

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم : الحقوق
المرجع :

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق
التخصص: قانون خاص
من إعداد الطالب(ة):
تحت إشراف الأستاذ(ة):
برايكية عبد الله
بلحاج الجيلالي

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة): درعي العربي..... رئيسا
الأستاذ(ة) بلحاج الجيلالي..... مشرفا مقرر
الأستاذ(ة): نوار محمد..... مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

تاريخ المناقشة: 2022/06/21



الإهداء

الحمد لله الذي تتم به الصالحات و اللهم صل على سيدنا محمد طالة

تخرجنا من ظلمات الوهم و تكرمنا بنور العلم

الشكر لله عز وجل على ما قدمه لي من نجاح و توفيق و فهم.....

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أمي و أبي العزيزين حفظهما

الله لي اللذان سهرأ و تعبأ على تعليمي

و إلى أفراد أسرتي ، سندي و لا أحصى لهم فضل

إلى أساتذتي الكرام و كل رفقاء الدراسة في قسم الحقوق

تخصص قانون خاص دفعة 2022

شكر وتقدير

الحمد لله الذي علم الإنسان ما لم يعلم حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه
وصلّى وسلّم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين الذي أرسله هدى
ورحمة للعالمين

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى

الأستاذ المشرف الدكتور بلحاج الجيلالي

واعتزاف بالجميل نقف له وقفة شكر وامتنان وتقدير

وكما نتقدم بالشكر إلى كل أساتذة كلية الحقوق وطاقمها الإداري

كما نتقدم بالشكر الخالص إلى كل طلاب السنة الثانية ماستر

تخصص قانون خاص

ونشكر كل من ساهم في إنجاز هذا العمل

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية:

ج : الجزء

ج.ر : الجريدة الرسمية

ص : صفحة

ص.ص : من الصفحة إلى الصفحة

ط : الطبعة

ف : الفقرة

ق.إ.م : قانون الإجراءات المدنية

ق.إ.م.إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق.أ.و : قانون الأملاك الوطنية.

ق.ت.ع : قانون التوجيه العقاري.

ق.م : قانون المدني

م : المادة

م.ق : المجلة القضائية

ثانياً: باللغة الفرنسية:

Art : Article

Ed : Edition

In : Dans

Op.cit : (Opère-citato), Référence précédemment citée

P : Page

PP : De la page a la page

مقدمة

مقدمة

يعد المجال العقاري مجال بالغ الأهمية نظرا للقيمة المالية والاقتصادية والاجتماعية التي يمتاز بها خاصة في السنوات الأخيرة، مما يجعل الطلب عليه في تزايد مستمر، إلا أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من النزاعات نتج عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة ومعقدة، ما دفع بالمشرع الجزائري إلى سن مجموعة من القوانين لتنظيم العقار لاسيما ما يتعلق بتحديد قواعد إستعماله وشروط إمتلاكه والتصرف فيه واستغلاله واثبات كل الحقوق الواردة عليه لمنع المضاربة غير المشروعة تحقيقا للثقة والائتمان.

كما أقر كذلك لكل ذي مصلحة حق الطعن في الإجراءات وذلك عن طريق المنازعة فيها أمام المحافظ العقاري نفسه أو أمام القضاء.

ونظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، فإن المشرع الجزائري وكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية التي تستدعي القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية والتقنية بهدف تشخيص حدود جميع الممتلكات العقارية ومعاينة الحقوق العينية الواردة عليها، وتأسيس وثائق مسحية ورسوم تخطيطية على مستوى كل بلدية، ليشكل بذلك أساسا ماديا للسجل العقاري.

وتعتبر وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية المرجع الأساسي الذي يستند عليه في عملية الترقيم لإحتوائها على كل المعلومات والبيانات الضرورية لهذه العملية، فالترقيم هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية الأخرى في السجل العقاري التي جاء بها المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، وقد أجاز قانون الشهر لكل من له مصلحة أن يعترض على الترقيم، سواء كان مؤقتا أم نهائيا.

ومن خلال ما سبق تظهر أهمية هذه الدراسة المتمحورة في إبراز المقصود من الترقيم العقاري والمنازعات الناشئة عنه لأهميته في تطهير الملكية العقارية، الذي يمكنه عكس الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وكذلك محاولة إعطاء قراءة لكل من الأمر رقم 74-75 والمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والقانون رقم 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري، من خلال التطرق إلى منازعات تأسيس السجل العقاري، وكذا إجراءات الترقيم العقاري، وأخيرا كيفية تسوية منازعات الترقيم العقاري.

إن إختيارنا لدراسة موضوع منازعات الترقيم في التشريع الجزائري منبثق من أهمية الموضوع بالنسبة للسياسة الإقتصادية الحالية المنتهجة في الجزائر، ولمحاولة مواكبة تطوير السياسة العقارية التي انتهجها المشرع مؤخرا.

أما الهدف الذي نريد الوصول إليه من خلال هذه الدراسة هو محاولة تسليط الضوء على منازعات الترقيم العقاري، بالنظر إلى كثرتها، بالإضافة إلى تحليل واقع هذه المنازعات لإزالة الغموض على النصوص القانونية، الخاصة بالمجال العقاري وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون، وأخيرا كشف المستجدات المرتبطة بهذا الموضوع قدر المستطاع.

كما يجب الإشارة أن هناك من الباحثين من سبقونا في مناقشة بعض أفكار هذا الموضوع نذكر منها رسالة لنيل شهادة دكتوراه بعنوان منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري للطالبة لبيض ليلي، وكذا رسالة دكتوراه رحايمية عماد الدين بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، وغيرها من المقالات المشار إليها في قائمة المراجع لاحقا.

كما هو الحال لكل بحث علمي فقد كانت هناك مجموعة من الصعوبات واجهتنا خلال فترة إعداد هذه المذكرة، أهمها قلة المراجع التي تتناول بالتفصيل هذا الموضوع بالذات، وخاصة المراجع الجزائرية وإن وجدت، فغالبا ما تتعلق بجانب من جوانب الموضوع.

وبناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل أهم المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري ؟

ومن خلال هذه الإشكالية؛ نقسم بحثنا إلى فصلين

- الفصل الأول : منازعات الترقيم المؤقت.

- الفصل الثاني : منازعات الترقيم النهائي.

وبغرض معالجة هذه الإشكالية، سوف يتم إتباع خطوات المنهج الوصفي لوصف وتعريف الترقيم العقاري، ووصف العراقيل التي تواجه المحافظ العقاري أثناء أداء مهمته، ثم سلوك المنهج التحليلي لتحليل مختلف نصوص القانون من أجل الإجابة عن الإشكالية وجعل الموضوع أكثر ترابطا وتكاملا مع الإستعانة بلغة قانونية بسيطة وسهلة.

ويتم تنويع هذه الدراسة بخاتمة عامة تحوي أهم النتائج المتوصل إليها في البحث.

الفصل الأول

منازعات الترقيم المؤقت

عند إختتام عملية مسح الأراضي تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ويثبت هذا الإيداع بمحضر يحرره ويسلمه المحافظ العقاري، ثم يشرع في إعلام الجمهور بهذا المحضر، وذلك عن طريق نشره في الجرائد اليومية الوطنية ولصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي والأماكن السكنية التي يوجد بها العقار وذلك لمدة 04 أشهر، ويهدف هذا الإشهار الواسع السماح للمالكين إستخراج الوثائق المثبتة لمليكتهم العقارية الممسوحة من المحافظة العقارية.

لكن خلال هذه المدة يمكن أن تثار منازعات من طرف أصحاب الحقوق، وبالتالي فتح المشرع الجزائري المجال لهذه الفئة المتضررة للمطالبة بحقوقها وذلك برفع النزاع إلى الجهة المختصة.

لدراسة هذا الموضوع إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى المنازعات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري في (المبحث الأول)، ثم نتطرق إلى تسوية منازعات الترقيم المؤقت في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المنازعات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري

يتمثل السجل العقاري في مجموعة من البطاقات العقارية والتي تمسك على مستوى كل بلدية، ويتم إعداده على مستوى المحافظة العقارية، وذلك وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية مادية تتمثل في إجراء المسح العام للأراضي وأعمال قانونية تتمثل في إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية قصد القيام بإجراء الترقيم العقاري، وهذا تطبيقا لنصوص المواد 2، 3، 10، 11، 12 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، إلا أنه بالرجوع إلى الحياة العملية تثور عدة منازعات في هذا الشأن.

لهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى دراسة كل من المنازعات المتعلقة بإجراء مسح الأراضي العام في (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح والترقيم المؤقت في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المنازعات المتعلقة بإجراء مسح الأراضي العام

رغم أن أحكام المرسوم رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري قد صدر في سنة 1975 إلا أنه عرف تأخرا هاما من حيث تطبيقه، كون أن جزء صغير فقط من التراب الوطني قد تم مسحه، وباعتبار أن عمليات المسح مازالت متواصلة مما سيترتب عليه استمرار المنازعات المتصلة بهذه العمليات.

¹ أمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج. عدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

يتم إنطلاق عمليات مسح الأراضي بناء على قرار يصدره الوالي²، وبمجرد إفتتاح هذه العمليات تنشأ لجنة لمسح الأراضي، أما الأعضاء المكونين لهذه اللجنة فقد حددتهم المادة 07 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام من بينهم قاضي يعينه رئيس المجلس القضائي والمحافظ العقاري المختص إقليمياً.

تتخذ قرارات هذه اللجنة بموجب قرار من الوالي، ومهامها محددة في المادة 09 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام السالف الذكر

نظرا لكثرة العقارات وحجم مساحاتها في بلدية ما يصعب إجراء تحقيق لكل محيط البلدية دفعة واحدة، لهذا تقوم لجنة التحقيق أولاً بتحديد محيط البلدية وإنشاء المخطط الإجمالي له عن طريق تصويره من الأعلى بالطائرة، ثم تقسيمه إلى أجزاء كبيرة تسمى "أقسام" "section" وهذه الأقسام مجزأة بدورها إلى أجزاء تسمى "أماكن معلومة" "lieu dit" وهذه الأخيرة تجزأ إلى أجزاء تسمى "مجموعات الملكية" وكل مجموعة ملكية تحوي عدة عقارات التي قد تكون سكنات، أو قطع أرضية للبناء، أو أراضي فلاحية، أو محلات تجارية، وعليه فمجموعة عقارات تشكل مجموعة ملكية ومجموعة ملكية تشكل مكان معلوم ومجموعة أماكن معلومة تشكل قسم ومجموعة أقسام تشكل محيط البلدية.

عند إختتام العملية التنفيذية تودع مخططات المسح والوثائق الملحقة بها بمقر البلدية ليتمكن كل شخص الاطلاع عليها وعند الإقتضاء تقديم الاعتراضات في أجل شهر من تاريخ هذا الإيداع.

يشمل تصميم مسح الأراضي والذي يكون موضوع إعداد على مستوى كل بلدية لما يلي :

1- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

²المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد 30، الصادرة بتاريخ 07 أبريل 1992.

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

3- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 62-76 السالف الذكر.

وعليه فعملية مسح الأراضي هدفها تعريف وتوثيق كل العقارات لكي لا يبقى أي عقار مهما كان على مستوى الوطن مجهولا أو بدون عقد.

ومن أهم النزاعات التي يمكن أن تثور في هذه المرحلة تتعلق بخطأ في القياس وحساب المساحات (الفرع الأول)، أو تسجيل عقارات في حساب مجهول (الفرع الثاني)، كما قد تقوم بمناسبة إعداد عقود مشهرة بعد صدور قرار الوالي (الفرع الثالث).

الفرع الأول

أخطاء في القياس وحساب المساحات

قد يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافي نظرا لوجود فرق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح وتلك المقيدة في مصفوفة المسح، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها 20/1، وهذا الأمر قد أشار إليه بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة بناء على أحكام قضائية مثلا (الخبرة رقم 2000/265 والمعدة من قبل الخبير خير الدين عبادة والمودعة لدى كتابة ضبط محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب.ش) وفريق (ز)، حيث أشار في صفحتها السادسة إلى أنه خلال المسح الطبوغرافي وعند الأخذ بعين الاعتبار مخطط مسح الأراضي لولاية قسنطينة وجدناه بعيدا عن الحقيقة خلافا للمخطط المنجز من طرف الخبير فرانسوا لفيلاط الذي ينطبق إلى حد بعيد مع الواقع الميداني)³.

³ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، صص 146-147.

الفرع الثاني

تسجيل العقارات في حساب مجهول

تنشأ هذه الحالة نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص للسندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج بسبب عدم تحلي فرقة المسح بالجدية والدقة اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما ينتج عدم حضور المعنيين لعمليات المسح⁴.

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح والترقيم المؤقت

تكون وثائق المسح الناتجة بمناسبة الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية، ويتم إعداد ثلاث نسخ من هذه الوثائق :

- نسخة تودع بمقر البلدية ليتمكن الجمهور الاطلاع عليها .
- نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعينة، وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية⁵.
- نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

لكن خلال هذه المرحلة يمكن أن تثار إحتجاجات من قبل الأشخاص الذي لهم مصلحة في ذلك.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة كل من منازعات إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في (الفرع الأول)، ثم سنتحدث عن إجراء الترقيم المؤقت في (الفرع الثاني).

⁴ بلقاضي أمينة، وعلي ليندة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016، ص.75.

⁵ALAIN Fournier, publicité foncière, Dalloz, France, 2004.

الفرع الأول

منازعات إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

يعمل المحافظ العقاري على فحص ومراقبة الوثائق المساحية المودعة أمامه من حيث الكمية والنوعية، فإذا لاحظ أي نقص في هذه الوثائق يقوم بإرجاعها إلى مصلحة المسح من أجل تصحيحها⁶، لهذا وضع المشرع الجزائري وسيلتين قانونيتين والمتمثلتين في رفض الإيداع أو رفض الإجراء في حالة قبوله للإيداع.

أولاً: قرار رفض الإيداع

يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بعد إستكمال الشروط الواجب توافرها فيها من حيث تعيين العقارات وتعيين الأشخاص وضرورة صدورها في شكل رسمي دون إغفال قاعدة القيد المسبق للعقد.

1-تعريف قرار رفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وآجال قانونية يجب إحترامها لما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له⁷.

2-حالات رفض الإيداع

1-رفض الإيداع الكلي

يجوز للمحافظ العقاري إصدار قرار رفض الإيداع إذا تبين له نقص في البيانات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها في عملية المسح، ويعتبر هذا الرفض أصلاً لإجراء فوري وكلي،

⁶ جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017، ص.228.

⁷ مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة 2016، ص.93.

لأنه يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات فقط.

ب- رفض الإيداع الجزئي

هناك إستثناءات عن هذه القاعدة بحيث يكون فيها رفض الإيداع جزئياً والتي نصت عليها المادة 106 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهي :

1- حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، فالوثيقة المودعة في هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشيوع حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض منهم دون البعض الآخر.

2- حالة المزايدة حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة شاملة وتتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأرضي التي تمت بمقتضاها المزايدة أو البيوع المتميزة.

3- حالة إذا كانت الوثائق المودعة قصد الشهر تتضمن إمتيازات أو رهون أو نسخة التنبية المساوية للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقاً للشروط القانونية، أما الرفض فإنه يطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

3- أسباب رفض الإيداع

يكون رفض الإيداع لعدة أسباب تم تحديدها على سبيل الحصر في المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁸ وهي كالآتي:

⁸ مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج. عدد 30، الصادرة بتاريخ 19 ماي 1993

-عدم تقديم الدفتر العقاري، وذلك في الحالة التي يتعلق فيها الإجراء بعقار واقع في منطقة ممسوحة.

-عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية.

-تخلف التصديق على هوية الأطراف أو على الشرط الشخصي في الحالة التي يشترط فيها طبقاً للمواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

-عدم تسليم أي من الوثائق الواجب تقديمها للمحافظ العقاري أو عدم تضمنها البيانات المطلوبة.

-عند مخالفة شرط تعيين العقارات سواء بعدم التعيين أو بعدم دقته.

-عدم إحتواء الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 من الأمر رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.

-عند مخالفة الشروط الشكلية في تحديد العقود المطلوب شهرها لما يظهر ذلك من خلال فحص الصور الأصلية أو نسخ هذه العقود المودعة (الملحق رقم 1).

-في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فيما يخص الوثائق الملحقة التي تقدم مع المحرر المطلوب شهره، وذلك في حالة تخلفها أو إغفال شرط من شروط تحريرها أو عدم مطابقتها أو عدم إحتوائها على البيانات المحددة.

ويضاف إلى هذه الحالات حالتين إثنين نصت عليهما المادة 535 من قانون التسجيل⁹ وهما:

⁹أمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، معدل ومتمم، ج.ر.ج.ج، العدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1976.

-حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، أو ما يعبر عنه بعدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

-حالة عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع.

كما يجب على المحافظ العقاري قبل أن يقرر رفض الإيداع وتبليغه للقرار أن يبحث عن أسباب أخرى للرفض، وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة وتفادي رفض الإيداع مرة أخرى.

4- شكل رفض الإيداع

يتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة مكتوبة في شكل قرار إداري توجه لمودعي العقود أو المحررات، ويحدد بموجبها تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك.

5-تبليغ قرار رفض الإيداع

يبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة.

أما فيما يخص إجراءات التبليغ، فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم المباشر والشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار بالاستلام طبقا لنص المادة 108 من المرسوم التنفيذي 76-63 السالف الذكر.

ثانياً: قرار رفض إجراء الشهر

1- تعريف قرار رفض إجراء الشهر

الشهر العقاري هي وسيلة وضعتها الدولة لإعلان الأشخاص والتي تتضمن معلومات دقيقة عن الحقوق العقارية والمتمثلة في الوصف المادي والقانوني للعقارات¹⁰.

يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بقبول إيداع الوثائق بمصلحته مع رفض إجراء الشهر، وذلك إذا تبين له سبب من أسباب الرفض سواء عدم تعيين العقارات تعييناً دقيقاً أو الأطراف أو عدم إرفاق الوثائق التي طلب منه استكمالها أو أنها مخالفة للنظام العام والآداب العامة.

2- أسباب رفض إجراء الشهر

تتمثل أسباب رفض الإجراء حسب المادة 101 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فيما يلي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة غير متطابقة.
- عندما تكون مراجعة الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجدول قيد الرهون والإمتميازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو منصوص عليه في المادة 65 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقة العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف والحائز الأخير المحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.

¹⁰ بوعاية مريم، عماري فوزية، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص.35.

-عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.

-عندما يكون موضوع العقد المحرر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنظام العام¹¹.

3-تبليغ قرار رفض إجراء الشهر

في الحالات السابقة يقوم المحافظ العقاري بتقديم تبليغ مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة أو عن طريق رسالة مضمّنة الإشعار بالوصول على أن يكون القرار مؤرخ وموقع عليه ختم المحافظ العقاري¹²، ويعطي هذا الأخير مهلة 15 يوم تسري من تاريخ التبليغ لمحرر الوثيقة من أجل تصحيح الخطأ الذي صدر بموجبه رفض الإجراء.

إذا قام المودع بإستكمال الوثيقة الناقصة خلال مدة 15 يوم يباشر المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" ويكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع.

أما في حالة أن المبلغ له لم يقم بإصلاح العيب أو لم يقم بإيداع الوثائق التعديلية يقوم المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع ويوضح فيها :

-تاريخ قرار الرفض.

-النص الذي يبرر هذا الرفض.

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار الرفض النهائي خلال مدة 08 أيام من تاريخ إنتهاء مهلة 15 يوم وذلك إما بالتبليغ الشخصي أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار

¹¹بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007، ص.53.

¹²بوعاية مريم، عماري فوزية، مرجع سابق، ص.34.

بالاستلام¹³، غير أنه إذا تبين للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر أنه قد أخطأ عند قبوله وقيامه بالشهر، فما عليه في هذه الحالة إلا إتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة ويقوم مباشرة بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الرفض من أجل أن يباشر هذا الأخير دعوى قضائية إستنادا للصلاحيات المخولة له بموجب المادة 10 من المرسوم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري¹⁴ ضد المستفيد من عملية الشهر من أجل إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والأنظمة المتعلقة بالحفظ العقاري مع وجوب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية، وذلك حسب المادة 3/17 من ق.ا.م.¹⁵ والتي تنص على " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديما في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار."

كما تجدر الإشارة إلى أن قرار رفض الإجراء الصادر من طرف المحافظ العقاري يمكن أن يكون محل طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة إختصاص المحافظة العقارية، وذلك خلال مدة شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وذلك حسب المادة 110 الفقرة الأخيرة من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص:

" وإن تاريخ الإشعار أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه يحدد نقطة انطلاق أجل الشهران الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري."

¹³ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البليدة، 2001 ص.136.

¹⁴ مرسوم تنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم ج.ر.ج.ج. عدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

¹⁵ قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج. عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

الفرع الثاني

مفهوم الترقيم المؤقت

بعد الإنتهاء من الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية مسح العام للأراضي يتم إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية من أجل القيام بعملية الترقيم.

لهذا سنتطرق في هذا الفرع إلى دراسة أولا تعريف الترقيم المؤقت وحالاته ثم بيان الجهة المختصة ثانيا وأخيرا الآثار القانونية المترتبة عن عملية الترقيم المؤقت ثالثا.

أولا: تعريف الترقيم المؤقت وحالاته

1-تعريف الترقيم المؤقت

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه لوثائق المسح، وذلك تطبيقا لنص المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، مراعيًا في ذلك قوة السند والحيازة كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية (الملحق رقم 2).

كما أن الطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة إلا بعد ترقيمها¹⁶.

2-حالات الترقيم المؤقت

نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على الحالات التي يتم فيها الترقيم المؤقت، وهما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر وترقيم مؤقت لمدة سنتين.

¹⁶ حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط الثالثة عشرة، دار هومو للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص.350.

1- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

يقصد به ترقيم عقار أو حق عيني مؤقتا ولا يحوز طابع الترقيم النهائي إلا بعد إنقضاء أجل 04 أشهر من يوم إتمام هذا الترقيم، وذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها سندات ملكية كافية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب¹⁷، ويصبح نهائيا بعد إنقضاء مدة 04 أشهر في حالة عدم تلقي

المحافظ العقاري لأي إعتراض يتعلق بحق الملكية¹⁸، أو في ما سجلت أو رفضت الإعتراضات التي قد حدثت (الملحق رقم 3).

وما يؤكد ذلك هو ما وصلت إليه المحكمة العليا إذ تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا.

حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري الذي هو رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه.

وحيث أن القضاة لم يراعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر وأغفلوا الإطلاع عليها، مما يجعل القرار قد جاء فاقد للأساس القانوني ومخالف للقانون الساري المفعول وهو الأمر الذي يجعله عرضة للنقض والإبطال¹⁹.

¹⁷خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط الثانية، دار هومو للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.ص.114.

¹⁸ زيتوني مريم، ماحي سهام، طرق إكتساب الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016، ص. 139.

ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يعتبر الترقيم لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات إثبات كافية أو معترف بها، وذلك حسب المادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، بالتالي يعتبر أصحابها فقط حائزين (الملحق رقم 4)، لأنهم لم يثبتوا مدة الحياة بالتقادم كون سنداتهم ضعيفة أو منعدمة قانوناً، ويمكن لمن له المصلحة الاعتراض على هذا الترقيم.

يمكن إلغاء أو تعديل هذا الترقيم المؤقت من طرف المحافظ العقاري، إذا أبلغ هذا الأخير بوقائع قانونية تسمح له بصفة مؤكدة تثبت الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري كظهور المالك الحقيقي، ويصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء مدة سنتين دون تسجيل أي اعتراض خلال هذه المدة²⁰.

ج- الترقيم لصالح الدولة

قد يصادف مرور فرقة المسح على أرض الميدان غياب تام لملاك العقارات وهذا ما يصعب عليهم معرفة ملاك هذه القطع وتحديد سندات ملكيتها، وهذا ما يجعل عملية الترقيم صعبة، ففي مثل هذه الأحوال فإن هذه الأملاك ترقم لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وذلك لمدة 15 سنة على أن يصبح هذا الترقيم لصالح الدولة بعد مرور هذه المدة في حالة عدم ظهور أي اعتراض من الغير أو ظهور المالك الحقيقي لهذه الملكية، وذلك تطبيقاً لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018²¹ المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على ما يلي "تعدل

¹⁹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 367717 مؤرخ في 15 نوفمبر 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2006، ص. 413.

²⁰ جقيوط محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر 1، 2013، ص. 18.

²¹ قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية، ج.ر.ج.ج. عدد 76، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر الفقرة 1 " يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية".

بعد انقضاء مدة 15 سنة يرقم العقار ترقيميا نهائيا لفائدة الدولة، وذلك حسب المادة 23 مكرر الفقرة 05 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي تنص على " بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة".

ثانيا : الجهة المختصة بإجراء الترقيم المؤقت

من أهم تقسيمات المحافظة العقارية نجد قسم ترقيم العقارات الممسوحة، الذي يتولاه المحافظ العقاري، إذ يقوم بدوره بالترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه لوثائق المسح²²، عملا بنص المادة 11 الفقرة 1 من المرسوم 63-76 السالف الذكر التي جاء فيها " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق مسح الاراضي".

ثالثا: الآثار القانونية للترقيم المؤقت

حسب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري²³ فإن شهادة الترقيم تكون إسمية، وفي حالة وفاة صاحبها فعلى الورثة أن يقوموا بتقديم طلب إلى المحافظ العقاري من أجل تسليم شهادة ثانية وذلك خلال مدة سنة من وفاة صاحب الشهادة وإلا

²²حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دط، دار هومو للنشر، الجزائر، 2009، ص.352.

²³قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج. عدد 55، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1990

سقط حقهم في ذلك، كما أن هذه الشهادة تمنح الحق في الحصول على رخصة البناء، وكذا قرض من المؤسسات المالية المؤهلة لذلك²⁴.

غير أنه يمكن أن يطرح إشكال عملي بجوار تصرف صاحب شهادة التقييم المؤقت في العقار، بإعتبار أن المادة 43 من قانون التوجيه العقاريخولت له حرية التصرف ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك، بإعتبار أن الحقوق الممنوحة لصاحب شهادة الحيازة تتصرف لصاحب شهادة التقييم المؤقت.

²⁴ زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد بن أحمد، وهران 2، 2016، ص. 139.

المبحث الثاني

تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

بعد إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية يباشر المحافظ العقاري بترقيم العقارات، مما يجعل هذا الأخير محل نزاع من قبل الأشخاص الذين حضروا أو تغيبوا أثناء القيام بعملية المسح نتيجة للضرر الكبير الذي لحق بأموالهم، لهذا منح المشرع الجزائري لهؤلاء الأشخاص فرصة الطعن في هذا الترقيم ومراجعته بإتباع إجراءات معينة أمام الجهة المختصة.

لدراسة هذا المبحث قمنا بتقسيمه إلى التسوية غير القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت في (المطلب الأول)، ثم سنتطرق إلى تسوية منازعات الترقيم المؤقت قضائيا في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

التسوية غير القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت

قبل رفع النزاع إلى القضاء فإن القانون أقر بعض الإجراءات الأولية تسبق النزاع القضائي والتي يجب مراعاتها والمتمثلة في التسوية الإدارية مع المحافظ العقاري، وذلك عن طريق تقديم طلب الترقيم لمدير الحفظ العقاري، ويتم تسليم وصل لمودع الطلب بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري في الآجال المحددة بترقيم العقار ترقيما نهائيا وتسليم الدفتر العقاري لصاحبه، إذا توافرت فيه شروط الترقيم النهائي أو تسلم له شهادة الترقيم المؤقت إذا توافرت فيه شروط الترقيم المؤقت، وهذا ما سيتم التطرق إليه بالتفصيل في الفروع التالية .

الفرع الأول

الإحتجاجات الناشئة عن عملية الترقيم المؤقت

يوجه المالكين إعتراضاتهم أثناء إعداد مسح الأراضي للجنة مسح الأراضي التي تقوم بفحص وإعطاء رأيها وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم فإنها تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة وتمنح للمالكين مدة 03

أشهر من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وذلك حسب المادة 14 من المرسوم 62-76 متعلق بإعداد مسح الأراضي والتي تنص " يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الإجراء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.

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

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

ويجب على الطرف المحتج على الترقيم المؤقت أن يبلغ خصمه والمحافظ العقاري بهذا الإحتجاج، وذلك بموجب رسالة موصى عليها حسب المادة 15 الفقرة 1 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص " يبلغ كل إحتجاج 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 الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

كما يجب على المحافظ العقاري أن يولي إهتمامه للأجال القانونية لقبول الاعتراضات المقدمة إليه مع مراعاة ما يلي :

-حالة إثارة هذه الاعتراضات خارج أجالها القانوني: أين يصبح ترقيميا نهائيا فلا يكون للمعترضين خيار إلا اللجوء إلى القضاء.

-حالة إثارتها في آجالها القانوني: ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بإستدعاء الأطراف المتنازعة قصد محاولة إجراء مصالحة بينهما²⁵.

أولاً:محاولة صلح ناجحة

إذا إتفق الأطراف على أن النزاع المثار يعكس الوضع القانوني للعقارات المعنية بالتقييم فإن إتفاقهم المدرج في محضر المصالحة(الملحق رقم 5) يكون له قوة الإلزام، وذلك حسب المادة 15 الفقرة 2 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي تنص على " تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص".

أما إذا كانت نتيجة المصالحة موضوع تغيير لمحتوى وثائق المسح، فعلى المحافظ العقاري أن يبلغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي.²⁶

ثانياً: محاولة صلح فاشلة

وهنا نميز بين حالتين:

1- غياب المعارض

يقصد بالمعارض الشخص الذي يقوم بالإعتراض على التقييم العقاري المؤقت المنفذ من طرف المحافظ العقاري، والمقدرة بأربعة أشهر أو سنتين، كما نص عليه المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، أو يعترض على عملية معاينة حق الملكية العقارية في

²⁵حمدي عمر باشا، زروقي ليلي،مرجع سابق.ص.353

²⁶ سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص.95.

إطار أحكام القانون رقم 02-07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طرق تحقيق عقاري²⁷، وهذا ضمن الآجال المحدد لذلك.

بعد تحديد تاريخ جلسة الصلح، خلال ثمانية أيام التي تلي تاريخ تقديم الاعتراض سواء بالنسبة للترقيم العقاري أو معاينة حق الملكية العقارية، يلاحظ غياب المعارض وحضور المعارض ضده.

في هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري أو المحقق العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها شهر بعد إرسال الاستدعاءات إلى كلا الطرفين.

في حالة غياب المعارض أثناء الجلسة الثانية يقوم المحافظ العقاري أو المحقق العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح (PV de carence) (الملحق رقم 6)، ومن ثم يعتبر الإعتراض بدون أثر مع إخطار المعارض بذلك.

2- غياب المعارض ضده

إن المعارض ضده هو الشخص الذي إستفاد من الترقيم المؤقت أو الذي طالب بالحصول على سند ملكية في إطار القانون رقم 02-07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

أثناء جلسة الصلح يلاحظ المحافظ العقاري أو المحقق العقاري حضور المعارض وغياب المعارض ضده، في هذه الحالة يجب تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ إنعقادها شهر، بعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين.

في حالة غياب المعارض ضده أثناء الجلسة الثانية، يتعين على المحافظ العقاري أو المحقق العقاري إعداد محضر عدم صلح (الملحق رقم 7) مع إحترام أحكام المادة 15 من المرسوم رقم

²⁷ أمر رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2007.

63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وأحكام المادة رقم 12 من القانون 07-02 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري²⁸.

كما يجب في كلا الحالتين وبعد محاولة الصلح الثانية، إبلاغ الأطراف بالنتائج²⁹، وعندئذ فإن للطرف المحتج مهلة 06 أشهر من تاريخ تبليغه بهذا المحضر لرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة، وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

أما إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة 06 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع الدعوى، فعليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري³⁰.

الفرع الثاني

تسوية منازعات الترقيم باسم الدولة

أثناء قيام لجنة المسح بالأعمال الميدانية وعند إجراء معاينة لعقار، قد يتعذر معرفة المالك الحقيقي للعقار، وذلك لعدم تقدم أي شخص ما بطلب مسحه مما يؤدي بالمحافظ العقاري بترقيم هذا العقار في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"³¹ ذلك نظرا لعدم وجود أي دليل يوحى بصاحب العقار، وهذا ما ينجر عنه نزاعات ترجع إلى عدة أسباب منها عدم مراعاة الدقة أثناء مباشرة إجراءات المسح أو لعدم إعلام الجمهور بهذه العملية، ويتم تسوية ومراجعة هذا الترقيم وفقا للحالات التالية:

²⁸التعليمية رقم 7285 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

²⁹ بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص.137.

³⁰ سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، مرجع سابق، ص.96.

³¹ التعليمية رقم 4060 المؤرخ في 5 أفريل 2018 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

-المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

-وهذه المادة والتعليمية المذكورة أعلاه الهدف منها هو تفادي وإنهاء ما يسمى المجهول في عملية المسح للعقارات التي لا مال لها.

أولاً: حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر

على الأشخاص الذين تم ترقيم عقاراتهم ترقيمياً لمجهول وهم في الحقيقة مالكيها بسندات رسمية أن يقوم بتقديم اعتراضاتهم والمطالبة بترقيم العقار لفائدتهم وذلك بتقديم طلب لتسوية الترقيم العقاري على ورق يودع لدى المحافظة العقارية وهذا الأخير يحتوي على بيانات المسح (رقم الحساب، القسم المسحي، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة)، يودع على نسختين ويكون مرفقاً بملف يتكون من نسخة أصلية أو نسخة مصادق عليها من السند القانوني للملكية يضاف إليه فريضة في حالة الوفاة³².

لكن قد يكون سند الملكية المقدم غير مشهر في تلك المحافظة، ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري الحصول على جميع المعلومات الخاصة به، إذ يمنح له مدة 08 أيام إذا كانت المستندات متواجدة في محافظة عقارية لنفس الولاية، أو مدة 15 يوم في حالة تواجدها خارج الولاية³³.

وعليه يشرع المحافظ العقاري في دراسة الطلب الذي يتعين عليه التحقق من سند الملكية المقدم من طرف المعارض ومقارنته بالعقار الذي سجل في حساب مجهول من حيث مدى توافق بين المعلومات الواردة في السند مع وضعية العقار³⁴.

ثانياً: حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر

يتم تسوية منازعات الترقيم لحساب مجهول في حالة عدم حيازة طالب الترقيم لسند مشهر بإتباع الإجراءات الواردة في المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 04 سبتمبر 2004³⁵ وهي:

³² بوعاية مريم، عماري فوزية، مرجع سابق، ص. 40.

³³ بلقاضي أمينة، وعلي ليندة، مرجع سابق، ص. 75-76.

³⁴ المرجع نفسه.

1- حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانونا :

يتعلق الأمر بالسندات المحررة خلال فترة الاستعمار والتي أضفت الصفة الرسمية والحجية الكاملة في الإثبات رغم عدم خضوعها للشهر³⁶ باعتبار أن الشهر آنذاك كان إختياريا بالإضافة إلى العقود العرفية المحررة قبل صدور قانون التوثيق³⁷.

2- حالة وجود سند عقاري غير كاف :

يتعلق الأمر بالعقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ فهذه السندات حتى ولو كانت باطلة في نظر التشريع والقضاء، إلا أنه يمكن الإستدلال بها على الحياة القانونية.

3- حالة عدم وجود أي سند :

يجب التأكد من أن الشخص المطالب بالترقيم والمعترض على عملية الترقيم لمجهول أنه كان يمارس حياة حقيقية على العقار، وذلك عن طريق تحقيق ميداني بشرط تدعيم إدعائه بشهادة شخصين مدلى بها أمام الموثق، وذلك حسب المادة 23 مكرر الفقرة 2، 3 و 4 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي تنص "في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحياة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم

³⁵ مذكرة رقم 4618 المؤرخ في 04 سبتمبر 2004 الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول وحالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

³⁶ بوبعاية مريم، عماري فوزية ، مرجع سابق، ص. 41.

³⁷ بلقاضي أمينة، وعلي ليندة، مرجع سابق، ص. 76.

المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) بإسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق."، وما يؤكد هذا هو قرار المحكمة العليا والذي جاء فيه "...حيث رفع المطعون ضده طلباً مقابلاً يرمي إلى الإشهاد له بإكتساب العقار موضوع النزاع بالتقادم طبقاً للمادة 827 ق.م.ج.³⁸ وإستجاب قضاة الموضوع لطلبه بعدما شهدوا على توفر شروط المادة المذكورة بخصوص أجل خمسة عشر سنة لحيازة مستمرة علنية دون تلبس..."³⁹

يقدم هذا الطلب إلى مدير الحفظ العقاري، وليس إلى المحافظ العقاري الذي يتولى بدوره مراسلة مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي، إذ تتولى الأولى البحث عما إذا كان العقار المطلوب ترقيمه لا يدخل ضمن أملاك الدولة، أما هذه الأخيرة فتتولى عن طريق فرقة المسح ومن جديد التنقل ميدانياً قصد معاينة الحدود وإعداد بطاقة التحقيق مع جمع كل الوثائق والمعلومات اللازمة من أجل إرسالها إلى المحافظ العقاري الذي يقوم بعملية الترقيم وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمعني.⁴⁰

أما في حالة غياب الشهود عند قيام الشخص بالإعتراض على عملية الترقيم لمجهول لا يستطيع إثبات أنه المالك الحقيقي للعقار، بإعتبار أنه لا يملك سندات رسمية لإثبات الملكية، لذلك لا يعتد بهذا الإعتراض أمام الموثق ويصبح باطلاً.⁴¹

³⁸ أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،

ج.ر.ج.ج، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

³⁹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448006 مؤرخ في 14 ماي 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص

بالاجتهاد القضائي، ج الثالث، 2010، ص.107.

⁴⁰ بلقاضي أمينة، وعلي ليندة، مرجع سابق، ص.76-77.

⁴¹ بوبعاية مريم، عماري فوزية، مرجع سابق، ص.41.

المطلب الثاني

التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت

يتم اللجوء إلى القضاء في مرحلة إعداد مسح الأراضي عندما لا يتفق المالكين على حدود ملكيتهم وأخفقت لجنة مسح الأراضي في التوصل إلى التوفيق بينهم، إذ يحق حينئذ للمالك الذي يعتبر نفسه متضررا من عملية تحديد الحدود رفع دعوى قضائية لتثبيت ملكية على جزء من العقار المتنازع عليه وذلك أمام الجهة القضائية المختصة⁴².

إن عدم إحترام أجل 03 أشهر المحددة في المادة 14 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام لرفع الدعوى ليس أجلا مسقطا للدعوى، ولكن أثره الوحيد هو جعل الحدود نهائية والتي ستؤخذ بعين الاعتبار من قبل المحافظ العقاري أثناء ترقيم العقار.

بالتالي يمكن في كل الأحوال للمالك الذي يعتبر نفسه متضررا منازعة الحدود التي تثبت أثناء عملية المسح ولو إنقضى أجل 03 أشهر، ولكن في هذه الحالة فإن الدعوى ستخص ملكية الحق العيني المتنازع عليه، وتوجه ضد الترقيم في السجل العقاري الذي قيده المحافظ العقاري، فيتعلق الأمر حينئذ بمنازعة في الترقيم العقاري التي تخضع لأحكام خاصة ولإجراءات متميزة.

الفرع الأول

الجهة المختصة بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت

هناك فرق بين رفع الدعوى أمام الجهة القضائية أثناء إعداد مسح الأراضي بمقر البلدية أو رفعها أثناء إجراء الترقيم العقاري الذي قام به المحافظ العقاري، إذ أنه في الحالة الثانية لاسيما إلغاء أو تعديل الترقيم النهائي فإن الدعوى تدخل في إختصاص المحكمة الإدارية أي أمام القضاء الإداري الذي يعرف بثقل إجراءاته وتحفظه الشديد في إلغاء أو تعديل قرار المحافظ العقاري الذي لم يتخذ إلا بعد القيام بتحقيق عقاري معمق وفحص دقيق للوثائق المقدمة، ومن جهة

⁴² بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص.220.

أخرى كون الأمر يتعلق أكثر بنزاع عقاري وليس بنزاع إداري ففي كثير من الأحيان، فإن المتنازعي قد يلجأ إلى وسائل تسوية لوقف الفصل في الدعوى المطروحة أمام المحكمة الإدارية عن طريق الاحتجاج بمسألة أولية مأخوذة من الملكية العقارية.

في كل الأحوال إذا قرر المالك المعارض رفع دعواه أثناء إيداع مخطط مسح الأراضي، فإن هذه الدعوى ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقعة في دائرة إختصاصها العقاري المتنازع عليه.

وإذا تعلق الأمر بترقيم مؤقت في السجل العقاري بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص، فإن الجهة القضائية المختصة للفصل في هذا النزاع هو القسم العقاري التابع للمحكمة⁴³.

أما قضاء المحكمة العليا ومجلس الدولة مستقر فيما يخص إختصاص القسم العقاري عندما يتعلق الأمر بنزاع حول ترقيم مؤقت في السجل العقاري حيث يتم الفصل في الاعتراض علالترقيم المؤقت بالترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها وعند

الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالترقيم عملاً بأحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁴⁴

لكن في حالة أن النزاع بين طالب إثبات الملكية وأشخاص معنوية إدارية (كالولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، فإن المحكمة الإدارية هي المختصة نوعياً وفقاً لنص المادة 800 من ق.ا.م.ا التي تنص "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية".

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

⁴³ المادة 516 من ق.ا.م.إ.

⁴⁴ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 246259 صادر بتاريخ 25 فيفري 2004، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2012، ص.383.

الفرع الثاني

الإجراءات التي تتبع أمام الجهة المختصة

باعتبار أن النزاع يتعلق بعقار لم يتم ترقيمه بعد في السجل العقاري فلا مجال لإشهار عريضة إفتتاح الدعوى، ويجب على الطرفين تقديم عقودهما، وإذا تعلق الأمر بعقار أكتسب بالتقادم يجب تقديم الدليل على الحيازة لمدة 15 سنة.

يفصل القاضي في الدعوى مرتكزا على هذه الوثائق والأدلة بالنظر إلى طبيعة النزاع، فالقاضي سيعين خبيرا أو سيأمر بإجراء تحقيق بسماع الشهود لتحديد صاحب الملكية أو جزء من الملكية المتنازع عليها، وعلى أساس نتائج الخبرة أو التحقيق سيصدر القاضي حكمه.

قد ترفض دعوى المدعي بسبب أنه لم يثبت ملكيته للحق العيني المتنازع عليه، كما قد تقبل دعواه بالحكم على خصمه.

يجوز لكلا الطرفين حسب الحالات المطالبة بالحقوق المثبتة في الحكم الصادر حسب منطوق الحكم الصادر، فالحدود التي كانت مؤقتة قد تصبح نهائية أو قد تعدل، ويجب على الطرف المحكوم له تسليم الحكم إلى المحافظ العقاري من أجل تنفيذه، ويجب أن يكون الحكم المسلم إلى المحافظ العقاري نهائيا وممهورا بالصيغة التنفيذية.

باعتبار أن النزاع متصل بإجراءات إعداد الدفتر العقاري فقد يشترط المحافظ العقاري أن يكون الحكم بات أي غير قابل لأي طعن من الطعون عادية أو غير عادية.

يفصل القاضي في المعارضة على الترقيم المؤقت بالنظر إلى قانونية وحجية الوثائق والسندات المحتج بها من قبل الطرفين المتخاصمين، وعند الضرورة سيطبق أحكام المادة 818 من ق.م.ج والتي تنص على أن "...الحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني. فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سنداهما كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ"، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 25 فيفري 2004 السالف الذكر.

خلاصة الفصل الأول

نستخلص من هذا الفصل أهم النقاط التالية:

-إن عملية المسح العام للأراضي هي أداة لتجسيد حق الملكية العقارية وذلك عن طريق حصول أصحابها على دفاتر عقارية من خلال قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات، وعلى إثر هذه العملية تنشأ نزاعات تتعلق بالخصوص في أخطاء القياس وحساب المساحات، وكذلك تسجيل العقارات في حساب شخص مجهول نتيجة عدم تقديم سندات كافية لإثبات الملكية أثناء ترقيمها أو لعدم التزام لجنة المسح بالجدية والدقة في أداء مهامها، وكذا في حالة إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي.

-يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، إذ يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من مدى قانونية ومشروعية هذه الوثائق ومطابقتها للنظام العام والآداب العامة، فالقانون منح لهذا الأخير سلطة رفض الإيداع وسلطة رفض إجراء الشهر في حالة وجود عيب أو نقص في الوثائق المودعة لدى المحافظة العقارية.

-بعد إستلام المحافظ العقاري لوثائق المسح المودعة لديه ومراقبتها يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

-بالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجد أنه ذكر حالات الترقيم المؤقت وآجالها القانوني لتقديم الاعتراضات أمام الجهة المختصة.

-أثناء إجراء الترقيم المؤقت يمكن للمتعارضين تقديم اعتراضاتهم وإحتجاجاتهم لتسوية الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري خلال الآجال المحددة قانونا.

-بعد تلقي المحافظ العقاري الاعتراضات يجمع الأطراف المتعارضة من أجل محاولة إجراء الصلح بينهم.

-في حالة إتفاق الأطراف أي نجاح الصلح يعد المحافظ العقاري محضر خاص لذلك، ويدرج نتائج الصلح في محضر.

-أما في حالة فشل محاولة الصلح يدرج المحافظ العقاري نتائج عدم الصلح في محضر عدم الصلح، وفي هذه الحالة يتعين على الطرف المعارض رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، وذلك خلال أجل 06 أشهر من أجل تسوية الترقيم المؤقت إعتماذا على النصوص القانونية التي تحكم النزاعات الخاصة بالترقيم المؤقت والمتمثلة في الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

-ما يثير الإنتباه في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت هو توزيع الإختصاص بينالقضاء العادي والقضاء الإداري إعتماذا في ذلك على المعيار العضوي، بحيث إذا تعلقت منازعات الترقيم المؤقت بأحد الأشخاص الخاضعين للقانون العام، فيعود الاختصاص فيها إلى القضاء الإداري، أما إذا تعلق الأمر بالأطراف الخاضعين للقانون الخاص فيؤول الإختصاص إلى القضاء العادي.

الفصل الثاني

منازعات الترقية النهائي

يترتب عن عملية الترقيم النهائي منح الدفتر العقاري أي سند الملكية، لكن بالرغم من هذا الأثر الهام للشهر العيني إلا أن المشرع الجزائري أجاز للأطراف المتضررة المطالبة بإعادة النظر فيه، عن طريق الطعن أمام القضاء دون أن يقيد به بأجل مسقط أو محدد، وبالتالي فهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من بعد فوات أجال طويلة من صيرورة الترقيم النهائي وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري وهذا ما يشكل نقطة ضعف في نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، وذلك بالتأثير سلبا على غاية نظام الشهر العيني لأنه يؤدي إلى عدم إستقرار الملكية العقارية في بلادنا ويقلل من درجة الائتمان العقاري، إذ يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد.

نظرا لأهمية الترقيم النهائي، سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة علاقة الترقيم النهائي بالدفتر العقاري في (المبحث الأول)، ثم الإنتقال إلى دراسة تسوية منازعات الدفتر العقاري في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

علاقة الترقيم النهائي بالدفتر العقاري

تنص المادة 12 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالکها سندات وعقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية."

يتضح من خلال هذه المادة أنه في حالة ما إذا كان السند القانوني للملكية ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون موضوع ترقيم نهائي.⁶²

يسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية⁶³ (الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية الأخرى).

أما في حالة الشيوع يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية.⁶⁴

كما يجوز للمالك على الشيوع الاتفاق بتعيين وكيل عنهم بموجب وكالة⁶⁵ من أجل سحب الدفتر العقاري والاحتفاظ به⁶⁶، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.

⁶² بوصبيح صالح مسعودة، إجراءات عملية المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2015، ص.42.

⁶³ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص.351.

⁶⁴ بلول حنيفة، شعبي فطيمة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص.53.

⁶⁵ فان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011، ص.125.

⁶⁶ عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص.351.

ما يلاحظ عمليا أن الأحكام القضائية بإعتبار أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية⁶⁷.

من أجل دراسة هذا المبحث قمنا بتقسيمه إلى مفهوم الترقيم النهائي في (المطلب الأول)، ثم سنتطرق إلى مفهوم الدفتر العقاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الترقيم النهائي

يتم ترقيم العقارات ترقيميا نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالکها أو أصحاب الحقوق على سندات أو عقود قانونية ثابتة غير منازع فيها من الغير ولا تترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه لصاحبه، أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية⁶⁸، كما يعد الترقيم نهائيا إذا تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي، وذلك في حالة عدم تسجيل أي إعتراض على الترقيم المؤقت أو في حالة إحالة الإعتراض على القضاء ويثبت عدم جدواه.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيمات النهائية إلا عن طريق القضاء، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها حيث لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة

⁶⁷ عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة لخضر، باتنة، 2010، ص.70.

⁶⁸ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص.115.

عن الترقيم النهائي للعقارات الممسدة في الدفتر العقاري إلا قضائياً⁶⁹.

لهذا سننظر في هذا المطلب إلى دراسة تعريف الترقيم النهائي في (الفرع الأول)، ثم حالات الترقيم النهائي في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف عملية الترقيم النهائي

يمكن للمحافظ العقاري منح الترقيم النهائي للمالكين الذين يحوزون سندات وعقود ووثائق طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الملكية العقارية، أو عند إنتهاء آجال الترقيم المؤقت والمقدرة بأربعة أشهر أو سنتين، كما يعتبر الترقيم النهائي إجراء أساسياً للاعتراف بحق الملكية⁷⁰.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الإقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري قيود إمتيازات الرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتضي مدة صلاحيتها⁷¹.

الفرع الثاني

حالات الترقيم النهائي

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

- العنصر الأول منصوص في نص المادة 12 والمتعلق بالسندات المقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

⁶⁹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، (قضية تـ ب ضد حـ س)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2005، ص. 233.

⁷⁰ حميدانو خديجة، *منازعات الدفتر العقاري*، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص. 36.

⁷¹ عمر حمدي باشا، *حماية الملكية العقارية الخاصة*، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط العاشرة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص. 61.

- أما العنصر الثاني يتمثل في إنقضاء مدة الترقيم المؤقت⁷².

بالتالي فالترقيم النهائي يتم بموجب السندات التالية :

1- السندات الرسمية المشهرة

تتعلق هذه السندات بحق الملكية والتي توفرت فيها شرط الرسمية والإشهار، وتخرج عن هذه الطائفة العقود الرسمية المشهرة التي لم يوضح فيها الحقوق العقارية بدقة، كما هو الحال بالنسبة للعقود التي يتضمن التعيين فيها حقوقا عقارية غير مقدرة أو تتضمن التنازل عن حقوق ميراثية غير مقدرة، فهذه الحالات يتم إدراجها ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر اعتمادا على التقادم المكسب بسند رسمي أو لمدة سنتين في حالة عدم تحديد العقار والحقوق العقارية⁷³.

2- العقود التوثيقية الغير مشهرة

من بين السندات التي يمكن إدراجها ضمن هذه الطائفة عقد القسمة بحيث كان الشهر قبل صدور الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إختياري وليس وجوبي⁷⁴، والذي يعتبر عقدا رسميا ناقلا للملكية العقارية، وبالتالي فهو مقبول كأساس يعتمد عليه لترقيم العقار ترقيميا نهائيا.

3- الأحكام القضائية المشهرة

هي عبارة عن سندات رسمية يعتمد عليها في عملية الترقيم النهائي، بشرط أن تكون متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم والتي يجب أن تكون حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وأن تتضمن تعينا دقيقا وواضحا للعقار محل الترقيم النهائي (الملحق رقم 8)، وكل حكم لا

⁷² لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص ص. 130-131.

⁷³ موسوني عبد الرزاق، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، العدد 4، نوفمبر 2017، ص. 170.

⁷⁴ TERRÉ François, introduction générale au droit, 3^{ème} édition, Dalloz, France, p.448.

يحيوي على هذه الشروط لا يمكن إعتباره ضمن حالات الترقيم النهائي وإنما يمكن إدراجها فقط كأساس لترقيم المؤقت.

المطلب الثاني

مفهوم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري في الجزائر من أهم السندات التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار من أجل تمكنه من إثبات حقوقه العينية على العقار ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك بمناسبة إنشاء بطاقة مجموعة الملكية أو العقار الحضري الموافق له، وذلك بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديدها تحديدا ماديا دقيقا⁷⁵.

الفرع الأول

إعداد الدفتر العقاري

سنتطرق في هذا الفرع إلى دراسة تعريف الدفتر العقاري (أولا)، ثم مضمون الدفتر العقاري (ثانيا)، وأخيرا حجية الدفتر العقاري (ثالثا).

أولا: تعريف الدفتر العقاري

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

⁷⁵ علو عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص.100.

حيث يتضح أنه لم يذكر تعريف الدفتر العقاري وإنما إكتفى المشرع الجزائري بذكر العناصر المكونة له⁷⁶.

يعتبر الدفتر العقاري سند للملكية حيث تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على عقار ما عند القيام بعملية الإشهار في السجل العقاري، إذ يعتبر مرآة عاكسة للحالة المادية والقانونية للعقار الممسوح⁷⁷، ولقد حدد وزير المالية شكله والنموذج الذي ينبغي إتباعه حيث يعد ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجدول مرقمة وموقعة⁷⁸.

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

لقد اختلفت التعارف الفقهية المقدمة للدفتر العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني، فهناك من عرفه على أساس أنه " سند قانوني ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ويسلم إلى

⁷⁶ عروش صبيحة، عكوش سليمة، الرقابة على إجراء الشهر العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص.15.

⁷⁷ بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص.139.

⁷⁸ المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

المالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية⁷⁹، وهناك من عرفه على أنه " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح ينشأ إستنادا على البطاقات العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".⁸⁰

من خلال التعارف السابقة نستخلص بأن الدفتر العقاري سند ملكية قاطع الحجية⁸¹ يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الإنتهاء من عملية المسح العام، يقوم بإعداده المحافظ العقاري بنقل المعلومات المسجلة على البطاقات العقارية الخاصة بعقار ما ويسلم لكل مالك أو مجموعة ملاك على الشيوخ دفترا يحوي على بيانات تفصيلية بالحقوق العقارية المختلفة ويحتج به في مواجهة الغير كوسيلة إثبات عملا بأحكام المادة 46 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

بالتالي فالدفتر العقاري هو سند ملكية في صيغته الجديدة، وهو بالنسبة للعقار كبطاقة التعريف الوطنية بالنسبة للشخص وينشأ لكل عقار دفتر خاص به وإذا كان للعقار عدة ملاك كالورثة أو مالكين على الشيوخ فيجب أن يرخصوا لأحد منهم بموجب وكالة لسحب الدفتر العقاري، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه " من الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية"⁸².

لهذا يعتبر الدفتر العقاري من أهم وثائق السجل العيني ونتيجة حتمية لعملية المسح العقاري والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية طبقا لنص المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد

⁷⁹ نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد رحمان ميرة، بجاية، 2014، ص.52.

⁸⁰ رجايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص.249.

⁸¹ جقبوط محفوظ، مرجع سابق، ص.84.

⁸² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920 مؤرخ في 28 جوان 2000، قضية (و-ز-م ضد و-ح-ر)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، ج الأول، سنة 2004، ص.171.

مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تنص " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية ".

كما أن الدفتر العقاري يحدث آثار قانونية إتجاه المستفيد منه وإتجاه الغير مثله مثل القرارات الإدارية على أساس أنه بمجرد إستيلاء المالك الدفتر العقاري يصبح متمتعا بكافة صلاحيات التصرف والتمتع بماله العقاري.

بالتالي فالدفتر العقاري هو ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق للمالك على عقاره والمعبر عن الوضعية الحالية والحقيقية للعقار⁸³.

ثانيا: مضمون الدفتر العقاري

1- بيانات الدفتر العقاري

يتبين من المادة 45 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن المشرع الجزائري ساوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق وبين الدفتر العقاري المحرر من طرف المحافظ العقاري في الأحكام الشكلية كمنع التحشير والكشط.

كما أنه كان صارما في الأحكام المتعلقة بكتابة البيانات على ظهر الدفتر العقاري نظرا لما يتمتع به هذا الأخير من أهمية قانونية قد تحدث تغييرا جوهريا في المراكز القانونية للأشخاص على أساس إعطاء الشخص حق الملكية بموجب القانون بعدما كان مجرد حائز للعقار بدون وثائق ثبوتية تثبت ملكيته له⁸⁴.

⁸³ كبح ابتسام، التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة،

2011، ص.83.

⁸⁴ SIMILER Philips, DEL BEQUE Philips, Droit civil «le sureté et la publicité foncière », 2^{ème} édition, Dalloz, France, 1995, p.584.

2- الأحكام الموضوعية للدفتر العقاري

حدد القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري⁸⁵ كل البيانات الواجب ذكرها على الدفتر من أجل إستقرار المعاملات العقارية وعدم الإغفال عن أي إجراء من الإجراءات الجوهرية التي تخص العقار محل الدفتر العقاري، والتي ترتب كالاتي (الملحق رقم 9):

أ-الصفحة الأولى تحتوي على مايلي:

إسم الولاية والمحافظة العقارية التي يتم إستخراج الدفتر منها، رقم الدفتر، البلدية، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم، القسم، مجموعة ملكية رقم، سعة المسح، رقم القطعة.

ب-الصفحة 2 و 3 عبارة عن جدول يتكون من مايلي:

الخانة الأولى تعيين العقار (حالة، مساحة، محتوى)، أما الخانة الثانية مخصصة للملاحظات.

ت - الصفحة 4 بعنوان:II- ملكية

تخصص هذه الصفحة للإشهار، حيث توضح نوع الإجراء هل هو بموجب وثيقة منشئة أو متعلقة بالحالة الشخصية، تاريخ الشهر، الحجم والتربية.

ث - الصفحة 5،6،7،8،9،10،11 بعنوان:II-PROPRIETE

تتضمن جدول مقسم إلى عمودين رئيسيين، يبين العمود الأول مواصفات المالك (هوية، حالة شخصية)، أما العمود الثاني فيخصص للملاحظات.

⁸⁵القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 20، الصادرة بتاريخ 9 مارس 1977.

ج- الصفحة 12 بعنوان: III- إشتراك بالفاصل - إرتفاقات إيجابية وسلبية

يدون في هذا الجدول الحقوق المشهورة وبياناتها (تاريخ الإشهار، حجم وتربية).

ح- الصفحة 13، 14، 15 بعنوان: ACTIVES III-MITOYENNETES-SERVITUDES ET PASSIVES

يتكون هذا الجدول من خانتين، الخانة الأولى مخصصة للإشهارات وتقابلها خانة التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

خ- الصفحة 16، 17، 18، 19 بعنوان: VI - تجزيئات وأعباء

يحتوي هذا الجدول على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات 13، 14، 15.

د- الصفحة 20، 21، 22، 23 بعنوان: V - امتيازات ورهون

يقسم الجدول الموجود في الصفحة 20 و 22 إلى خانتين: الخانة الأولى مخصصة للإشهارات، أما الثانية فهي للتسجيلات، ويقسم الجدول الموجود في الصفحة 21، 23 إلى خانتين: الخانة الأولى للإشهارات، أما الخانة الثانية فهي مخصصة للتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

ذ- الصفحة 24 بعنوان: IV - تأشيرة التصديق (تسليم-مستوى-مطابقة).

تحتوي هذه الصفحة على البيانات التالية:

تاريخ تسليم الدفتر، الهيئة المسلمة للدفتر، الإمضاء والختم.

يختتم هذا الدفتر بعبارة (دفتر مصدق عليه وموافق للبطاقية، من المحافظ العقاري ب....إمضاء وخاتم).

نلاحظ أن بيانات الدفتر العقاري تعكس بوضوح الوضعية الآتية لحالة العقار، مما يميزه عن غيره إضافة إلى الترقيم المدون على البطاقة المخصصة له، كما يمكن أن تكون هذه البيانات محل طعن أمام القضاء.

ثالثاً: حجية الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، نظراً لإحتوائها على مجموعة من البيانات سواء على الموقع أو المساحة أو الحدود، وتحديد الشخص المعني بحق الملكية على العقار⁸⁶.

من أجل دراسة حجية الدفتر العقاري فإن الأمر يستلزم التطرق لتحليل الآراء الفقهية المتمثلة في إتجاهين الأول يرى أن للدفتر العقاري حجية مطلقة، أما الثاني يتبنى الحجية النسبية للدفتر العقاري.

1- القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري

حسب أنصار هذا الرأي فإن الدفتر العقاري يتم إعداده من طرف المحافظ العقاري إستناداً لوثائق المسح، والذي يصبح مستقبلاً البرهان القانوني الوحيد على إثبات الملكية العقارية⁸⁷ وهذا بعد إتمام عمليات المسح على كامل التراب الوطني، فهو سند قانوني في مواجهة كافة عملاً بنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة التي تنص على ما يلي: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية."

⁸⁶ بوعايدة مريم، عماري فوزية، مرجع سابق، ص. 27.

⁸⁷ بوشناق جمال، مرجع سابق، ص. 138.

بالتالي يعتبر الدفتر العقاري مرآة عاكسة للحالة المادية والقانونية للعقار الممسوح إستنادا إلى أحكام الشهر العقاري، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية فلا يسلم للمعني إلا بعد إتمام عمليات التحقيق والمتمثلة في المسح والتي تنتج عنها تطهير العقار من جميع العيوب فلا يمكن لأي شخص الإدعاء عكس ما يحتويه الدفتر العقاري، فحسب هذا الرأي فإن الغاية من مسح الأراضي العام هو إصباح الحجية المطلقة وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها فهذا السند يعتبر حاسما للملكية العقارية.

2- القوة الثبوتية النسبية

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

غم أن المشرع الجزائري قد إعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إستكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة على أساس أن نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة، لأنها تعتمد على تصريحات الأفراد لذلك فالطعن القضائي يعد السبيل الوحيد لإستعادة الحقوق الضائعة⁸⁸.

الفرع الثاني

إجراءات تسليم وضبط الدفتر العقاري

سننتظر في هذا الفرع إلى دراسة إجراءات تسليم الدفتر العقاري أولا، ثم سنتحدث عن إجراءات ضبط الدفتر العقاري ثانيا.

⁸⁸ جديلي نوال، مرجع سابق، ص. 131.

أولاً: إجراءات تسليم الدفتر العقاري

تخضع إجراءات تسليم الدفتر العقاري لأحكام المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إذ يتم إعداده من طرف المحافظ العقاري، ويسلم لمن تثبت له أحقية الملكية لفائدته، مع مراعاة حالات الترقيم المذكورة في المواد 12، 13 و 14 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

بعد أن يصبح الترقيم نهائياً وتودع جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري، يقوم المالك الذي يثبت حقه على العقار الممسوح بتسديد الإشهار العقاري⁸⁹، وعند دفع الرسم المطبق على الإجراء الأول من الدفتر العقاري والمتعلق بالعقارات الممسوحة يتم تسليم الدفتر العقاري للمعني.

يتم تسليم دفتر عقاري جديد في حالة ضياع الدفتر القديم بناء على طلب كتابي مسبب يقدم للمحافظ العقاري الذي يجب عليه التأكد من مدى مطابقة هذا الطلب مع هوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بذات العقار، كما يمكن له تصحيح الأخطاء المادية الواردة فيه دون اللجوء إلى القضاء، وذلك إذا كانت البيانات الخاطئة لا تؤثر على جوهر البيانات الواردة فيه وهذا إما بمبادرة من المحافظ العقاري وإما بناء على طلب حائز الدفتر العقاري ويشهد المحافظ العقاري عند كل طلب على الدفتر إلى موافقة هذا الأخير على البطاقة أو البطاقات العقارية⁹⁰.

أما في حالة إذا تم نقل ملكية العقار المثبت بموجب الدفتر العقاري الذي أنشأت له بطاقة عقارية خاصة به، فإن ذلك لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة وإنما يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق وتسليمه إلى المالك الجديد حسب المادة 2/46 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر، فمثلاً في حالة بيع العقار يجب على البائع تسليم الدفتر العقاري

⁸⁹ برحمانى محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، البليدة، 2009، ص.166.

⁹⁰ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، مرجع سابق، ص.60.

للموثق من أجل إيداعه مع عقد البيع بمناسبة إجراء الإشهار وبالتالي تسليمه لمن إنتقلت إليه الملكية.

ثانيا: إجراءات ضبط الدفتر العقاري

نظرا لأهمية المعلومات التي يحتويها الدفتر العقاري أوجب المشرع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية من أجل شهرها مرفقة بالدفتر العقاري.

لكن هذه القاعدة ليست مطلقة حيث يجوز للمحافظ العقاري بصفة إستثنائية إجراء عملية الشهر دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا تعلق الأمر بإحدى الحالات المذكورة في المادة 50 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمتمثلة في :

-حالة العفو المشار إليها في المادة 13 من المرسوم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

-حالة العقد المحرر أو القرار القضائي الصادر بدون مساعدة المالك أو ضده.

-حالة تسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

كما تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفض تنفيذ إجراء الإشهار لعقد يتضمن تصرف في عقار غير مصحوب بالدفتر العقاري بسبب إمتناع حائزه على تقديمه لأحد مالكة معه على الشيوخ أو لخلفه العام، حيث أن الأصل في الدفتر المشترك أنه مودع أصلا في المحافظة العقارية، في حين أن الإستثناء هو تسليمه لوكيل من بين الملاك ولا يمكن الإبقاء عليه إذا كان يشكل عقبة في إستمرار إنتقال الملكية العقارية في هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري القيام بالإشهار دون طلب الدفتر العقاري على أن يبلغ حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام يتضمن إنذار بأن يودع الدفتر لدى المحافظة في أجل 15 يوما تسري

من تاريخ إشعار إستلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر⁹¹، وفي حالة أن الحائز قد أعاد الدفتر العقاري في الآجال المحددة يقوم المحافظ العقاري بضبطه وإرجاعه إلى محرر العقد.

أما إذا إنتهت المدة دون أي رد من الحائز يتم إعادة إعداد دفتر عقاري جديد يحتوي على جميع التأشيرات والملاحظات المسجلة على البطاقة العقارية.

باعتبار أن الدفتر العقاري الذي بحوزته لم يعد يمثل السند القانوني للعقار المعني به، فإنه يقوم مدير الحفظ العقاري فور إخباره من طرف المحافظ العقاري التابع لسلطته بعدم جدوى الإنذار الموجه للحائز بمقاضاته أمام الجهة القضائية المختصة.

بالتالي نستخلص أن كل تصرف عقاري جديد صادر من المالك صاحب الدفتر العقاري سواء كان هذا التصرف منشأ أو معدلا أو ملغيا لحق الملكية، ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري، ويودعه المالك السابق ويتسلمه المتصرف إليه بإعتباره المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة بعد أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة، وتصحح الأخطاء المادية في حالة وجودها من طرف الأعوان المكلفين بعملية التأشير عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري معاينتها والإشهاد بصحتها، وحتى تكون عملية التأشير بعيدة عن أي لبس أو غموض إشتراط المشرع الجزائري كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك طبقا لنص المادة 45 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

من أجل التأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات، سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات، فإنه لا بد أن تكون هذه الجداول مرقمة مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء وهذا لتفادي التزوير والإضافات الغير المبررة.⁹²

⁹¹ فريدي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2007، ص.109.

⁹² حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص.68.

المبحث الثاني

تسوية منازعات الترقيم النهائي

ترفع الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ضد المحافظ العقاري؛ لأن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي هو سند إداري، والذي لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري⁹³، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011 والذي جاء فيه " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري " ⁹⁴.

إن الأثر الذي يربته الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهرة نافذة في حق الغير فقط وإنما إضافة إلى ذلك يشكل سندا للملكية في المناطق الممسوحة، وبالتالي فإنه يضيفي القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقا لنص المادة 324 مكرر 5 من ق.م.ج التي تنص " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني".

نتناول في هذا المبحث الطعن بإلغاء الدفتر العقاري في (المطلب الأول)، ثم سنتطرق إلى نتائج الفصل في منازعات الدفتر العقاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الطعن بإلغاء الترقيم النهائي

بعد الإنتهاء من إعداد الدفتر العقاري قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل الدفتر العقاري، معتمدا في ذلك على وثائق ثبوتية لإثبات الملكية العقارية مطالبا إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ساعيا بذلك للمطالبة إلى إلغاء هذا

⁹³ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، (قضية ت-ب ضد ح-س)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2005، ص.233.

⁹⁴ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 666056 مؤرخ في 14 جويلية 2011، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2012، ص.184.

الأخير وإسترداد ملكيته، ولكي تكون الدعوى مقبولة في هذا الشأن لابد أن تتوفر فيها كل الشروط القانونية مع شهر العريضة⁹⁵.

بالتالي يجوز الطعن في الدفتر العقاري بغرض إبطاله أو تعديله (الملحق رقم 10) ككل الدعاوى القضائية، وذلك قبل إنقضاء أجل سقوطها وهو 15 سنة يسري من تاريخ إعداد الدفتر العقاري.

لهذا نستخلص أن الدفتر العقاري هي وسيلة لتسهيل عملية إنتقال الملكية بين شخصين في الأماكن الممسوحة.

فالعقار سواء كان قطعة أرض أو منزل أو محل فبعد الإنتهاء من عملية المسح يصبح إسمه الوحدة العقارية، وتتكون هذه الأخيرة من أربعة أركان ثلاثة منها أساسية وهي القسم، والجزء والمساحة، والركن الرابع ثانوي وهو الشاغر أو الحائز، ويطلق عليه هذا الإسم لأن الحائز عليه تقديم أصل الملكية أمام المحافظ العقاري عند طلب إمتلاك الدفتر العقاري، وإذا كان للحائز سند ملكية أو عقد مشهر بإسمه يتم تسليمه الدفتر العقاري بعد شهره وتسجيله.

أما إذا كان يملك عقد عرفي يجب أن يقدم أصل الملكية الأول مرفقا مع عقده العرفي إذا كان بعد سنة 1971.

لكن قد تكون هناك مشكلة في الحقوق المشاعة فلا بد على الورثة أو المالكين من تصفية التركة والأموال وتحديد أنصبتهم وإذا كانت هناك زيادة في المساحة يتم مراسلة أملاك الدولة والبلدية من قبل المحافظ العقاري للأخذ برأيها .

أما إذا كان هناك نقصان في المساحة يتم وضع خبرة عقارية ومراسلة كذلك مديرية مسح الأراضي لإعادة النظر في المساحة، وإذا ثبت أن الزيادة ملك للدولة وتكون الزيادة صغيرة لا تشكل وحدة عقارية أخرى، يمكن شراؤها من أملاك الدولة وإذا كانت الزيادة كبيرة تشكل وحدة

⁹⁵ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196021 مؤرخ في 27 سبتمبر 2000، (قضية ل-ع ضد فريق ل-)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالإجتهااد القضائي، ج الأول، سنة 2004، ص.106.

عقارية يتم فصلها وتسجل باسم الدولة، إلا إذا كانت مؤسسة عمومية أو شركة تجارية يتم بيعها لها.

أما في حالة إنعدام أصل الملكية تسجل الوحدة العقارية ملك الدولة ويتم تسليم الدفتر العقاري لأمالك الدولة، وحتى لا يكون هناك ظلم من قبل الدولة إذا كانت الوحدة العقارية ملك للدولة وضعت تسهيلات للمواطنين، فإذا كان منزلاً بدون سند يمكن تسويته في إطار قانون 08-15 وشراء الوعاء العقاري على مديرية أمالك الدولة، وإن كانت أرض فلاحية يمكن استغلالها في إطار عقد الإمتياز بدفع الملف في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

وعليه فإن الدفتر العقاري طبقاً للأمر رقم 74-75 والمرسوم التنفيذي 63-76 هو عبارة عن وسيلة تسهيل عملية البيع والشراء عند الموثق كما يتعين على هذا الأخير طلب أصل الملكية المذكورة في الصفحة الرابعة في الدفتر العقاري والتأكد من مدى صحته.

بالتالي يمكن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري إذا كان هناك تزوير أو تظليل أو غبن أو ظلم لأحد الورثة أو غيرهم ممن لهم الصلة، مع دراسة العقد الأصلي المذكور في الدفتر العقاري في الصفحة الثانية مع تقديم عقد القسمة وتصفية الأملاك والشهادة العقارية والحالة العقارية للعقد والفريضة التي تحدد الأنصبة.

باعتبار أن الدفتر العقاري هو بمثابة نسخة للبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، فإنه يمكن توجيه الدعوى دون تمييز إما ضد الدفتر العقاري نفسه أو ضد إجراء الترقيم النهائي، وما يؤكد ذلك هو ما قضت به محكمة التنازع، إذ اعتبرت أن دعوى إبطال الدفتر العقاري كدعوى إبطال الترقيم النهائي في السجل العقاري.⁹⁶

⁹⁶ محكمة التنازع، قرار رقم 133 مؤرخ في 15 أكتوبر 2012، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2013،

الفرع الأول

الجهة المختصة بالفصل في منازعات الترقيم النهائي

إذا كانت الجهة القضائية المختصة في دعاوى الاعتراضات على الترقيم المؤقت بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص هو القسم العقاري للمحكمة، فإن المحكمة الإدارية هي التي تكون مختصة بالنسبة للإعتراضات على الترقيم النهائي أو بالنسبة للدعاوى الرامية إلى إبطال أو تعديل الدفتر العقاري⁹⁷، فحسب المادة 800 من ق.إ.م.إ التي تنص على أن " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها. "

كما تنص المادة 801 من نفس القانون على أنه " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل

في :

-دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة

عن :

-الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية

-البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية

-المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

يفهم بأن المحاكم الإدارية هي التي يعود لها الإختصاص في إلغاء الترقيم النهائي.

كما تطرح صفة التمثيل القضائي مجموعة من المشاكل على الصعيد العملي فكثيرا

ما رفضت الدعاوى أمام الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة⁹⁸، فهناك من يرفع

⁹⁷ سلامي لامية، عبد الرحمان محمد، مرجع سابق، ص ص. 98-99.

⁹⁸ المرجع نفسه.

دعواه ضد المدير العام للأماكن الوطنية إلى جانب مديرية الحفظ العقاري وهناك من يدخل الوالي في النزاع، وهناك من يدخل الوزير المكلف بالمالية، وهناك من يجمع الكل في عريضة واحدة ويرفع دعواه ضد الجميع حتى يتفادى عدم قبولها.

بالعودة إلى نص المادة 111 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نفهم أن الدولة تمثل محليا أمام العدالة من طرف الوالي، كما نصت المادة 92 من قانون الولاية⁹⁹ على أن الوالي يمثل كل الوزراء على مستوى المحلي، وبالرجوع كذلك إلى نص المادة 87 من القانون نفسه منحت حق التقاضي للوالي أمام الجهات القضائية من جهة ثانية منح القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 صفة تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري كما يلي :

-بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع، فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأماكن الوطنية في القضايا المتعلقة بأماكن الدولة.

-بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية، فإن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات يكونون مؤهلين كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المتعلقة بأماكن الدولة والحفظ العقاري.

يفهم على أنه توجه الدعوى ضد وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الإدارية، والمدير العام للأماكن الوطنية في حالة الاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة، وما يؤكد هذا هو قرار مجلس الدولة والذي جاء فيه "... بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه الصفة في التقاضي عملا للقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/20 فإن لا دخل له في النزاع الحالي ما دام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط، وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث

⁹⁹ قانون رقم 12-07 مؤرخ 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر.ج.ج، عدد 12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري

2012.

أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي...¹⁰⁰.

بالتالي فقد منح المشرع الجزائري الإختصاص القضائي للمحكمة الإدارية في القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها على أن الجهة القضائية المختصة تختلف باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة.

الفرع الثاني

الإجراءات المتبعة أمام هذه الجهة المختصة

يستلزم القانون عند الطعن إتباع إجراءات شهر عريضة إفتتاح الدعوى وفقاً للمادة 17 من ق.إ.م.إ. .

كما يشترط فضلاً عن الصفة والمصلحة وشرط التمثيل القضائي بواسطة محامي، أن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء القرارات الإدارية من عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل والإجراءات المطلوب توافرها قانوناً لإصدار القرار بتسليم الدفتر العقاري، وخصوصاً عيب السبب الذي يمثل إنعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري بتسليم الدفتر العقاري وهو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية وشكلت بسبب ذلك أساساً لعملية الترقيم النهائي، وما يؤكد هذا هو قرار المحكمة العليا والذي جاء فيه "...فبالرجوع إلى المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام، فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق وبعد إستكمالهِ للإجراءات والشكليات والآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية"¹⁰¹.

¹⁰⁰ مجلس الدولة، قرار رقم 49444 مؤرخ في 29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، سنة 2012، ص، 147.

¹⁰¹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 259635 مؤرخ في 21 أبريل 2004، (قضية ي-ر ضد ب-أ)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2004، ص.334.

بالإضافة إلى قرار المحكمة العليا المؤرخ في 23 أبريل 2008 والذي جاء فيه "... ولما تبين لقضاة الموضوع إستنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل..."¹⁰².

بالتالي تفصل المحكمة الإدارية في الدعوى الرامية إلى إبطال أو تعديل الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري بالنظر إلى حجية ونفاذ السندات والحجج المقدمة من المتخاصمين، ويمكن للحكم الصادر في حالة ما إستجاب لطلب الإبطال أو التعديل أن يأمر المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء المحكوم به.

المطلب الثاني

نتائج الفصل في منازعات الترقيم النهائي

باعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداري صادر عن الهيئة الإدارية، فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص سيتم تجميد وتوقيف أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء.

كما يترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره، وإعتباره كأن لم يكن؛ لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة إضافة إلى مجموعة الآثار التي يترتبها وهي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري.

¹⁰² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 أبريل 2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2008، ص.229.

الفرع الأول

نتائج الفصل في منازعات التقييم النهائي بالنسبة للأطراف

إنَّ إعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية، فإن بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات، كما يفقد الحائز المدعى عليه صفة المالك،¹⁰³ كذلك ينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته ولا يمكن الإحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي تم إلغائه.

الفرع الثاني

نتائج الفصل في منازعات التقييم النهائي بالنسبة للإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري، فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، إلا أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم 74-75 السالف الذكر؛ لأن المحافظ العقاري ملزم بالتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، وذلك بالرجوع للمعلومات الموجودة في القرار المعني بالشهر إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء شكلي.

كما يقوم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر العقاري الذي تم إلغائه ويضع دفتر آخر جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطاء إياه.¹⁰⁴

حسب المادة 86 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نفهم أن القرار الصادر بإلغاء الدفتر العقاري سواء تعلق ذلك بإبطال الحقوق العينية أو إلغائها يسري بأثر رجعي

¹⁰³ نتوري سعاد، وارث وسام، مرجع سابق، ص.82.

¹⁰⁴ رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص.296.

ولا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الخلف الخاص، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل الفسخ أو الإلغاء مشهرا مسبقا.

خلاصة الفصل الثاني

نستخلص من هذا الفصل أهم النقاط التالية:

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

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

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

-تعتبر المحكمة الإدارية صاحبة الإختصاص في النظر في إعتراضات التقييم النهائي أو النظر في الدعاوى الرامية إلى إبطال أو تعديل الدفتر العقاري.

خاتمة

وختاماً لبحثنا هذا نستنتج أنه تتنوع المنازعات المطروحة بحسب نوع التقييم، بحيث هناك منازعات متعلقة بالتقييم لحساب مجهول، وكذلك منازعات متعلقة بالتقييم المؤقت وأخيراً منازعات متعلقة بالتقييم النهائي.

فبالنسبة لتسوية حالات التقييم الذي يتم لحساب مجهول يتم تسويته بطريقتين، إما إدارياً أمام المحافظ العقاري عن طريق تقديم طلب التقييم إلى مدير الحفظ العقاري، ويسلم وصل لمودع الطلب، وبعد ذلك يقوم المحافظ العقاري في الآجال المحددة بتقييم العقار تقيماً نهائياً ويسلم الدفتر العقاري لصاحبه إذا توفرت فيه شروط التقييم النهائي، أو تسلم شهادة التقييم المؤقت في حالة توفر شروط التقييم المؤقت أو قضائياً أي أمام المحكمة الإدارية، وذلك في حالة فشل المساعي الإدارية مع المحافظة العقارية من أجل تسوية وضعية العقار الذي تم تقيمه لحساب مجهول.

إن التقييم العقاري المؤقت يقبل المراجعة أمام المحافظ العقاري أو القضاء المختص، في حين أنه تنحصر طريقة مراجعة الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي في عرضها أمام المحكمة الإدارية على أساس التمسك بسندات إثبات الملكية العقارية التي تؤسس لعملية التقييم.

ولقد دفعنا كثرة وحجم المنازعات المعروضة التي تتسم بالتعقيد، وبطول فترة معالجتها مع إرهاق الملاك المتضررين من عملية التحول إلى نظام السجل العيني إلى تقديم جملة من الإقتراحات لتقادي هذه النزاعات في المستقبل :

- الحرص على توعية المتدخلين بأهمية تنفيذ إجراءات المسح والتحقيق العقاري في الميدان للكشف عن الملاك والحائزين من أجل تقادي حالات التقييم لحساب مجهول المنتشرة بكثرة.

- توسيع إختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات التقييم العقاري حتى ولو كانت الإدارة طرفاً فيها، لكون أن القاضي العقاري مؤهلاً أكثر للنظر فيها، بحكم أنه

الحامي الطبيعي لحق الملكية العقارية وبحكم عضويته كرئيس للجنة المسح خلال أعمال المسح.

- إنشاء محاكم عقارية إدارية لفض النزاعات المتعلقة بالعقار وتكوين قضاة متخصصين للفصل في هذا المجال.

- تعديل نص المادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بالنص على آجال معقولة تمارس خلالها دعوى الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي ضمانا لإستقرار المعاملات العقارية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية:

أ- النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
2. أمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
3. أمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1976.
4. أمر رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد 55، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1990.
5. أمر رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2007.
6. أمر رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل.
7. أمر رقم 07-12 المؤرخ في 22 فيفري 2012، المتضمن قانون الولاية، ج.ر.ج.ج، العدد 12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.
8. أمر رقم 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية، ج.ر.ج.ج، العدد 76، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

ب- النصوص التنظيمية:

1. مرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 ماي 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 افريل 1976.
2. مرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 افريل 1976.
3. مرسوم التنفيذي رقم 352-83 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983.
4. مرسوم التنفيذي رقم 254-91 المؤرخ في 21 جويلية 1991، المتضمن إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر.ج.ج، عدد 36، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 1991.
5. مرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، معدل ومتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.
6. القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 20، الصادرة بتاريخ 9 مارس 1977.

ج- القرارات القضائية:

1. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 259635 مؤرخ في 21 أفريل 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، سنة 2004.
2. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920 مؤرخ في 28 جوان 2000، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، الجزء الأول، 2004.
3. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196021 مؤرخ في 27 سبتمبر 2000، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، الجزء الأول، 2004.
4. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2005.

5. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 367715 مؤرخ في 15 نوفمبر 2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2006.
6. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 افريل 2008، عدد 1، 2008.
7. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448006 مؤرخ في 14 ماي 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، الجزء الثالث، 2010.
8. مجلس الدولة، قرار رقم 49444 مؤرخ في 29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، عدد 10، 2012.
9. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 666056 مؤرخ في 14 جويلية 2011، مجلة المحكمة العليا، عدد 1، 2012.
10. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 246259 مؤرخ في 25 فيفري 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2012.
11. محكمة التنازع، قرار رقم 133 مؤرخ في 15 أكتوبر 2012، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2013.

د- التعليمات:

1. التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول وحالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.
2. التعليمات رقم 7285 المؤرخة في 15 جويلية 2014 الصادرة عن المديرية العامة لأموال الدولة، وزارة المالية، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

3. التعليم رقم 4060 المؤرخ في 5 أفريل 2018 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب: العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

ثانيا: الكتب:

1. برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، البلدة، 2009.
2. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
3. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
4. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
5. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة، قصر الكتاب، البلدة، 2001.
6. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
7. علو عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
8. حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام، دط، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009.
9. حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام، الطبعة الثالثة عشر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

10. حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، في ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام، الطبعة العاشرة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- الرسائل الجامعية:

1. جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017.
2. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
3. زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد بن احمد، وهران 2، 2016.
4. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

ب- المذكرات الجامعية:

1. بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007.
2. جقبوط محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013.
3. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
4. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.

5. قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011.
6. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الإخوة المنتوري، قسنطينة، 2009.
7. بلول حنيفة، شعبي فطيمة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.
8. بلقاضي أمينة، وعلي ليندة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.
9. بوبعاية مريم، عماري فوزية، الدفتر العقاري للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2011.
10. بوصبيح صالح مسعودة، إجراءات عملية المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2015.
11. حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.
12. حميدانو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2011.
13. زيتوني مريم، ماحي سهام، طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2016.
14. سلامي لامية، عبد الرحمن محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.
15. عروش صبيحة، عكوش سليمة، الرقابة على إجراء الشهر العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.

16. كبوح إبتسام، شهر التصرفات العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2011.
17. مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016.
18. نتوري سعاد، وارث وسام، إثبات الملكية العقارية في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013.

رابعاً: البحوث والمقالات

- موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، العدد 4، نوفمبر 2017.

خامساً: المراجع باللغة الفرنسية

Les ouvrages:

SIMILEUR Philips, DEL BERQUE Philips, Droit civil le sureté et la publicité foncière, 2ème édition, Dalloz, France, 1995.

2-ALAIN Fournier, publicité foncière, Dalloz, France, 2004.

3-TERRÉ François, introduction générale au droit, 3ème édition, Dalloz, France.

الفهرس

الفهرس

الصفحة	الموضوع
	الإهداء
	التشكرات
01	مقدمة
04	الفصل الأول: منازعات الترقيم المؤقت
04	تمهيد
05	المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري
05	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإجراء مسح الأراضي العام
07	الفرع الأول: أخطاء في القياس وحساب المساحات
08	الفرع الثاني: تسجيل العقارات في حساب مجهول
08	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح والترقيم المؤقت
09	الفرع الأول: منازعات إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
15	الفرع الثاني: مفهوم الترقيم المؤقت
21	المبحث الثاني: تسوية منازعات الترقيم المؤقت
21	المطلب الأول: التسوية غير القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت
21	الفرع الأول: الإحتجاجات الناشئة عن عملية الترقيم المؤقت
25	الفرع الثاني: تسوية منازعات الترقيم بإسم الدولة
29	المطلب الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت
29	الفرع الأول: الجهة المختصة بالفصل في منازعات الترقيم المؤقت
31	الفرع الثاني: الإجراءات التي تتبع أمام الجهة المختصة
32	خلاصة الفصل الأول

	الفصل الثاني: منازعات الترقيم النهائي
35	تمهيد
36	المبحث الأول: علاقة الترقيم النهائي بالدفتر العقاري
37	المطلب الأول: مفهوم الترقيم النهائي
38	الفرع الأول: تعريف الترقيم النهائي
38	الفرع الثاني: حالات الترقيم النهائي
40	المطلب الثاني: مفهوم الدفتر العقاري
40	الفرع الأول: إعداد الدفتر العقاري
47	الفرع الثاني: إجراءات تسليم وضبط الدفتر العقاري
51	المبحث الثاني: تسوية منازعات الترقيم النهائي
51	المطلب الأول: الطعن بإلغاء الترقيم النهائي
54	الفرع الأول: الجهة المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم النهائي
56	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة أمام الجهة المختصة
57	المطلب الثاني: نتائج الفصل في منازعات الترقيم النهائي
58	الفرع الأول: نتائج الفصل في منازعات الترقيم النهائي بالنسبة للأطراف
60	الفرع الثاني: نتائج الفصل في منازعات الترقيم النهائي بالنسبة للإدارة
61	خلاصة الفصل الثاني
61	الخاتمة
63	قائمة المراجع
71	الفهرس
73	الملخص

ملخص مذكرة الماستر

تطور الملكية العقارية و ضرورة ضبطها تماشياً مع يقتضيه التنظيم العقاري الحديث، تعد من الأهداف السامية للدولة ، و هو ما جعلها تسعى في سبيل تطهير الوضعية العقارية في البلاد إلى إصدار العديد من التشريعات الخاصة بالملكية العقارية ، من أجل تحديد المالكين الفعليين للعقارات وضبط كافة التصرفات المختلفة الواقعة عليها و كل هذا في ظل نظام يسمى بنظام الشهر العقاري.

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً. يحرر المحافظ العقاري محضراً بذلك يكون محل إشهار واسع ويقوم اثر ذلك بالبدء في تأسيس السجل العقاري عن طريق إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بهذه العقارات المسوحة. يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً حسب الوثائق المودعة لديه، كما يقوم بمسك سجل خاص يفتح لتلقي الاعتراضات ضد الترقيمات المؤقتة، حيث يتم تحديد جلسة لمحاولة الصلح فإذا فشل في ذلك يحرر محضر عدم الصلح، وعلى اثر ذلك تنشأ المنازعات بشأن هذه الترقيمات والتي يؤول اختصاص إعادة النظر فيها يتراوح بين القضاء العادي أو الإداري حسب نوع الترقيم وأطراف المنازعة.

الكلمات المفتاحية:

- 1/ الملكية العقارية 2/ المنازعات العقارية 3/ منازعات الترقيم العقاري
- 4/ وثائق المسح - المحافظة العقارية 5/ الدفتر العقاري 6/ إشكالات الترقيم

Abstract of Master's Thesis

The development of real estate ownership and the need to control it in line with the requirements of modern real estate regulation, is one of the lofty goals of the state, which made it seek in order to purify the real estate situation in the country to issue many legislations related to real estate ownership, in order to identify the actual owners of real estate and control all actions The various located on it and all this under a system called the real estate registration system.

After completing the general survey of the land, the survey documents are deposited with the regionally competent real estate governorate. The real estate governor issues a report that will be widely publicized, and as a result, he begins establishing the real estate registry by creating real estate cards related to these surveyed real estates. The real estate governor shall number these properties, either temporarily or definitively, according to the documents deposited with him, and he also keeps a special record that is opened to receive objections against the temporary numberings, where a session is set to attempt reconciliation. The jurisdiction for review varies between the ordinary or the administrative judiciary, according to the type of numbering and the parties to the dispute.

Keywords:

- 1/ Real estate ownership 2/ real estate disputes 3/ real estate numbering disputes
- 4/ survey documents - the real estate governorate 5/ the real estate book 6/ numbering problems.