

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية  
فرع: الحقوق  
تخصص: قانون إداري

رقم: .....

إعداد الطالب(ة):

(1) سلسبيل طاهري

(2) شمس بلعيد

يوم: 02 / 06 / 2025

## رقابة القاضي الإداري على الترقيم العقاري

### لجنة المناقشة:

عزري الزين	أستاذ تعليم عالي	جامعة محمد خيضر بسكرة	رئيسا
عبد سليمة	أستاذ مساعد	جامعة محمد خيضر بسكرة	مشرفا
مستاري عادل	أستاذ تعليم عالي	جامعة محمد خيضر بسكرة	مناقشا



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# الإهداء

من فطرة الندي إلى  
إهداء إلى روح جدتي الغالية،  
التي لم تكن جدة فقط، بل كانت أما و سندا و ملاذا.  
رحمتي جسدا، لكك تسكنين روحي كل يوم، وقلبي كل لحظة.  
كانت تنتظر لحظة تخرجني بفارغ الصبر، لكن الأقدار سبقته الفرحة.  
أهدي لكي هذا العمل لروحك الطاهرة، هذه المذكرة ليست مجرد كلمات بل امتداد لجميلك.  
رحمتك الله، و جعل مثواك الجنة.  
أريد أن أهدي هذا العمل إلى نفسي  
إلى من تحملت السمر و التعب، لكنها آمنت بنفسها واستمرت.  
أنا فخورة بك، و ما زال الطريق أمامك، فامضي بخطى واثقة، فأنت تستحقين كل ما هو جميل.  
إلى كل من ساندني، من دعمني بكلمة أو دعما لي بظهر خبيث.  
إلى عائلتي و كل من آمن بي، شكرا لكم فأنتم جزء من هذا الإنجاز.  
وإلى أستاذتي الفاضلة، التي لم تبخل علي بعلمها ووقتها  
شكرا لصبرك و تشجيعك و لكل حكمة زرعتها في طريقي،  
أهدي هذا العمل لك عرفانا و تقديرا لكل ما قدمته لي.  
وهي الأخير كان هذا حلم وتحقق لكن الأحلام تكون موجودة ولا تختفي، كان هذا حلم ليلة لكن  
هناك ليالي لا زال حلمها ينتظر.

And that is because dreams save us, dreams lifts us up and  
transforms us,so keep on dreaming.

سلسبيل طاهري

# الإهداء

"وقل أعمالوا فمسررى الله عملكم ورسوله والمؤمنون وستردون الى علم الغيب والشهادة فببئكم بما كنتم تعملون"

وما سلكنا البدايات إلا بتسييره وما بلغنا النهايات إلا بتوفيقه وما حققنا الغايات إلا بفضلہ فالحمد لله الذي وفقني

لتتمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بكل جهد اهدي ثمره نجاحي :

إلى نفسي الطموحة أولا التي ابتدأت بطموح وانتهت بنجاح

إلى الذي كمل العرق جبينه ومن علمني أن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والإصرار إلى النور الذي أمر دربي وسراج

الذي لا ينطفئ نوره بقلبي ابدا

إلى من أحمل اسمه بكل فخر إلى من صدا أشواك عن دربي لي محمد لي طريق العلم الي ابي الرجل الذي لا

يهزم (أبي الغالي)

إلى من جعل الجنة تحت أقدامها إلى قرة عيني التي كانت طيلة مسيرتي، الي من تحملت معي كل التعب

والم ( أمي الغالية)

الي أخلص من في حياتي الي الوطن الذي لا يخذل والظل الذي لا يزول إلى سدي ومسدي بيئتكم ولد حلمي

وتحقق (إخوتي وعائلتي وابن أخي سند)

إلى من مهد لي طريق العلم وكانوا الداعم أول لي لتحقيق طموحاتي بالحب والعنان وأشعروني بالسعادة إلى

من سمروا معي الليالي (خالتي)

إلى الدكتورة المشرفة "عبة سليمة" على كل ما قدمته لنا من توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في إثراء

موضوع دراستنا

وأخيرا إلى صديقه عمري "أحلام" وأصدقائي وزملاء المشوار الدراسي وكل من أحب ويحبني

لكم من قلبي نبض الشكر ومن وجداني دفء الامتنان أنتم بهجة الرحلة ورفاق الروح الذين لا يعوضون

شمس بلعيد

# شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم  
الأنبياء والمرسلين.

أود أن أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذة المشرفة حبة سليمة، لما  
قدّمته من دعم علمي وتوجيه مستمر ساهم في إنجاز هذا العمل.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر والعرفان إلى أساتذة الكلية وإدارتها،  
وكل من ساهم بكلمة أو نصيحة أو دعم طيلة فترة إنجاز هذه المذكرة.

كل الامتنان لعائلتي الكريمة، التي كانت سندا ودعمي النفسي  
والمعنوي طوال فترة دراستي.

جزيل الشكر لكل من ساهم من قريب أو بعيد في إتمام هذا العمل، فلكم  
مني كل التقدير.



## مقدمة

تعد الملكية العقارية من أبرز أنواع الأملاك على مر التاريخ حيث تعتبر العقارات مصدرا للثروة فلها دور هام في التنمية الكاملة للدول حيث يساهم العقار في استقرار الشعوب والمجتمعات لذلك ارتبطت به الحضارات قديما وحديثا فهو الأساس في تقدمها فكما زاد استغلال العقار زاد تحسن من مستوى المعيشي لذلك اهتمت اغلب التشريعات في العالم بتنظيم الملكية وحاولت الدول وضع قوانين للعقار بهذا تنظيمه وتطويره وكذلك التخفيف من قوه المنازعات العقارية المعروضة على القضاء والتقليل منها أما بالنسبة للجزائر فمر نظام الملكية العقارية بمرحلتين هما :

المرحلة الاستعمارية ومرحلة الاستقلال ففي المرحلة الاستعمارية : عمدت فيها الإدارة الاستعمارية من خلال إصدار مجموعته من النصوص القانونية منها قانون مجلس الشيوخ الصادر بتاريخ 22 أوت 1863 وقانون بارني الصادر بتاريخ 26 جويلية 1873 إلى الاستيلاء على أعراض الجزائريين أما مرحلة الاستقلال جماعه وجود ما نسبته ثلاثة أرباع (3/4) من العقارات دون سند الملكية المشهورة ليجد المشرع الجزائري في مرحلة الاستقلال وضعا صعبا ومعقدا لذلك قام بوضع مجموعته من القوانين منها الأمر رقم 71\73 المؤرخ في ثمانية نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية أن الوضع السابق جعل مشرع وفي سبيل تحقيق الهدف الموجود ليسلك طريقا آخر متبنيا نظام الشهر العيني الذي يقوم على عمليه المسح العام للأراضي وفي هذا الإطار صدرت مجموعته من الأوامر من الأمر رقم 75 /74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76 /62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام المعدل والمتمم الذي يمثل الجانب التقني للعملية الذي تقوم بها مصالح مسح الأراضي بالولاية

بعد إصدار قرار فتح عملية المسح العام للأراضي على إقليم بلديه معينه بعد توقيعه من طرف الوالي ، تبدأ العملية بالعمل التقني الذي تقوم به مصالح مسح الأراضي بالولاية، حيث تقوم فرق المسح بتحضير الوثائق المعنية من مخططات وعقود لتباشر عملها الميداني وهو تحديد الملكية والعقارات وبعد ضبط الوثائق يتم إيداع نسخه منها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا لمباشرة عملية الترقيم .

غير أن عملية المسح التي باشرتھا المصالح المختصة لم تتم بطريقة منظمة وفقا لعقود تثبت الملكية أو الحيازة بل في كثير من الأحيان اعترافا نوع من العشوائية جعلت من هذه الترقيمات خاصة النهائية تكون محل نزاعات أمام أروقة المحكمة الإدارية باعتبارها المختصة نوعيا بكل هذه النزاعات وفقا لقواعد قانونيه صحيحة وبذلك فإن دور القاضي الإداري في منازعات ترقيم العقاري مرتبط بعملية الترقيم النهائي للعقار غير ذلك فإن العمليات السابقة عليه تكون من اختصاص القضاء العادي .

**أسباب اختيار الموضوع :** هناك أسباب موضوعيه وأخرى ذاتيه للبحث في هذا الموضوع منها

**أسباب موضوعيه :**

- الأهمية الكبيرة للملكية العقارية وتأثيرها على الجانب الاجتماعي داخل المجتمعات
- وكذلك قمنا باختيار هذا الموضوع نظرا للإشكالات التي تدور حول الملكية العقارية ومنازعات ترقيم العقاري وتشعب النصوص القانونية وبالخصوص دور القاضي

الإداري على ترقيم العقاري

**الأسباب الذاتية :**

- المساهمة في إثراء المكتب الجامعية

- الرغبة في الاطلاع ودراسة هذا النوع من الموضوعات خاصة متعلقة بمنازعات إلغاء ترقيم العقاري عندما تؤول إلى الاختصاص القضاء الإداري
- أهمية اختيار الموضوع: تكمن أهميه اختيار الموضوع في :
- تحديد المفاهيم المتعلقة بعملية ترقيم العقاري ومعرفة إجراءات المسح العقاري
- التعرف على دور القاضي الإداري والمنازعات التي تطور أثناء عملية ترقيم النهائي
- التطرق إلى الكثير من النصوص القانونية التي عالج الدفتر العقاري والتعرف على كيفية معالجتها له
- أهداف اختيار الموضوع : الهدف من دراسة هذا الموضوع هو
- الوقوف على دور وسلطة القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري باعتبارها من بين أكثر المنازعات التي تطرأ على المحاكم الإدارية لذلك أردنا معرفة نتائج هذه المنازعات و ما هي أسبابها
- الاهتمام بماده المنازعات الإدارية في المجال العقاري و إثراء المكتبة بهذا النوع من الدراسة .

وعليه و وفقا لما سبق نكره نطرح الإشكالية التالية :

**كيف تتم عملية الترقيم العقاري وفيما تتمثل صلاحيات القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري ؟**

و تتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية هي :

1/ ما هي المراحل التي يمر بها الترقيم العقاري

2/ فيما يكمن دور القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري

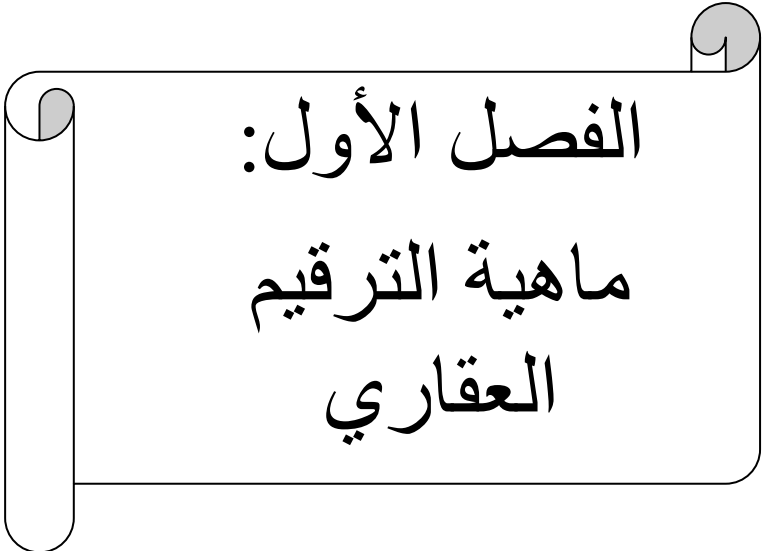
وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في دراستنا عن المنهج الوصفي وذلك من

خلال توضيح المراحل التي يمر بها الترقيم العقاري والمنهج التحليلي من خلال

تحليل المواد القانونية المتعلقة بالسجل العقاري والمسح العقاري

## صعوبات الدراسة :

- لقد واجهتنا عدة صعوبات في انجاز هذا العمل نذكر منها
  - عامل الوقت لان مثل هذه المواضيع تتطلب وقتا كبيرا للبحث و تدقيق فيها وكذلك التخصص في كل جزئية منها
  - أن البحث في المواضيع العقارية متشعبة وهذا ما جعلنا نواجه بعض الصعوبات خاصة عندما قمنا بخرجات ميدانية لفهم الموضوع عمليا
  - قله المراجع المتخصصة في المجال المنازعات الإدارية العقارية وخاصة مما يتعلق بالمنازعات التي تثور بشأن الترقيم النهائي
- . لقد قمنا بتقسيم هذا العمل إلى فصلين الفصل الأول تحت عنوان ما هي الترقيم العقاري حيث قسمناه إلى مبحثين المبحث الأول يتناول الإطار النظري للترقيم العقاري والمبحث الثاني انواع الترقيم العقاري
- أما بالنسبة للفصل الثاني فخصصناه إلى دور القاضي الإداري في منازعات إلغاء الترقيم العقاري و قمنا بتقسيمه إلى مبحثين المبحث الأول تحت عنوان الإلغاء الكلي والمبحث الثاني تحت عنوان الإلغاء الجزئي(التعديل)



الفصل الأول:  
ماهية الترقيم  
العقاري

### الفصل الأول: ماهية التقييم العقاري

التقييم العقاري طريقة تقوم بها المحافظة العقارية لتسجيل العقارات في السجل العقاري، ويمر التقييم العقاري بمرحلتين مرحلة التقييم المؤقتة وهو تقيم ابتدائي للعقارات ويخضع هذا التقييم إلى القضاء العادي، بينما التقييم النهائي هو الحصيلة النهائية ليتم من خلالها تسجيل العقارات بإسم صاحبها نهائياً. وهذا بعدما يمر بكافة الإجراءات التي يتطلبها القانون وهذا النوع من التقييم يخضع إلى القضاء الإداري، بهدف تصحيح المراكز القانونية التي تنشأ عنه، فقد يسجل ذلك العقار إلى حساب مجهول، وذلك في حالة عدم وجود مالك له وقد تسجل الحساب الدولة لذلك فلتقييم العقاري أهمية كبيرة في تسهيل المعاملات العقارية وضمان حقوق الملكية وتوفير الدليل الرسمي للملكية العقارية.

وهذا ما سوف نتطرق له من خلال المباحث التالية، أي سنتعرف على تعريف التقييم

العقاري من خلال الفصل الأول الذي سيكون في مبحثين:

### المبحث الأول: الإطار النظري للتقييم العقاري

### المبحث الثاني: أنواع التقييم العقاري

## المبحث الأول: الإطار النظري للتقييم العقاري

نظرا لأهمية التقييم العقاري الذي يساعد في تسهيل المعاملات العقارية حيث يعتبر التقييم عملية لتسجيل العقارات في السجل العقاري من قبل المحافظ العقاري، وللوصول إلى المزيد من المعلومات عن التقييم العقاري سنتطرق إلى ذلك من خلال دراسة هذا المبحث و المقسم إلى مطلبين وهما:

- المطلب الأول : مفهوم التقييم العقاري
- المطلب الثاني: مراحل التقييم العقاري

### المطلب الأول: مفهوم التقييم العقاري:

التقييم العقاري هو إجراء قانوني وإداري تقني، يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة الملكية المستمدة من الوثائق المسحوبة المودعة من طرف إدارة المسح العقاري على مستوى المحافظة العقارية، والتي تقوم بوضع التقييم على بطاقة عقارية من خلالها الحق محمي ويضمن استقراره.

بناء على ما سبق سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول سنتطرق فيه إلى تعريف التقييم العقاري والثاني آثار التقييم العقاري.

### الفرع الأول : التعريف بالتقييم العقاري

سنتطرق فيه إلى التعريف اللغوي و الاصطلاحي للتقييم العقاري على النحو التالي :

#### أولاً: لغة

يعرف على أنه:

التقييم مصدر رقم، الرقم، الكتابة، و الختم قال تعالى : << كتاب مرقوم<sup>1</sup>>> وقوله تعالى: << أصحاب الكهف و الرقيم<sup>2</sup>>> وهو لوح فيه قصصهم و أسماءهم.

<sup>1</sup> الآية 09 من سورة المطففين.

<sup>2</sup> الآية 09 من سورة الكهف.

ثانيا: اصطلاحا

أما في اصطلاح القانونيين و الإداريين فلم يعطوا لهذا المصطلح تعريفاً بمفهوم التعريف العلمي المانع الجامع الشامل، وإنما الاكتفاء بوصف عام لمجريات هذه العملية، فالتقييم العقاري هو إجراء قانوني وإداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم و مجموعته الملكية<sup>1</sup>.

كما أورد المشرع الجزائري التقييم العقاري في الأمر 74/75 والمتعلق بالأعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و الذي ينص " يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق المسح الأراضي المعدة و القرارات و الشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد الحقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام م 13"<sup>2</sup>.

كما يمكن تعريف عملية التقييم العقاري على أنه قيد العقارات و الحقوق العينية في السجل العيني، ويختلف التقييم باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية، فقد يكون ترقيميا مؤقتاً أو ترقيم نهائياً أو ترقيميا لحساب مجهول<sup>3</sup>.

كما يعرف أيضاً هو إعطاء رقم للعقار بعد قيده في السجل العقاري، ويعد التقييم العقاري إجراء قانونياً وإدارياً وتقنياً يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة الملكية تستمد من الوثائق المسحية المودعة من طرف إدارة المسح العقاري على مستوى المحافظة العقارية، لتقوم هذه الأخيرة بإنشاء بطاقة عقارية تحصل هذا التقييم بهدف حماية الملكية العقارية لضمان استقرارها<sup>4</sup>.

وكذلك يمكن تعريفه على أنه : العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة

<sup>1</sup> تركمان خضار، نصر الدين عاشور، استعمالات التقييم العقاري وطرق تسويتها إدارياً في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 04، 2021، ص 541.

<sup>2</sup> المادة 11 من أمر 74.75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، العدد 92 المؤرخة في 18/01/1975.

<sup>3</sup> نصر الدين عاشور، علي دحمانية، إشكالات منازعات التقييم العقاري في القضاء الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 1، جوان 2021، ص 113.

<sup>4</sup> مجلة المحامي، نشرية دورية تصدر عن منظمة المحامين، ناحية سطيف، عدد 36، جوان 2022، ص 24.

من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعي بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها و مستوحاها<sup>1</sup>.

**الدفتر العقاري:** عبارة عن سند إداري، يسند إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. بما هو منصوص عليه في المادة 1/46 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، ورد نصها كما يلي: " يسند الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بماهية إنشاء بطاقة عقارية مطابقة" وهذا السند محدد بموجب نموذج خاص بقرار من وزير المالية بتاريخ 17 /04 /1977، يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، ويعتبر بذلك الدفتر العقاري الناطق الطبيعي للوضعية الحالية العقارية<sup>2</sup>.

ويعرف أيضا على أنه ذلك السند القانوني، الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد انتهاء من حصيلة المسح العقاري، والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للعملية والتي نشأها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية<sup>3</sup>.

وبالتالي فالدفتر العقاري، هو سند ملكية في صيغته الجديدة. وهو بالنسبة للعقار كبطاقة التعريف الوطنية بالنسبة للشخص، وينشأ لكل عقار دفتر خاص به وإذا كان للعقار عدة أملاك أو كالثروة ومالكين على الشيوع، فيجب أن يرخصوا لأحد منهم بموجب وكالة لسحب الدفتر العقاري<sup>4</sup>.

الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء أول وكذلك يقدم إلى مالك العقار ليتم فيه نسخ البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> تركمان خضار، نص الدين، مرجع نفسه، ص 541.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، الجزء الثامن، 2008، ص 15.

<sup>3</sup> عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 250.

<sup>4</sup> بن عودة حسان مراد، إشكالية تسوية منازعات التقييم العقاري النهائي، مجلة المنار للدراسات و البحوث القانونية و السياسية، مجلد 05، العدد 02، ديسمبر 2021، كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة يحي فارس لمدينة.

<sup>5</sup> زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص 77.

وعملية التقييم العقاري، هو السند الذي يقيمه المحافظ العقاري للتعريف بالعقار. فهو المرجع الوحيد لتحديد هوية العقار المرقم ماديا وقانونيا، فيكفي الرجوع إليه لمعرفة معالم العقار وأوصافه ومساحته و حدوده ومالكه و الحقوق العينية المنشأة عليه<sup>1</sup>.

ويتربت عن التقييم العقاري للعقار تسجيله بالسجل العقاري الذي يعتبر بمثابة سجل عام للمحافظة العقارية تسجل فيه جميع العقارات التي تم ترقيمها<sup>2</sup>.

وكما هو معلن فإن الرسم العقاري الواحد لا يمكن أن يخص إلا عقار واحد، سواء كان عبارة عن قطعة واحدة أو عدة قطع. ما دامت تشكل في مجموعها وحدة عقارية بأن كانت متصلة ببعضها، وسواء كانت يملكها شخص واحد أو عدة أشخاص<sup>3</sup>.

وتبدأ عملية ترقيم العقارات الممسوحة استنادا إلى نص المادة 34 من قانون 18 / 18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية سنة 2019، فعندما كان التقييم العقاري يعتبر قد تم من تاريخ إمضاء محضر تسليم مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري<sup>4</sup>.سواء تعلق الأمر بالتقييم المؤقت أو النهائي طبقا للمادة 11 من مرسوم 76/63 قبل تعديلها<sup>5</sup> أصبح التقييم على النحو التالي:

. بالنسبة للعقارات التي يجوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يكون التقييم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح.

. بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سند ملكية مشهورة، يتم القيام بتقييم مؤقت، وفق الشروط المحددة ضمن التشريع و التنظيم الجاري بهما العمل، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع

<sup>1</sup> صبرينة عجابي، التسوية الإدارية لاستعمالات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مقالة منشورة في مجلة ميلان للبحوث و الدراسة، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف، ميلة، الجزائر، المجلد 9، العدد 2، ديسمبر 2023، ص 46.

<sup>2</sup> صبرينة عجابي، مرجع نفسه، ص 46.

<sup>3</sup> صبرينة عجابي ، مرجع نفسه، ص 64.

<sup>4</sup> المادة 34 من القانون 18 . 18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ح، ر، ح، العدد 79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

<sup>5</sup> المادة 11 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 1976/03/25.

طلب التقييم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو أشخاص مسجلين في وثائق مسح الأراضي.

### الفرع الثاني : آثار التقييم العقاري

بعد إيداع الوثائق وتطبيق المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63 / 76 المعدل و المتمم، فإن المحافظ العقاري يقوم بتقييم العقارات الممسوحة التي تدخل في أحكام المادتين المذكورتين أعلاه، ترقى مؤقّتا لمدة أربعة (04) أشهر وترقى مؤقّتا لمدة سنتين، ليحصل المالك الظاهر على إثر ذلك وبطلب منه على شهادة التقييم العقاري المؤقت وهي الوثيقة التي تثبت واقعة الحياة و بالانتهاء مدة التقييم العقاري المؤقت. وفي حالة غياب أي معارضة أو تم رفض المعارضة المقدمة أو سحب يصبح التقييم العقاري نهائيا، ويتم إعداد دفتر العقاري وتسليمه للأعلى لذلك سوف نتناول أولا تسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت و ثانيا تسليم دفتر العقاري.

### أولا: تسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت:

يترتب على عملية التقييم العقاري المؤقت التي تتم تطبيقا لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63 / 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم<sup>1</sup>، تسليم بناء على طلب المعنيين شهادة تقييم العقاري مؤقت، تعرف على أنها " وثيقة إدارية محررة وفق النموذج المحدد من طرف المديرية العامة للأماكن الوطنية يشهد فيها المحافظ العقاري أن العقار محل هذه الشهادة مرقما ترقى مؤقّتا لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة سنتين باسم المستفيد أو المستفيدين لتسلم للمعنيين بناء على طلبهم لاستعمالها كإثبات للحياة إلى حين الفصل في الملكية بعد انقضاء تلك المدة، وتنشأ بالموازاة مع ذلك بطاقة عقارية تحفظ على مستوى المحافظة العقارية تدون فيها نفس المعلومات على أن تعيين العقار في هذه الشهادة يجب أن يكون دقيقا من حيث ذكر البلدية أو المراجع ومقدار الحقوق العقارية المشاعة إذا

<sup>1</sup> المادتين 13 و 14 من المرسوم 63 / 76 المؤرخ في 25/05/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، مرجع سابق.

كانت الحياة على شيوخ كما يجب أن تتم الإشارة إلى تاريخ سريان مدة التقييم العقاري المؤقت و الذي يكون من تاريخ إيداع طلب التقييم في السجل العقاري"<sup>1</sup>.

ومن أهم الخصائص التي تميز هذه الشهادة أنها:

. أنها شهادة مؤقتة.

. أنها شهادة تثبت الحياة لا الملكية.

ومن أهم الآثار التي تميز هذه الخصائص هي:

. إمكانية طلب رخصة البناء.

. إمكانية الحصول على قرض عقاري.

. منح حق التقاضي<sup>2</sup>.

### ثانيا : التقييم العقاري النهائي:

هو العملية الأخيرة التي تأتي بعد جميع المراحل السابقة الذكر، حيث أنه بموجبه يحرق دفتر عقاري خاص بالعقار تدون فيه جميع بيانات هذا العقار و التصرفات القانونية الواردة عليه. فبمجرد الانتهاء من هذه العملية يصبح الدفتر العقاري جاهز، وبإمكان صاحب العقار الحصول عليه من طرف المحافظة العقارية بعد إمضائه من طرف المحافظ العقاري وبعد تسديد الرسوم المتعلقة به.

إذا قام المحافظ العقاري بتقييم العقار ترقيميا نهائيا، فإنه ملزم بتسليم دفتر عقاري لمالك مرقم العقار باسمه فالدفتر العقاري هو أهم آثر للتقييم العقاري النهائي. وقد تم استخدامه بموجب 1/19 من الأمر 74 / 75 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فالدفتر العقاري يمثل سند الملكية تدون فيه جميع المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> زين الدين بوتشيشة، منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس الدار البيضاء ، الجزائر، 2023، ص69.

<sup>2</sup> زين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص ص 70، 71، 72.

<sup>3</sup> م 19 من الأمر 74 / 75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل بموجب قانون المالية السنة 2018، مرجع سابق.

. عدم تقديم اعتراض من طرف أي شخص آخر غير الحائز للترقيم المؤقت أو حالة سحب الاعتراض من المعارض نفسه<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مراحل عملية الترقيم العقاري

يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، وتترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح، وعلى هذا الأساس فإن عملية المسح تتم أولاً بافتتاح عمليات المسح وإنشاء لجنة مكلفة لمتابعة ذلك، فسوف نتطرق في هذا المطلب في الفرع الأول القيام بعملية المسح وفي الفرع الثاني إعداد السجل العقاري.

### الفرع الأول: القيام بعملية المسح

تمر عملية المسح العقاري بعدة إجراءات سوف نتطرق إليها في العناصر التالية:

**أولاً: الإجراءات الإدارية:** تتلخص الإجراءات الإدارية في إجراءين أساسيين هما افتتاح عملية المسح يليها مباشرة إجراء تشكيل لجنة المسح وسوف يتم التفصيل أكثر من خلال:

1/ افتتاح عملية المسح.

2/ إنشاء لجنة المسح.

### 1 - افتتاح عملية المسح:

ينسحب التسجيل الإجباري على العقارات المشمولة بمنطقة معينة من تراب الجمهورية يتم ضبطها إعلان عليها بموجب قرار من وزير العدل يصدر قبل مباشرة تلك العملية بشهرين<sup>2</sup>.

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليمياً يحدد فيه على الخصوص تاريخ افتتاح عمليات المسح و التي تأتي بعد شهر على أكثر من تاريخ

<sup>1</sup> سليم شامخ، دور القاضي على حصيلة الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ص 55.

<sup>2</sup> سماح ورنى، المسح العقاري وإشكاليته القانونية في دول المغرب العربي، مذكرة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم العلوم السياسية، 2018/2017، ص 374.

نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وذلك في الجرائد اليومية الوطنية<sup>1</sup>.

وبالتالي يتم إجراء المسح على النحو التالي:

- **صدر قرار من الوالي:** حسب ما جاء في المادة سابقة الذكر فإن الوالي المختص إقليميا هو المخول بإصدار قرار تأسيس مسح عام للأراضي، ويكون قراره بناء على اقتراح من مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، ويعد القرار رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح.

- **مضمون القرار:** تعين فيه البلدية التي ستنتقل بها العملية مع الإشارة إلى ضرورة تعاون الملاك وذوي الحقوق العينية قصد تسهيل مهمة الأعوان الذين سيكلفون بهذه المهمة، و الآخر إجراء هو نشر القرار حيث حدد المرسوم رقم 62/76 المشار إليه أعلاه، آجالات قانونية وإجراءات معينة لنشر القرار من خلال مادته رقم 2/2 التي جاء نصها على النحو التالي: "ونشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وذلك في جرائد اليومية الوطنية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"<sup>2</sup>.

## 2 - إنشاء لجنة المسح:

وبعد صدور قرار الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي وذلك من أجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار<sup>3</sup>.

نصت المادة (7) من المرسوم رقم 62/76 المشار إليه سابقا على أن إنشاء لجنة مسح الأراضي في كل بلدية يتم بمجرد افتتاح العمليات المسحية وذلك تساهم هذه الأخيرة في تنظيمها وإنجاحها، لقد حدد القانون عددا من الأعضاء الذين يشترط وجودهم ضمن تشكيلة لجنة بصفة دائمة وأعضاء آخرين تتحكم في وجودهم طبيعة المنطقة التي يتم مسحها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلد وسنة، الجزائر، 2006، ص 127.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 53.

<sup>3</sup> جمال بوشنافة، المرجع سابق، ص 127.

<sup>4</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 54.

بالنسبة للأعضاء الدائمين: عددهم عشرة أعضاء وهم على الترتيب:

- . قاضي من المحكمة التي توجد البلدية المعينة بالمسح ضمن دائرة اختصاصه.
- . رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن يصقله.
- . ممثل عد إدارة أملاك الدولة.
- . ممثل مصلحة التعمير.
- . المحافظ العقاري يكون عضوا في هذه اللجنة أو من نوابه عندما يتعلق أمر البلدية تقع في دائرة اختصاص للمحافظة العقارية التي ييسرها.
- . ممثل عن وزارة الدفاع.
- . مهندس خبير عقاري.
- . الموثق.
- . ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- . مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه.
- كما يمكن أن تشمل اللجنة أعضاء آخرين غير دائمين هما ممثلين لمصالح مختلفة.
- . ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.
- . ممثل عن مصالح الري.
- . ممثل عن مديرية الثقافة<sup>1</sup>.

### ثانيا : الإجراءات التحضيرية

وتكون هذه الإجراءات في أربعة عناصر أساسية هي: جمع الوثائق، عملية التصوير الجوي، تقسيم البلدية، تحديد مناطق الصعوبة:

#### 1 - جمع الوثائق:

ويقصد بهذا الإجراء جمع كل الوثائق أو معضمها المثبتة للملكية أو الحيازة أو ملاك الوثيقة والتي من شأنها تسهيل العمليات المسحية، سواء ناء مرحلة التحقيقات أو أثناء معالجة الاحتجاجات المقدمة بشأن نتائج التحقيقات الميدانية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 54.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، مرجع نفسه، ص 63.

تحديد إقليم البلدية المعينة وهذا وفقا لما جاء في المادة 5 من مرسوم 76 / 62 "يجب على كل البلديات أن تحدد محيط إقليمها".<sup>1</sup>

يتعلق الأمر بالوثائق التالية:

- الوثائق الخاصة بتعيين الحدود للبلدية المعينة بالمسح
- الوثائق القديمة المتوفرة و المتعلقة بحدود الأملاك العقارية الخاصة داخل البلدية المعينة بالمسح
- الوثائق المتعلقة للأملاك التابعة للدولة والبلديات المتواجدة على مستوى مصالح أملاك الدولة و الوكالات الجهوية لمسح أراضي.
- تلعب الوثائق التي تم جمعها دور مهما في عملية المسح من خلال تسهيل تحديد الأملاك مما يترتب عليه سهولة استدعائهم أثناء التحقيقات العقارية، وكذلك التمييز بين الأملاك المعروف لأصحابها لوجودها في القوائم رغم عدم حضورهم يوم التحقيق وبين تلك التي لم يتمكن من تحديد أصحابها.

## 2 - عملية التصوير الجوي :

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة التقاط الصور لسطح الأرض على كافة التراب الوطني وذلك بواسطة طائرات خاصة بذلك، كما تستخدم آلات و أجهزة جد متطورة خاصة آلة استرجاع التي تستعمل أساسا لالتقاط هذه الصور، ثم تقوم بمعالجة هذه الصور بواسطة تقنية معالجة العناصر السطحية والتي يمكن من خلالها تحويل الالتقاط التعرجي إلى الالتقاط الأفقي وفق سلم مناسب.

## 3 - تقسيم البلدية :

لا يمكن مسح البلدية دفعة واحدة فلا بد من خطة تقنية لتقسيمها وإتباع طريقة للانتقال من الجزء إلى الكل لتعميم المسح على مستوى لإقليم البلدية بكامله ومن جهة أخرى ضمان دقة العملية و التأكد من عدم وجود عقارات غير ممسوحة على مستوى البلدية المعينة.

<sup>1</sup> المادة 5 من المرسوم 76 - 62 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم، مرجع سابق.

## 4 - تحديد مناطق الصعوبة:

ويقصد بها تلك الصعوبات التي من شأنها عرقلة أشغال، لذلك يتم مسح المناطق السهلة ثم الانتقال تدريجياً إلى مناطق الصعوبة بهدف ربح الوقت وتسهيل العملية، وتجدر الملاحظة إلى أن هذه الإجراءات هي نتيجة لدراسة تقنية معمقة يتولاها مختصون في المجال، بحيث تقوم المصلحة المحلية المكلفة بالمشح بدراسة تقنية تحدد من خلالها وبواسطة مخطط منظم للمناطق التي من شأنها أن تثير صعوبات تعرقل تقدم العملية المسحية.

## ثالثاً : الإجراءات الميدانية وإيداع وثائق المسح

بمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند الانتهاء من عملية مسح الأراضي الكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر يسلم يحرره المحافظ العقاري، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع، كما يحدد أقسام واسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها.

ويكون هذا المحضر محل إشهار وإيداع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح الأراضي و المدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، حيث ينشر هذا المحضر عن طريق إعلان في الجرائد اليومية الوطنية وكذا في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي و في أماكن السكن التي توجد فيها العقارات، ويلاحظ أن هذه الإجراءات تهدف إلى إعلام المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى حول عملية تأسيس السجل العقاري العيني، وتمكينهم من يتسلموا من طرف المحافظ العقاري لكل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 134.

## الفرع الثاني : إعداد السجل العقاري

السجل العقاري هو أساس القانوني لتظهير العقار بعد انتهاء من المسح حيث يعتبر هذا الأخير أساس مادي للسجل العقاري و للتفصيل أكثر سوف نتناول في هذا الفرع تعريف بالسجل العقاري و مرحلة الترقيم و تسليم شهادة الترقيم المؤقت و الدفتر العقاري.

## أولاً: تعريف السجل العقاري

قدم الفقهاء العديد من التعريفات للسجل العقاري بناء على أحكام مقارنة حيث تم دمجها جميعاً في محتوى واحد وهي: على أنها مجموعة من الوثائق التي تحتوي على أوصاف لكل عقار وشرح ظروفها المادية و القانونية<sup>1</sup>.

وعرفه بعض الفقهاء بأنه نظام العيني لشهر التصرفات العقارية بما يستلزم هذا النظام من السجلات ووثائق يرتكز القيد على الوحدة العقارية<sup>2</sup>.

تنص المادة 03 من المرسوم 74 / 75 " على أن السجل العقاري يعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية و يمسك هذا السجل من طرف المحافظ العقاري على أساس وثائق المسح العام للأراضي على مستوى إقليم كل بلدية و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات"<sup>3</sup>.

## ثانياً: مرحلة الترقيم

بعد أن تم إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً يقوم كل من له مصلحة بتقديم جميع العقود والسندات التي لها علاقة بالعقار الذي يملكه أو يحوزه.

<sup>1</sup> بن حميميد أمال، سعيدات لويزة، منازعات الترقيم في السجل العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعرييج، سنة 2023/2022، ص 7، ص 8.

<sup>2</sup> بن حميميد أمال، سعيدات لويزة، مرجع سابق، ص 7.

<sup>3</sup> المادة 03 من الأمر 75 . 74 المتضمن إعداد مسح لأراضي العام وتأسيس سجل عقاري، مرجع سابق.

يقوم المحافظ العقاري بدراسة وتفحص هذه العقود والبيانات والسندات كل هذا يندرج فيما ينص بالترقيم العقاري حيث تنص المادة 11 من المرسوم 76 / 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم المشار إليه سابقاً<sup>1</sup>.

وبعد الانتهاء من عملية الترقية وفي حالة عدم وجود إشكالات يتم تسليم الدفتر العقاري حيث " يسلم الدفتر العقاري كسند ملكية بعد التحقق من ملكية العقار المطالب به وهو الأمر الذي قد يكون بتقديم سندات مقبولة قانوناً لإثبات حق الملكية طبقاً للتشريع المعمول به لاسيما القانون المدني وهو ما جاءت به المادة 12 من المرسوم 76 / 63 وهنا يكون الترقيم العقاري نهائياً<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> مادة 11 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> مادة 12 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، مرجع نفسه.

## المبحث 2: أنواع الترقيم العقاري

يقوم المحافظ العقاري، بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح والتي يتم بناء عليها تعيين حقوق المتعلقة بالعقارات. وذلك حسب المادة 11 من المرسوم 63/76 المعدل المتمم.

ويختلف ترقيم العقاري باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية فقد يكون ترقيميا مؤقتا أو ترقيميا نهائيا وهو ما نوضحه كالآتي:

## المطلب الأول: الترقيم العقاري المؤقت

يُعد الترقيم العقاري المؤقت مرحلة محورية في مسار تثبيت الحقوق العينية العقارية، إذ يهدف إلى ضمان تسجيل العقارات في السجل العقاري قبل الوصول إلى الترقيم النهائي. وسنخصص هذا المطلب لدراسة الترقيم العقاري المؤقت من خلال التطرق أولاً إلى تعريفه ومحدداته، ثم إلى تصنيفاته الأساسية.

## الفرع 1: تعريف الترقيم العقاري المؤقت

بالرجوع إلى نص المادتين 08 و 09 من المرسوم رقم 63/76 نجد أن محضر تسليم وثائق مسح الأراضي الذي يخص قسم أو مجموعه أقسام من البلدية المعنية بعمله المسح يجب أن يكون محل إشهار واسع في أجل أقصى ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الإيداع ولمده أربعة أشهر كاملة. والهدف من ذلك هو تحديد حقوق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري وبالتالي تمكين المالكين وأصحاب الحقوق العينية من تسلم كل وثيقة تثبت حقوقهم على العقارات الممسوحة، لتختلف الوثائق المسلمة حسب حجية سندات المقدمة لمحافظ العقاري أين يكون الترقيم نهائيا ويسلم دفتر عقاري في حال تقديم سرداس أو عقود أو وثائق أخرى مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية<sup>1</sup>

ازين الدين بونشيشة، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار البيضاء - الجزائر: دار بلقيس للنشر، سنة 2023، صفحة 52.

العقارية ويكون الترقيم مؤقتا وتسلم شهادة ترقيم عقاري مؤقت في حال انعدام تلك السندات المثبتة لحق الملكية<sup>1</sup>.

يكون الترقيم مؤقتا عندما لا يكون للمالك الظاهر للعقار سند صحيح مشهر مسبقا أو يسترد في ملكيته للعقار على وقائع مادية تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم كما في حالة الحيازة أو في حالة عدم وجود سند، ولا يمكن إثبات الحيازة لمدة التقادم المكسب للمحافظ العقاري<sup>2</sup>.

## الفرع 2: أنواع الترقيم العقاري المؤقت

### أولا: الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر

بالرجوع لإحكام المادة 13 من المرسوم 76/63 فإنه يعتبر ترقيفا مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

كما تمت الإشارة إلى هذا الترقيم في الفقرة 2-2-3 من التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.

يكون الترقيم العقاري مؤقتا لمدة أربعة أشهر عندما تبين الوثائق التي تم استلامها أثناء عملية المسح ان الشخص يحوز العقار حيازة قانونية تسمح له بالتملك العقار عن طريق التقادم المكسب (15 سنة)، وتعتبر فترة أربعة أشهر التي يبدأ سريانها من يوم إمضاء محضر التسليم فرصه للأشخاص الذين لهم مصلحة، ويرون أن حقوقهم ضاعت بفعل هذه العمليات، لذلك منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم أثناء مباشرة عمليات المسح لأسباب خارجه عن إرادتهم.

يمنح الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر في حالة توافر الشروط التالية:

ازين الدين بوتشيشة، مرجع سابق، ص52.  
 2باخوية دريس، "حجية الدقر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي"، مجلة القانون و العقار، مخبر القانون و العقار، جامعة البلدة2، الجزائر، صفحة 156.

1. ألا تقل مدة الحيابة عن 15 سنة بين تاريخ بداية الحيابة وتاريخ محضر استلام وثائق المسح
  2. ألا يكون صاحب الحيابة المعني سندات ملكيه قانونية<sup>1</sup>.
- مع العلم بان مده الترقيم يمكن ان تمتد في حاله الاحتجاج إلى حين فصل فيه سواء بالمصالحة أمام محافظ العقاري او بصدر حكم نهائي في الجهة القضائية المختصة بالنزاع<sup>2</sup>.

### ثانيا: الترقيم مؤقت لمدة سنتين:

استنادا إلى نص المادة 11 من الأمر رقم 75/74 المعدل والمتمم ونص المادة 14 من المرسوم رقم 63/76، فان المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين تسري من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص او الأشخاص المسجلين على وثائق مسح أراضي<sup>3</sup>.

ويكون الترقيم مؤقتا لمدة سنتين العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية. اي عند عدم تمكن المالك الظاهر من تقديم مستندات، وعدم تمكنه من إثبات مده التقادم المكسب، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد طبيعة العقار، حينما يقوم بترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء محضر التسليم<sup>6</sup>.

يهدف الترقيم المؤقت إلى تصفيه حقوق الملكية العقارية، حتى تبلغ مرحله ترقيم النهائي غير القابل للطعن إداريا. وفرق المشرع الجزائري بين كل حاله من حالات الترقيم من حيث المدة إذ تطول المدة كلما كانت الوثائق المقدمة اقل مصداقية.

وبما أن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة سند ملكيه الوحيد ممنوح بعد إنهاء عمليه ترقيم فانه يمنع على المحافظ منحه قبل انقضاء مده ترقيم مؤقت، ما لم تظهر وقائع قانونيه تثبت بصفه قاطعه أحقيه الملكية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>باخوية دريس، نفس المرجع، ص 156.

<sup>2</sup>باخوية دريس، نفس المرجع، ص 156.

<sup>3</sup>زين الدين بوتشيشة، نفس المرجع، ص 64.

<sup>4</sup>باخوية دريس، نفس المرجع، ص 157.

## المطلب الثاني: التقييم العقاري النهائي

بعد التطرق إلى مفهوم التقييم العقاري المؤقت، ننتقل في هذا المطلب إلى دراسة التقييم العقاري النهائي باعتباره المرحلة الحاسمة في تثبيت الحقوق العينية العقارية بشكل قطعي ونهائي. سنتناول أولاً تعريف هذا التقييم وبيان طبيعته القانونية، ثم نُفصل في آثاره المترتبة على الملكية العقارية، مع التركيز على دور وصلاحيات المحافظ العقاري في تنفيذ هذه المرحلة وضمان احترام الإجراءات القانونية المرتبطة بها.

## الفرع 1: تعريف التقييم العقاري النهائي

نصت المادة 11 من المرسوم 63 /76 على أن المحافظ العقاري هو من يقوم بتقييم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح وان التقييم يعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم الوثائق، أي يكون بأثر رجعي، بالإضافة إلى أن هذه المادة أكدت على ان المحافظ العقاري يقوم بالتقييم على أساس وثائق المسح<sup>1</sup>. ونصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63 /76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: "يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكها سندات او عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية."<sup>8</sup>

فالتقييم النهائي مرتبط بنوعيه السند المقدم وحجتيه، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فان هذا الأخير يكون محل تقييم نهائي.

والسندات المقبولة في هذا النوع من التقييمات هي السندات الرسمية وغير الرسمية المذكورة في الفقرتين: 1.3. 1..3. 1. /2. 3 ..2. 2. من التعليم رقم 16 وبمناسبة هذا التقييم ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء إجبارياً في السجل العقاري، قيود الامتيازات والرهون وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها والتي لم تنقض مده صلاحيتها<sup>2</sup>.

فبذلك يكون التقييم نهائياً في حاله ما إذا كانت العقارات يملكها أصحابها بسندات رسميه مشهره كعقود الشهرة او مقررات سندات ملكيه في إطار القانون 02/07 أو أي عقد مشهر أو السندات الرسمية غير المشهورة كالمقررات الرسمية المؤرخة قبل صدور قانون

<sup>1</sup> حويدق عثمان، "اشكالات العقارات الممسوحة و المسجلة في حساب مجهول و طرق تسويتها"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، العدد2، جامعة يحي فارس المدنية، الجزائر، 19ماي 2018، ص 757.

<sup>2</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الروبية - الجزائر: دار البغدادي للطباعة و النشر و التوزيع، 2009، ص 106، ص 107.

التوثيق، التي تنص على حقوق عينيه وكذلك الأحكام القضائية المتعلقة بملكه، ويكون الترقيم نهائيا كذلك في حاله ترقيم مؤقت الذي انتهت آجاله ولم يطعم فيه تبقى للمادتين 13،14 من مرسوم 63/76. بطبيعة الحال يتوج الترقيم النهائي في الأخير بتسليم دفتر العقاري الذي يعتبر دليل مثبتا في الملكية العقارية تبقى للمادة 19 للمرسوم 63/76، والذي حدد شكله بموجب قرار صادر عن وزير المالية بالتالي فبعد ان يصبح الترقيم نهائيا يتقدم المعني ويدفع رسم الإشهار أن كان مالك واحدا فان الدرس العقاري يسلم له بصفه شخصيه او لوكيله موجب وقال رسميه، أما إذا كان العقار مملوكا على الشيوخ لشخصين او أكثر فانه يتعين المالكين التوكيل احدهم لينوب عنهم بموجب وكاله رسميه، كما يجب أن تدون جميع هذه المعلومات في البطاقة العقارية التي تعتبر مرآة تعكس الوضعية القانونية للعقار.

## الفرع 2: صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم النهائي

المحافظ العقاري يكون ملزما بترقيم العقار محل المسح ترقيمه نهائيا، وذلك ما أكدت عليه التعليم رقم 16 في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير أعمال المسح. حيث انه إذا كان السنة القانون ثابت لا يترك أي مجال للشك بملكه العقار المحقق فيه فان هذا الخير يكون محللا ترقيم النهائي<sup>2</sup>.

### أولا: ترقيم النهائي بناء على سندات رسميه.

نصه المادة 12 المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري انه بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة السندات الرسمية من عقود الموثقين والعقود الإدارية المحررة من طرف أملاك الدولة او سندات القضائية الفاصلة في أصل الحق بتكريس حق يرد على العقار يمكن للمحافظ العقاري عند تلقيه هذه الوثائق أن يباشر ترقيم العقار الممسوح ترقيما نهائيا باسم صاحبه ويسلمه الدفتر العقاري.

وعند تعديل المادة 11 من القانون رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 حصر المشرع

<sup>1</sup>حويدي عثمان، نفس المرجع، ص 757 ص 758.

<sup>2</sup>روشو جمال و بوط سفيان، "صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وقا للتشريع الجزائري"، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 01، معهد الحقوق والعلوم السياسية-مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية بالمركز الجامعي مرسلتي عبد هلا بتيبازة، معهد الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي مرسلتي عبد هلا بتيبازة - الجزائر، 15 جانفي 2023، صفحة 212.

وثائق الترقيم العقاري النهائي في السندات المشهورة فقط عكس ما كان ينص سابقا ضمن مادته 12 من مرسوم 63/76.

غير أن المحافظ العقاري لا يمكنه البدء في ترقيم العقارات الممسوحة ترقيميا نهائيا إلا بعد استلامه لوثائق المسح والتأكد من صحتها، وإحاطة الجمهور بذلك عن طريق الإعلان في الصحافة عن هذا الإيداع، لمدة أربعة أشهر، حتى يتمكن كل مصلحة من الاطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات الممكنة في الآجال المحددة خاصة أولئك الذين لم يحضروا عملية المسح ميدانيا<sup>1</sup>.

### ثانيا: الترقيم النهائي بعد تقديم سندات رسميه من طرف المعارض

جاء تعديل أحكام القانون رقم 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس سجل العقاري بموجب قانون ماليه لسنة 2018 بأحكام جديدة فيما يخص ترقيم العقارات الممسوحة، بيمين للمحافظ العقاري ان يعيد ترقيم العقار الممسوح المرقم ترقيميا مؤقتا باسم شخص اخر، ترقيمه نهائيا بعد التقديم هذا الأخير اعتراضا مرفق بسند ملكيه رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية، مع احترام الشروط التاليه<sup>9</sup>:

1. تقديم طلب إعادة تسجيل العقار باسم طالبه الجديد أثناء مده ترقيم مؤقت وبناء على سند ملكيه مشهر
2. التأكد من صحة الطلب من طرف المحافظ العقاري، وله ان يقوم بتحقيق ميداني عن طريق الوكالة الوطنية لمسح الأراضي للتأكد من مطابقة مواصفات العقار محل طلب إعادة ترقيم من العقار المرقم ترقيميا مؤقتا.
3. في حاله التأكد المحافظ العقاري من صحة الطلب المقدم، عليه أن يقوم بإعادة ترقيم العقار محل الطلب ترقيميا نهائيا باسم طالبه الجديد، وتبليغ الشخص الذي كان قد استفاد من الترقيم مؤقت سابقا لتمكينه من ممارسه حقه في الطعن القضائي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>جمال روشو و سفيان بوطنفس المرجع، ص 212، ص 213.

<sup>2</sup>جمال روشو و سفيان بوطنفس المرجع، ص 213.

### ثالثا: الترقيم النهائي بعد انقضاء مده ترقيم مؤقت

المحافظ العقاري ملزم عند انتهاء مده ترقيم مؤقت سواء لمدته أربعة أشهر أو لمدته سنتين أو لمدته 15 سنة، بترقيم العقار محل المسح ترقيميا نهائيا حسب الحالة، وعليه بمناسبة مباشره ترقيم النهائي في الحالات السابقة مراعاة الشروط التالية:

1. عدم تقديم اعتراض من أي شخص آخر غير الحائز لترقيم مؤقت، أو في حاله سحب الاعتراض من طرف المعارض نفسه.
  2. في حاله رفض اعتراض من طرف المحافظ العقاري لعدم تأسيسه بعد تفحصه للوثائق المقدمة رفقه الاعتراض.
- بمراعاة أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المعدل بموجب قانون ماليه لسنة 2018 يجب الإشارة إلى أن الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين يصبح ترقيميا نهائيا باسم حائزه المسجل باسمه، غير ان الترقيم مؤقت لمدته 15 سنة يصبح ترقيميا نهائيا باسم الدولة<sup>1</sup>.

### الفرع 3: آثار الترقيم العقاري النهائي

#### أولا: حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب

بحصول مالك على رقم في البطاقات العقارية يعد ذلك إثبات حقه في ملكيه العقار وله اثر مظهر للحقوق العينية العقارية والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع العيوب<sup>2</sup>.

#### ثانيا: الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه قانونا ان دفتر العقاري يسلم في نظام الشهر العيني هذا الأخير الذي تبنته الجزائر من اجل تخفيف من عيوب الشهر الشخصي، وما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص واغتصاب الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداول على ملكيه العقار محل التصرف. وتشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص مما يصير خلافات وإشكالات في

<sup>1</sup>جمال روشو و سفيان بوط، نفس المرجع، ص 213.  
<sup>2</sup>لمزري مفيدة، "الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري"، مجلة القانون، العدد 01، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي ميله، 23 نوفمبر 2019، ص 90.

تحديد المالك الحقيقي للعقار، وتثبت عمليا وميدانيا في ظل هذا النظام ان الملكية العقارية الواحدة او العقار الواحد له أكثر من مالك، مما يؤدي إلى نشوء النزاعات العقارية أمام الجهات القضائية المختصة إضافة إلى طول عمر هذه النزاعات لذلك تبنت العديد من الدول وبينها الجزائر نظام الشهر العيني لتطهير الملكية العقارية من عيوب الشهر الشخصي<sup>15</sup>.

### ثالثا: حجية الملكية العقارية

إن الحصول على الدفتر العقاري يعطي الحق لصاحب الملك من الاحتجاج به في مواجهه الغير وذلك لاعتباره الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، الدفتر العقاري هو مصدر للحق العين العقاري، ولهذا يرى البعض بأنه إذا كانت الحيازة سند الملكية في المنقول فان دفتر العقاري هو سند الملكية في العقار. وتقوم حجية الملكية العقارية على أربع مبادئ تتمثل في :

- مبدأ الأثر المنشئ للدفتر العقاري.
- مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري.
- مبدأ افتراض مشروعيه القيد في الدفتر العقاري.
- مبدأ عدم سريان تقادم على حقوق المسجلة في الدفتر العقاري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>المزري مفيدة نفس المرجع، ص 90.

## ملخص الفصل الأول

من خلال تناولنا للفصل الأول الذي تطرقنا فيه إلى الإطار النظري لعملية الترقيم العقاري من خلال تحديد مفهوم الترقيم العقاري لغة واصطلاحاً الذي يعتبر عملية لتسجيل عقارات في السجل الرسمي لحماية حقوق الملكية العقارية كما تناولنا آثار الترقيم العقاري المؤقت و المراحل التي تتم من خلالها عملية الترقيم حيث تناولنا الإجراءات التي تمر بها عملية افتتاح المسح وكذلك إنشاء لجنة المسح و الإجراءات التحضيرية التي تتم بها عملية جمع الوثائق ثم عملية التصوير الجوي، و القيام بتقسيم البلديات وتحديد مناطق الصعوبات و المرحلة الأخيرة مرحلة الإجراءات الميدانية وإيداع وثائق المسح وبعد عملية المسح تأتي عملية إعداد السجل العقاري ومنه تتم عملية تسليم الدفتر العقاري، تناولنا أنواع الترقيم العقاري حيث تطرقنا إلى تناول الترقيم المؤقت من بين حالات الترقيم العقاري التي يترتب عليها التملك للأمالك العقارية، وبعد مرور سنتين تتم عملية الترقيم العقاري النهائي، الذي يكون من خلاله للأشخاص الحائزون على سند الملكية بالإعتبار الترقيم النهائي يعتبر شهادة ميلاد للدفتر العقاري.

الفصل الثاني:

دور القاضي الإداري  
في إلغاء الترقيم  
العقاري وتعديله

## الفصل الثاني: دور القاضي الإداري في إلغاء الترقيم العقاري و تعديله

يُعتبر الترقيم العقاري إحدى الضمانات الأساسية لترسيخ الحقوق العينية العقارية، غير أن تسجيل الحق في السجل العقاري و كذا ترقيمه ترقيماً نهائياً، لا يعني دوماً سلامته أو خلوه من العيوب الشكلية أو الموضوعية. وفي هذا السياق، برزت الحاجة إلى رقابة قضائية تُمارس على أعمال الإدارة العقارية، لضمان احترام مبدأ المشروعية، وحماية الحقوق التي قد تُهمَّش أو تُهدر أثناء عمليات الترقيم.

ويظهر دور القاضي الإداري باعتباره الضامن الأول لاحترام الشرعية، من خلال بسط رقابته على تصرفات الإدارة العقارية، خاصة في حال وجود طعون مرفوعة أمامه للمطالبة بإلغاء أو تعديل الترقيم العقاري النهائي أو الجزئي. ويُعدّ هذا الدور جوهرياً في التوفيق بين استقرار السجل العقاري كمبدأ، ومرونة النظام العقاري في استيعاب الواقع الميداني للملكية العقارية.

ينقسم هذا الفصل إلى مبحثين رئيسيين:

يتناول المبحث الأول حالات الإلغاء الكلي للترقيم العقاري، ودور القاضي الإداري في التصدي للتجاوزات التي قد تؤدي إلى تسجيل عقارات باسم الدولة أو إلى إغفال حقوق مشروعة نتيجة غياب المطالبة أثناء عمليات المسح.

أما المبحث الثاني، فيسلط الضوء على الإلغاء الجزئي للترقيم العقاري، لاسيما في الحالات التي تتعلق بالرهن العقاري أو الحيازة، حيث يتدخل القاضي لتعديل الوضعية القانونية للعقار دون المساس بالترقيم ككل.

وعليه، يسعى هذا الفصل إلى تحليل الأطر القانونية التي تمكّن القاضي الإداري من أداء مهامه في هذا المجال، مع إبراز حدود تدخله ومدى تأثير أحكامه على استقرار السجل العقاري وضمان الحقوق الفردية.

**المبحث الأول : إلغاء الكلي**

إلغاء العقارات المسجلة باسم الدولة ولحساب العقارات الغير مطالب بها يتطلب إجراءات قانونية محددة، ووفقا للقوانين والمراسيم المعمول بها، ووفقا لذلك قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

**المطلب الأول: تسوية العقارات باسم الدولة**

**المطلب الثاني: تسمية العقارات الغير مطالب بها**

**المطلب الأول : تسوية العقارات باسم الدولة**

تسوية العقارات باسم الدولة في الجزائر تعتبر عملية قانونية وإدارية هامة تهدف إلى تنظيم وتسجيل العقارات في السجل العقاري، وتحديد حقوق الملكية والتصرف فيها. هذه العملية تتم وفقاً للقوانين والمراسيم المعمول بها في الجزائر، وتهدف إلى ضمان حماية الملكية العقارية وتسهيل عملية التداول العقاري.

سنتطرق إلي ذلك في الفروع التالية:

**الفرع الأول :اكتساب الدولة الملكية العقارية**

العقارات التي تنتمي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر استلامها من 2015/01/01 إلى غاية 2017/12/31 بالنسبة لهذه الحالة طبقت المادة 67 من قانون المالية 2015 أين تم ترقيمها مباشرة باسم الدولة حيث نميز هنا حالتين:

**الحالة الأولى :** وفيها يتم تسجيل العقار من طرف أعوان المسح باسم " الدولة مالكة مفترضة " ففي هذه الحالة لا يطرح أي إشكال فتحول مباشرة إلى الحساب الجديد المذكور أعلاه.

**الحالة الثانية :** إذا تم تسجيلها من طرف أعوان المسح باسم " الدولة " و في هذه الحالة يجب أولاً فرز العقارات التي لم يتعرف أعوان المسح على أصحابها وسجلت باسم الدولة من تلك التابعة حقيقة للدولة للتمييز بينهما ثم تحويلها إلى الحسابات الجديدة و مثاله قضية السيد ( M.B ) في عريضة الاستئناف وانه تبين من الوثائق المقدمة بالملف و من الخبرة المعتمدة على مستوى المحكمة ان المستأنف عليهما اكتسبا القطعة الأرضية محل النزاع عن طريق الشراء بموجب عقد عرفي مؤرخ في 1979\10\19 من البائع الذي آلت إليه القطعة الأرضية بالشراء بعقد توثيقي مشهر بتاريخ 1957\09\20 حجم 1561 رقم 18 و أن أملاك الدولة لولاية تبسة لم تقدم ما يثبت ملكيتها للعقار و ان الخبير توصل إلى ان العقار موضوع النزاع في حيازة المستأنف عليهما أنجزا عليه مسكن وانه لا يمس ملكية الدولة وهو من أملاك الخواص ,مؤكداً أن العقد العرفي المستظهر به من طرف المستأنف عليهما و بعد مطابقتة ميدانيا على ارض الواقع مع العقار موضوع النزاع تبين له ان العقد العرفي يتعلق بالعقار محل النزاع.

ومنه يقرر مجلس الدولة تأييد الحكم المستأنف في الجزائر تعليمة جديدة لمديرية أملاك الدولة تشمل أيضا "العقارات غير المطالب بها" أوامر بتصحيح وضعية الأراضي المسجلة خطأ باسم الدولة أصدرت مديرية أملاك الدولة تعليمة جديدة في خطوة حاسمة لتصحيح وضعية العقارات غير المطالب بها والمسجلة خطأ باسم الدولة، تتيح تسوية هذه الأملاك وفق أحكام قانون المالية 2025.

وتشمل الإجراءات تمديد آجال التسوية إلى 15 سنة، مع تسهيل منح الدفاتر العقارية لمن يملكون وثائق ملكية قانونية، دون الحاجة إلى اللجوء للقضاء. هذا التعديل يهدف إلى إزالة العقبات الإدارية وضمان حقوق الملاك الحقيقيين في إطار أكثر مرونة ووضوحاً.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> تعليمة أصدرت من مديرية أملاك الدولة, في خطوة حاسمة, لتصحيح وضعية , العقارات الغير مطالب بها , والمسجلة خطأ باسم الدولة, تتيح تسوية هذه الأملاك وها لأحكام قانون المالية 2025

وجهت مديرية أملاك الدولة تعليمة إلى المديرين الجهويين للأملاك الوطنية، تتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ، وذلك وفق الأحكام الجديدة الواردة في قانون المالية لسنة 2025.

وطبق التعليمة الصادرة بتاريخ 10 مارس الجاري، والتي اطلعت عليها "الشروق"، تواجه خلال أشغال مسح الأراضي، صعوبات في تحديد الملاك بسبب غياب أصحاب الحقوق، مما يؤدي إلى تسجيل بعض العقارات ضمن حساب "العقارات غير المطالب بها"، كما كشفت التحقيقات أن بعض العقارات سجلت باسم الدولة رغم أنها مملوكة لأفراد، ولتصحيح هذا الوضع، أصدرت تعليمة عام 2020 تتيح تسوية الوضعية إداريا لمن يملكون عقودا مشهورة دون الحاجة إلى اللجوء للقضاء.<sup>1</sup>

لكن التنفيذ واجه عراقيل بسبب انقضاء الآجال القانونية، ما حرم بعض المواطنين من التسوية الإدارية، مما اضطرهم للجوء إلى القضاء للحصول على الدفاتر العقارية، وتجاوز هذه الإشكالات، عدلت المادة 23 مكرر من الأمر 74-75، وأدرجت أحكام جديدة ضمن المادة 166 من قانون المالية 2025، لتوسيع نطاق المستفيدين وتمديد أجل التسوية إلى 15 سنة بدلا من سنتين، شريطة توفرهم على وثائق تثبت الملكية مثل شهادات الحياة المشهورة أو العقود الإدارية المسجلة.<sup>2</sup>

ونصت المادة المعدلة على استبعاد العقود المشهورة بعد 5 جويلية 1975 من إجراءات التحقيق، نظرا لاعتماد نظام الشهر العيني الذي يضيء الحجية القانونية على العقود المشهورة، كما وضعت الأساس القانوني لتسوية العقارات المسجلة

<sup>1</sup> تعليمة أصدرت من مديرية أملاك الدولة، في خطوة حاسمة، لتصحيح وضعية، العقارات الغير مطالب بها، والمسجلة خطأ باسم الدولة، تتيح تسوية هذه الأملاك وها لأحكام قانون المالية 2025

<sup>2</sup> المحاضرة أقيمت من طرف مستشار الدولة، بالغرفة الرابعة، القسم الرابع، السيدة(م/ق) في إطار المحاضرات الدورية التي ينظمها مجلس الدولة تخصص قانون عقاري، تحت عنوان الترقيم العقاري في حساب مجهول، الأربعاء 23/03/2022.

خطأ باسم الدولة، دون الحاجة إلى اللجوء إلى المحاكم. وتشمل التسوية العقارات المسجلة خطأ باسم الدولة، وكذلك تلك المسجلة ضمن "العقارات غير المطالب بها"، كما تُطبق نفس الإجراءات على العقارات التي سجلت

باسم الجماعات المحلية عن طريق الخطأ، بشرط موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد من عدم أحقية البلدية في العقار.

ويُطالب مدير أملاك الدولة بتسجيل العقارات التي أثبتت التحقيقات ملكيتها للدولة نهائياً، مع تسليم الدفاتر العقارية، أما العقارات التي يطالب بها أفراد أو مؤسسات فتخضع لإجراءات تحقيق إضافية، وتتمثل الوثائق المطلوبة للتسوية وفق المادة 23 مكرر في سندات الملكية المشهورة، الوثائق الرسمية المسجلة في المحافظة العقارية، شهادات الحياة المشهورة وهي وثيقة مستحدثة بموجب قانون 90-25 لإثبات حياة العقارات وسندات ذات حجية قانونية، مثل العقود غير المشهورة التي تعترف بها القوانين السابقة.

وإضافة إلى ذلك، العقود الإدارية المسجلة وهي العقود المحررة من رؤساء البلديات قبل قانون 90-25 وإثبات الحياة الفعلية وذلك عبر تحقيقات مصالح المسح العقاري، وفق شروط الحياة القانونية.

وحددت المادة 166 من قانون المالية 2025 آجال إيداع طلبات التسوية بـ15 سنة اعتباراً من 1 جانفي 2025، أما الطلبات الجديدة فتُودع خلال نفس الأجل ابتداءً من تاريخ تسليم وثائق المسح إلى المحافظة العقارية، وتُعالج الطلبات المدعمة بعقود مشهورة من قبل المحافظات العقارية، بشرط تطابق المساحات<sup>1</sup>، أما الطلبات التي تستند إلى وثائق أخرى فتتكفل بها مديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري.

<sup>1</sup> المحاضرة أقيمت من طرف مستشار الدولة، بالغرفة الرابعة، القسم الرابع، السيدة(م/ق) في إطار المحاضرات الدورية التي ينظمها مجلس الدولة تخصص قانون عقاري، تحت عنوان الترقيم العقاري في حساب مجهول، الأربعاء 23/03/2022.

ويُقدم الطلب ضمن استمارة رسمية، مصحوبة بوثائق الهوية وإثباتات الملكية، ويُسجل في دفتر خاص، مع تسليم وصل إيداع لصاحبه، أما فيما يخص الفحص الأولي للطلب، فبعد استلام الطلب، تُراجع المصالح المختصة عدم وجود دعوى قضائية مشهورة تخص العقار، وعدم وجود طلب سابق لنفس العقار.

وتهدف هذه التدابير الجديدة إلى تسهيل التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها والمسجلة باسم الدولة خطأً، مما يوفر حلاً عملياً للمواطنين ويخفف الضغط عن القضاء<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : تسوية العقارات باسم الدولة بعد صدور قانون مالية 2015

تسوية العقارات المسجلة في حساب الدولة بعد صدور قانون المالية لسنة 2015:

بخصوص العقارات المسجلة في حساب الدولة طبقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 رقم، 10-14 فيتعين القيام بتحويلها الى حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، بعد فرز مسبق للعقارات المسجلة باسم الدولة لسبب عدم إمكانية تحديد المالك أثناء عملية المسح، يتم هذا الفرز على أساس استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها، بعد ذلك تسوية وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة<sup>2</sup> بموجب أحكام المادة 89 من القانون رقم 11-17 و التعليمية.

\*التقييم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة والذي يكون بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها ولم يدعي أي شخص حيازتها ، وقد أطلق عليها تسمية العقارات مجهولة المالك ، بحيث يتم ترقيمها مؤقتاً ولمدة سنتين باسم الدولة ، وإذا انتهت

1 1 المحاضرة أقيمت من طرف مستشار الدولة ، بالغرفة الرابعة، القسم الرابع، السيدة(م/ق) في إطار المحاضرات الدورية التي ينظمها مجلس الدولة تخصص قانون عقاري، تحت عنوان التقييم العقاري في حساب مجهول ، الأربعاء 23 /03/2022.

2 حكيمة كيجل، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، أقيمت على طلبة ماستر 2 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لبلدية، قسم الحقوق تخصص قانون عقاري، 2023/2022 ص79

فترة الترقيم ولم يقدم أي اعتراض بشأنها ترقم نهائيا باسم الدولة<sup>1</sup> ، وتصبح بذلك تابعة للدومين.

\*الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة والذي يكون بالنسبة للعقارات التي لم يظهر

مالكوها ولم يدعي أي شخص حيازتها ، وقد أطلق عليها تسمية العقارات مجهولة المالك ، بحيث يتم ترقيمها مؤقتا ولمدة سنتين باسم الدولة ، وإذا انتهت فترة الترقيم ولم يقدم أي اعتراض بشأنها ترقم نهائيا باسم الدولة ، وتصبح بذلك تابعة للدومين. ويقصد بالأراضي مجهولة المالك تلك القطع أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكا غير معروف أي مجهول، وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني.

### الفرع الثالث: حالات الترقيم العقاري باسم الدولة

إذا كانت العقارات مسجلة في حساب مجهول، وتم ترقيمها نهائيا لفائدة الدولة، طبقا للتنظيم المعمول به آنذاك، أبقى لأحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 المورخ في 25 مارس 1976 متعلق بتأسيس سجل العقاري المعدل والمتمم، فإنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، وباعتبار أن الترقيم العقاري النهائي قرارا إداريا صادر عن السلطة المختصة المتمثلة في المحافظ العقاري، فإنه طبقا لأحكام المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإداري يكون قضاء الإداري هو المختص نوعيا بمنازعات الترقيم النهائي في الحالات التالية:

<sup>1</sup> لطيفة بن حمود , منازعات الترقيم المؤقت للعقارات الغير مطالب بها وكيفية تسويتها وفق للمادة 89 من قانون المالية 2018 , مجلة العلوم الإنسانية , مجلد30, العدد2, ديسمبر 2019 , كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري , قسنطينة الجزائر , صفحة 39

**الحالة لأولى :** الترقيم النهائي للعقارات المسجلة في حساب مجهول لفائدة الدولة قبل اقرار المادة 67 من قانون المالية 2015 والتي سلمت بشأنها الدفاتر العقارية لفائدة مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، أصبح الترقيم العقاري نهائيا ولا يمكن الطعن فيه<sup>1</sup> إلا عن طريق القضاء .

**الحالة الثانية:** العقارات المسجلة في حساب مجهول أو العقارات الغير مطالب بها، ولتي قدمت أملاك الدولة أثناء التحقيق اعتراضا بشأن ترقيمها للخواص وطالبت بترقيمها لفائدة الدولة.

**الحالة الثالثة:** العقارات التابعة للملك الخاص التي تم تسجيلها أثناء عملية المسح في حساب الدولة كملكية مفترضة للدولة، وتم ترقيمها نهائيا لحساب الدولة من طرف المحافظ العقاري.

**المطلب الثاني: التسوية الإدارية للعقارات الغير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي.**

في إطار أشغال مسح الأراضي العام، المنصوص عنها بموجب أحكام أمر رقم 75/74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس سجل العقاري، تتعرض فرق المسح أحيانا صعوبة عدم تمكنها من تحديد هوية الملك أو الحائزين لبعض العقارات، بسبب غياب مالكيها أو أصحاب الحقوق الميدان .

وبهدف سير عملية إعداد مسح الأراضي العام بوتيرة ملائمة، يتم تسجيل هذه العقارات في حساب يسمى العقارات غير المطالبة بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

<sup>1</sup> علي مختاري، إشكالية العقارات المرصدة في حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وآليات معالجتها، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 9، العدد 1، جوان 2024 كلية الحقوق، جامعة الجزائر ص73

## الفرع الأول: الإطار العام لعملية التسوية

### 1. آجال إيداع الملفات

لقد نصت المادة 166 من قانون مالية لسنة 2025 على أن آجال أذاعه طلبات التسوية محدد ب 15 سنة ابتداء من تاريخ أول جانفي 2025، وهذا بالنسبة للإيداعات التي تمت قبل دخول حيز التنفيذ المادة 166 .

أما بالنسبة للإيداعات اللاحقة، أي بعد أول جانفي 2025. فإن إيداع طلبات التسوية يكون ضمن نفس الآجال ابتداء من تاريخ إمضاء محضر تسليم الوثائق المسحية للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً<sup>1</sup> .

#### • الجهة المؤهلة للبت في طلبات التسوية :

تتكفل المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بالطلبات المدعمة بالعقود المشهرة، شريطة أن تتوافق المساحة المذكورة ضمن العقد المشهر، المرفق بالطلب، بالمساحة الملاحظة ضمن وثائق مسح الأراضي<sup>1</sup> .

وتتكفل مصالح مديره مسح الأراضي والحفظ العقاري بالطلبات المودعة بالوثائق الأخرى المشار إليها أعلاه، بما فيها الطلبات المدعمة بعقود مشهورة غير المطابقة بين المساحة المذكورة في العقد المشهر وقياس مصالح المسح .

#### • إيداع الطلب :

يقدم طلب التسوية ضمن استمارة نموذجية تملأ بعناية من طرف المعني أو من طرف الوكيل ويقيد في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المديرية أو المحافظة العقارية، ويكون مختوم مؤشر عليه من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتدون ضمنه كل طلبات التسوية. حسب تسلسل الزماني لورودها، مع الحرص على تسليم وصل إيداع عن كل طلب .

وزيادة على وثائق الهوية وعنوان المعني ترفق الوثائق الضرورية التي تدعم ملكيته أو حيازته للعقار محل التسوية .

<sup>1</sup>مذكرة رقم 04300 صادرة عن وزارة المالية، مؤرخة في 10 مارس 2025، خاصة بأحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025، صفحة 5.

ومباشرة بعد استلام الطلب، تقوم مصالح المديرية الولائية أو المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بالتأكد من:

- عدم وجود عريضة افتتاح دعوته مشهورة تخص العقار المعني
- عدم وجود طلب مودع مسبقاً يخص نفس العقار
- أن العقار متوفر في ذمه الطالب وليس هناك أي سبب قانوني يحول دون مواصلة إجراءات التسوية<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المسار الإجرائي للتسوية حسب طبيعة الملف

#### 1. إجراءات تسوية بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهورة

بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهورة التي أظهرت تطابق بين التعيين المذكور ضمن العقد من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح، يقوم محافظ العقاري بالفحص الأولي<sup>2</sup>.

إذا كان السند المقدم مشهور على مستوى محافظته عقاريه غير تلك المختصة حالياً وتقع بنفس الولاية، يقوم المحافظ العقاري بمراسله زميله المحافظ العقاري المختص في أجل 8 أيام من تاريخ استلام الطلب، لغرض موافاته بنسخه من العقد، على أن يخصص الرد المناسب في ظرف 10 أيام<sup>3</sup>.

في حين إذا كانت المحافظة العقارية تقع في ولاية أخرى، يرسل المحافظ العقاري المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، في نفس الأجل. يقوم هذا الأخير بمراسله زميله من تلك الولاية، خلال نفس الأجل ولنفس الغرض، مع ضرورة احترام أجل الرد 10 أيام.

بالنسبة للعقود غير المتطابقة بين التعيين المذكور ضمن العقد من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح. يتعين على المحافظ العقاري تحويل الملف. إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، على إن يتضمن الملف أيضاً

<sup>1</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 5.

<sup>2</sup> نفس المرجع، صفحة 06.

<sup>3</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 6.

معلومات حول وضعيه العقار محل العقد بالنظر الى السجل العقاري الممسوك لديه، وكذا نتائج الفحص الأولي، لغرض تمكين مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري من التكفل بالطلب وفق الإجراءات المنصوص عليها والتي سنتحدث عنها ادناه<sup>4</sup> .

يبلغ المحافظ العقاري صاحب الطلب في اجل 8 أيام، من تاريخ استلام الطلب، برسالة مفادها تحويل الملف إلى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري قصد مواصلة إجراءات التسوية .

وبعد تحويل الملف، يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري في حاله ما إذا كان السند المقدم مشهر على مستوى المحافظة العقارية غير تلك المختصة وتقع بنفس الولاية. يرسل محافظ العقاري المعني، في اجل 8 أيام من تلقيه الملف للحصول على نسخه من العقد على أن يخص الرد المناسب في ظرف 10 ايام .

#### • مراسلة مصالح أملاك الدولة

إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية، يرسل المحافظ العقاري، مباشرة بعد حصوله على المعلومات الضرورية، مصالح أملاك الدولة للتحقيق حول مدى أحقية الدولة على العقار المراد تسويته، على أن ينحصر تحقيق مصالح أملاك الدولة على العقود المشهورة قبل 5 جويلية 1975 فقط.

تبدي مصالح أملاك الدولة، بعد التحقيق العقاري الذي تجريه في الموضوع، برأيها حول الوضعية القانونية للعقار المعني بالنظر لأملاك الدولة.<sup>1</sup> على مصالح أملاك الدولة أن تبلغ نتائج تحقيق للمحافظ العقاري في غضون شهر واحد كأقصى حد من تاريخ استلامها الطلب. على أن يكون الرد واضح وصريح مع تقييدها بالأجل المحدد .

بالنسبة للحالات التي لا تتوفر على شرط توافق المساحة المذكورة في العقد مع قياس مصالح المسح، والتي تعد في هذه الحالة من اختصاص مدير مسح

<sup>1</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 7.

الأراضي والحفظ العقاري كما سلف ذكره أعلاه، يقوم هذا الأخير مباشرة بعد تلقيه الملف من المحافظ العقاري المختص، بمراسله مصالح أملاك الدولة للتحقيق حول مدى أحقية الدولة على العقار المراد تسويته. على أن ينحصر تحقيق مصالح أملاك الدولة على العقود المشهورة قبل 5 جويلية 1975 فقط، وان يكون الرد واضح وصريح مع تقييده بالأجل المحدد<sup>1</sup>

## 2. إجراءات تسويه بالنسبة للحالات الأخرى غير المدعمة بعقود مشهورة

ويتعلق الأمر بالطلبات المدعمة سواء بشهادات حياة مشهورة أو بسندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف به قانوناً، أو بعقود إدارية مسجلة والتي تعالج مباشرة لدى مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري<sup>6</sup>. تخضع كافة طلبات التسوية المدعم بالوثائق المذكورة إلى تحقيق مباشر مصالح أملاك الدولة. بعد مراسلتها من طرف مديره مسح الأراضي والحفظ العقاري وذلك في أجل 8 أيام، على أن يخصص الرد المناسب في أجل لا يتعدى شهر من تلقيها الإرسال.

وتخضع شهادات الحياة المشهورة إلى شروط الفحص الأولي، على غرار ما يتم بالنسبة للعقود المشهورة.

بالنسبة للسندات ذات الحجية في إثبات حق الملكية العقارية المعترف به قانوناً كالعقود التوثيقية غير المشهورة أو القرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية أو العقود العرفية المسجلة، يستوجب مراسله المصالح المكلفة بالتسجيل للحصول على المعلومات الضرورية المتعلقة بمراجع التسجيل، محرر الوثيقة وهوية الشخص أو الأشخاص المعنيين بالعقد المسجل و طبيعة العقار.

بخصوص العقود الإدارية المسجلة لدى إدارة التسجيل والتي جاءت ضمن أحكام المادة 166 من القانون المالية لسنة 2025. يتعين بالإضافة إلى التحري لدى

<sup>1</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 7.

مصالح الضرائب في مسألة التسجيل. التأكد من الطابع الرسمي للعقد المقدم وكل المعلومات التي تفيد في مواصلة عمله التسوية<sup>1</sup>

#### • بالنسبة لمطابقة الوثائق المقدمة بالعقار موضوع طلب التسوية

بخصوص شهادات الحيابة المشهورة أو السندات ذات حجية في إثبات حق الملكية العقارية المعترف به قانوناً أو العقود الإدارية المسجلة المتوفرة على مخططات دقيقيه، يتعين على المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري إجراء عمله المطابقة .

في حالة عدم توفر على مخططات أو أن التعيين المذكور ضمن الوثائق المقدمة غير دقيق. لا يسمح بتحديد بطاقة العقار المطالب به. يتعين عن المعني الاستعانة بمهندس خبير عقاري لإجراء خبرات تتضمن مطابقة السند المقدم مع العقار موضوع التسوية ومعاينه توافق محتوياته المادية ومنه تحديد مراجع المسح الخاصة به<sup>6</sup> .

#### • إجراءات التسوية بالنسبة لممارسه الحيابة

بالنسبة لهذه الحالات، يتعين على مديره المسح الأراضي والحفظ العقاري التحقق من توفر عناصر الحيابة كشغل فعلي او استغلال ظاهر للعقار يمكن تبريرها بأي وثيقة متوفرة، مرفقه بإشهاد يحرر على مستوى مكتب توثيق. ويجب ان تبرز الوثائق المقدمة أو التحقيقات التي تقوم بها مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري أن الحيابة الممارسة على العقار موضوع التسوية فعليه والسابقة لتاريخ مرور فرقه المسح.

تبدي مصالح أملاك الدولة برأيها وفق نتائج التحقيق العقاري الذي تجريه في الموضوع حول الوضعية القانونية للعقار المعني في غضون شهر واحد، كأقصى

<sup>1</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 8.

حد من تاريخ استلامها الطلب. على ان يكون رد واضح وصريح مع تقيدها بالآجل المحدد<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: اجراءات الدعوى القضائية

#### 1. الاختصاص القضائي

يؤول الاختصاص القضائي لإعادة النظر في مسألة تطهير العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" إلى القضاء الإداري وذلك تطبيقاً لنص المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تفيد باعتماد المعيار العضوي كمعيار لتحديد الاختصاص القضائي، وطبقاً للتعديل الأخير الذي جاء به قانون المالية لسنة 2025 فإن هذه العقارات ترقم ترقيميا نهائياً لفائدة الدولة، بالتالي فالمنازعة تكون ضد وزير المالية باعتباره المؤهل قانوناً لمباشرة الدعاوى القضائية، والذي يمثله مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل فيما يختص به.

على هذا الأساس يبقى القضاء الإداري هو السيد و صاحب الاختصاص في إعادة النظر في هذه الترقيمات النهائية التي تكون مسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، بحيث يكون الحائز مجبر على تقديم طلب التسوية الإدارية أمام إدارة الحفظ العقاري لدراسته، فإذا كان طلبه خلال الآجال القانونية المحددة بسنتين ابتداء من تاريخ إيداع وثائق القسم المساحي المعني بالمحافظة العقارية فإنه يتم قبول طلبه شكلاً ليحال فيما بعد إلى التحقيق للتأكد من مدى توافر شروط الحياة وأثارها المادية، فمتى كان التحقيق ايجابياً فان الطالب يستفيد من ترقيم هذا العقار لفائدته، أما إذا قوبل هذا الطلب بالرفض فان الحائز يكون عليه اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بتسوية وضعية عقاره<sup>2</sup>.

1 مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 09.

2 عثمان حويدق، مرجع سابق، صفحة 764.

## 2. مراحل سير الدعوى القضائية

إذا تم رفض طلب التسوية الداري فإن الحائز في هذه الحالة يكون عليه لزاما اللجوء إلى القضاء من خلال رفع دعوى إدارية ضد وزير المالية الذي يمثله على مستوى المحاكم الدارية كل من مدير إدارة الحفظ العقاري ومدير إدارة أملاك الدولة كل حسب اختصاصه، يقوم المدعي بتقديم كل السندات المثبتة لحيازته المادية للعقار محل طلب الترقيم و يطالب بإلغائه و إعادة تسجيل الجزء الذي يحوزه باسمه ولفائدته<sup>1</sup>

إذن يتدخل القضاء الإداري متى رفعت الدعوى أمامه حيث يتأكد القاضي الإداري من مدى توفر الشروط الشكلية من عدمه، بالتالي يكون حكمه متوقف على هذا الأمر، فمتى استوفت الدعوى جميع الشروط الشكلية يتم النظر فيها من الناحية الموضوعية، في الغالب ما يتم تعيين خبير عقاري لتسهيل مأمورية المحكمة الذي يكلف بالانتقال إلى العقار محل النزاع ليسقط جميع الوثائق التي بحوزة الأطراف كما عليه أن يقوم بالتأكد من الحيازة الفعلية وبيان مظاهرها المادية ويرفق تقريره بمخطط بياني توضيحي ويمكن أن تأمره المحكمة بسماع الملاك المجاورين وما إليه من المهام التي تساعد المحكمة للوصول إلى الحقيقة. بعد أن يقوم الطالب باستخراج النسخة التنفيذية للحكم الداري الذي قضى بتعيين خبير عقاري في النزاع، يتصل بالخبير المعين ويقدم له جميع الأوراق والسندات التي بحوزته ليقوم هذا الأخير بالمهمة الموكلة إليه بموجب هذا الحكم الإداري<sup>2</sup>

بعد إنجاز الخبرة يقوم الخبير بإيداع تقريره لدى أمانة ضبط المحكمة الدارية، ثم يقوم الطالب بالاتصال بأمانة الضبط للحصول على النسخة الأصلية لهذا التقرير بعد دفع أتعاب الخبراء التي يحددها رئيس الجهة القضائية ليقوم فيما بعد بإعادة السير في الدعوى ليطالب بالمصادقة على تقرير الخبرة متى كانت لصالحه مع المطالبة بأمر

1 عثمان حويدق، مرجع سابق، صفحة 764.

2 عثمان حويدق، مرجع سابق، صفحة 765.

الإدارة بإعادة تسجيل الجزء الذي ثبت بأنه يحوزه باسمه ولفائدته أو يطلب استبدال خبير آخر تسند له نفس المهام.

إذا تمت المصادقة على الخبرة والأمر بإعادة تسجيل العقار باسم الطالب ففي هذه الحالة يقوم هذا الأخير باستخراج النسخة التنفيذية لهذا الحكم لأنه يعتبر من السندات التنفيذية ولو تم استئنافه أمام مجلس الدولة وهذا حسب نص المادة 600 من قانون الجراءات المدنية والإدارية، ثم يقوم بإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة بمعرفة موثق ليتم شهره في البطاقة العقارية الممسوكة على مستواها والمتعلقة بالعقار محل المطالبة القضائية<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني: التسوية الإدارية للعقارات الغير المطالب بها أثناء اشغال**

### مسح الأراضي.

في إطار أشغال مسح الأراضي العام، المنصوص عنها بموجب أحكام أمر رقم 75/74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس سجل العقاري، تتعرض فرق المسح أحيانا صعوبة عدم تمكنها من تحديد هوية الملك أو الحائزين لبعض العقارات، بسبب غياب مالكيها أو أصحاب الحقوق الميدان .

وبهدف سير عملية إعداد مسح الأراضي العام بوتيرة ملائمة، يتم تسجيل هذه العقارات في حساب يسمى العقارات غير المطالبة بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

### الفرع الأول: الإطار العام لعملية التسوية

#### آجال إيداع الملفات

لقد نصت المادة 166 من قانون مالية لسنة 2025 على أن آجال إذاعة طلبات التسوية محده ب 15 سنة ابتداء من تاريخ أول جانفي 2025، وهذا بالنسبة للإيداعات التي تمت قبل دخول حيز التنفيذ المادة 166 .

<sup>1</sup> عثمان حويدق، مرجع سابق، صفحة 765.

أما بالنسبة للإيداعات اللاحقة، أي بعد أول جانفي 2025. فإن إيداع طلبات التسوية يكون ضمن نفس الآجال ابتداء من تاريخ إمضاء محضر تسليم الوثائق المسحية للمحافظة العقارية المختصة إقليمياً<sup>1</sup>.

• الجهة المؤهلة للبت في طلبات التسوية :

تتكفل المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بالطلبات المدعمة بالعقود المشهورة، شريطة أن تتوافق المساحة المذكورة ضمن العقد المشهر، المرفق بالطلب، بالمساحة الملاحظة ضمن وثائق مسح الأراضي<sup>1</sup>.

وتتكفل مصالح مديره مسح الأراضي والحفظ العقاري بالطلبات المودعة بالوثائق الأخرى المشار إليها أعلاه. بما فيها طلبات المدعمة بعقود مشهورة غير المطابقة بين المساحة المذكورة في العقد المشهر وقياس مصالح المسح .

• ايداع الطلب :

يقدم طلب التسوية ضمن استثماره نموذجيه تملأ بعنايه من طرف المعني او من طرف الوكيل ويقيد في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المديرية أو المحافظة العقارية، ويكون مختوم مؤشر عليه من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وتدون ضمنه كل طلبات التسوية. حسب تسلسل الزماني لورودها، مع الحرص على تسليم وصل إيداع عن كل طلب .

وزياده على وثائق الهوية وعنوان المعني ترفق الوثائق الضرورية التي تدعم ملكيته او حيازته للعقار محل التسوية .

ومباشره بعد استلام الطلب، تقوم مصالح المديرية الولائية أو المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بالتأكد من:

1. عدم وجود عريضة افتتاح دعوته مشهورة تخص العقار المعني

امدكرة رقم 04300 صادرة عن وزارة المالية، مؤرخة في 10 مارس 2025، خاصة بأحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025، صفحة 5.

2. عدم وجود طلب مودع مسبقا يخص نفس العقار
3. إن العقار متوفر في ذمه الطالب وليس هناك أي سبب قانوني يحول دون مواصلة إجراءات التسوية<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المسار الإجرائي للتسوية حسب طبيعة الملف

#### 1. إجراءات تسويه بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهره

بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهورة التي أظهرت تطابق بين التعيين المذكور ضمن العقد من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح، يقوم محافظ العقاري بالفحص الأولي<sup>2</sup>.

إذا كان السند المقدم مشهر على مستوى محافظه عقاريه غير تلك المختصة حاليا وتقع بنفس الولاية، يقوم المحافظ العقاري بمراسله زميله المحافظ العقاري المختص في اجل 8 ايام من تاريخ استلام الطلب، لغرض موافاته بنسخه من العقد، على ان يخصص الرد المناسب في ظرف 10 أيام<sup>3</sup>.

في حين إذا كانت المحافظة العقارية تقع في ولاية أخرى، يرسل المحافظ العقاري المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، في نفس الأجل. يقوم هذا الأخير بمراسله زميله من تلك الولاية، خلال نفس الأجل ولنفس الغرض، مع ضرورة احترام أجال الرد 10 ايام.

بالنسبة للعقود غير المتطابقة بين التعيين المذكور ضمن العقد من حيث المساحة مع قياس مصالح المسح. يتعين على المحافظ العقاري تحويل الملف. الى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، على ان يتضمن الملف أيضا معلومات حول وضعيه العقار محل العقد بالنظر إلى السجل العقاري الممسوك لديه، وكذا نتائج الفحص الأولي، لغرض تمكين مدير مسح الأراضي والحفظ

<sup>1</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 5.

<sup>2</sup> نفس المرجع، صفحة 06.

<sup>3</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 6.

العقاري من التكفل بالطلب وفق الإجراءات المنصوص عليها والتي سنتحدث عنها ادناه .

يبلغ المحافظ العقاري صاحب الطلب في أجل 8 أيام، من تاريخ استلام الطلب، برسالة مفادها تحويل الملف إلى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري قصد مواصلة إجراءات التسوية .

وبعد تحويل الملف، يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري في حاله ما اذا كان السند المقدم مشهر على مستوى المحافظة العقارية غير تلك المختصة وتقع بنفس الولاية . يرسل محافظ العقاري المعني، في اجل 8 أيام من تلقيه الملف للحصول على نسخة من العقد على ان يخصص الرد المناسب في ظرف 10 ايام<sup>1</sup> .

#### • مراسلة مصالح أملاك الدولة

إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية، يرسل المحافظ العقاري، مباشرة بعد حصوله على المعلومات الضرورية، مصالح أملاك الدولة للتحقيق حول مدى أحقية الدولة على العقار المراد تسويته، على ان ينحصر تحقيق مصالح أملاك الدولة على العقود المشهورة قبل 5 جويليه 1975 فقط. تبدي مصالح أملاك الدولة، بعد التحقيق العقاري الذي تجريه في الموضوع، برأيها حول الوضعية القانونية للعقار المعني بالنظر لأملاك الدولة. على مصالح أملاك الدولة أن تبلغ نتائج تحقيق للمحافظ العقاري في غضون شهر واحد كأقصى حد من تاريخ استلامها الطلب. على ان يكون الرد واضح وصريح مع تقييدها بالأجل المحدد .

بالنسبة للحالات التي لا تتوفر على شرط توافق المساحة المذكورة في العقد مع قياس مصالح المسح، والتي تعد في هذه الحالة من اختصاص مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري كما سلف ذكره أعلاه، يقوم هذا الأخير مباشرة بعد<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، ص 06

<sup>2</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، ص 06

تلقية الملف من المحافظ العقاري المختص، بمراسله مصالح أملاك الدولة للتحقيق حول مدى أحقية الدولة على العقار المراد تسويته. على أن ينحصر تحقيق مصالح أملاك الدولة على العقود المشهورة قبل 5 جويلية 1975 فقط، وأن يكون الرد واضح وصريح مع تقييده بالأجل المحدد<sup>1</sup>.

### 3. إجراءات تسوية بالنسبة للحالات الأخرى غير المدعمة بعقود مشهورة

ويتعلق الأمر بالطلبات المدعمة سواء بشهادات حيازة مشهورة أو بسندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف به قانوناً، أو بعقود إداريه مسجله والتي تعالج مباشرة لدى مصالح المديرية الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري<sup>6</sup>.

تخضع كافة طلبات التسوية المدعم بالوثائق المذكورة إلى تحقيق مباشر مصالح أملاك الدولة. بعد مراسلتها من طرف مديره مسح الأراضي والحفظ العقاري وذلك في أجل 8 أيام، على أن يخص الرد المناسب في أجل لا يتعدى شهر من تلقيها الإرسال.

وتخضع شهادات الحيازة المشهورة إلى شروط الفحص الاولي، على غرار ما يتم بالنسبة للعقود المشهورة.

بالنسبة للسندات ذات الحجية في إثبات حق الملكية العقارية المعترف به قانوناً كالعقود التوثيقية غير المشهورة أو القرارات القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية أو العقود العرفية المسجلة، يستوجب مراسله المصالح المكلفة بالتسجيل للحصول على المعلومات الضرورية المتعلقة بمراجع التسجيل، محرر الوثيقة و هوية الشخص أو الأشخاص المعنيين بالعقد المسجل و طبيعة العقار.

بخصوص العقود الإدارية المسجلة لدى إدارة التسجيل والتي جاءت ضمن أحكام المادة 166 من القانون المالية لسنة 2025. يتعين بالإضافة إلى التحري

<sup>1</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 7.

لدى مصالح الضرائب في مسألة التسجيل. التأكد من الطابع الرسمي للعقد المقدم وكل المعلومات التي تفيد في مواصلة عمله التسوية<sup>1</sup>.

• بالنسبة لمطابقة الوثائق المقدمة بالعقار موضوع طلب التسوية بخصوص شهادات الحيابة المشهرة أو السندات ذات حجبية في إثبات حق الملكية العقارية المعترف به قانوناً أو العقود الإدارية المسجلة المتوفرة على مخططات دقيقة، يتعين على المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري إجراء عملية المطابقة .

في حالة عدم توفر على مخططات أو أن التعيين المذكور ضمن الوثائق المقدمة غير دقيق. لا يسمح بتحديد بطاقة العقار المطالب به. يتعين عن المعني الاستعانة بمهندس خبير عقاري لإجراء خبرات تتضمن مطابقة السند المقدم مع العقار موضوع التسوية ومعاينه توافق محتوياته المادية ومنه تحديد مراجع المسح الخاصة به<sup>6</sup>.

• إجراءات التسوية بالنسبة لممارسة الحيابة

بالنسبة لهذه الحالات، يتعين على مديره المسح الأراضي والحفظ العقاري التحقق من توفر عناصر الحيابة كمشغل فعلي أو استغلال ظاهر للعقار يمكن تبريرها بأي وثيقة متوفرة، مرفقه بإشهاد يحرر على مستوى مكتب توثيق. ويجب أن تبرز الوثائق المقدمة أو التحقيقات التي تقوم بها مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري أن الحيابة الممارسة على العقار موضوع التسوية فعلية والسابقة لتاريخ مرور فرقه المسح.

تبدي مصالح أملاك الدولة برأيها وفق نتائج التحقيق العقاري الذي تجريه في الموضوع حول الوضعية القانونية للعقار المعني في غضون شهر واحد<sup>2</sup>,

<sup>1</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 8.

<sup>2</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 09.

كأقصى حد من تاريخ استلامها الطلب. على أن يكون رد واضح وصريح مع تقيدها بالأجل المحدد<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: إجراءات الدعوى القضائية

#### 4. الاختصاص القضائي

يؤول الاختصاص القضائي لإعادة النظر في مسألة تطهير العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" إلى القضاء الإداري وذلك تطبيقاً لنص المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تفيد باعتماد المعيار العضوي كمعيار لتحديد الاختصاص القضائي، وطبقاً للتعديل الأخير الذي جاء به قانون المالية لسنة 2025 فإن هذه العقارات ترقم ترقيميا نهائياً لفائدة الدولة، بالتالي فالمنازعة تكون ضد وزير المالية باعتباره المؤهل قانوناً لمباشرة الدعاوى القضائية، والذي يمثله مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل فيما يختص به.

على هذا الأساس يبقى القضاء الإداري هو السيد و صاحب الاختصاص في إعادة النظر في هذه الترقيمات النهائية التي تكون مسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، بحيث يكون الحائز مجبر على تقديم طلب التسوية الإدارية أمام إدارة الحفظ العقاري لدراسته، فإذا كان طلبه خلال الآجال القانونية المحددة بسنتين ابتداء من تاريخ إيداع وثائق القسم المساحي المعني بالمحافظة العقارية فإنه يتم قبول طلبه شكلاً ليحال فيما بعد إلى التحقيق للتأكد من مدى توافر شروط الحيابة وأثارها المادية، فمتى كان التحقيق ايجابياً فان الطالب يستفيد من ترقيم هذا العقار لفائدته، أما إذا قوبل هذا الطلب بالرفض فان الحائز يكون عليه اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بتسوية وضعية عقاره<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مذكرة رقم 04300، مرجع سابق، صفحة 09.

<sup>2</sup> عثمان حويدق، مرجع سابق، صفحة 764.

## 5. مراحل سير الدعوى القضائية

إذا تم رفض طلب التسوية الداري فإن الحائز في هذه الحالة يكون عليه لزاما اللجوء إلى القضاء من خلال رفع دعوى إدارية ضد وزير المالية الذي يمثله على مستوى المحاكم الدارية كل من مدير إدارة الحفظ العقاري ومدير إدارة أملاك الدولة كل حسب اختصاصه، يقوم المدعي بتقديم كل السندات المثبتة لحيازته المادية للعقار محل طلب الترقيم و يطالب بإلغائه و إعادة تسجيل الجزء الذي يحوزه باسمه ولفائده<sup>1</sup>

إذن يتدخل القضاء الإداري متى رفعت الدعوى أمامه حيث يتأكد القاضي الإداري من مدى توفر الشروط الشكلية من عدمه، بالتالي يكون حكمه متوقف على هذا الأمر، فمتى استوفت الدعوى جميع الشروط الشكلية يتم النظر فيها من الناحية الموضوعية، في الغالب ما يتم تعيين خبير عقاري لتسهيل مأمورية المحكمة الذي يكلف بالانتقال إلى العقار محل النزاع ليسقط جميع الوثائق التي بحوزة الأطراف كما عليه أن يقوم بالتأكد من الحيازة الفعلية وبيان مظاهرها المادية ويرفق تقريره بمخطط بياني توضيحي ويمكن أن تأمره المحكمة بسماع الملاك المجاورين وما إليه من المهام التي تساعد المحكمة للوصول إلى الحقيقة. بعد أن يقوم الطالب باستخراج النسخة التنفيذية للحكم الداري الذي قضى بتعيين خبير عقاري في النزاع، يتصل بالخبير المعين ويقدم له جميع الأوراق والسندات التي بحوزته ليقوم هذا الأخير بالمهمة الموكلة إليه بموجب هذا الحكم الإداري

بعد إنجاز الخبرة يقوم الخبير بإيداع تقريره لدى أمانة ضبط المحكمة الدارية، ثم يقوم الطالب بالاتصال بأمانة الضبط للحصول على النسخة الأصلية لهذا التقرير بعد دفع أتعاب الخبراء التي يحددها رئيس الجهة القضائية ليقوم فيما بعد بإعادة السير<sup>2</sup>

1 عثمان حويدق، مرجع سابق، صفحة 764.

2 عثمان حويدق، مرجع سابق، صفحة 765.

في الدعوى ليطالب بالمصادقة على تقرير الخبرة متى كانت لصالحه مع المطالبة بأمر الإدارة بإعادة تسجيل الجزء الذي ثبت بأنه يحوزه باسمه ولفائدته أو يطلب استبدال خبير آخر تسند له نفس المهام.

إذا تمت المصادقة على الخبرة والأمر بإعادة تسجيل العقار باسم الطالب ففي هذه الحالة يقوم هذا الأخير باستخراج النسخة التنفيذية لهذا الحكم لأنه يعتبر من السندات التنفيذية ولو تم استئنافه أمام مجلس الدولة وهذا حسب نص المادة 600 من قانون الجزاءات المدنية والإدارية، ثم يقوم بإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة بمعرفة موثق ليتم شهره في البطاقة العقارية الممسوكة على مستواها والمتعلقة بالعقار محل المطالبة القضائية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عثمان حويدق، مرجع سابق، صفحة 765.

## المبحث الثاني: الإلغاء الجزئي للترقيم العقاري (تعديل)

يشكل الترتيم العقاري وسيلة قانونية هامة لإضفاء الشرعية والعينية على الحقوق العينية العقارية، ويُعتبر التقييد في السجل العقاري قرينة قوية على صحة الحق وثبوته. غير أن الواقع العملي قد يفرز حالات تستدعي المساس بهذا التقييد، دون أن يصل الأمر إلى الإلغاء الكلي له، وهو ما يُعرف بالإلغاء الجزئي للترقيم العقاري.

ويثير هذا النوع من الإلغاء عدة تساؤلات قانونية، خاصة عندما يكون العقار موضوع الترتيم مثقلاً بحقوق عينية قائمة، كالرهن العقاري أو في حالة الحياة الطويلة. ففي مثل هذه الحالات، يصبح من الضروري التوفيق بين مصلحة صاحب الحق في طلب الإلغاء الجزئي، وضمان حماية أصحاب الحقوق المرتبطة بالعقار.

وبناءً عليه، سنعالج هذا الموضوع من خلال التطرق إلى الإلغاء الجزئي للترقيم العقاري في حالة الرهن العقاري (المطلب الأول)، وفي حالة الحياة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: في حالة الرهن

يُعد الرهن العقاري من أبرز الحقوق العينية التبعية التي تقيّد على العقار المرقم، ويُرتب لصالح الدائن ضماناً عينياً تُمكنه من استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون في حال عدم الوفاء. غير أن مسألة الإلغاء الجزئي للترقيم العقاري<sup>1</sup> في

<sup>1</sup> بهلولي فريد، "النظام القانوني للرهن العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، (جامعة زيان عاشور الجلفة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2017/2018) صفحة 08.

ظل وجود رهن تطرح إشكالات قانونية دقيقة، تتعلق بكيفية التوفيق بين حق مالك العقار في طلب الإلغاء الجزئي، وحق الدائن المرتهن في ضمان بقاء الرهن قائماً على العقار أو الجزء منه الذي لا يزال يضمن الدين.

### الفرع الأول: تعريف الرهن العقاري

في غياب تعريف خاص للرهن العقاري في القانون المدني الجزائري ينبغي العودة لتعريف الرهن الحيازي عموماً و الذي جعل منه المشرع الجزائري مفهوماً عاماً لكل أنواع

الرهن الحيازي بما في ذلك العقاري.

عرف المشرع الجزائري الرهن الحيازي في نص المادة 948 من القانون المدني:

"الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ، ضماناً لدين عليه أو على غيره ، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان ، شيئاً يرتب عليه للدائن حقا عينياً يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين ، و أن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن الشيء في أي يد يكون"

والذي يفهم من هذا التعريف ، أن الرهن الحيازي هو أن يلتزم الراهن سواء أكان المدين أم الكفيل العيني بان يدفع إلى الدائن أو إلى شخص آخر أجنبي يتفقان عليه عينا معينة يخول للدائن المرتهن حبسه حتى يستوفي دينه ، متقدماً على بقية الدائنين العاديين الذين ليس لهم تأمينات خاصة ، بل وعلى الدائنين المرتهنين الذين يلونه في المرتبة ، كما يخوله أيضاً تتبع الشيء المرهون في أي يد يكون<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> بهلولي فريد، مرجع سابق، ص 08

إن عقد الرهن العقاري عقد رسمي حسب نص المادة 324 مكرر 1 ق م ج ، الأمر الذي يقتضي أن يحرر من طرف ضابط عمومي مختص و هذا بعد أن يتأكد هذا الأخير من ملكية الراهن للعقار ، و إذا تبين له غير ذلك فلا يقوم بتحرير العقد<sup>1</sup> .

## الفرع الثاني: انواع الرهون العقارية

### 1. الرهن الرسمي

يعد الرهن الرسمي تأمينا عينيا عرفه القانون الروماني، وكان الشيء المرهون يبقى في حيازة الراهن إلى حين حلول أجل الدين، حيث يستوفي الدائن دينه كاملا من مدينه، أو يقوم ببيع العقار المرهون - الذي يضمن الدين - في المزاد العلني طبقا لإجراءات قانونية ثم يستوفي حقه من ثمن العقار .

إن الرهن الرسمي باعتباره من التأمينات العينية يقوم على فكرة مؤداها تخصيص مآل معين من أجل ضمان الدين، وهذا المال الذي يضمن الدين يقتصر على العقار كأصل عام وفقا للمادة الثانية 886 من القانون المدني الجزائري .

فالرهن مصدره في اللغة العربية من فعل: رهن يرهن و يعني ثبت ودام بالمكان وأقامه وضعه تحت يده رهنا فهو مرهون، ويقال الإنسان رهن عمله أي مأخوذ به، وأنا لك رهن بكذا أي أنا ضامن وكفيل<sup>2</sup>.

### 2. عقد الرهن الحيازي على العقار

يعتبر الرهن الحيازي بأنه أقدم نشأة ووجودا من الرهن الرسمي وحق التخصيص وحقوق الامتياز تولى المشرع تنظيمه في الباب الثالث من الكتاب الرابع تحت عنوان: الرهن الحيازي في المواد من 948 الى 981 من القانون المدني.

1 بهلولي فريد، نفس المرجع، صفحة 37.

2 قاشي علال، محاضرات في الرهن العقاري، أقيبت على طلبية الاولى ماستر تخصص قانون عقاري، (قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم لسياسية، جامعة البلديدة2)، سنة 2016/2017، صفحة 06.

هو عقد يضع بمقتضاه المدين عقارا في حيازة دائنة أو في حيازة من اتفق عليه العاقدان ضمانا للدين يخول الدائن الحق بحبس العقار حتى الوفاء بالتمام وحق بيعه وفي

حال عدم الوفاء استيفاء الدين من ثمنه مقدما بالأفضلية على سائر الغرماء .  
و تعريفه بوجه عام قد تضمنته المادة 948 من القانون المدني الجزائري المقابلة للمادة 1096 من القانون المدني المصري حيث نصت: " الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله بحسب الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضي حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون ."

### الفرع الثالث: الرهن العقاري كوسيلة للتنفيذ في حالة عدم سداد الدين

يحق للدائن التنفيذ على العقار المرهون بالإضافة إلى حقه في التنفيذ على كل أموال المدين الأخرى من عقارات أو منقولات، فهو كدائن له حق الضمان العام على جميع أموال مدينه الحاضرة والمستقبلية، إذ يجوز له أن يحجز على أي مال من أموال المدين، وأن يبيعه ويستوفي حقه من ثمنه، دون أن يكون له في ذلك أي حق في التقدم على سائر الدائنين<sup>1</sup>.

إن المركز القانوني للدائن المرتهن يجعله يجمع بين صفتين وحقين، فهو من جهة دائن أي صاحب حق شخصي، ومن جهة ثانية أنه دائن مرتهن أي صاحب حق عيني تبعي فبوصفه صاحب حق شخصي يستطيع أن ينفذ على جميع أموال المدين بماله من ضمان عام ويستوفي حقه.

إن تنفيذ الدائن المرتهن على العقار المرهون يجب أن يتم وفق الإجراءات المحددة قانونا، ودون وضع شروط من شأنها أن تضر بالراهن سواء كان هو المدين نفسه أو الكفيل العيني حيث يستغل الدائن المرتهن حاجة المدين إلى

<sup>1</sup> قاشي علال، مرجع سابق، صفحة 63.

المال ويضع له شروطا تخدمه (الدائن) لذلك نصت المادة 902 مدني على ذلك، وهي ضرورة أن يحصل التنفيذ على العقار وفقا للأجال والأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 721 إلى 762 منه في الفصل الخامس: في الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة، حيث تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام.

وبذلك جعل المشرع أن كل شرط يضعه الدائن المرتهن للدائن من أجل تملك العقار المرهون باطلا، وأن بيع العقار المرهون دون إتباع الإجراءات يعد باطلا كذلك<sup>1</sup>.

### وتكون الإجراءات كما يلي:

في حالة قيام شخص راهن مدين برهن العقار لفائدة شخص معنوي او طبيعي،و في حالة عجز المدين عن تسديد الدين. او في حالة تهريبه من السداد عن طريق رهن العقار لكي لا يتم التنفيذ عليه.

الدائنين أو أصحاب الحقوق أو المرتهن لديهم،طبيعيين أو معنويين، يلجئون إلى القضاء الإداري وإلى رئيس المحكمة بالذات لكي يقوم بالحجز على العقار، واستصدار أمر ببيع العاقر في المزاد العلني، ويكون لدى هاتهم الأشخاص سند تنفيذي للتنفيذ على العقار لكي يقومو بعملية التنفيذ و التي هي البيع في المزاد العلني.

لما يباع العقار في المزاد العلني الشخص الذي يرسو عليه المزاد يسجل العقار باسمه.

### المطلب الثاني: في حالة الحيازة

الحيازة في سياق الترقيم العقاري؛ تعني امتلاك او استخدام عقار معين لفترة محددة، وقد تخضع هذه لحيازة القوانين وإجراءات محددة في الجزائر، كما تعتبر الحيازة جزءا أساسيا من عملية تنظيم وتسوية العقارات ومن هذا المنطلق سوف نتطرق إلى تعريف الحيازة.

<sup>1</sup> قاشي علال، مرجع سابق، ص 63 .

## الفرع الأول: التعريف اللغوي و الاصطلاحي

أولاً: اللغة

لفظ الحيازة مأخوذ من الفعل حاز؛ وهذا الشيء يحوزه حوزا وحيازة بمعنى جمعه ملكه وضمه.

وجاء في معجم مقاييس اللغة : حاز العقار ملكه واحتاز الشيء إحتيازاً أي جمعه وضمه إلى نفسه، ويقال حازه إليه أي ضمه واملكه، ويقال حيازة الرجل هي ما في حوزته من مال او عقار وحيازة الزارع هي ما في حوزته من ارض زراعيه ويقال الحيز بمعنى المكان.

لم يرد لفظ الحيازة أو الحوز في القرآن الكريم بمعناها في التقنيات المدنية الوضعية، وان كانت بعض آيات القرآن الكريم قد جاءت بأحد مشتقات لفظ الحيازة ولكن بمعنى آخر كقوله تعالى : الم نستحوذ عليكم ومنعكم من المؤمنين.

ثانياً : اصطلاحاً

سنتطرق إلى تعريف الاصطلاحى حسب ما هو وارد وفق الفقه والقانون على النحو التالي:

### التعريف الفقهي للحيازة:

الحيازة حسب الفقه الفرنسي تعتبر واقعه ماديه تربط حق معين بشخص معين يتمكن من خلالها بالسيطرة على هذا الشيء بنفسه ، أو من خلال غيره من اجل استغلاله والانتفاع من إذا كان يستند على حق له أو لا يستند على حد سواء<sup>1</sup>، الحيازة وضع مادي ينجم عن أي شخص يسيطر فعلياً على حق سواء

<sup>1</sup> نور الدين زبدة، ضوابط الحيازة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الإجتماعية، المجلد التاسع، العدد التاسع، مارس 2022، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة (الجزائر)، ص 28

كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن والسيطرة الفعلية على الحق تكون باستعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق<sup>1</sup>.

### ثانيا: التعريف القانوني

المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للحيازة، ولم يورد مميزاتها ضمن تشريعاته تاركا هذه المهمة للفقه والقضاء، اعتبرها من الأسباب التي تؤدي إلى اكتساب الملكية وفق شروط معينه لكي تصبح صحيحة ويترتب عنها آثار.

الحيازة هي وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا واستعماله، حسب ما يتفق مع طبيعته، سواء كان هذا العقار مملوكا أو حائزا أم لا، والحيازة في القانون المدني الجزائري، هي سبب من أسباب كسب الملكية متى توفرت الشروط قانونيه معينه وهي السيطرة فعليه من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره، على شيء مادي، فالحيازة هي استئثار بشيء او حق يمارسها شخص يظهر كأنه المالك الفعلي<sup>2</sup>.

وهي الوسيلة لممارسه الصلاحيات المرتبطة بالحق على العين رغم ان الشخص قانونا يعتبر مالكا للعقار محل الحيازة، وبالنظر إلى نص المادة 39 من قانون رقم 90/25 المؤرخ في 19/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، والمرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كيفية إعداد الحيازة وتسليمها ، تسلم شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي فيها العقار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> نور الدين،مرجع سابق. ص 28

<sup>2</sup> جليل عبد الحفيظ، الحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد باديس، مستغانم، 2023/2022، صفحة 08.

<sup>3</sup> عثمان طبش، الترقيم العقاري بعد إيداع الوثائق مسح الأراضي العام و إشكالية إشهار الأحكام، يوم دراسي بالمحكمة الادارية بسكرة، 2020/11/25 ، صفحة 03.

والتي تحرر على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، وتكون في المناطق التي لم تتم فيها عملية مسح الأراضي ، وتخضع شهادة الحيابة لشكليته التسجيل وإشهار العقار وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح العام للأراضي ، وبالتالي يمكن اعتبارها سند رسمي مشهر يثبت واقعه الحيابة، وبذلك يحق له الاستفادة من ترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر لأنها تعد حيابة تسمح للمالك الظاهر باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : منازعات الناجمة عن الشهر

#### أولاً : دعوى إلغاء

إن قرارات المحافظ العقاري يمكن الطعن فيها أمام القضاء الإداري خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بالرفض<sup>2</sup>.

يتجسد الطعن في قرارات المحافظ العقاري عملياً بواسطة عريضة مؤسسه وموقعه من قبل أو من طرف المحامي ، هذا بعد أن يتم شهرها ب المحافظه العقارية المختصة لحفظ حقه في حاله صدور الحكم لصالحه ، وبعد ذلك يتم إيداعها أمام كتاب الضبط المحكمة الإدارية<sup>3</sup>.

الأوامر الاستعجاليه توقفه لمدة معينه بشرط ان تكون هذه المدة محده في أمر استعجالي<sup>4</sup>.

1 عثمان طيش، مرجع سابق، صفحة 03.

2 المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 سيدي علي زادي، مرجع سابق، صفحة 974.

4 مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم 1355 المؤرخة في 22 مارس 1993 المتعلقة بطلبات إيقاف تنفيذ الإجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص.

## ثانيا : دعوى التعويض

تنص المادة 23 الأمر رقم 75/74 المذكور سابقا " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسه مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في اجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقدم الدعوى بمرور 15 عام ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع الدعوى للرجوع ضد المحافظ في حاله الخطأ الجسيم<sup>1</sup>.

يفهم من هذا النص أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري ، أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق الضرر بالغير ، يترتب على مسؤوليته المدنية ، إلى أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حاله الأخطاء الوظيفية العادية ، أما الخطأ الجسيم فان الدولة يمكنها ان ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا.

وبذلك يبقى المحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطائه جسيمه، وفيما يخص رفع الدعوى والجهة القضائية المختصة وكذا التمثيل القضائي فإنها تتم وفق ما بيناه عند الكلام عن الطعن في قرارات المحافظ العقاري<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 23 من الأمر رقم 75/74، مرجع سابق.

<sup>2</sup> جمال بوشناقفة، مرجع سابق، صفحة 214.

في هذا المقام ان المشرع في المادة 23 الأمر 75/74 المذكور سابقا ، قد جعل الدولة تحل عمل محافظ العقاري في كل الحالات ولم يستثنى منها حاله الخفاء إلا حاله الخطأ الجسيم ويعتبر هذا من قبيل المسؤولية المتبوعة عن أعمال التابعة إلى انه تختلف عن تلك المنصوص عليها في المادتين 136 و 137 من القانون المدني إذ أن هذه الأخيرة تقتضي برجوع المتبوع على التابع في كل الحالات ولم تقتصر الرجوع على حاله الخطأ الجسيم فقط<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، نفس المرجع، صفحة 215.

**خلاصة الفصل الثاني:**

يشكل الترقيم العقاري أداة جوهرية في تثبيت الحقوق العينية العقارية، غير أن هذا الاستقرار لا يُمكن أن يتحقق بمعزل عن رقابة القضاء الإداري الذي يتدخل لإصلاح الاختلالات التي قد تنتج عن أخطاء إدارية، أو تجاهل حقوق مشروعة أثناء عمليات المسح والتسجيل.

وهذا يعتبر خلل قانوني أو مادي يستدعي تدخل القضاء الإداري إما بالإلغاء الكلي أو الجزئي له. يبرز دور القاضي الإداري كضامن لمبدأ المشروعية وحماية الحقوق، خاصة أمام حالات التعدي على حقوق الأفراد نتيجة أخطاء الإدارة العقارية أو غياب المطالبة أثناء عمليات المسح.

**أولاً: الإلغاء الكلي للترقيم العقاري**

يتدخل القاضي الإداري في حالات الإلغاء الكلي للترقيم العقاري عندما يتعلق الأمر بعقارات تم تسجيلها باسم الدولة دون وجه حق، أو صنفت ضمن "العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح". ويهدف هذا التدخل إلى:

- إعادة الحقوق إلى أصحابها الشرعيين بناءً على ما يقدم من وثائق قانونية أو إثباتات حيازة.
- فرض رقابة قضائية على أعمال الإدارة العقارية التي قد تترتب عنها تجاوزات تمس حقوق الأفراد.
- مواكبة الإصلاحات التشريعية، لاسيما ما جاء به قانون المالية لسنة 2025، والذي أقرّ آجالاً جديدة للتسوية ووسع من نطاق المستفيدين منها.

ويُعد قانون المالية لسنة 2025 نقطة تحول، حيث:

- تم تمديد آجال التسوية إلى 15 سنة بدلاً من سنتين.
- تم إعفاء أصحاب العقود المشهورة المطابقة من اللجوء إلى القضاء.
- أما العقارات التي تم ترقيمها نهائياً باسم الدولة، فلا يمكن إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء، خاصة في الحالات التي تثبت فيها حيازة خاصة سابقة أو وجود سندات قانونية.

## ثانياً: الإلغاء الجزئي للترقيم العقاري

يرتبط الإلغاء الجزئي بالحالات التي لا تستدعي شطب الترقيم نهائياً، بل تعديله جزئياً حفاظاً على بعض الحقوق المرتبطة بالعقار، خاصة:

**الرهن العقاري:** حيث يتدخل القاضي لحماية حقوق الدائن المرتهن دون المساس بكامل الترقيم. يتوجب على القاضي التوفيق بين حماية حق الدائن المرتهن وضمنان حقوق المالك، خاصة إذا كان الرهن لا يشمل كامل العقار، أو إذا ما تم الإخلال بإجراءات الرهن.

**الحياسة:** والتي تكتسب حجية قانونية إذا توفرت شروطها، فيتم تعديل الترقيم لإدراجها، خاصة في حال رفضت الإدارة التسوية وأثبتت التحقيقات الميدانية وجودها فعلياً.

وتعتبر الحياسة إحدى الطرق الفعلية لثبوت الملكية في القانون العقاري الجزائري، حيث يتطلب الاعتراف بها

- إثبات الاستغلال الفعلي والمستمر للعقار.
- تقديم إشهاد رسمي محرر أمام موثق
- القيام بتحقيق ميداني من طرف مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري للتأكد من الحياسة السابقة لتاريخ المسح.

في حال رفض طلب التسوية الإداري رغم توفّر الشروط، يحق للحائز اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء الترقيم باسم الدولة وتسجيل العقار باسمه. وهنا يقوم القاضي بتعيين خبير عقاري لفحص العقار، التحقق من أوجه الحياسة، وسماع شهادة المجاورين.

يتأكد في النهاية أن دور القاضي الإداري في مجال الترقيم العقاري هو دور تصحيحي وتنظيمي بامتياز، يسعى الأخير لتحقيق التوازن بين استقرار السجل العقاري وضمنان الحقوق الفردية لتحقيق عدالة عقارية تحفظ حقوق الأفراد، وتحد من تعسف الإدارة، وتضمن انسجام النظام القانوني للعقار مع الواقع الميداني. فسواء تعلق الأمر بعقار سجل باسم الدولة عن طريق الخطأ، أو لم يُطالب به أثناء المسح، أو بحالة رهن أو حياسة وهو ما يجعل من الوظيفة القضائية عنصراً حاسماً في ترسيخ مبدأ المشروعية في المجال العقاري.

الخاتمة

## الخاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع الذي تناولنا فيه عملية ترقيم العقاري بكل انواعها من الترقيم المؤقت الى غاية الترقيم النهائي الذي يعد المرحلة الأخيرة في عملية الترقيم العقاري وبعدها يتم تسليم الدفتر العقاري لصاحب العقار ، كما تطرقنا لدور القاضي الاداري في حل النزعات التي تنشأ بعد الترقيم النهائي للعقارات بمختلف أنواعها .

ومن خلال ذلك توصلنا إلى عدة نتائج نذكر منها :

- ان الترقيم العقاري يكتسب أهميه بالغه في اكتساب الملكية العقارية لأنه بموجبه تحدد هوية كل عقار ويعد حماية قانونيه لحق الملكية العقارية التي كفلها الدستور والقانون
- كما وجدنا أن الترقيم العقاري يشكل حجية مطلقه في مواجهه الكافة باعتباره وثيقة رسميه تخضع للشهر العيني
- هذه الوثيقة تدون فيها كافة التصرفات القانونية التي تطرأ على العقار مما يشكل حماية مطلقه للعقار ضد كل تزوير أو تلاعب او استلاء من الغير
- كما استنتجنا بأن المشرع الجزائري أولى عناية كبيرة لعملية المسح والترقيم العقاري بحيث أنه نظمها في نصوص خاصة وفرض الرقابة القضائية على كلا لأخطاء التي تتم ابتداء من المسح لغاية الترقيم النهائي أين أعطى لصاحب المصلحة أن يتوجه للقضاء بنوعيه العادي والإداري للتعديل أو إلغاء الترقيم في حاله ما إذا سجل العقار لحساب الدولة أو باسم شخص اخر لا يملك الحق على العقار

### التوصيات:

- تمديد فترة المعارضة خلال الترقيم الابتدائي لان مدة أربع أشهر غير كافية للشخص حتى يتمكن من ممارسه حقه للطعن فيها خاصة إذا كان يقطن بالمناطق البعيدة أو خارج البلاد
- تمكين الشخص من حقه في الحصول على الدفتر العقاري إذا ثبتت ملكيه للعقار بعقود صحيحة رغم ظهور منازعات قد تكون كيديه للغرض منها منع الشخص من الحصول على الدفتر العقاري وذلك من خلال عدم إعمال فكرة أن العقار منقل بعرائض مشهورة والتي بموجبها تبقى الملكية معلقة و الدفتر العقاري الخاص بها حبيس أدراج المحافظة العقارية .
- جعل الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات الإدارية لها قوه إلزامية في التنفيذ وإعمال فكرة الغرامة التهديدية في حاله تماطل إدارة الحفظ العقاري في إجراء إعادة الترقيم
- ضرورة إعادة النظر في العمليات التي تتم بها عملية الترقيم النهائي والذي يصبح الفرد حائزاً بموجبها للدفتر العقاري وهذا لما تعتريه هذه العملية من تجاوزات خاصة عملية المسح أين لاحظنا أغلبية الترقيمات النهائية محل دعوى إلغاء في المحاكم نتيجة التصريحات الكاذبة على العقار في غياب تقديم مستندات ثبوتية مما جعل أغلب الترقيمات النهائية محل منازعات قضائية في أروقة المحاكم الإدارية .

## خطة البحث

الفصل الأول : ماهية الترقيم العقاري

المبحث الأول : الاطار النظري للترقيم العقاري

المطلب 1 : مفهوم الترقيم العقاري

المطلب 2 : مراحل الترقيم العقاري

المبحث الثاني : انواع الترقيم العقاري

المطلب 1 : ترقيم المؤقت

المطلب 2 : ترقيم نهائي

الفصل الثاني : دور القاضي الاداري في الغاء الترقيم العقاري وتعديله

المبحث الأول : الالغاء الكلي لترقيم العقاري

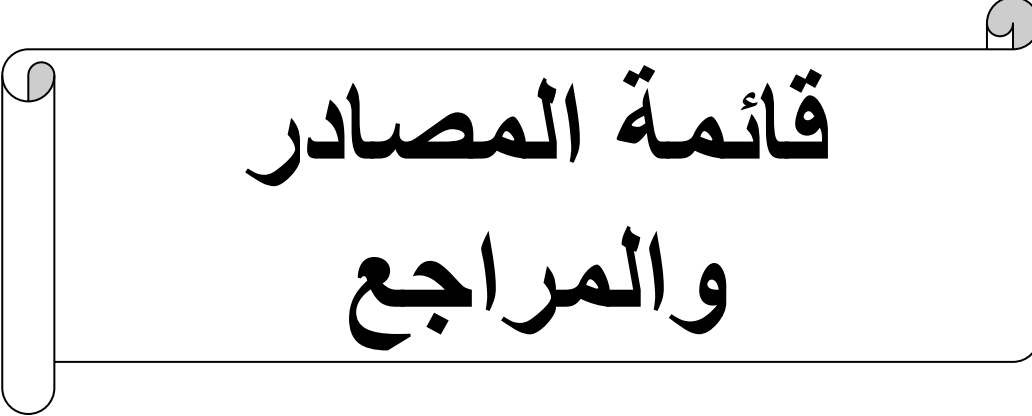
المطلب 1 : تسوية العقارات باسم الدولة

المطلب 2 : تسوية العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح

المبحث الثاني : الالغاء الجزئي للترقيم العقاري (تعديل)

المطلب 1 : في حالة الرهن

المطلب 2 : في حالة الحيازة



قائمة المصادر  
والمراجع

## قائمة المصادر و المراجع

### أولاً: المصادر

1. القرآن الكريم عن رواية أبو حفص

2. النصوص القانونية والتنظيمية

### أولاً: القوانين و الاوامر

1. القانون 18 / 18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ح، ر، ح، العدد 79، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.
2. أمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، العدد 92 المؤرخة في 18/01/1975.

### ثانياً: المراسيم و التعليمات

3. المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 25/03/1976. الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
4. المرسوم 76 - 62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم.
5. مذكرة رقم 04300 صادرة عن وزارة المالية، مؤرخة في 10 مارس 2025، خاصة بأحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025.

6. مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، رقم 1355 المؤرخة في 22 مارس 1993 المتعلقة بطلبات إيقاف تنفيذ الإجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص.
7. تعليمة اصدرت من مديرية املاك الدولة، في خطوه حاسمه لتصحيح وضعيه العقارات الغير مطالب بها، والمسجله خطأ باسم الدولة، تتيح تسويه هذه الاملاك وفق احكام قانون المالية 2025

## ثانيا: المراجع

### 1. الكتب

1. بوتشيشة زين الدين, منازعات التقييم العقاري في القانون الجزائري. دار البيضاء . الجزائر: دار بلقيس للنشر, سنة 2023 .
2. بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلد وسنة، الجزائر، 2006.
3. حاجي نعيمة ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
4. مراحي ريم, دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الروبية . الجزائر: دار البغدادي للطباعة و النشر و التوزيع, 2009.

## II. الدوريات

### أولاً: المجلات

1. بن عودة حسان مراد، اشكالية تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي، مجلة المنار للدراسات و البحوث القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة يحي فارس المدية، مجلد 05، العدد 02، ديسمبر 2021.
2. بن حمود لطيفه ، منازعات ترقيم المؤقت للعقارات الغير مطالب بها وكيفية تسويتها قل للمادة 89 من قانون المالية 2018 ، مجله العلوم الانسانية ، مجلد 30 ، العدد 2 ديسمبر 2019 ، كليه الحقوق جامعه الاخوه منتوري ، قسنطينة الجزائر.
3. دريس باخوية، " حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي"، مجلة القانون و العقار، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2، الجزائر.
4. زبدة نور الدين ، ضوابط الحيابة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، المجلد التاسع، العدد التاسع، مارس 2022، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة (الجزائر).
5. حويدق عثمان، "إشكالات العقارات الممسوحة و المسجلة في حساب مجهول و طرق تسويتها"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، العدد2، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 19 ماي 2018.
6. طبش عثمان ، الترقيم العقاري بعد إيداع الوثائق مسح الأراضي العام و إشكالية إشهار الأحكام، يوم دراسي بالمحكمة الإدارية بسكرة، 2020/11/25.
7. لمزري مفيدة، "الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري"، مجلة القانون، العدد 01، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي ميلة، 23 نوفمبر 2019.
8. مجلة المحامي، نشرية دورية تصدر عن منظمة المحامين، ناحية سطيف، عدد 36، جوان 2022.

9. مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، الجزء الثامن، 2008.
10. مختاري علي ، " اشكاليه العقارات المرقمه في حساب العقارات الغير مطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي واليات معالجتها"، مجله الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسيه، المجلد 09 ، العدد 01 جوان 2024 ، كليه الحقوق جامعة الجزائر 1 الجزائر.
11. نصر الدين عاشور، علي دحامية، إشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 1، جوان 2021.
12. عجابي صبرينة ، التسوية الإدارية لاستعمالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مقالة منشورة في مجلة ميلان للبحوث و الدراسة، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو الصوف، ميلة، الجزائر، المجلد 9، العدد 2، ديسمبر 2023.
13. روشو جمال و بوط سفيان، "صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 01، معهد الحقوق والعلوم السياسية-مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية بالمركز الجامعي مرسللي عبد هلاا بتيبازة ،معهد الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي مرسللي عبد هلاا بتيبازة - الجزائر، 15جانفي , 2023.
14. قاشي علال، محاضرات في الرهن العقاري، ألقيت على طلبة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري،(قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم لسياسية، جامعة البليدة2)، سنة 2016/2017.

15. تركمان خضار، نصر الدين عاشور، استعمالات الترقيم العقاري وطرق تسويتها اداريا في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 04، 2021.

### ثانيا: المحاضرات

1. محاضره القيت من طرف مستشار الدوله، بالغرفه الرابعه القسم الرابع، السيدة (م). (ق) في اطار المحاضرات الدورية التي ينظمها مجلس الدولة تخصص قانون عقاري، الاربعاء 23/03/2022، تحت عنوان " الترقيم العقاري في حساب مجهول."

### III. الدراسات غير المنشورة

#### أولاً: أطروحات الدكتوراه

1. ورنى سماح، المسح العقاري واشكاليته القانونية في دول المغرب العربي، مذكرة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم العلوم السياسية، 2018/2017.
2. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

#### ثانيا: مذكرات الماستر

1. بهلولي فريد، "النظام القانوني للرهن العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري، (جامعة زيان عاشور الجلفة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2018 / 2017).
2. بن حميد صيد آمال، سعيد لويظة، منازعات الترقيم في السجل العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، سنة 2023/2022.

3. جليل عبد الحفيظ، الحيازة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد باديس، مستغانم، 2023/2022
4. شامخ سليم ، دور القاضي على حصيلة الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية.

# فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
/	شكر وعرافان
/	الإهداء
أ-هـ	المقدمة
/	الفصل الأول: ماهية الترقيم العقاري
03	المبحث الأول: الإطار النظري للتنظيم العقاري
03	المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري
09	المطلب الثاني: مراحل الترقيم العقاري
15	المبحث الثاني: أنواع الترقيم العقاري
15	المطلب الأول: الترقيم المؤقت
18	المطلب الثاني: الترقيم النهائي
/	الفصل الثاني : دور القاضي الإداري في إلغاء الترقيم
30	المبحث الأول: الإلغاء الكلي للترقيم العقاري
33	المطلب الأول: تسوية العقارات باسم الدولة
41	المطلب الثاني: تسوية العقار غير المطالب بها أثناء عملية
50	المبحث الثاني: الإلغاء الجزئي للتنظيم العقاري
51	المطلب الأول: في حالة الرهن
55	المطلب الثاني: في حالة الحيازة
63	الخاتمة
66	قائمة المصادر والمراجع
/	فهرس المحتويات
/	الملاحق
/	الملخص

MINISTRE DES FINANCES  
 DIRECTION GENERALE  
 DU DOMAINE NATIONAL  
 DIRECTION DU CADASTRE  
 ET DE LA CONSERVATION FONCIERE

CONSERVA  
 E

L'ETAT

A la date du (1) 20/03/2025

M. ....

Demander par

numéro de compte à la matrice cadastrale 605796

est inscrit à l'état de section pour l'ilot de propriété ci-après détaillé :

Reference au livre-journal : 16881/2025

DESIGNATION DE L'ILLOT DE PROPRIETE							NATURE D'OCCUPATION DU SOL	OBSERVATIONS
Section	Nomencl.	Lettre indicative Ou Let	LIEU DIT	Hs	As	Cu		
1	2	3	4	5	6	7	8	
055	0039	a	CITE 500 LOTS CHEYMA	00	00	92	Sol de habitation	Individuelle

Renseignements complémentaire fournis SUR DEMANDE EXPRESSE :

NUMEROS  
des ilots de propriété  
voisins et noms des voisins

PROPRIETAIRES  
inscrits antérieurement  
à l'état de section depuis  
l'établissement du cadastre

Coût du présent extrait :

Taux fixe

1 ligne de désignation à

nom de voisins à

mutations à

TOTAL

DA
1000,00
1000,00

Certifié conforme aux documents cadastraux :

A BISKRA le 20/03/2025

Le Directeur du Cadastre



Matr. Cadastre: 157256 - 000100112

الوثائق المطلوبة لتسوية وشعيرة نظر مسجل في حساب العقارات الغير مطالب  
 بها أثناء عملية المسح حسب الظاير رقم 4300 بتاريخ 2025/03/10 :  
 • استمارة معلومات - لتسحب من المديرية -  
 • وثيقة تثبت ملكية العقار  
 • بطاقة التعريف الوطنية البيومترية  
 • شهادة ميلاد المعني  
 • أريضة في حالة الورثة + وكالة توثيقية  
 • مستخرج من سجلات CC

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية مسج الأراضي والمحفظ العقاري لولاية.....  
مديرية الجمهورية للأموال الوطنية.....

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 ومكان الأزداد: .....  
رقم التعريف الوطني NIN/رقم التعريف الجهائي NIF: .....  
العنوان: .....  
الهاتف: .....

الوكيل (عند الاقتضاء):

الاسم: ..... /اللقب: ..... / اسم الأب: .....  
تاريخ ومكان الأزداد: .....  
تاريخ ورقم الوكالة: .....  
محدر الوكالة: .....  
الهاتف: .....

تعيين العقار:

البلدية: ..... / القسم: ..... / مجموعة الملكية: ..... / رقم الحصة: .....  
الحي أو المكان المسعى: .....  
طبيعة العقار: .....  
طبيعة التسوية:  جزء من العقار  كلية العقار  
الوثائق المقدمة: .....

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

الإمضاء والبصمة



من جهة

الويين

1) السيد ~~محمد يوسف~~ الساكن بالحي الغربي اولاد مدعى عليه  
جلال

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): ~~محمد يوسف~~

2) الدولة ممثلة بوزير المالية نيابة عنه مدير الحفظ العقاري مدعى عليه  
لولاية بسكرة الكائن مقرها حي 726 مسكن بسكرة

المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بـ بسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2021/05/17

بمقتضى القانون رقم 02-98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ  
1998/05/30 والمتعلق بالمحاكم الإدارية.

بمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ  
2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لا سيما المواد 876،  
884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الإستماع إلى السيد(ة) ~~محمد يوسف~~ المقرر في تلاوة تقريره (ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) ~~محمد يوسف~~ محافظ الدولة و الإستماع  
إلى ملاحظاته (ها) الشفوية.

و بعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

\*\* الوقائع والإجراءات \*\*

بموجب عريضة إفتتاح دعوى مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 12-28-  
2020 ومسجلة تحت رقم 900/20 أقام المدعين المذكورين في ديباجة هذا الحكم  
القائم في حقهم الأستاذ ~~محمد يوسف~~ مدعى عليهما ~~محمد يوسف~~  
يوسف والدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة ملتزمين:  
قبول الدعوى شكلا، وفي الموضوع: اعادة النظر في الترقيم النهائي المتعلق  
بمجموعة الملكية 02 بالقسم 248 ببلدية اولاد جلال ومن جديد باعادة ترقيمها لقائد  
المدعين، والقضاء على المدعى عليه الثاني بترقيم العقار المذكور باسم المعارضين  
مع تسليمهم سند ملكية.

وشرحا لدعواهم جاء في عريضتهم الإفتتاحية أن المدعين مالكيين لقطعة ارضية  
مشيد عليها بداية من طابق ارضي مع فناء للاستعمال السكني وسط مدينة اولاد جلال  
مساحتها 233 متر مربع ألت اليهم عن طريق الارث من مورثهم ~~محمد يوسف~~  
وفي غضون شهر جوان 2018 علموا ان المدعى عليه الاول تم تسجيله وترقيمه

بالبطاقة العقارية على اساس انه صاحب العقار وتم تقييد بذلك في 12/05/2009، وقد رفعوا دعوى امام محكمة الحال الا ان المحكمة قضت بعدم قبول الدعوى، وبعد تصحيح العيب الشكلي رفعوا دعوى اخرى في 28/03/2019 وصدر حكم في 24/06/2019 لعدم ادخال ورثة ~~المتوفى~~ وبعد تدارك ذلك رفعوا دعوى اخرى وصدر حكم بعدم قبول الدعوى في 24/02/2020، وقد تداركوا ذلك ورفعوا دعوى الحال، وان التقييم المطعون فيه باطل بطلانا مطلقا لانه ورد على ملكيتهم المكرسة بالقرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة في 31/05/2004 فبرس 264/2004 كما ان ملكيتهم ثابتة بعقد رسمي محرر من قبل المحكمة الشرعية في 06/02/1964 .

قدم المدعى عليه وزير المالية ممثلا في مدير الحفظ العقاري مذكرة جوابية التمس فيها عدم قبول الدعوى لعدم اشهار العريضة، وعدم ادخال باقي الشركاء على الشيوخ، وفي الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للملكية والحكم بصحة اجراءات التقييم .

وجاء في مذكرته الجوابية ان المدعين لم يتبعوا اجراءات الاشهار، ولم يدخلوا جميع الشركاء على الشيوخ في دعوى الحال كون العقد المحتج به يبين ان ورثة ~~المتوفى~~ مالكين لنصف المشاع من بناية باولاد جلال والنصف الاخر لقربيه ~~المتوفى~~ ، وفي الموضوع: فان اقليم بلدية اولاد جلال خضع لاجراءات المسح وان بطاقة العقار تضمنت ان مجموعة الملكية 02 قسم 248 بمساحة 233 متر مربع سجلت باسم المدعى عليه ~~سي~~ وان المدعين لم يقدموا اي اعتراض ، وان العقار حسب السند العرفي ملك في الشيوخ .  
قدم المدعى عليه ~~سي~~ مذكرة جوابية بواسطة دفاعه الاستاذ ~~سي~~ التمس فيها رفض الدعوى لعدم التأسيس.

وجاء في مذكرته انه لا ينكر وجود نزاع عقاري بينه وبين المدعين حول نصف العقار محل النزاع انتهى بصدور الحكم في 31/05/2004 فبرس 246/2004 والذي فصل لصالح المدعين، وانه ظل يشغل العقار محل النزاع الى غاية مرور المسح وعليه تم ترقيم العقار باسمه وان المدعين لم يقدموا اي اعتراض .  
ورد المدعون ملتمسين افادتهم بسابق طلباتهم.  
وعند هذا الحد احيلت القضية لإيداع التقرير المكتوب بأمانة ضبط الغرفة و إحالة الملف إلى محافظ الدولة.

إلتامسات محافظ الدولة:  
حيث أن محافظ الدولة إلتمس تفويض الامر للمحكمة.  
الجلسة :

بناءا على المواد 874 و 876 و 884 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حددت جلسة 26/04/2021 من طرف الرئيس لأجل المرافعات الشفوية للأطراف والسماع لطلبات السيد محافظ الدولة الشفوية أين تمسك بطلباته الكتابية.  
عند هذا الحد وضعت القضية في المداولة لجلسة 03/04/2021.

### **\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

وعليه فإن المحكمة  
بعد الاستماع إلى السيدة ~~سي~~ المستشارة المقررة.  
بعد الاستماع إلى طلبات محافظ الدولة الرامية إلى تمسكه بطلباته الكتابية.

صفحة 3 من 5

رقم الجدول: 20/00900

رقم الفهرس: 21/00482

بعد الإطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى والوثائق المرفقة بها.  
بعد الإطلاع على نص المواد 13-14-15-14-13-800-874-876-896 من  
قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

بعد مداولة قانوننا

من حيث الشكل:

حيث ان دفع المدعى عليهما الرامي الى عدم قبول الدعوى لانعدام الاشهار غير  
مؤسس كون المدعين قدموا عريضة مشهورة بتاريخ 13/01/2021 حجم 01 رقم  
67 مما يتعين استبعاد الدفع.

حيث ان دفع المدعى عليه الثاني بعدم قبول الدعوى لعدم ادخال المالكين الاخرين  
غير مؤسس على اساس ان العقد المحتج به من قبل المدعين يتضمن قسمة للعقار ،  
وانهم يطالبون بالجزء الذي بحوزتهم مما يتعين استبعاد الدفع.  
حيث ان الدعوى جاءت مستوفية للشروط والإجراءات المحددة قانونا وعليه يتعين  
القضاء بقبولها شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث ان المدعين التمسوا اعادة النظر في التقييم النهائي المتعلق بمجموعة الملكية  
02 بالقسم 248 ببلدية اولاد جلال ومن جديد باعادة تقيمها لفائدة المدعين،  
والقضاء على المدعى عليه الثاني بتقييم العقار المذكور باسم العارضين مع تسليمهم  
سند ملكية.

حيث ان المدعى عليه وزير المالية ممثلا- بالمدير الولاني للحفظ العقاري التمس  
رفض الدعوى لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للملكية والحكم بصحة اجراءات  
التقييم .

حيث ان المدعى عليه سمي ~~محمد بن محمد~~ التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث ان موضوع النزاع يتعلق بمراجعة التقييم النهائي.

حيث تبين للمحكمة بعد الإطلاع على ملف الدعوى والوثائق المرفقة به أنهم يدعون  
ان العقار محل النزاع ملك لهم بموجب عقد محرر في 28/03/1964 وانه تم  
تقييمه لحساب المدعى عليه الاول دون علمهم.

حيث ان المدعى عليه الاول يدفع بان العقار سجل لفائنته كونه الحائز الفعلي له منذ  
2009 .

حيث وللتأكد من مدى مطابقة العقد المحتج به من طرف المدعين على العقار محل  
النزاع المقيد لفائدة المدعى عليه الاول ، والسند القانوني الذي على اسامه رقم العقار  
باسمه ، فان الأمر يستدعي الاستعانة بذوي الخبرة و الاختصاص طبقا للمواد 125  
و 126 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية، وعليه و قبل الفصل في الموضوع  
فقد ارتأت المحكمة تعيين خبير تحدد له المهام الآتي ذكرها في منطوق هذا الحكم، و  
تعطى له مهلة كافية للقيام بها طبقا للمادة 129 من قانون الإجراءات المدنية و  
الادارية.

حيث ان المصاريف القضائية تبقى محفوظة إلى غاية الفصل في الموضوع.

### **\*\* ولهذه الأسباب \*\***

قررت المحكمة الإدارية علنيا، ابتدائيا، حضوريا:

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع: وقبل الفصل فيه تعيين الخبير ~~محمد بن محمد~~ ، الكائن مقره ب 85

صفحة 4 من 5

رقم الجدول: 20/00900

رقم الملف: 21/00482

شارع كبلوتي ، منزل رقم 03 ، بسكرة للقيام بالمهام التالية:  
اولا/ استدعاء اطراف القضية قانونا والاطلاع على وثائقهم ، وبحضورهم الانتقال  
الى القطعة الارضية موضوع النزاع الواقعة ببلدية اولاد جلال ، قسم 248 مجموعة  
ملكية 02 موضوع البطاقة العقارية المقيدة بتاريخ 12/05/2009 حجم 08 تربية

34 ، لمعاينتها و مسحها واعداد مخطط بذلك.  
ثانيا/ مطابقة العقد المؤرخ في 28/03/1964 على العقار محل النزاع ، والقول فيما  
اذا كان ينطبق عليه ام لا ، وفي الحالة الايجابية القول فيما اذا كانت مجموعة الملكية  
02 قسم 248 تدخل ضمن الجزء المقسم لفائدة المدعين حسب نفس العقد ، مع تحديد  
الطبيعة القانونية للقطعة الارضية المذكورة اعلاه ، والبحث مع المصالح المختصة  
حول السند الذي رقم على اساسه العقار موضوع النزاع لفائدة المدعى عليه الاول ،  
مع ابداء اي ملاحظة فنية يراها ضرورية.  
ثالثا: على الخبير اعداد تقرير خبرته خلال اجل شهرين من تاريخ تسلمه نسخة من  
الحكم.

رابعا: على المدعين ايداع مبلغ 20.000 دج عشرون الف دينار جزائري بأمانة  
ضبط المحكمة تسبيق على نعمة الخبرة ، خلال اجل اقصاه شهر من تاريخ النطق  
بالحكم ، وحفظ المصاريف القضائية.  
بذا صدر هذا القرار وافصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة  
الادارية ، وامضي اصله من طرف الرئيس والمستشارة المقررة وامين الضبط.

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
باسم الشعب الجزائري  
حكم

المحكمة الإدارية بسكرة  
الغرفة العلية رقم: 01

إن المحكمة الإدارية بسكرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لغصير العدالة في  
السابع من شهر مارس سنة ألفين وإثنان وعشرون

رقم القضية: 21/01525

رقم الفهرس: 22/00205

جلسة يوم: 2022/03/07

برئاسة السيد(ة): ~~محمد بن محمد~~  
بعضوية السيد(ة): ~~عبد الحليم بن عبد الحليم~~  
وبعضوية السيد(ة): ~~عبد الحليم بن عبد الحليم~~  
وبحضور السيد(ة): ~~عبد الحليم بن عبد الحليم~~  
وبمساعدة السيد(ة): ~~عبد الحليم بن عبد الحليم~~

رئيسا  
مستشارا  
مستشارا مقرا  
محافظ الدولة  
أمين الضبط

مبلغ الرسم / 1,500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 21/01525

المدعى:

يبين:

1) ورثة ~~محمد بن محمد~~ وأولاده: 01 ~~محمد بن محمد~~ مرجع  
02 ~~محمد بن محمد~~, 03 ~~محمد بن محمد~~, 04 ~~محمد بن محمد~~, 05 ~~محمد بن محمد~~,  
06 ~~محمد بن محمد~~, 07 ~~محمد بن محمد~~,  
ورثة ابنه المرحوم ~~محمد بن محمد~~ وهم: 08 ~~محمد بن محمد~~ زوجته  
09 ~~محمد بن محمد~~ أولاده وهم: 10 ~~محمد بن محمد~~, 11 ~~محمد بن محمد~~, 12 ~~محمد بن محمد~~,  
13 ~~محمد بن محمد~~, 14 ~~محمد بن محمد~~, 15 ~~محمد بن محمد~~, 16 ~~محمد بن محمد~~, 17 ~~محمد بن محمد~~,  
ورثة ابنته المرحومة ~~محمد بن محمد~~ وهم: 18 ~~محمد بن محمد~~,  
19 ~~محمد بن محمد~~, 20 ~~محمد بن محمد~~, 21 ~~محمد بن محمد~~, 22 ~~محمد بن محمد~~,  
23 ~~محمد بن محمد~~ بنت ~~محمد بن محمد~~ ورثة ابنته ~~محمد بن محمد~~  
وهم: أولادها وهم: 24 ~~محمد بن محمد~~, 25 ~~محمد بن محمد~~, 26 ~~محمد بن محمد~~,  
27 ~~محمد بن محمد~~, 28 ~~محمد بن محمد~~, 29 ~~محمد بن محمد~~,  
30 ~~محمد بن محمد~~, 31 ~~محمد بن محمد~~,  
وزوجها المتوفى ~~محمد بن محمد~~ بن ~~محمد بن محمد~~ وبنته من  
زوجته الثانية ~~محمد بن محمد~~ المطلقة والمطلقة  
بتاريخ: 1961/11/15 - 3 ~~محمد بن محمد~~ وزوجته  
الثالثة: 33 ~~محمد بن محمد~~.

ورثة ~~محمد بن محمد~~ وهم:  
01 ~~محمد بن محمد~~, 02 ~~محمد بن محمد~~, 03 ~~محمد بن محمد~~, 04 ~~محمد بن محمد~~, 05 ~~محمد بن محمد~~,  
06 ~~محمد بن محمد~~, 07 ~~محمد بن محمد~~,  
ورثة ابنه المرحوم ~~محمد بن محمد~~ وهم: 08 ~~محمد بن محمد~~ زوجته  
09 ~~محمد بن محمد~~ أولاده وهم: 10 ~~محمد بن محمد~~, 11 ~~محمد بن محمد~~, 12 ~~محمد بن محمد~~,  
13 ~~محمد بن محمد~~, 14 ~~محمد بن محمد~~, 15 ~~محمد بن محمد~~, 16 ~~محمد بن محمد~~, 17 ~~محمد بن محمد~~,  
ورثة ابنته المرحومة ~~محمد بن محمد~~ وهم: 18 ~~محمد بن محمد~~,  
19 ~~محمد بن محمد~~, 20 ~~محمد بن محمد~~, 21 ~~محمد بن محمد~~, 22 ~~محمد بن محمد~~,  
23 ~~محمد بن محمد~~ بنت ~~محمد بن محمد~~ ورثة ابنته ~~محمد بن محمد~~  
وهم: أولادها وهم: 24 ~~محمد بن محمد~~, 25 ~~محمد بن محمد~~, 26 ~~محمد بن محمد~~,  
27 ~~محمد بن محمد~~, 28 ~~محمد بن محمد~~, 29 ~~محمد بن محمد~~,  
30 ~~محمد بن محمد~~, 31 ~~محمد بن محمد~~,  
وزوجها المتوفى ~~محمد بن محمد~~ بن ~~محمد بن محمد~~ وبنته من  
زوجته الثانية ~~محمد بن محمد~~ المطلقة والمطلقة  
بتاريخ: 1961/11/15 - 3 ~~محمد بن محمد~~ وزوجته  
الثالثة: 33 ~~محمد بن محمد~~.

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة) ~~محمد بن محمد~~

2) ورثة ابنه ~~محمد بن محمد~~ وهم: زوجته: 34 ~~محمد بن محمد~~ وأولاده  
وهم: 35 ~~محمد بن محمد~~, 36 ~~محمد بن محمد~~, 37 ~~محمد بن محمد~~,  
38 ~~محمد بن محمد~~ جميعا بشارع  
المجاهد ~~محمد بن محمد~~ السيدي خالد بسكرة.

ورثة ابنه خالد وهم: زوجته: 34 ~~محمد بن محمد~~  
وهم: 35 ~~محمد بن محمد~~, 36 ~~محمد بن محمد~~, 37 ~~محمد بن محمد~~,  
38 ~~محمد بن محمد~~ جميعا بشارع  
المجاهد ~~محمد بن محمد~~ السيدي خالد  
بسكرة.

المباشر للخصام بنفسه

من جهة

المدعى عليه:

ويبين:

1) ~~محمد بن محمد~~ بن ~~محمد بن محمد~~  
العنوان: الساكن: بالحي الغربي اولاد جلال.  
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): ~~محمد بن محمد~~

سي ~~محمد بن محمد~~ بن ~~محمد بن محمد~~  
الدولة ممثلة بوزير المالية نيابة  
عنه مدير الحفظ العقاري للأمانة  
بسكرة-هيئة عمومية ذات طابع  
إداري-الساكن مقرها بحي 726  
مسكن بسكرة.

2)؛ الدولة ممثلة بوزير المالية، نهاية عنه مدير الحفظ العقاري مرجع ضده  
لولاية بسكرة، هيئة عمومية ذات طابع إداري-الكائن مقرها بحي  
726 مسكن، بسكرة.

العناصر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

### إن المحكمة الإدارية بسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2022/03/07

بمقتضى القانون رقم 02-98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ  
1998/05/30 والمتعلق بالمحاكم الإدارية.

بمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ  
2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لا سيما المواد 876،  
884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الإستماع إلى السيد(ة) ~~محمد بن عبد الله~~ المقرر في تلاوة تقريره (هـ) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) ~~محمد بن عبد الله~~ محافظ الدولة و الإستماع  
إلى ملاحظاته (هـ) الشفوية.

و بعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

### **\*\* الوقائع والإجراءات \*\***

بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة مودعة لدى أمارة ضابط  
المحكمة الادارية بتاريخ 2021-10-28 ومسجلة تحت رقم 1525/21 اعداد  
المدعين بعد الخبرة ورثة ~~محمد بن عبد الله~~ المذكورين في ديباجة هذا الحكم القائم في  
حقهم الأستاذ ~~محمد بن عبد الله~~ في الدعوى بعد الخبرة ضد المدعى عليهم بعد  
الخبرة سي ~~محمد بن عبد الله~~ والدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة ملتصقا:

قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة، وفي الموضوع: افراغا للحكم الصادر عن  
محكمة الحال في 17/05/2021 فهرس 482 المصادقة على الخبرة المنجزة من  
طرف الخبير حوحد كمال المودعة بتاريخ 06/09/2021 رقم 69/2021  
والقضاء بإعادة النظر في التقييم النهائي المتعلق بمجموعة الملكية 02 قسم 248  
بلدية أولاد جلال ومن جديد بإعادة تقييما لفائدة المرجعين مع تسليمهم سند ملكية.

وجاء في عريضتهم بعد إعادة عرض الوقائع والإجراءات ان الخبير قام بالمهام  
المسندة اليها وتوصل الى ان العقار موضوع النزاع مبنى سكني ذو طابق ارضي  
بشارع طارق بن زياد قسم 248 مجموعة ملكية 02 وان العقار الذي يليه شرقا كانا  
عقارا واحدا وحصل تقسيمه وان العقار موضوع النزاع هو الجزء الغربي بينما  
الجزء الشرقي يعود للمدعو سي مرزاق البشير اخ المرجع ضده الأول ، وان الخبير  
وحسب جميع الوثائق توصل الى ان العقار ملك لهم وان المفتاح في حوزتهم، كما  
بين الخبير ان المرجع ضده الأول يحتج بعقد عرفي غير واضح.

قدم المدعى عليه في الترجيع وزير المالية ممثلا. من طرف مدير الحفظ العقاري  
مذكرة جوابية التمس فيها ترك الأمر للمحكمة.

22/00205

رقم الجدول: 21/01525

رقم الملف: 22/00205



## الامر للمحكمة.

حيث ان المدعى عليه بعد الخبرة سي مرزاق محمد يوسف التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس ، واحتياطيا تعيين خبير آخر.

حيث أن موضوع النزاع يتعلق باعادة النظر في الترقيم.

حيث تبين للمحكمة بعد الإطلاع على ملف الدعوى والوثائق المرفقة به انه سبق للمدعين بعد الخبرة ان رفعوا دعوى ضد المدعى عليهما بعد الخبرة من اجل إعادة النظر في الترقيم النهائي المتعلق بمجموعة الملكية 02 بالقسم 248 ببلدية اولاد جلال وإعادة ترقيمها لفائدة المدعين وتسليمهم سند الملكية.

حيث انه وفصلا في النزاع صدر حكم عن محكمة الحال بتاريخ 17/05/2021 فهرس 482/21 بتعيين خبير لمطابقة العقد المحتج به على العقار محل النزاع وفيما اذا كانت مجموعة الملكية 02 قسم 248 تدخل ضمن الجزء المقسم لفائدة المدعين مع تحديد الطبيعة القانونية للقطعة .

حيث أن الخبير كمال حوحو انجز الخبرة و أودع تقرير خبرته لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ 06/09/2021 تحت رقم ايداع 199/2021.

حيث تبين للمحكمة من خلال تقرير الخبرة أن الخبير توصل في خلاصة تقريره الى ان العقار موضوع النزاع والعقار الذي يليه شرقا كان واحدا وقسم ، ثم ان العقار الشرقي يعود لآخ المدعى عليه الأول سي ~~محمد~~ كون العقار محل النزاع غربي حسب عقد 1964 ، مع ان العقار محل النزاع تغير بالكامل من حيث التصميم عما كان عليه في المخطط الأول ، وانه حسب حكم محكمة اولاد جلال في 12/02/1970 فهرس 19/70 فان العقار يعود لورثة ~~محمد~~ اثر قسمة العقار بكامله ، وانه اثناء اتصاله بالمحافظة العقارية تمت اجابته بان المسح يأخذ اقوال من يجده من السكان وتم توجيهه الى المحافظة العقارية باولاد جلال على اساس انها اصبحت ولاية وبتصاله بها تمت اجابته بان بطاقة العقار المتنازع عليه معلقة ، وتوصل الخبير انه بناء على ان جميع المؤشرات تدل على ان العقار موضوع النزاع ينطبق مع وثائق المدعين مع ~~محمد~~ في المساحة لعدم ادراج الجدران الحاملة في المساحة 233 متر مربع، كما ان مفتاح السكن تحت حيازتهم وان هناك اخطار بالحضور لعملية التنفيذ من طرف ~~محمد~~ في 01/04/2007 في حق المدعين ضد المدعى عليه الأول تنفيذا للقرار المدني المؤرخ في 31/05/2004 رقم 264 الصادر عن مجلس قضاء بسكرة وبناء على تسخيرة القوة العمومية المؤرخ في 20/03/2007 رقم 17/2007 الصادر عن وكيل الجمهورية لدى محكمة اولاد جلال لتنفيذ القرار، ومحضر طرد وتنصيب من طرف المحضر القضائي في 09/04/2007 فهرس 97/2007 تنفيذا للقرار المدني المؤرخ في 31/05/2004 فهرس 246/2004 القاضي بالزام المرجع ضده الأول بالخروج من السكن محل النزاع.

حيث تبين للمحكمة ان الخبير قام بالمهام الموكلة اليه وان خبرته كانت موضوعية.

حيث والثابت للمحكمة من خلال تقرير الخبرة محل الترجيع ان العقار محل النزاع ملك للمدعين بعد الخبرة الامر الذي يجعل من طلبهم الرامي الى إعادة النظر في الترقيم مؤسس ويتعين الاستجابة اليه.

حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق المدعى عليه بعد الخبرة الأول خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 و896 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

**\*\* ولي هذه الأسباب \*\***

فصلا في القضايا الادارية قررت المحكمة ابتدائيا، علنيا، حضوريا:  
في الشكل: قبول اعادة السير في الدعوى بعد خبرة.  
في الموضوع: الفراغ الحكم الصادر عن محكمة الحال بتاريخ 2021-05-17 رقم  
900 فهرس 482 واعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير ~~المودعة~~ المودعة  
بأمانة ضبط المحكمة في 2021-09-06 رقم 96 ، والغضاء باعادة النظر في  
الترقيم العقاري لقطعة الأرض قسم 248 مجموعة ملكية رقم 02 الكائن مقرها  
بشارع طارق بن زياد بلدية أولاد جلال وترقيمها باسم ورثة ~~بن محمد~~ بن محمد  
، وتحميل المدعى عليه بعد خبرة سى ~~بن محمد~~ بن محمد ابن ~~بن محمد~~ بن محمد المصاريف  
القضائية ومصاريف الخبرة.  
بذا صدر هذا القرار وافصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة  
الادارية، وأمضى أصله من طرف الرئيس والمستشارة المقررة وأمين الضبط .

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (3)

الخطار لعين مطالب بها التماسا على المحس

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

### باسم الشعب الجزائري حكم

المحكمة الإدارية بسكرة

الرقعة العادية رقم: 01

إن المحكمة الإدارية بسكرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في السادس من شهر نوفمبر سنة ألفين وثلاثة وعشرون

رقم القضية: 23/00403

رقم القهرس: 23/01042

جلسة يوم: 2023/11/06

رئيسا: ~~.....~~  
مستشارا: ~~.....~~  
مستشارا مقررًا: ~~.....~~  
محافظ الدولة: ~~.....~~  
أمين الضبط: ~~.....~~

مبلغ الرسم/ 1,500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 23/00403

#### المدعى:

~~.....~~

#### المدعى عليه:

الدولة ممثلة في وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة الكائن مقرها وراء سوق الرحمة بسكرة.

الدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير أملاك الدولة لولاية بسكرة

#### بين:

1) ~~.....~~ مدعى

العنوان: الساكن بحي البوخاري بسكرة.

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): ~~.....~~ براهيمية بجازة

#### من جهة

#### اليمين

1) الدولة ممثلة في وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة الكائن مقرها وراء سوق الرحمة بسكرة.

المباشر للخصام بنفسه

2) الدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير أملاك الدولة لولاية بسكرة مدخل في الخصام

المباشر للخصام بنفسه

#### من جهة ثانية

#### وبحضور

1) محافظ الدولة.

إن المحكمة الإدارية بسكرة

فسي الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2023/11/06

بمقتضى القانون العضوي رقم 10-22 المؤرخ في 09 ذي القعدة 1443 الموافق لـ 09 جوان 2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، سيما المواد من 31 إلى 38 منه.

بمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم

صفحة 1 من 6

رقم الجدول: 23/00403

رقم القهرس: 23/01042

22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق لـ 12 يوليو 2022، سيما  
المواد 800،1 إلى 900 منه.

بعد الإستماع إلى السيد(ة) ~~محمد بن محمد~~ للمقرر في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) ~~محمد بن محمد~~ كحافظ الدولة و الإستماع  
إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

و بعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

### **\*\* الوقائع والإجراءات \*\***

بموجب عريضة افتتاحية مسجلة و مودعة لدى امانة ضبط المحكم الادارية بتاريخ  
29/03/2023 تحت رقم 403 رفع المدعي سيدي عثمان محمد بن الصالح بواسطة  
الاستاذة: ~~محمد بن محمد~~ دعوى ضد المدعى عليها الدولة ممثلة في وزير المالية  
ممثلا عنه مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية بسكرة وأن المدعي يملك  
عقار يتمثل في مسكن بحي البوخاري بلدية بسكرة المقدر مساحته الاجمالية  
ب131م2 معلوم الحدود الواقع بالقسم 204 مجموعة ملكية رقم: 93 والذي آل اليه  
عن طريق عقد شراء المحرر بتاريخ 2009/11/07 وأنه وفي اطار مواد المرسوم  
رقم: 73/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل  
والمتمم فقد قامت مديرية مسح الأراضي بسكرة بتسجيل هذا العقار الواقع بالقسم  
204 جزء من مجموعة ملكية رقم 93 لبلدية بسكرة لفائدة عقارات غير مطالب بها  
اثناء المسح العام والمدعى قام بتقديم طلب من اجل تسوية وضعية عقاره امام المدعى  
عليه مرفقا طلبه بوثائق تؤكد حيازته الفعلية للعقار محل التسوية ومن أهمها عقد  
البيع العرفي ووصولات شركة سونغاز تحمل اسمه وأن المدعى عليه قام برفض  
الطلب بتاريخ 2021/03/10 تحت رقم 986 وأن المدعي لم يبق له الا اللجوء  
الى القضاء للمطالبة باستكمال إجراءات تسوية عقار الواقع بالقسم 204 جزء من  
مجموعة ملكية رقم 93: بلدية بسكرة والمقدرة مساحته ب: 2م131 وتسجيله لفائدة  
المدعي سيدي عثمان محمد وتمكينه من الدفتر العقاري مناقشة قرار رفض المدعى  
عليه وأن قرار رفض المدعى عليه قد جاء مبهما وخاليا من أي استناد تشريعي أو  
تنظيمي ومعيبا لانعدام الأساس القانوني مما يتطلب الغاؤه لعدم مشروعيته، لأنه جاء  
مخالفا للتعليمات رقم: 4060 المادة المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها اثناء  
المسح العام مما سبق فإن قرار رفض المدعى عليه المذكور أعلاه يتطلب الغاؤه  
لعدم مشروعيته و التمس القضاء بإلغاء القرار الصادر عن المدعى عليه بتاريخ  
2021/03/10 تحت رقم 986 ومن جديد استكمال إجراءات تسوية عقار الواقع  
بالقسم 204 جزء من مجموعة الملكية رقم 93 بلدية بسكرة والمقدرة ب 2م131  
وتسجيله لفائدة المدعي ~~محمد بن محمد~~ وتمكينه من الدفتر العقاري بواجباتها: تعيين  
خبير تسند له مهمة الانتقال الى العقار محل التقييم والاطلاع على وثائق المدعي  
وتحديد الحائز الفعلي للعقار مع تحميل المدعي المصاريف القضائية.

بموجب مذكرة جوابية اجابت الدولة ممثلة قانونا بوزير المالية عنه مدير مسح  
الأراضي والحفظ العقاري لولاية بسكرة: وأن الدعوى تتعلق بعقار وان المدعي لم يتم  
بإشهار العريضة الافتتاحية بالمحافظة العقارية مخالفا بذلك نص المادة 35 من قانون  
المالية لسنة 2019 التي أدرجت ضمن الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12  
المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المادة  
2 من 8

رقم الجدول: 23/00403

رقم الفهرس: 23/01042

16 مكرر والتي الزمت اشهار كل عريضة تتعلق بعقار، مما يدعوا إلى طلب عدم قبول الدعوى وأنه كان على المدعي تقديم السندات الداعمة لادعائه مما يدعوا الى عدم قبول الدعوى رجوعا لنص المادة 21 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ان قرار رفض صدر بتاريخ 2021/03/10 فكان على المدعي الطعن في قرار الرفض الصادر عن خلال آجال 04 اشهر من تاريخ تبليغ القرار رجوعا لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يجعل الدعوى على ما هي عليه معيبة شكلا وأن إقليم بلدية بسكرة قد خضع لإجراءات المسح العام وأن عملية ترقيم العقارات من طرف المحافظ العقاري تتم طبقا لنص المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وأن عملية المسح بدأت بتاريخ 2009/03/31، وأن بطاقة العقار (T10) المودعة على مستوى المحافظة العقارية بسكرة قد تضمنت بأن مجموعة الملكية رقم 93 من القسم 204 بمساحة 131م قد سجلت في حساب المجهول" العقارات الغير مطالب ما اثناء الشغال المسح بالمفهوم الحالي وأن المدعي تقدم بطلب تسوية وارد إلى مصالحنا بتاريخ 2019/01/22، وأنه تم رفض طلب التسوية المقدم من طرف المدعي بموجب إرسال رقم 986 المؤرخ في 2021/03/10 لعدم توفر الشروط الموضوعية للتسوية كون تاريخ تحرير العقد المحتج به 2009/11/07 جاء لاحقا لتاريخ عملية المسح والتي بدأت بتاريخ: 2009/03/31

وأن العقد العرفي المستدل به لا يمكن أن يكون ذا حجية لمخالفته لنص المادة 328 من القانون المدني التي حددت على سبيل الحصر السندات التي تعد ذات حجية بين الأطراف وفي مواجهة الغير وأن إثبات الملكية العقارية الخاصة يتم بموجب عقد خاضع لإجراءات التسجيل والإشهار طبقا لأحكام المادتين 165 و 793 من القانون المدني والمادة 29 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، كما أنه يتعين التقيد بنص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني والتي تشترط الشكل الرسمي للعقد وأن المساحة المدونة بالعقد المستدل به اقل بكثير من تلك المدونة بوثائق المسح وأنه سبق للمدعي وأن رفع دعوى أمام محكمة الحال القضية رقم 2022/264 على نفس العقار وصدر بشأنها حكم إداري بتاريخ 2022/10/31 قضى شكلا بعدم قبول الدعوى وأن قرار الرفض مؤسس قانونا و التمسست عدم قبول الدعوى وعدم اشهار العريضة الافتتاحية وعدم ارفاق السنداتتوفوات آجال الطعن وفي الموضوع: القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للحيازة والملكية، وبصحة قرار الرفض رقم 986 المؤرخ في 2021/03/10 كون السند المحتج به جاء لاحقا لعملية المسح في الميدان، مع الاعفاء المصاريف القضائية.

و بعد الاعلان عن انتهاء التحقيق وضعى القضية في التقرير و تم الامر باحالة الملف الى محافظ الدولة لابداء التماساته الكتابية التي كانت الحكم بمقتضى القانون و جدولت ليوم 2023-09-25 بعد اخطار الاطراف بتاريخ الجلسة ثم وضعت في المداولة ليوم 2023-10-02 و تم الامر باعادة السير في التحقيق و اعذار المدعي بادخال الدولة ممثلة بوزير الدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير املاك الدولة لولاية بسكرة في الخصومة ، و تم اعذار المدخلة في الخصام للجواب و تمت جدولة الملف الى جلسة 2023-10-30 بعد اخطار الاطراف بتاريخ الجلسة ووضعت القضية في المداولة لجلسة 2023-11-06 للنطق بالحكم التي بيانه :

## **\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

بعد الاطلاع على عريضة افتتاح الدعوى و الوثائق المرفقة  
بعد الاطلاع على مذكرات الرد  
بعد الاعلان عن غلق التحقيق  
بعد الاطلاع على الطلبات المكتوبة المقدمة من طرف محافظ الدولة  
بعد الاطلاع على القانون المتعلق بالمحاكم الادارية و المرسوم التنفيذي المحدد  
لكيفيات العمل به

بعد الاطلاع على أحكام قانون الاجراءات المدنية و الادارية  
بعد الاطلاع على المرسوم رقم 76-62 الصادر بتاريخ 25-03-1976 المتعلق  
باعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 84-400 الصادر بتاريخ  
24-11-1984 و المرسوم رقم 92-138 الصادر بتاريخ 07-04-1992  
بعد الاطلاع على المرسوم رقم 76-63 الصادر بتاريخ 25-03-1976 المتعلق  
بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 80-210 الصادر بتاريخ  
13-09-1980 و المرسوم رقم 93-123 الصادر بتاريخ 19-05-1993  
بعد الاطلاع على العريضة المشهورة بالمحافظة العقارية بسكرة بتاريخ  
23-04-2023 ايداع 95 رقم 645

بعد المداولة القانونية

من حيث الشكل :

حيث أن الدعوى استوفت الشروط الشكلية المقررة قانونا بالمواد 800 ، 801 ،  
803 ، 815 ، 816 ، 819 و 928 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و  
المادة 24 من الأمر رقم 75-74 أعلاه

حيث ان الادخال في الخصام جاء وفقا للشروط و الاجراءات القانونية المطلوبة  
قانونا عملا بالمواد 191 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية مما يتعين قبولها  
في الموضوع :

حيث أن المدعي التمس القضاء بإلغاء القرار الصادر عن المدعي عليه بتاريخ  
2021/03/10 تحت رقم 986 ومن جديد استكمال إجراءات تسوية عقار الواقع  
بالقسم 204 جزء من مجموعة الملكية رقم 93 بلدية بسكرة والمقدرة ب131م2  
وتسجيله لفائدة المدعي ~~بموجب قرار~~ تمكنه من الدفتر العقاري واحتياطيا بتعيين  
خبير تسند له مهمة الانتقال الى العقار محل الترقيم والاطلاع على وثائق المدعي  
وتحديد الحائز الفعلي للعقار مع تحميل المدعي المصاريف القضائية.  
حيث ان المدعي عليها التمس بعدم قبول الدعوى وأن قرار الرفض مؤسس قانونا و  
التمست عدم قبول الدعوى وعدم اشهار العريضة الافتتاحية وعدم ارفاق  
السندات و فوات أجال الطعن وفي الموضوع: القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس  
لغياب السند القانوني للحيازة وللملكية، وبصحة قرار الرفض رقم 986 المؤرخ في  
2021/03/10 كون السند المحتج به جاء لاحقا لعملية المسح في الميدان، مع  
الاعفاء المصاريف القضائية.

حيث ان المدخلة في الخصام الدولة ممثلة في وزير المالية عنده مدير املاك الدولة  
لولاية بسكرة لم تقدم الجواب رغم تكليفها الشخصي بالحضور حسب ما يؤكد  
محضر تسليم التكاليف بالحضور المؤرخ في 02-10-2023 من طرف المحضر  
القضائي بركات مهدي مما يتعين الحكم باعتبارها حاضرة طبقا لنص المادة 293

## من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

حيث ان المدعي ادعى ملكية مسكن بحي البخاري بلدية بسكرة المقدر مساحته الاجمالية ب 131م2 معلوم الحدود الواقع بالقسم 204 مجموعة ملكية رقم: 93 والذي آل اليه عن طريق عقد شراء المحرر بتاريخ 2009/11/07 و انه تم تسجيل العقار لفائدة عقارات غير مطالب بها اثناء المسح العام والمدعي

.حيث اته تبين للمحكمة و ان موضوع النزاع يتعلق بالمطالبة بعقار غير مطالب به .حيث انه و بالرجوع الى نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 فانه يسجل كل عقار تابع للخواص و لم يطالب به خلال عمليات المسح و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة او حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

حيث تبين للمحكمة بالرجوع الى البطاقة العقارية المقيدة بتاريخ 2011-12-12 للعقار القسم 204 جزء من مجموعة الملكية رقم 93 بلدية بسكرة والمقدرة ب 131م2 انه مسجل في العقارات غير المطالب بها

حيث انه من المقرر قانونا انه من حاز عقارا او حقا عينيا دون ان يكون مالكا له او خاصا به صار له ذلك اذا استمرت حيازته له مدة خمسة سنة بدون انقطاع حيث ان المدعي أسس دعواه و طلبه الرامي الى اعادة النظر في التقييم النهائي لقطعة الأرض على الحيازة مستندا في اثبات الحيازة الى محرر عرقي المؤرخ في 2009-11-07، ووصلات الكهرباء لسنة 2021

وحيث انه لما كانت الحيازة و مظاهرها المادية وقائع مادية يمكن اثباتها بالمعاينة الميدانية لتحديد الحائز الظاهر لذا يتوقف الفصل في النزاع على تحديد مسألة فنية للتأكد من مظاهر الحيازة بركنيتها المادي و المعنوي مما يتعين الاستعانة بخبير وفقا للمادة 858 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

حيث ان المصاريف القضائية تبقى محفوظة لحين الفصل في النزاع موضوعا

### **\*\* ولهذه الأسباب \*\***

فصلا في القضايا الادارية حكمت المحكمة ابتدائيا علنيا و حضوريا اعتباريا للمدخلة في الخصام و حضوريا لباقي الاطراف :  
في الشكل : قبول الدعوى و قبول الادخال في الخصومة للدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير املاك الدولة لولاية بسكرة  
في الموضوع : قبل الفصل فيه تعيين الخبيرة ~~ببصيرة~~ المختصة في الهندسة المعمارية الكائن مقرها بحي 252 مسكن عمارة 08 حي الواد بسكرة للقيام بالمهام التالية :

استدعاء اطراف الدعوى كما هو مقرر قانونا و تلقي تصريحاتهما ووثائقهما  
معاينة العقار القسم 204 مجموعة الملكية رقم 93 الكائن بحي البخاري سعة مسحه 131 متر مربع حدودا ومساحة و مشتملات  
التأكد من مدى مطابقة العقار المدعى حيازته من طرف المدعي مع العقار الممسوح المذكور

التأكد من مظاهر الحيازة العقارية للعقار موضوع الدعوى ان كان عقار مبني مكتمل ام في طور اشغال البناء و ان كان مسكن وتوضيح ذلك بتقرير الخبرة .  
إعداد تقرير الخبرة في اجل 04 اشهر يودع بامانة ضبط المحكمة منذ تسلم نسخة

صليحة بن بوعزيز

رقم الجدول: 23/00403

رقم الملف: 23/01042

تنفيذية لهذا الحكم، وعلى المدعى دفع مبلغ تصحيح للخبير قدره عشرة آلاف دج بوجه  
بإمانة ضبط المحكمة خلال في اجل شهر منذ تسلم نسخة تنفيذية لهذا الحكم وبقاء  
المصاريف القضائية والخبرة محفوظة  
. بدأ صدر و أفصح بهذا الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالمحكمة الإدارية بتسكرة و  
اثباتا لذلك تم التوقيع على أصل هذا الحكم من طرف الرئيس و المستشار العفرد و  
أمين الضبط.

أمين الضبط

المستشار العفرد

الرئيس (ة)

صحة & صحة

رقم الجدول: 23/00403

رقم القيد: 23/01042

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
باسم الشعب الجزائري  
حكم

المحكمة الإدارية بسكرة  
الغرفة العادية رقم: 01

إن المحكمة الإدارية بسكرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في السادس عشر من شهر ديسمبر سنة الفين وأربعة وعشرون

رقم القضية: 24/00626  
رقم الفهرس: 24/01342  
جلسة يوم: 2024/12/16

برئاسة السيد(ة): [REDACTED] مقرا  
بعضوية السيد(ة): [REDACTED] قاض  
وبعضوية السيد(ة): [REDACTED] قاض  
وبحضور السيد(ة): [REDACTED] محافظ الدولة  
وبمساعدة السيد(ة): [REDACTED] أمين الضبط

مبلغ الرسم/ 1,000 دج

صدر الحكم الأتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 24/00626

رقم

المدعى:

[REDACTED]

المدعى عليه:

الدولة ممثلة في وزير المالية  
ممثلا عنه مدير الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة-2 الدولة ممثلة بوزير  
المالية عنه مدير أملاك الدولة  
لولاية بسكرة

بين:

1: [REDACTED] مرجع حاضر

العنوان: حي البوخاري بسكرة.  
المباشر للخصام بنفسه

من جهة

و بين

1: 1-الدولة ممثلة في وزير المالية ممثلا عنه مدير الحفظ  
العقاري لولاية بسكرة مرجع ضده حاضر

المباشر للخصام بنفسه

2: 2-الدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير أملاك الدولة  
لولاية بسكرة مرجع ضده حاضر

المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بسكرة

بمقتضى القانون العضوي رقم 22-10 المؤرخ في 09 ذي القعدة 1443 الموافق لـ  
09 جوان 2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، سيما المواد من 31 إلى 38 منه.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير  
2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم  
22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق لـ 12 يوليو 2022، سيما  
المواد 800،1 إلى 900 منه.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-435 المؤرخ في 17 جمادى الأولى 1444  
الموافق لـ 11 ديسمبر 2022 المحدد لدوائر الاختصاص الإقليمي بالمحاكم الإدارية

صحة 1 من 5

رقم الجدول: 24/00626

رقم الفهرس: 24/01342

والمحاكم الإدارية للإستئناف، لا سيما المادة 03 منه.  
بعد الإستماع إلى السيد(ة) ~~أحمد محمد~~ المقرب في تلاوة تقريره (ها) المكتوب  
بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) ~~أحمد محمد~~ محافظ الدولة و الإستماع  
إلى ملاحظاته (ها) الشفوية.

و بعد المداولة قانونا صدر الحكم الآتي:

### **\*\* الوقائع والإجراءات \*\***

بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة مودعة لدى أمانة ضبط  
المحكمة الادارية بتاريخ 22-05-2024 ومسجلة تحت رقم 626 أعاد المدعي بعد  
الخبرة سيدي عثمان المباشر للخصام بنفسه السير في الدعوى بعد الخبرة ضد  
المدعى عليهما بعد الخبرة الدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير مسح الأراضي  
والحفظ العقاري لولاية بسكرة والدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير أملاك الدولة  
لولاية بسكرة ملتصقا: قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة، وفي الموضوع:  
الحكم بالمصادقة على الخبرة محل الترجيع المنجزة من طرف الخبرة ~~أحمد محمد~~  
وبحسبه الحكم على المرجع ضدها باستكمال اجراءات تسوية عقار المدعي الواقع  
بالقسم 204 جزء من مجموعة ملكية رقم 93 بلدية بسكرة والمقدرة مساحته بـ  
2م92.70 وتسجيله لفائدة المرجع ~~أحمد محمد~~ وتمكينه من دفتر العقاري.  
والحكم بتحميل المرجع ضدهم كافة المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة.  
وجاء في عريضته انه صدر حكم عن محكمة الحال بتاريخ: 2023/11/06 في  
القضية رقم 23/00403 رقم الفهرس 23/01042 الذي حكم بتعيين الخبرة  
~~أحمد محمد~~ للقيام بمجموعة من المهام المحددة بالحكم سالف الذكر اعلاه . وانه تم  
تنفيذ الحكم المذكور من طرف المرجع وقامت الخبرة المعنية في النزاع ~~أحمد محمد~~  
باعداد تقرير خبرتها التي اودعتها لدى كتابة ضبط المحكمة الادارية بتاريخ:  
2024/02/14 تحت رقم: 24/28 ,

وان الخبرة المعنية في النزاع قامت بالمهام المسندة اليها من طرف هيئة المحكمة  
الإدارية على اكمل وجه واجابت على كل تساؤلات هيئة المحكمة الموقرة بكل دقة  
وتفصيل وقد أثبت في تقرير خبرتها بعد انتقالها ومعاينتها الميدانية للعقار محل  
النزاع وجود مظاهر الحيازة التي وضحتها الخبرة بكل دقة وتفصيل ونقلتها كما هي  
وبالمطابقة الكلية من ناحية الموقع وشرحت ووضحت هذه الحيازة توضيحا دقيقا  
وخلصت الى ان المدعي واضعا يده على العقار محل النزاع من القسم 204  
مجموعة ملكية رقم 93 عن طريق الشراء من مجموعة ~~أحمد محمد~~ بموجب عقد بيع  
عرفي مؤرخ في: 2009/11/07 والمدعي يحوز العقار منذ 2009/11/07 حيازة  
دائمة وهادئة بدون أي نزاع حيث جاءت الخبرة شاملة وموضوعية لا تشوبها أي  
عيوب او لبس او غموض وجاءت منصفة وعادلة وهي جديرة باعتمادها والمصادقة  
عليها.

قدمت المدعى عليها الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير مسح الأراضي والحفظ  
العقاري لولاية بسكرة مذكرة جوابية التمس فيها: ترك الامر للمحكمة للقضاء بما  
تراه مناسبا ، مع إعفاء مصالحها من المصاريف القضائية.

وجاء في مذكرتها ان إقليم بلدية بسكرة قد خضع لإجراءات المسح العام ، وان عملية

صفحة 2 من 5

رقم الجدول: 24/00626

رقم الفهرس: 24/01342

المسح بدأت بتاريخ 2009/03/31، وأن بطاقة العقار (T10) المودعة على مستوى المحافظة العقارية بسكرة قد تضمنت بأن مجموعة الملكية رقم 93 من القسم 204 بمساحة 131م قد سجلت في حساب المجهول العقارات الغير مطالب بها أثناء اشغال المسح بالمفهوم الحالي". و أن المرجع تقدم بطلب تسوية وارد الى مصالحنا بتاريخ 2019/01/22. وأنه تم رفض طلب التسوية المقدم من طرف المرجع بموجب إرسالها رقم 986 المؤرخ في 2021/03/10 لعدم توفر الشروط الموضوعية للتسوية كون تاريخ تحرير العقد المحتج به 2009/11/07 جاء لاحقاً لتاريخ عملية المسح والتي بدأت بتاريخ 2009/03/31 ، وان قرار الرفض مؤسس قانوناً. وان المساحة المدونة بالعقد المستدل به اقل بكثير من تلك المدونة بوثائق المسح. وأنه سبق للمدعي وأن رفع دعوى أمام محكمة الحال القضائية رقم 2022/264 على نفس العقار وصدر بشأنها حكم إداري بتاريخ 2022/10/31 قضى شكلاً بعدم قبول الدعوى. وأن الخبير القضائي ~~الخبير~~ على انه عبارة عن بناية من طابقين تعود حيازتها للمرجع المساحة 92.70م<sup>2</sup> ، غير انه لم يحدد مدة الحيازة طبقاً لاحكام القانون المدني، وأن الحيازة حدد لها المشرع آليات و إجراءات طبقاً لاحكام المرسوم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وأن السند المقدم من طرف المدعية المتمثل في العقد العرفي لا- يمكن أن يكون سنداً قانونياً يثبت به الحيازة أو الملكية العقارية ولا يكسبه الحجية في مواجهة الغير. وأن الخبير القضائي اعتمد على سند عرفي لا- يرقى لان يكون سنداً قانونياً بمفهوم المادة 328 من القانون المدني و مخالفة لنص المادة 828 من القانون المدني.

قدمت المدعي عليها الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير املاك الدولة لولاية بسكرة مذكرة جوابية التمس فيها: استبعاد الخبرة محل الترجيع كليا، والقضاء برفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس، وترقيم العقار باسم الدولة. وجاء في مذكرتها أن الخبرة محل الترجيع غير موضوعية وغير جديده وان الخبير أسس خبرته على وثائق المرجع وان العقد المحتج به عرفي ، مما يتعين استبعاد الخبرة محل الترجيع كليا، والقضاء برفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس، وترقيم العقار باسم الدولة.

وبعد اكتفاء الاطراف من تبادل المذكرات تم اعداد تقرير وأحيلت الدعوى إلى محافظ الدولة لتقديم التماساته.

إلتماسات محافظ الدولة:

حيث أن محافظ الدولة إلتمس تفويض الامر للمحكمة.  
الجلسة:

بناءً على المواد 874 و 876 و 884 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت جلسة 02/12/2024 من طرف الرئيس لأجل المرافعات الشفوية للأطراف والسماع لطلبات محافظ الدولة الشفوية أين تمسك بطلباته الكتابية.  
وعند هذا الحد وضعت القضية في المداولة لجلسة 16/12/2024.

### **\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

- بعد الاستماع إلى السيدة ~~السيدة~~ المستشارة المقررة.

صفحة 3 من 5

رقم الجدول: 24/00626

رقم الملف: 24/01342

- بعد الإستماع إلى طلبات محالظ الدولة الرامية إلى تمسكه بطلباته الكتابية.
- بعد الإطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى والوثائق المرفقة بها.
- بعد الإطلاع على نص المواد 13-14-15-19-419-800-803-874-876-896 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- بعد المدارلة قانونا.

من حيث الشكل:

حيث ان عريضة استئناف السير في الدعوى بعد الخبرة جاءت مستوفية للاشكال والاضاع القانونية مما يتعين قبولها.

من حيث الموضوع:

حيث ان المرجعين التمسوا الحكم بالمصادقة على الخبرة محل الترجيع المنجزة من طرف الخبرة ~~بموجب~~ وبحسبه الحكم على المرجع ضدها باستكمال اجراءات تسوية عقار المدعي الواقع بالقسم 204 جزء من مجموعة ملكية رقم 93 بلدية بسكرة والمقدرة مساحته بـ 92.70م<sup>2</sup> وتسجيله لفائدة المرجع سيدي عثمان مجد وتمكينه من الدفتر العقاري. والحكم بتحميل المرجع ضدهم كافة المصاريف القضائية بما فيها مصاريف الخبرة.

حيث ان المدعى عليها في الترجيع الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري التمسست ترك الامر للمحكمة.

حيث ان المدعى عليها الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير املاك الدولة التمسست استبعاد الخبرة محل الترجيع كليا، والقضاء برفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس، وترقيم العقار باسم الدولة.

حيث ان موضوع النزاع يتعلق باعادة النظر في الحقوق العقارية الناجمة عن الترقيم النهائي.

حيث تبين للمحكمة بعد الإطلاع على ملف الدعوى والوثائق المرفقة به أنه سبق للمدعين ان رفعوا دعوى ضد المدعى عليهما بعد الخبرة من اجل الغاء القرار رقم 986/2021 المؤرخ في 10/03/2021 الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري ومن جديد استكمال إجراءات تسوية العقار قسم 204 جزء من مجموعة الملكية 93 ببلدية بسكرة بمساحة 131 متر مربع وتسجيله لفائدة المدعي وتمكينه من الدفتر العقاري.

حيث انه وفصلا في النزاع صدر حكم عن محكمة الحال بتاريخ 06/11/2023 فهرس 1042/23 قضى بتعيين الخبرة صولي باية لمعاينة العقار موضوع النزاع والتأكد من مدى مطابقتة للعقار المدعى حيازته والتأكد من مظاهر الحيازة .

حيث أن الخبرة أنجزت الخبرة و أودعت تقرير خبرتها لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 14/02/2024 تحت رقم ايداع 28/2024.

حيث أن الخبرة توصلت في خلاصة تقريرها الى ان المدعي واضعا بده على العقار المتمثل في مسكن عائلي يقع بشارع ~~بموجب~~ حي البخاري بسكرة قسم 204 قطعة 93 مساحتها الاجمالية 90 متر مربع عن طريق الشراء من مجموعة ورتة كسوري بموجب عقد بيع عرفي مؤرخ في 07/11/2009 ، وان مساحة العقار التقريبية 92.70 متر مربع يشمل العقار بناية تتكون من طابق ارضي وطابق اول، وان عقار المدعي المدعى حيازته يتطابق مع العقار الممسوح المذكور مع اختلاف في المساحة ، وان المدعي يحوزه ويستغله كسكن عائلي.

حيث والثابت للمحكمة من خلال ملف الدعوى ان النزاع الحالي يتعلق بإعادة النظر في الحقوق العقارية الناتجة عن الترقيم النهائي ، وان المدعين يستندون في دعواهم الى الحيازة . وان الحيازة هي عبارة عن السيطرة المادية للعقار محل النزاع ، وطالما ثبت للمحكمة ان المدعي شاغل للعقار موضوع النزاع لمدة 15 سنة حسب ما تنص عليه المادة 827 من القانون المدني وهو الامر الذي توصل اليه الخبير من خلال تقرير خبرته المرفقة بملف الدعوى فان طلب المدعي الرامي الى الغاء القرار رقم 986 المؤرخ في 10/03/2021 الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري ، وإعادة النظر في العقار موضوع النزاع وترقيمه نهائيا لفائدته مؤسس مما يتعين الاستجابة اليه.

حيث وطالما ثبت للمحكمة ان التقصير من اجل الترقيم النهائي للعقار موضوع النزاع كان من جهة المدعي الذي لم يتبع الإجراءات المقررة لتسجيل العقار لفائدته منذ انطلاق عملية المسح فانه يتعين تحميله المصاريف القضائية.

### **\*\* وللهذه الأسباب \*\***

فصلا في القضايا الإدارية حكمت المحكمة علنيا، ابتدائيا، حضوريا:  
في الشكل: قبول عريضة رجوع الدعوى بعد الخبرة.

في الموضوع: افرغا للحكم الصادر عن محكمة الحال بتاريخ 06/11/2023  
فهرس 1042، واعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبيرة ~~الخبيرة~~ بالموعدة  
بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 14/02/2024 رقم 28 ، والقضاء بإعادة النظر في  
الترقيم النهائي للعقار الواقع ببلدية بسكرة قسم 204 مجموعة ملكية رقم 93 ، والزام  
المدعى عليها الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير مسح الأراضي والحفظ  
العقاري لولاية بسكرة بترقيمه نهائيا لفائدة المرجع في حدود مساحة 92,70 متر  
مربع ، وتحميل هذا الأخير المصاريف القضائية ومصاريف الخبرة.  
بذا صدر هذا القرار وافصح به جهازا بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة  
الإدارية، وأمضي أصله من طرف الرئيسة وأمين الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (ة) مقرر





وعليه أحييت الدعوى لجلسة 04-11-2019 لإبداع التقرير المكتوب بأمانة ضبط  
الغرفة وإحالة الملف إلى محافظ الدولة  
إلتصاقات محافظ الدولة:  
حيث أن محافظ الدولة إلتمس تعيين خبير  
الجلسة:

بناءً على المواد 874 و 876 و 884 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
حددت جلسة 16-12-2019 من طرف الرئيس لأجل المرافعات الشفوية للأطراف  
والسماع لطلبات السيد محافظ الدولة الشفوية أين تمسك بطلباته الكتابية .  
ووضعت القضية في المداولة بجلسة 23-12-2019

### **\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

- بعد الاستماع إلى السيدة ~~حليمة~~ المستشارة المقررة.
- بعد الإستماع إلى طلبات محافظ الدولة الرامية إلى تمسكه بطلباته الكتابية.
- بعد الإطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى والوثائق المرفقة بها.
- بعد الإطلاع على نص المواد 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- بعد الإطلاع على الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي والمرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
- بعد الإطلاع على المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
- بعد المداولة قانوناً
- من حيث الشكل :

حيث أن الدفع الأول المثار من المدعى عليه الرامي الى عدم قبول الدعوى لعدم اشعار العريضة هو دفع غير مؤسس قانوناً، كون المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أوجب اشهار العريضة اذا تعلقت بعقار او حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، في حين ان موضوع النزاع الحالي يتعلق بطلب تسليم دفتر عقاري وان الحق العيني العقاري المطالب به غير مشهر اصلاً مما يتعين استيعاده.

حيث أن الدفع الثاني والمتعلق بانعدام الصفة في المدعين هو دفع غير مؤسس ايضاً لتقديم المدعين ما يثبت علاقتهم بالمورث وما يثبت علاقة المورث بالقطعة الارضية محل النزاع مما يتعين استيعاده.

حيث أن الدعوى جاءت مستوفية للشروط والإجراءات المحددة قانوناً وعليه يتعين القضاء بقبولها شكلاً .

من حيث الموضوع :

حيث أن المدعين إلتمسوا بتمكينهم من الدفتر العقاري الخاص بالقطعة 25 من القسم 08 بلدية الحاجب وتسليمه لهم.

حيث أن المدعى عليه وزير المالية ممثلاً بالمدير الولائي للحفظ العقاري إلتمس الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للملكية وبالنتيجة الغاء تسجيل العقار لفائدة المدعين واعادة تسجيله لفائدة الدولة كونه ينتمي الى الفوج البلدي رقم 01 وهو مدمج في صندوق الثورة الزراعية بموجب القرار الولائي رقم 2398 بتاريخ 29/09/1982 فهو ملك للدولة بقوة القانون.

حيث أن موضوع النزاع يتعلق بطلب الدفتر العقاري.

حيث تبين للمحكمة بعد الإطلاع على ملف الدعوى والوثائق المرفقة به أن المدعين

المعد  
11

يدعون ان القطعة الارضية مجموعة ملكية 45 قسم 08 بلدية الحاجب تعود لهم كونهم ورثوها عن والدهم مدعين ادعائهم بعقد بيع رسمي محرر في 5/09/1924 ومسجل بتاريخ 24/10/1924 ، اضافة الى عقد قسمة محرر في 10/04/1947 مسجل في 06/06/1947 ، في حين ان المدعى عليه يدعي ان العقار موضوع النزاع ينتمي اصلا الى مجموعة املاك البلدية رقم 01 والمصبوبة في صندوق الثورة الزراعية مدعما ادعائه بارسالية مديرية املاك الدولة والقرار الولائي رقم 2398 المؤرخ في 29/09/1982 .

حيث والحال عليه وامام تناقض تصريحات الطرفين و للتأكد من الطبيعة القانونية للعقار محل النزاع فقد ارتأت المحكمة قبل الفصل في موضوع النزاع تعيين خبير مختص طبقا لأحكام المادة 126 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للقيام بالمهام المحددة في منطوق الحكم.

حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة إلى غاية الفصل في الموضوع .

### **\*\* ولهذه الأسباب \*\***

حكمت المحكمة الإدارية علنيا، إبتدائيا، حضوريا :

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع : قبل الفصل فيه تعيين الخبير زبيدي طارق المختص في العقار الكائن مقر عمله حي 40 مسكن تساهمي جناح E طولقة بسكرة للقيام بالمهام التالية:

-استدعاء أطراف النزاع قانونا وبحضورهم الاطلاع على وثائقهم و الانتقال إلى العقار محل النزاع مجموعة ملكية رقم 25 من القسم 08 الوقعة بتراب بلدية الحاجب لمعاينتها ميدنيا وتحديد طبيعة القانونية حسب مخطط مجلس الشيوخ، والقول ما اذا كانت القطعة مصبوبة في صندوق الثورة الزراعية أم لا، وفي حالة الإيجاب القول فيما اذا تم استرجاعها ام لا، وعلى الخبير إعداد تقرير خبرته خلال أشهرين من تاريخ تسلمه نسخة من الحكم، وعلى المدعين إيداع مبلغ 20.000 دج عشرون ألف دينار تسبقا في أجل اقصاه شهر من يوم النطق بالحكم و المصاريف القضائية محفوظة .

بهذا صدر الحكم و لصحته أمضى من طرف الرئيس والمستشار المقرر و أمين الضبط .

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)



و بعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

**\*\* الوقائع والإجراءات \*\***

بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ 29-09-2020 ومسجلة تحت رقم 574/20 أعداد المرجعين ورثة المرحوم ~~المرجع~~ المذكورين في ديباجة هذا الحكم القائم في حقهم الأستاذ ~~المرجع~~ السير في الدعوى بعد الخبرة ضد المرجع ضدها الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير الحفظ العقاري ملتصين:

قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة، وفي الموضوع: الزام المرجع ضده بتكليفهم من دفتر العقاري الخاص بالقطعة 25 قسم 08 بلدية الحاجب وتسليمه لهم. وشرحا لدعواهم جاء في عريضتهم بعد إعادة عرض الوقائع والإجراءات ان الخبير توصل الى ان العقار عبارة عن قطعة ارض فلاحية مساحتها 24 هـ 72 آر 50 سآر تمثل مجموعة الملكية رقم 25 من القسم 08 بلدية الحاجب يحدها شمالا: ~~المرجع~~ ، ~~المرجع~~ ، ~~المرجع~~ ، شرقا: شارع، جنوبا: ~~المرجع~~ ، ~~المرجع~~ ، غربا: ~~المرجع~~ ، وان هذا العقار يقع بمجموعة الملكية 25 قسم 08 بلدية الحاجب تنتمي في الاصل الى مجموعة املاك البلدية رقم 01 حسب مخطط الشيوخ لدوار السعدة ، وان العقار غير مصبوب في صندوق الثورة الزراعية وان الخبير قد قام بالمهام المستندة اليه قضاء وتوصل الى النتيجة المرجوة والتي تبين من خلالها ان المرجعين هم المالكون الحقيقيون للعقار وبالتالي فهم محقون في مطالبتهم.

قدم المرجع ضده مذكرة جوابية التمس من خلالها اعتماد الخبرة جزئيا ورفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للملكية، وبالنتيجة الغاء تسجيل العقار لفائدة المرجعين وإعادة ترقيمه لفائدة الدولة.

وأهم ما جاء في مذكرته الجوابية ان اقليم بلدية الحاجب خضع لاجراءات المسح العام وان بطاقة العقار تضمنت ان مجموعة الملكية 25 قسم 08 بلدية الحاجب بمساحة 24 هـ 72 آر 50 سآر قد سجلت باسم ~~المرجع~~ وهو مرقم ترقيم مؤقت وليس نهائي ، وان العقار سجل باسم ~~المرجع~~ دون اي سند رسمي وان مجموعة الملكية 25 قسم 08 تنتمي اصلا الى مجموعة املاك البلدية رقم 01 لدوار السعدة والمصبوبة في صندوق الثورة الزراعية بموجب القرار الولائي 2398 المؤرخ في 29/09/1982 وهي ملك للدولة وان العقد العرفي المحتج به تضمن في باب التعيين ان العقار ينتمي الى الفوج البلدي رقم 01 لدوار السعدة وهو مدمج في صندوق الثورة الزراعية ، وان السند المقدم من المرجعين ما هو الا عقد ايجار لمدة 3 سنوات مع وعد بالبيع مؤرخ في 25/11/1928 ليترجم لاحقا ضمن عقد آخر يتضمن بيع حق انتفاع لفائدة جدهم ~~المرجع~~ على مساحة 49 هـ 46 آر ، وان الخبير وفق في اعداد خبرته جزئيا ولم يقم بالمهمة الثانية وقد اكد ان العقار محل النزاع ينتمي الى مجموعة املاك البلدية رقم 01 من مخطط مجلس الشيوخ لدوار السعدة فالعقار ملك للدولة ، وان الخبير عند القيام بالمهمة الثانية من اجل معرفة ان كان العقار مصبوب في صندوق الثورة الزراعية ام لا اتصل ببلدية بسكرة في حين كان عليه الاتصال ببلدية الحاجب وقد جاء في خبرته ان العقار غير مصبوب في صندوق الثورة الزراعية دون تقديم اي وثائق وانه اتصل لاحقا بالمدعي عليها وقد

مكنته من وثيقة تثبت أن العقار مصبوب في صندوق الثورة الزراعية لكن الخبير لم يعطها أهمية ولم يشر إليها في خبرته ما جعلها غير دقيقة وناقصة وغير موضوعية. وبعد اكتفاء الاطراف من تبادل المذكرات أحيلت الدعوى لجلسة 23/11/2020 لإيداع التقرير المكتوب بأمانة ضبط الغرفة، وإحالة الملف إلى محافظ الدولة لتقديم التماساته.

إلتماسات محافظ الدولة:

حيث أن محافظ الدولة إلتمس تعيين خبير آخر لاستكمال المهمة .  
الجلسة:

بناء على المواد 874 و 876 و 884 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت جلسة 14/12/2020 من طرف الرئيس لأجل المرافعات الشفوية للأطراف والسماع لطلبات السيد محافظ الدولة الشفوية أين تمسك بطلباته الكتابية. وعليه وضعت القضية في المداولة لجلسة 21/12/2020.

### **\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

بعد الاستماع إلى السيدة ~~.....~~ المستشارة المقررة.

-بعد الإستماع إلى طلبات محافظ الدولة الرامية إلى تمسكه بطلباته الكتابية.

-بعد الإطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى والوثائق المرفقة بها.

-بعد الإطلاع على نص المواد 13-14-15-19-41-800-803-874-896 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

-بعد المداولة قانونا.

من حيث الشكل:

حيث أن عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة جاءت مستوفية للأشكال والإجراءات المقررة قانونا وعليه يتعين القضاء بقبولها شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث أن المرجعين إلتمسوا الزام المرجع ضده بتمكينهم من الدفتر العقاري الخاص بالقطعة 25 قسم 08 بلدية الحاجب وتسليمه لهم.

حيث أن المرجع ضدها التمس اعتماد الخبرة جزئيا ورفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للملكية، وبالنتيجة الغاء تسجيل العقار لفائدة المرجعين وإعادة ترقيمه لفائدة الدولة.

حيث أن موضوع النزاع يتعلق باستكمال اجراءات الترقيم النهائي.

حيث تبين للمحكمة بعد الإطلاع على ملف الدعوى والوثائق المرفقة به أنه سبق للمدعين أن رفعوا دعوى ضد المدعى عليهم ملتجئين بتمكينهم من الدفتر العقاري الخاص بالقطعة 25 قسم 08 بلدية الحاجب وتسليمه لهم.

حيث أنه وفصلا في النزاع صدر حكم عن محكمة الحال بتاريخ 23/12/2019 فهرس رقم 826/19 قضى قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير ~~.....~~ للانتقال الى العقار محل النزاع وتحديد طبيعته والقول ان كان مصبوبا في صندوق الثورة الزراعية ام لا وفيما اذا تم استرجاعها .

حيث أن الخبير أودع تقرير خبرته لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 13/09/2020 تحت رقم ايداع 59/2020.

حيث تبين للمحكمة من خلال تقرير الخبرة أن الخبير خلص الى ان العقار محل النزاع عبارة عن قطعة ارض فلاحية بلدية الحاجب مساحتها 24 هـ 72 آر 50 سار

تمثل مجموعة ملكية 25 قسم 08 ذات المساحة 24 \* 72 أ.ر 50 مسأ بها بعض النخلات المتفرقة والطاعة في السن ويظهر عليها العطلش وباقي المساحة بيضاء، وانها تنتمي الى مجموعة املاك البلدية رقم 01 من مخطط مجلس الشيوخ لدوار السعادة، وانه من خلال رد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بسكرة ورد مديرية المصالح الفلاحية لولاية بسكرة فان العقار محل النزاع غير مصبوب في صندوق الثورة الزراعية.

حيث تبين للمحكمة الإدارية من خلال ملف الدعوى و مرفقاته أنه تم إجراء مسح عام بإقليم بلدية الحاجب ، أين تضمنت العملية مجموعة الملكية رقم 25 من القسم 08 بمساحة 24 هـ 72 أ.ر 50 سآ ، التي سجلت مؤقتا باسم مورث المرجعين الحاليين بتاريخ 27/04/2009 وهو الثابت من خلال المراسلة المحررة في 15/10/2019 رقم 3658 الموجهة من المدير الولائي لمسح الاراضي الى دفاع المرجعين، طبقا للمادة 11 من المرسوم 63/76 ، و تم إعتبار الترقيم مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من 11/07/2010 وهو الثابت من البطاقة العقارية المرفقة بالملف.

حيث والثابت للمحكمة أن المحافظ العقاري لم يتخذ اي إجراء بعد مرور سنتين رغم تقدم المرجعين بطلب من أجل تمكينهم من الدفتر العقاري بتاريخ 2017/04/11 ورغم تسديدهم رسم الدفتر العقاري.

حيث دفع المدعى عليه بأن العقار ينتمي إلى مجموعة أملاك البلدية رقم 01 ومصبوبة في صندوق الثورة الزراعية ما يجعلها ملك للدولة بقوة القانون .

- حيث بالنسبة للدفع المذكور اعلاه فهو مردود ، ذلك أن إجراءات المسح و الترقيم في السجل العقاري قد بدأت و لا بد لها أن تنتهي ، و بالتالي فللطرف المتضرر من الترقيم العقاري النهائي الإحتكام إلى المادة 16 من ذات المرسوم.

- حيث أنه يبلغ كل إحتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال مدة السنتين بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم ، و على المحافظ العقاري مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة ، و في حالة عدم الجدوى يحرر محضر عدم المصالحة و يبلغ للأطراف ، و للطرف المدعي مهلة 06 أشهر من تاريخ التبليغ رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة ، طبقا للمادة 15 من ذات المرسوم.

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيد إعتراض مصالح أملاك الدولة وان المراسلة المحتج بها من قبل المدعى عليه الموجهة من المدير الولائي لاملاك الدولة الى المحافظ العقاري تحت رقم 12869/2019 لا تعتبر اعتراضا على الترقيم كما انها وان سلمنا انها كذلك فهي خارج الاجال المقررة قانونا طبقا للمادة 15 من المرسوم المذكور اعلاه.

حيث أنه من المقرر قانونا ان الترقيم المؤقت يصبح نهائيا عند انقضاء مدة السنتين إلا إذا اتبعت الإجراءات المذكورة بالمادة 15 أعلاه ، طبقا للفقرة 02 من المادة 14 من المرسوم 63/76.

- حيث والثابت أن مديرية أملاك الدولة لم تتبع إجراءات الإحتجاج كما نصت عليها المادة 15 أعلاه ، و أن مدة السنتين التي تبدأ من تاريخ 11/07/2010 قد انتهت سنة 2012 ، و بالتالي كان على المحافظ العقاري تفعيل المادة 02/14 من المرسوم 63/76 بتحويل الترقيم العقاري المؤقت إلى نهائيا بمجرد انتهاء مدة السنتين.

- حيث متى لم يطبق المحافظ العقاري المادة 02/14 من المرسوم 63/76 ، فإن عدم تمكين المرجعين من الدفتر العقاري لمجموعة الملكية رقم 25 من القسم 08

بلدية الحاجب يعتبر رفضا ضمنيا لإتمام إجراءات الترقيم النهائي ، يجعله مشوب بعيب مخالفة القانون.

حيث والثابت للمحكمة أن تقرير الخبرة كان موضوعيا في الجانب المتعلق باستدعاء الأطراف وتلقي وذكر الوثائق المقدمة من طرفهم وكذا في جانب معاينة العقار محل النزاع وتحديد اصل طبيعته القانونية حسب مخطط مجلس الشيوخ ما يتعين اعتمادها جزئيا في هذا الشأن فقط.

حيث يتبن أن باقي ما جاء في تقرير الخبرة غير موضوعي ما يجعل المحكمة لا تعتمد له للأسباب التالية:

- أن الخبر وان ذكر الطبيعة القانونية للقطعة الارضية محل النزاع حسب مخطط مجلس الشيوخ، الا انه لم يتطرق للتصرفات الواقعة عليه سيما وان المرجعين يحتجون بعقد بيع من طرف البلدية - وقد قدم هذا العقد للخبير وهو الثابت من خلال جرد هذا الاخير للوثائق المسلمة اليه والثابت في الصفحة 03 من الخبرة- مما يفيد تصرف هذه الاخيرة في املاكها للخواص ، وقد كان على الخبير الانتباه الى ذلك سيما وان الحدود المجاورة للقطعة الارضية محل النزاع والتي تمت معاينتها من طرفه كلها للخواص.

- كما كان على الخبير الانتباه الى ذلك من خلال الارشالية المؤشر عليها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الحاجب بتاريخ 11/01/2017 رقم 50/2017 المرسلة الى مصالح الحفظ العقاري والمتضمنة ابداء رايه حول الرسالة الموجهة اليه بتاريخ 08/04/2013 تحت رقم 1806/2013 والتي تضمنت موافقة مصالح البلدية على ترقيم العقار محل النزاع لصالح المدعين (المرجعين الحاليين) (الصفحة 5 من الخبرة).

- هذا بالإضافة الى ان الخبر خلس في تقريره الى انه وحسب رد بلدية بسكرة والمصالح الفلاحية لولاية بسكرة تبين له ان العقار محل النزاع غير مصبوب في صندوق الثورة الزراعية، في حين انه كان على الخبير التحقق في اطار المهمة المسندة اليه والمتمثلة في القول ما اذا كانت القطعة مصبوبة في صندوق الثورة الزراعية ام لا، من القرار المحتج به من قبل المدعى عليه والمقدم في اطار القضية وكذا على مستوى الخبر (الصفحة 7 من الخبرة) ومطابقته على ارض الواقع، سيما وان رد مصالح البلدية لم يكن كما جاء على لسان الخبير اذ وحسب الوثيقة رقم 11 المقدمة من المرجعين والمذكورة في الصفحة 6 من الخبرة تضمنت الشهادة ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بسكرة يشهد ان مورت المرجعين يملك 25 هكتار بمنطقة الحاجب ولاية بسكرة حاليا غير مؤزمة في اطار الثورة الزراعية ، كما وان مصالح الفلاحة وعند اتصاله بها اعلمته بانه لا توجد اي معلومات على مستوى مصالحها ، وبالتالي لم يكن على الخبير الاستنتاج على هذا النحو.

حيث وللأسباب المذكورة اعلاه ارتأت المحكمة اعتماد الخبرة فقد في الشق الموضوع اعلاه وعدم اعتمادها في الامور المتحفظ عليها ، كما ارتأت تطبيقا للقانون امام ثبوت عدم تطبيق المحافظ العقاري للمادة 02/14 من المرسوم 63/76 ، الزام هذا الاخير بإتمام إجراءات الترقيم النهائي لمجموعة الملكية رقم 25 من القسم 08 ببلدية الحاجب.

حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق خاسر الدعوى طبقا للمواد 418 و419 و 896 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**\*\* ولهذه الأسباب \*\***

قررت المحكمة الادارية علنيا، ابتدائيا، حضوريا:  
في الشكل: قبول التراجع.

في الموضوع: افراغا للحكم الاداري الصادر عن محكمة الحال بتاريخ  
23/12/2019 فهرس رقم 826/2019، اعتماد الخبرة محل التراجع المودعة  
بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 13/09/2020 رقم 59/2020 جزنيا، والقضاء  
بالزام المدعى عليه بإتمام اجراءات التقييم النهائي لمجموعة الملكية رقم 25 من  
القسم 08 ببلدية الحاجب لفائدة المرجعين ، وتحميل المرجع ضده المصاريف  
القضائية بما فيها مصاريف الخبرة.

بذا صدر هذا القرار وافصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة  
الادارية، وامضى اصله من طرف الرئيس والمستشارة المقررة وامين الضبط.

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
باسم الشعب الجزائري  
حكم

المحكمة الإدارية بسكرة  
الغرفة العادية رقم: 01

إن المحكمة الإدارية بسكرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثالث والعشرون من شهر أكتوبر سنة الفين وثلاثة وعشرون

رئيسا	مستشارا	مستشارا	محافظ الدولة	أمين الضبط
برئاسة السيد(ة):	بعضوية السيد(ة):	وبعضوية السيد(ة):	وبحضور السيد(ة):	وبمساعدة السيد(ة):

رقم القضية: 23/00269  
رقم الفهرس: 23/00923  
جلسة يوم: 2023/10/23  
مبلغ الرسم/ 1,500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 23/00269

بين:

1) ورثة المرحوم ~~بن يحيى بسكرة~~ ابنه/ مدعى

ورثة المرحوم ~~بن يحيى بسكرة~~ ابنه/ المدعى عليه

العنوان: الساكنين شارع رقم 94 منزل 25 العالية الشمالية بسكرة.

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): ~~بن يحيى بسكرة~~

الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية بسكرة الكائن مقره 726 مسكن خلف ممرات صديق بن يحيى بسكرة.

من جهة

وبين:

1) الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير مسح الأراضي و مدعى عليه الحفظ العقاري لولاية بسكرة الكائن مقره 726 مسكن خلف ممرات صديق بن يحيى بسكرة.

الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير أملاك الدولة لولاية بسكرة الكائن مقره نهج الأخوة مناني بسكرة.

المباشر للخصام بنفسه

2) الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير أملاك الدولة لولاية بسكرة الكائن مقره نهج الأخوة ~~بن يحيى بسكرة~~ مدعى عليه

المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2023/10/23

بمقتضى القانون العضوي رقم 10-22 المؤرخ في 09 ذي القعدة 1443 الموافق لـ 09 جوان 2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، سيما المواد من 31 إلى 38 منه.  
بمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق لـ 12 يوليو 2022، سيما

المواد 800،1 إلى 900 منه.

بعد الإستماع إلى السيد(ة) ~~.....~~ المقرر في تلاوة تقريره(ها) المكتوب  
بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) ~~.....~~ محافظ الدولة و الإستماع  
إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

و بعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

### **\*\* الوقائع والإجراءات \*\***

بموجب عريضة افتتاح دعوى مودعة و مسجلة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية  
بسكرة بتاريخ 01 /03/2023 تحت رقم 269 أقام المدعين ورثة ~~.....~~  
المذكورين في ديباجة الحكم بواسطة الاستاذ ~~.....~~ دعوى ضد المدعى  
عليها الدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري لولاية  
بسكرة و الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير املاك الدولة لولاية بسكرة.  
جاء فيها ان المدعين بحوزان عقار يتمثل في قطعة ارض صالحة للبناء تقع بالمكان  
المسمى طبة العروس بقراب قداشة ناحية سيدي غزال الت اليهما من مورثهما  
المرحوم ~~.....~~ الذي حازها بموجب عقد بيع عرفي مؤرخ في  
1973/08/10 مساحتها 150 م2 معلومة الحدود إذ يحدها قبلة ملك السيد ~~.....~~  
و شرقا ملك ~~.....~~ وغربا ملك ~~.....~~ وشمالا  
الشارع العام كما هو ثابت من خلال عقد البيع العرفي المرفق و أن المدعين وبعد  
 وفاة والدهما قررا إتمام إجراءات التسوية لدى المحافظة العقارية لتحصلا على دفتر  
العقاري فتبين لهما أن عقارهما رقم ترقيما نهائيا باسم الدولة و أن مورث المدعين  
لم يكن متواجد أثناء مرور أعوان مسح الأراضي لتحديد الحقوق المتعلقة بالملكيات  
التي ليست لها سندات الأمر الذي جعل العقار برقم ترقيما نهائيا لفائدة الدولة رغم أن  
العقار كان في حيازته وبعده ورثته منذ تاريخ شرائه و أن عقار المدعين يقع ببلدية  
بسكرة بالقسم 39 رقم 175 وذلك بعد المعلومات المتحصل عليها من طرف مديرية  
الحفظ العقاري بموجب طلب معلومات المرفق إذ كان رد المحافظ العقاري كون  
القطعة رقم 175 من القسم 35 قد رقت ترقيما نهائيا لفائدة الدولة بتاريخ  
2008/10/15 إيداع 39 رقم 1460 إجراء أولي للإشهار بالمحافظة العقارية  
بسكرة مع التوضيح أن القطعة الأصلية كانت تحمل رقم 156 التي انبثق عنها القطع  
173 - 174 - 175 و أنه ومن خلال ملخص عقد المرفق نجد أن العقار منقل بعدة  
عرائض وحتى توضح لهيئة المحكمة فالقطعة رقم 175 من القسم 39 مساحتها  
2م894 والمدعين عقارهما مساحته 2م150 أي جزء من قطعة وباقي المساحة  
محل مطالبة من باقي الأشخاص كل حسب مساحة عقاره مع الإشارة لهيئة المحكمة  
أنه سبق وأن صدر حكم بإعادة النظر في الترقيم النهائي للسيد ~~.....~~ ابن  
عم مورث المدعين في قطعة مجاورة لعقارهما بمساحة 2م165 وكانت مرقمة  
ترقيما نهائيا باسم الدولة بنفس التاريخ والإيداع وتسلم دفتره العقاري أما مورث  
المدعين توفي في 2013 دون تسوية عقارة صورة من الحكم للاستدلال حيث أنه  
وأمام هذه الحالة فان المدعين يرفعان دعواهما الحالية طبقا لنص المواد 14، 15،  
16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 و المتعلق بتأسيس السجل  
العقاري ، ملتمسين في الشكل قبول الدعوى وفي الموضوع اصلا الحكم بإعادة النظر  
في الترقيم النهائي لفائدة الدولة بتاريخ 2018/10/15 إيداع 39 رقم 1460 إجراء

صفحة 2 من 5

رقم الجورنال: 23/00269

رقم العفوس: 23/00923

أولي للإشهار بالمحافظة العقارية بسكرة للقسم 39 مجموعة ملكية رقم 175 بلدية بسكرة لعقار المدعين بالمكان المسمى طلبة العروسة بتراب قداشة ناحية سيدي غزال سكرة بمساحة 150 م<sup>2</sup> من المساحة الإجمالية المقدرة - 894 م<sup>2</sup> وجعله باسم المدعين ورقة المرحوم دقاي حسين بن محمد وهما دقياني حسان ودقياني صليحة. واحتياطيا تعيين خبير مختص وتكليفه بمهمة استدعاء الأطراف وبحضورهم الانتقال إلى العقار محل الرقم النهائي بالقسم 39 مجموعة الملكية رقم 175 بلدية بسكرة بالمكان المسمى طلبة العروسة تراب قداشة ناحية سيدي غزال ومعاينته ميدانيا والتأكد من مدى مطابقتها مع العقد العرفي المؤرخ في 1973/08/10 والتأكد من الحيابة وأثارها كل ذلك بعد الاطلاع على مجمل الوثائق لثم الفصل في الدعوى على بيئة

وقد اجاب المدعى عليه مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة بانه في الشكل : في مسألة إشهار العريضة الافتتاحية: وأن المدعين لم يتبعوا إجراءات إشهار العريضة الافتتاحية مخالفا بذلك أحكام المادة 519 من قانون إجراءات المدنية والإدارية و المادة 35 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم. مما يدعوا إلى طلب رفضها شكلا طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وفي الموضوع أن بطاقة العقار (T10) المودعة على مستوى المحافظة العقارية بسكرة قد تضمنت بأن مجموعة الملكية رقم 175 من القسم 39 انبثقت عن القطعة 156 بمساحة 12 ار 25 سنتييار رقت ترقيما نهائيا في حساب الدولة بتاريخ 2018/10/15 وأن العقار همة عبارة عن ارض بيضاء خالية من مظاهر الحيابة المادية و هي غير مستمرة وغير هادئة لوجود عرائض تثقل العقار من طرف اشخاص اخرين وانه يوجد اختلاف بين العقار ووثائق المسح وأن دعوى المدعين غير مؤسمة ، لذلك فان المدعى عليه يلتمس في الشكل القضاء بعدم قبول الدعوى لعدم اشهار العريضة الافتتاحية وفي الموضوع القضاء برفض دعوى لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للحيابة والملكية و بصحة الترقيم لفائدة الدولة.

وقد اجاب المدعى عليها الثانية مديرية املاك الدولة لولاية بسكرة بانه في الشكل فان العريضة الحالية ليس بها ما يدل على انها مستوفية لاجراءات الاشهار وان المدعين لم يقدموا ما يثبت صفتهم في دعوى الحال ذلك انهم لم يقدموا ما يثبت ملكيتهم للعقار محل النزاع وفي الموضوع فان المدعين يدعون انهم يحوزون العقار بموجب عقد عرفي في حين ان هذا العقد لم يصب في قالبه الرسمي ولذلك فالمدعى عليها تلتمس في الشكل عدم قبول الدعوى لعدم الاشهار العقاري وانعدام الصفة و في الموضوع اساسا رفض الدعوى لعدم التأسيس و القول بصحة ترقيم مجموعة الملكية رقم 175 من القسم 39 ببلدية بسكرة لفائدة الدولة واحتياطيا تعيين خبير .

وقد رد المدعين بموجب مذكرة جوابية ملتصين افادتهم بسابق طلباتهم .  
التماسات محافظ الدولة

و قد التمس محافظ الدولة تفويض الامر للمحكمة .

الجلسة

و عند هذا الحد وضعت القضية في المداولة .

## **\*\* وعليه فان المحكمة \*\***

- بعد الاستماع إلى السيدة حامي وريدة المستشارة المقررة.

صحة 3 من 5

رقم الجول: 23/00269

رقم الفيرين: 23/00923

- بعد الاستماع إلى طلبات محافظ الدولة الرامية إلى تمسكه بطلباته الكتابية.
- بعد الإطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى والوثائق المرفقة بها.
- بعد الإطلاع على نص المصادق 13-14-15-67-419-800-853 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- بعد المداولة طبقاً للقانون .

في الشكل :

حيث أن المدعين قدموا عريضة افتتاحية مشهورة مما يتعين استبعاد دفع المدعى عليها بهذا الخصوص .

حيث أن الدعوى جاءت وفقاً للأشكال والإجراءات المنصوص عليها قانوناً مما يتعين قبولها.

في الموضوع:

حيث أن المدعين يلتزمون أصلاً بالحكم بإعادة النظر في الترتيب النهائي لفائدة الدولة بتاريخ 2018/10/15 إبداءً 39 رقم 1460 إجراء أولي للإشهار بالمحافظة العقارية بسكرة للقسم 39 مجموعة ملكية رقم 175 بلدية بسكرة لعقار المدعين بالمكان المسمى طبة العروسة بتراب قداشة ناحية سيدي غزال سكرة بمساحة 150 م<sup>2</sup> من المساحة الإجمالية المقدرة - 894 م<sup>2</sup> وجعله باسم المدعين ورقة المرحوم ~~علي بن محمد~~ وهما ~~دكتور~~ ~~بن~~ ~~بن~~ ~~بن~~ واحتياطياً تعيين خير مختص وتكليفه بمهمة استدعاء الأطراف وبحضورهم الانتقال إلى العقار محل الرقم النهائي بالقسم 39 مجموعة الملكية رقم 175 بلدية بسكرة بالمكان المسمى طبة العروسة بتراب قداشة ناحية سيدي غزال ومعاينته ميدانياً والتأكد من مدى مطابقته مع العقد العرفي المؤرخ في 1973/08/10 والتأكد من الحيابة وأثارها كل ذلك بعد الإطلاع على مجمل الوثائق ليتم الفصل في الدعوى على بينة .

حيث أجاب المدعى عليه الأول ملتصقاً بالقضاء برفض دعوى لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للحيابة والملكية وبصحة الترتيب لفائدة الدولة.

حيث أجاب المدعى عليه الثاني ملتصقاً بالقضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس . .

حيث أن أصل النزاع يتعلق بتعديل الترتيب النهائي للعقار .

حيث أنه يتبين للمحكمة من خلال الإطلاع على ملف القضية والوثائق المرفقة به أن المدعيان يدعيان بأنهما يحوزان عقار عبارة عن قطعة أرض صالحة للبناء تقع بالمكان المسمى طبة العروس بتراب قداشة ناحية سيدي غزال التي بينهما من مورثهما المرحوم ~~بن~~ ~~بن~~ ~~بن~~ الذي حازها بموجب عقد بيع عرفي مؤرخ في 1973/08/10 مساحتها 150 م<sup>2</sup> معلومة الحدود وأنه أثناء عملية المسح تم ترقيم العقار تحت مجموعة ملكية رقم 175 قسم 39 بلدية بسكرة ورقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة .

حيث دفع المدعى عليهما بأنه تم رفض طلب التسوية المقدم من طرف المدعيان لاستنادهما لعقد عرفي لا يثبت الحيابة ولكون العقار عبارة عن أرض بيضاء خالية من مظاهر الحيابة.

حيث أنه باستقراء أحكام المادة 14 من المرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم يتبين أنه للتحجج بالملكية الظاهرة للوصول إلى حقيقة الترتيب العقاري على أساسها لا بد من توافر شرطين وبعدم توافر أحدهما يسقط أساس المطالبة بالترقيم وهما أن يكون طالب الترتيب هو الحائز للعقار وقت المسح وأن لا يكون للعقار مالكا معروفاً يحوز على سند ملكية رسمي .

وحيث انه ثبت للمحكمة من خلال الاطلاع على أوراق الملف أن المدعيان يستندان في اثبات دعواهما بوصفهما حائزين للعقار محل النزاع الى العقد العرفي المحرر بتاريخ 1973/08/10.

حيث انه حتى تتأكد المحكمة من الحائز الفعلي للعقار محل النزاع وسند الحيابة ومظاهرها وتاريخها فانه يتعين القضاء قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير للقيام بالمهام المحددة في منطوق الحكم .  
حيث ان المصاريف القضائية تبقى محفوظة لحين الفصل النهائي في الموضوع .

### **\*\* ولـهـذـه الـأسـباب \*\***

فصلا في القضايا الادارية حكمت المحكمة ابتدائيا ، علنيا و حضوريا:  
في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع: قبل الفصل فيه تعيين الخبير ~~معه~~ المهندس المعمارية الكائن مقره بشارع العربي بن مهدي اولاد جلال للقيام بالمهام التالية :  
0791337739 .

استدعاء اطراف الدعوى كما هو مقررنا قانونا وتلقي تصريحاتهم ووثائقهم .  
معابنة العقار الكائن مقره بسيدي غزال بلدية بسكرة قسم 39 مجموعة الملكية رقم 175 حدودا ومساحة ومشمات.

الاتصال بمصالح ادارة املاك الدولة للتأكد ان ادمج هذا العقار في صندوق الثورة الزراعية والاتصال بمصالح بلدية بسكرة للتأكد ان ادمج ضمن الاحتياطات العقارية من عدمه و توضيح ذلك بتقرير الخبرة اعتمادا على الوثائق الممسوكة .  
التأكد من مظاهر الحيابة العقارية للعقار المذكور و تبيان ما اقيم عليه من منشآت واشغال وتوضيح ذلك بتقرير الخبرة

اعداد تقرير خبره في اجل 04 اشهر يودع بامانه ضبط المحكمة منذ تسلمه نسخه تنفيذية وعلى المدعين دفع مبلغ تسبيق للخبير قدره عشرة الاف دينار جزائري يودع بامانة ضبط المحكمة في اجل شهر منذ تسلم نسخة تنفيذية من هذا الحكم .  
وبقاء المصاريف القضائيه و الخبرة محفوظة .

بذا صدر هذا القرار وافصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة الادارية، وأمضي أصله من طرف الرئيس والمستشارة المقررة وأمين الضبط.

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)



المواد 800،1 إلى 900 منه.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-435 المؤرخ في 17 جمادى الأولى 1444 الموافق لـ 11 ديسمبر 2022 المحدد لدوائر الإختصاص الإقليمي بالمحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية للإستئناف، لا سيما المادة 03 منه.

بعد الإستماع إلى السيد(ة) ~~.....~~ المقرر في تالوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) ~~.....~~ محافظ الدولة و الإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

و بعد المداولة قانونا صدر الحكم الآتي:

### **\*\* الوقائع والإجراءات \*\***

بموجب عريضة اعادة السير في الدعوى مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بسكرة بتاريخ 19/05/2024 ومسجلة تحت 580 /24 قام المرجعون ورثة المرحوم ~~.....~~ باعادة السير في الدعوى ضد المرجع ضدتهما الدولة ممثلة بوزير المالية عنه مدير مديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري لولاية بسكرة و الدولة ممثلة بمدير املاك الدولة لولاية بسكرة .

وأهم ما جاء فيها بعد اعادة عرض الوقائع و أن الخبير المنتدب قام بالمهام المسندة اليه على أتم وجه وقام بمعينة محل النزاع الواقع بمجموعة الملكية رقم 175 من القسم 39 الكائن بسيدي غزال بلدية بسكرة موقعا ومساحة وحدودا وتأكد بأن العقار محل الترقيم النهائي باسم الدولة في حيازة المدعين وهي عبارة عن أرض بيضاء صالحة للبناء مسيجة بسياج وأعمدة حديدية لحمايتها كما هي موضحة في الصور في انتظار الحصول على الدفتر العقاري ومنها الحصول على رخصة البناء من أجل اقامة سكن عائلي . و أن الخبير المنتدب تأكد من المستغل الفعلي والأول للعقار هما السيدين ~~.....~~ والسيد ~~.....~~ عن طريق الارث من والدهما ~~.....~~ . و أن الخبير اتصل بمصالح املاك الدولة للتأكد ان أدمج العقار في صندوق الثورة الزراعية ومن خلال مذكرته الجوابية يتأكد جليا أن العقار لم يدمج في صندوق الثورة الزراعية ولا في الاحتياطات العقارية للبلدية وأن الخبير توصل الى خلاصة مؤكدة بأن العقار المتمثل في قطعة أرض مساحتها 150 م<sup>2</sup> تقع بحي سيدي غزال بلدية بسكرة تابع للمرجعين بحوزونه منذ أن آل اليهم عن طريق الارث من والدهم ~~.....~~ الذي كان يحوزه منذ سنة 1973 والملاحظة الهامة التي ذكرها الخبير وتأكد منها أن العقار المعني بسياج وأعمدة حديدية لحمايته في انتظار تسوية وثائقه عن طريق حكم قضائي والحصول على الدفتر العقاري ... و أن المرجعين وأمام ما تقدم من توضيحات من طرف الخبير المنتدب يلتمسان في الشكل / قبول الترجيع شكلا . في الموضوع / الحكم بالمصادقة المطلقة على تقرير الخيرة المعد من طرف الخبير ~~.....~~ المودع بتاريخ 2024/04/23 تحت رقم 24/79 وبحسبه الحكم بإعادة النظر في الترقيم النهائي لقاعدة الدولة للقسم 39 مجموعة الملكية رقم 175 بلدية بسكرة لعقار المرجعين الكائن بحي سيدي غزال بمساحة 150 م<sup>2</sup> وجعله باسم ورثة المرحوم ~~.....~~ وهما ~~.....~~ و ~~.....~~ .

وقد اجاب المدعى عليه مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية بسكرة بانته في



القضائي اعتمد على سند عرفي لا يرقى لان يكون سند قانوني بمفهوم المادة 328 من القانون المدني ومخالفة لنص المادة 828 من القانون المدني. - و ان الخبرة هي وسيلة إستئناس بالنسبة للقاضي و هي غير ملزمة . لهذه الأسباب و من أجلها نترك لهئية المحكمة الادارية القضاء بما تراه مناسباً

وقد اجاب المرجع ضده الثاني مدير املاك الدولة لولاية بسكرة بان الخبرة محل الترجيع غير موضوعية وغير جديّة لكونها لم تجب بدقة على المهام المسندة للخبير. - و ان الخبير أسس خبرته على وثائق المرجع دون الالتفات إلى وثائق المرجع ضده الثاني. - و وبالرجوع إلى وثائق المرجع فإن دفع بالحيازة استناداً إلى عقد عرفي والذي لا- يعتبر إطلاقاً من سندات الحيازة لمخالفته أحكام المادة 30 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم. - و من جهة أخرى ، طالما أن العقار محل النزاع مسموح فإنه لا- يمكن أن تنتقل فيه الحقوق العينية العقارية إلا- بموجب عقود رسمية أو قرارات قضائية مشهورة ، وليس عقد عرفي طبقاً للمادتين (15) و (16) من الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري. - و أن الخبرة على ما هي عليه قد شابها قصور كبير، ولم تحقق الهدف الذي وضعت من أجله وفقاً لمقتضيات المادة 125 من ق.إ.م.أ. ، وبالتالي فإنها تستوجب الاستبعاد. - و أن القاضي غير ملزم برأي الخبير طبقاً للمادة 2/144 من ق.إ.م.أ. - و أن الدولة معفاة من تسديد المصاريف القضائية طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 98-12 المؤرخ في 31 ديسمبر 1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999 ( ج.ر. رقم 98/98) لهذه الأسباب ولأجلها يلتزم المرجع ضده الثاني ، القضاء بما يلي: في الموضوع: استبعاد الخبرة محل الترجيع كلياً وبحسبها القضاء برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس والقضاء بترقيم والقضاء بترقيم مجموعة الملكية رقم 175 من القسم 39 ببلدية بسكرة بإسم الدولة .

إلتماسات محافظ الدولة:

حيث أن محافظ الدولة إلتمس تفويض الامر للحكم بمقتضى القانون .  
الجلسة:

و عند هذا الحد وضعت القضية في المداولة.

### **\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

بعد الإستماع إلى طلبات محافظ الدولة الرامية إلى تمسكه بطلباته الكتابية.  
بعد الإطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى والوثائق المرفقة بها.  
بعد الإطلاع على نص المواد 13-14-15-19-419-800-803-874-876-896 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.  
بعد المداولة قانوناً.

من حيث الشكل:

حيث أن عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة جاءت مستوفية للأشكال والإجراءات المقررة قانوناً وعليه يتعين القضاء بقبولها شكلاً.  
من حيث الموضوع:

حيث ان موضوع النزاع يتعلق بطلب تعديل الترقيم النهائي

حيث تبين للمحكمة بعد الإطلاع على ملف الدعوى والوثائق المرفقة به أنه سبق للمدعيان ان رفعوا دعوى ادعا من خلالها بانهما بحوزان عقار عبارة عن قطعة ارض صالحة للبناء تقع بالمكان المسمى طبة العروس بتراب قداشة ناحية سيدي غزال الت اليهما من مورثهما المرحوم ~~محمد بن علي~~ الذي حازها بموجب عقد بيع عرفي مؤرخ في 1973/08/10 مساحتها 150 م2 معلومة الحدود وانه اثناء عملية المسح تم ترقيم العقار تحت مجموعة ملكية رقم 175 قسم 39 بلدية بسكرة ورقم ترقيما نهائيا باسم الدولة .

حيث دفع المدعى عليهما بانه تم رفض طلب التسوية المقدم من طرف المدعيان لاستنادهما لعقد عرفي لا يثبت الحيازة ولكون العقار عبارة عن ارض بيضاء خالية من مظاهر الحيازة .

حيث انه حتى تتأكد المحكمة من الحائز الفعلي للعقار و التأكد من سند الحيازة وتاريخها و مظاهرها و كذا التأكد ان ادمج هذا العقار في صندوق الثورة الزراعية او ضمن الاحتياطات العقارية لبلدية بسكرة، فقد صدر حكم بتاريخ 23 10 2023 تحت رقم فهرس 923 قضى قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير ~~محمد بن علي~~ للقيام بالمهام المحددة في منطوق الحكم .

حيث ان الخبير اودع تقرير خبرته لدى امانة ضبط المحكمة بتاريخ 23/04/2024 رقم الايداع 79/24 .

حيث تبين للمحكمة ان الخبير توصل في خلاصة تقريره الى مايلي: الى ان العقار محل النزاع يقع بالقسم 39 مجموعة ملكية رقم 175 بحي سيدي غزال بلدية بسكرة و هو عبارة عن قطعة ارض صالحة للبناء مسيجة بسياج واعمد حديدية وان مساحتها تقدر ب 150 م2 .

حيث ان الخبير توصل بعد المعاينة الميدانية ان الحائز الفعلي للعقار هو المدعيان بالارث عن والدهما دقياني حسين .

حيث ان الخبير اكد بعد اتصاله بمصالح ادارة املاك الدولة والحفظ العقاري ان العقار لم يدمج في صندوق الثورة الزراعية و هو قطعة ارض صالحة للبناء . حيث انه بالاستناد الى ماسبق فانه يتبين ان الخبير قد قام بالمهمة المسندة له على اكمل وجه ويتعين اعتماد الخبرة وبالنتيجة الاستجابة الى طلب المدعيان باعادة ترقيم العقار باسمها بمساحة 150 م2 .

- حيث ان المصاريف القضائية و مصاريف الخبرة تقع على عاتق المرجعان .

### **\*\* ولهذه الأسباب \*\***

فصلا في القضايا الادارية حكمت المحكمة عليا ، ابتدائيا و حضوريا .

في الشكل : قبول اعادة السير في الدعوى بعد خبرة .

في الموضوع: إفراغ الحكم الصادر عن محكمة الحال بتاريخ 23/10/2023 رقم فهرس 923 واعتماد الخبرة المنجزة من طرف الخبير مسعودي نصر الدين المودعة بامانة ضبط المحكمة بتاريخ 23/04/2024 رقم ايداع 79/24 وبالنتيجة الزام المرجع ضدها الدولة ممثلة في وزير المالية عنه مدير مسح الاراضي والحفظ العقاري لولاية بسكرة باعادة ترقيم العقار الكائن بمجموعة الملكية رقم 175 قسم 39 بلدية بسكرة بمساحة 150 م2 لفائدة المرجعان ~~محمد بن علي~~ و ~~محمد بن علي~~ ، وتحميل المرجعان مصاريف الخبرة و التقاضي .

بذا صدر الحكم وامضي من طرف الرئيس المقرر وامين الضبط

امين الضبط

الرئيس (ة) المقرر

## الملخص:

التزقيم العقاري هو تسجيل رسمي للعقار في السجل العقاري لحماية الملكية. يمر بمرحلتين: التحقيق لجمع المعلومات، والمسح لتحديد حدود العقار. التزقيم المؤقت يُمنح بعد المسح ويخضع للقضاء العادي، أما التزقيم النهائي فيُسجّل فيه العقار رسمياً ويخضع للقضاء الإداري. إذا لم يُطالب أحد بالعقار أثناء المسح، يُسجل باسم الدولة أو كعقار غير مطالب به أثناء عملية المسح. يمكن للقاضي الإداري تعديل التزقيم في حالات مثل الرهن أو الحيازة الثابتة بوثائق.

**الكلمات المفتاحية:** التزقيم العقاري، التزقيم العقاري المؤقت والنهائي، تسوية العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح، العقارات المسجلة باسم الدولة.

## Summary:

Land registration is the official recording of a property in the land registry to protect ownership. It involves two phases: investigation, which gathers information, and surveying, which defines the property's boundaries. Temporary registration is granted after the survey and falls under the jurisdiction of ordinary courts, while final registration officially records the property and is subject to administrative courts. If no one claims the property during the survey, it is registered in the name of the state or as unclaimed property. The administrative judge may amend the registration in cases such as mortgage if the proven possession supported by documents.

### Keywords:

Cadastral registration, temporary and final cadastral registration, regularization of unclaimed properties during the survey process, properties registered in the name of the state.