

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الترقيم العقاري ودوره في إثبات الملكية الخاصة

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة:

بن صابر فتيحة

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالبة:

بن وراة مريم

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

جلطي أعمر

الأستاذ

مشرفا مقرر

بن صابر فتيحة

الأستاذة

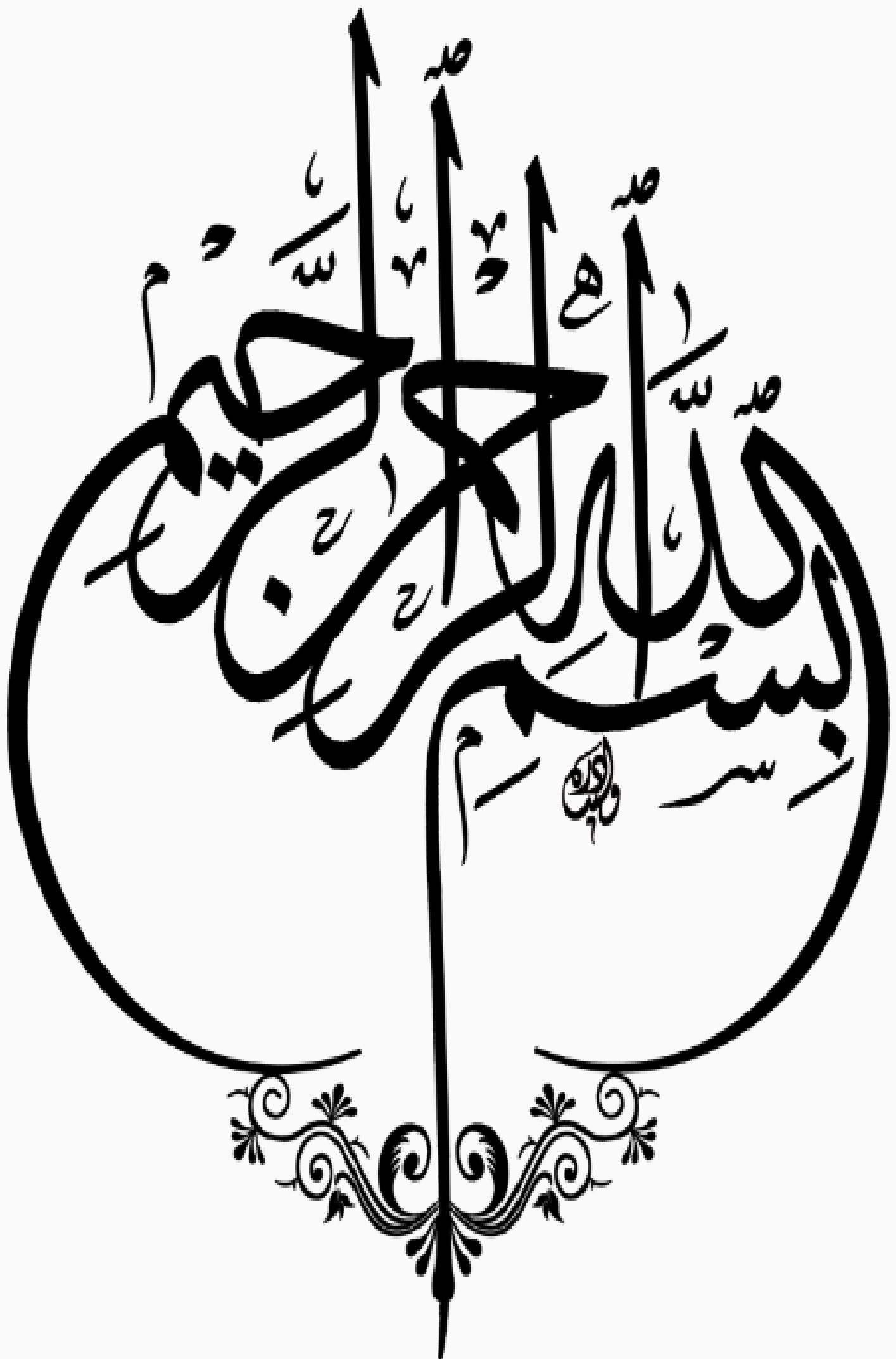
مناقشا

رحوي فؤاد

الأستاذ

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت يوم: 2025/06/19



إهداء

إلى من قال فيهما الله عز و جل:

﴿وَاحْفَظْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾

سورة الإسراء : الآية 24

إلى الذين جعلهم الله سندا لي في هذه الحياة

إلى امي وابي وابنتي

إلى إخوتي و أخواتي

إلى أساتذتي في كلية الحقوق والعلوم السياسية بمستغانم

إلى كل من قدم إلي العون لإنجاز هذا العمل المتواضع.

إلى كل موظفي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية مستغانم وعلى رأسهم

السيد المدير الولائي خليفي مراد والمحافظ العقاري بمستغانم شمال عزيزي محمد

ومساعد محافظ بلفاضل جيلالي وايضا رئيس مصلحة الحفظ العقاري السيد لخضر

بن علي و الموثق الاستاد عمور محمد.

وإلى كل من ساهم من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة زادت من همتي ومدلي يد

العون والمساعدة .

ووفي الأخير لا يسعني إلى أن أدعو الله عز وجل أن يوفقني ويرزقني السداد

والرشاد.

شكر

أتوجه بالحمد والشكر إلى المولي عز وجل على جميع نعمه الظاهرة والباطنة.

كما أتوجه بخالص شكري وجزيل امتناني إلى

الأستاذة: بن صابر فتحية

المشرفة على هذا العمل والذي كان لها الفضل في إتمامه، بنصائحها وإرشاداتها

القيمة

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفوني بقبول

مناقشة هذه المذكرة و إبداء الملاحظات والاقتراحات التي من شأنها أن تفيد البحث

العلمي

كما اشكر جميع الأساتذة الكرام الذين درسوني وأناروا طريقي في جميع المراحل

التعليمية وخاصة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بمستغانم الذين كانوا لي

سندا في مشواري الدراسي.

قائمة المختصرات

ج: جزء

ص: صفحة

ط: طبعة

د.س.ن: دون سنة نشر

د.ط: دون طبعة

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص ص : من الصفحة ... إلى الصفحة...

Op.cit : ouvrage précité.

P : page.

مقدمة

يُعدّ العقار من أبرز عناصر الثروة في المجتمع، نظراً لارتباطه الوثيق بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والقانونية، مما يستوجب تنظيم ملكيته وإثباتها بأسلوب يضمن الاستقرار القانوني والاطمئنان لدى المتعاملين، خاصة في ظل تعقيدات الواقع العقاري في الجزائر، الناتجة عن تعدد الأنظمة العقارية وتراكمات التاريخ الاستعماري، وتُعدّ الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية التي يحرص الأفراد على تثبيتها قانوناً وحمائتها من أي اعتداء أو غموض، لما لها من ارتباط وثيق بالاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. غير أن هذا الاستقرار لا يمكن تحقيقه إلا من خلال تنظيم دقيق لملكية العقارات، يضمن معرفة مالك العقار وصفته وحدود حقه بصورة واضحة وقطعية.

تُعدّ الملكية العقارية الخاصة من أبرز الحقوق العينية الأصلية التي تحظى بالحماية القانونية، لكونها تمثل أحد دعائم الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي في أي مجتمع. فهي تمنح لصاحبها سلطة قانونية مباشرة تتيح له الحق في الاستعمال والاستغلال والتصرف بالعقار، ضمن الحدود التي يرسمها القانون المدني أو التشريعات العقارية الخاصة¹. كما أن الملكية العقارية تؤدي دوراً جوهرياً في تحقيق التنمية الاقتصادية وتعزيز الاستثمارات العقارية، ما جعل من تنظيمها وإثباتها مسألة بالغة الأهمية²، غير أن هذا الحق، وبالرغم من طابعه العيني والثابت، يظل عرضة للنزاعات، سواء بين الخواص أو بين الأفراد والهيئات العامة، خاصة في ظل غياب أو ضعف وسائل الإثبات. ولذلك، شكّل موضوع إثبات الملكية العقارية الخاصة محور اهتمام المشرّعين والفقهاء، نظراً لما يترتب عليه من آثار قانونية بالغة الأهمية على الحقوق العينية والمعاملات العقارية³.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية (الملكية وأسباب كسبها)، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص. 5.

² - محمد حسنين، النظام القانوني للملكية العقارية في القانون المدني والتشريعات الخاصة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018، ص. 33.

³ - عبد الله أوهابيبية، القانون العقاري في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص. 94.

والتشريع الجزائري على جملة من الآليات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى تحقيق الأمن العقاري، وعلى رأسها السجل العقاري والترقيم العقاري، إضافة إلى المحررات الرسمية والعرفية، والتي تُعد أدوات إثبات رئيسية للملكية العقارية¹. ويثار هنا تساؤل جوهري حول مدى فعالية هذه الوسائل القانونية في ضمان إثبات الملكية العقارية الخاصة وتحقيق الأمن القانوني العقاري، وبصفته أداة فنية وقانونية، يُساهم في إثبات الملكية الخاصة على العقارات بطريقة رسمية وقطعية، وفقاً لما نظمته المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية، وتبرز أهمية الترقيم العقاري كذلك في الوقاية من النزاعات العقارية وضمان أمن المعاملات، ما يجعله محورياً رئيسياً في سياسة الدولة الرامية إلى تحديث المنظومة العقارية وتعزيز الأمن القانوني، وإن إثبات الملكية في ظل النظام العيني الذي تبنته الجزائر يمر حصراً عبر التقييد في السجل العقاري.

يُعد نظام الشهر العقاري أحد أهم الضمانات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لحماية الحقوق العينية والشخصية على العقارات، ولتوفير الأمن القانوني في المعاملات العقارية. ويُقصد بالشهر العقاري تلك الإجراءات القانونية التي تهدف إلى إشهار التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات، سواء كانت هذه التصرفات منشئة أو ناقلة أو مقررة أو كاشفة للحق². وقد أخذ التشريع الجزائري بنظامين في مجال الشهر العقاري، هما: الشهر الشخصي والشهر العيني، حيث يُطبق كل منهما في إطار قانوني مختلف حسب نوع الملكية العقارية وطبيعة المنطقة المعنية³ ويقوم الشهر الشخصي على أساس تسجيل التصرفات القانونية دون الربط المباشر بين العقار والحقوق المترتبة عليه، أي أن التسجيل يتم بالنظر إلى أطراف العلاقة القانونية، وهو نظام مستمد من التشريع الفرنسي القديم. أما الشهر العيني فيستند إلى فكرة أن

¹ - توفيق بوشنافة، الترقيم العقاري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 2، 2015، ص. 215.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الحقوق العينية العقارية، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 27.

³ - عبد الله أوهابيبية، المرجع السابق، ص. 112.

العقار هو محور التسجيل، بحيث يتم ربط كل الحقوق والتصرفات الخاصة به في ملف عقاري واحد، مما يُحقق الشفافية والوضوح ويُسهم في تحقيق الأمن العقاري¹.

وبهذا الازدواج في النظام القانوني للشهر العقاري في الجزائر إشكاليات متعددة، سواء من حيث الأمن القانوني أو من حيث فعالية الإثبات، مما يدعو إلى إعادة النظر في مدى ملاءمة هذه الأنظمة للواقع العقاري الجزائري المتطور².

وبرز نظام الترقيم العقاري كآلية قانونية تهدف إلى ضبط العقارات وتحديد وضعيتها القانونية بصورة دقيقة وتبرز أهمية نظام الترقيم العقاري كوسيلة حديثة وفعالة لإضفاء الرسمية على المعطيات المتعلقة بالعقار ومالكه، وهو ما يجعل الترقيم العقاري ليس فقط مسألة إدارية أو تقنية، بل مسألة قانونية حاسمة لها انعكاسات على حقوق الأفراد وسير المعاملات العقارية، كما أن له دورًا مباشرًا في الحد من النزاعات العقارية وتحقيق الأمن القانوني.

لقد سعى المشرع الجزائري منذ الاستقلال إلى إصلاح المنظومة العقارية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، والتي اتسمت بالتعدد والتعقيد، عبر تبني نظام الترقيم العقاري بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

ويُعتبر الترقيم العقاري الركيزة الأساسية في هذا الإطار، حيث يسمح بتحديد موقع العقار بدقة، وربطه بمالك محدد، مع تحرير وثائق رسمية تثبت هذه الملكية وتتمتع بحجية قانونية قوية.

¹ - نوال بن خلاف، النظام القانوني للشهر العقاري في ظل القانون 07-02، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 14، 2015، ص. 139.

² - فتيحة قروش، مفهوم الشهر العقاري وأثره في حماية الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، العدد 3، 2019، ص. 210.

وتزداد أهمية التقييم العقاري في ظل التحديات الراهنة التي تعرفها الجزائر، ككثرة المنازعات المتعلقة بالملكية، وتعدد الوثائق غير الرسمية، وتضارب البيانات حول نفس العقار، مما يدعو إلى تفعيل هذا النظام وجعله الإطار المرجعي الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة.

أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية هذا الموضوع في عدة جوانب، أبرزها:

- الدور المحوري الذي يلعبه التقييم العقاري في إثبات الملكية الخاصة، كونه يوفر حجية قانونية قوية لا يمكن الطعن فيها إلا بالطرق المقررة قانونًا.
- مساهمة التقييم العقاري في حماية حقوق الأفراد وتحقيق الأمن العقاري، مما ينعكس إيجابًا على الاستثمار والتنمية الاقتصادية.
- قلة الدراسات الأكاديمية المتخصصة التي تناولت الموضوع من زاوية تحليلية ضمن التشريع الجزائري، رغم أهميته العملية الكبيرة.

أسباب اختيار الموضوع:

جاء اختيار هذا الموضوع استجابة لعدة دوافع، من بينها:

- الطابع العملي والواقعي للموضوع، حيث يُعد من أكثر القضايا المثارة أمام الجهات القضائية والإدارية.
- الحاجة إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني والتنظيمي للتقييم العقاري في الجزائر، وكشف النقائص التي تعتره.
- الرغبة الشخصية للباحث في التعمق في مجال العقار، لما له من أهمية في الواقع الجزائري.

- ملاءمة الموضوع لتوجهات البحث العلمي في كلية الحقوق والعلوم السياسية، لا سيما في فرع القانون العقاري.

أهداف الدراسة:

ترمي هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف، منها:

- إبراز المفهوم القانوني للترقيم العقاري وتمييزه عن المفاهيم المشابهة
- تحليل النصوص القانونية التي تنظم الترقيم العقاري في التشريع الجزائري.
- توضيح العلاقة بين الترقيم العقاري وإثبات الملكية الخاصة للعقار.
- الكشف عن الإشكاليات التي تعيق فعالية الترقيم العقاري في الواقع، واقتراح حلول عملية وقانونية مناسبة.

إشكالية الدراسة:

تُطرح الدراسة الإشكالية التالية:

ما هي اليات إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق عملية الترقيم العقاري ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية، منها:

- ما هو الإطار المفاهيمي والقانوني للترقيم العقاري في الجزائر؟
- ما مدى حجية الوثائق الناتجة عن الترقيم العقاري في إثبات الملكية الخاصة؟
- ما هي أبرز الصعوبات التي تواجه نظام الترقيم العقاري في التطبيق العملي؟
- كيف يمكن تعزيز دور الترقيم العقاري في حماية الملكية الخاصة؟

منهج الدراسة:

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، باعتباره الأداة الأنسب لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالترقيم العقاري، واستعراض آليات تطبيقه في التشريع الجزائري، لاسيما ما نص عليه الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. كما تم توظيف المنهج الاستقرائي من خلال تتبع الممارسات القضائية والعملية التي كشفت عن أوجه القصور أو التعقيد في نظام الترقيم العقاري، ومدى تأثير ذلك على إثبات الملكية الخاصة.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان الإطار المفاهيمي للترقيم العقارية حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان سير عملية مسح الأراضي ، وفي المبحث الثاني إلى الترقيم العقاري والهيئات القائمة عليه.

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والآثار المترتبة عليه في المبحث الأول سنتطرق الآثار المترتبة عن عملية الترقيم العقاري ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى المنازعات الناجمة عن الترقيم العقاري (الدفتري العقاري)

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

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للترقيم العقارية

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لعملية الترقيم العقاري وذلك لما لها من أثر تبعات فيما يخص إلحاق العقارات بصاحبها الأصلي ولضمان هذا الأمر سن جملة من القوانين المساعدة له نذكر منها الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 62-76 و كذا المرسوم 63-76 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري المحدد لكيفية إعداد السجل العقاري

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

إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري ونستشف من هذا التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري عدم تطرقه لتعريف المسح و إنما اكتفى بتبيان الأهداف المرجوة منه وكونه عملية تهدف لفرز الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس السجل العقاري¹ .

وعليه و استنادا لما ذكر قبل فإن عملية مسح الأراضي وكذا نتائج التحقيق بالإضافة إلى الوثائق والمستندات التي تم جمعها يتم على أساس ترقيم هاته العقارات التي خصصت لعملية المسح وقصد إعطاء لمحة عن عملية الترقيم العقاري يجب التطرق إلى العملية التي تسبق الترقيم العقاري والمتمثلة في سير مسح الأراضي العام الذي ينتج عنه نظام الترقيم العقاري وعليه سوف نتطرق في هذا الفصل إلى تبيان نظام مسح الأراضي العام والإطار المفاهيمي للترقيم العقاري والهيئات المكلفة بهذه العملية من خلال تقسيمه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول سير عملية مسح الأراضي وفي المبحث الثاني الترقيم العقاري والهيئات القائمة عليه.

¹ - عبد الحميد بن طاهر، نظام السجل العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2018، ص. 122.

المبحث الأول : سير عملية مسح الأراضي

يعتبر مسح الأراضي أحد الأنشطة الأساسية في مجال إدارة الأراضي، حيث يشكل المرحلة التمهيديّة اللازمة لأيّ عملية تخطيط عمراني أو تنمية عقارية. وتتمثل أهمية هذه العملية في تحديد وتوثيق حدود الأملاك، مما يساهم في تقليص النزاعات العقارية وضمان الاستغلال الأمثل للأراضي¹، ويُنجز مسح الأراضي وفق خطوات تقنية وقانونية دقيقة يشرف عليها مختصون في علم الطبوغرافيا والمساحة، ويعتمد على وسائل تقليدية ورقمية تزداد دقتها بمرور الوقت²، كما يلعب المسح دورًا جوهريًا في تحديث السجلات العقارية وإعداد الخرائط الرسمية التي تعتمدها الإدارات المختصة، خاصة في سياق التحول الرقمي لخدمات الدولة وتفعيل أدوات الحوكمة العقارية³.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين، حيث نتطرق إجراءات البدء في عملية المسح العام في المطلب الأول، نظام تأسيس السجل العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول : إجراءات البدء في عملية المسح العام

يُعتبر الشروع في عملية المسح العام خطوة محورية في إدارة الملكية العقارية وتحديث السجل العقاري⁴، إذ يمثل الإطار العملي الذي من خلاله يتم تجميع البيانات الطبوغرافية والقانونية حول الأراضي. ويتطلب البدء بهذه العملية إعدادًا إداريًا وفنيًا دقيقًا يشمل إصدار قرارات الانطلاق، وتحديد نطاق العمل الجغرافي، وتكوين الفرق التقنية المتخصصة⁵، إلى جانب إعداد أدوات القياس وتوفير الخرائط المرجعية الأولية، كما تسبق هذه الإجراءات عادة حملات إعلامية وتحسيسية موجهة للسكان المعنيين بهدف إشراكهم وتسهيل عملية جمع

¹ - محمود حجازي، أسس المساحة وتطبيقاتها في التخطيط العمراني، دار الفكر العربي، القاهرة، 2016، ص. 89.

² - Jean-Yves Pirlot, Introduction to Land Surveying, Elsevier, 2015, p. 34.

³ - محمد الصالح بلقاسم، "دور المسح العقاري في تسوية الأراضي"، مجلة الحقوق العقارية، العدد 6، جامعة الجزائر، 2021، ص. 45.

⁴ - عبد الكريم زروقي، التحفيظ العقاري والمسح العام في القانون الجزائري، دار النخلة، الجزائر، 2020، ص. 77.

⁵ - فؤاد البكري، المسح الطبوغرافي وإجراءاته التطبيقية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2017، 102.

المعلومات الميدانية¹، ويُراعى في جميع هذه المراحل التقيد بالقوانين العقارية والتنظيمات التقنية المعمول بها، لضمان المصادقية والدقة في النتائج المتحصل عليها²، وتتم عملية مسح الأراضي بجملة من الإجراءات القانونية الفنية والإدارية يمكن إجمالها في مرحلتين (مرحلة تحضيرية، مرحلة ميدانية).

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق المرحلة التحضيرية في الفرع الأول، و المرحلة الميدانية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

هي الخطوة الأولى لإعداد الأراضي والتي تتم افتتاحها بمقتضى قرار من الوالي التابعة لها البلدية المعنية، وكذا تأسيس لجنة البلدية لمسح الأراضي.

1- صدور قرار الوالي:

يرمي هذا القرار لإفتتاح عمليات المسح وينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية ويكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية، كما يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، ويجب أن يعلم به المواطنون خمسة عشرة (15) يوما على الأقل قبل افتتاح العملية مبدئياً وذلك بلسق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة³.

وقد تضمنت المادة 2 من المرسوم 76-62 تحديد تاريخ البدء الميداني لعملية المسح الذي يجب تتم خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية⁴.

¹ - وزارة المالية - مديرية أملاك الدولة، دليل المسح العام للأراضي، الجزائر، الطبعة الرسمية، 2021، ص23.

² - André Ducret, Méthodologie du Cadastre et du Remembrement, Presses Universitaires de France, 2014, p. 56.

³ - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2015، ص.224.

⁴ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، ج.ر.ج.ج ، العدد 30 ، لسنة 1976 ، المعدل بموجب المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 7 أبريل 1992 ، ، ج.ر.ج.ج، العدد 26، الصادرة بتاريخ 8 أبريل 1992.

2- تأسيس اللجنة البلدية لمسح الأراضي:

حسب نص المادة السابعة من المرسوم 62-76 (السالف ذكره) فإنه تنشأ لجنة على مستوى كل بلدية للسير الحسن والفعال لهذه العملية والتي تضم عدة أعضاء من مختلف القطاعات التي تعني بالمجال العقاري والتي تتكون من:

قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً ويعين هذا القاضي من طرف رئيس المجلس القضائي¹.

❖ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائب رئيس.

❖ ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

❖ ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.

❖ ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

❖ ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

❖ موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

❖ مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

❖ المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.

❖ المسؤول المحلي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري أو ممثله

وتتشكل اللجنة حسب الحالة بأعضاء إضافيين هم ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية بالنسبة لمواقع تشمل مساحات محمية، وممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وآخر عن المصالح المحلية للري بالنسبة للعمليات التي تتجزأ خارج المناطق الحضرية².

وتجتمع هذه اللجنة بدعوة من رئيسها (القاضي) بعد إنقضاء مدة شهر (01) المذكور أعلاه، وتكفل إجتماعاتها بإجراء مداورات حول القضايا المدرجة في جدول أعمال الاجتماع،

¹ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 62-76.

² - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 227

ويحرر محضر مفصل عن أن يكون على الأقل ثلثا الأعضاء حاضرين ، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت ذلك ويجب الرئيس¹.

ويمكن دور اللجنة في وضع الحدود في كل بلدية بمجرد إفتتاح عملية المسح، وقد فصلت المادة التاسعة المرسوم التنفيذي 92-13 المؤرخ في 07 أبريل 1992 كما تحدثت المادة 11 من نص المرسوم عن دور اللجنة بعد الإنتهاء من عملية المسح ويمكن حصر هذا الدور:

❖ جمع الوثائق والبيانات لتسهيل إعداد الوثائق المسحية.

❖ التثبيت عند الاقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ومحاولة التوفيق بينهم إن أمكن².

❖ البت في المنازعات المرفوعة إليها بناء على السندات وعمليات المعاينة والتحقق³.
ولإنجاح هذه العملية فإن الأشغال التقنية الطبوغرافية تقوم بتنفيذها مصالح المسح بنفسها، ويساعدها في إتمام الأشغال كل مؤسسة عمومية مختصة إن اقتضى الأمر ذلك بقرار من وزير المالية وهو ما، نصت عليه المادة 16 من المرسوم السالف ذكره⁴.

الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

يتم خلال هذه المرحلة تعيين الحدود التي سوف تجري على أساسها عملية المسح، وكذلك عمليات التحقيق العقاري الذي يتم من خلاله جرد وتحقيقي للحالة العقارية.

1 - تعيين الحدود:

تمر هذه العملية بثلاثة مراحل بداية بتحديد الإقليم البلدي، فقد نصت المادة 105 من المرسوم التنفيذي 76-62 السالف ذكره على¹. «ينبغي على البلديات أن تحدد محيط

¹ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 76-62.

² - المواد 7، 9، 11 من المرسوم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 07 أبريل 1992 العدد 26، سنة 1992.

³ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 227-228.

⁴ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 92-134.

أقاليمها». ويسند في ذلك على الوثائق الرسمية المتوفرة لدى مكتب المسح ويتم ذلك طبقاً للوثائق المعدة تطبيقاً للقانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وتنتقل هذه الحدود على محضر يسمى بمحضر التحديد يحرره التقني المكلف بالعملية² كما تتطلب أعمال التحديد إستدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها وهذا من أجل تحديد الأماكن المعلومة بناء على الوثائق المقدمة من المالكين، كما يمكن الإستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن إذا تعلق الأمر بمكان معلوم ذا حدود غير واضحة، والاستعانة أيضاً بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 1/25.000 إلى 1/50.000³.

إن السير الحسن لعملية تعيين الحدود يتطلب من العون المكلف بذلك إعداد في نهاية كل نسخة يوم مصححة للأشغال والإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم الأشغال على بطاقة معلقة بمقر البلدية، كذلك أن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك والأعوان القائمين عليها اتباع جملة من الالتزامات نص عليها المرسوم 82-500 المؤرخ في 22 ديسمبر 1982 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم.

2 - عملية التحقيق العقاري

كما سبق الإشارة إليه فيما سبق أن عملية التحقيق العقاري هي جرد وتحقيق للحالة العقارية، ويقوم بها عونين، أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية، ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية تحديد الحدود⁴.

¹ - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 76-62.

² - القانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 ، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج. ر.ج.ج، العدد 06 المؤرخة في 07 فيفري 1984.

³ - المرسوم رقم 82-500 المؤرخ في 22 ديسمبر 1982 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم ج. ر.ج.ج، العدد 55، سنة 1982.

⁴ - التعليمات 16 ، المؤرخة في 24/05/1998 ضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري. صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ، وزارة المالية، ص15

ويعمل المحققان على جمع كل المعلومات المتعلقة بجميع العقارات المعنية بعملية المسح، لذلك ينبغي على الأعوان القيام بأعمالهم وإثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية بمنتهى الدقة، ويقوم المحققان¹. ب:

- ❖ فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- ❖ أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين جمع
- ❖ إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.
- ❖ تبيين وتقدير أفعال الحيازة، إعداد وملاء البطاقات العقارية.
- ❖ إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.
- ❖ مقارنة المعلومات الموجودة في الميدان مع تلك الموجودة في المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومع الوثائق المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح عند الإنتهاء من عمليات التحقيق وتثبيت الحدود يتم على إثرها إعداد وثائق المسح المتضمنة على جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي، سجل مسح الأراضي والمخططات المساحية وترسل صور من هذه الوثائق إلى كل البلديات والإدارات المعنية².

المطلب الثاني: نظام تأسيس السجل العقاري

إن الهدف من عملية مسح الأراضي العام يهدف إلى تأسيس السجل العقاري لإتمام إجراءات الشهر العقاري بغية تمكين الغير من العلم بمختلف التصرفات الواقعة على الحقوق المشهورة، فقد نصت المادة 03 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 على « يعد

¹ - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر 2003، ص 363.

² - قادري ميلود و هميسي اسلام ترقيم السجل العقاري منازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص منازعات إدارية كلية الحقوق جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2017، ص 16.

السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات وبيبين تداول الحقوق العينية»، ويعتبر تأسيس السجل العقاري من بين الصلاحيات الهامة المخولة قانوننا للمحافظ العقاري¹.

لذا سنخصص هذا المطلب للحديث عن السجل العقاري في التشريع الجزائري وذلك من حيث تعريفه و محتوياته، وإجراءات القيد فيه².

الفرع الأول: تعريف السجل العقاري

لقد عرف السجل العقاري عدة تعريفات فقهية و قانونية سنتناولها فيما يلي:

أولاً : التعريف الفقهي

أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، فقد عرفه البعض أنه « عبارة عن مجمل الوثائق التي تبيّن أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية.

ثانياً: التعريف القانوني

لم ينص المشرع الجزائري على تعريف معين للسجل العقاري واكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه حيث أنه بالرجوع لأحكام المادة 12 من الأمر 74-75 السالف ذكره التي نصت بأن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما «، التي يتضح من خلالها بأن السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة بطاقات عقارية يتم مسكها على مستوى كل محافظة عقارية³.

أما المشرع المصري فقد عرف السجل العقاري الذي يعرف في النظام القانوني المصري بالسجل العيني على أنه « مجموعة من الصحائف التي تبيّن أوصاف كل عقار وتبين الحالة القانونية المتواجد عليها، كما ينص على الحقوق المترتبة له وعليه في آن واحد وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به. وترمي عمليات السجل العقاري إلى الشروع في نظام الشهر

¹ - المادة 03 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر. ج. ج، عدد 92 صادرة في 18 نوفمبر 1975.

² - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى الجزائر، 2013، ص 59.

³ - المادة 125 من الأمر 74-75.

الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر المتمثل في نظام الشهر العيني الذي يدعم الائتمان العقاري والعمل على استقرار الملكية العقارية¹.

الفرع الثاني: محتويات السجل العقاري

يقصد بمحتويات السجل العقاري تلك المكونات الخاصة² به التي برزها المشرع العقاري على أن السجل العقاري يمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تمثل النطاق الطبيعي للعقارات وبطاقات تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك.

أولاً: إنشاء البطاقات العقارية

البطاقة العقارية هي مجموعة الصفحات المكونة للسجل العقاري ، وأداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة، وتتضمن بالنسبة لكل بلدية مسووحة تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات³ الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية، ويقيد فيها العقار في جداول البطاقة وتخصص في كل جدول نوع المعلومات سواء المالك أو العقار، تحتوي كل منها على البيانات الكاملة عن البناءات عن كافة الحقوق العينية سواء من حيث طبيعتها أو مدتها أو أسماء الأشخاص الذين يستعملون هذه الحقوق، مثلاً إذا كان الشخص واحد يملك عدة وحدات عقارية فإنه يفتح في السجل صفحة أو بطاقة خاصة بكل وحدة⁴.

ويجب أن يراعي المحافظ العقاري عملية ترتيب هذه البطاقات ، وفي هذا الشأن نصت المادة 20 من المرسوم 74-75 السالف ذكره على « أن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية:

¹ - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء ، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2004 ص 163.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 2 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 107.

³ - قادري ميلود وهميسي اسلام، المرجع السابق، ص 26

⁴ - معوض عبد التواب السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي القاهرة، 1988، ص 43.

❖ بطاقات قطع الأراضي.

❖ بطاقات العقارات الحضرية».

أما في العقارات الريفية فإن المحافظ العقاري يمسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة شخصية حسب كل مالك، وهذا طبقا لنص المادة 113 (من نفس المرسوم 76-63)، وما يمكن الإشارة إليه¹ أن هذه البطاقات عبارة عن نموذج محدد بموجب قرار من وزير المالية بتاريخ 27/05/1976 يؤشر عليها بكيفية واضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي.

ثانيا: السجل الشخصي

نصت المادة 44 من المرسوم 63-76 (السالف ذكره على هذا السجل، فهو وصفة شخصية ينظم بترتيب الحروف الهجائية لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها، كما يخصص فيه لكل مالك بطاقة خاصة تبين فيها الوحدات العقارية التي يملكها داخل حدود محافظة عقارية واحدة، كما تدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العقاري، وتكمن أهمية هذا السجل في معرفة الحالة العقارية للمالك في منطقة واحدة، وذلك بعد الإطلاع على البطاقات العقارية المختلفة للمالك في منطقة واحدة وإثبات الحق في الفهرس الهجائي لا يعتبر شهر الحق ولا تكون له أية قيمة إذا كان الحق لم يثبت في سجل البطاقات العقارية².

ثالثا: وثائق المسح

هي جميع البيانات المستقاة من الميدان وتودع بعد الانتهاء من عملية المسح لدى المحافظة العقارية التي تقوم بتفحص هذه الوثائق المنصوص عليها في المادة 8 من المرسوم 74-75 المتمثلة في: جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي للأراضي الذي سجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب في دفتر مسح³.

¹ - سماح ورتي، المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر 2006، ص 12

² - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 76-63.

³ - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 60.

❖ الأبجدي لهؤلاء الآخرين.

❖ مخططات مسح الأراضي.

الفرع الثالث : إجراءات القيد في السجل العقاري

بعد إعداد عملية مسح الأراضي يتم تأسيس السجل العقاري، وتتم عملية القيد في السجل بعدة مراحل يمكن ذكرها كآآتي:

أولاً: إستلام وثائق المسح

بعد الإنتهاء من عملية المسح بالبلدية المعنية يتم إيداع مختلف وثائق المسح بالمحافظة العقارية وبالضبط على مستوى قسم الترقيمات العقارية والتي تشمل الوثائق التالية:

❖ جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

❖ جدول للحسابات تسجل فيه أسماء وحسابات المالكين.

❖ دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي للمعنيين.

❖ مخططات مسح الأراضي¹.

ثانياً : تحرير محضر ايداع وثائق المسح

بعد إستلام المحافظ العقاري لوثائق المسح وفحصها يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر استلام يحرره المحافظ العقاري ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع، كما يحدد أقسام اسم البلدية والأماكن التي تم مسحها، ويعين المحافظ العقاري بدقة تاريخ الإيداع لأهميته الكبيرة، ذلك أن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح ، ويتم فحص الوثائق من حيث²:

¹ - خلايفية نوري بولعسل سعد، المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة 2017-2018، ص 32.

² - حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري رسالة ماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000، ص 17

النوعية يقصد بذلك أن تكون وثائق المسح مؤشرة بصفة واضحة ومقروءة ولا يكثر عليها الكشط، وتكون محررة بدقة ووفق الشروط المنصوص عليها¹.

إن فحص الوثائق يجب أن يكون فحصا شاملا وأن أي نقص في وثائق المسح المودعة يترتب عليه رفض الإيداع الذي يكون في إحدى الحالات التالية:

❖ إذا كانت وثائق المسح المودعة لم تشمل كل أجزاء القسم، فهنا يرفض المحافظ العقاري

الإيداع لأنه جاء ناقصا

❖ عند إيداع وثائق المسح البلدية بأكملها ، لكن يتضح أن هناك بعض أقسام البلدية لم يتم

مسحها فهنا يرفض المحافظ العقاري الإيداع.

إذا تم تسجيل 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية التي شملتها عملية المسح ضمن الأملاك المجهولة، فهنا يرفض الإيداع على أساس أن عملية المسح لم تحقق الهدف المرجو وهو تشخيص مجموعة من الملكيات².

ثالثا: إشهار محضر التسليم

ينشر محضر التسليم في لوحة الإعلانات بالمحافظة العقارية المعنية، ومقر البلدية المعنية والأماكن السكنية التي تتبع العقارات ويرسل إلى جميع مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري عبر التراب الوطني، ويكون محل إشهار واسع وخلال 8 أيام من تاريخ إيداع الوثائق لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية من تقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح.

¹ - بن عمارة زهرة دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011، ص 107.

² - أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2001-2000، البلدة، ص 40.

كما تنشر نسخة منه عن طريق الإعلانات في الجرائد اليومية الوطنية بعد إتمام المحافظ العقاري لإجراءات القيد في السجل العقاري يبدأ في ترقيم العقارات حسب التشريع المعمول به¹..

المبحث الثاني : الترقيم العقاري والهيئات القائمة عليه

يشكل الترقيم العقاري إحدى الركائز الأساسية لنظام السجل العقاري الحديث²، حيث يُعنى بتحديد كل عقار على نحو فريد ودقيق من خلال رقم خاص يميّزه عن غيره من الأملاك العقارية³، سواء من حيث الموقع أو الطبيعة أو الملكية. ويهدف هذا النظام إلى تحقيق التنظيم والشفافية في إدارة الأملاك العقارية، وتمكين مختلف الإدارات العمومية من تتبع الوضعية القانونية والمادية لكل عقار، كما يُعد الترقيم العقاري وسيلة فعالة في دعم جهود التحفيظ وتحديث الوثائق العقارية، فضلاً عن مساهمته في الرقمنة الشاملة للمعلومات العقارية، بما يضمن سهولة الوصول إليها وسرعة تداولها بين المتدخلين في الشأن العقاري. ويتطلب هذا النظام إطاراً قانونياً وتنظيمياً واضحاً⁴، إلى جانب كفاءة تقنية في التنفيذ، لضمان فعاليته ومصداقيته على أرض الواقع⁵.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق مفهوم الترقيم العقاري الفقهي و القانوني في المطلب الأول، و الهيئات القائمة على عملية الترقيم العقاري في المطلب الثاني.

¹ - خلايفية نوري و بولعسل سعد المرجع السابق، ص 40.

² - سعيد بوشعالة، الترقيم العقاري وأثره في تثبيت الملكية العقارية، دار الجامعي، الجزائر، 2019، ص. 41.

³ - خالد رزوق، مفاهيم حديثة في إدارة الأراضي والعقار، دار العلوم للنشر، القاهرة، 2020، ص. 65.

⁴ - وزارة المالية - المديرية العامة للأملاك الوطنية، دليل الترقيم العقاري، الجزائر، 2022، ص. 12.

⁵ - Jean-Paul Nicolas, Le Cadastre et la Numérotation Foncière, Éditions Techniques, Paris, 2015, p. 88.

المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري الفقهي و القانوني:

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

وقد تداول المشرع الجزائري مسح الأراضي من خلال الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"¹.

ونستشف من هذا التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري عدم تطرقه لتعريف (مسح) و إنما إكتفى بتبيان الأهداف المرجوة منه وكونه عملية تهدف لفرز الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس السجل العقاري.

وعليه وإستنادا لما ذكر قبل فإن عملية مسح الأراضي وكذا نتائج التحقيق بالإضافة الى الوثائق والمستندات التي تم جمعها يتم على أساس ترقيم هاته العقارات التي خصصة لعملية المسح .

الفرع الأول : التعريف العام للترقيم العقاري

جاء في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري تعريف للعقار على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه " ولا يمكن نقله أو إتلاقه"² ولقد أولى المشرع العقاري أهمية كبيرة فخصه بإحكام خاصة في ظل الفوضى التي شهدتها هذا الأخير (العقار) غداة الإستقلال

¹ - عمار بوضياف المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر . مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية صادر عن المركز الجامعي الديح العبسي عبسة أفريل 2006 ص 30.

² - المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني الجزائري - ج.ج.ج.ج عند 78 المؤرخ في 30-09-1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-2005 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتضمن تعديل الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية العدد 31 الصادر في 13 ماي 2007

وغياب نصوص قانونية تمكن من فصل هاته النزاعات مادفع المشرع إلى إستحداث آلية الترقيم العقارية كأداة لاكتساب الملكية العقارية.

أولاً: تعريف الترقيم العقاري:

وتتناول في تعريفه الشقين التشريعي ثم التعريف الفقهي.

1 - التعريف التشريعي:

أورد المشرع الجزائري الترقيم العقاري في الأمر 75-74 سالف الذكر والذي ينص على مايلي يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات والشهادات.

الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب ان تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً للأحكام المادة 13 أدناه¹.

كما نص المرسوم رقم 76-63 على أنه يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوصة عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية².

¹ - المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري ج. ر. ج. ج عدد 92 صادرة في 18 نوفمبر 1975.

² - المادة 11 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر. ج. ج ، عدد 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

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

2 - التعريف الفقهي

ويعرف فقها الترقيم العقاري بأنه عبارة عن آلية قانونية لإكتساب الملكية العقارية، يتحصل بموجبها على سند قانوني متمثل في دفتر عقاري.

وهاته العملية يباشرها المحافظ العقاري إستنادا إلى الوثائق المسحية المودعة لديه بعد عملية التحقيق العقاري الميداني ويتم الإستناد في إعدادها بناء على تصريح ذوي الشأن وأصحاب الملكيات المجاورة او وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن ووقائع الحال في صورة ترقيم مؤقت.

وعليه فإن الترقيم العقاري هو عملية قانونية يتولاها المحافظ العقاري بعد قيام اعوان مسح الأراضي بالمشح العام وإبداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية والذي يحدد على أساسها نوع الترقيم أما مؤقت أو نهائي.

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

وتبدأ عملية ترقيم العقارات المسوحة من تاريخ إمضاء محضر إستلام وثائق المسح ويتأسس السجل العقاري إبتدأ من ذلك التاريخ في تمام المدة القانونية يصبح الأشخاص

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

المالكين لتلك العقارات وسحب السجلات العقارية بإسمهم سواء أكانو أشخاص طبيعيين أو معنويين.

وكل من يدعي حيازته على حقوق العينية أثناء مدة الترقيم المؤقت وقبل إنقضائها أن يقدم إعتراضه مكتوباً للمحافظ العقاري وكذا خصمه وفي هاته الحالة وجب على المحافظ العقاري السعي من أجل إجراء محاولات الصلح وبعد ذلك يحرر محضر حسب ما أدت إليه نتيجة الصلح سواء بالصلح أو بعدمه.

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

ثانياً: الخطوات العملية للترقيم العقاري

يسعى المالك أو من له حق عيني بالاتصال بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لأجل سحب جدول خاص بالإجراء الأول المرموز له تقنياً أع¹ PR19/19.

وهو استمارة تم النص عليها بموجب المادة 13 من الأمر 75 - 74²، والمادة 10 من المرسوم 76 - 63 معدة من ورقتين أعدت خصيصاً لتتملاً و يذكر فيها المعلومات الآتية:

- وصف العقار أو العقارات الممسوحة والمودعة من حيث الموقع والمشتملات، والمراجع المسحية (قسم ومجموعة الملكية).

- أهلية و هوية صاحب الحق.

- كل ما أثقل العقار من أعباء مختلفة.

¹ - تم إلغاء هذه الوثيقة بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالقانون رقم 2014 المؤرخ في

30/12/2014 ، ج. ر.ج.ج، العدد 78، الصادرة بتاريخ 31/12/2014.

² - الأمر 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12/11/1975 ج. ر.ج.ج، العدد 92 ، 1975، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

وترفق هذه الاستمارة بملف خاص بالمالك والعقار، يدعم الإدارة ويسمح لها بتأسيس ما يتم تدوينه في السجل العقاري بالإضافة إلى هذه الاستمارة¹.

يعتمد المحافظ العقاري كمرجعية له المعلومات المدونة في الوثائق المسحية المودعة وهي بطاقة التحقيق TD10 بالدرجة الأولى لأنها تحمل كل المعلومات الخاصة بالعقار وبأصل ملكيته ترقيم نهائي أو مؤقت) وكذا المعلومات الخاصة بالمالك وهي معطيات مطابقة لما هو موجود في المصفوفة المسحية وجدول الأقسام و المخطط المسحي. وكذا ما هو مسجل ومقيد على مستوى البطاقة المحفوظة على مستوى المحافظة العقارية المعنية وهي عملية بحث و تحر يقوم به المحافظ العقاري على مستوى البطاقات الخاصة بالعقارات موضوع التقييم. وذلك للتأكد القانوني من التطابق الفعلي بين المعطيات المسحية والمعطيات البطاقية.

بناء على هذه المعطيات المسحية والبطاقية يشرع المحافظ العقاري في عملية التقييم التي قد تكون نهائية أو مؤقتة حسب الحال.

الفرع الثاني : أنظمة التقييم العقاري

بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أصبحت الملكية العقارية في المناطق الممسوحة لا تثبت إلا بالدفتري العقاري الناتج عن التقييم العقاري النهائي، وذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات مقبولة قانونا لإثبات الملكية العقارية، أما بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهرون تلك السندات فتسلم لهم بمناسبة إيداع وثائق المسح العام للأراضي شهادة التقييم العقاري المؤقت، وهي شهادة تسلمها إدارة المحافظة العقارية للمعنيين ببناء على طلبهم تثبت من خلالها ممارسة الحيابة القانونية على العقار الممسوح.

¹ - مجيد حلقوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طبعة 3 ، دار هومة ، الجزائر، ص 113.

أولاً : الترقيم المؤقت

أ - الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر

نصت المادتين 13 و 14 المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري¹، أن الترقيم العقاري المؤقت يتحول إلى ترقيم نهائي عند انتهاء أجل أربعة (04) أشهر أو أجل السنتين حسب حجية السندات المقدمة فشهادة الترقيم العقاري المؤقت صالحة لتلك المدد فقط ليحصل المعنيون بعد ذلك على الدفتر العقاري، وهذا في حال غياب أي اعتراض على الترقيم المؤقت وعلى تسليم تلك الشهادة.

في إطار عمليات الترقيم في السجل العقاري التي يقوم بها المحافظ العقاري مباشرة بعد إيداع وثائق مسح الأراضي، تسلم إدارة المحافظة العقارية المختصة إقليمياً خلال فترة الترقيم المؤقت شهادة ترقيم عقاري مؤقت بناء على طلب صريح يتقدم به المستفيد من هذا الترقيم²، وهي وثيقة إدارية محررة وفق النموذج المحدد من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية، يشهد فيها المحافظ العقاري أن العقار محل شهادة الترقيم العقاري مرقم ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة لسنتين³ باسم المستفيد وتنتشأ بالموازاة مع ذلك بطاقة عقارية تُحفظ على مستوى المحافظة العقارية تدون فيها نفس المعلومات.

إن اختلاف مدة الترقيم العقاري (أربعة أشهر - سنتين) يرجع إلى حجية الوثائق المقدمة وللمعلومات المدونة على وثائق مسح الأراضي، لتسلم شهادة الترقيم العقاري المؤقت كإثبات

¹ - المادتين 13 و 14 المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

² - التعليمية رقم 11387، المؤرخة في 19 نوفمبر 2012، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية

³ - المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي

63-76، ج. د. ج. العدد 04 الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.

للحيازة إلى حين الفصل في الملكية بعد انقضاء تلك المدد، على ضوء ما سبق نتناول حالات تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت ثم خصائص هذه الشهادة.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً قابلاً للإلغاء و التعديل العقارات المسوَّحة التي لا يملك أصحابها أو مالكوها الظاهرون سندات ملكية قاطعة الدلالة وهي سندات لا ترقى إلى إثبات الملكية العقارية كان يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحيازة و الاستغلال دون منازع.

وهي وإن كانت لا تمثل سندات قانونية فإنها تعتبر طريقاً من طرق اكتساب الملكية وهو الحيازة. فالأصل أن المسح العام جاء خصيصاً للقضاء على الاستثناءات التي كانت موجودة قبل الأمر 75 - 74 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري لكن يبقى استثناء الحيازة قائماً عن طريق الترقيم العقاري المؤقت ليشكل إجراءً أولاً في ظل النظام العيني.

وهذا حسب ما جاء في نص المادة 13 من المرسوم 76 - 63 بقولها : "والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

1 - حالات تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

إن غياب سند الملكية القانوني يجعل من الشخص الذي دون اسمه على الوثائق المسحوية مالكا ظاهراً فقط، أي يسجل العقار باسمه مؤقتاً إلى حين التثبت من أحقيته بالملكية أو ظهور شخص آخر يدعي أحقيته بها المادة 823 من الأمر رقم 75-58¹، وعلى هذا الأساس ترقيم العقارات التي تكون في هذه الوضعية ترقيماً مؤقتاً وتسلم شهادة ترقيم عقاري

¹ - المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج. ر.ج. ج العدد الصادر بتاريخ 78 المعدل والمتمم.

مؤقت كإثبات لواقعة الحيازة إلى حين التثبيت النهائي من صاحب الملكية. وفيما يلي نفضل في الحالات التي تسلم فيها شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

أ - حالة ممارسة الحيازة المكتسبة للملكية عن طريق التقادم.

بالرجوع إلى نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، نجد أنه في حالة توفر معلومات على وثائق مسح الأراضي : ، تفيد بأن الأشخاص المدونة بأسمائهم العقارات يمارسون حيازة قانونية تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإن الترقيم العقاري يكون مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ تقديم الطلب²، والحيازة القانونية التي تسمح باكتساب الملكية العقارية هي الحيازة التي تستمر لمدة خمسة عشر (15) سنة كاملة بدون انقطاع³، وتكون هادئة و علنية ولا لبس فيها وغير مقترنة بإكراه، لتخفف مدة التقادم المكسب إلى عشر (10) سنوات إذا كانت الحيازة مقترنة بحسن نية ومستندة إلى سند صحيح⁴.

إذن فالحيازة التي تكون مكسبة للملكية العقارية هي واقعة مادية تقوم على بسط الشخص ليداه على عقار ما بحسن نية ودون إكراه، يستغله استغلالا علنيا وهادئا ومستمر لا لبس فيه لمدة 15 سنة كاملة، كما قد تقترن بسند صحيح أين تخفف مدة التقادم المكسب إلى عشر (10) سنوات ويتم إثبات الحيازة القانونية التي تسمح باكتساب الملكية بالتقادم المكسب بالوسائل الآتية⁵:

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

³ - المادة 827 من الأمر رقم 58/75.

⁴ - المادة 808 من الأمر رقم 58-75.

⁵ - المادة 828 من الأمر رقم 58/75.

(الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970) ومدة الحيازة التي تثبت فيها ابتداء من التاريخ الثابت للعقود العرفية إلى تاريخ إجراء عملية المسح لا تقل عن خمسة عشر (15) سنة ، ويكون تاريخ العقد العرفي ثابتا استنادا إلى نص المادة 328 من القانون المدني ابتداء من:

- يوم تسجيله في مكتب الطابع والتسجيل بمصالح الضرائب وهي حالات تنحصر في المدة من شهر جوان 1983 تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1983¹ الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية، وشهر ديسمبر 1992 تاريخ صدور قانون المالية لسنة 1993 الذي يُلغي النص الذي يسمح بتسجيل تلك العقود².

- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء.

و- حالة غياب سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

بالرجوع إلى نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 نجد أن الترقيم العقاري يكون مؤقتا لمدة سنتين في الحالتين الآتيتين:

- القانون رقم 88-27 المؤرخ في 12 يوليو 1988، المتعلق بتنظيم مهنة الموثق. ج. ر.ج.ج، العدد 28، 13 يوليو 1988.

- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق وتحديد قواعد ممارستها، ج. ر.ج.ج، العدد 12، الصادرة بتاريخ 22 فبراير 2006.

¹ - القانون رقم 83-10 المؤرخ في 25 جوان 1983، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983. ج. ر.ج.ج، العدد 27، 28 جوان 1983.

² - المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993. ج. ر.ج.ج، العدد 4، 20 جانفي 1993.

* حالة عدم توفر سندات إثبات كافية لدى المالكين الظاهرين.

السندات التي لا تكفي لإثبات الملكية العقارية هي العقود العرفية المتعلقة بمعاملات عقارية كالشراء والتبادل والقسمة، والتي قد تكون:

* عقود عرفية لها تاريخ ثابت بعد 31 ديسمبر 1970 : وهي عقود عرفية تتعلق بمعاملات عقارية لها تاريخ ثابت ومدة الحيازة فيها تقل عن خمسة عشر (15) سنة، ويكون للعقد العرفي تاريخ ثابت ابتداء من:

- من يوم تسجيله في مكتب الطابع والتسجيل بمصالح الضرائب، وبما أن القانون لم يعد يسمح بتسجيل العقود العرفية ابتداء من ديسمبر 1992 ، فإن هذه الحالة لا تدخل في إطار الحالات التي تقل فيها الحيازة عن خمسة عشر (15) سنة.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء¹.

* حالة التاريخ المفترض لعقود عرفية معدة قبل عملية المسح : في هذه الحالة لا يكون للعقد العرفي تاريخ ثابت فيتم التحقق بكل الوسائل-من أن تاريخ تحرير العقد العرفي المقدم سابق لعملية مسح الأراضي في الميدان، كما يشترط كذلك أن يثبت الأعوان المكلفون بالمسح الشغل الفعلي والحقيقي للعقار من طرف الشخص الذي سجل باسمه العقار طالب شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

* عندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية.

وهي الحالة التي تتعدم فيها سندات الإثبات، فترقم العقارات ترقباً مؤقتاً لمدة سنتين استناداً إلى المعلومات المدونة على وثائق مسح الأراضي التي تُبنى على المعاينة الميدانية

¹ - المادة 328 من الأمر رقم 58-75

لأعوان المسح ، والتي تفيد بأن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية وفعلية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 808 من القانون المدني. كما تجدر الإشارة إلى أن توجد حالة أخرى ترقم فيها العقارات ترقبما مؤقتا لمدة سنتين وتسلم فيها شهادة الترقبم العقاري المؤقت تتعلق بالعقارات المسجلة في " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " أين يبدأ سريان هذه المدة من تاريخ إيداع الطلب التسوية.

2- خصائص شهادة الترقبم العقاري المؤقت.

تتميز شهادة الترقبم العقاري المؤقت بمجموعة من الخصائص تجعلها أقل قيمة قانونية من السندات القانونية المثبتة لحق الملكية العقارية فهي شهادة تثبت الحيازة وصالحة لمدة محددة.

أ- شهادة مؤقتة.

بالرجوع إلى نص المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123¹ نجد أن شهادة الترقبم العقاري المؤقت تتميز بأنها مؤقتة أي صالحة لمدة محددة فقط (04 أشهر - سنتين)، وقد أقر المشرع ذلك من أجل التأكد من علاقة المستفيد من هذه الشهادة بالعقار محل الترقبم وفتح المجال لذوي المصلحة لتقديم اعتراضاتهم التي يفصل فيها أمام المحافظ العقاري بمحضر صلح له قوة الإلزام بين الأطراف المتصالحة (المادة 15 من المرسوم رقم 93-123) ، وإما يفصل فيها أمام القضاء المختص المتمثل في القسم العقاري بالمحكمة العادية المختصة إقليميا أو المحكمة الإدارية في الحالات التي يكون أحد أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون العام وذلك في حالة تحرير محضر عدم المصالحة².

¹ - المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123

² - المادة 516 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ج. ج العدد 21 الصادرة بتاريخ 32 أبريل 2008.

- قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر. ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022 .

ليصبح الترقيم العقاري المؤقت نهائياً عند انقضاء المدتين المشار إليهما أعلاه إذا لم يسجل إي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات المقدمة¹.

وقد ذكرت الفقرة الأخيرة من المادة 13 المشار إليها أعلاه استثناء يتعلق بترقيم العقارات ترقيميا نهائياً قبل انتهاء تلك المدد، وذلك في حالة ما إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية واجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني.

ب - شهادة تثبت الحيابة لا الملكية

استناداً إلى نص المادة 66 من قانون المالية لسنة 1992²، والمادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 (القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003) فإن شهادة الترقيم العقاري المؤقت تحمل نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيابة المنشأة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 (القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990) فهي تثبت واقعة الحيابة ويكون المستفيد منها في مركز واضح اليد على العقار بسند، دون أن يكون له الحق في التصرف في العقار إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة³ فشهادة الترقيم العقاري المؤقت تسمح لصاحبها باستغلال العقار استغلالاً تاماً وتمنحه نفس الحقوق التي يمنحها القانون للمالك، فيمكن طلب رخصة البناء لتشييد بناية للسكن أو لاحتواء مشروع استثماري فلاحي أو صناعي، كما يمكن طلب تمويل من المؤسسات المالية في شكل قروض مقابل ترتيب رهن على العقار⁴.

¹ - المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

² - المادة 66 من قانون المالية لسنة 1992

³ - ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 128

⁴ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014، ص 267.

3- الآثار القانونية المترتبة على تسليم شهادة الترخيم العقاري المؤقت.

على اعتبار أن شهادة الترخيم العقاري المؤقت تثبت واقعة الحيازة فإنه يترتب على تسليمها مجموعة من الآثار القانونية التي هي نفس الآثار المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة، ويمكن حصرها في إمكانية طلب رخصة البناء وإمكانية الحصول على رهن عقاري.

أ- إمكانية طلب رخصة البناء.

من آثار تسليم شهادة الترخيم العقاري المؤقت إمكانية طلب رخصة البناء وهي قرار إداري صادر من السلطة المختصة قانوناً¹، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران، وستتطرق في هذه الجزئية إلى إجراءات منح رخصة البناء وأهمية ذلك².

ب - الحصول على قرض عقاري.

نصت المادة 44 من القانون رقم 25/90 على إمكانية ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار محل شهادة الحيازة لفائدة هيئات القرض وذلك لضمان القروض المتوسطة والطويلة الأمد، وبالرجوع إلى نص المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 المشار إليها، فإن ذات الأثر ينطبق على شهادة الترخيم العقاري المؤقت وبالتالي يمكن للمستفيد منها رهن العقار محل هذه الشهادة ضماناً للقرض العقاري الذي يستفيد منه، بناء على ما سبق نتطرق إلى الإطار القانوني للقرض العقاري في الجزائر ثم إلى آثار القرض العقاري.

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005، ص 04 .

² - المادة 65 من القانون رقم 90-29.

بصدور دستور 1989¹ عرفت الجزائر تغيرات على المستوى السياسي والاقتصادي والاجتماعي، ففي الجانب المالي ألغي القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض و صدر القانون رقم 90-91 المؤرخ في 14 نوفمبر 1990 المتعلق بالنقد والقرض المعدل بالقانون 09/23 المؤرخ في 21/06/2023 يتضمن القانون النقد والمصرفي² الذي يهدف إلى ترقية الاستثمار من خلال ضمان توفير تمويل أفضل وبشروط أخف لتدعيم المبادرات الفردية لاسيما في مجال السكن وجعل القرض العقاري في متناول الجميع على اختلاف مستويات دخلهم وذلك من أجل بعث التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فبعدما كانت القروض العقارية تمنح من طرف مؤسسة مالية واحدة هي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط توسع المجال ليشمل مؤسسات مالية أخرى مثل القرض الشعبي الجزائري بنك التنمية المحلية، البنك الوطني الجزائري وبنك الفلاحة والتنمية الريفية وغيرها من المؤسسات المالية³.

¹ - الدستور الجزائري لسنة 1989 ، منشور بموجب الأمر رقم 89-18 مؤرخ في 28 فيفري 1989 يتعلق بنشر نص الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 23 فيفري 1989، جريدة رسمية عدد 09 مؤرخ في 01 مارس 1989، ملغى . -الدستور الجزائري لسنة 1996 ، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-436 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخ في 28 نوفمبر 1996، معدل و متمم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 25 مؤرخ في 04 أبريل 2002، معدل و متمم بالقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 63 مؤرخ في 16 نوفمبر 2008، معدل و متمم القانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخ في 07 مارس 2016.

- الدستور الجزائري الصادر في 1 نوفمبر 2020 ،بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 . 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 1 2020 ،المتعلق بإصدار التعديل الدستوري والمصادق عليه في الاستفتاء.

² - القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض و صدر القانون رقم 90-91 المؤرخ في 14 نوفمبر 1990 المتعلق بالنقد والقرض المعدل بالقانون 09/23 المؤرخ في 21/06/2023 يتضمن القانون النقد والمصرفي، ج.ر. ، عدد 43 ، المؤرخة في 27/06/2023.

³ - محالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة سعد دخلب البلدة، 2007، ص27.

ثانيا : الترقيم المؤقت لمدة سنتين

إلى جانب هذا توجد حالة أخرى للترقيم المؤقت و هي الحالة المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم 76 - 63 إذ يعطي المحافظ العقاري في هذه الحالة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين تسري ابتداء من تاريخ محضر - التسليم وذلك بالنسبة للعقارات المسوحة التي ليس لمالكها الظاهرين أي . سند بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي أي رأي بشأن هذا العقار .

وهذه الحالة تكون عندما تكون حيازة واستغلال العقار مشكوك فيها والتي يكون فيها لبس وغموض ولا تتوفر فيها شروط الحيازة التي تصلح للتملك عن طريق التقادم المكسب.

وبانقضاء مدة السنتين المذكورة يتحول هذا الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ما لم يصل إلى علم المحافظ العقاري من خلال وقائع قانونية يعاينها أو من خلال تدخل أو اعتراض شخص له مصلحة أن الحقوق المطلوب شهرها تعود لجهة أخرى أو أشخاص آخرين أو يوجد بشأنها نزاع وذلك في خلال المدة المحددة بسنتين، والجدير بالذكر أنه من الناحية العملية وبسبب الصعوبات الميدانية التي عاينها المحافظون العقاريون في تحديد حقوق الملاك الخواص فإنهم يقومون بتمديد الترقيم المؤقت وعدم التقيد بالنصوص ،حرفيا، بحيث يصل أحيانا الترقيم المؤقت إلى أربع أو خمس سنوات دون أن يتحول إلى ترقيم نهائي¹.

أما فيما يتعلق بإجراءات الاحتجاج أو الاعتراض فإن القانون يشترط أن يتم ذلك من خلال التعبير عنه من كل ذي مصلحة إلى المحافظ العقاري عن طريق رسالة موصى عليها ، ويتم تبليغ الخصم أيضا بنص الاحتجاج بنفس الطريقة كما يمكن تجنب الرسالة الموجهة إلى

¹ - ومعنى ذلك أن إجراءات الترقيم لا تعكس حقيقة و حرفية النص القانوني، وإنما هي إجراءات تسند إلى واقع مخالف في الكثير من الأحيان للنصوص القانونية، وذلك عن طريق المذكرات و التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية من جهة، وعن طريق اجتهادات المحافظين العقاريين بزيادة بعض الإجراءات التي يرونها حماية لهم من مساءلات إدارية وقضائية.

المحافظ العقاري وذلك بالتوجه أو التقدم أمام مصالح السجل العقاري في المحافظة العقارية و تسجيل احتجاج على السجل الذي يفتح خصيصا بهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية عملا بنص المادة 15 من المرسوم 76 - 63 التي : تنص على أنه: "يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية".

وتصديا للاحتجاج وفصلا فيه يمكن للمحافظ العقاري القيام بمساعي الصلح بين الطرفين وإذا نجح هذا الصلح يحزر محضر بذلك، ويصبح مضمون الصلح ملزما لجميع الأطراف. ويتم الترقيم النهائي بناءا عليه، أما إذا فشل المحافظ العقاري في تقريب وجهات نظر الأطراف المتنازعة فإنه يحزر محضرا بعدم الصلح و يبلغه للأطراف، فيكون لكل طرف مستعجل الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة في آجال 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري وذلك تحت طائلة رفض الدعوى القضائية، على انه يلزم الطرف المدعي بإشهار عريضة افتتاح الدعوى طبقا للمادة 15 في فقرتها الأخيرة من المرسوم 76 - 63 و المادة 85 من نفس المرسوم، و المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹، مع ضرورة تبليغ المحافظ العقاري بنفس العريضة في خلال نفس الفترة وهذا حتى يكون على علم بوجود النزاع.

إذا تم رفع الدعوى أمام القضاء فإن المحافظ العقاري يلزم بالاحتفاظ بالترقيم المؤقت كما هو إلى حين صدور حكم قضائي نهائي واجب التنفيذ ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يأخذ بنفسه المبادرة لإعادة النظر في الترقيم النهائي إلا إذا تم ذلك بناءا على مراجعة تقوم بها مصالح

¹ - قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر. ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022 .

المسح طبقا للمادة 14 من المرسوم 76 - 62 وذلك دون المساس بسلطة المحافظ العقاري في تصحيح الأخطاء المرتكبة من طرف أعوانه أثناء التأشير على البطاقات العقارية عملا بنص المادة 33 من المرسوم 76 - 63.

تنص المادة 33 في فقرتها السادسة من المرسوم 76 - 63 على أنه: " .. أن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات والتي تتم معاينتها في التأشير على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري الذي تسليمه منصوص عليه في المادة 08 من الأمر 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد . مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ وإما بناء على طلب حائز السجل العقاري".

ولكن يجب التفرقة بين الاعتراضات التي تقدم بعد الترخيم المؤقت لدى المحافظ العقاري المنصوص عليها في المواد 13، 14، 15 من المرسوم 76 - 63 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري والاحتجاجات أو الشكاوى التي تقدم أمام مصالح البلدية أو لجنة المسح بعد إيداع مخطط المسح بالبلدية والمنصوص عليها في المواد 11، 12، 13 و 14 من المرسوم 76 - 63 فالاعتراضات التي تقدم بعد الترخيم المؤقت لدى المحافظة العقارية ومحلتها 06 أشهر إنما هي اعتراضات تمس الحقوق نفسها والاعتراض هنا يؤدي إلى الفصل في موضوع الحق من حيث وجوده أو عدمه ومن حيث تحديد صاحب الحق طبقا لأحكام المادة 16 من المرسوم 76 - 63.

أما الاعتراض المقدم أمام مصالح البلدية بعد إعداد مخطط المسح ، وإيداعه فمن خلال تصفح النصوص نجد أنه يتعلق بالاعتراض على الحدود ومهلته 03 أشهر.

أما فيما يخص الطعن في الحقوق الناتجة عن الترخيم النهائي أمام القضاء فلم يقيد المشرع فيه بأية مدة، إذ انه يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إلغاء أي حق سبق شهره في أي وقت شاء.

إلا أنه يتعين إخضاع عريضة الدعوى لإجراءات الشهر طبقا للمادة 85 من المرسوم 76 - 63 والمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ واحترام القواعد العامة المتعلقة بمدة سقوط وتقدم دعاوى المطالبة بالبطلان المنصوص عليها في القانون المدني وغيره من التقنيات والترقيم النهائي الناتج عن إتمام عمليات المسح، تصبح الحقوق المدونة على مجموعة البطاقات العقارية التي يعدها و يمسكها المحافظ العقاري والتي تنشأها المصالح التقنية للمسح عنوانا للحقيقة القانونية، وعندها يجوز للملاك وأصحاب الحقوق طلب مستخرج من السجل العقاري يثبت حقوقهم، وهذا المستخرج هو ما يعرف بالدفتر العقاري الذي يشكل منذ تلك اللحظة سندا على ما هو مدون فيه من حقوق صاحبه والذي يعتبر سندا للملكية.

هذه الوثيقة أو السند القانوني المصطلح على تسميته بالدفتر العقاري، المشابه لمصطلح معروفا أيام الإدارة الفرنسية في الجزائر قبل الاستقلال.

ثانيا : الترقيم النهائي

وهنا سنتطرق إلى الإجراءات العملية للترقيم النهائي أولا، ثم بعد ذلك سنتكلم عن السندات المعتمدة لذلك ثانيا.

1 - الإجراءات العملية للترقيم النهائي:

بعد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح يحضر محضرا باستلامها ويسعى بكافة الوسائل المتاحة خلال الثمانية أيام التالية للاستلام إلى إعلام الجمهور بذلك الاستلام.

ويبقى هذا الإعلام ساريا لمدة أربعة أشهر من أجل تمكين الملاك وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم سند يثبت حقوقهم على العقارات الممسوحة على أن يسعى كل مالك

¹ - المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أو حائز إلى استلام تلك الوثائق بعد تقديمه للمحافظ العقاري مجموعة وثائق مرتبة في جدول تسلمه له الإدارة.

وهي تتمثل حسب ما ورد في نص المادة 10 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ فيما يلي: "وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم والتي كانت موضوع مسح مع ذكر موقعها ومحتواها ورقمها في مخطط مسح الأراضي. لقب واسم المالك أو الحائز الحالي و تاريخ ميلاده ومهنته و موطنه، الامتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق و العقود والتصرفات المنشئة لهذه الحقوق".

وبصفة عامة فإن المحافظ العقاري يقوم فور استلامه وثائق المسح بترقيم العقارات الممسوحة و تسجيلها في السجل العقاري، ويتم أيضا تعيين الحقوق المختلفة المتعلقة بالعقارات محل الترقيم على أساس وثائق المسح.

والترقيم الذي يقوم به المحافظ العقاري للعقارات يعني قيدها في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار وهو هدف نظام الشهر العيني وهذا الترقيم قد يكون نهائيا وقد يكون مؤقتا. يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها أو أصحاب الحقوق عليها سندات معترف بها قانونا في إثبات الملكية والحقوق العقارية، كما يعد الترقيم نهائيا إذا تحول من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي وذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها، أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء و يثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض.

¹ - المادة 10 من المرسوم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

2 - السندات المعتمدة في الترقيم النهائي:

السندات باعتبار مصدرها توثيقية وإدارية وقضائية حيث يعتمد المحافظ العقاري أصلاً ما هو مسجل ومقيد على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وهي كل المحررات الرسمية التي أساسها تصرفات قانونية إرادية، إجراءات رسمية تصريحية أساسها وقائع مادية كحال الشهادات التوثيقية، أو البيانات الوصفية للتقسيم " EDD Etat Descriptif de Division " . "Attestation notariée".

وتتمثل عملية الترقيم النهائي في مقارنة معطيات الوثائق المسحية المودعة مع ما هو مدون في البطاقة فقد يحدث عدم تطابق:

- في المساحة بالنقص أو بالزيادة، وفي هذه تطبق قاعدة المساحة الزائدة أو الناقصة المسموح بها نسبة 1/20 من المساحة المدونة في المحرر.

- في التعيين من حيث الطبيعة والمشمولات وهي حالة كثيرة و شائعة باعتبار أن الوضع المادي للعقار في تغير مستمر ففي الغالب ما تكون الملكية قطعة أرض عارية ثم تتحول إلى عقار مبني مسكن محل تجاري... بوثائق أو بدون وثائق.

في هذه الحالة المحافظ العقاري ملزم بالنقل الحرفي للتعين الجديد المدون في الوثائق المسحية، وهو ما أكدت عليه المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015¹

لأن عملية المسح هو تمثيل جغرافي ومعاينة لما هو موجود فعلاً بغض النظر عن كيفية وجوده بمعنى سواء أكان مطابقاً لمعايير التعمير التي نظمها القانون 29 - 90 المعدل والمتمم أم غير مطابق.

¹ - المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015، والتي تنص " تعدل أحكام المادة 11 من الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 هـ، الموافق 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.....

- في هوية المالك، المعلومات أو الحالة الشخصية بحيث يمكن أن يقع تغيير في الاسم أو اللقب.

وفي هذه الحالة يتصرف المحافظ العقاري وفق المعطى الجديد دون حاجة إلى عقد تصحيحي باعتبار أن الإجراء الأول يحل محل العقد، وذلك بشرطين:

- أن يكون التغيير مشروعاً أي بحكم قضائي.

- أن يكون التغيير قبل تاريخ إمضاء محضر التسليم وهو تاريخ الإجراء الأول بحيث إذا كان التغيير بعد هذا التاريخ فلا محل للإجراء الأول.

أ - المحررات العرفية التي لها تاريخ ثابت:

سبقت الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أضاف الرسمية على كل المحررات المؤرخة قبل تاريخ 1971/10/01 وهو ما جاء في : نص المادة 328 من القانون المدني¹، وذلك بعد ما فرض الرسمية بموجب المادة 12 من القانون 70 - 91²، وكان الإجراء المعمول به في ظل النظام الشخصي هو إيداع هذا المحرر على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من قبل موثق.

أما تعامل المحافظ العقاري مع هذه المحررات العرفية بمناسبة الإجراء الأول، فنحن نعلم أن الإجراء الأول يحل محل التوثيق وفي هذه الحالة يمثل بديلاً قانونياً لعملية الإيداع الذي يقوم به الموثق.

¹ - المادة 328 من الأمر 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، المؤرخ في 26 / 09 / 1975 ، ج. ر.ج. ج ، العدد 78 ، الصادرة بتاريخ 30 / 09 / 1975 .

² - المادة 12 من الأمر 70 - 91 المتضمن تنظيم التوثيق المؤرخ في 15/12/1970 ، ج. ر.ج. ج ، العدد 107 ، الصادرة بتاريخ 25 / 12 / 1970 .

وبالتالي يعامل هذا السند معاملة السند الرسمي ويرقم العقار بموجبها ترقيما نهائيا لا ترقيما مؤقتا.

ب - المحررات التي لها أصل ملكية:

هذا النوع كثير الوجود في المحافظات العقارية الأم CF Mere قبل الاستقلال 1962 والتي كانت معروفة بمكاتب الرهون.

ولتحديد معنى كلمة سابقة، فإن البحث أفضى إلى التأكيد على عدم اكتراث و اهتمام الباحثين للوقوف عند شرح هذا المصطلح ، وإنما باستطلاع الواقع التاريخي لها نجدها مرادفة لمصطلحين آخرين هما: العرش والبيضة. بحيث مصطلح " سابقة " كان معروفا في المنطقة الغربية للبلاد ومصطلح " عرش " كان معروفا في المنطقة الوسطى للبلاد ومصطلح "بيضة" كان معروفا في المنطقة الشرقية للبلاد ومعناها مستمد من الملك العرشي الذي كان معروفا أيام التواجد العثماني في الجزائر ، فهي أراض يحوزها جماعة من الناس لا سند لها ولا مالك فردي لها.

لكن عندما دخل المستعمر الفرنسي - إلى الجزائر حاول ضرب هذه الفكرة و إلغاء هذا النوع من الانتفاع واستبداله بالتملك التام للأفراد، خاصة بصدور قانون SENATUS CONSULT وبها ظهر هذا النوع من العقود الذي أثار الكثير من التساؤلات و الغموض على الصعيد الإجرائي، خاصة و أن المشرع الجزائري لم يفصل في هذا الموضوع حتى 1990 أين صدر القانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري¹ في مادته 86 التي تعرضت لأملك العرشية لكن بقي الأمر غامضا إلى غاية صدور الأمر 95 - 26² ، والذي فصل في مادته

¹ - القانون رقم 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18 / 11 / 1990 ، ج. ر.ج.ج، العدد 49 الصادرة بتاريخ 18 / 11 / 1990.

² - الأمر 95 - 26 المعدل والمتمم للقانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 25/09/1995، ج. ر.ج.ج، العدد 55، الصادرة بتاريخ 27 / 09 / 1995.

13 على أن الأملاك العرشية التي تم إدماجها في الصندوق الوطني للثورة الزراعية F.N.R.A في إطار الأمر 71 - 73 المتعلق بالثورة الزراعية تعتبر ملكا من أملاك الدولة الخاصة.

3 - ترقيم الأملاك الوقفية

الوقف مصدره التشريع الإسلامي، وتم العمل به في الجزائر أثناء التواجد العثماني، ثم بمجيء الاستعمار الفرنسي حاول الإلغاء الجذري لهذا الأصل لكنه فشل في ذلك، وفي عهد الدولة الجزائرية المستقلة أقر المشرع الجزائري العمل به بداية بقانون الأسرة 84 - 11، والأمر 91 - 10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم¹ بالقانون 01 - 07²، حيث عرفت المادة الثالثة منه على أن الوقف هو: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر و الخير".

وطبيعته القانونية شخصية معنوية كما نصت على ذلك المادة 05 من نفس القانون: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها، لكن كيف يتم ترقيم هذا النوع من الأملاك؟".

عملية المسح في أساسها تعتمد المادة 23 من القانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري التي قسمت الأملاك إلى:

- أملاك وطنية و هي التابعة للمجموعات الوطنية les collectivités nationales الدولة - الولاية - البلدية.

¹ - قانون الأسرة رقم 84 - 11 المؤرخ في 09 / 06 / 1984 ، ج. ر.ج.ج، العدد 24، الصادرة بتاريخ 06 / 12 / 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، المعدل والمتمم للقانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة، ج. ر.ج.ج، العدد 15، الصادرة بتاريخ 6 مارس 2005.

² - الأمر رقم 91 - 10 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في 27/04/1991، ج. ر.ج.ج، العدد 21، الصادرة بتاريخ 05/08/1991؛ المعدل والمتمم بالقانون 01 - 07 المؤرخ في 22 / 05 / 2001 ج. ر.ج.ج، العدد 29، الصادرة بتاريخ 05/23/2001.

- أملاك خاصة تابعة للخواص من أشخاص طبيعيين أو معنويين personnes physiques . et morales

ترقم هذه الأملاك في سجل الإجراء الأول، و البطاقات العقارية و الدفاتر العقارية باسم الوقف باعتباره شخصية معنوية، ومن الخطأ ترقيمها باسم المنتفع سواء كان هذا الوقف عاما أو خاصا، وبالتالي هناك حساب مسحي خاص بالأملاك الوقفية.

4 - ترقيم العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح

بداية يجب تصحيح مصطلح حساب "المجهول compte inconnu"، وباعتبار أنه لا وجود قانوني لحساب يسمى المجهول وإنما هي تسمية مجازية المقصود بها حساب الدولة مفترض compte présumé état "أي ترقيم مؤقت باسم الدولة، وسببه الصعوبات التي تعترض عملية التحقيق العقاري الملازمة لأعمال المسح و المتمثلة أساسا في عدم معرفة مالك أو حائز العقار بداعي الغياب، ففي هذه الحالة يقوم المحقق إدراج هذه الأملاك في حساب الدولة مؤقتا من باب الافتراض وهو المصطلح على تسميته بالمجهول وحاليا أصبحت تسميته بالعقارات الغير مطالب بها اثناء اشغال المسح، هذه الوضعية التي شكلت عائقا قانونيا وإداريا عمليا أمام تسوية الكثير من الوضعيات التي أصبحت عالقة بسبب هذا الإشكال مما أدى بالسلطات الوصية المديرية العامة للأملاك الوطنية. باتخاذ إجراءات تمثلت في إصدار تعليمات لتسوية مثل هذه الوضعيات وذلك على الشكل الآتي:

أ - في إطار التعليمات 4060 : لقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية سابقا التعليمتين رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003¹، والتعليمات رقم 4618 بتاريخ 04 سبتمبر 2004²

¹ - تعليمات رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 03/05/2003 المتعلقة بتسوية حساب المجهول.

² - مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2007 المتعلقة بتسوية العقارات التي لها سندات مشهورة.

حيث بموجب هذا الإجراء سوي عدد معتبر من العقارات المتعلقة بهذه الحالة إلا أن هذا الإجراء بسبب زيادات المنازعات أصبح لا يحقق الأهداف المرجوة، و لذلك عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار تعليمية جديدة تحت رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018¹ التي جاءت لتطبيق أحكام المادة 89 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 من قانون المالية لسنة 2018 المذكورتين سابقا، حيث بينت هذه التعليمية كيفية تسوية المنازعات المترتبة عن العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي حسب هذا الإجراء الجديد ونوردها كالتالي :

1- معالجة الطلبات المدعمة بسند ملكية مشهر

يجب أن يكون الطلب المودع على مستوى المحافظة العقارية مرفقا بوثائق الثبوتية، بعد أن يستلم المحافظ العقاري الطلب من المعني يدونه في سجل خاص مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية، ثم يقوم بالاطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم الذي يقع فيه العقار المطالب بتسويته ليتأكد انه لم يتعدى أجل (15) سنة من تاريخ الإيداع، بعد ذلك يقوم بفحص أولي يبين من خلاله إن العقار يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 سالفه الذكر.

ثم يتأكد من أن السند المقدم مشهر بالبطاقة العقارية الممسوحة لديه، أنه يمثل حقا قائما وفي حال إذا كان السند تم شهره لدى محافظة عقارية أخرى، ففي اجل (08) أيام من تقديم طلب التسوية، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري، حيث يقوم هذا الأخير بطلب المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية المسماة "الأم" في الولاية، أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى.

¹ - تعليمية جديدة تحت رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018، متعلقة بتسوية العقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال المسح.

ويقوم أيضا المحافظ العقاري خلال (08) أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي، مع الإشارة إلى إن هذه المراسلة ليست ضرورية في حالة الطلبات المتعلقة (LOT) متواجدة في بنايات خاضعة إلى نظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي لتقسيم مشهر متكفل به ضمن وثائق المسح¹.

تقوم مصالح المسح بالتحقيق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، وتبلغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر (1) من تاريخ مراسلته لها، وفي حالة الطلبات المتعلقة بجزء واحد من الملكيات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، يقوم المعني بالأمر علي عاتقه بأن يقدم وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس مختص خبير عقاري إلى مصالح المسح ، لتقوم بالتأشير عليها وتقديمها إلى المحافظ العقاري في اجل شهر واحد.

أما بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقما في نفس الحساب، و تسري عليه الإجراءات الواردة في هذه المذكرة.

وفي حالة إذا كان العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به²، وفي حالة العكس يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية.

¹ - حمدي باشا عمر القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا . دار هومة - سنة 2005.

² - تنص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر على ما يلي يعتبر التزقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

2- معالجة الطلبات المدعمة بسندات الملكية غير المشهورة والمقدمة على أساس ممارسة الحيازة

يتم التكفل بهذه الطلبات من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، يجب أن يحوز الطالب سند رسمي غير مشهر أو يحوز سند عرفي له حجية تجاه الغير ، أو يؤسس طلبه على ممارسة الحيازة في حالة وجود حيازة مشهورة من المحافظة العقارية فان يفترض أن التحريات المباشرة لا تعترضها أي صعوبة، لكن في حالة ما إذا كان الطلب يستند على وثيقة أخرى غير شهادة الحيازة فان مدير الحفظ العقاري يعتمد على إجراء مقارنة بين الوثيقة المقدمة والسندات الأخرى التي على أساسها استفاد أشخاص آخرون من ترقيم عقاري في نفس القسم أو على مجموعات ملكية أخرى في قسم مجاور تم إيداع وثائق المسح الخاصة به، الأمر الذي يمكن أن يساعد في إعادة تشكيل سلسلة المعاملات في هذا العقار، والنظر في ما إذا كان العارض قد مارس الحيازة من قبل المالك السابق الذي يحوز على سند قانوني مشهر ، أو له حجية أو من قبل ورثته¹.

كما أشارت هذه التعليلة الجديدة إلى وضعية العقارات التي كانت مسجلة في حساب "مجهول" حسب مكان معمول به قبل تاريخ 2014/12/31 ، حيث أن طلبات التسوية التي تم رفضها لأسباب في الموضوع في ظل الإجراءات القديمة لا يمكن قبولها في إطار الأحكام الجديدة أما الطلبات التي كانت محل رفض لسبب انقضاء اجل قبول الطلبات يمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة.

كما أشارت إلى المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ، حيث بموجب هذه الأحكام الموجودة فيها قد سجلت العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها من قبل مصالح مسح الأراضي، سواء في حساب الدولة المالكة المفترضة وهذا لا يطرح مبدئياً أي صعوبة حيث تحول في ظل

¹ - بواشري بلقاسم، دفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممنوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث،

الإجراءات الجديدة إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، أو قد سجلت مباشرة بسم الدولة وفي هذه الحالة إن تحويلها إلى الحساب الجديد يتطلب القيام بفرز مسبق على أساس استمارات تحقيقات مسحية مصادق عليها، وذلك ليبين العقارات المسجلة بسم الدولة فقط بسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح.

ويتم تسوية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المذكور سابقاً.

3- إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي

قد تحدث مشاكل أثناء القيام بعملية المسح العقاري، وهي عند قيام الموثقين بإعداد عقود شهرة بالرغم من أن المادة الأولى من المرسوم 352-83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، التي تشير صراحة إلى ضرورة التوقف عن إعداد هذا النوع من العقود بمجرد صدور القرار الولائي المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، ما عدا ما شرع فيه الموثق قبل هذا التاريخ وذلك عكس شهادة الحياة التي يمكن إعدادها في المناطق أو أجزاء من البلدية التي لم يتم مسح الأراضي فيما بعد وهذا ما أشارت إليه 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991.¹

ب - في إطار التعليمات 4030

صدرت هذه التعليمات رقم 4300 المؤرخة في 10/03/2025 والتي جاءت² : " بصدور أحكام المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 المعدلة و المتممة¹ لأحكام المادة 23 مكرر

¹ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون

عقاري جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 149

² - التعليمات 4300 أحكام الجديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025 - تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير اثناء اشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ.

من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 2/11/1975 ، تم إدراج تدابير جديدة تهدف إلى تمكين المواطنين الإستفادة من تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، دون اللجوء إلى الجهات القضائية بتوسيع قاعدة المستفيدين من التسوية، وتمديد أجل التسوية إلى خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. بدلا من سنتين (02)، للأشخاص المتوفرين على شهادات حيازة مشهورة أو سندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف به قانونا أو عقود إدارية مسجلة أو على أساس ممارسة الحيازة طبقا للتشريع المعمول به كما وسعت مجال التسوية ليشمل أيضا الملفات المرفوضة سابقا بسبب انقضاء الآجال وحسب ما جاء في هذه التعليمات حول طريقة الترقيم النهائي والمؤقت نجد الحالات التالية² :

1 - الترقيم العقاري النهائي

يباشر المحافظ العقاري اجراءات الترقيم العقاري، بعد استقاء كافة الشروط المطلوبة بتنفيذ ترقيم عقاري للعقارات التي تتوفر على عقود ملكية مشيرة أو شهادات حيازة مشهورة التي مضى على تاريخ إعدادها أربعة عشر (14) سنة مما يعني أن الحيازة استمرت على الأقل مدة خمسة عشرة سنة (15) . و يفترض معه اكتسابه عن طريق مما بعى التقادم المكسب. وبالنتيجة يعد ويسلم الدفتر العقاري لمالكه فوراً.

2-الترقيم العقاري المؤقت

تخضع بعض العقارات إلى الترقيم العقاري المؤقت، حيث يبدأ سريانه من تاريخ وثيقة تغيير في تعيين هوية الطبيعية أو المعنوية (PR12) . المعدة من طرف المحافظ العقاري، ويتم وفق ما يلي:

¹ - القانون رقم 08/24 المؤرخ في 2024/11/24 يتضمن قانون المالية لسنة 2025 ، ج.ر. ع 84 ، الورخة في 2024/12/26.

² - من التعليمية 4300 أحكام الجديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025.

* الحالات التي تخضع إلى الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

أ- المطالبة على أساس شهادة حيازة مشيرة إذا لم يتم استنفاد مدة الحيازة المنصوص عليها قانوناً.

ب- توفر سندات ذات حجية في اثبات الملكية العقارية ومعترف بها قانوناً أو القرارات القضائية أو العقود الإدارية المسجلة.

* الحالات التي تخضع إلى الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين (02) :

يعتبر الترقيم العقاري مؤقتاً لمدة سنتين (02) بالنسبة للعقارات التي تنعدم فيها سندات إثبات كافية وتفيد المعاينة الأعوان المسح بأن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية وفعالية. بعد انقضاء مدة الترقيم العقاري المؤقت وفي غياب أي اعتراض يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري للمعني¹.

3 - إجراءات التسوية بالنسبة لممارسة الحيازة

يجدر التنبيه، أنه بالنسبة لهاته الحالات، يتعين على مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التحقق من عناصر الحيازة كشغل فعلي أو استغلال ظاهر للعقار (وجود بناية إقامة جدار أو سياج ممارسة أي نه فلاحي، حرفي . الخ)

يمكن تبرير الحيازة بأي وثيقة متوفرة، مرفقة بإشهاد يحرر على مستوى مكتب توثيق.

للإشارة. يجب أن تبرز الوثائق المقدمة أو التحقيقات التي تقوم بها مصالح مسح الأراضي والحفظ العقق أن الحيازة الممارسة على العقار موضوع التسوية فعلية و سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح.

تبدي مصالح أملاك الدولة برأيها وفق نتائج التحقيق العقاري الذي تجريه في الموضوع حول الوض القانونية للعقار المعني في غضون شهر واحد. (01) كأقصى حد من تاريخ إستلامها الطلب، على أن يكون الرد و وصريح (مدى أحقية الدولة من عدمه مع تقيدها بالأجل المحدد.

في حالة المطالبة بجزء من مجموعة الملكية. يتم إتباع نفس الإجراءات المذكورة أعلاه.

¹ - من التعليمية 4300 أحكام الجديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025.

4 - الترقيم النهائي لفائدة الدولة بعد انقضاء الإجل المخصصة لاستلام طلبات التسوية:

ترقم كل العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ولم يتم إيداع طلبات التسوية بشأنها في أجل خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ 01 جانفي 2025 بالنسبة للإيداعات السابقة لهذا التاريخ ونفس الأجل السالف الذكر، ابتداءً من تاريخ إيداع الوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية للإيداعات اللاحقة ترقيمًا نهائيًا لفائدة الدولة.

المطلب الثاني: الهيئات القائمة على عملية المسح العام والترقيم العقاري

لقد أحدث المشرع الجزائري آلية قانونية للقيام بعملية المسح العقاري لرغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية والتحكم في عقاراتها، وهي هيئة خاصة استحدثت سنة 1989 يطلق عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وبالتنسيق والتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى خاصة المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة وفقا لمراحل تتضمن إجراءات عديدة حددها المشرع بمجموعة ممن القوانين خاصة منها التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بتسيير عمليات المسح والترقيم العقاري الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية¹.

الفرع الأول : مديرية المسح الأراضي والحفظ العقاري

لقد كانت مهمة مسح الأراضي العام يختص بها مكتب تابع لنيابة مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية، لكن وتماشيا مع النهج الجديد المعتمد في تسيير الشؤون العمومية والمتمثل تخفيف الأعباء العامة وكذا تقليص دور المركزية في مجال التسيير المباشر للمشاريع وباعتبار أن هذه الإدارة تتبع وزارة المالية فقد تم التنازل عن مهمة مسح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن

¹ - التعلية رقم 16 المرجع السابق

إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي¹ وتم تعديله بالمرسوم التنفيذي 63/92 و المرسوم التنفيذي 110/01 . وبالتالي فإن هذا المرسوم ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989²، والتي تم حلها بعد دمج إدارة مسح الأراضي ضمن هيكل جديدة مع مديرية الحفظ العقاري مركزيا ومحليا ، أي أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC أضحت في حكم العدم .

أولاً: تعريف مديرية المسح الأراضي و الحفظ العقاري

جاء المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06 يونيو 2021³ يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية (2) ومنه ينظم أو يبرز التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي وكذا إصدار المرسوم التنفيذي رقم 21/393 المؤرخ في 18/10/2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها⁴ والذي بموجبه تم إنشاء المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، ويكون بذلك قد تم دمج كلا الإدارتين في هيكل الإداري واحد ويرأسه مدير ولائي واحد ، وبالتالي فإن هذا المرسوم يهدف إلى تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها.⁵

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 23

² - المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي : 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 ، ج ر ، عدد 13 ، 1992.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 6 جوان 2021، يحدد كفاءات إعداد عقود الامتياز المتعلقة بالأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر.ج.ج، العدد 42، الصادرة بتاريخ 6 جوان 2021،
⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها، ج. ر.ج.ج، العدد 82، الصادرة بتاريخ 18 أكتوبر 2021.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 01-101 المؤرخ في 5 ماي 2001، يتضمن تنظيم مصالح إدارة الأماكن الوطنية، ج. ر.ج.ج، العدد 25، الصادرة بتاريخ 6 ماي 2001.

لها قد انعدمت وبذلك تم إلحاقها بالمديرية العامة للأموال الوطنية ويكون تمثيلها القانوني لهذه الأخيرة، غير أن المشرع وحفاظا على صيرورة هذه المرافق إلى حين صدور النصوص التطبيقية المنصوص عليها في هذا المرسوم ذكر ضمن الفصل السابع بعنوان أحكام انتقالية ، أنه يحتفظ بصفة انتقالية المديريات الولائية للحفظ العقاري والمديريات الولائية لمسح الأراضي بشكلها الحالي ، وتمارس صلاحياتها المحددة في إطار التنظيم المعمول به عند تاريخ نشر هذا المرسوم¹.

ثانيا : مهام مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري :

- 1 - تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.
- 2- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري.
- 3- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وعمليات التحقيق العقاري وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.
- 4 - تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه باستمرار .
- 5 - السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- 6- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة.
- 7- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بناء على طلب فتح تحقيق كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما تكن طبيعته القانونية.

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393

8 - تكليف ضمان حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها.¹

9- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.

10 - التحليل الدوري لنشاط المحافظات العقارية وإعداد تلاميذ عنها وتبليغها للسلطات السلمية.

11- ممارسة السلطات السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

12 -ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها واستعمالها في أحسن الظروف.

الفرع الثاني : المحافظة العقارية

المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة ونظمتها في تشريعات باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط وإستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية ، إذ يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للقيام بعملية الشهر العقاري ونظرا للدور الذي تلعبه هذه المصلحة

أولا: تعريف المحافظة العقارية

تم تأسيس المحافظة العقارية عام 1771 بفرنسا على يد الملك « لويس الخامس عشر» حاكم فرنسا آنذاك، وفي مرحلة الإستعمار طبقت فرنسا قوانينها على الجزائر

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393.

وقد استمدت المحافظة العقارية تسميتها من مدلولها اللغوي، وإن كان لها مدلول آخر من الناحية الإصطلاحية¹.

1 - التعريف اللغوي

هي تسمية من أصل كلمتين هما:

- المحافظة La conservation بمعنى حفظ الشيء ، صيانة، أصانة بيت الأمين.
- العقارية Fonciere أصل لكلمة عقار وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

2 - التعريف الاصطلاحي

المحافظة العقارية وتعرف كذلك بإسم محافظة الرهون conservation des hypothèques فهي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية بعد شهرها، وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية. كما يمكن تعريفها أيضا من خلال تعريف المحافظ العقاري الذي يشرف على تسييرها والمحافظ العقاري أو أمين مكتب السجل العقاري كما تسميه بعض التشريعات هو موظف الذي يرأس مكتب الرهون، وتنحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الإمتيازات و الرهون وحفظها بالقيود وشهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات، وقد استحدثت المحافظة العقارية بصدور المرسوم التنفيذي 95-255.

ثانيا: تنظيم المحافظة العقارية

تأخذ المحافظة العقارية شكل عام كما تشمل على تنظيم داخلي و هو ما سنتطرق إليه

في ما يلي:

¹- رمول خالد المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري قصر الكتاب البليدة، الجزائر، 2001، ص 76.

²- المرسوم التنفيذي 95-65 المؤرخ في 15 فيفري 1995 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر.ج، عدد 15 المؤرخة في 19 مارس 1995.

1 - الهيكل العام

استحدثت المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 التي نصت على « تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر¹.

كما نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري والمتمم بالمرسوم 393/21 السالف الذكر الذي جاء فيها « يبنى التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية في شكل أقسام وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية».

2 - التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

بمقتضى المادة 3 من القرار الملغى المؤرخ في 04 جوان 1991 الصادر عن وزير المالية الذي تم بموجبه تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية²، فإن هذه الأخيرة تتكون من مكتب المحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول داخل المحافظة³ وكذا المواد من 16 الى 18 من المرسوم 393/21 السابق ذكره وكذا القرار الوزاري المشترك الصادر في 11 جويلية 2022 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية املاك الدولة وللمحافظة في اقسام وصلاحيات كل قسم .

¹ - المادة 17 من الأمر 74-75، المرجع السابق.

² - المرسوم التنفيذي -91-265 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري.

³ - القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 المتضمن التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية و لمفتشيات أملاك الدولة، ج. ر.ج.ج، العدد 38 المؤرخة في 14/08/1991. الملغى بالمرسوم 393/21 السابق الذكر والقرار الوزاري المشترك الصادر في 11 جويلية 2022 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية املاك الدولة وللمحافظة في اقسام وصلاحيات كل قسم -جريدة رسمية عدد 59 مؤرخة في 2022/09/08

أ- مكتب المحافظ العقاري

طبقاً لنص المادة 20 من الأمر، 74-75¹، والمادة الرابعة من المرسوم رقم 63-76 (السالف ذكرها)² فإن مهمة تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية والمحور الأساسي في أنظمة الشهر العيني، إلا أنه يجب أن تتوفر فيه شروط لإكتسابه هذه الصفة اشتراطها المرسوم التنفيذي 116/21 المؤرخ في 14-03-1992، كأن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة، وحاصل لأقدمية خمس سنوات على الأقل بمصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة، الكفاءة المهنية وروح المسؤولية³.

وقد حدد المشرع مهام المحافظ العقاري في نص المادة 3 من المرسوم 63-76 وذلك

على سبيل الحصر، وبعد الهيكلية الإدارية للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري ومسح

الأراضي وبعدها كانت هناك مهام تقوم بها كل مصلحة من مصالح الحفظ العقاري ومسح

الأراضي على حدى لاسيما بين المحافظة العقارية مسح الأراضي بات من الضروري الآن أن

تكلف هاته المهام بهيكل واحد وهو المحافظة العقارية ومحافظة التي هي صفتها إدارة تابعة

لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي و / أو البلدي المشترك وهذا ما جاءت به

نص المادة 16 ضمن الفصل السادس من نفس المرسوم التنفيذي رقم 21-393 وتتمثل

مهامها فيما يلي:

1 - استلام الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح

الأراضي والحفظ العقاري وضمان توافقها مع السجل العقاري

¹ - المادة 20 من الأمر 74-75

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 63-76.

³ - المرسوم التنفيذي 21-116 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج. ر.ج.ج، العدد 21 المؤرخة في 18/03/1992 .

2- القيام - مع اكتمال عمليات المسح في بلدية - بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات المسوحة وتكريس الإجراء بتسليم دفاتر عقارية للأشخاص الذين تبين الاعتراف بحق ملكيتهم.

3 -إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاءه للعقود التي تستوفى الشروط الشكلية والموضوعية التي تقتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها.

4 -التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترخيم.

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

6 -تبلغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور.

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

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

9- السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقاً لقواعد المحاسبة العمومية المحددة بالتشريع والتنظيم المعمول¹.

كما ان المرسوم 393/21 في مادته 17 اضاف منصب محافظ عقاري مساعد يباشر مهامه تحت السلطة السلمية المباشرة ويكلف بمهام المنصوص عليها في المادة 16 من نفس المرسوم كما ينوب عن المحافظ العقاري في حالة غيابه او حصول مانع له.

ب - أقسام المحافظة العقارية: حسب المواد من 08 إلى 13 من القرار الوزاري المؤرخ 2022/07/11 السالف الذكر تتكون المحافظة العقارية، تحت سلطة المحافظ العقاري، من

خمسة (5) أقسام:

¹ - المادة 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 393-21.

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يكلف قسم الإيداع وعمليات المحاسبة ، على الخصوص، بما يأتي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر،

- مسك سجل الإيداع وإدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسليم الوصولات الخاصة بذلك،¹

- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية،

- السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية.

- قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات،

يكلف قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات ، على الخصوص، بما يأتي:

- مسك البطاقيّة العقارية و تحيينها،

- إجراء تصفيف الوثائق المشهرة والسهر على حفظها،

- حفظ العقود والوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري،

- القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات وإعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهرة أو عن البطاقات.

- قسم الترقيمات العقارية

- يكلف قسم الترقيمات العقارية ، على الخصوص، بما يأتي:

- القيام بتأسيس سجل عقاري والترقيم العقاري للعقارات المسوحة و تسليم الدفاتر العقارية طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما،

- إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما،

- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات

الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم.

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو سنة 2022 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم جريدة رسمية عدد 59 مؤرخة في 2022/09/08 .

- قسم مسح الأراضي،

يكلف قسم مسح الأراضي ، على الخصوص، بما يأتي:

- إستغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح

الأراضي والحفظ العقاري،

- حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام،

- ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية.

- قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.

يكلف قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية ، على الخصوص، بما يأتي:

- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية وإستغلالها وتبادلها،

- رقمنة أرشيف و وثائق المحافظة العقارية،

- تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السّلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ

العقاري،¹

ثالثا : دور المحافظة العقارية في ترقيم العقارات

للمحافظة العقارية دورا هام في ترقيم العقارات الممسوحة بالبلدية المعنية، فبعد استلام

المحافظ العقاري لوثائق المسح وفحصها ، وتثبيت هذا الإيداع عن طريق محضر استلام

والإمضاء عليه ومن ثم شهره ليقوم بعملية معالجة الوثائق المودعة بمساعدة أعوان جمع

المعلومات الكافية انطلاقا من سجل الأراضي بالرجوع إلى البطاقة الشخصية للمالك أو

الأبجدية لحصر كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم العقاري.²

¹ - المواد من 08-13 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو سنة 2022 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم جريدة رسمية عدد 59 مؤرخة في 2022/09/08.

² - المادة 65 من القانون 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج. ر.ج.ج، عدد 78 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

وعلى هذا الأساس يبدأ المحافظ العقاري وبالضبط بقسم الترقيمات العقارية في عملية ترقيم العقارات التي شملتها عملية المسح والتي تنتج آثارها من تاريخ الإمضاء على المحضر، لويتم في هذه المرحلة تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية¹.

الفرع الثالث : المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري

ان الدور الذي يقوم به هؤلاء الأعوان يتمثل أساسا في دراسة السندات والعقود، وهو ما قد يجعل المحافظ العقاري يكتفي بهذه الدراسة في ترقيم تلك العقارات ولي يتجنب مثل هذه النزاعات العقارية وجب عليه مراجعة العقود والسندات بدقة، وكذا المحققون الذين يسهرون على عالية التحقيق فهناك عملة أخرى لا تقل أهمية عن الأولى وهي ما يسمى بعملية تثبيت الحدود التي يشرف عليها عونين واحد تابع للمحافظة العقارية والآخر تابع لإدارة أملاك الدولة، إضافة لحضور عون من البلدية أثناء التحقيق ويأدون مهامهم تحت اشراف رئيس فرقة المسح ودورهم يكون كما يلي :

- التدقيق في الوثائق و السندات المقدمة لها .
- جمع أقوال الأشخاص المعنيين بالعملية المسح.
- أخذ كل المعلومات ومقارنة المعطيات المتحصل عليها مع الأرشيف الموجود في المحافظة العقارية وكذا لذا ادارة املاك الدولة.

¹ - خلايفية نوري، ويولعسل سعد، المرجع السابق، ص 35.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراستنا لهذا الفصل نخلص أن المشرع الجزائري وضع أنظمة قانونية في عملية ترقيم العقارات، والتي تتجلى من خلال نظام مسح الأراضي العام ودوره في ضبط الملكية العقارية وحماية مالك العقار بالنظر لأهمية هذه العملية التي تعتبر أداة تكفل حق الملكية، وتهدف إلى إتمام إجراءات الشهر العقارية من خلال تأسيس السجل العقاري الذي يتكون من عدة بطاقات عقارية يتم مسكها على مستوى كل محافظة عقارية.

كما حدد المشرع الجزائري الجهات التي تقوم بعملية الترخيم العقاري والمتمثلة في جهاز الوكالة الوطنية لمسح الأراضي سابقا وحاليا تعرف بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري كمرحلة تمهيدية للعملية، التي أوكلت لها عملية مسح الأراضي، فهي بذلك تعتبر النواة الأساسية لعملية الترخيم العقاري، ومن جهة ثانية فقد استحدثت هيئة أخرى تتمثل في المحافظة العقارية التي يتولى شؤونها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، الذي يقوم بمهام عديدة منها مسك السجل العقاري، وترقيم العقارات بقسم ترقيم العقارات الممسوحة.

الفصل الثاني

الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة

والأثار المترتبة عليه

إن النظام الأساسي للملكية العقارية يشكل قاعدة من القواعد الأساسية لكل مجتمع لأنه يضمن الاستقرار والاستمرارية، كما تعد مسألة النظام العقاري أساسية كذلك بالنسبة لأي سلطة مهما كان نوعها، لذا فإنه إقامة مسح عام للأراضي كنظام عقاري حتما من تحديد وضعية الأملاك العقارية.

من أجل ذلك بات من الضروري الاهتمام بموضوع الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة وتسليم سنداتها، والتعرف المسبق على هذه الملكية والحقوق العينية العقارية الواردة عليها، لإنجاح عملية العقارية واستقرار الملكية العقارية، وبعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة تعريف للعقار والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة، وعليه، يعتبر الدفتر العقاري منتج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد منه خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتيه وحجية وقدرة على تطهير التصرفات القطعية على الملكية، إلا أن المشرع لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وهذا يقلل من أهمية نظام الشهر العيني، ويؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلاد وضعف درجة الائتمان العقاري إذ يبقى المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد.

وعليه، يتعين دراسة هذا الفصل في بحثين، حيث نتطرق الآثار المترتبة عن عملية التقييم العقاري في المبحث الأول، المنازعات الناجمة عن التقييم العقاري (الدفتر العقاري) في المبحث الثاني.

المبحث الأول : الأثار المترتبة عن عملية الترقيم العقاري

تعتبر القاعدة في نظام الشهر العيني أن عملية المسح العام للأراضي تظهر العقار حسب حقيقته القانونية بما في ذلك كل الحقوق والأعباء التي تنتقله، وعلى أساس ذلك يتم تحرير دفتر العقار بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه دفتر العقار من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيد بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار بعد إحداث عملية المسح لأن الغرض من المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول العقارات وبعث الائتمان العقاري وضبط الملكية العقارية، وبهذا المفهوم يعتبر بمثابة حسم الملكية العقارية يستمد روحه من وثائق المسح ويشكل كل مخالفة هذه القواعد من طرف المحافظ العقاري خرقا فادح لأحكام الشهر تترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطأه المتمثل في تسليم الدفاتر العقارية، دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافية لحدود الملكيات المنجزة بمناسبة أشغال المسحية¹.

المطلب الأول : الدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة

يُعدّ الدفتر العقاري من أبرز الوثائق القانونية التي تکرّس مبدأ الحماية الرسمية للملكية العقارية، وهو يُمثل حجر الزاوية في نظام الشهر العيني الذي اعتمده المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. وبشكل هذا الدفتر المرجع الرسمي الذي تُقيد فيه الحقوق العينية العقارية، ويُعتمد عليه في إثبات ملكية العقار وتحديد حالته القانونية بدقة وشفافية.

الفرع لأول: مفهوم الدفتر العقاري

قبل صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي كان الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وكذلك المرسوم رقم 73-

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية ، 2008، ص 117.

32 المتضمن إثبات الملكية الخاصة ينصان على أن السجل العقاري ، جاء ليوضح كيفية القيام بتداول الحقوق العينية، حيث أنه على نحو هذا الإجراء كان يسلم للمالكين شهادات الملكية من قبل إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري،¹ وبموجب المادة 32 من المرسوم رقم 32-73 فإن هذه الشهادات وبعد القيام بعملية المسح تستبدل بدفتر عقاري، وقد جاء الأمر 74 75 ليؤكد ذلك.²

أولاً: : التعريف بالدفتر العقاري

هو بمثابة دفتر الحالة العقارية فتسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار والبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري لا سيما وصف العقار ، الأعباء المثقل بها هذا العقار، وهوية وأهلية أصحاب أو صاحب الحقوق العينية ، تسجيل جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري³، من ذلك تسجيل كل تغيير يطرأ على ملكية العقار في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري كالبيع والرهن أو القسمة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لجزء من العقار أو الهبة أو غيرها من التصرفات التي تنقل الملكية أو تنقلها أو تعدلها.

وهكذا فإن الدفتر العقاري يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية إذ أنه يرسم حياته القانونية الدفتر العقاري سند إداري ، له أهمية بالغة في الحفاظ على الأملاك العقارية، حيث

¹ - يعرف السجل العقاري بأنه : " عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل ألا وهي المحافظة العقارية ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني للحقوق العينية لكل مالك، ويتم مسكه في كل بلدية على مجموعة بطاقات عقارية، رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي باتنة 2009، ص 42.

² - شوابية أمال زرقان مروى الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري مذكرة لنيل درجة ماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال جامعة 08 ماي 1945 ، قالمه، 2016، ص 09

³ - المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة ج. ر.ج. العدد 15 ، المؤرخة سنة 1973

يبين الحقوق العينية لكل فرد وينزع عنها الغموض وسوف نبين تعريف الدفتر العقاري (فرع أول) ولأنه يقوم بتجنب الأفراد ضياع أملاكهم العقارية وذلك من خلال ما يتضمنه من معلومات¹. الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.

لقد كرس المشرع الجزائري طاقة بشرية هائلة للدفتر العقاري هذا لأنه ينسخ المعلومات الموجودة في أرض الواقع حول الأملاك العقارية للأفراد ويثبتها مما يعطي وضوحاً أكبر لهاته العقارات ونظراً لأهمية هذه الوثيقة نعرفها على النحو التالي²:

أ- تعريف الدفتر العقاري لغوياً

إن الملاحظ للدفتر العقاري أنه يتكون من كلمتين : الدفتر العقاري.

1- الدفتر : جمعه دفاتر ، وهو مجموع الصحف المضمونة وهو كلمة فارسية الأصل. 2. -
العقار : هو شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف أي الأراضي، والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض³.

ب- التعريف الفقهي

حيث يعرفه بعض الفقهاء والباحثين في هذا المجال ومنهم خلفوني مجيد بأنه: "سند إداري يشكل دليلاً مثبتاً للملكية العقارية يسلم إلى مالك العقار الممنوح ويكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية⁴.

ويعرف أيضاً بأنه سند إداري يعده ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري يثبت فيه الحقوق المستفيدين من الترقيم العقاري النهائي الحاصل بعد انتهاء عملية ، مسح الأراضي العام الذي سيكون محلاً لتسجيل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول⁵.

¹ - امجد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري المرجع السابق، ص 117

² - المطبعة الكاثوليكية، معجم المنجد الأبجدي، الطبعة الثالثة، دراسة المشرق، لبنان، 1986، ص 442.

³ <https://ar.wikipedia.org/wiki/12-03-2025>

⁴ - خلفوني مجيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر، الجزائر 2011 ص 117

⁵ - بواشري بلقاسم، المرجع السابق، ص 73.

كما يعرف الدفتر العقاري هو نسخة مطابقة للبطاقة العقارية للسجل العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري تنشأ بمناسبة الإجراء الأول للشهر العقاري وتوضع بين يدي صاحب الحق حتى يمكنه إثبات حقوقه العينية المشهورة متى احتاج إلى ذلك دون اللجوء إلى إدارة الحفظ العقاري لاستخراج شهادة أنية بذلك، ويتم ضبط ومطابقة السجل العقاري مع كل إجراء¹.

ويعرفه الأستاذ مزود (MAZAUD) انه : "سند" يحمي الملكية العقارية، ووسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على عقار².

كما يعرف أيضا بأنه : " ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره والمعبر عن الوضعية القانونية الأنية للعقار ".³

هو بمثابة جسم للملكية العقارية يستمد روحه أساسا من وثائق المسح ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطئه والمتمثل في تسليم الدفتر العقاري دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي الحدود الملكيات المنجزة بمناسبة الأشغال المسحية³.

ج- التعريف القانوني

إن المشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري بشكل صريح وإنما تطرق إليه في 32 من المرسوم 72-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي أشرنا إليه سابقا

¹ - كنانة محمد ، النظام القانوني للدفتر العقاري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف عدد الخامس جويلية 2007، ص 90

² -MAZAUD, Leçons de droit civil, 13, sûretés et publicité foncière, 6 édition, France 1988,P590 3

³ - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 131

الفصل الثاني الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والأثار المترتبة عليه

ثم جاء الأمر رقم 74-75 في المادة 18/01 منه "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري ننسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"¹.

يفهم من نص المادة أن الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأول أي تلك الآليات التي وضعت من أجل الشروع في نظام الشهر العيني، كما يسلم إلى مالك العقار الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وإزاء كل بطاقة عقارية في السجل العيني لا بد من دفتر عقاري ننسخ فيه البيانات الموجودة في هذه الأخيرة، كما تسجل في كليهما جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار².

ونصت في ذلك المادة 19 نفس الأمر تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية³. من خلال ما سبق يمكن القول أن الدفتر العقاري سند يسلم من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب الملكيات العقارية بعد القيام بعملية المسح العام للأراضي حيث يمثل وجه الحقيقة بالنسبة لممتلكاتهم العقارية وله الحجية في إثبات ذلك³.

ثانيا : مضمون الدفتر العقاري

حسب ما جاء في القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري جريدة رسمية رقم 20 لسنة 1977 فإن الدفتر العقاري يتكون 24 صفحة.

كما حددت المادة 45 من المرسوم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم البيانات التي قد تتضمنه التي نوضحها كالتالي: الصفحة الأولى منه تمثل واجهة الدفتر العقاري وتتضمن اسم المحافظة العقارية التي أصدرت الدفتر العقاري والولاية، رقم الدفتر

¹ - المادة 1/18 من الأمر 74-75 السابق الذكر.

² - كناية محمد مرجع سابق، ص 89

³ - المادة 19 من الأمر نفسه 10

الفصل الثاني الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والأثار المترتبة عليه

العقاري البلدية الموجود فيها العقار، المنطقة الحي أو الشارع والرقم إن وجد المكان المسمى رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، رقم القطعة.

أما الصفحات المتبقية فتحتوي على 06 جداول تتعلق بما يلي:

الجدول الأول: تعيين العقار الممسوح (الحالة المساحة المحتوى). الجدول الثاني: خاص بالملكية ويتضمن ما يلي:

❖ **قسم أول :** خاص بالإجراءات الأولية المنشئة للملكية بحيث يكون الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري من تاريخ إشهارها هو المنطلق الأول لها.

❖ **القسم الثاني:** خاص بتعيين المالك وتحدد فيه هوية المالك والحالة الشخصية، بحيث تصدر هوية المالك الأصلي باقي التأشير الخاصة بهوية المالكين الجدد، في حال إذا ما انتقلت إليهم ملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء الأول.

❖ **الجدول الثالث:** تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل مع الارتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة القابلة لها كما تؤشر فيه جميع التغييرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة¹.

❖ **الجدول الرابع:** يتضمن الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات والأعباء، مثل حالة التجزئة إلى قسمين تؤشر فيه كل التغييرات والتشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة.

❖ **الجدول الخامس:** تؤشر فيه كل الامتيازات والرهن على مجموعة الملكية.

¹ - المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، صادرة في 30 أبريل 1976، معدل ومتمم.

❖ **الجدول السادس:** فإن المحافظ العقاري في هذا الجدول يصادق تحت مسؤولية على أمرين مع التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر ، والأمر الثاني هو التصديق على تطابق التأشيرتان المتباينتان في هذا الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويكون التصديق بوضع الخاتم الرسمي للمحافظة وتوقيع المحافظ هذا حسب المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

ثالثا : أنواع الدفاتر العقارية

يمكن تقسيم الدفتر العقاري إلى قسمين، أنواع تبعا لمحتواها وأنواع تبعا لظروف إنشائها وتسليمها.

أ- أنواع الدفاتر العقارية

الدفتر العقاري يكون بطبيعته فردي يستأثر به شخص واحد لكن يمكن يتخذ نوعين و ذلك تبعا لمحتواه كالتالي:

1-الدفتر العقاري لملكية مفرزة و قد حددته المادة 46 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المذكور سابقا ، فهو الدفتر العقاري الذي تكون بيانات الملكية العقارية فيه مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي، وفي حالة هذا الأخير فالتسليم يكون إلى ممثله القانوني.

2-الدفتر العقاري لملكية على الشيوع و قد حددته المادة 416 من القانون المدني الجزائري².

3 - الدفتر العقاري الذي تكون فيه الملكية لأكثر من مالك واحد ، فيلزم في هذه الحالة على أصحاب الملكية العقارية تعيين وكيلاً من بينهم حتى يستطيع أن يستلم ويحوز الدفتر العقاري،

¹ - عماري فوزية، بوبعاية مريم الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قسم قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2015، ص 8

² - القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2008 يعدل ويتمم الأمر - المؤرخ في 26 اوت 1975 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عند 31

الفصل الثاني الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والأثار المترتبة عليه

وبهذا تترتب عليه مسؤولية حفظ الدفتر العقاري وإيداعه لدى إدارة الحفظ العقاري عند طلبه من أجل الضبط أو تسليمه إلى حائز آخر ، وفي حالة غياب الوكيل أو عدم قانونية وجوده، فإن الدفتر العقاري لمنشأ لا يصدر بشأنه قرار تسليم بل يبقى محفوظاً على مستوى إدارة الحفظ العقاري¹.

وهذا ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم 63-76 كما يلي " عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ، يعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلاً من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر ، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقار².

ب- أنواع الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعدادها

يمكن أن يتخذ الدفتر العقاري أنواعا تختلف في تسميتها معه و تأخذ نفس قوته الإلزامية نبينها كالتالي:

1-الدفتر العقاري النسخة : تنص المادة 52 من المرسوم رقم 63-76 على أنه يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر أو إتلافه وبموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء على إثبات هويته، أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتر³.

وهذا ما اكدته التعلية رقم 10635 الصادرة بتاريخ 2017/10/19 والتي خصت نموذج موحد يتضمن التصريح بضياع الدفتر العقاري.

نستنتج من خلال ما سبق أن الدفتر الذي يسلم المحافظ العقاري نسخة منه إلى المالك في حالة ضياع إتلاف النسخة الأصلية ، وزيادة على ما ورد في المادة 52 أعلاه فإن

¹ - كنان محمد ، مرجع سابق، ص 91 .

² - المادة 47 المرسوم رقم 63-76 المرجع السابق.

³ - المادة 52 من المرسوم نفسه.

الفصل الثاني الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والأثار المترتبة عليه

المديرية العامة للأموال الوطنية قد وضعت إجراء من شأنه تحسين الخدمة العمومية والتكفل بحالات ضياع الدفتر العقاري، وذلك من خلال إنشاء وثيقة على مستوى المحافظة العقارية تتضمن التصريح بالضياع، توضح في متناول صاحب الحق المعني، تحتوي على المعلومات الضرورية المتعلقة بالدفتر العقاري على أن يتم التصديق على الإمضاء أمام مصالح البلدية أو أمام مكتب التوثيق¹.

2- الدفتر العقاري تصوير البطاقات : هو عبارة عن عملية تصوير للبطاقات العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها، وهو نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العادي باحتوائه نفس بيانات البطاقة العقارية، وقد نصت عليه المادة 54 من المرسوم -76-63 والمادة 54 قد ربطت وجود وإعداد هذا الدفتر بقرار من وزير المالية

ج - الدفتر العقاري الإلكتروني

جاء بموجب المادة 165 من قانون المالية لسنة 2024 المؤرخ في 2024/12/26² التي تم احكام المادة 18 من الامر 74-75 والتي استحدثت شكل اخر لدفتر العقاري وهو الدفتر العقاري الإلكتروني تتسخ فيه كل ما هو مدون في البطاقة العقارية ويستخرج عن طريق البوابة الجغرافية "فضاء الجزائر" للمواطنين واطلقت المديرية العامة للأموال الوطنية موقع "فضاء الجزائر" عبر الرابط التالي <https://fadaeldjazair.mf.gov.dz> ، والذي يتيح للمواطنين مجموعة من الخدمات المتعلقة بالعقارات، من خلال هذه المنصة، يمكن:

- معرفة حالة العقار ما إذا كان ممسوحًا أم لا.

- الوصول إلى المراجع المسحية للعقار الممسوح.

كما يمكن طلب وسحب الوثائق التالية بشكل آلي:

¹ - المادة 20 من الأمر رقم 74-75 مرجع سابق

² - المادة 165 من قانون المالية لسنة 2024

- مصفوفة المسح (CC11)

- حالة القسم (CC12)

- كشف المعلومات ذات الطابع المسحي (CC14)

- المخططات المسحية (CC15)

- بالإضافة إلى إمكانية طلب الدفتر العقاري وتتبع مراحل معالجة الطلب حتى إصداره.

- يمكن أيضاً دفع المستحقات بسهولة عبر الدفع الإلكتروني باستخدام البطاقة الذهبية أو البطاقات البنكية المختلفة.

رابعاً : الهيئة المختصة في إصدار الدفتر العقاري

تنص المادة 20 من الأمر 74-75¹ أنه تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل المشروع في نظام الشهر الجديد بموجب هذا الأمر».

الفرع الثاني: أهمية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

يحتل الدفتر العقاري مكانة محورية في المنظومة القانونية الجزائرية المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية، إذ يُعدّ وسيلة قانونية أساسية لإثبات الحقوق العينية العقارية، ويُكرّس مبدأ العلانية العقارية الذي تبناه المشرع الجزائري في إطار إصلاحات عميقة استهدفت تحديث نظام التسجيل العقاري، خصوصاً مع اعتماد نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

ويُستمد الدفتر العقاري أهميته في التشريع الجزائري من عدة اعتبارات قانونية وعملية، نُبَيِّنُها كما يلي:

¹ - المادة 20 من الأمر 74-75.

أولاً : أداة رسمية لإثبات الملكية العقارية

وفقاً للمادة 15 من الأمر 74-75¹، فإن القيد في السجل العقاري يُعدّ المصدر الوحيد لإثبات الحقوق العينية العقارية. ويتربّب على ذلك أن الدفتر العقاري، بصفته نتاجاً لهذا التسجيل، يُعدّ الوثيقة الوحيدة التي تُعطي للمالك حجية مطلقة في مواجهة الغير. وبالتالي، فإن أي حق غير مقيد في هذا الدفتر يُعتبر غير موجود قانوناً تجاه الأطراف الثالثة.

ثانياً : تعزيز الأمن القانوني وحماية الملكية

يسهم الدفتر العقاري في تحقيق الأمن القانوني للملاك، حيث يضمن لهم حماية حقوقهم من التعدي أو الادعاءات الكيدية، وذلك من خلال تسجيل الملكية والحقوق المرتبطة بها بشكل دقيق وعلني. وتُعتبر هذه العلانية ضماناً جوهرياً للمواطنين والمتعاملين الاقتصاديين، بما يعزز الثقة في العقار كوعاء استثماري آمن.

ثالثاً : أداة للتقليل من المنازعات العقارية

إن وضوح الوضعية القانونية للعقار المسجّل، كما هو مبين في الدفتر العقاري، يساهم في التقليل من النزاعات التي تنشأ غالباً نتيجة الغموض أو ازدواجية التصرفات. فبمجرد تسجيل الملكية، لا يُقبل أي طعن في حق المالك المسجّل، إلا في حالات الاحتيال أو الغش المثبت قانوناً.

رابعاً : دور اقتصادي ومالي

يلعب الدفتر العقاري دوراً مهماً في التنمية الاقتصادية، إذ يُعتبر ضماناً مقبولاً لدى المؤسسات المالية والبنوك في إطار عمليات التمويل العقاري، كما يسمح بتقييم العقار بشكل دقيق من خلال البيانات التقنية والقانونية المتوفرة فيه. ويساهم كذلك في تشجيع الاستثمار العقاري من خلال توفير بيئة قانونية مستقرة وشفافة.

¹ - المادة 15 من الأمر 74-75

خامسا : دور إداري وتنموي

يُوفر الدفتر العقاري قاعدة بيانات مركزية تُستخدم من قبل مختلف الإدارات والمؤسسات العمومية في إطار التخطيط العمراني، وتسيير الأراضي، وتحديد المناطق الزراعية أو الصناعية. كما يُساعد في تسوية الوضعيات العقارية غير المنظمة، خاصة في إطار برامج التطهير العقاري والتحفيز الجماعي.

من خلال ما سبق، يتّضح أن المشرّع الجزائري قد أولى أهمية بالغة للدفتر العقاري، ليس فقط كوسيلة لإثبات الملكية، بل كأداة فعالة في دعم استراتيجيات الدولة في مجالات التنمية، ومكافحة الفوضى العقارية، وترسيخ ثقافة التسجيل النظامي للعقارات. ويُنتظر من تفعيل هذا النظام بشكل كامل أن يسهم في تقليص السوق العقارية غير الرسمية، وتعزيز الشفافية في التصرفات العقارية.

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على الدفتر العقاري

من بين الصلاحيات الهامة المخولة قانونا للمحافظ العقاري تأسيس السجل العقاري ومسكه وتبدأ هذه العملية بعد إتمام كل إجراءات المسح المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيّات داخل كل بلدية ، والتحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك وإعداد وثائق المسح من مخططات و سجلات تبين العقارات الممسوحة و ترقيمها ورسم حدودها ، ثم تودع كل هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية ليتكفل المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري.

فبعد الانتهاء من إجراءات المسح في البلدية المعنية تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية¹ وتتم معاينة إيداع الوثائق بمحضر تسلم ووثائق المسح محرر قبل المحافظ العقاري ، ويحاط الجمهور علما عن طريق الإعلان في الصحافة بهذا الإيداع ويمنح لكل ذي مصلحة أجل (04) أربعة أشهر² للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات، وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل لإثبات حقوق المتظلمين على الأراضي والعقارات موضوع المسح

¹ - المادة 10 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي

² - المادة 09 من المرسوم التطبيقي المؤرخ في 25/03/1976

، ويمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار أي حق لصالح الغير وقد أكدت ذلك المواد 08 وما يليها من المرسوم رقم 76/63.

ويجب على المالكين والحائزين يذاع جدول محرر على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب أو سلطة إدارية مصحوب بالسندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى الخاضعة للشهر¹.

ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح.

ويعد هذا الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يتوفر مالكوها على سندات، عقود أو على وثائق أخرى مقبولة في نظر التشريع المعمول به في مجال إثبات الملكية العقارية².

الفرع الأول: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري

إن المشرع الجزائري، بغية منه في إرساء قواعد لتنظيم الشهر العقاري على أسس قوية من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب الأمر رقم 75/74 المتمثل في نظام الشهر العيني، خول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توفر الشروط القانونية للسندات العقارية المقدمة له لإخضاعها إلى الشهر العقاري.

أ - بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

الشخص في القانون، قد يكون طبيعيا وقد يكون معنويا، اعتباريا. وهذا الأخير قد يكون خاصا أو عاما. يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها لازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون³. وسواء كان الشخص طبيعيا أو عاما، سن المشرع مجموعة من الشروط القانونية، ألزم العمل بها قبل إشهار أي محرر بالمحافظة العقارية.

¹ - المادة 13 من الأمر 74/75

² - المادة 12 الجديدة من مرسوم 1976/03/25.

³ - المادة 49 من التقنين المدني.

الفصل الثاني الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والأثار المترتبة عليه

فالمادة 22 من الأمر رقم 74/75 تضع على عاتق المحافظ العقاري صلاحية التحقق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

يجب أن يتأكد من ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف في كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار على مستواه. ويجب ان يصادق على هذه البيانات، موثق أو كاتب الضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

أما فيما يخص الشهادات الموثقة المحررة من قبل الموثقين، فيجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى عليهم. ويؤخذ بعين الاعتبار ، الحالة المدنية الكاملة للأطراف المتعاقدة بصفة شخصية، ولا تنصرف آثار السند المشهر إلى من ينوب عنهم قانونا.

أطلق المشرع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين بالشرط الشخصي للأطراف كما تشير إليه المادة 65 من المرسوم : 63/76 أن العقود والقرارات والجداول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف". وكل تغيير يمس في هوية الأشخاص لابد أن يخضع للإشهار العقاري، يتم بإيداع نسختين للعقد المعدل للحالة المدنية للأشخاص لتبريره كالحكم القضائي أو مرسوم تغيير اللقب.

ب- بالنسبة للأشخاص المعنوية

تنص المادة 63 من المرسوم 63/76 على أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على ما يلي¹ :

- هوية الشركات والجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها.
- المقر والشكل القانوني للشركات

¹ - المادة 63 من المرسوم 63/76.

- رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.
 - مقر الجمعيات وتاريخ مكان تصريحها.
 - مقر وتاريخ ومكان إيداع القوانين الأساسية بالنسبة لل نقابات.
- وهذه التأشيرة، ينبغي أن تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية. وفي حالة غيابها، المحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع والإمتناع عن إجراء الشهر العقاري. وهو ما تشير إليه المادة 100 فقرة 03 و 04 من المرسوم 63/76 التي تنص:
- "كما يرفض الإيداع على الخصوص عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء، على الشرط الشخصي ، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 . وبصفة عامة، عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب"¹.

الفرع الثاني : الشروط القانونية المتعلقة بالعقار المتصرف فيه

يقع على عاتق المكلف بالحفظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرتها العقار المتصرف فيه، مراقبة مدى إستيفاء التصرف الوارد على عقار لشروطه الشكلية. ويعتبر الحصر الدقيق للعقار من خلال بياناته الطبيعية من موقع ومساحة . وما ورد عليه من تصرفات قانونية، من المميزات الأساسية لنظام الشهر العيني بحيث يمكن من يريد التعامل في العقار، أن يكون على بصيرة من أمره إذ لا يتقدم إلى إنشاء أو تعديل أو إبرام أي تصرف إلا وهو عارف بحالته². ووجوب ذكر هذه البيانات في المحرر ، يؤدي إلى ضبط الملكية العقارية ويمكن المحافظ العقاري المختص من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائط ووثائق المسح لمعرفة تسلسل الملكية فيه³.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص166.

² - مدحت الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي، ص 14.

³ - عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية 1992، ص21.

المشروع في المادة 324 مكرر 04 من التقنين المدني، يوجب على الضابط العمومي الذي يتلقى تحرير العقود الناقلة للملكية أو المعنة عن ملكية عقارية أن يبين طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات بصورة نافية للجهالة وتختلف البيانات التي يحتويها السند بحسب ما إذا كان العقار ممسوحاً أم لم يتم مسحه. ففي انتظار إعداد المسح العام للأراضي على كافة أقاليم البلديات على المستوى الوطني طبقاً للأمر رقم 74/75 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية له، فإن المرسوم 63/76 قد نص على أحكام انتقالية لتعيين العقارات غير الممسوحة في العقود الخاصة للإشهار العقاري.

1- بالنسبة للعقار الممسوح

يبين فيه طبقاً للمادة 66 من المرسوم 63/76¹ في كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية، بالنسبة لكل عقار يعنيه، نوع العقار والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم المساحي لكل جزء من إقليم البلدية المحدد ورقم مخطط المسح والمكان المذكور.

2- بالنسبة للعقار الريفي

تقضي المادة 114 من نفس المرسوم على أنه بالنسبة للمناطق التي لم تعد فيها مخططاً لمسح الأراضي، فإن كل قرار قضائي أو قرار يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي إلى:

نوع العقار - موقعه - محتوياته - بالإضافة إلى أصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية. ذلك أنه أثناء الوجود الاستعماري، تمت في بعض المناطق الريفية عملية مسح للأراضي، وثائقها لا تزال محفوظة، يرجع إليها وقت الحاجة. وفي حالة عدم وجودها، يذكر أسماء المالكين المجاورين. غير أنه، إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، يتولى المحافظون العقاريون مسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة مؤقتة، تكون فردية للمالكين حسب نموذج معد لذلك.

¹ - المادة 66 من المرسوم 63/76.

وتفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إظهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

3- بالنسبة للعقار الحضري والعقارات المبنية

تعتبر عقارات حضرية طبقا للمادة 21 من المرسوم 76/63 العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفي نسمة. ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى اسم البلدية والشارع الذي يقع فيه العقار، وإلى رقمه وطبيعته ومساحته¹.

4- بالنسبة للعقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

الملكية المشتركة حالة قانونية، يكون فيها عدة أشخاص مالكين بالاشتراك لعين معينة كالعمارة مثل تحتوي على أجزاء خاصة وعامة يشترط فيها إضافة إلى البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية الشارع الرقم والمساحة المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم، وهي رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام العمارة، الدرج، الطابق نوع الحصة، والنسبة في الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 67 من المرسوم 63/76.

وفي حالة ما إذا وقع تعديل في قطعة ما، فإنه يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي، يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة. فمثلا، عمارة ذات ملكية مشتركة عدد قطعها عشرون، ووقع تقسيم القطعة خمسة إلى قطعتين فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي يتغير من عشرين إلى اثنين وعشرين ويختفي رقم القطعة الخامسة طبقا للمادة 68 من نفس المرسوم. ويتعين إشهار هذا العقد، ويكون مرفقا بنسخة من المخطط الوصفي للتقسيم.

¹ - عزت عبد القادر ، المرجع السابق، ص 112.

المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن الترقيم العقاري (الدفتر العقاري)

بالرجوع إلى نص المادة 16 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76¹، نلاحظ أن المشرع الجزائري قلل من القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، ذلك أنه خرج نسبيا عن القواعد العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، بحيث خول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي العقارات بالمحافظة العقارية.

وفي إطار تطبيق نص المادة 16 المشار إليها سابقا صدرت عدة أحكام قضائية عن المحكمة العليا تكريسا لمحتواها نذكر منها القرار الصادر عن الغرفة المدنية المؤرخ في 1994/03/16، ملف رقم 10800²، والذي جاء فيه مايلي: إشهار الحقوق - الحصول على الدفتر العقاري- لا يمكن فسخ تلك الحقوق وإبطالها، لا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة.

من المقرر قانونا أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ وإبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها، ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة موروثه المطعون ضدهم مع أنهم مرتكز على عقد الصحيح تحصلت لموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية معرضة مقبولة ضده فإنهم أسأؤا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم لنقض³.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين، حيث نتطرق المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري في المطلب الأول، و المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري في المطلب الثاني.

¹ - المادة 16 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجبه أحكام المواد 12 و 13 و 14 ومن هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

2 - القرار الصادر عن الغرفة المدنية المؤرخ في 1994/03/16، ملف رقم 10800 المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1995، ص 80.

³ - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 113.

المطلب الاول : المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

حتى تتم عملية مسح الأراضي بطريقة سليمة تتطلب عدة إجراءات قد تم ذكرها سابقا، ولكن تبقى هناك بعض الأخطاء والنقائص التي تصيب عملية المسح العقاري، مما يؤدي ذلك إلى عدت منازعات، ومنها أخطاء في القياس وحساب المساحات فرع أول كما يترتب أيضا منازعات على العقارات التي تسجل في حساب مجهول فرع ثاني وأيضا منازعات إعداد عقود شهره بعد صدور قرار الوالي (فرع ثالث) كل هذا سوف نتناوله على التوالي.

الفرع الأول: أخطاء في القياس وحساب المساحات

إن القياسات التي يقوم بها الأشخاص المكلفون بعملية المسح العام للأراضي تظهر في بعض الأحيان الفوارق بين المساحات المذكورة في سند الملكية المقدمة من طرف المعنيين، وتلك الناتجة عن القياسات المساحية وتأخذ حالتين:

أولا : فارق المساحة يخص العقارات التي لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة

حسب التعليمية رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008¹ فإنه في مثل هذه الحالات يتعين الأخذ بالقياسات الجديدة، التي يتم القيام بها خلال عملية مسح الأراضي ومنه يتم التقييم النهائي للعقار لصالح الحائز على سند الملكية على أساس القياس الجديد. إذ لوحظ فارق في المساحة يفوق النسبة المسموحة على المحقق أن يذكرها في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق، وهذا حتى في غياب أي احتجاج، ويجب ذكر هذا الفارق بوضوح حتى يتسنى وضعه في متناول الجمهور قصد تمكين أي شخص له الصفة، والمنفعة لإبداء ملاحظات أو احتجاجات والاعتراضات خلال شهر لإيداع على مستوى البلدية.

هذا لا يمنع أن تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحقيقات حول فارق المساحة، فإذا تبين من خلال هذه التحقيقات أحقية الدولة في تملك المساحة الزائدة ، يلزم على مصلحة الأملاك الدولة الاعتراض على عملية التقييم العقاري، حيث يعترض أمام المحافظ العقار خلال آجال الترقى

¹ - التعليمية رقم 10787 ، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحة المؤرخة في 29 نوفمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

الفصل الثاني الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والأثار المترتبة عليه

المؤقت، ويكون طريقها في حال فشل الصلح مثل أشخاص القانون الخاص ونلجأ إلى القضاء لاتخاذ الترقيم النهائي أو تحول الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي.¹

وإذا كان فارق المساحة زيادة أو نقصان لا يتعدى 1/20 حسب المذكرة رقم 3883 المؤرخة في تاريخ 24-07-2004 الصادرة عن الأملاك الوطنية، التي حددت النسبة المسموح بها فيمكن إظهار العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع طبقاً للقانون لدى المحافظة العقارية، وأن تجاوز الفارق هذه النسبة فلا بد من تسوية هذه الوضعية خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها².

حتى تكون النزاعات سهلة الحل في هذه المرحلة وتسريع الفصل فيها، وضعت المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة من الإجراءات حتى يتبعها أصحاب الملكيات العقارية. ففي التعليم رقم 3883 السابقة الذكر كانت تسوية المنازعات فيها بأن يتقدم الطرف المعني بعريضة طلب تحقيق إلى المحافظ العقاري فيراسل هذا الأخير مدير مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام من وصول عريضة المعني، لتقوم مصلحة المسح بالتصحيحات خلال 15 يوماً، في حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة وخلال 48 ساعة يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري³.

بعد إيداع وثائق المسح التي تم إيداعها في المحافظة العقارية، يتولى المحافظ العقاري تسوية المنازعات القائمة في حالة وجود فرق في المساحة في المرحلة ما بين دخول المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 حيز التطبيق وصدور التعليم رقم 10787 المذكورة سابقاً كالتالي:

¹ - بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير ، تخصص القانون الخاص كلية الحقوق جامعة الجزائر ،1، 2014، ص 39

² - سفيان العلمي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2015/2016، ص 11.

³ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 146

الفصل الثاني الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والأثار المترتبة عليه

- فإذا تعلق الأمر بوثائق مسح تابعة لأملاك الدولة ، فهو ملزم بإبلاغ مصلحة أملاك الدولة بالمساحة الزائدة إعمالاً لنص المادة 47 من قانون المالية 2005 وعلى هذه الأخيرة التحقيق ميدانياً فيما إذا كانت المساحة ناتجة عن توسيع دون خطأ.

- وفي حالة وجود فارق مساحة يتعلق بعقارات تابعة للخواص في غياب التعليمات المنصوص عليها في المذكرة 10787 تكون التسوية كالتالي:

يقدم المعني بطلب تصحيح إلى المحافظ العقاري، حيث يقوم بعد تلقيه الاعتراض المقدم من المعني بمراسلة مصلحة المسح لتقوم بالتحقيقات اللازمة ميدانياً، فإذا تأكد لديها أن هناك فوارق في المساحة، تقوم مصلحة المسح بتحديد وحدتين عقاريتين تسجلان باسم صاحب السند ثم تودع الوثائق الجديدة في المحافظة العقارية، حيث تقوم هذه الأخيرة بترقيم النهائي للوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في السند باسم صاحب السند، وتبقى الوحدة المكونة للمساحة الزائدة مرقمة ترقيماً مؤقتاً باسم صاحب السند ، وفي غياب أي اعتراض يصبح الترقيم نهائياً باسم صاحب السند ، أما إذا أثرت احتجاجات خلال أجل سنتين على ترقيم الوحدة فالمحافظ العقاري يقدم الصلح إذا نجحت عملية الصح يقوم بترقيمه ترقيماً نهائياً باسم أحد الطرفين، أما إذا فشلت محاولة الصلح فعلى المعارض اللجوء إلى القضاء لإلغاء الترقيم المؤقت للوحدة العقارية المشككة من المساحة الزائدة¹.

وتجدر الإشارة إلى أنه بإمكانه أن يكتشف المعنى العيب بعد أن يصير الترقيم نهائياً لا يبقى له إلا اللجوء إلى القضاء كون التوقيعات النهائية لا يطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة².

¹ - بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 40.

² - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 148.

ثانيا: فارق المساحة يخص العقارات التي يعود أصل ملكيتها إلى الدولة

أما بالنسبة لتسوية الفوارق في المساحات، إذا كانت الأراضي التي جاءت في حقها الفوارق تعود إلى ملكية الدولة، فيجب أن نميز بين حالتين، فوارق المساحات بالزيادة الخاضعة لأحكام المادة 47 من قانون المالية 2005 ، وفارق المساحة ناتج عن خطأ إداري.

- الفوارق بالزيادة الخاضعة لأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 سنت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 إجراء يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به بين المساحة المذكورة في سند الملكية وتلك الناتجة عن القياس المساحي.

وعليه إذا كان الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض فيتعين تسجيل هذا الجزء في مصفوفة المسح باسم الدولة.

وإذا كانت القطعة الأرضية الزائدة لا تشكل قطعة أرض قابلة للبناء، فيتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند الملكية مقابل ثمن القيمة التجارية الحالية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة.

يتطلب إجراء التسوية على تدخل مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة:

1 - دور مصلحة مسح الأراضي: تقوم حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين: الأولى تمثل المساحة المذكورة سند الملكية وتسجيل بطبيعة الحال في وثائق المسح باسم الشاغل.

الثانية الزيادة المسجلة وتتقسم إلى احتمالين :

- في حالة الوحدة العقارية القابلة للبناء فأنها تسجل في هذه الحالة تسجل في مصفوفة المسح باسم الدولة¹.

- وفي حالة لا يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء، تقوم مصلحة مسح

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - سنة 2004.

الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار (T10) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 في هذه الحالة يتم إخطار الشاغل بواسطة رسالة معدة وفق نموذج محدد في هذه التعليمات فور انتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين يتم إخبار مصلحة أملاك الدولة بواسطة رسالة معدة وفق نموذج مرفق محدد حسب هذه التعليمات بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السالف الذكر .

2 - دور مصلحة أملاك الدولة: عند تقدم المعني بطلب شراء بواسطة النموذج المرفق ملحق تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة.

وتكتفي مصلحة أملاك الدولة بإعداد رفع يد وتسليمها لشاغل لفائض المساحة، ويحدد

تسديد

هذا الأخير لمجمل سعر الشراء ويتم الترقيم بالسجل العقاري بناء على وثيقة رفع اليد هذه 3

- دور المحافظ العقاري :

ترقم مجموعة الملكية المكونة من المساحة المذكورة في السند الذي يحوزه شاغل القطعة الأرضية ترقيميا نهائيا باسم هذا الأخير.

أما بالنسبة للملكية المكونة من فارق المساحة فترقم ترقيميا مؤقتا باسم الشاغل، فإذا قدم هذا الأخير رفع اليد المسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة، ترقم لصالحه ترقيميا نهائيا.

وفي حالة عدم تقديم الشاغل لرفع اليد بعد انقضاء أجل السنتين، ترقم بترقيم نهائي

لصالح الدولة.

ثالثا : فارق المساحة ناتج عن خطأ إداري: قد تنتج أخطاء في القياس تفوق نسبة 20/1

خلال عملية المسح عن خطأ أرتكبه أعوان الإدارة إما في حساب المساحة أو التدوين¹.

ويتعين إخطار مصلحة أملاك الدولة بمثل هذه الحالات، إذا تم إثباتها في الميدان خلال

¹ - بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 41.

عمليات مسح الأراضي، إذ تؤكد الخطأ الإداري من خلال المعاينة الميدانية وعلى فحص مصلحة أملاك الدولة للملف الذي تم التنازل على أساسه، يتم التنازل على فائض المساحة حسب آخر سعر تم العمل به في إطار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي ، المعدل والمتمم.

تقوم المحافظة العقارية بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا، يصبح نهائيا بعد تقديم المعنيين رفع يد مسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة تثبت تسديد ثمن التنازل عن المساحة الزائدة¹.

الفرع الثاني : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ

تتعدى صلاحيات المحافظ العقاري مراقبة الوثائق المودعة لديه للشهر، ولكن يقوم أيضا بالبحث عن مدى شرعية هذه الوثائق ومطابقتها للنظام العام والآداب العامة، وبالتالي في حالة تبين له وجود خلل في الوثائق فإنه يقوم برفض الإيداع كما أنه حتى يعد قبول المحافظ العقاري لإيداع يعيد مرة أخرى مراقبة الوثائق وإذا وجد أن هناك نقائص فإنه يرفض إجراء الشهر

أولا : رفض الإيداع

عند إيداع العقود والوثائق المرفقة بها قصد الشهر يقوم المحافظ العقاري فحصها فحصاً شاملاً، ويحظر بها محررو العقود لكي يقوموا بتسويتها مرة واحدة وذلك بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مع إقرار بالاستلام²

¹ - التعلية رقم 10787، مرجع سابق.

² - توفيق بوشنافة، الترقيم العقاري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 2، 2015، ص 205 .

ثانيا : أسباب رفض الإيداع

إن المشرع الجزائري قد منح للمحافظ العقاري الحق في رفض الإيداع متى توافرت إحدى الأسباب الواردة¹، والمنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم 76/63 الذي قمنا بذكره سابقاً حيث تنص على: يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

إما الدفتر العقاري إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس².

ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح عدم تقديم مسح الأراضي الشهر على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة ، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

كما يرفض الإيداع على الخصوص.

عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء، على الشرط الشخصي لم يثبت.

ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعطي الإثبات المطلوب

عندما يكون تعين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66.

¹ - مساوي وهيبة، تبغيلت فطيمة، مسؤولية المحافظ العقاري مذكرة لنيل درجة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2012/2013، ص 13 .

² - نفس القرار يصدره المحافظ العقاري في حالة ما إذا لم يتضمن المستخرج ذكر ولو عقارا واحدة من العقارات المعنية والمذكورة في المحرر المودع، وبالطبع فإن القانون لاسيما المادة 77 من المرسوم 76-63 يشترط في مستخرج مسح الأراضي الواجب إرفاقه بالمحرر المطلوب إشهاره أن يزيد عن تاريخ إعداده عن ستة أشهر، ولذلك فعن تخلف هذا الشرط يؤدي إلى رفض الإيداع أيضا مثلما تنص عليه المادة المذكورة.

- جديلي نوال السجل العيني (دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي)، رسالة دكتوراه علوم القانون كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 سنة 2017، ص 229.

عندما تكون الجداول التي تنص على إيداعها بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.

عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط التشكيلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل. في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71¹.

ثالثا : كيفية رفض الإيداع

يكون بواسطة رسالة مكتوبة لمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني الذي يبرر مع توقيع المحافظ العقاري وشهادته بذلك، ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبره في نفس الوقت بمثابة التبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة ومدة التبليغ هي 15 يوم بالرجوع إلى المادة 107 من المرسوم 63-76².

وتكون إجراءاته بقرار رفض الإيداع ويبلغه إلى الموقع على شهادة الهوية إما بواسطة التسليم الشخصي، أو عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام إذا لم يتم التبليغ مباشرة أو لم يعترف به صراحة إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة وهو يساوي التبليغ للأطراف³.

كما يثور عدم قانونية قرار رفض الإيداع، في حالة عدم قيام المحافظ العقاري بفحص للوثائق المودعة، وعلى الرغم من وجود نقص كبير في الوثائق المودعة، وعلى الرغم من وجود نقص كبير في الوثائق المرفقة أو نقص يمكن تبيانه ويسهل اكتشافه اتخذ قرار قبول الإيداع، ففي حالة قيام موثق مثلاً باعتباره أحد الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود بإيداع الملف المراد

¹ - المادة 100 من المرسوم 63-76 مرجع سابق.

² - عماري فوزية، بوبعاية مريم، مرجع سابق، ص 31.

³ - بواشر بيلقاسم ، مرجع سابق، ص 112.

شهره لدى المحافظة العقارية، وكان فيه نقص وعلى الرغم من ذلك قام المحافظ بقبول الإيداع ترتب عن ذلك قيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري على أساس الخطأ المرفقي¹.

رابعاً: رفض إجراء الشهر

بعد قبول الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع، ثم يقوم بعملية من خلالها بفحص فحفاً دقيقاً وشاملاً للعقود والوثائق المودعة، وذلك للوصول إلى الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى رفض الإجراء المذكورة في المرسوم 63-76 المذكور سابقاً.

أ- أسباب رفض الإجراء

وقد ذكرتها المادة 101 من المرسوم 63/76 بقولها «عندما يقبل المحافظ الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، فغنه يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 عندما وعلى الخصوص: تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1 غير صحيح.

يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بان الحق غير قابل للتصرف²، ويكون العقد قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة

¹ - مساوي وهيبية، تيغيلت فطيمة، مرجع سابق، ص 14.

² - تنص المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 على أن: " يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير.

105¹، وعندما لا تكتشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ ينهي تنفيذ الإجراء»².

ب- كيفية رفض الإجراء

عند قيام المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر وذلك إذا تبين له توفر أحد الأسباب المذكورة في المادة 101 من المرسوم السالف الذكر ، فإنه يقوم بتبليغ أو السلم للشخص الموقع على شهادة الهوية أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ الإيداع بالموطن المشار إليه في الوثيقة المودعة.

إذا قام المودع بإتمام الوثيقة الناقصة خلال نفس المدة المذكورة أعلاه (15 يوم) ، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة " إجراء قيد الانتظار" ويكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع³ ، وتعطى له مدة 15 يوم حتى يستدرك ما طلب منه وفي حال تقاعسه⁴، يكتب المحافظ العقاري في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات عبارة الرفض، وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري.

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال 8 أيام من تاريخ انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة للموقع على شهادة الهوية مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض، وتكون إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام هذه الوثيقة يكون قد وضع عليها تأشيرة مؤرخة وموثقة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار⁵.

¹ - تنص المادة 105 من نفس المرسوم 63/76 على ما يلي: يحقق المحافظ بمجرد إطلاعه علما البيانات الموجود في

الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس مشروع أو منافع للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.

² - المادة 101 من المرسوم نفسه

³ - عماري فوزية، بوعايدة مريم، مرجع سابق، ص 38 .

⁴ - قرسا سمرو ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري،

جامعة تبسة 2015/2016، ص 95.

⁵ - توفيق بوشنافة، المرجع السابق، ص 210.

إذا كان للمحافظ العقاري سلطة إصدار قرار رفض إجراء الشهر كما بينا سابقا، فعن هذا القرار يكون قابل للطعن أمام الجهة القضائية المختصة¹، ويكون الطعن خلال شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض².

المطلب الثاني : المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري

سبق لنا وأشارنا إلى مراحل إعداد الدفتر العقاري ، فالمشرع منح لكل من له مصلحة أن يطعن في إجراءات إعداد الدفتر العقاري وقد تم توضيح حالات الطعن في المرحلة السابقة لإصدار الدفتر العقاري، وكذلك منح المشرع فرصة لمن له مصلحة للطعن في إصدار الدفتر العقاري فمنها طعون تهدف إلى إلغاء الدفتر كلية ومنها طعون في أخطاء المحافظ العقاري وأخرى تعد للتعويض.

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

المشرع الجزائري رتب عن حياة الشخص للدفتر العقاري إثر إثبات ملكيته عند العقار موضوع السند، لكنه لم يمنحه الحصانة القضائية الكاملة وذلك لاعتبارات عدة منها ما هو متعلق بالغير حسن النية، ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا ، ويقصد بدعوى الإلغاء تلك الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع أي أنها طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري وكذلك تعتبر وسيلة قانونية وضعها المشرع بين يدي صاحب المصلحة للمحافظة على مبدأ المشروعية وتكريس مفهوم دولة القانون على أرض الواقع.

وتثار هذه الدعوى دعوى إلغاء الدفتر العقاري من طرف من له الصفة والمصلحة ويتمتع بأهلية التقاضي، مثل الشخص الذي يدعي ملكيته للعقار مع أن العقار له مالك يحوز

¹ - تنص المادة 24 من الأمر 74-75 المذكور سابقا أنه تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

² - موساوي وهيبية، تيجليت فطيمة، مرجع سابق، ص 16

على دفتر عقاري مثبت لملكيته، والشخص المدعي يستند في ذلك على وثائق أخرى لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، فيطالب بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند ساعيا بذلك المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري محل الإصدار.

حيث تم تعريفها بأنها : « إجراء قانوني يتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية.

ولهذه الدعوى مجموعة من الخصائص تتمثل في كونها :

أولا : دعوى الإلغاء دعوى ذات طبع قضائي : أي أنها إجراء قانوني يستعمل أمام القضاء كما أن النظر فيها يتم من طرف قاض مختص.

أ - مشروعية دعوى الإلغاء حيث أن القاضي الإداري يقوم بإلغاء قرار المحافظ العقاري غير المشروع أي أنها تحافظ على مبدأ المشروعية.

ب - موضوعية دعوى الإلغاء : أي أنها تهدف إلى مهاجمة القرار الصادر عن المحافظ العقاري وليس شخصه أي أنها تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار¹.

فما يمكن طرحه في هذا المجال مما سبق ما هي شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، وما هي الجهة المختصة في النظر بالدعوى وما هي آثار إلغاءه؟

ثانيا : شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا يتوافر على شروط وأركان القرار الإداري من حيث احتواءه على الأركان المكونة له، سواء من حيث الاختصاص الذي ينعقد الموظف عام مختص قانونا بذلك والمتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية معين بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية، فإن أي

¹ - كباي شرف الدين ، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2015/2016، ص 41-44.

طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لشروط محددة قانونا لقبول الدعوى، وبالتالي ترتب آثارها في مواجهة المدعي عليه والغير بصفة عامة. ويشترط القانون توافر جملة من الشروط لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري منها ما يتعلق بالشكل ومنها ما يخص الموضوع الذي يتعين على رافع الدعوى بيان أسباب وأوجه الطعن لتأسيس الدعوى.

أ- الشروط الشكلية لإلغاء الدفتر العقاري

حتى يتم الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري لا بد أن تتضمن جميع الشروط القانونية لقبول الدعوى من الناحية الشكلية حتى لا يرفض طلبه القضائي، سواء الشروط العامة التي تشملها جميع الدعاوى الإدارية أو ما هو منحصر على دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

1 - الشروط العامة لإلغاء الدفتر العقاري : حسب ما جاء في المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية والتي تنص على: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

حيث تشترط المادة السالفة الذكر لأعمال الرقابة القضائية توفر عدة شروط سواء تلك المتعلقة بالصفة أو المصلحة القائمة أو مصلحة محتملة يقرها القانون، وقد جاءت هذه المادة بصيغة العمومية أي أنها تشمل جميع الدعاوى سواء تلك المتعلقة بالقضاء العادي أو أعمال الرقابة القضائية من طرف القضاء الإداري¹.

ومنه فالمصلحة والصفة يجب توفرهما لرفع دعوى الإلغاء، وذلك بقيامها من البداية إلى غاية الفصل في الدعوى أي أنها تقتصر على المتضرر فحسب من إعداد الدفتر العقاري، أي أن رافع الدعوى يجب أن يتأثر تأثيرا مباشراً من القرار المطعون فيه، وزيادة على الشرطين

¹ - عماري فوزية، بوبعاية مريم، مرجع سابق، ص 43.

الفصل الثاني الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والأثار المترتبة عليه

السابقين لابد أن يتحقق شرط الأهلية فهي من الشروط التي تؤول إلى بطلان الدعوى بطلانا مطلقا، بحيث أن القاضي يثير تلقائيا انعدام الأهلية حتى إذا لم يثيره، أطراف الدعوى¹.

أ - شرط الصفة والمصلحة في التقاضي: لا تقبل دعوة الإلغاء إلا بتوافر شرط الصفة والمصلحة في المتقاضي فالصفة في التقاضي تعبر عن كون المدعي في وضعية ملائمة المباشرة الدعوى أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقاضي² ، كما يقصد أيضا أن القرار الإداري المطعون فيه له تأثير على وضعيته الشخصية وبالتالي فالطعن في القرار الإداري لا يحرم أي فرد من حقه في الطعن إذا رأى بأن الإدارة خرجت في قرارها عن المشروعية³.

أما المصلحة فيجب أن تكون شخصية ومباشرة لرافع الدعوى وذلك عندما يمس القرار الإداري النهائي بآثاره القانونية مصلحة جوهرية أو حقا يحميه القانون وقد تكون هذه المصلحة مادية أو معنوية أدبية⁴.

ب - شرط الأهلية:

تعتبر دعوى الإلغاء دعوى قضائية يلزم لرافعها التمتع بأهلية التقاضي ويقصد بها صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات أمام القضاء باسمه أو لمصلحة الآخرين⁵، وتختلف الأهلية من ناحية إذا كان رافع الدعوى شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا.

¹ - بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر ، مذكرة ماجستير قسم حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة باجي مختار ، عنابة 2010/2011، ص 18.

² - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة 2007/2008، ص 162.

³ - بوضياف عمار ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (دراسة تشريعية وفقهية دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2009، ص85.

⁴ - Jean - Urbaline Droit Administratif. Dalloz. 22 Edition.2008.p 596 .

⁵ - عوابدي عمار ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 1999 ، ص 185

* **الشخص الطبيعي:** لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية إلا من بلغ سن الرشد وكان متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه وفي حالة فقد الأهلية أو نقصها تطبق أحكام القانون المدني وقانون الأسرة¹ ، وعليه يجب أن يتولى الطعن بالإلغاء الولي الوصي بالنسبة للقاصر، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه².

* **الشخص المعنوي :** حسب نص المادة 50 من القانون المدني، فإن الشخص المعنوي مهما كان نوعه يتمتع بحق التقاضي كما تنص المادة نفسها على تعيين نائب يعبر عن إرادته، وهكذا فإن النصوص والقوانين الأساسية عادة ما تميز بين من يعبر عن تلك الإرادة ويتمتع بأهلية التقاضي نيابة عن الشخص المعنوي³ وقد نصت المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : « عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً في الدعوى بصفة مدعى أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصيغة الإدارية»⁴.

ويتم تمثيل الدولة في النزاعات العقارية مع الأفراد أثناء الطعن القضائي في عملية إلغاء الدفتر العقاري، طبقاً للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية، من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية، وتكون عريضة الدفاع والمذكرات موقعة من طرف

¹ - المادة 65 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق

² - عوابدي عمار النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري نظرية الدعوى الإدارية، الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، الجزائر، 1998، ص 17.

³ - صرادوني ربيعة ، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، قسم الحقوق ، تخصص قانون الإجراءات الإدارية كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2013/2014، ص 151.

⁴ - المادة 828 قانون رقم 08-09 المرجع السابق.

الفصل الثاني الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والأثار المترتبة عليه

وزير المالية باسم الدولة ، أما بالنسبة للطرف المدني الزامية التمثيل بمحامي وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية حتى تقبل الدعوى و لا ترفض شكلاً¹.

2 - الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء: عمد المشرع الجزائري في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى اشتراط شروط خاصة، وجب العمل بها قبل رفع الدعوى القضائية سواء ما تعلق منها بالميعاد أو شهر الدعوى.

أ - ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري : بالعودة إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 فإنه لا يمكن إعادة النظر في تسليم الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء ، لكن الملاحظ أنه لا وجود على ما يدل على مدة القيام بمثل هاته الطعون لإلغاء الدفتر العقاري مما يعني العمل بقاعدة التقادم خلال مدة 15 سنة لسقوط هذه الدعوى²، هذا ما يعطي مدة أطول لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر العقاري، إلا أن المالك الذي قدم له الدفتر يبقى مهدداً في ملكيته خلال هذه المدة ما يوحي على ضعف قوة هذا السند في الإثبات، أما بالنسبة للترقيم المؤقت حددت مدد الطعن فيه خلال 6 أشهر استنادا للمادة 15 في فقرتها الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر .

ب - شهر دعوى الإلغاء حسب المادة 3/17 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/2/25 التي تنص على ما يلي: « يجب إشهار عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ، ما لم يثبت إيداعها للإشهار » . فإنه وبهذا النص أصبحت عملية إشهار الدعوى إجراءً جوهرياً لا بد أن يعمل به المتقاضى وإلا رفضت دعواه بداعي اختلال شرط شكلي³.

¹ - القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية ، جريدة رسمية، العدد 20 ، مؤرخة في 26 مارس 1999.

² - المادة 16 ، المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مرجع سابق.

³ - المادة 17/3، القانون 08-09، مرجع سابق

ب - الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري

تتصب الشروط الموضوعية على تأسيس الدعوى بإثبات أسباب الطعن، وعدم مشروعية القراء المطعون فيه حتى تكون عرضة للإبطال¹، وباعتباره قرارًا إداريًا يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية لإلغائه سواء المتعلقة بعدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري أو المتعلقة بعدم الاختصاص، بالإضافة إلى عيب الشكل والإجراءات، حيث عمد المشرع إلى إتباع شكلية محددة لتحريره واستيفاء جميع الإجراءات القانونية من مسح وتحرير البطاقات العقارية واستكمال جميع الإجراءات إلى غاية تحرير السند من طرف المحافظ العقاري، أم التمسك بإلغاء الدفتر العقاري وذلك لعدم المشروعية الداخلية، وفي هذه الحالة حيث ما يكون الدفتر العقاري مخالفًا لقاعدة قانونية أو مشوب بعيب انحراف السلطة وعليه يؤسس المدعي دعوى الإلغاء الدفتر العقاري وكذا في مخالفة القانون، مثلما نجده في القيام بإصدار الدفتر في أراضي مجهولة و ظهور سندات ملكية بعد إصداره، أما فيما يخص عيب الشكل ففي الغالب أنه لا يتحقق وذلك لتحريره وفقًا لنموذج خاص محدد واستبعاد عيب عدم الاختصاص لأنه لا يمكن إصدار دفتر عقاري دون عدم إنشاء مراكز قانونية².

ج - الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

تعهد ولاية النظر في الدعاوى المنصبة على الدفتر العقاري إلى القضاء العقاري المدني، باعتبار الدفتر سند إثبات الملكية ولكن بما أننا بصدد إلغاء الدفتر العقاري والذي يصدر في شكل قرار إداري، فإن الاختصاص يؤول في هذه الدعاوى إلى المحاكم الإدارية التي تكون أحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة³، وهناك اختلاف في جهة الاختصاص ما بين قانون الإجراءات المدنية القديم وقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد.

¹ - قسوري فهيمة ، شهر الدعوى والأحكام القضائية العقارية ، مجلة المنتدى القانونية، العدد 7، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، أبريل 2010، ص 335

² - رحايمية عماد الدين المرجع السابق، ص 295

³ - المادة 24 من الأمر 74-75، مرجع سابق.

1- الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم

بالنظر إلى الاجتهادات القضائية الصادرة بخصوص إلغاء الدفاتر العقارية أتمد مجلس الدولة فكرة أن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري والذي يخضع لسلطة والي الولاية تعتبر مستندات ذو طبيعة إدارية يكون اختصاص إلغاءها للغرفة الإدارية، وهذا في قراره الصادر بتاريخ 2007/07/25 تحت رقم 034825 فهرس رقم 898 بناء على المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية.

وفي اجتهاد آخر مؤرخ في 2007/10/24 تحت رقم 037356 فهرس رقم 1236 أتمد أساسا على أن مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية تخضع لسلطة الوالي تطبيقا للمادة 93 وما يليها من قانون 90-09 المتعلق بالولاية، وأن الطعن في قراراتها يكون من اختصاص الغرفة الإدارية الجهوية حسب ما نصت عليه المادة 7/1 من قانون الإجراءات المدنية. ومنه فإن الاجتهادات التي صدرت في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم تم اعتبار الدفتر العقاري قرارًا ولائيا وسندا إداريا يخضع إعادة النظر في إلغاءه إلى الغرف الجهوية.

2- الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد

نصت المادة 800 من 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13¹ 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 طرفا فيها .

¹ - قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022 .

كما نصت المادة 801 منه على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية، والدعاوى التفسيرية وفحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الإداري

ويفهم من نص المادتين أن المشرع لم ينص أبداً على اختصاص الغرف الجهوية وبالتالي فإن إلغاء الدفاتر العقارية يكون من اختصاص الغرف الإدارية المحلية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية¹.

كما أضافت المادة 900 مكرر 1 إلى مكرر 9 على أنه تسنأف الأحكام والاورام الادارية الصادرة عن المحاكم الادارية امام المحكمة الادارية الاستئنافية الجديدة².

والمواد 901 و902 من القانون 13/22 بينت لنا اختصاص مجلس الدولة لفصل في الطعن بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية النهائية وذا الصادرة عن المحكمة الإدارية للإستئناف للجزائر العاصمة³.

الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري قرارا إداريا صادرا عن هيئة إدارية، فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص، فإن هذا الإجراء له أثر موقف، ويتم تجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره واعتباره كأنه لم يكن لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة، ويرتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري⁴.

¹ - المادتين 800-801، القانون 08-09 السابق الذكر

² - المادة 900 مكرر 1 إلى مكرر 9 من القانون 13/22.

³ - المادة 902 من القانون 13/22.

⁴ - على خوجة خيره، المرجع نفسه، ص07.

أولاً : آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف محل النزاع، وينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق الحجية، ولا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدوره وعلى اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات¹

ثانياً : آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي².

¹ - وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير قسم حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 2014/2013 ص 84

² - اورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير ، قسم الحقوق ، تخصص مسؤولية مهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسة، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012، ص 233

خلاصة الفصل الثاني

إن النظام الأساسي للملكية العقارية يشكل قاعدة من القواعد الأساسية لكل مجتمع لأنه يضمن الاستقرار والاستمرارية، كما تعد مسألة النظام العقاري أساسية كذلك بالنسبة لأي سلطة مهما كان نوعها، لذا فإنه إقامة مسح عام للأراضي كنظام عقاري حتما من تحديد وضعية الأملاك العقارية.

من أجل ذلك بات من الضروري الاهتمام بموضوع الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة وتسليم سنداتهما، والتعرف المسبق على هذه الملكية والحقوق العينية العقارية الواردة عليها، لإنجاح عملية العقارية واستقرار الملكية العقارية، وبعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة تعريف للعقار والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة، وعليه، يعتبر الدفتر العقاري منتج نظام الشهر العيني ويجب أن يستمد منه خصائصه ومميزاته من قوة ثبوته وحجية وقدرة على تطهير التصرفات القطعية على الملكية، إلا أن المشرع لم يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، وهذا يقلل من أهمية نظام الشهر العيني، ويؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلاد وضعف درجة الائتمان العقاري إذ يبقى المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد مما خول المشرع الجزائري عدة طرق من أجل إلغاء الترقيم العقاري .

خاتمة

في ختام هذه الدراسة، يتبين أن الترقيم العقاري يشكّل إحدى الدعائم الأساسية التي يعتمد عليها النظام القانوني الجزائري في إثبات الملكية الخاصة للعقارات، ضمن توجه الدولة نحو تحديث المنظومة العقارية وضمان الأمن القانوني والمعاملاتي. وقد أظهر التحليل أن المشرع الجزائري، من خلال الأمر رقم 74-75، قد أرسى إطاراً قانونياً متكاملًا لترقيم العقارات وإدراجها في السجل العقاري، بما يمنحها حجية رسمية تُعدّ أقوى وسيلة لإثبات الملكية. ويتبين أن هذا النظام يُمثل حجر الزاوية في مجال إثبات الملكية الخاصة للعقارات، وذلك من خلال ما يوفره من ضمانات قانونية وشفافية في تحديد وضعية العقار وهوية مالكه. فقد أقر المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74-75 ومجموعة من النصوص المكملة له، نظامًا متكاملًا يقوم على المسح العقاري وإعداد السجل العقاري، وهو ما يُضفي على الملكية صفة القطعية والحجية في الإثبات، مما يحدّ من النزاعات العقارية ويعزز الأمن القانوني.

غير أن التطبيق العملي لهذا النظام يواجه عدة إشكاليات تقنية وقانونية، أهمها تعقيد الإجراءات، ضعف التنسيق بين الجهات الإدارية المختصة، نقص الكفاءات التقنية، والتراكم التاريخي للعقارات غير المرقمة، ما يُضعف من فعالية هذا النظام ويُعيق دوره في الحد من النزاعات العقارية، ويكشف عن مجموعة من الإشكالات التي تعيق فعالية هذا النظام، من بينها البطء في وتيرة عمليات المسح، وتعقيد الإجراءات، ووجود مناطق لا تزال خارج التغطية العقارية، إضافة إلى ضعف التنسيق بين الإدارات المعنية ونقص التوعية لدى المواطنين بأهمية ترقيم ممتلكاتهم العقارية. هذه العراقيل تحد من تحقيق الغايات التي وُضع من أجلها نظام الترقيم العقاري، وتُظهر الحاجة إلى مراجعة آليات تطبيقه وتطويرها بما يتلاءم مع المستجدات التشريعية والتكنولوجية.

وبناءً على ما توصلنا إليه من نتائج، تقترح الدراسة جملة من التوصيات وإقتراحات التي يمكن أن تسهم في تعزيز نجاعة الترقيم العقاري في الجزائر، وهي:

أولاً : التوصيات :

- تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالترقيم العقاري، لتشجيع المواطنين على إيداع طلباتهم وتقنين ممتلكاتهم.
- تسريع وتيرة عمليات المسح العقاري وتوسيع نطاقها لتشمل كل المناطق، خصوصاً المناطق الريفية التي تعرف كثافة في العقارات غير المرقمة.
- تعزيز التنسيق المؤسسي بين مديرية مسح الأراضي، والبلديات، لتفادي تضارب البيانات وتكرار الإجراءات.
- رقمنة النظام العقاري وتحديث قواعد البيانات، مع إنشاء منصة إلكترونية وطنية موحدة تمكّن من تتبع وضعية كل عقار بدقة وشفافية.
- تكثيف الحملات التوعوية للمواطنين حول أهمية الترقيم العقاري وارتباطه بحماية الملكية الخاصة وضمان الحقوق.
- مراجعة النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة، بما ينسجم مع التطورات الحديثة ويواكب المعايير الدولية في إدارة الأراضي والعقارات.

ثانياً : اقتراحات:

- إعادة النظر في الإطار التشريعي للترقيم العقاري، من خلال تعديل وتحسين الأمر 74-75 بما يتلاءم مع التحولات القانونية والتكنولوجية الحديثة، وبما يضمن إزالة التعقيدات الإجرائية الحالية.
- إطلاق برنامج وطني استثنائي لترقيم العقارات غير المرقمة، خاصة في المناطق الريفية والضواحي، مع توفير الموارد البشرية والتقنية الكافية لذلك.

- إدماج نظام الترقيم العقاري ضمن سياسة التحول الرقمي، عن طريق إنشاء قاعدة بيانات عقارية موحدة ومؤمنة، تتيح الولوج السريع للمعلومات وتحد من حالات التلاعب أو التكرار.
 - توسيع نطاق التكوين والتأهيل لفائدة الموظفين المعنيين بعمليات الترقيم والمسح العقاري، خاصة على مستوى المحافظات العقارية والبلديات.
 - اعتماد مبدأ الشباك الوحيد لتقليص المدة الزمنية والجهد المبذول في إجراءات الترقيم العقاري وتقييد الحقوق العينية بالسجل العقاري.
 - استحداث آليات رقابية فعالة لضمان الشفافية والمصادقية في إجراءات الترقيم، وتفاذي حالات الفساد الإداري التي قد تؤثر على صحة البيانات العقارية.
 - إطلاق حملات إعلامية وطنية دورية لتعريف المواطنين بأهمية الترقيم العقاري في إثبات الملكية، وتشجيعهم على تسوية أوضاعهم القانونية.
 - تشجيع البحث العلمي الجامعي في مجال القانون العقاري والرقمنة العقارية، وربط التكوين الجامعي باحتياجات الإدارة العقارية الميدانية.
- وبذلك، فإن تطوير نظام الترقيم العقاري في الجزائر لا يُعد مسألة قانونية فقط، بل هو ضرورة تنموية واستراتيجية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وحماية الملكية الخاصة، وبناء ثقة حقيقية بين المواطن والدولة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

الدستور

- الدستور الجزائري لسنة 1989 ، منشور بموجب الأمر رقم 89-18 مؤرخ في 28 فيفري 1989 يتعلق بنشر نص الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 23 فيفري 1989، جريدة رسمية عدد 09 مؤرخ في 01 مارس 1989، ملغى .

-الدستور الجزائري لسنة 1996 ، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-436 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخ في 28 نوفمبر 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 25 مؤرخ في 04 أبريل 2002، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 63 مؤرخ في 16 نوفمبر 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخ في 07 مارس 2016.

-الدستور الجزائري الصادر في 1 نوفمبر 2020 ،بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 . 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 ،المتعلق بإصدار التعديل الدستوري والمصادق عليه في الاستفتاء.

1 - القوانين

- القانون رقم 08/24 المؤرخ في 24/11/2024 يتضمن قانون المالية لسنة 2025 ، ج.ر. ع 84 ، الورخة في 26/12/2024.

- قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022.
- قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالقانون رقم 2014 المؤرخ في 30/12/2014 ، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 31/12/2014.
- القانون 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 78 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 2014.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ج. ج العدد 21 الصادرة بتاريخ 32 أبريل 2008.
- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2008 يعدل ويتم الأمر - المؤرخ في 26 اوت 1975 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عدد 31.
- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق وتحديد قواعد ممارستها، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 22 فبراير 2006.
- القانون رقم 88-27 المؤرخ في 12 يوليو 1988، المتعلق بتنظيم مهنة الموثق. الجريدة الرسمية، العدد 28، 13 يوليو 1988 .
- القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض و صدر القانون رقم 90-91 المؤرخ في 14 نوفمبر 1990 المتعلق بالنقد والقرض المعدل بالقانون 09/23 المؤرخ في 21/06/2023 يتضمن القانون النقد والمصرفي، ج.ر ، عدد 43 ، المؤرخة في 27/06/2023.

- قانون الأسرة رقم 84 - 11 المؤرخ في 09 / 06 / 1984 ، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 12 / 06 / 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، المعدل والمتمم للقانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 6 مارس 2005.
- القانون 843-2009 المؤرخ في 04 فيفري 1984 ، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 06 المؤرخة في 07 فيفري 1984.
- القانون رقم 83-10 المؤرخ في 25 جوان 1983، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983. الجريدة الرسمية، العدد 27، 28 جوان 1983.
- القانون رقم 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18 / 11 / 1990 ، الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادرة بتاريخ 18 / 11 / 1990.

2-الأوامر

- الأمر 95 - 26 المعدل والمتمم للقانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 27 / 09 / 1995.
- الأمر رقم 91 - 10 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في 27/04/1991، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 05/08/1991؛ المعدل والمتمم بالقانون 01 - 07 المؤرخ في 22 / 05 / 2001 الجريدة الرسمية، العدد 29، الصادرة بتاريخ 05/23/2001.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني الجزائري - جريدة رسمية عند 78 المؤرخ في 30-09-1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-2005 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتضمن تعديل الأمر 75 58 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية العدد 31 الصادر في 13 ماي 2007

- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عند 92 صادرة في 18 نوفمبر 1975 .
- الأمر 70 - 91 المتضمن تنظيم التوثيق المؤرخ في 15/12/1970 ، الجريدة الرسمية ، العدد 107، الصادرة بتاريخ 1970/12 /25.

3- المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 18 أكتوبر 2021.
- المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 6 جوان 2021، يحدد كفاءات إعداد عقود الامتياز المتعلقة بالأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 42، الصادرة بتاريخ 6 جوان 2021.
- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة الجريدة الرسمية العدد 15 ، المؤرخة سنة 1973
- المرسوم التنفيذي رقم 01-101 المؤرخ في 5 ماي 2001، يتضمن تنظيم مصالح إدارة الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، الصادرة بتاريخ 6 ماي 2001.
- المرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بأعداد مسح الاراضي العام ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ،لسنة 1976 .
- المرسوم رقم 76-163 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

- المرسوم رقم 76/365 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، صادرة في 30 أبريل 1976.
- المرسوم رقم 82-500 المؤرخ في 22 ديسمبر 1982 المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 55، سنة 1982.
- المرسوم التنفيذي 95-65 المؤرخ في 15 فيفري 1995 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، عدد 15 المؤرخة في 19 مارس 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي : 92/63 المؤرخ في 12 فيفري 1992 ، ج ر ، عدد 13، 1992 .
- المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج. د. ج. ج. العدد 04 الصادرة بتاريخ 20 جانفي 1993.
- المرسوم التنفيذي 21-116 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 21 المؤرخة في 18/03/1992.
- المرسوم رقم 92/134 المؤرخ في 7 أبريل 1992، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 8 أبريل 1992.
- المرسوم 92-14 المعدل والمتمم للمرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 07 أبريل 1992 العدد 26، سنة 1992.

- وزارة المالية - مديرية أملاك الدولة، دليل المسح العام للأراضي، الجزائر، الطبعة الرسمية، 2021.

- وزارة المالية - المديرية العامة للأملاك الوطنية، دليل التقييم العقاري، الجزائر، 2022.

4- المراسيم التشريعية

- المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993. الجريدة الرسمية، العدد 4، 20 جانفي 1993.

5 - القرارات

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1443 الموافق 11 يوليو سنة 2022 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم جريدة رسمية عدد 59 مؤرخة في 08/09/2022.

- القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 المتضمن التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية و لمفتشيات أملاك الدولة، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 38 المؤرخة في 14/08/1991. الملغى بالمرسوم 393/21 السابق الذكر والقرار الوزاري المشترك الصادر في 11 جويلية 2022 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية املاك الدولة وللمحافظة في اقسام وصلاحيات كل قسم -جريدة رسمية عدد 59 مؤرخة في 08/09/2022.

- القرار الصادر عن الغرفة المدنية المؤرخ في 16/03/1994، ملف رقم 10800 المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1995، ص 80.

- القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية ، جريدة رسمية، العدد 20، مؤرخة في 26 مارس 1999.

6 - التعليمات

- التعليمية 4300 أحكام الجديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025 - تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير اثناء اشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ.
- تعليمية جديدة تحت رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018 ،متعلقة بتسوية العقارات الغير المطالب بها أثناء أشغال المسح .
- التعليمية رقم 11387، المؤرخة في 19 نوفمبر 2012، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية
- التعليمية رقم 10787 ، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحة المؤرخة في 29 نوفمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2007 المتعلقة بتسوية العقارات التي لها سندات مشهورة.
- تعليمية رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03/05/2003 المتعلقة بتسوية حساب المجهول.
- التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 ضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري. صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.

ثانيا : المراجع

1 - معاجم

- المطبعة الكاثوليكية، معجم المنجد الأبجدي، الطبعة الثالثة، دراسة المشرق، لبنان، 1986.

2 - المؤلفات

أ - العامة

- فؤاد البكري، المسح الطبوغرافي وإجراءاته التطبيقية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2017.
- محمود حجازي، أسس المساحة وتطبيقاتها في التخطيط العمراني، دار الفكر العربي، القاهرة، 2016.
- بوضياف عمار ، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دراسة تشريعية وفقهية دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2009.
- محمد حسن قاسم، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2003.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية (الملكية وأسباب كسبها)، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الحقوق العينية العقارية، الجزء التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- معوض عبد التواب السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي القاهرة، 1988.
- عوابدي عمار النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري نظرية الدعوى الإدارية، الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، الجزائر، 1998.
- عوابدي عمار ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 1999 .

- عبد الحق قوده التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية .
- ب - الخاصة**
- عبد الكريم زروقي، التحفيظ العقاري والمسح العام في القانون الجزائري، دار النخلة، الجزائر، 2020.
- خالد زروق، مفاهيم حديثة في إدارة الأراضي والعقار، دار العلوم للنشر، القاهرة، 2020.
- سعيد بوشعالة، الترقيم العقاري وأثره في تثبيت الملكية العقارية، دار الجامعي، الجزائر، 2019.
- عبد الحميد بن طاهر، نظام السجل العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2018.
- محمد حسنين، النظام القانوني للملكية العقارية في القانون المدني والتشريعات الخاصة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018.
- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2015.
- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى الجزائر، 2013.
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2011 .
- عبد الله أوهاببية، القانون العقاري في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 2 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2008.

- حمدي باشا عمر القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، دار هومة - سنة 2005.
- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء ، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2004.
- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر 2003.
- رمول خالد المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري قصر الكتاب البلدية، الجزائر، 2001.
- عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية 1992.
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طبعة 3 ، دار هومة ، الجزائر.
- مدحت الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي.

3 - الرسائل والمذكرات العلمية

أ - رسائل دكتوراه

- جديلي نوال، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، رسالة دكتوراه علوم القانون ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، سنة 2017.
- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014.

- ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.

ب - رسائل ماجستير

- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير ، تخصص القانون الخاص كلية الحقوق جامعة الجزائر ،1، 2014.

- وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير قسم حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 2013/2014.

- صرادوني رفيقة ، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، قسم الحقوق ، تخصص قانون الإجراءات الإدارية كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2013/2014.

- اورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير ، قسم الحقوق ، تخصص مسؤولية مهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.

- بن عمارة زهرة دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011.

- بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر ، مذكرة ماجستير قسم حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة باجي مختار ، عنابة 2010/2011.

- بوزيتون عبد الغني المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري مجامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة 2008/2007.
- مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة سعد دخلب البليدة، 2007.
- سماح ورتي، المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر 2006.
- أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة سعد دخلب، البليدة، 2001-2000.
- حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري رسالة ماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000.

ج - مذكرات ماستر

- خلايفية نوري بولعسل سعد المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945 ،قالمة 2017-2018.
- قادري ميلود و هميسي اسلام ترقيم السجل العقاري منازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص منازعات إدارية كلية الحقوق جامعة 08 ماي 1945 ،قالمة، الجزائر، 2017.
- سفيان العلمي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2016/2015.

- قرسا سمروة ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري، جامعة تبسة 2016/2015.
- كبابي شرف الدين ، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2016/2015.
- شوابية أمال زرقان مروى الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري مذكرة لنيل درجة ماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة، 2016.
- عماري فوزية، بوبعاية مريم الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قسم قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2015.
- مساوي وهيبية، تيغيلت فطيمة، مسؤولية المحافظ العقاري مذكرة لنيل درجة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2013/2012.

د - المقالات

- محمد الصالح بلقاسم، "دور المسح العقاري في تسوية الأراضي"، مجلة الحقوق العقارية، العدد 6، جامعة الجزائر، 2021 .
- بواشري بلقاسم، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممنوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، 2019.
- فتيحة قروش، مفهوم الشهر العقاري وأثره في حماية الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، العدد 3، 2019.

- نوال بن خلاف، النظام القانوني للشهر العقاري في ظل القانون 07-02، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 14، 2015.
- توفيق بوشنافة، التقييم العقاري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 2، 2015.
- قسوري فهيمة ، شهر الدعوى والأحكام القضائية العقارية ، مجلة المنتدى القانونية، العدد 7، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، أبريل 2010.
- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر بسكرة. جوان 2005.
- عمار بوضياف المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر . مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية صادر عن المركز الجامعي الديح العبسي عبسة أبريل 2006 .
- كنانة محمد ، النظام القانوني للدفتر العقاري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف عدد الخامس جويلية 2007

ثالثا : المواقع الإلكترونية :

-<https://ar.wikipedia.org/wiki.3>

رابعا : المراجع باللغة الفرنسية

- Jean-Paul Nicolas, Le Cadastre et la Numérotation Foncière, Éditions Techniques, Paris, 2015.
- Jean-Yves Pirlot, Introduction to Land Surveying, Elsevier, 2015.
- André Ducret, Méthodologie du Cadastre et du Remembrement, Presses Universitaires de France, 2014.

- Jean - Urbaline Droit Administratif. Dalloz. 22 Edition.2008.
- MAZAUD, Leçons de droit civil, 13, sûretés et publicité foncière, 6 édition, France 1988.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأماكن الوطنية
مديرية مسح الأراضي واكتفط العقاري لولاية المسيلة

تعليمة

يجب على المواطنين تقديم الوثائق التالية :

من أجل إستخراج الوثائق المسحية : CC12-CC6
الزامية تقديم :

- 1- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية .
- 2- مخطط الموقع + مخطط الكتلة .
- 3- وصل حقوق المستخرج .

من أجل إستخراج المخطط المسحي : CC15
الزامية تقديم :

- 1- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية .
- 2- قسمة تحتوي على مراجع المسح صادرة عن المحافظة العقارية أو نسخة من دفتر العقاري .
- 3- وصل حقوق المستخرج .



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية



المديرية العامة للأموال الوطنية

لمديرية الجمهورية للأموال الوطنية لتأجير
مديرية مسح الأراضي واكتظاظ العقاري لولاية.....

استمارة معلومات

طلب تسوية عقار في إطار أحكام المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025

التعليمة رقم المؤرخة في

(رقم الملف:/.....)

الطالب :

الاسم/أو التسمية الاجتماعية: / اللقب:

تاريخ و مكان الأزيداد :

رقم التعريف الوطني NIN/رقم التعريف الجبائي NIF :

العنوان:

الهاتف :

الوكيل (عند الاقتضاء) :

الاسم: / اللقب: / اسم الأب:

تاريخ و مكان الأزيداد :

تاريخ و رقم الوكالة :

محضر الوكالة :

الهاتف :

تعين العقار :

البلدية : / القسم : / مجموعة الملكية : / رقم الحصة :

الحي أو المكان المسمى:

طبيعة العقار :

كلية العقار

جزء من العقار

طبيعة التسمية :

الوثائق المقدمة :

المادة 223 من قانون العقوبات : كل من تحصل بغير حق على إحدى الوثائق المبينة في المادة 222 أو شرع في الحصول عليها سواءا بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو إقرارات كاذبة يعاقب بالعس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 500 إلى 5.000 ديناراً.

الإمضاء و الختم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية



المديرية العامة للأموال الوطنية
لمديرية الجمهورية للأموال الوطنية لولاية
مديرية مسح الأراضي و احتفظ العقاري لولاية.....

وصـ ل إيداع

تسوية عقاري إطار المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025

التعليمة رقم المؤرخة في

رقم الملف : /

الاسم أو التسمية الاجتماعية: / النقب:

العنوان:

الهاتف:

يطالب بتسوية العقار الكائن بـ:

البلدية: / القسم: / مجموعة الملكية رقم: / رقم القطعة:

الشارع أو الحي المسى:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي:

تاريخ إيداع الطلب: / /

ختم المصلحة

الملحق الثاني : تعلية ضياع دفتر

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية وه
رقم وم/ع و

الجزائر، في 19 OCT. 2017

امدير العام للأموال الوطنية

إلى

السيدات و السادة مدراء الحفظ العقاري
كل الولايات

10635

الموضوع: حالة ضياع الدفتر العقاري. إجراءات التكفل
المرفقات: إستمارة نموذجية

لقد طرح على الإدارة المركزية مسألة ضياع الدفتر العقاري، أين يجد صاحب الحق أو من يمثله قانونا، في بعض الحالات، صعوبة في إحضار وثيقة التصريح بالضياع لعدم، لا سيما، توفره على مراجع الدفتر العقاري، مما تمكنه في ما بعد من المطالبة لدى المحافظة العقارية و الحصول على دفتر عقاري آخر بدله، طبقا لأحكام المادة 52 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1963، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

في هذا الصدد، ينبغي الإشارة إلى أن أحكام المادة 52 المذكورة أعلاه، لم تنص صراحة على إحضار وثيقة التصريح بالضياع السالفة الذكر، غير أنه قد جرت العادة لدى مصالح الحفظ العقاري طلب هذه الوثيقة التي قد تجد تبريرها في مساعدة المعني من طرف مصالح الأمن في الحصول على الدفتر العقاري الضائع قبل لجونه إلى المحافظة العقارية للمطالبة بالحصول على نسخة ثانية.

إن الدفاتر العقارية أصبحت في الأونة الأخيرة تعد و تسلم بكثرة نتيجة قيام المحافظين العقاريين بإجراء عملية الترقيم العقاري إثر إبداع وثائق مسح الأراضي التي هي في تزايد مستمر لتكريس عملية الانتقال من النظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، و هو ما يفسر تداول الدفاتر العقارية جراء المعاملات العقارية و التي قد تكون عرضة للضياع بعد تسليمها لأصحابها، مما يضطر هؤلاء للمطالبة بتسليمهم دفاتر عقارية جديدة (مستخرجات).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية لولاية:

المحافظة العقارية لـ:

نموذج

تصريح بضياع دفتر عقاري

إطار مخصص للمحافظة العقارية

دفتر عقاري رقم: مسلم بتاريخ:

بلدية: قسم رقم:

مجموعة الملكية رقم: قطعة رقم:

المساحة:

إمضاء المحافظ العقاري

إطار مخصص للمالك

أنا المعضي أسفله، السيد(ة): (1)
المولود (ة) بتاريخ من جنسية
ساكن بـ المهنة الممثل القانوني لـ (2)

أصرح بضياع الدفتر العقاري الواردة مراجعه أعلاه، عملا بنص المادة 52 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

إمضاء المعني

كل تصريح كاذب سيعرض صاحبه للعقوبات المنصوص عليها قانونا.

(1) في حالة الوكالة يكتب اسم الوكيل، وفي حالة المالك شخص اعتباري يكتب اسم الممثل القانوني.

(2) مخصصة لإدراج اسم الشخص الاعتباري مالك العقار.

الملحق الثالث : تعليمة والمادة 47

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DES DOMAINES
DE LA WILAYA DE :

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية
مديرية أملاك الدولة
لولاية :

في :

رقم : / م أ د /

شهادة الدفع بالتقسيم لمبلغ فارق المساحة (المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011)

أنا المعضي أسفله السيد مدير أملاك الدولة لولاية :

- بناء على أحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

- بناء على التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتضمنة كيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات سندات الملكية و التياسات المساحية .

- بناء على التعليمة رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03 المتعلقة بالتكفل بفوارق المساحة في جانبه التقييمي .

- بناء على التعليمة رقم 10541 المؤرخة في 2011/10/24 المتعلقة بالتخفيضات لفئة المجاهدين و ذوي الحقوق .

- بناء على محضر التقييم المؤرخ في : تحت رقم : المصادق عليه من طرف مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية المحدد لقيمة فارق المساحة : دينار جزائري دج المبلغ للمعني .

- بناء على الطلب المقدم من طرف : المؤرخ في : المتضمن الرغبة في دفع قيمة فارق المساحة على أقساط المتعلقة بالعقار الكائن (العنوان الكامل) :

الذي يحتوي على مراجع المسح الآتية :

- ✓ مجموعة الملكية رقم :
- ✓ القسم رقم :
- ✓ لبلدية :

- نظرا لجدول التقسيط المعد بتاريخ :

- بناء على التسديد الأولي المقدر بـ : دج ، حسب وصل الدفع رقم : المؤرخ في :

أشهد أن العقار المسالف الذكر غير قابل للتنازل إلى غاية الدفع الكلي للمبلغ المستحق لفائدة الخزينة على المحافظ العقاري أن يدرج هذا الشرط ضمن البطايقية العقارية و دفتر العقاري الخاصين بالعقار المسالف الذكر .

مدير أملاك الدولة لولاية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
AGENCE NATIONAL DU CADASTRE
DIRECTION DU CADASTRE
DE LA WILAYA DE

وزارة المالية
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
مديرية مسح الأراضي
لولاية

..... في :

رقم : / م أ /

السيد

المسيد :

لقد أبرز القياس العقاري الذي تشغلونه بموجب العقد الإداري المشهر (تاريخ :

مجلد : رقم :) ، و الحامل مراجع مسح الأراضي الآتية :

- بلدية :

- قسم رقم :

- مجموعة الملكية رقم :

أن المساحة الفعلية للوعاء العقاري ، التابع للدولة في الأصل ، تقدر حسب القياس المسحي بـ م² ،
بينما العقد الذي بحوزتكم ، المذكور أعلاه ، يشير إلى م² و بالتالي فإن المساحة الزائدة تقدر بـ
..... م² .

و عليه ، يشرفني إعلامكم أن أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 تمنح لكم إمكانية شراء المساحة
الزائدة ، السالفة الذكر .

لذا ، لكم أن تتقدموا بطلب شراء المساحة الزائدة إلى مديرية أملاك الدولة لولاية ،
الكانن مقرها بـ ، باستعمال الإستمارة المرفقة طيه .

تقبلوا ، (سيدي ، سيدتي) ، عبارات التقدير .

الإمضاء

(ملحق 1)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في : 2009/08/19

وزارة المالية
المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم : 8987 / و م ع / أو م ع م أ م أ ت ع .

الس /

السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

السادة مديري الحفظ العقاري

السادة مديري أملاك الدولة

بالتبليغ الي :

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري

الموضوع : مسح الأراضي - فارق المساحة - حالة الوضعيات المعايينة قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 .

المرجع : التعليمات رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 .

تلقت الإدارة المركزية عدة تساؤلات حول كيفية التعامل من جهة ، مع الوضعيات العقارية التي تم ملاقاتها أثناء عمليات إعداد المسح العام للأراضي ، قبل صدور أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 ، و التي يبيّن ، في ما يخص عقارات ، كانت ملكا للدولة في الأصل ، فروق من حيث المساحة تزيد عن 20/1 بين ما تمت معايينته بالأمكنة و ما ورد في عقود التنازل الإدارية و المشهورة بالمحافظة العقارية ، و من جهة أخرى ، مع الحالات التي لوحظت خلال الفترة الممتدة ما بين 2005/01/02 تاريخ دخول حيز التنفيذ أحكام المادة 47 ، و 2008/11/29 تاريخ صدور التعليمات المشار إليها بالمرجع .

في هذا الصدد ، يشرفني أن أذكر أن التعليمات المحتواة ضمن المذكرة المشار إليها بالمرجع تتعلق بكيفية معالجة الوضعيات العقارية موضوع عمليات مسح الأراضي العام و التي تتميز بوجود فروق من حيث المساحة ، نتيجة سواء توسيع (Empiètement) و التي تخضع لأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 ، أو خطأ يقع على عاتق الإدارة ، أو أيضا تلك المتعلقة بعقارات لا تعود أصل ملكيتها للدولة .

إن مسألة معالجة الحالات التي تم ملاقاتها قبل صدور قانون المالية لسنة 2005 ، لا يستدعي الأمر التطرق إليها ، حيث تم الإشارة إلى تاريخ بداية التكفل بالحالات التي تدخل في إطار أحكام المادة 47 المذكورة أعلاه ، المحدد قانونا ابتداء من 2005/01/02 ، بالنسبة لوثائق المسح المعدة منذ هذا التاريخ ، و كذا الوثائق المعدة من قبل تاريخ صدور القانون غير المصادق عليها من طرف لجنة المسح عند تاريخ 2005/01/02 .

بالنسبة للعقارات المماثلة و التي تم إيداع وثائق المسح الخاصة بها بالمحافظة العقارية ، خلال الفترة الممتدة ما بين 2005/01/02 إلى غاية تاريخ صدور المذكرة المشار إليها بالمرجع ، فإن التكفل بها يكون بسعي من المحافظ العقاري ، حيث يتعين على هذا الأخير إبلاغ مصلحة أملاك الدولة عن كل الحالات المعنية بالفارق في المساحة كما سلف الذكر أعلاه و الخاصة فقط بالعقارات التابعة أصلا للدولة .

إذ يتعين على مصالح أملاك الدولة الخروج إلى الميدان لمعرفة في ما إذا كانت المساحة الزائدة ناجمة عن توسع أو خطأ إداري .

في كلتا الحالتين ، تطبق التعليمات المحتواة في المذكرة السالفة الذكر ، لتحديد السعر الواجب دفعه و الإجراءات اللاحقة له .

المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : محمد بن مرادي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
AGENCE NATIONAL DU CADASTRE
DIRECTION DU CADASTRE
DE LA WILAYA DE

وزارة المالية
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
مديرية مسح الأراضي
لولاية

..... في :

رقم : / م / أ /

الس /
المسيد مدير أملاك الدولة
لولاية

الموضوع : فارق في المساحة بزيادة تتعدى 20/1 ، يتعلق بعقار ممسوح ، ملكا للدولة في الأصل .
المرجع : المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 .

يشرفني إعلامكم أنه أثناء إجراء عمليات مسح الأراضي العام بإقليم بلدية : ،
كشفت قياس العقارات ، التابعة للدولة في الأصل ، و المذكورة في الجدول أدناه ، عن وجود فارق في المساحات ،
بالزيادة ، تفوق النسبة المسموح بها .
و عليه ، فقد تم إعلام الأشخاص المعنيين ، المذكور أسمائهم في الجدول أدناه بالإمكانية التي تتيحها لهم أحكام
المادة 47 المشار إليها أعلاه ، لشراء المساحة الزائدة .

القسم	مجموعة الملكية	المالك	المساحة حسب العقد الإداري (بالمتر المربع)	المساحة حسب القياس المسحي (بالمتر المربع)	المساحة الزائدة (بالمتر المربع)

الإمضاء

(ملحق 2)

الملحق رابع : نموذج

استخراج نسخ من البطاقات العقارية					
<p>عندما تطلب نسخة من البطاقة العقارية في المحافظة العقارية يجب أن تكون النسخة مُصوّرة من الأمام و الخلف (Recto-Verso) حتى ولو لم تكن أية معلومات مدونة على خلفها</p> <p>ذلك أن خلفية البطاقات العقارية بها جداول مخصصة لمعلومات هامة تتمثل في مراجع الإمتيازات و الأعباء و الرهون و الإرتفاقات المحتملة على العقار و الصورة الخلفية للجداول الفارغة تكون دليلا و حجة على أن العقار خالٍ من الإمتيازات و الأعباء و الرهون و الإرتفاقات المحتملة عليه</p> <p>للعلم أن عدد أنواع البطاقات العقارية الموجودة في السجل العقاري خمسة :</p>					
ملاحظات	النظام	لونها و حجمها	الجهة الخلفية	الجهة الامامية	تسمية البطاقة
تلخص الممتلكات والتصرفات على العقارات		بيضاء A5			البطاقة الأليجية FICHE ALPHABETIQUE
تنشأ للعقارات الحضرية الممسوحة وغير المسسوحة	عيني و الذي يحل محل النظام الشخصي كلما تمت عمليات مسح الأراضي إلى أن ينقرض النظام الشخصي نهائيا	حمراء أو بنفسجية A3			البطاقة العامة الحضرية FICHE GENERALE URBAINE
		خضراء A3			البطاقة الخاصة الحضرية FICHE PARTICULIERE URBAINE
تنشأ للعقارات الريفية الممسوحة		صفراء A3			بطاقة قطع الأراضي FICHE PARCELLAIRE
تنشأ للعقارات الريفية غير المسسوحة	شخصي	بنينة A3			البطاقة الشخصية FICHE PERSONNELLE

ملاحظات :

A5 = 21 سم × 14,85 سم ، A3 = 42 سم × 29,7 سم

البطاقة الأليجية : تلخص الممتلكات والتصرفات على العقارات الحضرية المسسوحة وغير المسسوحة والريفية المسسوحة ، والمعلومات الخلفية تنممة للمعلومات الامامية .

خلفية البطاقات : العامة الحضرية و الخاصة الحضرية و **قطع الأراضي** لها نفس الشكل و نفس الجداول ، والمتعلقة بالإمتيازات والأعباء و الرهون و الإرتفاقات المحتملة على العقار .

بطاقة قطع الأراضي : مخصصة للعقارات الريفية المسسوحة .

البطاقة الشخصية : البطاقة الوحيدة في النظام الشخصي للعقارات الريفية غير المسسوحة و تفقد حدائتها و تارشيف بعد مسح كل العقارات المدونة عليها ، و المعلومات الخلفية تنممة للمعلومات الامامية و خلافا للبطاقات العينية (العامة الحضرية و الخاصة الحضرية و قطع الأراضي) فالأعباء و الإمتيازات و الرهون تدون على يعين العقار المعين في كلا الجهتين و ليس في الخلفية فقط

COMMUNE :

Section :

Lieu de propriété N° :

Lieu dit :

Contenance cadastrale :

I - DESIGNATION DE L'LOT DE PROPRIETE

1- رقمين موزعة المساحة 2

المساحة (مساحة جوهية) :

فيلد créée le :

Dossier plan N° :

II - PROPRIETE

Formalités (document certifiant ou rattaché de propriété relatif à la condition personnelle)

Designation des propriétaires successifs

II - المساحة 2

OBSERVATIONS

Identité	Condition personnelle	OBSERVATIONS
<p>تاريخ</p> <p>مات زكريا بن محمد بن عبد الله الكوازيه</p> <p>08 - 08 - 1999</p> <p>مات ابو طا</p>		

الملحق الخامس :نموذج دفتر عقاري العادي والالكتروني



دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

ولاية : _____

المحافظة العقارية

CONSERVATION FONCIÈRE

DE : _____

دفتر عقاري

LIVRET FONCIER

رقم : _____

بلدية : _____

المنطقة : _____

الحي : _____

مكان الشكور : _____

الشارع و الرقم : _____

قسم : _____

مجموعة ملكية رقم : _____

سعة المسح : _____

رقم القطعة : _____ (إحداثيا - éventuellement)

ملاحظات عامة

- 1 - لا يمكن لغير المرصدين والإقائن التمسك من طرف مالك العقار أن يكون موجودا في المنطقة العقارية دون تلميز هذا العقار ويمكن أن يملك الإقهار بدون تلميز هذا العقار في جميع الأحياء الأخرى وبالخصوص في حالة المسح.
- 2 - غاية 30 يونيو هذا العقد رقم الأعداد جدول التوزيع لغير شهادة المسح يوقع عليها المحافظ في الإقرار VI المضمن لذلك.
- 3 - يمكن تسليم شهادة المسح متى فرأى.
- 4 - عندما يصبح العقار غير مملوك من قبل المالك مسددة التلميز منه الموقوف.
- 5 - لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر يعلق بعقد المسح إلا إذا شير لهذا في الوثائق العقارية.
- 6 - يجب على الأطراف أن تساهم بين الفترة لبدء التلميز في بيان على هذا العقد في تاريخ التسليم النهائي ولا تحرم من التلميز العقار بعد القانون في ميدان التوزيع.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

- 1 - Les actes notariés et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble aux fins de ne peuvent faire l'objet d'une publication au futur immatriculé sans la production du présent livret.
- 2 - Dans tout les autres cas, notamment en matière de saisie, le publieur peut être opéré sans présentation du dit livret.
- 3 - En conséquence, le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance accordé par le conservateur du titre VI ci-après.
- 4 - Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout égard.
- 5 - Les parties sont priées, lorsqu'elles retirent leurs fonds, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.
- 6 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble existant, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de la publication au futur immatriculé.
- 7 - Les actes doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par le loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de déchirer le papier annexé.

الملحق التاسع : نموذج وثائق المسح

CC 15

DIRECTION DU CADASTRE
DE LA WILAYA

Commune de :	
Section	
Lot N°	
Echelle	

Extrait du plan Cadastral



Contenances			
N°lot	ha	a	ca

Extrait certifié conforme au plan
Cadastral à la date du

P/Le Directeur

N° d'ordre du livre des recettes

Demandé par :

Imprimé par :

الإستبانه العامه المسجله العامه
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
محافظة المحرق العامه المسجله العامه
FICHE D'ENQUETE FONCIERE
 عامه / مسجله
 مملوكة / غير مملوكة

الاسم <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/>	رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/>	الاسم واللقب أو اسم الشركة للمالك الذي يملك على سجل المبيع Nom et prenom ou raison sociale du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale
رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/>	رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/>	رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/>
الطبيعية القانونية وأصل الملكية 1 - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE		
الطبيعة القانونية للملكية و مراجع التسجيل أو التوثيق 1.1 - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET RAISONS CAJSTRALES OU TOPOGRAPHIQUES		
ملك أو ملكية عامة BUN MILE OU PROPRIETE SAUVAGE	ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/> ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/> ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/>	ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/> ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/> ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/>
ملك أو ملكية عامة BUN D'EMANAI	ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/> ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/>	ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/> ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/>
ملكية عامة PROPRIETE SAUVAGE	ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/>	ملك <input type="checkbox"/> ملكية عامة <input type="checkbox"/>
أصل الملكية 1.2 - ORIGINE DE PROPRIETE		
المالك أو المالكين طبقاً للأسماء العائلية التي La propriété a été constituée ou constituée en vertu de la procédure suivante (1) :		
اسم الأب أو الجد أو الجد الأكبر Nom de l'aïeul ou l'aïeul ou l'aïeul le plus âgé (2) :		
رقم المالك أو رقم المالكين في حالة عدم وجود كلاً من الأسماء العائلية N° de groupe à inscrire si existe que le système matriciel :		
رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/>	رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/>	رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/>
رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/> رقم المالك <input type="text"/>		

1 - المالكين المسجلين في 1987 - المالكين المسجلين في 1987 - المالكين المسجلين في 1987 - المالكين المسجلين في 1987
 2 - المالكين المسجلين في 1987 - المالكين المسجلين في 1987 - المالكين المسجلين في 1987 - المالكين المسجلين في 1987

T7

ولاية :

بلدية.....

رئيس المجلس البلدي الشعبي بـ

إلى سـ (1)

الموضوع : تأسيس مسح الأراضي
العام

نتشرف باعلامكم أنه في إطار عمليات تأسيس مسح الأراضي العام الناص عليها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و الرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتغير و المتمم بالرسوم التنفيذية رقم 134-92 المؤرخ في 07 /04/ 1992، سينتقل تقني مسح الأراضي المعين من طرفنا إلى عين المكان يوم ابتداء من الساعة.....

لشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي الكائنة في (2)

يقع إجراء هذه العمليات وجوبا بمحضر الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة و لجاورين للملك المعني بالأمر أو بحضور من ينوب عنهم و عليه فأرجو منكم الحضور شخصيا أو بواسطة وكيلكم عند إجراء أعمال تقني مسح الأراضي حتى يمكن لكم،

(1) أن تقدموا له الرسوم و الخرائط و كل ما لديكم من الوثائق الأخرى التي قد تكون في حوزكم و التي تساعد على إجراء هذه العمليات.

(2) و أن تعطوا له جميع الإيضاحات اللازمة و أن تثبتوا له حقوقكم.

و نلفت خصوصا إنتباهكم إلى ضرورة حضوركم شخصيا أو بواسطة من ينوب عنكم في المكان و التاريخ المعين.

رئيس المجلس الشعبي
البلدي

(1) إن هذا الإستعداد يجب أن يرسل إلى الملاكين و ذوي الحقوق الثابتة الأخرى و لجاورين للملكية المعنية بها الأمر.
(2) جزء البلدية الذي مباشر تقني فيه أعمال التأسيس.

ولاية WILAYA

MINISTERE DES FINANCES

وزارة المالية

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE

البطاقة العقارية FICHE D'IMMEUBLE

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

للحالة الحضرية (1) Zone Urbaine (1)

للحالة الريفية (1) Zone Rurale (1)

I- REFERENCES CADASTRALES

بلدية COMMUNE: قسم SECTION:
جزء ملكية ILOT: قطعة أرض PARCELLE: قطعة LOT: عمارة BATTIMENT: سلم ESCALIER: حصة Q-PART:

II- CONTENANCES (2)

جزء ملكية ILOT: Ha: A: Ca: قطعة LOT: Ha: A: Ca:

III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

IV- PROPRIETE (1)

النسبة القانونية NATURE JURIDIQUE: ملك AMEUB: عام / خاص Privé / Publique
اسم الملكية ORIGINE de PROPRIETE: اجراء عقاري Procédure foncière
الطبيعة القانونية NATURE JURIDIQUE: ملك AMEUB: عام / خاص Privé / Publique
اسم الملكية ORIGINE de PROPRIETE: اجراء عقاري Procédure foncière

V- DROITS ET CHARGES

طبيعة Nature: لصالح au profit de:

VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESSEUR)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه الجملة سوى هوية الشريك في ذلك على الشيوع
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

VII- TITRE DETENU (5)

طبيعة Nature (4): الموضوع objet (5): اسم المبرر nom du rédacteur:
حرفي Religé le: نشري publié le: ع.ع. CF de: مجلد vol: عدد case:

مدة أو تاريخ الحوزة في حالة عدم وجود سند للملكية
تتمتع الممتلكات باسم معلوم
بالطبيعة الشخصية
الجماعية أو الفردية أو الوعائية أو العائلية أو العرفية...
في حالة وجود تعيين المالك أو المستفيد من جهة رسمية
التي هي سلطة أو سلطة رسمية أو سلطة قضائية أو سلطة إدارية...
تتمتع بوجوه التملك (عقد شراء، الوفاء، وقف، إلخ)
الطبيعية أو الوعائية (التعيين أو المصادرة القضائية أو الوفاء أو إلخ)

MINISTÈRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

Direction du Cadastre

Wilaya de

Référence

M.....

.....

.....

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous faire connaître que votre
demande d'extrait visée en référence n'a pu être satisfaite :

- M.....

inscrit à la matrice cadastrale de la commune

d.....(1)

- à défaut d'indication de la commune de.....

situation de..... immeuble(1)

- faute de précisions indispensables à l'identification

de..... ilot..... de propriété en cause et,

notamment, de.....

.....

.....

.....

Je vous serais très obligé de bien vouloir mentionner
ci-contre les renseignements nécessaires.

Veuillez agréer, M.....

l'assurance de ma considération distinguée.

A....., le 20..

Le Directeur

(1) Rayer la mention inutile.

الفهرس

إهداء

شكر

مقدمة	أ- و
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للترقيم العقارية	8
المبحث الأول : سير عملية مسح الأراضي	9
المطلب الأول : اجراءات البدء في عملية المسح العام	9
الفرع الأول: المرحلة التحضيرية	10
الفرع الثاني: المرحلة الميدانية	12
المطلب الثاني: نظام تأسيس السجل العقاري	14
الفرع الأول: تعريف السجل العقاري	15
الفرع الثاني: محتويات السجل العقاري	16
الفرع الثالث : إجراءات القيد في السجل العقاري	18
المبحث الثاني : الترقيم العقاري والهيئات القائمة عليه	20
المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري الفقهي و القانوني:	21
الفرع الأول : التعريف العام للترقيم العقاري	21
الفرع الثاني : أنظمة الترقيم العقاري	25
المطلب الثاني: الهيئات القائمة على عملية المسح العام والترقيم العقاري	52
الفرع الأول : مديرية المسح الأراضي والحفظ العقاري	52
الفرع الثاني : المحافظة العقارية والمحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة	55
الفرع الثالث: المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري	62
خلاصة الفصل الأول:	63

الفصل الثاني : الترقيم العقاري كوسيلة لإثبات الملكية الخاصة والآثار المترتبة عليه

73.....	
74.....	المبحث الأول : الآثار المترتبة عن عملية الترقيم العقاري.....
74.....	المطلب الأول : الدفتر العقاري وحجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة
74.....	الفرع لأول: مفهوم الدفتر العقاري.....
83.....	الفرع الثاني: أهمية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري.....
85.....	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على الدفتر العقاري.....
86....	الفرع الأول: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري
88.....	الفرع الثاني : الشروط القانونية المتعلقة بالعقار المتصرف فيه.....
91.....	المبحث الثاني: المنازعات الناجمة عن الترقيم العقاري (الدفتر العقاري)
92.....	المطلب الأول : المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري.....
92.....	الفرع الأول: أخطاء في القياس وحساب المساحات.....
97.....	الفرع الثاني : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ.....
102.....	المطلب الثاني : المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري.....
102.....	الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
110.....	الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري.....
112.....	خلاصة الفصل الثاني.....
114.....	خاتمة
118.....	قائمة المصادر والمراجع.....
134.....	الملاحق

ملخص مذكرة الماستر

يُعد الترقيم العقاري من الآليات القانونية المهمة التي تهدف إلى تحديد هوية العقارات وتثبيتها بشكل رسمي ضمن سجلات عقارية معينة. فهو يُسهم في تنظيم الملكية العقارية ويمنحها حماية قانونية، من خلال تحديد الموقع، والمساحة، والحدود الدقيقة لكل عقار. وتكمن أهميته في أنه يُعتبر وسيلة فعّالة لإثبات الملكية الخاصة، خاصة عند حدوث نزاعات أو مطالبات تتعلق بالحقوق العينية. كما يُساهم في تعزيز الشفافية العقارية وجذب الاستثمارات من خلال ضمان وضوح الوضعية القانونية للعقار.

الكلمات المفتاحية:

- 1 - الترقيم العقاري، 2 - الملكية الخاصة، 3 - السجل العقاري، 4 - الإثبات، 5 - العقار، 6 - الحقوق العينية.

Abstract of The master thesis

Cadastral registration is one of the key legal mechanisms designed to identify and officially record properties within updated land registries. It plays a vital role in organizing real estate ownership and provides legal protection by clearly defining the location, area, and boundaries of each property. Its significance lies in serving as an effective means of proving private ownership, especially in cases of disputes or claims involving property rights. Moreover, cadastral registration promotes real estate transparency and attracts investment by ensuring clarity in the legal status of properties.

Keywords:

- 1 - Cadastral registration, 2 - private ownership, 3 - land registry, 4 - proof, 5 - property, 6 - real rights.