴ - مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 سبتمبر 1984، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج.ر عدد 71 مؤرخة في 30 ديسمبر 1984.

- القوام المادي لطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجر فيما يخص العقارات الريفية.
- القوام المادي وطبيعة الشغل أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.¹
- 4- أهداف توثيقية: فضلا عن كل هذه المهام فإن هناك مهام أخرى يمكن أن يقوم بها المسح فله مهمة توثيقية بالنظر إلى حجم الوثائق التي يوفرها والتي يمكن للمعني بالإطلاع عليها ، كما أنه يمكن أن يقدم مساعدة كبيرة بالنسبة لإحصاء السكان.¹

الفرع الثاني: نشأة وتطور المسح العقاري في الجزائر

عرف الإقليم الجزائري عمليات المسح ابتداء من سقوط قرطاج عام 146 ق.م حيث بدأ الاحتلال الروماني لمنطقة شمال إفريقيا فقام الرومان بقيادة ملكهم "سييون أمليان " بضم الأراضي الجديدة وتحويلها إلى مقاطعات رومانية ، وممارسة الرقابة على الأراضي الجديدة وتقسيم الأراضي على الطبقات الرومانية المرموقة، وعلى البربر الذين أصبحوا رومانين وقد اكتشفت في مدينة تبسة آثار فسيفساء وألواح من خشب تمثل مشهدا طبيعيا لأملاك من مسح الأراضي الروماني².

وقد خضعت الجزائر كغيرها من الدول للغزو الخارجي بدأ من الاسبان ثم العثمانيين الذين تركوا أثرا واضحا على النظام العقاري في الجزائر، حيث وضعوا تصنيفا خاصا للأراضي وهو الأمر على المستعمر الفرنسي الذي حاول جاهدا إدخال تعديلات على هذا النظام من خلال عدة مراسيم وقوانين بهدف إزالة كل العوائق التي تقف حائلا أمام جعل الملكية العقارية في الجزائر مشابهة للملكية العقارية في فرنسا.³

¹ - قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق ، ص 79

² - بوزيتون عبد الغني ، مرجع سابق ، ص 16.

³ - قرنان فضيلة ، المسح العام للأراضي في الجزائر ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، جامعة يحيى فارس المدينة ، العدد 8 ، ج 1 ، 2014 ، ص 156.

ونتيجة لكل هذه التغييرات التي مر بها الإقليم الجزائري فقد أصبحت الوضعية العقارية في حالة فوضى خصوصا بعد الآثار السلبية للسياسة العقارية للاستعمار الفرنسي للجزائر لذا شرعت الحكومة الجزائرية بعد الاستقلال في اتخاذ خطوات بغية تنظيم الملكية العقارية وهي العملية التي أفضت إلى إصدار عدة قوانين ومراسيم أهمها الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. لذا نتناول في هذا المطلب دراسة تطور المسح العقاري في الجزائر من خلال التطرق إلى مسح الأراضي قبل الاحتلال الفرنسي (أولا) ثم مسح الأراضي إبان الاحتلال الفرنسي (ثانيا) بعدها مسح الأراضي بعد الاستقلال (ثالثا) .

أولا : مسح الأراضي قبل الاحتلال الفرنسي :

الجزائر وبتاريخها العريق مرّت قبل الاحتلال الفرنسي بعدة حقبة زمنية صنعت موروثها الثقافي والحضاري والعقاري الحالي ، فأتثناء قيام دولة الموحدين حاول الخليفة عبد المؤمن تطبيق نظام المسح في الجزائر بهدف تحصيل الضرائب ثم تعرضت الجزائر بعد ذلك إلى الغزو الإسباني سنة 1514 إلى غاية قدوم الإخوة بربروس عام 1516 حيث جعلوا من الجزائر عاصمة لهم ، ورغبة من الدولة العثمانية في توسيع رقعتها فقد قسمت الجزائر إلى أربعة مناطق وكان النظام العقاري في الفترة مستندا من الشريعة الإسلامية وعليه فقد كانت العقارات مقسمة إلى عدة أصناف¹. وسنتطرق إليها كالآتي:

1- أراضي الملك (les terres MELEK):

هي الأراضي التي يستغلها أصحابها مباشرة، ويمارسون فيها السلطات التي يمنحها القانون من حق استعمال ، استغلال وتصرف ، وبالتالي كانت محل شهر في نظام الطابو حيث كانت هذه الملكيات منتشرة داخل المدن الكبرى ، أو على حواشها وكذا في المناطق الجبلية².

¹ - قرنان فضيلة ، المسح العام للأراضي في الجزائر المرجع السابق ص 157.

² - فثيت محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون عقاري جامعة سعد دحلب بالبلدية 2012-2013 ، ص 20.

وقد كان هذا النوع من الأراضي يسود معظم التل الجزائري وبالأخص في أعالي الجبال كالقبائل الكبرى ، والونشريس ، كما تتواجد أيضا بعض المناطق المنخفضة مثل الشلف. وتعتبر أراضي الملك من الخصائص الأصلية لملكية الفرد الجزائري يعكس أراضي العرش والتي تم استحداثها كنظام قانوني للملكية من قبل الأتراك. والغالبية العظمى من هذه الأراضي تعد ملكا للقبائل البربرية والتي أصبح أصحابها يدفعون ضريبة العشور بعد الفتح الإسلامي¹

2- أراضي العرش (ARCH terres) :

هي الأراضي الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه صحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ زمن على أن يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل القسمة ولا البيع ولا الإرث ، ويتم الانتفاع بها إما بالرعي وإما تركها بورا لتحديد خصوبتها ، وفي حالة تغييب أحد الأفراد أو إهماله لخصته من الأرض المشاعة فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يقوم بخدمتها. وتعتبر الأراضي العرشية ، إحدى أصناف الملكيات الشائعة وتتغير تسميتها حسب الأقاليم والمناطق ، فتُعرف ببلاد الجماعة بالمغرب الأقصى ، وبأراضي العرش في الوسط والشرق الجزائري .²

وكانت هذه الأراضي بمثابة مساحات واسعة يعود حق التصرف فيها إلى الحاكم ، أما حق الانتفاع فيعود إلى القبيلة، وعليه فإن كل فرد من القبيلة له الانتفاع بالأرض من خلال وسائله الخاصة ويؤول حق الانتفاع بالأرض إلى ورثته الذكور دون الإناث ولا يمكن إجراء أي بيع على هذه الأراضي³

3- أراضي الوقف: (les terres HABOUS)

¹ - قرنان فضيلة - المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق ص 21

² - سماعين شامة - المرجع السابق ص 11.

³ - قرنان فضيلة المسح العام للأراضي في الجزائر ، مرجع سابق سابق ، ص.158.

وتُسمى كذلك بأراضي الحبوس ، وتُعرف المادة 3 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف الوقف بأنه حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".
كما تقسمه المادة 06 من نفس القانون إلى نوعان:

الوقف العام: ما حُبس على جهات خيرية من وقت إنشائها ويخصص ريعه من أجل المساهمة في الخير وتقديم العون لأبناء السبيل أو لرعاية المؤسسات الدينية.
الوقف الخاص: يختلف عن الوقف العام في الجهة التي يؤول إليها إذ أن الواقف يحبس ماله على عقبه من الذكور والإناث أو إلى أشخاص معينين ليؤول بعد انقطاع الموقوف عليهم إلى جهة معينة يمكن أن تكون إحدى الهيئات التابعة للدولة وقد يتسم بالطابع غير الديني ، غير أنه في غالب الأحيان إرادة الواقف تتجه إلى المؤسسات ذات الطابع الديني.¹

4- أراضي البايلك : (les terres BAYLEK) :

وهي الأملاك الخاضعة للإدارة المركزية ، الممثلة لسلطة الداوي وهي تمثل أخصب الأراضي ، وهي تتواجد بأهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم الطرق والمواصلات ، بالإضافة إلى ذلك فإنها تمثل أراضي بعض القبائل التي استولت الإدارة المركزية عليها والتي رفضت الاعتراف بالسلطة المركزية فتقوم هاته الأخيرة بضمها ، و تماثل هذه الأراضي ، الأراضي الخارجية التي فتحت عنوة ، وأصبحت في بيت المال وتحت تصرف أمير المؤمنين²، وبالتالي الأراضي التابعة للأملاك العمومية وهي تتكون من الأراضي التي استحوذ عليها الحكام منذ القرن 16 إلى بداية القرن 19 عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور و انتفاء الورثة ، كما أن الحكام كانوا يحولون أراضي القبائل الخاضعة لهم إلى ملكية تابعة للدولة ووضعها تحت تصرفهم مباشرة لأن المفهوم التركي للملكية كان يخول للحكام حق ملكية ما في حوزة الرعية الخاضعة له من أراضي ومتاع.

¹ - المادة 3 والمادة 6 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المستخرج من الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 1991 المؤرخة في 08/05/1991 المعدل و المتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22/05/2001 ح ر عدد 29 مؤرخة في 23 ماي 2001 .

² - سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص10

وتستغل أراضي البايلك بصفة مباشرة من طرف الحكام وذلك عن طريق استخدام العمال المستأجرين أو ما يسمى بالخماسين أو أنهم يلجؤون إلى تسخير القبائل الخاضعة للرعية للقيام بالأعمال التطوعية أثناء عملية الحرث والحصاد وتسمى هذه العملية بالتويضة. وقد تستغل استغلالا غير مباشر و ذلك في ثلاثة صور :

- يمنح حق الانتفاع إلى كبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات أو كسب تأييدهم مثل ضباط الجيش أو شيوخ الزوايا المعروفين بالمرابطين.

- أو تمنح لبعض القبائل المعروفة بالغزل مقابل تربية مواشي الباي ودفع جزء من المنتج له، وإما للأفراد مقابل دفع ضريبة على المحصول، ومصدر حق الانتفاع هو الوقف إما على الداي أو الباي بحبس هذه الأرض على الأشخاص المذكورين سلفا وتسمى في هذه الحالة بأراضي (Jell) terres AZELS .

- في بعض الأحيان كانت أراضي البايلك تسلم إلى القبائل الحليفة والعشائر المتعاملة مع موظفي البايلك أو السلطة المركزية تستعملها لفائدتها مقابل خدمات عسكرية ومهام إدارة وسميت هذه الأراضي بأراضي المخزن¹ (terres MAGN)

5- أراضي الصحراء (les terres du SAHARA)

كان النظام العقاري يركز بهذه المنطقة على وظيفة توزيع المياه ، وكانت تقسم بدورها إلى الأراضي الحية الموجودة بالواحات و تسمى أو تعرف بأراضي الملك التي تم إحيائها وهي بذلك ملكية خاصة، فضلا عن أراضي الحلف والضيعات المسقية، وهي تُروى بصفة غير منتظمة، وفي أوقات متقطعة، يختلف موضع المساحات القابلة للزرع في سعتها وفي موقعها حسب كمية الماء التي تسقط سنويا ، وهناك أراضي الجرف وهي تلك الموجودة في المنخفضات العميقة فهي ليست ملكية للأشخاص الذين يزرعونها وإنما لكل القبيلة التي ينتمون إليها ، ويحدد رؤساء أو وجهاء هذه القبيلة كل عام وحسب كمية المياه التي يجرفها الوادي المناطق التي ستزرع بين العائلات وبهذه الصفة يطمئن هؤلاء على جزء يحرثونه وجزء يختلف

¹ - قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري، مرجع سابق ص 22-23 .

حسب الموقع ووفرة الأمطار ، وهذا النوع من الأراضي كان لا يخضع لأي نوع من التصرفات فهي كانت معفاة من القيد في سجلات الطابو أثناء العهد التركي¹

ثانيا : مسح الأراضي إبان الاحتلال الفرنسي :

وجد المستعمر غداة احتلاله للجزائر وضعية عقارية مختلفة تماما عن القانون الفرنسي، نتيجة لتطبيق نظم مستمدة من الشريعة الإسلامية وبعض الأعراف المحلية دفعته إلى بحث آليات لدمج أملاك الأهالي ضمن الدومين العام للدولة على حساب ملكيات الخواص عبر مراحل تاريخية متميزة² ، فقد تمثل الوضع العقاري في الجزائر سنة 1830 حسب الأرشيف في 40 مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعية موزعة بين التل وبين الواحات وأراضي و 26 مليون هكتار موزعة حسب أصناف الملكية إلى 4.5000.000 هكتار أراضي تتضمن ملكيات خاصة لنظام الملك وحبوس ، 5.000.000 هكتار عرشية أو سببية ، 26.000.000. هكتار أراضي صحراوية تظم ثلاثة ملايين هكتار ملكيات خاصة بفعل الشريعة الإسلامية بصفة أراضي موات تم إحيائها ، 23 مليون هكتار أراضي مرور الماشية ومناطق الحلفاء 1.5 مليون هكتار أملاك الدولة البايلك أو المخزن 3 ملايين هكتار غابات وأراضي مهمة وصخرية³ .

ونظرا لهذه الوضعية العقارية المتشعبة و بسبب هجرة الفرنسيين والأوربيين إلى الجزائر اضطر المستعمر إلى إيجاد حلول لدعم القوانين المحلية من خلال إصداره لعدة مراسيم وقوانين تخدمه بصفة مباشرة وذلك للتعجيل باغتصاب وتوفير أراضي صالحة للمعمر ونذكر منها:

1- الأمر المؤرخ في 01/10/1844:

لقد تم إصدار هذا الأمر خصيصا من أجل ضم أكبر قدر ممكن من الأراضي لتكوين دومين الاستعمار الفرنسي ، وذلك من خلال تقويم حقيقة الأملاك التي كانت تابعة للدولة الجزائرية أراضي البايلك ، أراضي الوقف فضلا عن تحديد مختلف الأسباب التي تؤدي إلى

¹ - فثيت محمد - المرجع السابق المرجع السابق ، ص 21

² - محمود ي عبد العزيز - آليات تظهر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات البغدادي - الجزائر 2009، ص 12.

³ - عمار علوي الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر 2004، ص 45

إلغاء كل عمليات نقل الملكية التي تمت ابتداء من سنة 1830 وذلك بهدف توفير أكبر قدر ممكن من الأراضي من أجل توزيعها على المعمرين¹.

2- الأمر المؤرخ في 1846/07/21 :

يهدف هذا الأمر إلى الإحصاء العام لأراضي الأهالي الخاصة وأراضي العرش لاسيما في المناطق الريفية من خلال عمليات تحقيق في سندات الملكية ، بحيث اشترط على الجزائريين تقديم سندات ملكية لتبرير ملكيتهم للأراضي في خلال ثلاثة أشهر تسري ابتداء من نشر هذا الأمر تحت طائلة إلحاقها ضمن أملاك الدومين العام عند العجز عن تقديم السند².

3- القانون المؤرخ في 1863/04/22 والمسمى بـ (SENATUS CONSULTE):

هو نص تشريعي يخص على وجه التحديد أراضي العرش بحيث يحول حق الانتفاع على الأراضي العرشية إلى حق ملكية تامة، وفي مرحلة لاحقة هذه الملكية الجماعية الشائعة تُجزأ إلى ملكيات صغيرة فردية وتتبع المراحل التالية:

- تحديد الإقليم الخاص بالقبائل والعروش

- تقسيم إقليم العرش إلى دواوير

- تأسيس الملكية الفردية داخل كل دوار .

4- القانون الصادر في 1873/07/26 المعروف بقانون قارني la loi varnie :

والذي قضى بفرنسة كل الأراضي الجزائرية ، وألغى بذلك القوانين التي كانت مستمدة من الشريعة الإسلامية ، وكان الهدف من هذا القانون إنشاء بالجزائر مكاتب محافظات الرهون العقارية ، إضافة إلى تسليم سندات الملكية للأهالي، وهذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي دون النظر للأحكام القانونية والأعراف المحلية السائدة، لتصبح مادة تجارية واع وتشتري ومن ثم إلى سلطة القاضي الفرنسي للنظر في النزاعات المتعلقة بها وهذا لتمكين المعمرين من شرائها من الأهالي ، حيث حقق المستعمر غرضه من خلال القانون ضمن سياسة العامة للاستيطان ، باستبدال الملاك الأهالي بملاك من أصل أوروبي وعانت أراضي

¹ - قرنان فضيلة ، المسح في القانون الجزائري، المرجع السابق ، ص 24.

² - محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق، ص 143

العرش من التصنيف القانوني للملكيات بحيث أدخلت ضمن الملكيات الخاصة أو الملكيات الجماعية للدوار¹.

وقد تم تدعيم مبدأ فرنسة الملكية العقارية في الجزائر بالقانون الصادر في 17/02/1897 والقانون الصادر في 04/08/1926 والذي مفاده السماح للمعمرين بالتعامل في أراضي العرش وكذا تنظيم إجراءات خاصة سميت بإجراءات البحث قصد تملك الأراضي لحائزها وكانت تسمى آنذاك بالتحقيقات الجزئية.

وكان آخر ما صدر من قوانين في مجال تنظيم الملكية العقارية في الجزائر المرسوم الصادر في 26 مارس 1956 حول التنظيم العقاري، والأمر الصادر في 03/01/1959 حول أساليب التطوير العقارية ، وقد ركز هذا القانون على ضرورة إتباع طريقة دقيقة في تحديد الأملاك وذلك بتبني مسح قائم على مخطط منظم.

و يبدو واضحا تعمد المستعمر التأخر في إدخال القواعد الصحيحة للمسح في الجزائر، لأنه ركز كل جهوده في البداية من أجل السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي لاسيما الخصبة منها ، وتوفير الأراضي اللازمة للمعمرين.

ثالثا : مسح الأراضي بعد الاستقلال :

ورثت الجزائر عادة الاستقلال ميراثا ثقيلًا مكونا من مزيج من القوانين نظم القانون الفرنسي القوانين المشتقة من الشريعة والأعراف المحلية.

وبالإضافة إلى ذلك الوضعية السياسية التي عاشتها الجزائر خلال سنتي 1962-1963 التي دفعت بالسلطة السياسية إلى التصدي من جهة لحماية الأملاك الشاغرة المتروكة من المعمرين ومن جهة ثانية تقييد حرية المعاملات.²

يقصد بأملاك الدولة الشاغرة تلك المؤسسات ذات الطابع الصناعي، الحرفي، المالي، المنجمي ، أو الاستثمارات الفلاحية التي توقفت عن ممارسة نشاطها أو استغلالها دون سبب مشروع ويتم إعلان الشغور بالرحيل النهائي للمعمر، وبهدف حماية وتسيير هذه الأملاك

¹ - فثيت محمد ، المرجع السابق، ص23

² - ولد الشيخ شريفة إشكالية المنازعات العقارية - العقار الخاص - مجلة المحاماة منطقة تيزي وزو العدد 4-جوان 2006 ص 125.

الشاغرة وبهدف تفادي الاستيلاء العشوائي على هذه الأراضي، فقد تم اتخاذ عدة مبادرات³ وإصدار عدة أوامر ومراسيم.¹

1- الوضعية القانونية لمسح الأراضي قبل صدور الأمر 75-74.

تميزت بصدور عدة مراسيم:

- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24/06/1962 المتعلق بعملية وتسيير الأملاك الشاغرة الذي أعطى مهلة شهر واحد للولاية لجرد هذه الأملاك واتخاذ إجراءات الطرد ضد كل مشاعل غير شرعي ، ومنحها بطريقة قانونية المواطنين المحتاجين.

- المرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23/10/1962 والذي نظم المعاملات التي وقعت في الفترة ما بين 01/07/1962 وصدور الأمر رقم 62-20 فقد قصد هذا المرسوم حماية الأموال بعد رحيل الأجانب وكل الموالين للاستعمار الفرنسي وبالتالي نص هذا المرسوم على إبطال كل العقود التي تمت في الخارج بعد تاريخ 01/07/1962 تضمنت أموال موجودة في الجزائر .

- المرسوم رقم 63-80 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة والخاصة بالمؤسسات الصناعية، التجارية البحرية، المالية ، المنجمية، الفلاحية ، المحلات، العقارات وأجزاء منها.

- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09/05/1963 المتعلق بوضع بعض المنقولات والعقارات تحت حماية الدولة بسبب أن طريقة اقتنائها و استغلالها يؤدي إلى الإخلال النظام العام والأمن العمومي. المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 الذي نص على نقل ملكية المزارع الفلاحية التابعة للأجانب وجعلها أملاكاً للدولة.

- المرسوم رقم 64-24 المؤرخ في 19/08/1964 المتضمن تأميم المحلات التجارية المعدة للعروض السينمائية.

- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة² في سنة 1971 صدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية حيث يعتبر هذا القانون من أهم التشريعات الصادرة آنذاك وقد نص ميثاق الثورة

¹- قرنان فضيلة. المسح في القانون الجزائري ، مرجع سابق، ص27.

²- ولد الشيخ شريفة ،مرجع سابق ،ص 127.

الزراعية على أن هذه الأخيرة تهدف إلى توزيع عادل وفعال لوسائل الإنتاج الفلاحي ، وأولى هذه الوسائل هي الأرض وذلك عن طريق تحديد الملكية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي وتمكين كل فلاح من الفرص المتساوية ، فهذا القانون حاول أولاً توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية ثم توزيعها على الأفراد.¹

كما صدر سنة 1974 الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

2- الوضعية القانونية بعد صدور الأمر رقم 74-75 :

على غرار عمليات المسح الريفي التي انطلقت أثناء تطبيق الأمر 71-73 ونتيجة لمظاهر القومية العقارية وما نتج عنها من أضرار للفرد والدولة، لجأت الحكومة الجزائرية إلى تبني نظام المسح العقاري سنة 1975 بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بحيث أعتبر الأداة الفعالة وأساس السياسة العقارية المرجو تحقيقها في المستقبل أو هو الأداة التي تخلص الساحة العقارية من الفوضى ، وقد تم التطرق للمسح في المواد من 01 إلى 12 منه مبينا أن إعداد مسح الأراضي يكون عند الانتهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية بناء على مجموعة البطاقات العقارية البلدية.

وقد تم التأكيد في هذا الأمر على الهدف من عملية المسح كونها عملية يزامنها فرز سائر الملكيات والتصرفات الواردة على العقار لتأسيس السجل العقاري²، وقد تبع صدور هذا الأمر عدة مراسيم تطبيقية له لعل أهمها :

- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/05/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 89/234 المذكور أعلاه.

¹ - بوزيتون عبد الغاني - مرجع سابق ص 25.

² - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 10.

- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 1993/1905 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 المذكور أعلاه.¹

وإلى جانب الأمر 74-75 صدرت عدة مراسيم وأوامر أخرى منها المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية² ، والقانون رقم 84-12 يتضمن قانون المتعلق بالنظام العام للغابات³ والقانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 يتضمن قانون الأملاك الوطنية⁴ والقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁵.

بالإضافة إلى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-96 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995.⁶

وعليه اتضح لنا أن المشرع سعى جاهدا في سبيل سن ترسانة من القوانين لاحتواء المنظومة القانونية العقارية في الجزائر وكان أبرزها الأمر رقم 74/75 الذي يعد أول قانون ينظم عملية المسح في الجزائر، قد كان هذا الأمر متبوعا بعدة مراسيم تطبيقية له وكذا قرارات

¹ - قرنان فضيلة ، المسح العام للأراضي في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 164.

² - مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن لاعتراف بالملكية ج.ر عدد 21 مؤرخة في 24 ماي 1983 ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008-يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ج-ر عدد 26 مؤرخة في 25 ماي 2008 .

³ - قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 جوان 1948 يتضمن النظام العام للغابات ج-ر ج- عدد 26 مؤرخة في 26 جوان 1984 المعدل بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 02/12/1991 ، ج ر عدد 62 مؤرخة في عدد 62 ديسمبر 1991 .

⁴ - قانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 يتعلق بالأملاك الوطنية ج.ر عدد 27 صادرة في 3 جويلية 1984 ملغى بموجب القانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج . ر . ج عدد 52 مؤرخة في 2 ديسمبر 1990

⁵ - قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج-ر ج- عدد 50 صادر في 09 ديسمبر 1987 ملغى بالقانون رقم 10-03 مؤرخ 15 اوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج-ر عدد 46 صادر في 18 اوت 2010

⁶ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في

25 سبتمبر 1995 ج ر عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995

وزارية مشتركة، كما تم على المستوى الهيكلي إعداد مشروع المسح العقاري وإنشاء هيئة مستقلة على المستوى المركزي تسمى بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي لها فروعها على المستويين الجهوي والمحلي ، حيث تلعب هذه الهيئة الدور الأساسي في سير عمليات المسح العقاري على مستوى كافة التراب الوطني بالاشتراك مع العديد من الهيئات الإدارية العامة والخاصة¹. بما أن عملية مسح الأراضي تتسم بدرجة من التعقيد كونها تتطلب إمكانيات مادية كبيرة، وبشرية وزمنية هائلة ، لذلك تجد أن هذه العملية قد شهدت بطئ كبير في إتمامها حيث ورغم مرور مدة طويلة على صدور الأمر الخاص بمسح الأراضي فلم تشمل عمليات المسح سوى نسبة من البلديات على مستوى القطر الوطني².

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية والعملية لعملية المسح

تمر عملية المسح العقاري بجملة من الإجراءات، حيث تبدأ بإجراءات قانونية تستلزم الأساس المادي للسجل العقاري وذلك بتحديد النطاق القانوني والطبيعي للعقارات تليها إجراءات عملية وهي التطبيق على أرض الواقع وهو سيتم تناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

وهي مجمل الإجراءات السابقة لبداية العملية في الميدان ، بحيث يكون الشروع فيها بقرار يصدره الوالي المختص إقليميا ، يبين فيه التاريخ الخاص بافتتاح عملية المسح في كامل البلدية أو جزء منها ، يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الذي بدوره يعمل على نشره عبر كافة الوسائل القانونية المتاحة كالجريدة الرسمية و مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية³ ، و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية، بغرض إعلام الجمهور ببداية عملية المسح ميدانيا بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴.

¹ - قرنان فضيلة ، المسح العام للأراضي في الجزائر - مرجع سابق ص 171.

² - سلامي لامية عبد الرحمان محمد مرجع سابق ص 30 .

³ - بود قزدام سامية، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة إيزا للبحوث والدراسات المجلد 6 العدد خاص، 2011، ص 261.

⁴ - عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية الجزائر، 1995، ص 47.

كل هذا يأتي بعد اقتراح من المدير الولائي لمسح الأراضي ، و يتم اختيار البلدية المعنية بالمسح حسب الأولوية و يقصد بها في هذه الحالة الأخذ بالاعتبار لكثرة النشاط العقاري¹.

بعد الانتهاء من كل ما هو ضروري للعملية يتم الإعلام بافتتاح عملية المسح عن طريق الإشهار في مقر الدائرة والبلدية والبلديات المجاورة لها وجميع الهيئات الإدارية والاماكن العمومية وذلك في أجل 15 يوما قبل إفتاح هذه العملية، وتكون هذه الاعمال كالتالي:
أولاً: جمع الوثائق

يعمل على تنفيذ هذا الإجراء كل من المدير الولائي لمسح الأراضي والاعوان التقنيون التابعون له، حيث تبدأ هذه العملية من التحري والتحقق بدقة من بطاقة الوضعية العقارية التي تعد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، والهدف من هذه العملية هو التعرف على الملكيات العمومية والوقفية لتسهيل العملية المسحية للعقارات وتتكون هذه الخريطة والوثائق من:

1- الخريطة

- البطاقات ذات السلم /1/ 50.000 أو /1/ 25.000، غذا تعلق الامر بالمناطق الريفية.
- البطاقات ذات السلم /1/ 50.000 أو 1/250 ، إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية.
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية أو الجماعية مصادق عليها أو غير مصادق عليها.
- المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية، الصور الجوية 5000/1.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية ، الصور الجوية ذات مسلم 20.000².

2- الوثائق : بالإضافة إلى الوثائق التالية:

- الوثائق العقارية المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور قانون الثورة الزراعية¹.

¹ - بوقزدام سامية، المرجع السابق، ص 262.

² - التعلية رقم 16 . مرجع سالف.

الوثائق الخاصة بالعمليات المتعلقة بنزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.

- الوثائق العقارية المتعلقة بالتنازل والتحويل ونزع الملكية للمنفعة العمومية.

- الوثائق العقارية و الشهادات التي تحوزها الهيئات والموزعة بالمصالح العمومية التابعة للدولة. من شأن هذه الوثائق المساعدة على تحديد نطاق إقليم البلدية المعنية بالمسح وتحديد الملاك لاستدعائهم عند الضرورة وكذلك التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها والتي لم يتم تحديد أصحابها بعد من خلال قوائم، كما تساهم في تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق².

ثانيا: الصور الجوية

لسير العمليات المقدمة من طرف المعهد الوطني للخرائط يتم الاعتماد على الصور الجوية، وتكون على شكل وثائق مميزة بسلم له نفس المميزات المترية للمخطط يتم الحصول عليها بواسطة تقنية معالجة العناصر السطحية و يكون مركز المنظور بمثابة مسح للمنطقة المعنية بحيث يكون سطح الأرض حال من المرتفعات و بشكل أفقي ، بحيث يكون محور التقاط الصور بدقة و بشكل عمودي . بعد الانتهاء من التقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم البلدية موضوع المسح ، يتم القيام بتسليم هذه الصور إلى الوطنية لمسح الأراضي بحيث تكون هذه الأخيرة ملزمة بإعداد وثيقتين أساسيتين³:

1- الصور الجوية المعالجة: هي عبارة عن صورة جوية واضحة بمواصفات مترية للمخطط الطبوغرافي ما يميزها عن الصور الجوية الملتقطة أنه يتم تصحيحها بفضل استعمال تقنيات خاصة للحصول على صور ذات رؤية أوضح من الصور الملتقطة واوراق المجسدة أرفع، أما بالنسبة للمناطق الريفية فتدرج في قرص مضغوط كنسخة من الصورة الجوية المعالجة أما الأصل فيحتفظ به، ويتم بعد جمع كل الصور المعالجة بالبلدية ترقيم كل صورة و يتم إلصاقها للحصول على التمثيل الجوي لكل إقليم البلدية و ذلك لتسهيل العمل بها ، حيث تعد مصلحة المسح كمخطط مصغر يضم جميع الصور المعالجة المرقمة⁴.

¹ - زروقي ليلى، التقنيات العقارية العقار الفلاحي، طبعة 2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، الجزائر، ص31

² - المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية المتضمن إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج ر ، ع 30 المؤرخة في 28/05/2000

³ - التعلية رقم 16، سألقة الذكر.

⁴ - ريم مراحي، مرجع . سابق، ص 41

2- المخطط البياني : يلجأ إلى هذا المخطط في تعرض عمليات المسح لصعوبة تقنية ، فهو عبارة عن وثيقة بيانية مترية تتمتع بخاصية الإظهار و الدقة الخاصة بالمخطط الطبوغرافي بعد الصور الجوية ، بحيث تفوق دقته دقة الصور الجوية المعالجة ، حيث يتوفر على كل المعلومات الواردة في الصور الجوية كونه يحتوي على كل العناصر البيانية للأرض كالطرق ، الوديان ، حدود قطع الأراضي ، كما أنه يتمتع بمواصفات مترية أكبر من الصور الجوية المعالجة .

ثالثاً: تقسيم الإقليم البلدي وإعداد مخطط الحدود:

يعمل المعهد الوطني للخرائط على تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية و ذلك ضمن مخطط يدعى بالمخطط المساحي لإقليم البلدية و ذلك بالاعتماد على الخريطة الخاصة بموضوع المسح حيث توضع فيه الحدود الإدارية للبلدية أي محيط القسم المساحي (قطع أراضي أو قطعة أرض) لمكان معلوم¹.

للحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي يعمل التقنيون على ورق شفاف مثبت يطبقونه على خلفية المخطط المساحي من أجل الحصول على التقسيم المساحي بالأبعاد المناسبة، حيث تختلف الأبعاد باختلاف المخطط والذي قد يكون:

1- في المناطق الحضرية:

- يستعمل مسلم 1/ 5000 إذا كانت المناطق ذات كثافة، وسلم 1/ 1000 إذا كانت المناطق قليلة الكثافة، أو بسلم 1/ 2000 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جداً. بعد تكبير مخطط القسم المساحي الموجود بالأقراص المضغوطة يتم استخراج المخطط البياني للقسم مباشرة ويتم سحبها على ورق هيلوغرافي وذلك بالسلم المناسب.²

2 - في المناطق الريفية

يستعمل سلم 1/ 50.000 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء وسلم 1/ 5000 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء.

¹ - التعلية رقم 16 سالف الذكر

² - التعلية رقم 16 . مرجع سالف الذكر

بعد تجسيد نسخة الصور الجوية المعالجة على ورق هيلوغرافي يتم تركيب كل قسم بعد تقطيع و لصق تتشكل به الأقسام المسحية ويكون ذلك في نسختين واحدة تستعمل للأشغال الميدانية والأخرى يحتفظ بها¹.

تتم العمليات السابقة تحت رقابة مباشرة من قبل المديرية الجوية لمسح الأراضي، ليقوم المدير الجهوي للمسح بعدها بإعداد تقرير حول كافة الأعمال التحضيرية المنجزة، بحيث يرسل هذا التقرير إلى مديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث يكون سابقا لإعلان انطلاق عملية المسح.

الفرع الثاني: الأعمال الميدانية:

بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانات اللازمة تشرع الهيئة المكلفة بالمسح في عمليتين أساسيتين هما أعمال التحديد، وأعمال التحقيق العقاري اللتان تتمان بصفة متوافقة مع بعضهما. أولاً: عملية التحديد تضم هذه العملية ثلاثة مراحل: تحديد الإقليم البلدي، ثم الأماكن المعلومة، وأخيراً أجزاء الملكية.

1) تحديد الإقليم البلدي

ويتم ذلك طبقاً للوثائق المعدة تطبيقاً للقانون 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد و الذي استهدف تحديد الإطار الإقليمي الجديد طبقاً لمبادئ اللامركزية².

يقوم التقني المكلف بعملية التحديد نقل هذه الحدود على محضر يسمى محضر تثبيت التحديد، كما يتم إظهار الحدود على مخطط بياني يرفق بهذا المحضر ، يتم التحديد بحضور كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و المعنيون بعملية المسح ، وفي حال الاعتراض أو إجراء تعديل طفيف في الحدود فان التقني المكلف بالعملية يشير إلى ذلك في المحضر، بعد ذلك يتم التوقيع عليه من طرف كل من حضر عملية التحديد، حيث يكون المحضر عبارة عن استمارة من نوع (T12) تضم جدول يحدد

¹ - ريم مراحي، مرجع سابق، ص 45.

² - التعلية رقم 16، سالفه الذكر

المواصفات الدقيقة، بعد هذا المحضر من عدة نسخ، نسختان . مسح الأراضي و باقي النسخ تسلم لكل مصلحة معنية. المصلحة¹.

2 تحديد الأماكن المعلومة:

بعد وصول إعلان بداية عملية المسح إلى الجمهور يتم تحديد الأماكن المعلومة بناء على وثائق مقدمة من المالكين، فإن لم تتوفر الوثائق وتعلق الأمر بمكان معلوم ذا حدود غير واضحة فإنه يتم الاستعانة بتصريحات الملكيات، كما يستعان أيضا بخرائط التحديد للبلديات المعدة على مسلم 1/ 25000 إلى 1/ 50.000 ، وكذا المخططات القديمة المشيخية. تختلف تسمية الأماكن المعلومة بين المناطق الحضرية اسم شارع أو رقم طريق والمناطق الريفية (اسم متداول بين السكان). براعا في تحديد المكان المعلوم ما يلي:

- احتواء المخطط المساحي على الأماكن المعلومة، أما في حالة شساعة المكان المعلوم، يتم احتفاظ كل قسم فرعي باسم باسم القسم الأصلي للمكان المعلومة مع إضافة تعيين تقسيمه مع مستخلص من الوضعية الجغرافية.
- إذا كان عدد الأماكن المعلومة كبير فإنه يمكن الاستغناء عن تسمية بعضها بنفس الاسم و إعادة تسميتها بتسمية جديدة ، حتى لا تعيق فهم المخطط المسحي².

3- تحديد أجزاء الملكية أو تحديد الأماكن المسماة:

يخضع المكان المعلوم أو قطع الأراضي المتجاورة لنفس الاعباء والحقوق، تؤول إلى مالك واحد أو انها لملاك على الشيوخ حي تشكل وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية (لها حدود واضحة).

في حال ما إذا تم إنشاء طريق وطني على ملكية يستدعي تقسيمها إلى جزئين فإن كل منهما يحمل رقما خاصا رغم أنهما لنفس المالك ، يهدف تحديد الملكية إلى التعريف بقوامها بالاستناد إلى حق الملكية أو حق الانتفاع³.

¹ - طوابية حسن نظام الشهر العقاري مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002، ص 36

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 76/62 سالف الذكر.

³ - ريم مراحي، مرجع سابق، ص 54.

أما عن تحديد الأماكن المسماة فيكون على سبيل التوثيق فغالبا ما تكون حدود هذه الأماكن غير معروفة، فتحدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة لتطابق حدود الملكية بالإضافة إلى الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات وكذا المخططات القديمة المشيخية¹.

4- عملية تحديد الحدود:

يتم وضع الحدود على أساس وصف الوثائق الرسمية في محضر تعيين الحدود الإقليمية للبلدية، حيث تنص المادة 9 من الأمر 75/74 على: " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون و الجيران) ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي"². وبالرجوع للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 92/134 والتي تنص على: " تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها، وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"³.

وأیضا المادة 10 من ذات المرسوم التي تنص : " يجب على المالكين والحائزين الآخرين على الحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وان يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء". عملا بالفقرة 1/2/3 من المادة 2 من التعلیمة رقم 16 فإنه يتم استدعاء الأشخاص المعنيين لحضورهم للميدان لتقادي مشكل الخلاف حول الحدود بوضع معالم تفرق الملكيات.

ثانيا: عملية التحقيق:

تتم هذه العملية بموازات عمليات تثبيت الحدود يقوم بها فرق التحقيق العقاري والمكونة من خمسة اعوان على الاقل من مصلحة المسح المحلية وبالتحديد، عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية، ويتمحور دور المحققين التابعين لمصالح أملاك الدولة في تمثيل الدولة أثناء تعيين الحدود العقارية التابعة للدولة.

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار، هومة، الجزائر، 2006، طبعة 3، ص 53.

² - الأمر 74/75 سالف الذكر.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المتعلق بأعداد المسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

يعين العون التابع للمحافظة العقارية عن طريق المدير الولائي للحفظ العقاري ، باقتراح من المحافظ العقاري ، وعلى العون إخبار المديرية بصفة دورية بنشاطات أعوان المحافظة المكلفين بالتحقيق و عن المشاكل المثارة ، وتقدم الأشغال قدر المستطاع¹.

- بعد التعرف على الأعوان المكلفة بالتحقيق سيتم التطرق على مراحل التحقيق.

1- معاينة أصحاب الحقوق:

يتم تعيين أصحاب الحقوق وفقا للحقوق الشخصية و الحقوق العينية ، فنجد أن التعيين في الحقوق الشخصية يتم وفقا للطبيعة القانونية للأشخاص أي في حالة تعيين الأشخاص الطبيعية يتم ذكر جميع معلوماته الشخصية هذا في حالة الملكية العادية، أما عن الملكية عن الشيوع فيكفي تعيين هوية أحد الشركاء ، لكن يختلف الامر بالنسبة للأشخاص المعنوية، حيث يتم معاينة أصحاب الحقوق في هذه الحالة كل حسب نوعه ، فبالنسبة للشركات فيتوجب تعيين اسمها وطبيعتها القانونية، مقرها و نوعها، أما بالنسبة للجمعيات فيعين اسمها مقرها تاريخ و مكان تواجدها و قانونها الأساسي، أما عن الجماعات المحلية فيعين اسم البلدية أو الولاية، و أخيرا أملاك الدولة حيث يعين اسم الدولة ، مقر المصالح و المنظمات العامة المخصصة لها و المسيرة من قبلهم، مع الإشارة إلى انه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الممثل للشخص المعنوي و الذي يجب عليه تقديم الوثائق الرسمية ، كقرار التعيين².

2- معاينة حق الملكية

تتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الاخرى، إما بواسطة معاينة السند (مسند الملكية الذي يحوزه المالك) وذلك بفحص دقيق للوثيقة المقدمة من حيث شرعيتها وطابعها الحالي(معلوماتها).

¹ - المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 الموجهة الى السادة المفتشين الجهويين التابعين لأملاك الدولة والحفظ العقاري التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في المسح العام للأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية.

² - أمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 27.

أما في حال غياب السند فيعد بتاريخ إثبات واقعة الحيازة و التدقيق من توفر شروطها حيث يتعلق الأمر في التحقيق يجب ان يقارن مع شهادات الملاك المجاورين ومع كل شخص ممكن أن يحوز معلومات مهمة تتعلق بالعقار¹.

هذا بالنسبة للحقوق الملكية أما بالنسبة لمعينة الحقوق العينية العقارية و التي تتشكل أساسا من الأعباء التي تثقل كاهل العقار المعني وهي تجزئة حق الملكية والمتمثلة في حق الانتفاع والذي يتم التأكد فيه من عدم وفاة المنتفع، عدم انقضاء الأجل المعين في السند المقدم و تطبيق أحكام المادة 854 من ق.م ، وكذا حق الاستعمال، الاستغلال، حق الارتفاق والاعباء المثقلة للعقار².

ثالثا: عملية إعداد الوثائق المساحية

على طاولة ضوئية يتم وضع الصور الجوية المعالجة الخاصة بكل قسم مساحي حيث يوضع فوقها الورق الشفاف للشروع في عملية رسم حدود القسم المساحي بعناية ، وذلك بالاستعانة بنسخة مخطط الحدود لبيان حدود أجزاء الملكية ، الأماكن المعلومة و الطرقات ، كما يستعمل الورق الشفاف في عملية السحب النهائية المحتوية على الحدود والترقيعات بالنسبة للمناطق الريفية ، أما بالنسبة للمناطق الحضرية فيتم فيها تجسيد الحدود النهائية على النسخة الثانية من المخطط البياني وذلك بالترقيم النهائي بإتباع نفس الطريقة الخاصة بترقيم الأقسام المساحية ، وشطب الأرقام المؤقتة ووضع أرقام نهائية أمامها أما النسخة الأصلية من المخطط البياني فترقم في جهاز كمبيوتر و ذلك بوضع نفس الترقيم الموجود في النسخة الثانية التي يتم تعديلها ، بعد ذلك تتم عملية السحب لتحصل على نسخة أصلية من مخطط بياني يشمل ترقيم أجزاء الملكية و الأماكن المعلومة مطابقة لعملية الترقيم الميدانية.³

يقوم تقنيون بحساب مساحة الأقسام بشكل مستقل حيث يخصص دفتر لكل قسم، حيث يوكل حساب المساحة لموظفين مختلفين مرتين مع جهل كل منهما لنتائج الآخر ليقوم موظف

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 58.

² - حمدي باشا، عمر حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومة الجزائر، 2002، ص52.

³ - فردان فضيلة المسح في القانون الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير ، كلية سعد حلب، جامعة الحقوق،

الجزائر 2001، ص 73-94

ثالث بمقارنة النتائج وضبطها، في حال ما إذا كان الفرق بين النتائج كبيرا فتعاد عملية الحساب للمرة الثالثة، يتم حاليا اعتماد الحاسوب لحساب المساحة، وبعد كل العمليات السابقة و المتمثلة في إعداد بطاقات خاصة بأجزاء الملكية والبطاقات الخاصة بالأشخاص و بطاقة التحقيق العقارية وبعد حساب المساحة. ووضع الترقيمات النهائية وشطب الترقيمات المؤقتة على المخطط المساحي ، يقوم التقني المعني بتصحيح الأرقام ضمن البطاقات وذلك في الخانة المخصصة للمعلومات النهائية¹.

انطلاقا من جميع هذه هذه المعلومات يتم إعداد بطاقة من نوع (T10 تسمى البطاقة العقارية تحمل جميع المعلومات الخاصة بالعقار لترسل مع الوثائق المساحية للمحافظة العقارية ليعتمد عليها المحافظ العقاري في عملية الترقيم².

الفرع الثالث: المرحلة الختامية

تلي مرحلتي اعمال التحضير والاعمال الميدانية المرحلة الختامية التي تتضمن النتيجة النهائية للمرحلتين السابقتين لها، حيث يتم ضبط المعلومات بدقة وتجسيدها وفق مخططات وجداول وسجلات والبطاقات وهذا ما سيتم تناوله في هذا الفرع.

أولا: المخططات مساحية

وهي رسم تخطيطي بياني للبلدية موضوع المسح اذ يبين وفق لتمثيل بياني تظهر فيه حدود اقسام مساحية و البلديات المجاورة، الطرقات مجاري المياه، أي تفصيل لتجزئتها لبيان أماكن مسماة ومجموعة أملاك و القطع وذلك اعتمادا على المخططات النهائية المتعلقة بالمناطق الريفية أو الحضرية التي تم إنجازها أثناء تجسيد الحدود³.

تعمل مخططات المسحية على تبيان جميع تفاصيل أجزاء ملكية مهما كان نوعها وتكون هذه المخططات مقسمة الى أقسام تحتوي على جميع المعلومات متعلقة بمنطقة موضوع المسح من أكبر وحدة الى أصغرها⁴.

¹ - فردان فضيلة المرجع السابق، ص 110

² - والتعلية رقم 16 سالفه الذكر.

³ - فكيري أمال محاضرات في مسح الأراضي العام ملقاء على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة البلية، 2، الجزائر 2019-2020، ص 14

⁴ - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 132.

ثانياً: سجل مسح الأراضي .

وهو الذي السجل التي تدون فيه المعلومات الخاصة بكل جزء من أجزاء الملكية والهوية مالكة بدقة يضم أوراق تخصص كل ورقة لمالك واحد وبترتيب الأبجدي حيث يعطى لكل مالك رقم حساب خاص به.

حيث تضم الورقة الخاصة بكل مالك جدول يضم عدة خانات تدون في أعلاه مجموعة من معلومات حيث في اليسار نجد اسم الولاية تحتها مباشرة اسم و لقب مالك ان كان شخص طبيعي أو العرض اجتماعي اذا كان معنوي بالإضافة الى تاريخ و مكان الميلاد او تأسيس في حالة الشخص المعنوي ثم العنوان اما في الوسط يذكر اسم البلدية و على اليمين نجد رقم الحساب الخاص به تحته مباشرة تذكر معلومات مكملة لهويته ، أما الخانات الخاصة بالجدول فتذكر فيها المعلومات المتعلقة بالملكية سواء رقم القسم ،جزء الملكية حالة ملكية المساحة ، طبيعة شغل الأرض و في الأخير يتم إحصاء عدد العقارات المملوكة للمالك¹.

ثالثاً : جدول الأقسام

هو محرر معد من طرف الاعوان المكلفين بالمشح العقاري حيث يتضمن كل قسم مساحي محتوي على أجزاء الملكية متواجدة ضمن كل مخطط حيث ترتب في مختلف العقارات حسب الترتيب الفوتوغرافي. يحتوي هذا محرر على جدول خاص بكل قسم مساحي مرقم بأجزاء الملكية حيث يعرف كل جزء من الملكية من خلال رقم حساب مالكة الموجود فيه وبالتالي فهو شامل لكل الأقسام المراد ابداعها، هذا من ناحية الضمنية أما من الناحية شكلية عبارة عن جدول يضم عدة خانات تدون في الأعلى هذا الجدول مجموعة من المعلومات حيث نجد في أعلاه من اليسار اسم الولاية وفي اليمين رقم المساحي أما في الخانات فيتم ذكر معلومات الخاصة للعقار بما في ذلك رقم أجزاء الملكية المجاورة، ذكر حساب الخاص للمالك في حالة تعدد أملاكه الموجودة لنفس القسم المساحي أو في أقسام مساحية مختلفة².

رابعاً: جدول الحساب

¹ - جمال بوشنافة مرجع سابق ص 137

² - فردان فضيلة، مرجع سابق، ص 93

هو عبارة عن جدول يلخص محتوى سجل مسح الأراضي حيث يشمل رقم حساب الخاص للمالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممسوحة فرقم الحساب يكون من خمس أرقام تكون الأولوية في إعطاءها للهيئات والمؤسسات العمومية ثم بعد ذلك للعقارات المجهولة تليها الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعية ليطم ترتيبها ترتيبا ابجديا وفقا لألقابهم.

اما عن ناحية الشكلية لجدول الحسابات فهو عبارة عن جدول يضم عدة خانوات تدون في أعلاه من الجهة اليسرى اسم الولاية ومن اليمينى البلدية أما في الخانات فيتم ذكر رقم الحسابات، تاريخ الحساب، تعريف بالمالك، وتمكن المعلومات التي تحتويها هذه الوثيقة من سهولة الاطلاع على معلومات خاصة للأشخاص الطبيعية والهيئات الأخرى بما في ذلك جميع الممتلكات المملوكة على مستوى البلدية¹.

خامسا البطاقات العقاري T10 أو بما يسمى بطاقات التحقيق حيث تحتوي كلا بطاقة على كل المعلومات الضرورية للحالة العقار المعين وكافة المعلومات الخاصة لمالكه أو حائزه وتكون هذه الوثيقة في إحدى الحالات التالية . العقار الحائز على سند . العقار ليس له سند لكنه في حالة اكتساب حق الملكية بتقادم المكسب لأنه محل الحياة تمكن الحائز الضاهر خلال فترة الحياة هذا الحق العقار بدون سند وبدون حائز وبالتالي فإن هذه البطاقة شاملة لكل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعنى من المعلومات المتعلقة به الحائز او المالك والتي يمكن من خلالها وضع الترقيم العقاري.

¹ - فكيري أمال، مرجع سابق، ص 14.

المبحث الثاني : الترقيمات العقارية الناتجة عن المسح العام

تعد عملية المسح العقاري الخطوة الأولى والأساسية من أجل تأسيس السجل العقاري ومنه ترقيم هاته العقارات الممسوحة وتكمن أهمية عملية المسح ما تتطلبه من جهود و إمكانات مادية أو بشرية هائلة للقيام بها.

وقد تناول المشرع الجزائري مسح الأراضي من خلال الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" ونستشف من هذا التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري عدم تطرقه لتعريف (مسح) و إنما إكتفى بتبيان الأهداف المرجوة منه وكونه عملية تهدف لفرز الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس السجل العقاري.

وعليه وإستنادا لما ذكر قبل فإن عملية مسح الأراضي وكذا نتائج التحقيق بالإضافة الى الوثائق والمستندات التي تم جمعها يتم على أساس ترقيم هاته العقارات التي خصصته لعملية المسح ولنتطرق أكثر لعملية الترقيم قسمنا هذا المبحث الى مطلبين نتطرق في الأول تعريف الترقيم العقاري وفي المطلب الثاني مراحل الترقيم في السجل التجاري.¹

المطلب الأول : المقصود بعملية الترقيم العقاري:

¹ - عمار بوضياف المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية صادر عن المركز الجامعي الشيخ التبسي حبسة أفريل 2006، ص 30.

جاء في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري تعريف للعقار على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ' ولا يمكن نقله أو إتلافه¹ ولقد أولى المشرع العقاري أهمية كبيرة فخصه بإحكام خاصة في ظل الفوضى التي شهدتها هذا الأخير (العقار) غداة الاستقلال وغياب نصوص قانونية تمكن من فصل هاته النزاعات مادفع المشرع إلى إستحداث آلية الترقيم العقارية كأداة لإكتساب الملكية العقارية.

الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري:

ونتناول في تعريفه الشقين التشريعي ثم التعريف الفقهي

أولاً: التعريف التشريعي

أورد المشرع الجزائري الترقيم العقاري في الأمر 75-74 سالف الذكر والذي ينص على مايلي يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات والشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب ان تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً للأحكام المادة 13 أذناه .²

كما نص المرسوم رقم 76-63 على أنه "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوصة عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية".³

¹ - المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني الجزائري - جريدة رسمية عدد 78 المؤرخ في 30-09-1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتضمن تعديل الأمر 75 58 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية العدد 31 الصادر في 13 ماي 2007

² - المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975. المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 92 صادرة في 18 نوفمبر 1975.

³ - المادة 11 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري جريدة رسمية رقم 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

كما نصت التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري والتي تهدف لتحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضوء الأحكام الجديدة وكيفية ترقيم العقارات والأجراءات المتبعة .
في ذلك¹.

ثانيا : التعريف الفقهي

ويعرف فقها الترقيم العقاري بأنه عبارة عن آلية قانونية لاكتساب الملكية العقارية، يتحصل بموجبها على سند قانوني متمثل في دفتر عقاري وهاته العملية يباشرها المحافظ العقاري إستنادا إلى الوثائق المسحية المودعة لديه بعد عملية التحقيق العقاري الميداني. ويتم الإستناد في إعدادها بناء على تصريح ذوي الشأن وأصحاب الملكيات المجاورة او وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن ووقائع الحال في صورة ترقيم مؤقت وعليه فإن الترقيم العقاري هو عملية قانونية يتولاها المحافظ العقاري بعد قيام أعوان مسح الأراضي بالمشح العام وإيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية والذي يحدد على أساسها نوع الترقيم أما مؤقت أو نهائي.

وتتم عملية الترقيم إستنادا للوثائق المسحية المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري بعدها يحرر المحافظ العقاري محضر إستلام الوثائق المسحية والتي يقوم بعدها بشهرها لمدة 04 أشهر بكل وسيلة مسطرة لذلك².

وتبدأ عملية ترقيم العقارات الممسوحة من تاريخ إمضاء محضر إستلام وثائق المسح ويتأسس السجل العقاري إبتدأ من ذلك التاريخ فبتمام المدة القانونية يصبح الأشخاص المالكين لتلك العقارات وسحب السجلات العقارية بإسمهم سواء أكانو أشخاص طبيعيين أو معنويين.
وكل من يدعي حيازته على حقوق العينية أثناء مدة الترقيم المؤقت وقبل إنقضائها أن يقدم إعتراضه مكتوبا للمحافظ العقاري وكذا خصمه وفي هاته الحالة وجب على المحافظ

¹ - التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.

² - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طبعة 3 دار هومة الجزائر ص 113.

العقاري السعي من أجل إجراء محاولات الصلح وبعد ذلك يحرر محضر حسب ما أدت إليه نتيجة الصلح سواء بالصلح أو بعدمه.

أما في حالة ما إنقضت المدة القانونية للإعتراض فما على المعارض إلا اللجوء إلى الجهات القضائية من أجل اثبات حقه.¹

الفرع الثاني: المصلحة المكلفة بالترقيم العقاري:

تقوم بعملية الترقيم العقاري مصلحة مختصة أوكلت لها هاته المهمة لما لها من أهمية والمتمثلة في المحافظة العقارية تحت إشراف المحافظ العقاري والقيام بعمليات الشهر العقاري² وتعرف المحافظة العقارية بأنها هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، ويتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري ، ويكمن دورها في حفظ العقود وشهر و كل وثيقة تخضع للشهر سواء تضمنت نقل أو تعديل حق من حقوق الملكية وذلك بعد شهرها وقيدتها في البطاقة العقارية المخصصة لذلك.³

ويتضح لنا من ما سبق أن المحافظة العقارية تعد مصلحة عمومية ذات طابع إداري تخضع لوصاية وزارة المالية تكون تحت إشراف محافظ عقاري يكون تابع لمديرية المحافظ العقاري على مستوى الولاية ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأمالك الدولة والحفظ العقاري⁴. وتخضع المحافظة العقارية للرقابة من خلال مجموعة من الآليات المنوطة بذلك وتشمل هذه الرقابة ممارسة مهامها وكذا إحترامها للقواعد القانونية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري كل هاته الأعمال المنوطة بها خصها المشرع بمرسوم تنفيذي تحت رقم 91-65 المتضمن

¹ - التعلّمة رقم 16 مرجع سابق.

² - خالد رامول المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري الكتاب للنشر والتوزيع، الجزائر. ص 211.

³ - نعيمة حاجي المسح العام وتأسيس السجل التجاري في الجزائر دار الهدى الجزائر ، 2009 ص 87.

⁴ - دليلة جلايلية دور المحافظ العقاري الملتنقى الوطني الرابع الحفظ العقاري و شهر الحقوق العيلية العقاري كلية الحقوق ،

تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث نص " تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية وهي تتبع مديرية الحفظ العقاري.¹ وتتجلى رقابة وزارة المالية على أعمال المحافظة العقارية من خلال الزيارات التفتيشية الفجائية حيث يقوم المكلفون بالتفتيش بالإطلاع على عمليات المحاسبة والصندوق لما يشكلانه من أهمية داخل مصالح الحفظ العقاري وذلك بمعاينة تحصيل الرسوم الشهرية من خلال الإطلاع على السجل العام للتحصيل دفتر الصندوق ودفتر الإيداع.²

المطلب الثاني: مراحل الترقيم العقاري:

تعد مرحلة الترقيم العقاري بمثابة النتيجة النهائية لعمل هيئتان منفصلتان أوكلت لهما هاته العملية والتي تعد بالغة الأهمية لما لها من دور في حماية أصحاب الحقوق العينية³ وسنتطرق في هذا المطلب الى دور كل من مسح الأراضي وكذا المحافظة العقارية في عملية الترقيم العقاري كل هيئة في فرع بداية بدراسة دور مسح الأراضي في فرع أول ودور المحافظة العقارية في فرع ثاني.

الفرع الأول : دور إدارة مسح الأراضي في الترقيم العقاري.

ولكي نتمكن من معرفة الدور الذي تقوم به إدارة مسح الأراضي في عملية الترقيم لابد من التطرق أولا الى تعريف هاته الإدارة ثم الى الأسس التي تقوم عليها وكذا الهيئات المكلفة بعملية المسح وصولا الى مراحل عملية المسح .

أولا: تعريف مسح الأراضي .

يقابل هذا المصطلح في اللغة الفرنسية cadastre والتي يقصد بها مجموعة السجلات التي تحتوي على قائمة الأملاك وأصحابها".⁴

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي 94-117 المؤرخ في 01-06-1994 والمرسوم التنفيذي 15-1998 المؤرخ في 04-04-2015 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1991.

² - دليلة جلايلية ، مرجع سابق ، ص 02 .

³ - عمار بوضياف المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية صادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة أفريل ، ص 41.

⁴ - مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، كتيب صادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003، ص 35.

كما نصت المادة الثانية من الامر رقم 74-75 على أنه أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" وأيضا المادة 04 من نفس الأمر يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي¹.

كما نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح العام على مايلي لاتشتمل" عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد مايلي:

- القوام المادي طبيعة الأرض إذا اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيها يخص العقارات الفلاحية
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ، أو نمط إستعمال البيانات المقامة عليها أو إستغلال ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية .
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون ، وكذلك كيفية الإستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.
- ويجب أن تكون الحدود على إختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة ، إما بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي².

من خلال ملاحظة النصوص القانونية السابقة يتضح لنا جليا أن المشرع الجزائري لم يعرف مسح الأراضي العام بل إكتفى بذكر خصائصه وأهدافه، غير أنه نجد بعض الفقهاء إجتهدوا ليعطوا لنا تعرف لها.

¹ - الأمر رقم 74/75 مرجع سابق

² - مرسوم تنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، جريدة رسمية رقم 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

ف نجد مثلا من عرفه أنه عملية فنية قانونية تهدف إلى تعيين البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي وإسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي¹.

ثانيا: أسس مسح الأراضي العام.

ويقصد بها الوثائق والسندات التي تساعد في تسجيل الحقوق العينية العقارية بإسم صاحبها وتراعي هاته الوثائق والسندات سواء أكانت رسمية أم عرفية ، فيجب على اللجنة المكلفة بالمشح العام " البث بالإسناد في جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على أثر عمليات حق الملكية ، فلو إشتراط المشرع شكلا من هذه الوثائق لمنع على اللجنة المكلفة بعملية المسح الإستناد الى غيرها من الوثائق"².

ثالثا : الهيئات المكلفة بعملية مسح الأراضي العام.

بالرغم من إنطلاق عملية المسح العام سنة 1975 إلا أن العملية لم تحقق الغرض المنشود منها ذلك بسبب إتساع رقعة البلاد وكذا إلى حاجتها إلى إمكانيات مادية وبشرية هائلة لكي تتمكن للوصول إلى مبتغاها.

وعلى ضوء هذا فإن المشرع الجزائري أسند هذه المهمة إلى مجموعة من الهيئات المستقلة أنشأت خصيصا لهذا الغرض.³

1- المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري .

لقد كانت سابقا تسند مهمة القيام بعملية المسح العام للوكالة الوطنية لمسح الاراضي والتي أنشئت بموجب مرسوم تنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 21 جمادة الأولى 1410 الموافق ل 19/12/1989 والتي تم إلغائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 والمؤرخ في 25 شوال 1442 الموافق ل 06 يونيو 2021 .

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان أحكام الشهر العقاري الدار الجامعية للنشر والطباعة بيروت 2017 ص 39.

² - المادة 09 فقرة 03 من المرسوم رقم 62/76 مرجع سابق.

³ - عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون ، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014 ص 117.

- حيث تم دمج كل من مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري في مديرية واحدة وهذا طبقا لما جاء في الجريدة الرسمية عدد 22-59 المؤرخة في 11 صفر 1444 هـ الموافق ل 08/09/2022 والتي تضم خمسة مصالح وهي كالتالي
- أ - **مصلحة مسح الأراضي** وتوكل لها تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده وكذا إجراءات اعداد وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري وايضا ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها¹
- ب- **مصلحة الحفظ العقاري**: وتقم بتنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وكذا تنفيذ خدمات المحافظات العقارية²
- ج - **مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري** : ومهمتها متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة وأيضا التنسيق مع المصالح الأخرى للمديريات الولائية وكذلك دراسة العرائض والشكاوة المستلمة قصد متابعتها³
- د - **مصلحة الرقمنة والإتصال والأرشفيف** وعهدت لها تنفذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري وأيضا إستقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية وتنظيم وتسيير أرشفيف و وثائق المديرية الولائية
- هـ **مصلحة الوسائل العامة** : وتتكفل بضمان تسيير مزانة المديرية تحت سلطة المدير الولائي وضمان تزويد هياكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها وكذا التنسيق مع المديرية الجهوية للأنشطة المتعلقة بتسيير مستخدمي المديرية الولائية والمصالح التابعة لها.
- 2 : لجنة مسح الاراضي.**

¹ - المادة 09 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق ل 11 يوليو 2022 المتضمن تحديد الصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية الصادر في الجريدة الرسمية

22-59 المؤرخ في 11 صفر 1444 هـ الموافق ل 08 سبتمبر 2022

² - القانون 22-59 المرجع السابق

³ -المواد 11- 13 نفس المرجع

وهدفها وضع الحدود لكل بلدية المراد إجراء وتطبيق عملية المسح فيها وتضع كل من قاضي ينتمي للبلدية التي يقع في دائرة إختصاصها ، إضافة لرئيس مجلس الشعبي البلدي أو من يمثله وكذا ممثل عن وزارة الدفاع الوطني وممثل عن المصالح المحلية للضرائب وآخر للمصالح المالية لأملاك الوطنية ، ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية وأيضا المحافظ العقاري المختص إقليميا أو من يمثله ومسؤولا محليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.¹

وهناك أعضاء غير دائمين ممثل عن مصالح الثقافة في حال إذا ماكان المسح يشمل مناطق محمية وفي حال ما كانت العملية تقام خارج المنطقة الحضرية وجب حضور ممثل عن المصالح الفلاحية وكذا الري.²

وفي هذا السياق نصت المادة (09) من 6-62 المتعلق بمسح الأراضي العام مهام هاته اللجنة فدورها يتمثل في جميع الوثائق والبيانات لتسهيل إعداد الوثائق المسحية³ ثم بعد ذلك التأكد من توافق المعنيين على حدود عقاراتهم ومحاولة التوسط في حالة وجود خلاف في ذلك.

3- المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

إن الدور الذي يقوم به هؤلاء الأعوان يتمثل أساسا في دراسة السندات والعقود ، وهو ما قد يجعل المحافظ العقاري يكتفي بهذه الدراسة في ترقيم تلك العقارات غير أن هذا الفعل قد يثير منازعات عقارية لاحقة لما قد يشوب تلك السندات والعقود من أمور غير قانونية أحيانا⁴ ولكي يتجنب المحافظ العقاري مثل هذه النزاعات وجب عليه مراجعة العقود والسندات بدقة وكذا على المحققين يحذو حذوه بضرورة إعطاء¹ تعريف دقيق وواضح لكل ملكية عقارية فيما يخص مساحتها وطبيعتها وغيرها من المعلومات التي تساعد في نسب كل عقار لصاحبه.

¹ - رضا بن حميد ، يوسف سطحي منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العام ، مذكرة ماستر القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيل 2017-2018 ص 13.

² - ريم مراحي دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ، الجزائر 2009 ص

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76

⁴ - عماد الدين رحابية، مرجع سابق، ص 197.

كما يصاحب عملية التحقيق عملية أخرى لا تقل أهمية عن الأولى وهي ما يسمى عملية تثبيت الحدود والتي يشرف عليها عونين واحد تابع للمحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة إضافة لحضور عون من البلدية أثناء التحقيق يكون ممثلاً لها فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية ، كل هؤلاء الأعوان يؤذون مهامهم تحت إشراف رئيس فرقة المسح ودورهم يكون كما يلي:

- التدقيق في الوثائق والسندات المقدمة لهم.
- جمع أقوال الأشخاص المعنيين بعملية المسح.
- أخذ كل المعلومات او ملاحظات من شأنها مساعدتهم في التحقيق.
- مقارنة المعطيات والمعلومات المتحصل عليها مع الأرشيف الموجود على مستوى المحافظة العقارية وكذا لدى إدارة أملاك الدولة الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.

4 - مراحل عملية مسح الأراضي العام.

تمر عملية مسح الأراضي العام بمرحلتين هامتين قصد إتمام هاته العملية المرحلة التحضيرية ثم تليها المرحلة القانونية أو المدانية كما أطلق عليها البعض ، وفي هذا الصدد سوف نقوم بدراسة كل مرحلة على حدى.

أ- المرحلة التحضيرية:

وتتطلب هاته المرحلة في كل بلدية بناء على قرار يصدره الوالي التابع للبلدية المعنية لإختصاصه فيأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ المواطنين بهذا القرار في أجل 15 يوم على الأقل عن طريق الإلصاق إعلان على لوحة الإعلانات وغيرها من طريق التبليغ .²

ويتجلى الهدف من الإعلان عن عملية إطلاق المسح ، تمكين أصحاب الحقوق من التصريح بممتلكات خاصة الأشخاص الذين يقطنون خارج تراب البلدية المعنية وهذا لتجنب وضع عقارهم ضمن العقارات الغير مطالب بها.

¹ - ليلي زروقي - باشا عمر حمدي المنازعات العقارية ، دارهومة، الجزائر 2003 ، ص 225

² - محفوظ جغبوب الشهر العيني وإستمرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2013، ص7.

ثم تأتي عملية الإفتتاح تشكيل لجنة بلدية للمسح تتكون من الافراد التاليين :

وفق نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 62-76

- قاضي من محكمة البلدية ضمن دائرة إختصاصها، يعينه رئيس المجلس القضائي ويتولى هذا القاضي رئاسة اللجنة.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه

- ممثل عن وزارة الدفاع .

- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنطقة المعنية .

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.¹

ب - المرحلة الميدانية

وتعرف كذلك بالمرحلة القانونية وفيها يقوم المحققون بالتأكد من المعلومات المقدمة لهم الخاصة بالعقار ، إذ قد لا يكتفون بمعلومات العقار المعين بل كذلك بأمالك العقارات المجاورة له وبعد الانتهاء من هذه العملية وتثبيت الحدود يتم على إثرها إعداد الوثائق المسحية وترسل نسخ منها إلى البلديات والإدارة المعنية .²

وكمرحلة أخيرة وبعد إنهاء عملية المسح تعد الوثائق المسحية ويتم نسخها في ثلاثة نسخ توضع الأولى على مستوى البلدية و الثانية لدى إدارة مسح الأراضي والثالثة على مستوى المحافظة العقارية وتحرر محاضر تسليم بذلك .

الفرع الثاني: إختصاص المحافظة العقارية في الترقيم العقاري .

تلعب المحافظة العقارة دورا هاما في عملية الترقيم العقاري وهاته الأخيرة تعد مصلحة إدارية عمومية يسهر على تسييرها محافظ عقاري ، ولأخذ نظر عن هذه المصلحة مهامها وأقسامها وكذا تعريف ومهام المحافظ العقاري

أولا : المحافظ العقاري

¹ - المادة 07دم المرسوم رقم 62-76 مرجع سابق.

² - التعلية رقم 16 مرجع سابق.

ونخص بالدراسة للمحافظة العقارية ثلاث نقاط مهمة تعريفها ثم المهام المنوطة بها وأخيرا هيكلتها.

1- تعريف المحافظة العقارية:

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية ، وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر سواء (نقل أو تعديل أو انشاء) حق من حقوق الملكية والحقوق العينية ، أصلية كانت أم تبعية بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية.¹

2 - مهام المحافظة العقارية :

يتجلى دور المحافظة العقارية في البحث عن أساليب إكتساب الملكية والحقوق العينية الموجودة على العقار ، ويكون ذلك عن طريق الشهر العقاري لكل القرارات والأحكام القضائية المنشئة أو المعدلة للحقوق العينية للعقار مثل العقود الإدارية وعقود البيع وشهادات توثيقية وغيرها فحجية وثيقة من هاته لاتكون إلا إذا تم شهرها في المحافظة العقارية .

إضافة الى تسليم الشهادات العقارية لطالبيها قصد الحصول على المعلومات الكافية على العقار سواء كان الطالب شخص طبيعي (مواطن) أو شخص معنوي كإدارة أو هيئة ما قصد معرفة الممتلكات العقارية لشخص ما طلب معلومات).

كما يباط للمحافظة العقارية كذلك تسليم شهادة ترقيم المؤقت أو النهائي حسب الحالة لصاحبها وذلك بموجب المرسوم 63-76 ، وتعد أهم مهمة للمحافظة العقارية من كل ماسبق هو تسليم دفتر العقاري هو السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة.²

3- أقسام المحافظة العقارية :

تضم المحافظة العقارية 03 أقسام وهذا التقسيم ورد في القرار المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري أوكلت لكل

¹ - خالد رامول المرجع السابق، ص77

² - المادة 02 من المرسوم رقم 63-76.

قسم مهمة معينة وهم قسم الإيداع والعمليات المحاسبية ، وقسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات وأخيرا قسم ترقيم العقارات الممسوحة.¹ وسنتطرق لهم بشكل موجز قسم بقسم.

أ- قسم الإيداع والعمليات المحاسبية :

ويعد من أهم الأقسام التي تتكون منها المحافظة العقارية وذلك بالنظر للمهام الملقاة على عاتقه والتمثلة فيما يلي :

- مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري .
- قبول أو رفض الوثائق الواجبة للشهر في المحافظة العقارية .
- مسك سجل الإيداع يوم بيوم وحسب الترتيب العددي وغيرها .
- تحصيل الرسوم والحقوق المترتبة على عملية الإشهار .²

ويتم تعيين رئيس هذا القسم من بين الموظفين الذين لهم دراية كاملة بالشهر العقاري وذلك الحساسة هاذه المهمة ، وهو ما ورد في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 22-116 المؤرخ في 04 مارس 1994 المحدد لكيفيات التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.³

ب - قسم مسك السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات :

تضم كل محافظة عقارية سجل عقاري يحتوي على نوعين من البيانات الأول يشمل الحالة الوصفية للعقار مساحته موقعه وطبيعته أما النوع الثاني فيتمثل في الوضعية القانونية للعقار.⁴

¹ - خالد رامول ، مرجع سابق، ص 89.

² - حمود مليسا ، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة وحمايتها في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص - فرع قانون عقاري جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة

³ - مرسوم تنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 09 رمضان 1412 الموافق ل 14 مارس 1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، جريدة رسمية العدد 21 الصادرة في 13 رمضان 1412 الموافق ل 18/03/1992 ، ص 599

⁴ - رضا بن حميد سطيحي يوسف ، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العادي ، مرجع سابق.

ويقوم هذا القسم بالعمليات التالية :

- مسك مجموعة البطاقات العقارية والتي تختلف في شكلها وموضوعها باختلاف حالة وطبيعة العقار.

- إجراء البحوث وتسليم المعلومات

- إعداد مستخرجات ونسخ عن الوثائق المشهورة والشهادات العقارية بناء على طلب

- الملتمسين مقابل رسم ثابت يدفعه الملتمس وقت طلب المعلومات¹.

ج- قسم ترقيم العقارات الممسوحة :

يعد من أهم الأقسام بالمحافظة العقارية والذي يرتبط مباشرة بمصلحة مسح الأراضي .

وتتجلى مهامه في إستقبال الوثائق المسحية كما يساهم في عمليات التحقيق العقاري

وإعداد وثائق المسح رفقة مصلحة مسح الأراضي ، إضافة الى ترقيم العقارات الممسوحة إستنادا

إلى الوثائق المسحية سواء ترقيم نهائي أو مؤقت وكذلك متابعة المنازعات المتمخضة على

عملية الترقيم العقاري الممسوح وأهم عمل هو تسليم الدفاتر العقارية للمالكين.²

ثانيا : المحافظ العقاري

وسنتناول في هذه النقطة تعريف المحافظ العقاري ثم نتطرق إلى المهام الموكلة له

1 - تعريف المحافظ العقاري:

المحافظ العقاري هو موظف معين بقرار من وزير المالية يكون دوره إدارة المحافظة

العقارية وكذا تنفيذ سياسات الدولة فيما يخص تنظيم الملكية العقارية ويعتبر العنصر الأساسي

في:

- عملية الشهر العقاري وأيضا له دور كبير في إستقرار الملكية العقارية وضمان حقوق

الأشخاص العقارية.³

¹ - حمود مليسا آليات اثبات الملكية العقارية الخاصة وحمايتها في القانون الجزائري مرجع سابق ص 151 .

² - عبد الغني بو زيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير ، قانون خاص ، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة ، 2010-2009

³ - حسين جعدم ، المحافظة العقارية ومهام ومسؤولية المحافظ العقاري وأدارها ، مذكرة تخرج للنيل شهادة ماستر ، قانون خاص ، جامعة عبد الحميد بن بديس ، مستغانم ، سنة 2020-2021 ص 08

- ويعد منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا في الوظيفة العمومية ولشغل هذا المنصب الحساس لابد من توفر شروط قانونية في المترشح له كأن يكون مفتشا رئيسيا أو متصرف إداري مثبت وأقدمية لا تقل عن 05 سنوات في مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة.¹

2- مهام المحافظ العقاري :

لقد أعطى المشرع عدة مهام للمحافظ العقاري إنطلاقا من أن المشرع الجزائري خص المحافظ بمهمة الشهر العقاري علا خلاف بعض الدول التي سندت الأمر إلى قاضي سمي قاضي السجل العقاري.²

وقد نصت المادة 03 من المرسوم 76/63 على الآتي يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
 - بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
 - فحص العقود.
 - كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار
 - إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور .³
- بالإضافة إلى مهمة نصت عليها المادة 16 من القانون 07/02 "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق العينية أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري....."

¹ - نسيمه حشود دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد الثالث سبتمبر 2017، ص15.

² - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق ، ص 56.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 63.

الفصل الثاني

إشكالات الترقيم العقاري

يعتبر الإيداع القانوني لوثائق المسح لدى المحافظ العقاري المختص على مستوى المنطقة، حيث تبدأ عملية إنشاء السجل العقاري بترقيم العقارات الخاضعة للمسح العام، هذا الترقيم الذي بعد شهره يعتبر هو وسيلة للاعتراف بحق الملكية في إطار نظام الشهر العيني، لذلك غالبًا ما يحدث تغييب لأصحاب العقارات والحقوق العينية عن أعمال المسح، مما قد يؤدي إلى التعدي على حقوقهم من خلال ترقيم ممتلكاتهم بغير أسمائهم أثناء التسجيل الأول، وينحصر على نوعين إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي.

وقد كفل المشرع الجزائري للأشخاص المتضررين من عملية ترقيم العقارات حق الاستئناف سواء حضروا أو تغيّبوا عن عملية التحقيق، ثم سجلت حقوقهم باسم الآخرين بناء على الروابط والمواقف التي اعتمدوا عليها والتي من شأنها أن تكون بمثابة أساس للحكم على الحقوق، لولا الإيداع المسبق للوثائق المسح العقاري بالمحافظة. ويختلف هذا الطعن حسب نوع الترقيم مؤقت أو نهائي)، ويمكن ان يكون الخلاف أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري، وهذا ما سنبيّنه في هذا الفصل.

حيث تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول: دعوى منازعات الترقيم العقاري

المبحث الثاني: القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية وطرق الطعن.

المبحث الأول : دعوى منازعات الترقيم العقاري

عندما أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و كذا المراسيم التطبيقية الخاصة به، لم يغفل عن الاحتجاجات والاعتراضات التي يمكن أن يثيرها كل من له مصلحة في ذلك نتيجة ظهور شخص يدعي أنه صاحب الحق أو المالك خلال عملية الترقيم العقاري سواء أمام المحافظ العقاري أو أمام الجهات القضائية .

كما قد تثار منازعات الترقيم بمناسبة عملية التحقيق العقاري الذي كفله المشرع في القانون 02/07 المؤرخ في 207/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والذي يهدف المشرع من خلاله إلى تطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة.

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

المطلب الأول : دعوى الترقيم العقاري

بما أن الدولة حرمت على الفرد اقتضاء حقه بنفسه وهيأت له هذه الحماية بواسطة القضاء، كان لابد أن يمنح الفرد صاحب الحق وسيلة قانونية التي يتوجه بها إلى القضاء لكي يحصل على تقرير حق له أو حمايته، وليس للقضاء أن يتدخل من تلقاء نفسه لفض المنازعات بين الناس وإنما لابد من دعوى ترفع إليه من صاحب الحق،¹ وفي موضوعنا نحن بصدد دراسة المنازعات المتعلقة بتعديل أو إلغاء الترقيم العقاري فقد حدد القانون لقبول دعواها توافر

¹ - نبيل صفر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2008، ص 21 .

مجموعة من الشروط منها ما هو مشترك بينها وبين الدعاوى الأخرى ومنها ما يقتصر عليها فقط ويترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى

الفرع الأول : مفهوم الدعوى

نص المشرع الجزائري في المادة (03) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته¹ ، إذن هي الوسيلة القانونية لحماية الحق أو استرداده في حالة التعدي عليه أو سلبه، فلكل الأفراد أن يلجئوا إليها في جميع الحالات التي يُعتدى فيها على حقوقهم، فالدعوى وهذه الوسيلة وضع لها المشرع آليات محددة وشروط معينة لمباشرتها وأحاطها بكثير من الضمانات وهو ما سنأتي على تفصيله.

أولاً: تعريف الدعوى.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً للدعوى بل ترك ذلك للفقهاء، حيث ورد لها عدة تعاريف فالدعوى لغة هي الادعاء، أما اصطلاحاً فهي تردد بين معنيين، المعنى السائد في الفقه على أنها سلطة أو حق وإن ثار الخلاف حول مضمونه وطبيعته، ومعنى آخر دارج في العمل وهو المطالبة القضائية².

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

¹ - المادة (03) ، من القانون (08-09) المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عند (21) لسنة 2008

² - لبيص ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012، ص 227 .

التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو الحق، وهي المحددين، وهي التنفيذي لممارسة الحق¹.

الدعوى كما يراها الفقه الحديث هي سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته، بمعنى أن لصاحب الادعاء الحق في أن تسمع دعواه بالفصل بتأسيسها من عدمه، وفي الجانب الآخر الحق للخصم في مناقشة مدى تأسيس ادعاءات المدعي. وتختلف الدعوى عن غيرها من المفاهيم والتي منها الحق والمطالبة القضائية، وحق اللجوء إلى القضاء.

- الدعوى والحق الذي تحميه: إن الدعوى والحق متداخلين في جل الحالات، بمعنى أن الدعوى هي الحق متحرك إلى القضاء، أي الحق حالة قانونية هادئة والدعوى حالة قانونية للحق وقت التحرك².

- الدعوى والمطالبة القضائية: الدعوى هي حق الالتجاء إلى القضاء للمطالبة بالحماية، حيث يكون للشخص مطلق الحرية في استعمالها من عدمه، وإذا استعملها نشأ الطلب القضائي الذي بموجبه تبدأ إجراءات الخصومة وبه تتأسس الدعوى ويحدد موضوعها³.

- الدعوى وحق اللجوء إلى القضاء: حق التقاضي هو حق مكفول دستوريا بنص المادة (29) من الدستور " كل المواطنين سواسية أمام القانون" ولا يُسأل الشخص على استعماله لحقه عند حدوث ضرر إلا إذا تعسف أو أساء استعماله، وهذا الحق لا يجوز النزول عنه ولا ينقضي

¹ - شاوش محمد العربي، شروط قبول الدعوى، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة 2014، ص 02 .

² - بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة ثانية مزيده، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص32

³ - يوسف دلائدة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة 2008، دار، هومة، الجزائر، 2008، ص 07

بالتقادم، أما الحق في الدعوى فيكون معيناً لشخص اعتدي على حقه يريد حمايته قضائياً، وباعتباره كذلك يمكن النزول عنه كما أنه ينقضي بالتقادم¹.

ثانياً : خصائص الدعوى.

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

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

- الدعوى حق يحق الانتقال وينقضي بالتقادم: كون الدعوى ترمي إلى حماية الحقوق التي يقرها القانون فقد أجاز القانون انتقال الحق في الدعوى إلى الخلف العام والخاص، كما هي في حالة الورثة فلهم حق رفع الدعوى للمطالبة بحق مورثهم، وأيضاً حالة المشتري الذي يستعمل².
الدعوى التي كانت للبائع فتصبح بذلك حوالة الدعوى مع الحق ما لم يكن الحق المحال حق شخصي قابل للحوالة أو أن الحق غير قابل للحجز³.

كما أن الدعوى مقرونة بالحق فإن الحقوق تسقط بالتقادم وبالنتيجة تسقط الدعوى، والقانون المدني نظم متى تسقط الدعوى والمدة التي تسقط فيها، وكذلك حساب مدة السقوط أو انقضاء الدعوى⁴.

¹ - نبيل صقر، مرجع سابق، ص 24 .

² - نبيل صقر، مرجع سابق، ص 32 .

³ - يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص 09 .

⁴ - راجع المادة (308) ، وما يليها من الأمر، رقم (75-58) ، مرجع سابق .

الفرع الثاني : شروط دعوى التقييم العقاري

في حال تحريك الدعوى لحماية الحق أو لاسترداده فإنه تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبما أننا بصدد دراسة المنازعة والدعوى القضائية التي تهدف إلى إلغاء أو تعديل أو فسخ أو نقض حقوق عقارية مشهورة فيشترط القانون لقبولها توافر مجموعة من الشروط، منها ما هو مشترك بينها وبين الدعاوى الأخرى، ومنها ما يقتصر على إحداها دون الأخرى ويترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى¹.

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

أولاً: الشروط العامة للدعوى.

بالرجوع إلى نص المادة (13) من القانون (08-09) المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنها تنص صراحة عن الشروط الموضوعية لقبول الدعوى، منها ما يتعلق بالأطراف كشرطي الصفة والمصلحة، ومنها ما هو مرتبط بموضوع الدعوى كالإذن، كما أشار المشرع في نفس القانون إلى الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى من خلال المادة (14) والمادة (15)².

الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى :

01 - الصفة:

يُراد بالصفة أن يكون للمدعي رافع الدعوى علاقة مباشرة بموضوعها وله حق مباشرتها، فترفع الدعوى من ذي صفة ضد ذي صفة، وتنسب إيجاباً لصاحب الحق في الدعوى وسلماً لمن ترفع الدعوى في مواجهته³ ، وفي هذا السياق يجب التفرقة بين الصفة

¹ - بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة

الماجستير تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 175

² - المادة (13) من القانون (08-09)، مرجع سابق

³ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 237

الدعوى والصفة في مباشرة الخصومة القضائية، فقد يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى مباشرتها شخصيا بسبب عذر مشروع في هذه الحالة يسمح القانون لشخص آخر لتمثيله في الإجراءات كأن يحض المحامي نيابة عن المدعي أو يحضر شخصا آخر بموجب وكالة خاصة. وينبغي أن تستمر الصفة في المدعي والمدعى عليه طوال مراحل الدعوى، فبزوالها تقضي المحكمة تلقائيا بعدم قبول الدعوى لأنه يترتب على انتقال الحق الموضوعي انتقال الصفة، كما أنه للهيئات والمنظمات كالجمعيات والنقابات صفة في الدعوى معترف بها مثل الشخص الطبيعي¹.

02- المصلحة :

وهي من أهم الشروط لقبول الدعوى، بمعنى أن يكون للمدعي مصلحة في مباشرة دعواه، ويقصد بالمصلحة المنفعة أو الفائدة التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له قضائيا على طلباته كلها أو بعضها، أو بمعنى آخر الحاجة إلى الحماية القضائية، ولأن القضاء سلطة من سلطات الدولة لا يباشر وظيفته إلا إذا كانت هناك حاجة إلى هذه الحماية القضائية، فالقاعدة إذن هي أنه لا دعوى بلا مصلحة، وإن المصلحة هي مناط الدعوى لقد حدد المشرع الجزائري في الماد (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروطا لهذه المصلحة، وهي أن تكون قائمة أو محتملة ويقرها القانون،² ب ، بمعنى أن المصلحة القانونية تكون موجودة وقت رفع الدعوى وأثناء مباشرتها ، أي أن يكون الاعتداء قد وقع بالفعل على الحق أو المركز القانوني المراد حمايته، كأن يغتصب شخص عينا هي في حيازة شخص آخر، أو يمتنع مدين عن سداد دين حل أجله³.

¹ - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 34

² - حسب، رأي الأستاذ بربارة عبد الرحمان، فإن المشرع الجزائري قد استدرك الفراغ الذي كان موجود في المادة (459) من قانون الإجراءات المدنية القديم من خلال ذكره لعبارة " المصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

³ - ليلي لبيض، نفس المرجع، ص 240 .

أما المصلحة المحتملة فهي التي تكون قبل وقوع الضرر الذي قد يتولد مستقبلا، كالجدار المههد بالسقوط، فهنا الجار يحق له اللجوء إلى القضاء لدفع هذا الضرر وله كافة المصلحة في ذلك وتعتبر في هذه الحالة المصلحة محتملة¹.

03 الإذن :

أشارت الفقرة (03) من المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب الإذن إذا ما اشترطه القانون وجعله هو الآخر من النظام، بنصها " كما يثير القاضي تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون "، فالمرجع منح القاضي سلطة إثارة عدم وجود الإذن متى كان لازما باعتباره من النظام العام، والقاضي مجبر للفصل في موضوع الدعوى إذا تخلف هذا الشرط، ومثال ذلك الإذن للميز بالتصرف جزئيا أو كليا في أمواله وفقا لما نصت المادة (84) من قانون الأسرة².

ملاحظة:

لقد استبعد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الأهلية والكفالة المنصوص عليهما في قانون الإجراءات المدنية القديم الذي يعتبرها من شروط قبول الدعوى، وأصبحت شرطا لصحة المطالبة القضائية وفقا للقانون الجديد³.

فقد نصت المادة (65) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي " يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية كما يجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التقويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي، فهذا الشرط لا يخص شروط الدعوى القضائية فقط بل هو شرط عام يتعين أن يتوفر في الشخص الذي يباشر أي عمل قانوني لذا لم يضعها المشرع في نفس

¹ - عثمان حويذق آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، ، منكرة تخرج للحصول على شهادة الماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه الاخضر، الوادي، 2015-2016، ص 74

² - المادة (84) من القانون رقم (84-11)، المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم (02-05)، المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر عند 15، سنة 2005، والموافق بقانون رقم (05-09)، المؤرخ في 14 ماي 2005، ج ر عند 43 سنة 2005 .

³ - عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 74.

المادة. والأهلية المقصودة هي الأهلية الإجرائية وهي أهلية الأداء التي تخول للشخص القيام بأعمال إجرائية أمام القضاء وقد بينها المشرع من خلال القانون المدني في نص المادة (40) بالنسبة لأهلية الأداء للأشخاص الطبيعيين يكون ببلوغ سن الرشد (19) سنة، وتناول في المادة (50) أهلية الأشخاص الاعتبارية¹.

الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى:

تتضمن عريضة رفع الدعوى على بيانات وشروط جاء تحديدها في القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، من خلال المادة (14) التي تنص على أنه " ترفع الدعوى أما المحكمة بعريضة مكتوبة ، موقعة ومؤرخة، تودع في أمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف."، وكذلك المادة (15) التي تنص على أنه " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى .

- اسم ولقب المدعي وموطنه.

اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني

أو الاتفاقي. عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى².

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادتين سابقتي الذكر، يشترط أيضا أن تدفع الرسوم المحددة قانونا مقابل إيداع العريضة لدى أمانة الضبط، وهذا حسب نص المادة (17) من نفس القانون، التي أكدت أنه لا تقيد العريضة الافتتاحية لدى أمانة الضبط إلا بعد دفع الرسوم

¹ - المادة (40)، والمادة (50) ، من الأمر رقم (75-58) مرجع سابق .

² - المادة (14) ، والمادة (15) من القانون (08-09)، مرجع سابق

المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ويفصل رئيس المحكمة في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي بأمر غير قابل للطعن¹.

ولقد رتب المشرع على عدم احترام البيانات الواجب توفرها في عريضة افتتاح الدعوى عدم قبولها شكلا، لأن الغاية من ذكر تلك البيانات حماية النظام العام فيما يتعلق بالاختصاص ودفع الجهالة بأطراف الخصومة وضمن حسن سير القضاء².

ثانيا: الشروط الخاصة للدعوى.

لقد نظم المشرع الجزائري هذه الشروط في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأيضا القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، والمتمثلة في شرطي شهر الدعوى والميعاد.

01 شرط شهر الدعوى:

تنص المادة (15) الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أنه " تشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفق لأحكام المادة 85 أدناه³.

وبالرجوع لنص المادة (85) من نفس المرسوم، التي جاء فيها " إن دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من أمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975 12/11 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري، أو بتقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير

¹ - توفيق منصوري منازعات قرارات المحافظ العقاري مذكرة لنيل شهادة الماستر ،حقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2015 .

² - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 50 .

³ - المادة (15) من المرسوم رقم 63/76 مرجع سابق

الإشهار¹، وبالتالي فهي قد جعلت شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية أمرا واجبا، هذا الشرط لم ينص عليه قانون الإجراءات المدنية القديم، كما لم يتطرق إليه الأمر 74/75 سابق الذكر ، وبذلك يكون المرسوم رقم 63/76 قد استحدث شرطا جديدا لصحة العريضة الافتتاحية، مما أوجد تعارضا أدى إلى وقوع اختلاف في الأحكام القضائية².

إلا أن القانون (08-09) المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، قد أزال هذا التعارض بنصه صراحة في المادة (519) حيث جاء فيها " ترفع الدعوى أما القسم العقاري، ويُنظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها³.

كما نصت المادة (17) في الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار⁴.

وتكمن أهمية شهر الدعوى بالمحافظة العقارية في دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، وكذا إعلام الغير بقيام نزاع حول هذا العقار، ذلك أنه لا يمكن الاحتجاج بالحكم أو القرار الصادر لفائدة المدعي ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي إلا إذا روعيت إجراءات الشهر المنصوص عليها أعلاه⁵.

¹ - المادة (85) من المرسوم رقم 63/76 مرجع سابق.

² - جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، مطبعة مزوار، الوادي - الجزائر، 2009، ص 91

³ - المادة (519) من القانون 09/08

⁴ - المادة (17) من القانون (08-09)، مرجع سابق .

⁵ - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 179

02 شرط الميعاد :

إن المشرع الجزائري لم ينص على أجل مسقط الدعوى المدعي عند التنازع حول الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري، بالرغم أن المادة (16) من المرسوم رقم (63-76) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، خولت الحق في التنازع فيه بنصها " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد (12) و (13) و (14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء. "، وبذلك فالمجال مفتوح إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة في السجل العقاري حتى بعد فوات أجل طويلة من صيرورة الترقيم النهائي وحصول المعني بالأمر على دفتر عقاري، وهو ما يؤثر سلبا على استقرار على نظام الملكية العقارية¹.

أما عن الميعاد المذكور بنص المادة (15) الفقرة الرابعة من ذات المرسوم والذي يمنح أجل (06) أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري الشخص الذي ينازع في الترقيم المؤقت للعقار يعتبر أجلا مسقطا وهو من النظام العام يقع تحت طائلة رفض الدعوى².

المطلب الثاني : المنازعات المرتبطة بالترقييمات العقارية

بمناسبة إيداع وثائق المسح العام للأراضي بالمحافظة العقارية، وفقا للأمر رقم (75-74) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، ومراسيمه التطبيقية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، هذه الحقوق التي أورد لها المشرع طريقا آخر بالنسبة للمناطق غير الممسوحة، حيث عالجها من خلال إصداره للقانون رقم (02-07) المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس الإجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، إذ يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيما مؤقتا أو نهائيا ، كما يقوم بترقيم العقارات الخاضعة

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 115.

² - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 177.

لعملية التحقيق العقاري، إلا أن المشرع كفل حق الاعتراض والمنازعة للذين تضرروا من هذا الإجراء أو تم إهدار حقوقهم رفعا للضرر الذي قد لحقهم .

وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى منازعات الترقيم المؤقت، ثم في الفرع الثاني لمنازعات الترقيم النهائي، أما الفرع الثالث سيخصص لمنازعات الترقيم الناتج عن التحقيق العقاري.

الفرع الأول : منازعات الترقيم المؤقت

سبقت الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات المسوَّحة ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين حسب الحالة، وأيضا قد يكون الترقيم مؤقتا في حساب المجهول في حالة عدم ظهور المالك خلال عملية المسح.

أولا: تسوية منازعات الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر وسنتين.

يحق لكل متضرر من الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين الطعن عن طريق الاعتراضات والاحتجاجات أمام المحافظ العقاري، ولقد بينت المادة (15) من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، طريقة تطبيق

الاعتراض¹ بنصها على أن " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين (13) و (14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يُفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية، 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 يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف وتكون للطرف المدعي مهلة

¹ - عيسى بن ،دوحة، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، مقال منشور بمندى القانون العقاري، بالموقع الإلكتروني المطع عليه يوم 17/05/ 2024، على الساعة 09:54

(06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة، وتشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة (85) أدناه.¹

ما يُفهم من نص هذه المادة بأن كل اعتراض متعلق بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين، ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح باسمه، ويستطيع المعني أن يقيد احتجاجاته وادعاءاته في سجل يُفتح خصيصا لذلك على مستوى المحافظة العقارية، ويشترط لقبول الاعتراض في هذه الحالة تقييده خلال الأجل المقررة للترقيم المؤقت ليقوم المحافظ العقاري بدراستها وإبداء رأيه في النزاع القائم بين المالك الظاهر والمدعي بأنه صاحب الحق بالقيام باستدعاء الطرفين عن طريق رسالة موصى عليها قصد إجراء محاولة الصلح² التي لا تخرج عن حالتين هما:

01- نجاح محاولة الصلح:

وهي الحالة التي يوفق فيها المحافظ العقاري من خلال تقريب وجهات النظر، إما بتحقيق اتفاق الأطراف المتنازعة على الوضعية القانونية الحالية للعقار، أو يتم الاتفاق لكن نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، ففي كلتا الحالتين يحزر محضر الصلح الذي يتسم بالقوة الثبوتية ويكون حجة على الجميع، ويبلغ المحافظ العقاري مصلحة المسح بنسخة من محضر الصلح في حالة تغيير وضعية العقار.

02 - فشل محاولة الصلح:

إذا فشلت محاولة الصلح يحزر كذلك محضر بعدم المصالحة ويبلغ للأطراف، ويبقى بيد المحتج أو المعارض مهلة (06) أشهر تسري من تاريخ تبليغه بمحضر عدم المصالحة

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

² - عادل عميرات، شهر العقد الوارد على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، بدون سنة، ص 136.

لرفع دعوى قضائية أما الجهة القضائية المختصة، مع وجوب إخضاع هذه الدعوى لعملية الإشهار العقاري، مما يؤدي إلى بقاء الترقيم مؤقتا إلى حين صدور حكم قضائي نهائي. وفي حالة انقضاء (06) أشهر، وهو أجل مسقط للحق في رفع الدعوى القضائية، يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض المقدم لاغيا ويقوم بترقيم العقاري المعني دون تأخير¹.

ثانيا : تسوية منازعات الترقيم في حساب المجهول.

إن الترقيم المؤقت بأنواعه قد يسفر على ترقيم الوحدة العقارية في حساب المجهول بسبب أن هوية صاحب العقار غير محدد للغياب المفترض لصاحبه أو حائزه يوم إنجاز عملية التحديد والتحقق لفرق المسح، أو لانعدام الدقة في إنجاز عملية المسح وعدم التحلي بالجدية في تأدية المهام، أو عدم وجود وثائق ومعلومات كافية من أجل إثبات الحيازة أو ملكية شخص ما للوحدة العقارية، مما يدفع مصالح المسح لترقيم العقار في حساب المجهول، إلى غاية ظهور الحائز أو المالك الحقيقي، والذي قد يحوز على سندات ملكية مشهورة ومنتجة لكل آثارها القانونية قبل إجراء المسح فيباشر إجراءات معينة للتسوية، وقد يحوز على سند عرفي أو حيازة قانونية فقط ولا يحوز على سند ملكية مشهر ، فيكون أما إجراءات أخرى.

وتتميز طريقة تسوية منازعات الترقيم في حساب المجهول بأنها طريقة إدارية بالأساس حيث بموجبها تتدخل المصالح المكلفة بالمسح والحفظ العقاري دون طرحها أمام القضاء بتسوية هذه الوضعية طبقا لأحكام التعليمتين الصادرتين عن مديرية الأملاك الوطنية تحت رقم (2421) و (4618) المتعلقة بمعالجة وضعيات الترقيم في حساب المجهول².

¹ - ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2007، ص ص 70، 71

² - التعليم رقم (2421) المؤرخة في 03 ماي 2003 والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. التعليم رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2003 والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

وتبعاً لما تقدم ونظراً للصعوبات التي أفرزتها هذه العملية كان لزاماً تسوية هذه الوضعية قبل فوات الأجل على النحو التالي:

01- حالة الاعتراض من الملاك الذين لهم سندات مشهورة.

استناداً نص الماد (14) من المرسوم رقم (63-76) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتبين بأنه عند ظهور المالك الحقيقي للعقار الذي تم تقييده من طرف فرق المسح في حساب المجهول، والحائز لسندات رسمية لها قوة إثبات لحق الملكية، يجب أن يتقدم باعتراضات وطلب ترقيم العقار لحسابه، وهذا من خلال تقديم طلب إلى المحافظ العقاري، الذي بدوره يقوم بعملية التسوية لهذه الوضعية.

- تقديم طلب الترقيم ودراسته:

يقوم المعارض بتقديم طلب مكتوب في نسختين إلى المحافظ العقاري، مع إرفاقه بالسند القانوني للملكية وعند اللزوم بالفريضة، حيث يتم تسليم نسخة من الطلب للمعني بعد إمرارها بختم المحافظة وتاريخ الإيداع، ثم يباشر المحافظ العقاري بدراسة الطلب وهذا بالتحقق من سند الملكية للمعني نفسه ومدى تطابقه مع العقار المسجل في حساب المجهول.

كما يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق أن سند الملكية قد أشهر فعلاً، فإذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل 01 مارس 1961 فإن التحقيق في الوضعية القانونية للعقار يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم، بمراسلة هذه الأخيرة للحصول على معلومات حول هذا السند خلال آجال (08) أيام إذا كانت المحافظة الأم تابعة لنفس الولاية، أو خلال (15) يوماً إذا كانت تابعة لولاية أخرى¹.

بعد التحقق من الجانب القانوني يواصل المحافظ العقاري تحقيقه عن طريق العقار على مخططات المسح، والتحقق من توافق وتطابق محتواه المادي مع السند، وتحديد بعدها مراجع

¹ - قطاف سومية، أثر الوثائق المسحية في تحديد وضبط الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحيى، فارس المدينة، 2012، ص 68.

المسح (رقم القسم ورقم الوحدة العقارية) مع التأكد كدرجة ثانية من أن العقار محل الترقيم في حساب المجهول لا يدخل ضمن أملاك الدولة.

- التسوية الإدارية:

في هذه المرحلة يقوم المحافظ العقاري اعتمادا على الطلب المقدم من طرف المعترض والوثائق والمعلومات المستقاة من الميدان وبعد مراسلة جميع الهيئات يشرع المحافظ العقاري في عملية ترقيم العقار وإعداد وتسليم الدفتر العقاري، إذا كان تحديد العقار مطابق مع مخطط المسح ولا يثير أي لبس.

أما في الحالات التي تتطلب تدخل مصالح المسح، حيث تقوم هذه الأخيرة بعد استلامها للعرائض المؤسسة المرفقة بسند، الملكية تنتقل إلى الميدان بعد إخطار المالك الظاهر بيوم مرور فرق المسح قصد القيام بالتحقيق الميداني، فيتم التعرف على الحدود والتأكد من مطابقة محتويات العقار المشار لها في السند، وإتمام أي تغييرات طرأت عليه، ثم يتم وضع الحدود بشكل وجاهي وبحضور صاحب الطلب، وبعدها تقوم مصالح المسح بإرسال كافة الوثائق إلى المحافظ العقاري الذي يتولى الترقيم النهائي وإعداد الدفتر العقاري.

وإذا كان يستلزم أخذ رأي مصالح أملاك الدولة فعلى المحافظ العقاري انتظار رد مصالح المسح أولا ثم يرسل مصالح أملاك الدولة.

02 - حالة الاعتراض من الأشخاص الذين ليس لهم سندات مشهورة.

لقد ميزت التعلية رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 المتعلقة بالشروط والإجراءات الواجب إتباعها لتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول والتي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لعقود مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، بين ثلاث حالات في فحص طلبات الاعتراف بصفة المالك أو الحائز قصد الترقيم في السجل العقاري¹.

¹ - التعلية رقم (4618)، مرجع سابق

- حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانونا

أصحاب الاعتراض في هذه الحالة هم من يمتلكون سندات ذات حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية، بمعنى أنهم لو تواجدوا أثناء عمل فرق المسح لكانوا استفادوا من ترقيم نهائي، وتتمثل هذه السندات في العقود الرسمية غير المشهورة المحررة خلال فترة الاحتلال، والعقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1971 المشار إليها بالمادة (89) من المرسوم رقم (63-76) والمادة (322) من القانون المدني، حيث يكون لها حجية في الإثبات بالرغم من عدم رسميتها.

حالة وجود سندات غير كافية:

وهي سندات ومحررات عرفية حررت بعد تاريخ 31/12/1970، وأيضا المحررات العرفية قبل عملية مسح الأراضي العام، ولها تاريخ ثابت، التي يمكن استنتاج تاريخ تحريرها من خلال التدقيق في مضمونها ومقارنتها مع الوحدات العقاري المجاورة لها أو الواقعة بجانب العقار المسجل في حساب المجهول موضوع طلب التسوية، فمثل هذه السندات حتى ولو أنها باطلة في نظر التشريع والقضاء إلا أنه يمكن الاستدلال بها على الحياة القانونية والتمسك بالتقادم المكسب، وبالتالي حق الملكية والترقيم لهذا الشخص.

- حالة عدم وجود أي سند:

في هذه الحالة يفتقر أصحاب الاعتراض لأي سند يتعلق بحق الملكية، مما يصعب فحص هذه الوضعية التي تستوجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة ودقيقة، للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حياة منتجة لآثارها القانونية وخالية من العيوب، مع توفر ركنيها المادي والمعنوي. غير أنه يشترط على صاحب الطلب تدعيم ادعائه بشهادة شخصين مدلى بها أمام موثق، حيث يتحصل في الأخير على ترقيم مؤقت¹.

ما يميز عملية الاعتراض في حالة الأشخاص الذين ليس لهم سندات مشهورة، هو أن الطلب يقدم إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقوم بنفس الإجراءات التي قام بها المحافظ العقاري

¹ - قطاف سومية، مرجع سابق، ص 70.

في حالة اعتراض الأشخاص الذين يحوزون لسندات رسمية مشهورة المذكورة سابقا، بعدها يقوم الحالة. المحافظ العقاري بتقييم العقارات وتسليم الدفتر العقاري حسب.

ملاحظة:

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في سياق معالجته لوضعية التقييم في حساب المجهول وما ترتب عليه من إشكالات عملية ، ومن خلال صدور القانون رقم 10/14 مؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، وفي المادة (67) منه قام بتعديل المادة (23) من الأمر رقم (74-75) المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بالمادة (23) مكرر التي تنص على أنه "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيميا نهائيا باسم الدولة¹.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع، وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفاظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بتقييم الملك المطالب به باسم مالكة.

باستقراء هذه المادة يتبين أن المشرع قد غير في عملية تقييم العقارات التي لم يظهر مالكةا أثناء عملية المسح العام من ترقيمها ترقيميا مؤقتا في حساب المجهول لمدة سنتين وفي حال عدم وجود اعتراض بعدها ترقم نهائيا لحساب الدولة وتؤول المنازعة فيه إلى القضاء، إلى ترقيمها نهائيا لحساب الدولة من الوهلة الأولى، كما منح لمن يملكون سندات ملكية قانونية تقديم اعتراضاتهم واحتجاجاتهم للمحافظ العقاري الذي يقوم بتقييم العقار المطالب به باسم مالكة بناءً على رأي اللجنة المستحدثة بنص هذه المادة، ويكون ذلك خلال مدة (15) سنة عوض

¹ - المادة (67) من القانون 10/14 مرجع سابق.

مدة سنتين فقط ، لكن الملاحظ في أرض الواقع أن نص هذه المادة لم يجسد وبقى حبيس النص، كما أن اللجنة المذكورة سابق لم تنشأ . بعد.

الفرع الثاني : منازعات الترقيم النهائي

مكن المشرع للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري خلال الترقيم النهائي اللجوء إلى القضاء من خلال المادة (16) ¹. من المرسوم رقم (63-76) المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على أنه " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد (12) (13) (14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء. وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن الترقيم لا يزال قائما تطبيقا لأحكام المادتين (12) (13) أعلاه فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

يتبين من نص المادة أن المشرع أكد على أن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي لا يمكن النظر فيها أو تغييرها إلا عن طريق الجهات القضائية، ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة (04) أشهر ولمدة سنتين والتي تحول ترقيمها إلى نهائي بعد انتهاء الآجال المحددة دون تسجيل اعتراضات ².

كما يبدو أيضا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تحديد آجال للطعن في الترقيم النهائي مما يجعل الأمر مفتوح، عكس ما ذهب إليه بعض التشريعات الأخرى، مما يوجب الرجوع إلى القواعد العامة في التقادم المسقط والمحددة بأجل (15) سنة، هذا ما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة بالسجل العقاري رغم طول الأمد من صيرورة الترقيم نهائي، وهذا الأمر يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة

¹ - المادة (16) من المرسوم رقم 63/76 مرجع سابق.

² - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133.

النظر في الإجراء الأولي للشهر ، وهو ما يؤثر سلبا على استقرار نظام الملكية العقارية والائتمان العقاري ويُنقص من فعالية نظام الشهر العيني أصلا¹.

الفرع الثالث : منازعات التقييم الناتج عن التحقيق العقاري

في إطار تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها أصدر المشرع القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، والمرسوم التطبيقي له رقم (08-147) المؤرخ في 19/05 /2008،² وهذا أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات، ولتفادي العيوب التي نتجت عن عقد الشهرة الذي كان يتم إعداده على أساس التقادم المكسب بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إعداد عقد الشهرة³.

وتطبق أحكام القانون رقم 02/07 سالف الذكر على كل عقار مهما كانت طبيعته، لم يخضع لعمليات المسح العام، وكذلك العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية الحالية للعقار⁴، وقد استثنى المشرع من تطبيق أحكامه العقارات التي خضعت لعمليات المسح أو التي شرع في مسحها، كذلك الأملاك العقارية الوطنية بما فيها أراضي العرش، كما استثنى الأملاك العقارية الوقفية⁵.

¹ - عادل عميرات، شهر العقد الوارد على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، بدون سنة، ص 138.

² - المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19/05/2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

³ - المرسوم رقم 352/83، مؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21 سنة 1983.

⁴ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 86

⁵ - عبد الحفيظ بن عبيده إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر 2013، ص 113.

ويتم تسليم سندات الملكية وفقا لهذا القانون بإتباع إجراءات التحقيق العقاري بناءً على طلب مقدم من شخص طبيعي أو معنوي، كما يمكن للدولة أن تبادر بطلب بالتحقيق الجماعي في إطار إنجاز بناء أو تهيئة عقارية، بموجب قرار من الوالي، وتبدأ عملية التحقيق بتقديم طلب مرفق بالسندات، إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بدراسة الملف ثم تعيين محقق عقاري في أجل شهرين من تاريخ تقديم الطلب، هذا الأخير يقوم بعملية التحقيق والتأكد من أصل الملكية ومن وقائع الحيازة، كما يتلقى التصريحات والاعتراضات من الملاك المجاورين عند تنقله إلى عين المكان، ويتوج عمله بمحضر مؤقت يكون محل شهر ويفتح سجل خاص لدى مدير الحفظ العقاري الولائي لتسجيل الاعتراضات.

ففي حالة ثبوت حق الملكية لفائدة مقدم الطلب، يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي بناءً على المحضر النهائي الذي يعده المحقق العقاري، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم مالك العقار محل التحقيق، ويرسل المقرر إلى المحافظ العقاري الذي يقوم بترقيم العقار وشهره في السجل العقاري، ومن ثم يقوم بإعداد سند الملكية ويرسله إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي لتبليغه إلى المعني.

أما إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة فقد أشارت المادة (17) من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، أنه يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري، والذي يبلغ إلى المعني أو الوالي حسب نوع التحقيق في أجل أقصاه (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

وعليه فإن التحقيق العقاري إما أن ينتج عنه تسليم سندات الملكية، وإما مقرر رفض تسليمها، وهذه القرارات يمكن الطعن فيها أمام القضاء.

01 - الطعن في مقرر رفض الترقيم العقاري:

عند انتهاء التحقيق العقاري ولم يتم الوصول إلى نتيجة تثبت حق صاحب الطلب في الترقيم العقاري، وذلك بناءً على التصريحات والشهادات والتحريات التي قام بها المحقق

العقاري، وأن المعني لا يمارس حيازة مشروعة طبقا لأحكام المادة (827) والمادة (828) من القانون المدني، فيحرر المحقق محضرا بذلك يثبت فيه الإجراءات والأعمال الميدانية التي قام بها، ويودع الملف لدى مدير الحفظ العقاري الولائي، وعلى أساسه يقوم هذا الأخير بإعداد مقرر رفض حسب الحالة إلى المعني أو المعنيين أو الوالي، في أجل أقصاه (06) أشهر من تاريخ إيداع الطلب كما ذكر سابقا.

ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة خلال الأجل المقررة قانونا، وقد حددته المادة (950) من القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي إلى المعني، ويُخفض هذا الأجل إلى (15) يوما بالنسبة للأوامر الاستعجالية الإدارية، وتسري هذه الأجل في مواجهة طالب التبليغ.

02- إجراءات إلغاء مقرر الترقيم

عندما يتم إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، ويصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم مالك العقار المعني بالتحقيق، ويُنفذ هذا المقرر بإتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعينة والمثبتة في مقرر الترقيم، بما في ذلك تسجيل وشهر الترقيم العقاري، ويُحرر سند الملكية الذي يسلم إلى المعني .

وفي حالة اكتشاف أن الترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، مع تقديم شكوى إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية، هذه الحالة نصت عليها المادة (18) من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

المبحث الثاني: القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته العملية

يتم ترقيم العقارات من خلال المسح العام الإلزامي وكذلك التحقيق العقاري الاختباري، وعندما يتحقق، يتم تقديم اعتراضات ضده من أي شخص لديه مصلحة، حيث له الحق في استئناف الترقيم امام المحافظ العقاري أو مدير الحفظ العقاري الولائي، حسب مقتضى الحال. قد لا تتمكن السلطات الإدارية من الفصل في الخلافات المثارة، إذا السلطات القضائية هنا لها دور عند تقديم الشكوى يتدخل صاحب الاعتراض للفصل في هذه المنازعات قضائياً وهنا تختلف الجهات القانونية المختصة بالفصل في منازعات الترقيم حسب نوع الترقيم وأطراف النزاع وهذا ما سيتم دراسته في المطلب الأول.

اما بالنسبة للمطلب الثاني سنتناول فيه الجانب العملي بشرح بعض التطبيقات القضائية لهذه المنازعات باستحضار بعض القرارات والأحكام القضائية التي تناولت هذا الموضوع.

المطلب الأول: الجهات القضائية المختصة في المنازعات الترقيم العقاري

يكلف المشرع تسوية منازعات الترقيم المؤقت الى جهات القضاء العادي، إذا كانت طرفاً التقاضي من اشخاص القانون الخاص أما إذا كان أحد الطرفين شخصاً خاضعاً للقانون العام، فسيتم اتخاذ القرار المتعلق بذلك من قبل القضاء الإداري، الذي يختص أيضاً بالفصل في الخلافات حول الترقيم النهائي وكذلك مقرر رفض الترقيم، وبالنسبة لإلغاء قرار الترقيم الذي كان بناء على مستندات مزورة والإعلانات الكاذبة ، فالخلاف هنا فيه جزئيين ، اذ ان القضاء الجزائي هو الذي يختص بالفصل في الدعوى العمومية ضد المستفيد من الترقيم ويخطط القضاء الإداري لإلغاء هذا القرار.

الفرع الأول: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي

ان أصحاب الحقوق الذين لم يستطيعوا تقديم احتجاجهم إلى لجنة المسح يجوز لهم تحت أي ظرف تقديم معارضتهم لهذا الترقيم بعد تقديم مستندات المسح للمحافظة العقارية لتصحيح

الأخطاء وتصحيح الادعاءات أو التصريحات التي لا تتوافق مع الواقع أو الوثائق والسندات المثبتة لذلك،¹ و يجب إبلاغ اعتراضاتهم إلى محافظ العقارات وكذلك إلى الخصم.

تتعلق الدعوى المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المشار إليه أعلاه بالترقيم المؤقت اذ يكون الفصل فيها امام المحكمة العادية المتواجد في نطاق اختصاصها العقاري،² اذ يفتح المحافظ العقاري سجلاً خاصاً لتلقي هذه الاعتراضات على الترقيم المؤقت ، موقعا من قبل مدير الحفظ العقاري.³

يحق لمحافظ العقارات القيام بمحاولة للمصالحة بين الأطراف المتنازعة، حيث يكتب تقريراً عن المصالحة له قوة الإثبات وحجة ضد الجميع،⁴ و إذا فشلت المحاولة ، يحرر محضر بعدم الصلح ويبلغ للأطراف ، وللمدعي مهلة ستة أشهر من تاريخ إخطاره لرفع الدعوى أمام المحكمة المختصة كما يجب عليه شهرها وإخطار المحافظ العقاري خلال نفس الفترة، في حالة عدم الإعلان عنها خلال هذه الفترة الممنوحة ، سيتم اعتبارها كما لو لم تكن من الأساس، اذ يقوم المحافظ العقاري برقمنة العقار دون تأجيل، و في حالة ما ان تم شهرها في الآجال المحددة قانوناً، يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعينة لملف "القضايا المتنازع عليها" وينتظر القرار النهائي.⁵

ان الأمر رقم 74/75 لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه الخلافات، حيث بقي الأمر محل جدل فقهي وقضائي، الى غاية صدور قانون 09/08 حيث كلف القضاء العادي بنظر قضايا الترقيم المؤقت على أساس أطراف الدعوى ،.و قد اكدت المادة

¹ - كمال رزوق، الإجراء الأول للإشهار كآلية لتأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محدد أولحاج، البويرة، 2013، ص 77.

² - المادة 15 من المرسوم 63/76 مرجع سابق

³ - عثمان حويدق، مرجع سابق، ص 79

⁴ - بن عمار، زهره، مرجع سابق، ص 183.

⁵ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، ص 110.

516 ذلك ، حيث نصت: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص ¹ .

يرفع الخصم الدعوى أمام السلطة القضائية المختصة على المستوى الإقليمي، وهي المحكمة التي تقع الممتلكات المعنية في نطاق سلطتها القضائية، وهو ما أكدته المادة 518 من القانون سالف الذكر الذي تنص على: "... يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

وعليه تكون السلطة القضائية مختصة نوعياً بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت، هي القضاء العادي اما على المستوى الإقليمي، هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

و يؤول الاختصاص للقضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي، اذا كان احد اطراف المنازعة من اشخاص القانون العام ² .

الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول الى القضاء الإداري:

سنعالج ضمن هذا الفرع مسألة الطعن في الترقيم المؤقت، والطعن في الترقيم النهائي من خلال نقطتين كما يلي ³ :

أولاً: الطعن في الترقيم المؤقت

وقد سمح المشرع الجزائري لأي شخص متضرر من إجراء ترقيم العقارات المؤقت بتقديم استئناف ضده، يجب أن يكون هذا الاستئناف وفقاً للإجراءات التي حددها القانون، والتي قد تكون من خلال تقديم اعتراض إلى محافظ العقارات، أو عن طريق اتخاذ الإجراءات القانونية أمام الجهات القضائية المختصة في حالة عدم التسوية اعتراض ⁴ .

¹ - المادة 516 من القانون رقم 08-09، سالف الذكر.

² - المادة 518 من القانون رقم 09/08 سالف الذكر .

³ - عثمان حويدق، مرجع سابق، ص 83.

⁴ - سعدان بن ابيدير منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، قسم ،حقوق، تخصص قانون اداري، جامعة

محمد خيضر بسكرة، سنة 2019-2020، ص 44

1_ إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت امام المحافظ العقاري

سنتطرق هنا الى إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الأشخاص الطبيعيين ولفائدة الدولة.

أ_ إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الأشخاص الطبيعيين:

عندما يقوم محافظ عقاري برقمنة العقارات التي شملها المسح مؤقتاً وفقاً للمادتين 12 و 13 من المرسوم 63-76 ، قد يكون هناك احتجاج واعتراض من قبل الغير الذين يطالبون بملكية العقار، وتتص المادة 15 على أن أي احتجاج على الترقيم المؤقت في السجل العقاري المطروح في غضون 04 أشهر أو سنتين ، حسب الحالة، يجب أن يتم وفقاً لرسالة موجهة إلى محافظ العقارات والخصم الذي سجل العقار الممسوح على اسمه¹.

بعد تسجيل المعارضة، يقوم محافظ العقارات الذي منحه المشرع الجزائري سلطة التوفيق بين الطرفين باستدعائهم كتابة مع إقرار بالاستلام ويقوم بوضع نسخة من الاستدعاء في ملف الوثيقة المعنية، وبعد انتهاء الصلح يخلص محافظ العقار بإحدى نتيجتين وهما: حل وسط ناجح أو حل غير ناجح².

• محاولة صلح ناجحة

في حالة توصل الأطراف إلى حل ينهي النزاع، يقوم المحافظ العقاري بإعداد تقرير الصلح وفقاً لأحكام المادة 15 الفقرة 02 من المرسوم 63-76، حيث يسجل فيه الاتفاق بين الطرفين، ويكون ملزم، ويتم الإعلان عن العناصر التي سيتم استخراجها منه في السجل العقاري، وتظل الترقيمات مؤقتة في حالتها حتى نهاية مدتها القانونية على الرغم من اتفاق الأطراف، لأنه من الممكن أن تقدم اعتراضات أخرى من قبل أشخاص آخرين بشأن نفس الترقيم³.

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 176

² - طاهر بريك، المسح العام وتأسيس السجل العقاري دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009 ، ص 107-108.

³ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل التجاري في الجزائر دار الهدى الجزائر ، 2009، ص 100.

• محاولة صلح غير ناجحة:

إذا باءت محاولة الصلح بين الطرفين بالفشل، يقوم المحافظ العقاري بصياغة محضر عدم الصلح ويقوم بإبلاغ الأطراف، و تكون أمام مقدم الطلب مدة ستة أشهر من تاريخ الإخطار الذي يتلقاه من محافظ العقاري لتقديم كل معارضة تحت طائلة الرفض أمام القضاء المختص. يجب على المدعي شهر الدعوى خلال نفس الفترة، في حالة عدم شهرها ضمن المواعيد القانونية، تعتبر المعارضة كما لو لم تكن موجودة في الأساس، وسيقوم المحافظ العقاري بترقيم الممتلكات المعنية دون تأخير، أما إذا كان العكس، أي أنه تم شهرها خلال ستة أشهر، ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بنقل ملف القطعة المعنية إلى ملف القضايا المنازعات وينتظر صدور أمر قضائي نهائي وفق المادة 16 من المرسوم 63-76، عند النطق بالحكم النهائي أو قرار المحكمة، يتم نقل الملف، منازعات إلى ملف الترقيم المؤقت أو النهائي، حسب الحالة¹.

في حالة تغيب الأطراف عن الجلسة، يوجه المحافظ العقاري بثلاثة استدعاءات متتالية، إذا لم يكن هناك رد، فإنه يحضر محضر بعدم الصلح، وبعد ذلك يتم اتباع نفس الإجراءات حالة فشل محاولة الصلح وما يترتب عليه من اللجوء إلى القضاء².

ب- إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الدولة (العقارات المسجلة في حساب المجهول)
بسبب كثرة العقارات الذين ليس لديهم مالك، والتي رقمت ترقيميا مؤقتا لمدة عامين لصالح الدولة، ولإيجاد حل لهذه المشاكل قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بحل هذا الوضع من خلال:

. المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003

جاءت هذه المذكرة بعد التعلية رقم 16 التي اقتصرت على العقارات المسجلة في حساب مجهول والتي يحمل أصحابها سندات رسمية مشهورة، وأشارت هذه المذكرة إلى كيفية

¹ - مجيد مخلوفي، مرجع سابق، ص 178.

² - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 100-101.

تسوية وضعها، حيث يقوم المعني بتقديم طلب للمحافظة العقارية، و يتأكد المحافظ العقاري من عملية شهر السند المحتج به، وأن يكون العقار مسجلاً في الحساب المجهول وذلك بالرجوع إلى بطاقة العقار وتحديد العقار من خلال المخطط المساحي المودع في المحافظة العقارية، وفي حالة حدوث تغيير في الطبيعة المادية للعقار، يجب على مديرية مسح الأراضي إعداد وثيقة محضر تحديد الحدود ووثيقة القياس وإرسالها إلى المحافظة العقارية وفقاً لجدول إرسال يتضمن هاتين الوثيقتين بالإضافة إلى بطاقة العقار T10 ومصفوفة المسح. في نهاية كل هذه الخطوات، سيتم ترقيم العقار ترقيماً نهائياً لصالح الشخص المعني¹.

. المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004:

وهذه المذكرة متعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في الحساب المجهول حالة العقارات التي يطلب ترقيمها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، وأكدت على حل مثل هذه المواقف، وقدمت مجموعة من الخطوات العملية لحلها، بدءاً بإرسال طلب إلى مدير الحفظ العقاري، حيث يقيد في سجل خاص مرقم ومفهرس بصفحاته من قبله ويسلم المودع إيصلاً بذلك، ويتواصل مدير الحفظ العقاري مع مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي خلال 8 أيام من تاريخ استلام الطلب، لأبداء رأيهم بصراحة في الوضع القانوني للعقار، على أن يتم ردهم خلال 45 يوماً من تاريخ مراسلتهم، وبعدها يتوجه عون المصلحة برفقة الفرقة إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وللمحافظ الحق في الرد بتحضير دفتر العقار أو شهادة التقييم المؤقت².

. المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015

ذكرت هذه المادة أن الممتلكات مرقمة نهائياً باسم الدولة في حالة عدم المطالبة به ، وفي حالة الاحتجاج المبرر بسند ملكية قانوني، اذ يكون محافظ العقارات مؤهل خلال 15 سنة

¹ - كريم صياد، فعاليات ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية عدد

52 تيزي وزو، ديسمبر 2019، ص 161

² - التعلية رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 سألقة الذكر.

من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في حالة عدم وجود أي نزاع وبعد التحقيق الذي تجريه مصالح أملاك الدولة وعلى أساس رأي لجنة تتألف من ممثلين عن مصالح مديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم صاحبه¹.

شددت المادة الجديدة إجراءات تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، إذ ان نص المادة الجديدة 23 مكرر يتناقض مع نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، وهذا يؤكد أنه لا يمكن مراجعة الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا بالوسائل القانونية، بينما سمحت المادة 23 مكررا بتدخل المحافظ العقاري في مدة 15 عاما من تاريخ إيداع وثائق المسح لإعادة النظر في الترقيم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء².

• المذكرة رقم 4060 المؤرخ في 2018/04/05

ضمت هذه المذكرة الإجراءات المذكورة في المذكرتين 2421 و 4618، وتضمنت التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في الحساب ممتلكات لم تتم المطالبة بها أثناء عملية المسح"، الذي أدخلته المادة 89 من القانون عدد 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، حيث أدخلت تعديلاً على المادة 23 مكرر من الأمر، 74-75، إذ أصبح مضمون المادة المعدلة 23 مكرر يوضح أنه في حالة عدم العثور على أي شخص يطالب بعقار ما في نهاية إجراءات المسح امام وكلاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و إذا لم يتضح لهؤلاء الوكلاء على وجه اليقين أنه قد تم تحديد هوية الشخص الذي يمتلك العقار أو حائزه لصالح أي شخص، إذ يتم تسجيل العقار التابع للخواص بالعقار في حساب يسمى الحساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح"، و سيتم ترقيم هذا العقار مؤقتاً لمدة

¹ - سليمة صيفاوي المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون، جامعة حاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2017-2018، ص 193.

² - كريم صياد، فعاليات ترقيم العقارات المسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية عدد 52 تيزي وزو، ديسمبر 2019، ص 163.

15 عاما من تاريخ إيداع سندات المسح في المحافظة العقارية دائرة الاختصاص الإداري ولحسم هذا الوضع هناك حالتان¹:

حالة المطالب على أساس سند ملكية مشهر

بمجرد أن يتلقى المحافظ العقاري طلب التسوية، يقوم بإجراء تحقيق إداري على مستواه للتحقق مسبقاً مما إذا كان العقار موضوع الطلب لم يتم تقديمه للمحاكمة، وهذا ما أكده شهر عريضة افتتاح الدعوى الذي يوضح ما إذا كان هناك خصومة قضائية بشأن هذا العقار أم لا، وفي حالة التأكد من وجود نزاع قانوني يتمتع عن أي إجراء للتحقيق الإداري، وفي حالة عدم وجود نزاع قانوني، تقوم بإجراء تحقيق إداري مع مديرية أملاك الدولة لتحديد الطبيعة القانونية للممتلكات، سواء كانت خاصة أو مملوكة للدولة، بالإضافة إلى إجراء تحقيق ميداني مع مديرية مسح الأراضي للتأكد من مطابقة العقار محل العقد الرسمي المشهر مع العقار محل الطالبة، وإذا تبين للمحافظ العقاري من خلال التحقيق الإداري الذي أجراه أن طلب الشخص مؤسس قانوناً استجابة له ، وأنه يعيد تسجيل العقار لصالح مقدم الطلب ترقيميا نهائياً و يمكنه من الدفتر العقاري².

حالة المطالب على أساس سند ملكية غير مشهر

بناء على أحكام المادة 89 ، يسمح لكل شخص ان يحوز على أملاك عقارية بموجب سندات غير مشهورة، بمنح طلب التسوية خلال سنتين من تاريخ³ تقديم مستندات المسح للمحافظة العقارية، حيث يستفيد الطالب من الترقيم المؤقت لمدة عامين بمجرد أن تكون نتيجة التحقيق إيجابية، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، اما في الحالة العكسية فيتم رفض طلب التسوية. و يتعين على المدعي اللجوء أمام الجهات القضائية المختصة .

¹ - سعدان بن ايدير منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، قسم ،حقوق، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2019-2020، ص 47.

² - مجيد خلفوني، مرجع . سابق ص.236.

³ - كريم صياد، مرجع سابق، ص 162.

2_ إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت امام الجهات القضائية:

لم يحدد المرسوم السلطة القضائية المختصة (القضاء العادي أو القضاء الإداري)، والتي كانت موضع خلاف حتى صدور القانون الجديد المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية ويسند الاختصاص إلى القضاء العادي في حالة ما ان كان الاطراف أشخاص القانون الخاص، يتم اتخاذ الإجراءات القانونية من قبل المعترض على الترقيم ضد الشخص الذي لديه رقم العقار لصالحه¹.

وهذا ما نستنبطه من نص المادة 516 التي جاء فيها: ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص².

وحسب نص المادة أعلاه، نجد أن القضاء العادي مختص بالنظر في المنازعات الترقيم المؤقت، ولا سيما الجانب العقاري منها، حيث وضعت شرطا بخصوص طبيعة الأشخاص المتنازعة، اذ يكون القسم العقاري مختص بنزاعات الترقيم المؤقت التي تخضع أطرافها للقانون الخاص، و تكون امام القضاء الإداري إذا كان أحد طرفي النزاع يحكمه القانون العام، وفقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

يجب أيضاً ان ترفع في غضون 6 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح، ووفق القواعد المعروفة لرفع الدعاوى وخاصة المواد 13 و 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

أما القضايا المتعلقة بالعقار المسجل في الحساب المجهول فيتم النظر فيها أمام المحكمة الإدارية لأنها مرفوعة ضد قرار رفض التسوية الصادر عن مديرية الحفظ العقاري،

¹ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133

² - المادة 516 من القانون 08-09، سالف الذكر.

³ - كريم صياد، مرجع سابق، ص 163.

⁴ - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 49.

ويجب رفع الدعوى خلال أربعة أشهر وفق نص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمحكمة الإقليمية المختصة هي المحكمة التي تقع الممتلكات المعنية في دائرة اختصاصها، وهو ما أكدته المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.
تخضع إجراءات رفع الدعاوى وكيفية الفصل فيها لمجموعة محددة من الإجراءات بموجب التشريع الذي يشمل قانون الإجراءات المدنية والإدارية من بين الأحكام الإجرائية والشكلية التي قررها المشرع في القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا يُسمح لأي شخص بموجب شروط قبول الدعوى ما لم يكن لديه صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة معترف بها بموجب القانون، ويثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة المدعي أو المدعى عليه، وترفع الدعوى².

بطلب كتابي موقع ومؤرخ ويودع لدى امانة الضبط من قبل المدعي أو من ينوب عنه أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، حيث يجب احترام مدة عشرين يوماً على الأقل بين تاريخ الاستدعاء والتاريخ المحدد للجلسة الأولى ، ويمكن تمديدتها إلى ثلاثة أشهر إذا كان الشخص المدعو للحضور مقيماً في الخارج.³

ثانياً : الطعن في الترقيم النهائي

1 الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

نشأت مشكلة في الحياة العملية تتعلق بالجهة القضائية المختصة للطعن في إلغاء الدفتر العقاري، حيث يذهب البعض إلى القول إن القضاء العادي المتمثل في القاضي العقاري، هو المختص بالنظر في هذه الدعوى، حيث ان الطعن يقوم على الحقوق العقارية المسجلة في

¹ - سعاد بن ايدير . مرجع سابق، ص 49.

² - المادة 36 والمادة 829 من القانون 08-09 ، سالف الذكر.

³ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 78.

دفتر العقاري، إلا أن اجتهاد مجلس الدولة فوض القاضي الإداري بإلغاء دفتر العقار بحجة أن دفتر العقاري يشكل قراراً إدارياً صادر عن هيئة إدارية متمثلة في المحافظة العقارية¹.
وحسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المحاكم الإدارية هي الجهة المختصة في المنازعات الإدارية، ويحكم في المقام الأول بحكم سابق الاستئناف في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عامة ذات طبيعة إدارية طرفاً فيها، كما تضيف المادة 801 من هذا القانون أن المحاكم الإدارية هي المختصة بالنظر في:

. دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية القرارات الصادرة عن الولاية، والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية².
. القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

. دعاوى القضاء الكامل. وبناء على ما سبق فإن دعوى إلغاء دفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية يكون أمام المحاكم الإدارية.

2 إجراءات الطعن في الترقيم النهائي:

طالب المشرع الجزائري في إجراءات استئناف الترقيم النهائي، فضلاً عن الشروط العامة لرفع الدعوى المتمثلة في الصفة والمصلحة وتقديم طلب فتح الدعوى القضائية وفق أحكام المادتين 13 و 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط خاصة بالدعوى بالإضافة إلى أسباب إلغاء الترقيم النهائي³.

¹ - عمر حمدي باشا القضاء العقاري، دار، هومة، سنة 2008، الجزائر، ص 46

² - سعدان بن ايدير، مرجع سابق، ص 56.

³ - سعدان بن ايدير . ا مرجع سابق، ص 57.

أ_ الشروط الخاصة لرفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

1- شهر الدعوى القضائية قبل صدور القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يكن المشرع الجزائري على علم بأي نص تشريعي يتطلب الإعلان عن عريضة افتتاح الدعوى الواردة على الأملاك العقارية وحقوق عينية عقارية بالمحافظة العقارية، حيث ان الاحكام والقرارات القضائية متناقضة بشأن تبني فكرة الزامية تقييد الدعوى القضائية للإشهار العقاري، ولهذا انقسم القضاء الى اتجاهين:

الاتجاه الأول: يعتبر نشر الدعاوى العقارية قيذا على رفع الدعاوى القضائية التي تشمل الطعن في صحة الوثائق المنشورة وفقاً لنص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 تحت طائلة عدم القبول، حيث نصت: " أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها"، هو ما توجه اليه مجلس الدولة الغرفة الأولى - في القرار رقم 203024 المؤرخ في 12/06/2000 ، ففي المنازعات العقارية والإدارية المتعلقة بالعقار والتي تهدف إلى فسخ العقود المشهورة في المحافظة العقارية اذ تنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 الصادر في 1976/03/25 المعدل بالمرسوم رقم 93-123 الصادر في 1993/05/19 لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى ¹.

الاتجاه الثاني: ويرى أنصار هذا الاتجاه أن نشر الدعاوى في المحافظة العقارية لا يعتبر قيذا على تقديم الشكوى لأن المادة 85 سالفه الذكر تتناقض مع القواعد العامة المتعلقة بتقديم الشكوى الواردة في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم الذي يتطلب الأهلية والمصلحة والصفة فقط لرفع الدعوى، كما أن شهر الدعوى مقرر لحماية المدعي والحفاظ على حقوقه حتى يعرف الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء، وعلى المدعي رفع دعوى عقارية دون الحاجة إلى شهرها ².

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 49.

² - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص ص 115، 114.

ومع ذلك، فإن هذا التبرير غير كافٍ ولا يتوافق مع القواعد والمبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني والتي تم إنشاؤها من أجلها، لذلك فإن الإهمال في هذه المرحلة من مسؤولية المشرع الذي لم يضع حداً لهذا التناقض إلا بعد صدور القانون رقم 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.

2 ميعاد رفع الدعوى: بالنسبة لموعد تقديم الشكوى لم تحدد المادة 16 من المرسوم 63/76 موعداً نهائياً للمعترض عن الترقيم النهائي لتقديم شكواه، وهذا يقودنا إلى استنتاج أن هذه الفترة لا تزال مفتوحة، وهذا يلزمنا باللجوء إلى القواعد العامة في التقادم من الحقوق والتي تم تحديدها ب 15 سنة، وهذا يجعل حق المستفيد من هذا الترقيم مهتماً طوال هذه الفترة، من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عمليات المسح، والذي يمكن أن يحضر بعد تأخير طويل قبل انتهاء فترات التقادم التي تستفيد من النزاع في الفيد، والتي له تأثير ضار على ضمان الائتمان ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني¹.

3_ آثار الغاء الترقيم النهائي

أ آثار الإلغاء بالنسبة للأطراف:

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يلغي الدفتر العقاري، فإن المدعى عليه أو صاحب الدفتر العقاري يفقد صفة المالك، وبالتالي، لا يمكنه التصرف في العقار في أي إجراء قانوني، سواء كان نقل ملكية أو حق انتفاع، وبمجرد استلام مقدم الطلب السجل الجديد، ستكون له جميع صلاحيات المالك، بشرط ألا يخشى القانون.

ب_ آثار الإلغاء بالنسبة للإدارة:

لا يمكن تنفيذ حكم أو قرار بإلغاء الدفتر العقاري بمجرد إخطار محافظ العقاري من خلال لمحضر القضائي، بل يجب اتباع إجراءات الشهر المرتبطة بإيداع السندات القضائية وفق نص المادة 15 من المرسوم 74/75 يخضع لحقيقة أن المحافظ العقاري مطالب بالتحقق

¹ - عبد الغني بوزيتون، 2. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2009 / 2010، ص 152 151

من هوية الأطراف وهوية العقار، حيث يلتزم المحافظ العقاري بإتلاف دفتر العقارات الملغى وإعداد دفتر جديد قررت المحكمة منحه لصالحه، كما نصت المادة 86 من المرسوم السالف الذكر رقم 63-76 على أن القرار المتخذ بإلغاء السجل العقاري، سواء بإلغاء أو بفسخ الحقوق العينية له أثر رجعي، ولكن دون التمسك بها ضد الخلف الخاص أو دائني صاحب الحق الملغى ما لم يكن قد تم الإعلان مسبقاً عن الشرط الذي تم بموجبه الإلغاء أو الفسخ قبل ظهور حقوق الخلف الخاص بموجب القانون¹.

ثالثا : الطعن في مقرر رفض الترقيم

ان لم تكن نتيجة تحليل الإعلانات والشهادات والأقوال والتحقيقات التي أجراها محقق العقار، أو إذا لم يؤد التحقيق العقاري إلى نتيجة، الى أن المدعي لا يمارس الحيازة المشروعة، بعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي خلال أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إبداء طلب التحقيق، قرار رفض الترقيم لسبب ما، ويبلغ إلى الشخص أو الأشخاص المعنيين، أو الوالي، حسب لحالة².

وحسب نص المادة 17 الفقرة الثانية من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإداري المختصة خلال الأجل المقررة قانونا...³ و حسب المادة 800 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فان السلطة القضائية المختصة نوعيا للطعن في قرار رفض الترقيم هي القضاء الإداري⁴.

¹ - سعدان بن ايدير، مرجع سابق، ص 62

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة الجزائر 2013 ص 226

³ - المادة 17 القانون، 07-02 المؤرخ في 25/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15، سنة 2007.

⁴ - المادة 800 وما يليها من القانون رقم 08-09 سالف الذكر .

أما الاختصاص الإقليمي في هذه القضايا الإدارية تكون في موطن المدعى عليه، إذا كان لديه موطن معروف أو آخر موطن له إذا لم يكن له موطن معروف، وفي حال اختيار الموطن يؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، وهذا طبقاً لنص المادة 803 والمادتين 37 و 38، من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية¹.

رابعاً: إلغاء مقرر الترقيم

يمكن للمستفيد من إجراءات التحقيق العقاري أن يلجأ إلى أساليب احتيالية سواء بتقديم إقرارات كاذبة أو مستندات مزورة، بناءً عليها يحصل على مقرر الترقيم العقاري في حالة اكتشاف المسؤول عن المحافظة على العقارات الولائية ذلك، يخول له القانون اللجوء إلى المحكمة الإدارية لطلب إلغاء الترقيم .

وحسب نص المادة 18 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية التي تنص على: في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي

برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني.... كما يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى حسب بنص المادتين 03 المادة 519 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية 3

الفرع الثالث : المنازعات التي تؤول إلى القضاء الجزائي

أثناء إجراء معاينة حقوق الملكية وفقاً للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، وينتج عن ذلك صدور مقرر ترقيم عقاري الذي يتم تسجيله وشهره في المحافظة العقارية ونتيجة لذلك يتم تسليم

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

سند الملكية، وقد يكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد قد أدلى بإقرارات خاطئة تقع في نطاق نص المادتين 223 و 228 من القانون رقم 66/156 المؤرخ في 08/06/1996 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، كذلك إذا عرضت السندات المزورة على المحقق العقاري فإنها تندرج تحت المادة 220 من ذات القانون أعلاه حسب طبيعة الوثيقة محل التزوير سواء كانت رسمية أم عرفية أم إدارية، وفي هذه الحالة يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي برفع شكوى إلى النائب العام لتحريك الدعوى قضائية ، ويتم رفعها إلى محكمة الجزائية، وفقا لنص المادة 18 من قانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية التي تنص على: في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي¹ . برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية"، اذا فإن السلطة المختصة بالفصل في مثل هذه القضايا هي القضاء الجزائي.

المطلب الثاني: التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقية العقاري

معنى ذلك الاعتراضات المقدمة من كل شخص عنده مصلحة سوى اعتراض خاصا بتقييم المؤقت أو بالتركيب النهائي.

الفرع الأول: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقية المؤقت

يكون الاعتراض في حالة الترقيم المؤقت من طرف الأشخاص الخاضعون لقانون الخاص كما يمكن أن يكون من طرف أحد أشخاص القانون العام الدولة

أولا: قرار يتعلق بي اعتراضات بين أشخاص القانون الخاص

قبل اللجوء إلى القضاء وخلال الاعتراض على الترقيم المؤقت يؤشر على بطاقة محل الاعتراض كما يعمل المحافظ العقاري على إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة إذا فشلت

¹ - المادة 18 من القانون رقم 07-02 سالف الذكر

صالح يحزر محضر بعدم الصلح ويبلغ هو للأطراف حيث يبقى لهم الحق اللجوء إلى اللجوء إلى القضاء حيث نجد أن المعترض بطة بطالب من خلال دعوة بالإلغاء الترقيم المؤقت مستندا على حجية الوثائق المقدمة في حين أن المعترض ضده يطالب برفع ذلك الاعتراض ولي توضيح هذه المسألة القانونية سيتم تحليل مناقشة قرار المحكمة العليا رقم 200 المؤرخ في 25 فيفري 2000 وربع والذي مفاده الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت ويكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثبات وعند الاقتضاء على أساس الحيابة بتفضيل¹.

حيث قدم (ت ل) الطعن طريقة النقد في القرار الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي المصادق على الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قايس والقاضي برفع دعوة لعدم التأسيس المدعي من طلبه بوجهين للطعن الأول يبين بأن القرار لم يدعم بأسس قانونية ولم يكن مسبب كفاية اما الوجه الثاني للطعن هو تناقض وعدم التعليل في الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى القاضي بعدم الحجى الوثيقة العرفي بينما اساسا قضاة على عدم وجود وثيقة المراد إلغاؤها².

و تتلخص وقائع القضية في أنه تم ترقيم قطعة من الأرض مساحتها ثمانية هكتار ثمانية هكتار وخمسة وثلاثين من طرف المحافظ العقارية لفائدة المطحون ضده (حم) حيث أن الطاعن رفع الدعوة أمام محكمة لأبطال وثيقة التي بموجبها تم الترقيم المؤقت دافعا بأنه هو المالك القطعة محل الترقيم والتي آلت إليه عن طريق غيرت من أبي الذي اشتراها بموجب عقد عرفي في 1909/09/06

¹ - جمال ،سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري الطبعة الثانية منشورات كلية الجزائر 2013 ص 567

² - القرار رقم 246259 المؤرخ في 25 فيفري 2004 موضوعه الترقيم المؤقت المرسوم رقم 76-63 المادتان 13،14 والمرسوم التنفيذي 93-123 الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون بالمفاصلة بين القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الأطراف، وعند الاقتضاء، على أساس الحيابة الاحق بالتفضيل مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث.

حيث انه قضات الاستئناف رفض الدعوة لأن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغاؤها كما صرح مدير المحافظ العقاري لي ولاية خنشلة أمام المجلس بأن الترقيم تم على أساس وفاق المسح العام و التزام بإبقاء الترقيم المؤقت إلى غاية الفصل في الدعوى و خلص قضات المحكمة العليا إلى أنه كان على قضات الموضوع دراسة ومناقشة الوثيقة العرفية للقطاع ومطابقتها لي محل نزاع وكذا دراسة الوثائق المقدمة من طرف ال مطعون ضده لتسجيل العقار باسمه والاستفادة من الترقيم المؤقت وبعدها يتم الفصل في القوة الثبوتية لكافة السندات تبقى للمادة 14 من المرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 وأن يبحثوا في حيازة الأحق عند الاقتضاء تطبيقا للمادة 13 من نفس المرسوم .

و عليه تم قبول الطعن والنقد القرار واي حالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس بتشكيل هيئة أخرى. يتضح ومن تسبب القرار أن القضاة المحكمة العليا تبين لهم بأن الطاعن قد قدم اعتراضه على الترقيم المؤقت الذي يكون في هذه الحالة لمدة سنتين وبعد انقضائها يصبح ترقيم نهائيا ، طبقا لنص المادة 14 فقرة 2 من المرسوم رقم 123/93 المؤرخ 19/05/1993 التي تنص على يصبح هذا الترقيم مؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة ، أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون وقد اطع عليها في غضون ذلك عن طريق من أي شخص معني ¹.

وبأن الوثيقة العرفية المقدمة من طرف الطاعن والمتمثلة في عقد بيع عرفي ثابت التاريخ مما كان من الواجب على قضاة المجلس دراسته ومناقشة واثائق الأطراف للنساء للنزاع يتم في هذه الحالة التأكد من مطابقتها لي محل النزاع فإذا تطابقت واثائق الأطراف محل النزاع يتم النظر في حقيقته وأقدمية الحيازة باللجوء إلى الخبر العقارية، كما يتبين من خلال هذا القرار أن أطراف النزاع من الأشخاص الطبيعية وبالتالي الفصل في النزاع إلى القضاء العادي

¹ - المادة 14 فقرة اثنين من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993 يعدلوا يتم المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 34، 1993 الجزائر

تبقى للمادة 516 من القانون رقم (09-08) المتضمن الإجراءات القانونية والإدارية والتي تنص : ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص / وعليه فإن قرار مجلس قضاء أم البواقي كان صائبا بقبول الطعن من طرف المحكمة العليا.

ثانيا: قرار يتعلق بالاعتراضات على الترقيم المؤقت مسجل باسم الدولة.

يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري إذا كانت الدولة طرفا في النزاع حيث انه الترقيم المؤقت لفائدتها وكان المعارض شخصا طبيعيا من أشخاص القانون الخاص حيث انه جاء في قرار مجلس قضاء بسكرة رقم 11/00539، والمؤرخ في 23/10/2011 الذي مفاده اعتراض شخص من أشخاص القانون الخاص على الترقيم المؤقت المسجل باسم الدولة وطلب إعادة تسجيلها لفائدة المعارض. حيث أودع المدعو (ل)، (ع) عريضة افتتاح الدعوة لدى المجلس القضائي لي بس كلام بتاريخ 2010/01/24 ضد وزير المالية ممثلة قانونا في مدير أملاك الدولة لولاية الوادي وضد وزير المالية ممثلا قانونا في مدير المحافظ العقاري لدي ولاية الوادي ومديرية مسح الأراضي لي ولاية الوادي. و تتلخص الوقائع القضية أن المدعو (ل) (ع) يحوز سكن مثبت بالسمنت منذ سنة 1985 عن طريق الشراء العرفي من المدعو (أ) (ع) وتحيط به عشرات من المساكن وأن اعوان المسح أخطأوا في إلحاق سكن بأملك الدولة لدى يلتمس إلغاء الترقيم المؤقت المودع بتاريخ 2009/05/16 حيث بعد التبليغ القانوني لباقي أطراف الدعوى أجابوا بمذكرات وكان الرد كما يلي أجاب ¹.

مدير أملاك الدولة بأن العريضة لم يتم شهرها ولم تكن مرفقا بالمستندات اللازمة طبقا للمادة 21 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ².

¹ - قرار رقم 11/00539 صادر عن مجلس قضاء بسكرة رقم 00539/11، والمؤرخ في 23/10/2011 الذي مفاده اعتراض شخص من أشخاص القانون الخاص على الترقيم المؤقت المسجل باسم الدولة وطلب إعادة تسجيلها لفائدة المعارض.
² - القانون رقم 09-08، سالف الذكر.

كما أن العقد يتنافى والقانون التوثيق، لذا يتعين رفض الدعوى لعدم التأسيس، كما أجاب مدير الحفظ العقاري بأن المدعي قدم اعتراض أمام لجنة المسح التي إحالته إلى القضاء وأن المحافظ العقاري قام بترقيم المؤقت باسم الدولة بناء على وثائق المسح لذا فإن الإجراءات التي قام بها قانونية، أما عن مديرية

مسح الأراضي بالوادي فأجابت بأن الأرض التي سجلت باسم الدولة شاغرة عند مرور فرق المسح لدى طلبت رفض الدعوة لعدم تأسيس¹.

لحل هذا النزاع قرره مجلس قضاء الوادي تعيين خبير خبرين متتاليين ليستند في حكم على الخبرة فبعد استكمال الخبرين مهامها اتضح لمجلس قضاء الوادي أن الخبرتين متطابقتين من أن العقار محل النزاع والذي تم ترقيمه مؤقتا لحساب الدولة وهو سكن عائلي مبني بالإسمنت اشتره المعنى 1985 يستغله مع العائلة ويقع وسط نسيج العمراني وبالتالي ذهب القضاة للاستثناء بالخبرة وبالتالي إعادة النظر في الدعوى وتسجيل الترقيم باسم المعارض.

و بالتالي في الاختصاص القضائي في الدعاوى التي تكون فيها أشخاص القانون العام حتى ولو كان الترقيم مؤقتا إلى القضاء الإداري وبالتالي ينظر إلى أطراف الدعوة وليس موضوعها.

الفرع الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي

الغاية من دعوى إلغاء الترقيم المؤقت إلغاء الدفتر العقاري الناتج عن عملية الترقيم العقاري، وفي هذه الحالة يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري اعتمادا على المعيار العضوي الذي تبناه المشرع².

بما انه الترقيم العقاري يقوم به المحافظ العقاري صفة شخصا من أشخاص القانون العام، ارتكز المشرع على تحديد الاختصاص للقضاء الإداري بغض النظر عن النشاط وهذا ما

¹ - القرار رقم 11/ 00539، سالف نكر

² - مروة فرساس، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي تبسي 2015-2016، الجزائر ص 92-93

أكدته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية والتي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها¹.

و بالتالي فالمحافظ العقاري يمثل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وبالتالي فالجهات القضائية التي تدخل في منازعات الترقيم النهائي توول إلى القضاء الإداري التي تدخل أهم اختصاصاتها عمل بنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الفقرة 1 التي تنص تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل فيه: دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- ✓ الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية
- ✓ البلدية ومصالح الادارية الأخرى للبلدية
- ✓ المؤسسات المحلية ذات الصبغة الإدارية.

اما عن أثاره فإنه وبمجرد إلغاء الترقيم النهائي يلغى معه دفتر العقاري وكأن لم يكن لان لقرار الالغاء حجية مطلقة وبالتالي فالحائز يفقد صفة المالك ولا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية وذلك بعد شهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا².

¹ - القانون رقم 08-09 السالف الذكر.

² - عماد الدين رحابمية، مرجع سابق، ص 38

خاتمة

خلف الاستعمار الفرنسي تركة ثقيلة للجزائر في المجال العقاري، نظرا للسياسات والقوانين المطبقة من طرفه في ظل نظام الشهر الشخصي، ولهذا بعد الاستقلال بسنوات معدودة وللتخلص من العيوب الكثيرة التي صاحبت تطبيق هذا النظام، فقد حاول المشرع الجزائري تحقيق نقلة في نظام الشهر العقاري، وذلك من خلال تجسيده لنظام الشهر العيني الذي يهدف إلى تحقيق الائتمان العقاري وضمان استقرار المعاملات العقارية . لقد عرفنا أن المشرع الجزائري تبنى هذا النظام رسميا بموجب الأمر رقم (75-74) المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي أتبعه بمرسومين تطبيقيين، المتمثلين في المرسوم رقم (76-62) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم (76-63) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، وبهذه الخطوة يعتبر المشرع الجزائري قد سلك الطريق السليم لتطهير الملكية العقارية وحمايتها

وتبين أن هذا النظام يعتمد أساسا على عملية المسح العام للأراضي، التي تتحقق من خلال عدة مراحل تحضيرية وميدانية وختامية فبعد تحضير كل الوثائق والخرائط والمخططات والصور اللازمة ينطلق افتتاح المسح بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا ويتم إنشاء لجنة المسح التي تتكون من العديد من الأعضاء برئاسة قاضي، والتي تفصل في الاعتراضات المقدمة بعد الانتهاء من العمل الميداني وإيداع الوثائق في البلدية لمدة شهر. ويتبع ذلك بعملية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا عن طريق محضر استلام يكون محل شهر كمرحلة أولى لتأسيس السجل العقاري، حيث يقوم المحافظ العقاري على أساسها بتقييم العقارات، فيتم تقييم العقارات التي يحوز مالكوها على سندات أو عقود أو وثائق مقبولة قانونا ترقى نهائيا، ويكون التقييم مؤقتا في الحالات التي أشارت إليها المادة (13) والمادة (14) من المرسوم رقم (76-63) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، وهما التقييم المؤقت لمد أربعة أشهر ويسري على العقارات التي يمارس عليها أصحابها حيازة مع توفرها على الشروط، وليس لديهم سندات ملكية قانونية، أو التقييم المؤقت

لمدة سنتين الذي يخصص للعقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهرين سندات كافية لإثبات حيازتهم أو ملكيتهم، وفي كلتا الحالتين يصبح الترقيم نهائياً بعد مرور المدة المحددة له في حالة عدم وجود اعتراض، لكن في الواقع العملي كما ذكرنا فقد تصل مدة الترقيم المؤقت إلى 05 سنوات.

كما قد يرقم العقار مؤقتاً لمدة سنتين في حساب المجهول ثم يصبح نهائياً لحساب الدولة في حالة عدم تسجيل اعتراض، ويكون هذا بسبب عدم ظهور مالك للعقار أو لغيابه، وأحياناً لعدم الجدية في إنجاز أعمال المسح، أفرز عن هذا إشكالات عديدة في الواقع، مما أدى بالمديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار عدة تعليمات لمعالجة هذه الحالة إدارياً دون طرحها أمام القضاء لكثرة عددها.

لكن بصدور القانون رقم (14-10) المتضمن قانون المالية لسنة 2015، وفي المادة (67) منه تضمنت تعديل الأمر رقم (75-74)، من خلال إدراج المادة (23) مكرر التي نصت في فقرتها الأولى بأن " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة..."، حيث يتبين كأن المشرع منح امتيازاً للدولة في مقابل الأفراد من خلال منحها ترقيماً نهائياً ولو في غياب سندات رسمية، وهذا ما يضعها في تعارض تام مع نص المادة (12) من المرسوم رقم (76-63) التي نصت في فحواها أن الترقيم النهائي يكون في حالة حيازة سندات أو عقود أو وثائق مقبولة قانوناً في إثبات الملكية العقارية.

وكما رأينا سابقاً بأنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، طبقاً للمادة (16) من المرسوم رقم (76-63)، في المقابل جاءت الفقرة الثانية من المادة (23) مكرر من الأمر رقم (75-74) موضوع التعديل، وحولت المحافظ العقاري مراجعة هذا الترقيم النهائي بعد دراسة طلب المعارض صاحب السند الرسمي، وأخذ رأي اللجنة المذكورة في هذه الفقرة، وهذا ما يضع هذا التعديل في تعارض آخر مع ما جاءت به النصوص القانونية

الأخرى. كما أشرنا بأن المشرع وبهدف تسوية مشكل سندات الملكية في أراضي الملكية الخاصة، أصدر القانون 07-02 كإجراء استثنائي لهذه الحالات، لهذا لا يمكن اعتبار إجراء التحقيق الذي جاء به هذا القانون حلا حاسما في مواجهة تعثر وبطء عملية المسح العام للأراضي، وذلك لارتباطه بأراضي الملكية الخاصة فقط، كما أنه يعمل على تكريس نظام الشهر الشخصي، فطلب الحصول على سند الملكية من خلال التحقيق يُمكن صاحبه من مقرر الترقيم في الحالة الإيجابية، أو يسلم مقرر رفض الترقيم في حالة النتيجة السلبية، فقد تترتب عن ذلك منازعات تؤول إلى القضاء الإداري كون المقرر الصادرة عن مدير الحفظ العقاري هو قرار إدارية.

ولحماية الحقوق أو المطالبة باستردادها ضمن المشرع وسيلة قانونية، المتمثلة في الدعوى، وإذا كانت هذه الحقوق عقارية أوجب شهرها تحت طائلة البطلان، ونص على ذلك في المواد (17) و (519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المادة (85) من المرسوم رقم (76-63)، فأهمية شهر الدعوى بالمحافظة العقارية هي دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حق المدعي في حالة صدر الحكم لصالحه، وكذا إعلام الغير بقيام نزاع حول العقار.

كما ذكرنا بأن المشرع فتح أيضا باب المنازعة للمتضررين من عملية الترقيم العقاري إعداد السجل العيني سواء أمام المحافظ العقاري أثناء آجال الترقيم المؤقت بمحاولة الصلح بين الأطراف لحل النزاع وتقريب وجهات النظر، وفي حال فشل المحاولة يحرر محضر ويبلغه للأطراف، وأمامهم مدة (06) أشهر للجوء إلى الجهات القضائية المختصة، فإذا كان طرفي النزاع من أشخاص القانون الخاص، فقد نص المشرع صراحة بأن النزاع يؤول إلى القضاء العادي، وتحديدًا القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، ويبقى الترقيم في طابعه المؤقت إلى غاية الحكم القضائي الفاصل في الدعوى، وهذا ما يعطل عملية تأسيس السجل العيني، الذي يهدف إلى ترقيم العقارات وتسليم الدفاتر العقارية. لكن إذا كان النزاع في الترقيم المؤقت أحد أطرافه من أشخاص القانون العام، وكذلك الأمر في حالة النزاع حول الترقيم

النهائي، فإن المشرع لم يأت بنص صريح يحدد فيه الجهة القضائية التي يؤول الفصل في النزاع إليها، حيث جاء في نص المادة (16) من المرسوم رقم (76-63) أنه لا يمكن النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، إلا أنه من خلال النظر في الأحكام والقرارات القضائية نجد أن القضاء استقر على أن جهة القضاء الإداري هي المختصة للفصل في مثل هذه المنازعات، ولقد لمسنا ذلك من خلال تناولنا لبعض القرارات والأحكام القضائية بالمناقشة والتحليل.

فإمكانية إعادة النظر في الترقيم النهائي عن طريق القضاء، يقلل من قيمة الدفتر العقاري والذي يُسلم على اثر هذا الترقيم بحيث لا يُبقي صاحبه في مأمن من النزاع لزمن طويل، عكس ما ذهب إليه بعض التشريعات الأخرى بتحديد أجل معين يحصن بعد سند الملكية.

لكل ما سبق نخلص إلى بعض الاقتراحات التي نوجزها كما يلي:

- التقليل من الاعتماد على الطرق الكلاسيكية في الإعلان عن افتتاح عمليات المسح وضرورة استعمال والاستفادة من الوسائط الإعلامية الحديثة مثل الانترنت ومواقع التواصل في إيصال المعلومة إلى الجمهور
- تسريع عملية المسح باستحداث طرق وإجراءات جديدة واستعمال التكنولوجيا الحديثة للتقليل من الأخطاء التي تكون سببا في المنازعات .
- إعادة النظر ومراجعة النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول لا سيما في تشكيل لجنة مسح الأراضي بجعلها أكثر فعالية ومنحها صلاحيات حسم المنازعات بأحكام قضائية لربح الوقت في تطهير الملكية، تخفيف الضغط عن المحاكم.
- الأخذ بنتائج محضر التحقيق العقاري ضمن القانون (07-02) عند مرور فرق المسح لتحقيق الهدف من سن القانون ولتسهيل العملية.

-
- لكي تكون محاولة الصلح التي يقوم المحافظ العقاري أكثر فعالية يجب تعديل المادة (15) من المرسوم رقم (63-76) بتحديد أجل محدد لإجراء المصالحة لتقييد المحافظ العقاري ولعدم تعسفه في استعمال حقه.
- إلغاء المادة (23) مكرر من الأمر رقم (74-75) المتضمنة في المادة (67) من القانون (10-14) المتضمن قانون المالية لسنة 2015
- إلغاء التكرار الحاصل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بخصوص النص على شهر الدعاوى القضائية من خلال المادة (17) والمادة (519).
- العمل على إصدار نص قانوني جامع يحكم الملكية العقارية، الأمر الذي من شأنه المساهمة في التقليل من المنازعات العقارية وتحديد الاختصاص تحديدا دقيقا .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

الكتب

1. أعمار يحيوي، منازل أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،
2004
2. بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة ثانية مزيدة،
منشورات بغداددي، الجزائر، 2009
3. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى
عين مليلة، الجزائر
4. جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،
2006
5. جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، مطبعة مزوار،
الوادي - الجزائر، 2009.
6. جمال ،سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري الطبعة الثانية منشورات كلية
الجزائر 2013
7. حمدي باشا ،عمر حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومة الجزائر، 2002
8. خالد رامول المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري الكتاب للنشر
والتوزيع، الجزائر
9. ريم مراحي دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،
منشورات البغداددي ، الجزائر 2009
10. زروقي ليلي، التقنيات العقارية العقار الفلاحي، طبعة 2، الديوان الوطني
للأشغال التربوية، 2001، الجزائر
11. سماعين شامة ، النظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وضعية
وتحليله، دار هومة، الجزائر ، 2003

12. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة الجزائر 2013.
13. عبد الحفيظ بن عبيدة إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر 2013
14. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006، طبعة
15. عمر حمدي باشا القضاء العقاري، دار هومة، سنة 2008، الجزائر
16. فؤاد إفرام البستاني، منجد الطلاب، الطبعة الثالثة والثلاثون دار المشرق، بيروت 1978
17. ليلي زروقي - باشا عمر حمدي المنازعات العقارية ، دارهومة، الجزائر 2003
18. مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طبعة 3 دار هومة الجزائر
19. محمود ي عبد العزيز - آليات تظهر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات البغدادي - الجزائر 2009
20. مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، كتيب صادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003
21. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2008
22. نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009
23. نعيمة حاجي المسح العام وتأسيس السجل التجاري في الجزائر دار الهدى الجزائر ، 2009

24. يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة 2008 ، دار ،هومة، الجزائر، 2008

المذكرات

اولا: الماجستير

1. بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011
2. بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ، 2009 / 2010
3. رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة باتنة ، 2009.
4. ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2007
5. طوابيية حسن نظام الشهر العقاري مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002
6. عادل عميرات، شهر العقد الوارد على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، بدون سنة
7. عبد الغني بو زيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير ، قانون خاص ، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة ، 2009-2010
8. فردان فضيلة المسح في القانون الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير ، كلية سعد حلب، جامعة الحقوق، الجزائر 2001

9. فشيت محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون عقاري جامعة سعد دحلب بالبلدية 2012-2013
10. قرنان فضيلة المسح في القانون الجزائري - مذكرة التخرج لنيل درجة الماجستير فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية 2000-2001
11. محفوظ جغبوب الشهر العيني وإستمرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة المجايسير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2013

ثانيا : الدكتوراه

1. بوقرة العمرية ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص علوم قانونية ، قسم عقاري وزراعي جامعة باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2016
2. لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012.
3. سليمة صيفاوي المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون، جامعة حاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2017-2018
4. عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون ، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014
5. قرنان فضيلة ، التحقيق العقاري في مسح الأراضي ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة البلدية 2، 2018 / 2019

ثالثا : ماستر

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

2. حسين جعدم ، المحافظة العقارية ومهام ومسؤولية المحافظ العقاري وأدارها ، مذكرة تخرج للنيل شهادة ماستر ، قانون خاص ، جامعة عبد الحميد بن بديس ، مستغانم ، سنة 2020-2021
3. حمادي أمين دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق في تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2015-2016
4. رضا بن حميد ، يوسف سطحي منازعات التقييم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العام ، مذكرة ماستر القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل 2017-2018
5. سعدان بن ايدير منازعات التقييم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، قسم حقوق، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2019-2020،
6. سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، المسح العقاري في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر فرع القانون الخاص، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية، 2015/2014
7. شاوش محمد العربي، شروط قبول الدعوى، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2014
8. قطاف سومية، أثر الوثائق المسحية في تحديد وضبط الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحيى ،فارس المدية، 2012
9. عثمان حوينق، آثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه الاخضر، الوادي، 2015-2016،

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

11. مروة فرساس، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي تبسي 2015 2016، الجزائر.

رابعا : مجالات العلمية

1. بود قزدام سامية، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في

التشريع الجزائري"، مجلة إيزا للبحوث والدراسات المجلد 6 العدد خاص، 2011

2. دليلة جلايلية دور المحافظ العقاري الملتقى الوطني الرابع الحفظ العقاري و شهر

الحقوق العيلية العقاري كلية الحقوق ، جامعة نجيب ،فارس المدينة 2011

3. عازب فرحات، محاضرة بعنوان مسح الأراضي والسجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء

العقاري، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية الجزائر

4. عمار بوضياف المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر مجلة العلوم الإجتماعية

والإنسانية صادر عن المركز الجامعي الشيخ التبسي حبسة أفريل 2006

5. عمار بوضياف المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر مجلة العلوم الإجتماعية

والإنسانية صادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة أفريل 2018.

6. فكيري أمال محاضرات في مسح الأراضي العام ملقاة على طلبة السنة الأولى ماستر

تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة ،2، الجزائر 2019-2020

7. قرنان فضيلة ، المسح العام للأراضي في الجزائر ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ،

جامعة يحي فارس المدينة ، العدد 8 ، ج 1، 2014

8. كريم صياد، فعاليات ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع

الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية عدد 52 تيزي وزو، ديسمبر 2019

9. نسيمة حشود دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد الثالث سبتمبر 2017،

10. ولد الشيخ شريفة إشكالية المنازعات العقارية - العقار الخاص - مجلة المحاماة منطقة تيزي وزو العدد 4-جوان

القوانين والنصوص التشريعية

القوانين

1. القانون ،02/07 المؤرخ في 25/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15، سنة 2007.

2. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المستخرج من الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 1991 المؤرخة في 08/05/1991 المعدل و المتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22/05/2001 ح ر عدد 29 مؤرخة في 23 ماي 2001 .

3. القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير ج- عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 ج ر ، عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004 .

4. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر . ، عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008 ج.ر ، عدد 44 مؤرخة في 3 أوت 2008

5. قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 جوان 1948 يتضمن النظام العام للغابات ج-ر - ج- عدد 26 مؤرخة في 26 جوان 1984 المعدل بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 02/12/1991 ، ج ر عدد 62 مؤرخة في عدد 62 ديسمبر 1991 .

6. قانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 يتعلق بالأمولاك الوطنية ج.ر عدد 27 صادرة في 3 جويلية 1984 ملغى بموجب القانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج . ر . ج عدد 52 مؤرخة في 2 ديسمبر 1990
7. القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج-ر-ج- عدد 50 صادر في 09 ديسمبر 1987 ملغى بالقانون رقم 10-03 مؤرخ 15 اوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج-ر عدد 46 صادر في 18 اوت 2010
8. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995
9. القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتضمن تعديل الأمر 75 58 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية العدد 31 الصادر في 13 ماي 2007
10. القانون رقم (84/11)، المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بموجب الأمر رقم (05/02)، المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر عند 15، سنة 2005، والموافق بقانون رقم (05/09)، المؤرخ في 14 ماي 2005، ج ر عند 43 سنة 2005 .
11. القانون (08/09) المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عند (21) لسنة 2008

الأوامر

1. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975. المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 92 صادرة في 18 نوفمبر 1975.
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني الجزائري - جريدة رسمية عدد 78 المؤرخ في 30-09-1975 المعدل والمتمم

المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المتعلق بأعداد المسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.
2. المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية المتضمن إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج ر ، ع 30 المؤرخة في 28/05/2000
3. المرسوم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 المؤرخة في 27 فيفري 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 07 أفريل 1992 ، ج ر عدد 26 الصادرة في 08 أفريل 1992
4. المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 ، المؤرخ في 24 ماي 2000 ج ر عدد 30 مؤرخة في 28 ماي 2000
5. المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر عدد 30 مؤرخة في 13 أفريل 1976 معدل ومتمم بالمرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980 ج . ر . ، عدد 38 صادر في 16 سبتمبر 1980 ، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج . ر . عدد 34 مؤرخة في 23 ماي 1993.
6. المرسوم تنفيذي رقم 91-77 مؤرخ في 28 اي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به . ج . ر . عدد 26 مؤرخة في 1 جوان 1991 معدل ومتمم بالمرسوم لتنفيذي رقم 25-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج . ر . مؤرخة في 11 سبتمبر 2005 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-148 مؤرخ في 28 مارس 2012 -ج- عدد 19 مؤرخة في 01 أفريل 2012.

7. مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 سبتمبر 1984، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج.ر عدد 71 مؤرخة في 30 ديسمبر 1984.
8. مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن لاعتراف بالملكية ج.ر عدد 21 مؤرخة في 24 ماي 1983 ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008- يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ج- ر عدد 26 مؤرخة في 25 ماي 2008 .
9. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري جريدة رسمية رقم 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.
10. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي 94-117 المؤرخ في 01-06-1994 والمرسوم التنفيذي 15-1998 المؤرخ في 04-04-2015 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1991.
11. مرسوم تنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، جريدة رسمية رقم 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.
12. المرسوم التنفيذي رقم 08/147 ، المؤرخ في 19/05/2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
13. المرسوم رقم 83/352 ، مؤرخ في 21/05/1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ، عدد 21 سنة 1983.
14. مرسوم تنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 09 رمضان 1412 الموافق ل 14 مارس 1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، جريدة رسمية العدد 21 الصادرة في 13 رمضان 1412 الموافق ل 18/03/1992

القرارات الوزارية التعليمات

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق ل 11 يوليو 2022 المتضمن تحديد الصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية الصادر في الجريدة الرسمية 22-59 المؤرخ في 11 صفر 1444هـ الموافق ل 08 سبتمبر 2022
2. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية
3. التعليمات رقم (2421) المؤرخة في 03 ماي 2003 والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. التعليمات رقم (4618) المؤرخة في 04 سبتمبر 2003 والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطالب بتزقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية
4. القرار رقم 246259 المؤرخ في 25 فيفري 2004 موضوعه التزقيم المؤقت المرسوم رقم 76/63 المادتان 13،14 والمرسوم التنفيذي 93/123 الفصل في الاعتراض على التزقيم المؤقت يكون بالمفاصلة بين القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الأطراف، وعند الاقتضاء، على أساس الحيابة الاحق بالتفضيل مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث
5. قرار رقم 00539 / 11 صادر عن مجلس قضاء بسكرة رقم 00539/11، والمؤرخ في 23/10/2011 الذي مفاده اعتراض شخص من أشخاص القانون الخاص على التزقيم المؤقت المسجل باسم الدولة وطلب إعادة تسجيلها لفائدة المعترض.
6. المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 الموجهة الى السادة المفتشين الجهويين التابعين للأملاك الدولة والحفظ العقاري التابعين لمصلحة أملاك الدولة في

عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في المسح العام للأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية

المواقع الإلكترونية

عيسى بن ،دوحة، منازعات التزقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، مقال منشور بمنتدى القانون العقاري، بالموقع الإلكتروني المطع عليه يوم 17/05/ 2024، على الساعة.09:54
<http:aissabendouha.blogspot.com/ 2024/05/blog-post.h>

الفهرس

إهداء

شكر

01	.....	مقدمة
09	.....	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري
10	.....	المبحث الأول: ماهية المسح العقاري :
10	.....	المطلب الأول : الإطار المفاهيمي للمسح العقاري في الجزائر نشأته وتطوره
11	.....	الفرع الأول : الإطار المفاهيمي للمسح العقاري :
21	.....	الفرع الثاني: نشأة وتطور المسح العقاري في الجزائر
32	.....	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية والعملية لعملية المسح.....
32	.....	الفرع الأول: المرحلة التحضيرية.....
36	.....	الفرع الثاني: الأعمال الميدانية:
41	.....	الفرع الثالث: المرحلة الختامية.....
44	.....	المبحث الثاني : الترقيمات العقارية الناتجة عن المسح العام
44	.....	المطلب الأول : المقصود بعملية الترقيم العقاري:.....
41	.....	الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري:.....
46	.....	الفرع الثاني: المصلحة المكلفة بالترقيم العقاري:.....
47	.....	المطلب الثاني: مراحل الترقيم العقاري:.....
48	.....	الفرع الأول : دور إدارة مسح الأراضي في الترقيم العقاري.....
53	.....	الفرع الثاني: إختصاص المحافظة العقارية في الترقيم العقاري
59	.....	الفصل الثاني : إشكالات الترقيم العقاري
60	.....	المبحث الأول : دعوى منازعات الترقيم العقاري.....
60	.....	المطلب الأول : دعوى الترقيم العقاري.....
61	.....	الفرع الأول : مفهوم الدعوى.....

64	الفرع الثاني : شروط دعوى الترقيم العقاري
70	المطلب الثاني : المنازعات المرتبطة بالترقيمات العقارية
71	الفرع الأول : منازعات الترقيم المؤقت
78	الفرع الثاني : منازعات الترقيم النهائي
79	الفرع الثالث : منازعات الترقيم الناتج عن التحقيق العقاري
	المبحث الثاني: القضاء المتخصص في منازعات الترقيم العقاري وتطبيقاته
82	العملية
82	المطلب الأول: الجهات القضائية المختصة في المنازعات الترقيم العقاري
82	الفرع الأول: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي
84	الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول الى القضاء الإداري:
96	الفرع الثالث : المنازعات التي تؤول إلى القضاء الجزائي
97	المطلب الثاني: التطبيقات القضائية المتعلقة بالترقية العقاري
97	الفرع الأول: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقية المؤقت
101	الفرع الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي
104	خاتمة
110	قائمة المراجع

ملخص مذكرة الماستر

تعتبر منازعة الترقيم العقاري من بين المنازعات التي كثيرا ما تطرح أمام الجهات القضائية وهذا لأهميتها لكونها تتعلق بالعقار الذي يعتبر الثروة الحقيقية والذي يساعدك في تحقيق النمو والازدهار في المجتمع الأمر الذي أدى إلى كثرت هذه المنازعات وتعقدها لا سيما إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة يصعب حتى على أهل الاختصاص من تكييف الحالات تكييفا صحيحا، إضافة إلى الإشكالات والأخطاء التي غالبا ما تقع فيها لجان المسح العقاري.

الكلمات المفتاحية :

1/ منازعات 2 / إشكالات الترقيم 3/ التحقيق العقاري 4 / الترقيم النهائي 5/ الترقيم المؤقت

Abstract of The master thesis

The real estate numbering dispute is considered one of the disputes that are often raised before judicial authorities. This is due to its importance because it relates to real estate, which is considered real wealth and helps you achieve growth and prosperity in society, which has led to the proliferation and complexity of these disputes, especially if the legal provisions that regulate it are inaccurate and scattered. It is difficult even for specialists to adapt the cases correctly, in addition to the problems and errors that cadastral survey committees often make.

key words :

1/ Disputes 2/ Numbering problems 3/ Real estate investigation 4/ Final numbering 5/ Temporary numbering