

جامعة محمد خيضر - بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

## منازعات الترقيم العقاري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص قانون اداري

تحت إشراف الأستاذ:  
يوسف نور الدين

إعداد الطالب:  
العلمي سليم

الموسم الجامعي: 2016 / 2017

# مقدمة

لقد ارتبط وجود الإنسان بالأرض التي عليها وجد وفيها يعيش ومنها يسترزق وفيها سيدفن مصداقا لقوله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم " مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى. الآية 55 من سورة طه.

فأقام الحروب لأجلها وسعى لتملكها بشتى الطرق لكونها ثروة حقيقية في كل زمان ، وازدادت أهمية العقار عبر العصور ، لارتباط الملكية العقارية بالتنمية في جميع مجالات الحياة .

فأصبح التطور مرتبطا بالوضعية الاجتماعية للأفراد وعلاقتها بالملكية العقارية ، وأصبح مستوى الدخل و المعيشة مرتبطا بازدهار الملكية العقارية .

لذلك اهتمت أغلب تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية و حاولت سن قوانين لغرض تحقيق استقرار المعاملات العقارية بين المتعاملين، لأن استقرار الملكية يبعث على ازدهار سوق المعاملات العقارية .

من هنا بدأ نظام التعداد العام للأراضي الذي عملت النظم القانونية على القيام به وذلك بإحصاء كل أراضي أقاليمها و تحديد الأوعية العقارية ليتسنى بعد ذلك تحديد الوعاء الضريبي على هذه الأملاك من جهة ، ولإضفاء علنية التملك والتعامل في حق الملكية من جهة أخرى. وفي الجزائر وفي ظل الوضع العقاري المزري الذي خلفه الاستعمار الفرنسي كان لزاما على المشرع الجزائري اختيار سياسة عقارية حديثة تتماشى مع الظروف التي تعيشها البلاد و التي تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، هذه التنمية لا يمكن تحقيقها إلا بتوفير مناخ من الاستقرار في التعاملات العقارية .

فأصدر المشرع الجزائري الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري في الجزائر، والذي صدر بعده المرسومين التنفيذيين رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وأثناء تطبيق هذه السياسة العقارية الحديثة التي تهدف إلى ترقيم العقارات بأسماء مالكيها الحقيقيين أو الكشف عنهم أفرزت الكثير من المنازعات إن على مستوى القضاء الجزائري أو على مستوى إدارة الحفظ العقاري خاصة مما يؤثر سلبا على إعداد السجل العقاري الذي يعكس الوضعية العقارية .

إن منازعات الترقيم العقاري تبدأ بالاعتراض على الوثائق المسحية منذ تحريرها إلى غاية إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، بحيث يتم الاعتراض على عمليات الترقيم العقاري على مستوى المحافظة العقارية و مديرية الحفظ العقاري ، لتمتد إلى الطعن في الحقوق المودعة ذاتها بموجب دعاوى قضائية تخضع دون سواها لعملية الشهر العقاري تحت طائلة عدم القبول، كما يتراوح الاختصاص فيها بين القضاء العادي (القسم العقاري) و القضاء الإداري بعد استنفاد طرق المصالحة فيها على مستوى لجنة مسح الأراضي ومصالح الحفظ العقاري عن طريق الاعتراض على قرارات لجان المسح و المحافظ العقاري .

لهذا فان موضوع الترقيم العقاري يحظى بأهمية بالغة يستمدتها من أهمية العقار و الملكية العقارية ، فمن الناحية الاجتماعية تبرز الملكية الفردية التي تقوم على الإرادة الحرة ، و حب التملك ، مما يحتم على المشرع إيجاد سياسة عقارية كفيلة بحفظ حقوق كل الأفراد .

كما تتجلى أهمية دراستنا من خلال التطرق إلى إجراءات مسح الأراضي العام على مستوى إدارة المسح وعمليات الترقيم العقاري على مستوى إدارة الحفظ العقاري، لما لهذه الدراسة من

أهمية البالغة في آثار الترقيم العقاري ومدى اعتباره منشئ للحق العيني ومدى قوة الترقيم العقاري في إثبات الحقوق المقيدة سواء بين الأفراد أو في مواجهة الغير.

ومن الناحية الاقتصادية فإن المشاكل العقارية التي تعاني منها الجزائر نتيجة لمخلفات الاستعمار ، ساعدت في تعقد المعاملات العقارية وفي ظل التحولات الاقتصادية و السياسية و انتهاج الجزائر لاقتصاد السوق ، كان لابد من انتهاج سياسة عقارية حديثة تساعد على توفير الائتمان في المعاملات العقارية ، هذا الائتمان سيكون عامل مهم في جلب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها و دعم القروض.

كما نسعى من وراء هذا البحث متابعة مدى نجاعة التشريعات العقارية في حل المشاكل القانونية العالقة ، و التقليل من حجم منازعات الترقيم العقاري أثناء إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

إن اختياري لهذا الموضوع دفعنتي إليه جوانب موضوعية تتمثل في جهل الكثير لعملية الترقيم العقاري أثناء إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، رغم أهميتها البالغة ، وارتباطها بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند الجميع.

أما عن الجوانب الذاتية فهي تتمثل في تدعيم الجانب المعرفي لدي حول موضوع منازعات الترقيم العقاري، كما أنه ولقلة البحوث حول الموضوع رغم انه يكتسي أهمية بالغة للنهوض بالاقتصاد الوطني كان دافعا، لنصل إلى طرح الإشكالية الرئيسية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع أحكام تشريعية لحل منازعات الترقيم العقاري في ظل إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ؟ وتنفرع عنها تساؤلات ثانوية تتمثل في : ما مفهوم الترقيم العقاري؟ وما هي المصالح المسؤولة على عمليات الترقيم العقاري ؟ وماهي مراحلها ؟ هذا من خلال الفصل الأول . وما هي المنازعات الناجمة عن عمليات الترقيم العقاري وما هي إجراءات

الفصل فيها إن على مستوى المصالح الإدارية أو على مستوى الجهات القضائية ؟ من خلال الفصل الثاني.

وللإجابة على هذه التساؤلات اعتمدنا على المنهج الوصفي لسرد المعلومات المتعلقة بالمصالح المسؤولة عن عمليات التقييم العقاري زيادة على المنهج التحليلي من خلال استقراء النصوص القانونية و بعض الأحكام القضائية و تحليل الآراء الفقهية.

وقد اعترضتنا بعض الصعوبات منها:

ندرة الدراسات المتخصصة ، أما عن الموجودة منها تتعلق بجانب محدد مما يستدعي بذل جهد كبير من أجل جمع المعلومات و تحليلها .

كما أن موضوع التقييم العقاري موضوع معقد جدا لإجراءاته الصارمة ومراحله القصيرة لكونه مرتبط بالعقار الذي يكتسي أهمية بالغة في شتى مجالات الحياة الإنسانية.

ولهذا قسمنا موضوعنا هذا إلى فصلين رئيسيين:

حيث تناولنا ماهية التقييم العقاري و كذا المصلحة المكلفة به ثم مراحله، بدءا بمرحلة إعداد مسح الأراضي العام إلى مرحلة تأسيس السجل العقاري من خلال الفصل الأول

و خصصنا الفصل الثاني لمنازعات التقييم العقاري بحيث تناولنا منازعة التقييم المؤقت أمام القضاء العادي ثم منازعة التقييم النهائي أمام القضاء الإداري.

## الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي للتقييم العقاري

تعد عملية التقييم العقاري من بين أهم الآليات القانونية لاكتساب الملكية العقارية التي أتى بها المشرع ومن خلالها يسعى للحفاظ على حقوق الأفراد عن طريق سن إجراءات قانونية معينة بهدف الوصول إلى المالك الحقيقي، فعملية التقييم من بين أهم الآليات القانونية الفعالة للبحث والتحري عن المالك أو الملاكين الحقيقيين، لأجل تثبيتهم على أملاكهم العقارية من خلال منحهم في الأخير سند رسمي قانوني ينظم المعاملات العقارية بين الأفراد واستقرارها من جهة، بعث الثقة و الاطمئنان على حق الملكية من جهة أخرى.

ولانجاز عملية التقييم العقاري لابد من وجود أعمال قبلية تقوم بها مصلحتين أنشأهما المشرع واسند إليهما هذه الأعمال، فالمصلحة الأولى بمثابة الخبير العقاري أوكل إليها الأعمال المادية، من معاينة ميدانية وتحقيقات ورسم للمخططات وجمع للمعلومات و البيانات وهي أساس عملية التقييم حيث تمثل الجانب التقني للعملية، أما المصلحة الثانية فهي تمثل الجانب القانوني لعملية التقييم العقاري حيث تعالج كل الملفات المودعة من طرف المصلحة الأولى وتصنفها وفقا للتشريع المعمول ، وعلى ضوء ما سبق ذكره ومن خلال هذا الفصل وفي مبحثين سوف نتطرق إلى ماهية التقييم العقاري مبرزين أهم الآثار المترتبة عنها ،وكذا المصلحة المكلفة بعملية التقييم وفي المبحث الثاني مراحل التقييم العقاري بدءا بالعمل التقني الميداني إلى العمل القانوني الإداري .

## للتقييم العقاري

### المبحث الأول

#### ماهية التقييم العقاري

تعتبر عملية التقييم العقاري وسيلة لاكتساب الملكية العقارية بالطرق القانونية جاء بها  
المشروع الجزائري لضمان صحة اكتساب الملكية في المجال العقاري.

ونظرا لخصوصية عملية التقييم العقاري و التي تعد نتيجة لعملية المسح العام للأراضي  
،التي استحدثها المشروع بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد  
مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وجب تحديد تعريفها بدقة .

كما تشرف على عملية التقييم العقاري مصلحة تدعى المحافظة العقارية والتي نظمها  
المشروع بموجب نصوص قانونية تعمل هذه المصلحة تحت وصاية وزارة المالية<sup>1</sup> .

لدى سنتناول هذا الفصل من خلال المطلبين التاليين:

**المطلب الأول: مفهوم التقييم العقاري**

**المطلب الثاني: المصلحة المكلفة بالتقييم العقاري**

<sup>1</sup> المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية  
للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.

## للتقييم العقاري

### المطلب الأول

#### مفهوم التقييم العقاري

بمجرد انتهاء عملية مسح الأراضي العام ، وإيداع الوثائق الخاصة بالأقسام المسحية في المحافظة العقارية ، فإن المحافظ العقاري يقوم بإعداد محضر تسليم وثائق المسح يكون محل نشر واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح<sup>1</sup> ، وبيادر على اثر ذلك إعداد البطاقات العقارية الخاصة بكل قطعة عقارية مبينا فيها نوع التقييم العقاري (مؤقت أو نهائي) حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية<sup>2</sup>.

سنحاول من خلال هذا المطلب وفي فرعين أن نتطرق إلى تعريف التقييم العقاري في الفرع الأول ثم الآثار المترتبة عن التقييم العقاري بالنسبة للحائز وبالنسبة للغير في فرع ثاني.

### الفرع الأول

#### تعريف التقييم العقاري

التقييم العقاري عبارة مركبة من كلمتين وهما التقييم والعقار .

فيعرف التقييم بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها و منطوقها ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن و واقع الحال ، ترتب في النهاية بأرقام إذ أن المسح يشكل أساسا ماديا

<sup>1</sup> مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري الطبعة الثالثة ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 113

<sup>2</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13



## للتقييم العقاري

للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق العينية، والترقيم في السجل العقاري على ضوء ما سبق ذكره ينحصر في إحدى الصور الثلاثة التي تضمنها المرسوم 63/76 إما ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو مؤقت لمدة سنتين أو ترقيم نهائي<sup>1</sup>، و سنتطرق إلى صور الترقيم العقاري بالتفصيل لاحقاً.

أما العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني "هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف".<sup>2</sup>

### الفرع الثاني

#### آثار الترقيم العقاري

بعد إيداع وثائق المسح العقاري على مستوى المحافظة العقارية يحضر محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة و يلاحظ أن هذه الإجراءات تهدف إلى إعلام المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى حول عملية تأسيس السجل العقاري ويمكنهم أن يتسلموا من طرف المحافظ العقاري لكل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة<sup>3</sup>، مما يعني أن الترقيم العقاري له آثار بالنسبة للملاك و بالنسبة للغير.

#### 1- آثار الترقيم بالنسبة للملاك :

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري ، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح ويكون تاريخه بداية تأسيس السجل العقاري الذي يمكن للملاك في الأخير الحصول على وثيقة في غاية الأهمية وهي دفتر العقاري بحيث يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك

<sup>1</sup> مجيد خلفوني ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 78 ، المؤرخة في 1975/09/30 ، ص 1041

<sup>3</sup> جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006 ، دار الخلدونية ص 134

أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى).<sup>1</sup>

## 2- آثار التقييم بالنسبة للغير:

قد تثار خلال مدة التقييم المؤقت احتجاجات من قبل الغير بموجب أحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم السالف الذكر، على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم.

للمعني أن يقدم الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، حيث على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الاعتراضات، في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث التقييم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.

أما إذا أثرت الاعتراضات في الآجال القانونية فللمحافظ العقاري الحق لجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة الصلح وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر مصالحة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المذكرة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والتقييم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية  
<sup>2</sup> المذكرة رقم 16، المرجع نفسه.

## للتقييم العقاري

### المطلب الثاني:

#### المصلحة المكلفة بالتقييم العقاري

إن عملية التقييم العقاري في القانون الجزائري تقوم بها جهة إدارية تابعة لوزارة المالية تدعى المحافظة العقارية ، ويشرف عليها موظف يدعى المحافظ العقاري وهو يتمتع بسلطات و صلاحيات تمنحها القوانين التي تطبق النظام العيني .

وعلى هذا فان عملية التقييم تتم على مستوى المحافظة العقارية وبإشراف المحافظ العقاري وعلى ضوء ذلك سنتطرق من خلال فروع المحافظة العقارية كمصلحة مكلفة بالتقييم العقاري في الفرع الأول ثم التنظيم الداخلي لها في فرع ثاني ثم المحافظ العقاري في الفرع الثالث

#### الفرع الأول:المحافظة العقارية:la conservation foncière

من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى تعريف المحافظة العقارية ونشأتها وأهم مراحل تطورها .

##### أولاً: تعريف المحافظة العقارية

استمدت المحافظة العقارية تسميتها من المدلول اللغوي وهي مقسمة لكلمتين أساسيتين فالمصطلح الأول هو المحافظة ( la conservation ) والذي يعني حفظ ، صيانة، أمانة والقائم بالحفظ العقاري ( le conservateur ) باعتباره مقاوم للتغيير ، أما الكلمة الثانية العقارية (foncière) والتي تعني العقار والذي سبق بيانه .

أما المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية فهي مصلحة أو هيئة إدارية عمومية ، تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية<sup>1</sup>.

و تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أن تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري وذلك من

<sup>1</sup> مجيد خلفوني ، مرجع سابق،ص 72

اجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر من خلال النص، إن إنشاء المحافظة العقارية إنما كان من أجل الشروع في تطبيق نظام إشهار جديد، والمقصود بالنظام الجديد في نص المادة هو نظام الشهر العيني ، وهذا دلالة على أن المحافظة العقارية تعد إحدى آليات تطبيق هذا النظام <sup>1</sup> والذي يأخذ من التقييم أساس له.

كما نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 على نفس المعنى جاء فيها مايلي: تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ،محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري <sup>2</sup> .

ومن خلال النصين السابقين نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقه و الذي عرفها بأنها:

"مصلحة إدارية مسندة إدارتها للمحافظ العقاري<sup>3</sup> وما يلاحظ على هذا التعريف انه اعتمد على طبيعة المحافظة العقارية كمرفق وصفة المسئول المباشر عن إدارتها.

وعرفت أيضا"مصلحة عمومية و وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ،ومختلف المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية ، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموع البطاقات العقارية ،وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون"<sup>4</sup> هذا التعريف يعاب عليه انه ركز على وظيفة واحدة من وظائف المحافظة العقارية وحفظ العقود والمحررات الخاضعة للشهر العقاري واغفل بقية الوظائف ومنها تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري والذي هو محور بحثنا

ومن خلال التعريفات السابقة نخلص: أن المحافظة العقارية هي "هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية ، يسيرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري ، ويسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري ، وتسليم المعلومات <sup>5</sup>

<sup>1</sup> ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، و القوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر ،ص299

<sup>2</sup> مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص72 .

<sup>3</sup> بشير العنروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقاري ، الجزء الأول ، الجزائر ، 2004 ص18

<sup>4</sup> خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب بالجزائر ، ص 211.

<sup>5</sup> ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، بدون طبعة

## للتقييم العقاري

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري، التابعة بدورها للمديرية العامة للأموال الوطنية وتباشر نشاطها تحت وصاية وزارة المالية .

### ثانيا: مراحل نشأة المحافظة العقارية

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل حيث في البداية أحدث المشرع في ظل الأمر 73/71 المؤرخ في 18/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية صندوقا وطنيا للثورة الزراعية مقسم إلى فروع تسمى الصناديق البلدية للثورة الزراعية، ويتكون هذا الصندوق من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، ووسائل الإنتاج وتحويله وتعبئته، وأسس في نطاق كل بلدية خزنة للبطاقات العقارية تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن عمليات الثورة الزراعية والتي تلحق بملكية الدولة، ولهذا لم يؤسس قانون الثورة الزراعية المحافظة العقارية

أشار المشرع في ضل المرسوم التطبيقي رقم 32/73 المؤرخ في 05/10/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، لعملية الإشهار العقاري للسندات بعارة الإشهار الخاص العقاري<sup>1</sup> ويتولى عملية الإشهار العقاري مصالح أملاك الدولة والتنظيم العقاري، والتي يقع عليها تسليم شهادة الملكية،<sup>2</sup> هذا المرسوم أشار إلى عملية الإشهار العقاري للسندات بعارة "الإشهار الخاص بالرهن العقاري" في المادة الثالثة.

إن الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية، بالرجوع إلى نص المادتين 20. 21 لم يحدد المشرع في هذا الأمر الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية ولا الجهة الإدارية التابعة لها، لكن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، اعتبرت المحافظة العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهي تعمل تحت رقابتها و وصاية وزارة المالية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> راجع: المادة 03 من المرسوم التنفيذي 32/73، المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية المكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973، ص 262.  
<sup>2</sup> راجع: المادة 25 من المرسوم التنفيذي 32/73 المرجع نفسه.  
<sup>3</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 63/76 مرجع سابق.

## للتقييم العقاري

في سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري وسيرها<sup>1</sup> استفادت المحافظة العقارية بتنظيم خاص ومستقل عن بقية الأجهزة الإدارية التابعة للجماعات الإقليمية<sup>2</sup>، حيث تعتبر هيئة تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية و تتضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى كل ولاية مديرية لأملاك الدولة و مديرية للحفظ العقاري، وعلى المستوى البلدي تتواجد كل من المحافظة العقارية و مفتشيه أملاك الدولة.<sup>3</sup>

لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المحدد لصلاحيات وزير المالية ، الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 السالف الذكر أصبحت المحافظة العقارية تابعة للمديرية العامة لأملاك الدولة و الشؤون العقارية وتحت وصاية وزير المالية<sup>4</sup>، وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية<sup>5</sup>

أما المرسوم التنفيذي رقم 364 /07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، اتبع المديرية العامة بأربع مديريات منها مديرية الحفظ العقاري و المحافظة العقارية تابعة لها.<sup>6</sup>

### الفرع الثاني

#### التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

تنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها ، صدر القرار الوزاري المؤرخ في 1991/07/04 عن وزير المالية والذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى المديريات وبالاطلاع على مضمون هذا القرار

<sup>1</sup> مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 121

<sup>2</sup> ريم مراحي ، المرجع السابق، ص 93

<sup>3</sup> مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق.

<sup>4</sup> المواد 02-05 من المرسوم التنفيذي 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 ،المحدد لصلاحيات وزير لمالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 15، سنة 1995.

<sup>5</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 55/95 ، المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 75، المؤرخة في 1995/03/19 ، ص 05

<sup>6</sup> المواد 01-02 من المرسوم التنفيذي 364/07 ، المؤرخ 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 75 ، المؤرخة في 1995/03/19، ص 05

يتضح من خلال المواد 09-10-11 أن مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولايات تتكون من مصلحتين هما مصلحة عمليات الشهر العقاري ومصلحة التنسيق و الرقابة.<sup>1</sup>

وتتكون كل مصلحة من مكاتبين ، فمصلحة الشهر العقاري من مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري و المنازعات و الوثائق ومكتب تكوين الدفتر العقاري و التوافق مع مسح الأراضي ، أما مصلحة التنسيق و الرقابة تتكون من مكتب تطبيقات الإعلام الآلي و المناهج ومكتب الرقابة و الإحصائيات<sup>2</sup> .

أما عن التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية ،فان القرار الوزاري المؤرخ في 1991/07/04 الصادر عن وزير المالية والمتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري ، حدد في مادته الثالثة أقسام المحافظة العقارية وهي:

- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة
- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي<sup>3</sup>

#### 1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة:

وهو أهم الأقسام حيث يباشر الإجراءات الأولية الخاضعة للشهر العقاري ، وهو المسئول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري في سجل الإيداع ، حيث لا يمكن شهر أي محرر دون أن يكون مسجل في هذا السجل وهذا ما أكد عليه المشرع في المادة 41 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المواد 09-10-11 من القرار الوزاري ، المؤرخ في 1991/07/04 ، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة و الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، الصادر عن وزير المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 38، المؤرخة في 1995/03/19، ص 1501

<sup>2</sup> مجيد حلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري المرجع السابق،ص 79

<sup>3</sup> ريم مراحي ، المرجع السابق، ص 94

<sup>4</sup> المادة 41 من المرسوم التنفيذي 63/76 المرجع السابق.

وفي المادة 43 من نفس المرسوم ورد بيان سجل الإيداع بقولها: "إن السجل الذي نص على مسكه بموجب المادة 41 والذي يقفل كل يوم من قبل المحافظ يرقم ويوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية .

تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة ، بدون مصاريف لدى كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً<sup>1</sup>

يسير هذا القسم موظف من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملا الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها "يعين رؤساء الأقسام كما يلي: - من بين المفتشين المرسمين ، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

- من بين المراقبين ، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل<sup>2</sup> .

ويقوم هذا القسم بفحص العقود والوثائق المودعة والمسجلة ، ثم يتم دراستها شكليا وموضوعيا ، و بالتالي فان قبول الوثائق أو رفض إيداعها يعتبر من صلاحيات رئيس قسم الإيداع و عمليات المحاسبة ومتابعة تحصيل الرسوم الخاضعة بعملية الشهر العقاري ومسك سجل الإيداع.

## 2- قسم قيد السجل العقاري و البحوث وتسليم المعلومات :

يعمل قسم قيد السجل العقاري و البحوث وتسليم المعلومات على ترتيب وتنظيم مختلف الوثائق المودعة والمشهرة بقسم الإيداع و عمليات المحاسبة ، وتسجيلها وتحيينها بالسجل العقاري ،حتى تعكس الوضعية الحالية المادية والقانونية للعقارات<sup>3</sup> ، يقوم هذا القسم كذلك بعمليات البحث وتسليم المعلومات الخاصة بالوضعية العقارية ، أو الذمة العقاري للأفراد أو

<sup>1</sup> مجيد حلفوني ، المرجع السابق، ص 83-84

<sup>2</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92، المؤرخة في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 92 المؤرخة في 1992/12/21

<sup>3</sup> ريم مراحي ، المرجع السابق، ص 97



## للتقييم العقاري

الهيئات و المؤسسات العامة و الخاصة ، من خلال مستخرجات خاصة معدة حسب نموذج معد من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية<sup>1</sup>

ويسير هذا القسم موظف يخضع لنفس الشروط الواجب توفرها في رئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92 المذكور أنفاً<sup>2</sup>

### 3- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي:

يتولى قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي متابعة عمليات إيداع وثائق مسح الأراضي ، التي تهدف الى ترقيم العقارات على مستوى البلديات التابعة للمحافظة العقارية مقابل تسليم محضر استلام وثائق مسح الأراضي، كما يتولى تسليم الدفاتر العقارية و شهادات التقييم العقاري ، ومتابعة المنازعات الناشئة عن عمليات التقييم المؤقت<sup>3</sup>

ويسير قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي موظف من بين المفتشين والمراقبين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المذكور سلفاً.

## الفرع الثالث

### المحافظ العقاري

يشرف على كل محافظة عقارية موظف عام يدعى المحافظ العقاري وهو موظف تابع لمصالح وزارة المالية بالجزائر ،عكس ما هو معمول به لدى كثير من الدول بحيث تسند فيه مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى قاض .

بحيث تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون

<sup>1</sup> خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 94

<sup>2</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92، المرجع السابق

<sup>3</sup> مجيد حلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق ، ص 84

## للتقييم العقاري

بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر<sup>1</sup>

سنحاول من خلال هذا الفرع وبإيجاز تعريف الحافظ العقاري أولا ، ثم تحديد كيفية تعيينه وإنهاء مهامه ثانيا ، ثالثا وأخيرا سلطات المحافظ العقاري.

### أولاً: تعريف المحافظ العقاري

تنص المادة 11 من الأمر 74/75 المذكور أنفاً على أنه: يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق المسح الأراضي ..... " ومن خلال هذه المادة يتضح أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية<sup>2</sup>

وقد عرف المشرع الجزائري الموظف العمومي في المادة 04 من الأمر 03/06 السلف الذكر على أنه "يعتبر موظفاً كل عون عين في وظيفة دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري<sup>3</sup>

### ثانياً: تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه

يخضع تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه بصفته موظف عمومي ، إلى الشروط والإجراءات التي حددها الأمر 03/06 المذكور أنفاً وبالإضافة إلى نصوص خاصة.

#### 1- شروط تعيين المحافظ العقاري :

باعتبار أن المحافظ العقاري موظف ، فإن تعيينه وإنهاء مهامه يخضع لنفس الشروط العامة الواردة في الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة ، إضافة إلى الشروط الخاصة الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري .

<sup>1</sup> المادة 20 من الأمر 74/75 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 11 من الأمر 74/75 المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 04 من الأمر 03/06 ، المؤرخ في: 2006/07/15 ، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46 المؤرخة في 2006/07/16 ، ص 03

أ) الشروط العامة للتوظيف :

إن التعيين في التوظيف العمومي يخضع لمبدأ دستوري و هو المساواة<sup>1</sup> ، والذي أكدت عليه المادة 74 من الأمر 03/06 التي تنص: يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة في الالتحاق بالوظائف العمومية أما المادة 75 من نفس الأمر فقد حددت شروط التوظيف في التوظيف العمومي وهي<sup>2</sup>:

- أن يكون جزائري الجنسية : يسري هذا الشرط على كافة الوظائف العمومية و أعوان الدولة
- أن يكون متمتعا بحقوقه المدنية أي أن يكون ذو سيرة حسنة كذلك وله الحق في الانتخاب والترشح.
- أن لا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها
- أن يكون في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية
- أن تتوفر فيه شروط السن والقدرة البدنية و الذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها

ب) الشروط الخاصة:

لتولي منصب المحافظ العقاري حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 92 / 116 شرطين لتولي منصب محافظ عقاري وهما :

- أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين المرسمين ،الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

<sup>1</sup> المادة 22 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07 ،الجريدة الرسمية ، العدد 76، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996،معدل بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 2002/04/10، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 14 ابريل 2002، المعدل والمتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15، الجريدة الرسمية ، العدد 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/16 المؤرخ في 2016/03/06 ، الجريدة الرسمية ، العدد14 المؤرخة في 07 مارس 2016، ص 08.  
<sup>2</sup> المادة 75 من الأمر 03/06، مرجع سابق.

- أن يكون المترشح من بين المفتشين المرسمين ،الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

ومن خلال الشرطين نلاحظ أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لتولي منصب محافظ عقاري لإدراكه لمدى حساسية هذا المنصب .

## 2- إنهاء مهام المحافظ العقاري :

بما أن المحافظ العقاري موظف عمومي فإنهاء مهامه أوردها الأمر 03/06 في المادة 216

(أ) فقدان الجنسية الجزائرية أو التجرد منها: الجنسية شرط أساسي لاكتساب صفة الموظف تنتهي مهام المحافظ العقاري بفقدان الجنسية<sup>1</sup>

(ب) فقدان الحقوق المدنية :تعتبر الحقوق المدنية شرط للتوظيف ، فقدانها يؤدي إلى إنهاء العلاقة الوظيفية ، والحرمان من الحقوق المدنية عقوبة تكميلية ، نتيجة لجريمة مرتكبة ويتمثل الحرمان من هذه الحقوق في العزل والإقصاء من جميع الوظائف العمومية التي لها علاقة بالجريمة<sup>2</sup>

(ج) الاستقالة المقبولة بصفة قانونية : يقوم المحافظ العقاري بطلب إنها علاقته الوظيفية بالإرادة المنفردة،أي أن طلب الاستقالة لا يولد أي اثر بمجرد تقديمه ، حيث يتوجب على الموظف الالتزام بواجباته غالى أن تفصل الإدارة قي طلبه سواء بقبول الاستقالة أو رفضها أو انقضاء المدة المحددة ب شهرين حسب القانون 03/06

(د) العزل أو التسريح: عزل المحافظ العقاري أو تسريحه يؤدي إلى إنهاء مهامه ويتم العزل نتيجة إهمال الموظف لمنصبه وذلك بالغياب المستمر لمدة 15 يوما متتالية على الأقل مما يستدعي عزله بعد اعذاره<sup>3</sup> أما التسريح فهو عقوبة من الدرجة الرابعة تسلط على الموظف نتيجة لارتكابه خطأ جسيما<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> المادة 216 من الأمر 03/06 المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 216 من نفس الأمر.

<sup>3</sup> المادة 184 من نفسه الأمر .

<sup>4</sup> المادة 163 من نفس الأمر.

هـ) الإحالة على التقاعد أو الوفاة : تنقطع العلاقة الوظيفية بإحالة الموظف على التقاعد عن طريق تقديم طلب إلى الإدارة عند بلوغه السن القانونية وتوافر الشروط القانونية ، وتنتهي العلاقة الوظيفية بمجرد وفاة الموظف<sup>1</sup>.

### ثالثاً: مهام المحافظة العقارية

يقوم المحافظ العقاري بالإشراف على مهام المحافظة العقارية ، منها ما هو مرتبط بعملية مسح الأراضي و ترقيم العقارات الممسوحة، وهذا هو محور دراستنا والذي سوف نفضل فيه أكثر لاحقاً، ومنها ما هو متعلق بإجراء الإشهار حيث يملك المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء في حالة توفر شروطه ، أو رفضه من خلال إصدار قرار رفض إيداع أو رفض الإجراء<sup>2</sup>.

بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية ، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات إما ترقيماً نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود تثبت ملكيتهم وفقاً للتشريع المعمول به<sup>3</sup>، أو ترقيماً مؤقتاً لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكيها الظاهرين سندات ملكية ، و يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب<sup>4</sup> ، أو ترقيماً مؤقتاً لمدة عامين بالنسبة للعقارات التي لا يملك مالكوها الظاهرين سندات إثبات كافية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 216 من نفس الأمر

<sup>2</sup> الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى الجزائر، 2013 ص 106

<sup>3</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76 ، مرجع سابق

<sup>4</sup> راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76، نفس الأمر

<sup>5</sup> راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76، نفس الأمر

## للتقييم العقاري

## المبحث الثاني

## مرحل التقييم العقاري

إن عملية التقييم العقاري هي نتاج عمل ميداني مسبق يهدف إلى تحديد أصحاب الحقوق العينية .

إن عملية التقييم العقاري هي الطريق السليم للحصول على هوية المالك الحقيقي للعقار. حيث أنها تمر بمرحلتين أساسيتين المرحلة الأولى تقنية وتباشرها إدارة مسح الأراضي و المرحلة الثانية إدارية وتباشرها المحافظة العقارية .

في هذا المبحث سنحاول التطرق إلى مرحلة إعداد مسح الأراضي العام في المطلب الأول ثم مرحلة تأسيس السجل العقاري في المطلب الثاني وهذا على ضوء الأحكام التنظيمية الجديدة .

### المطلب الأول

#### مرحلة إعداد مسح الأراضي العام

تسمى هذه المرحلة أيضا مرحلة إعداد المسح العقاري، وهي أساس وجود السجل العقاري في النظام العيني وحتى نتمكن من معرفة أول وأهم مرحلة في عملية التقييم قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع الأول تعريف مسح الأراضي العام والثاني أهدافه والثالث مراحلها.

#### الفرع الأول

##### تعريف المسح

عرفه الدكتور عمار بوضياف بأنه " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، و ما يترتب عليها من حقوق".<sup>1</sup>

هذا التعريف اكتفى بوصف عملية مسح الأراضي بالعملية الفنية و لم يحدد طبيعة العملية الفنية التي تعتمد من الأساس على عمليات القياس.

و عرفت عملية مسح الأراضي أيضا بأنها "تحدد وضعية الأملاك العقارية، و موقعها الجغرافي".<sup>2</sup>

على عكس التعريف السابق، فإن هذا التعريف لم يشر إلى جزء مهم من عملية مسح الأراضي و هو تحديد الحقوق العينية الواقعة على العقارات و أصحابها.

<sup>1</sup> عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم القانونية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي تيسي، أفريل 2006، ص 41.

<sup>2</sup> فرحات عازب، مسح الأراضي والسجل العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرالدة، عام 1993، ص 52.

## للتقييم العقاري

من خلال التعاريف السابقة، يمكن اعتماد التعريف التالي " :حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها و مساحته و حدوده و ما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني".<sup>1</sup>

و من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف عملية مسح الأراضي بأنها عملية فنية وإدارية و قانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون و خبراء عقاريون تعتمد على القياس، و هي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية و تعتمد على وثائق إدارية و هي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية.<sup>2</sup>

أما المشرع الجزائري فقد عرفه في المادة الثانية من الأمر 74/75 كما يلي " :إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري." المشرع الجزائري اكتفى في هذا التعريف بتحديد أهداف عملية مسح الأراضي، دون تقديم تعريف دقيق لها.

### الفرع الثاني

#### أهداف إعداد مسح الأراضي العام

إن عملية مسح الأراضي العام هي العمود الفقري لأي سياسة عقارية ناجحة حيث أصبحت حديث الساعة لما لها من أهمية كبيرة في إرساء منظومة عقارية محكمة تؤدي إلى تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية، و عملية المسح هي المنطلق الأساسي لتطبيق نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، حيث تنص المادة الثانية منه " أن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".<sup>3</sup>

ويمكن أن نصنف أهداف إعداد مسح الأراضي العام إلى أهداف قانونية، قضائية، اقتصادية ، إحصائية و إعلامية نوجزها كما يلي :

<sup>1</sup> ريم مراحي ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009 ، ص 21

<sup>3</sup> المادة 02 من الأمر 74/75 ، مرجع سابق.



**1- أهداف قانونية:** ويتم ذلك من خلال تحديد النطاق الطبيعي والقانوني للعقار الممسوح تضبط الملكية العقارية من خلال تحديد النطاق الطبيعي و القانوني للعقار الممسوح وحسب المادة 04 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و والتي تنص أن: " تشمل عمليات إعداد مسح الأراضي العام لجميع العقارات على تحديد: القوام المادي وطبيعة الأرض القوام المادي للأرض وطبيعة شغلها الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة. ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسدة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر إما بواسطة علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة ويتضح من خلال نص المادة أن الهدف من عملية المسح هو فرز الوحدة العقارية ورسم حدودها وضبط مساحتها ويترتب عن ذلك تنظيم الوحدات العقارية في شكل قطع عقارية لتشكل مجموعة من القطع قسم مساحي، حيث يتم إفراغ هذه المعطيات في وثائق مساحية تتضمن رسم المخططات وجرّد جميع العقارات داخل حدود كل بلدية لتكون فيما بعد القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري.<sup>1</sup>

وعليه تسعى الدولة من خلال عملية مسح الأراضي إلى تنظيم الإقليم بغرض التحكم بشكل فعال في العقار من خلال تحديد مساحته و حدوده و طبيعته.<sup>2</sup>

**02- أهداف قضائية :** تتمثل في تدعيم الجهات القضائية أين نص المشرع في كثير من النصوص القانونية على حماية الملكية العقارية فقد جاء في المادة ( 52 ) من الدستور على أن الملكية الخاصة مضمونة ، كما أن القانون المدني تناول الملكية في الكتاب الثالث من الباب الأول منه ضمن المواد من ( 614 ) وما بعدها.

<sup>1</sup> ريم مراحي ، مداخلة بعنوان أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية ، جامعة عناية ، ص 04، نقلا عن الموقع الالكتروني <http://www.univ-medea.dz/fac>  
<sup>2</sup> المادة 04 من الأمر 74/75، مرجع سابق

**03- أهداف جبائية:** وعملية المسح توفر المعلومات الدقيقة عن الوضعية العقارية في كل

بلدية ممسوحة ومن خلال البطاقة العقارية يتم التعرف بكل سهولة على العقارات المبنية وغير المبنية والتعرف على مالكيها ومن ثم تحديد الضريبة المتمثلة في الرسم العقاري السنوي.<sup>1</sup>

**04- أهداف اقتصادية:** الهدف الأساسي من وراء فرض الجباية هو مشاركة المالكين في

تمويل المشاريع العمومية ذات الصلة بالملكية العقارية كتعبيد الطرق وإنجاز الأرصفة ، وغيرها التي تعود بالفائدة على هذه الملكيات العقارية التي يكون مالكيها أول المستفيدين منها من خلال ارتفاع أسعار هذه الأراضي والبنيات بعد انجاز هذه المشاريع<sup>2</sup>

**05-أهداف إعلامية:** إن سهولة ومرونة السوق العقارية الوطنية تتطلب استقرارا في

المعاملات والتقليل من المنازعات العقارية مما يبعث على تشجيع المؤسسات المالية والمستثمرين على اقتحام سوق الترقية العقارية ، وهذا يتأتى من المعلومات التي تستقى من مصادرها بكل سهولة ، حيث يمكن لأي شخص أن يتقدم بطلب إلى مديرية مسح الأراضي بالولاية أو إلى المحافظة العقارية التي يقع في اختصاصها العقار للحصول على المعلومات المطلوبة ، وتسلم المعلومات سواء كانت تتعلق بعقار ما أو بشخص ما ورد اسمه في السجل العقاري.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث

#### مراحل عملية مسح الأراضي

تمر عملية مسح الأراضي بمراحل تتخللها إجراءات محكمة بغرض ترقيم العقارات بالسجل العقاري بالمحافظة العقارية.

<sup>1</sup> ريم مراحى، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،، مرجع سابق ،ص 22  
<sup>2</sup> عماد الدين رحايمية ،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، جامعة مولود معمري تيزي وزو،الجزائر 2014، ص 179.  
<sup>3</sup> سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دار هومة، الجزائر، 2014 ص117.

للتقييم العقاري

- 01- افتتاح عملية المسح:** تبدأ عمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها بموجب الأمر 74 /75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بإعلان والي الولاية بانطلاق عملية مسح الأراضي على مستوى بلدية معينة بموجب قرار يتم نشره في الجريدة و في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية و في الجرائد اليومية الوطنية، كي يبلغ لرئيس المجلس الشعبي المعني<sup>1</sup>
- 02-إنشاء لجنة المسح:** تنشأ لجنة لمسح الأراضي بموجب المادة 07 من المرسوم 62/76، في كل بلدية بموجب قرار من الوالي المختص، و تتضمن اللجنة أعضاء دائمين هم:

- قاض من المحكمة التي توجد بها البلدية المعنية بالمسح.

- ممثل عن إدارة أملاك الدولة.

- ممثل عن مصلحة التعمير.

- ممثل عن مصلحة التعمير.

- المحافظ العقاري .

- ممثل عن وزارة الدفاع .

- مهندس خبير عقاري.

- ممثل عن المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- مدير الفرع المحلي لمسحا لأراضي أو نائبه

كما تضم اللجنة أعضاء غير دائمين وهم:

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.

- ممثل عن مصالح الري.

<sup>1</sup> المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84، المؤرخ في 1984/12/24 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، ص 496

- ممثل عن مديرية الثقافة.

تسهر هذه اللجنة على عملية وضع الحدود<sup>1</sup>

**03-عملية التصوير الجوي:** يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، حيث

تعد الصورة الجوية مركز منظور مخروطي للأرض، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور، و تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>2</sup>.

**04-تقسيم البلدية:** يتم تقسيم البلدية إلى مجموعة أقسام بالاعتماد على مجموعة من المقاييس<sup>3</sup>، أهمها تشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق و المجاري المائية، و عدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم متجانسة كالمطار<sup>4</sup>، ثم يقسم كل قسم إلى مجموعات ملكية يتم ترقيمها جميعا، حيث تنص المادة 15 من المرسوم 62/76 "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع الأراضي."

**05-التحقيق الميداني:** تتشكل فرقة للتحقيق الميداني من:

- عنوان مكلفان بتحديد الملكية من مصلحة مسح الأراضي.

- عنوان محققان أحدهما من المحافظة العقارية و الآخر من مديرية أملاك الدولة.

- عون من البلدية<sup>5</sup>.

و تسند إلى هذه الفرقة أثناء التحقيق المهام التالية:

- فحص السندات المثبتة للملكية العقارية و بقية الحقوق العينية العقارية.

- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص.

<sup>1</sup> المادة 09 من المرسوم 62/76، مرجع سابق

<sup>2</sup> ريم رماحي، المرجع السابق، ص41.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص67.

<sup>4</sup> التعلية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، مرجع سابق.

<sup>5</sup> التعلية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/ 24 مرجع سابق.

- مقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقاري ومديرية أملاك الدولة .

- إعداد بطاقة التحقيق العقاري (T10)<sup>2</sup> <sup>1</sup>.

**06- الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية:** بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية، يتم إيداع المخططات و الوثائق الملحقة بالبلدية لمدة شهر كامل بغية الاطلاع عليها و استقبال الشكاوى من كل ذي مصلحة، و يتم البت في تلك الشكاوى من طرف لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة، و تعمل اللجنة على السعي لإنهاء الخلافات بين المعنيين، و في حالة فشلها تبقى الحدود المؤقتة كما هي وتحرر محضرا بذلك، و تعلم الأطراف بمنحهم مدة 03 أشهر للجوء إلى القضاء.<sup>3</sup>

**07 -إنهاء عملية مسح الأراضي :** عند الانتهاء من جميع المراحل السابقة، تعد ثلاث نسخ من وثائق مسح الأراضي و ترسل نسخة إلى مقر البلدية المعنية، و الثانية يحتفظ بها في إدارة مسح الأراضي ، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل إعداد محضر التسليم.<sup>4</sup> والوثائق التي تودع لدى المحافظة العقارية الفرع الثالث دور المحافظ العقاري في التقييم وتسليم الدفتر العقاري وشهادة التقييم .

<sup>1</sup> نعيمة حاجي ،المرجع السابق، ص ص 72-73.

<sup>2</sup> راجع الملحق رقم 01 المتمثل في بطاقة التحقيق العقاري.

<sup>3</sup> ريم مراحي ، المرجع سابق ، ص ص 73-74

<sup>4</sup> ريم مراحي ، المرجع نفسه ، ص 74

## المطلب الثاني

## مرحلة تأسيس السجل العقاري

لا يمكن أن نتحدث عن تأسيس السجل العقاري ما لم يكن هناك مسح للأراضي ، فبمجرد أن تنتهي أعمال مسح الأراضي تودع بالمحافظة العقارية الوثائق المسحية مقابل إعداد محضر تسليم من المحافظ العقاري يكون محل نشر واسع .

و حتى نستطيع معرفة هذه المرحلة والتي تعطي ميلاد جديد للعقار المعني بالمشح قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ، الأول تعريف السجل العقاري ، والثاني عملية التقييم في السجل العقاري .

## الفرع الأول: تعريف السجل العقاري:

لم يورد المشرع الجزائري أي تعريف للسجل العقاري، إلا أن المشرع المصري عرفه بأنه "مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار و تبين حالته القانونية و ينص على الحقوق المترتبة له و عليه، و تبين المعاملات و التعديلات المتعلقة به ."<sup>1</sup>

أما الفقه فقد أورد مجموعة من التعاريف، منها أن " السجل العقاري يتألف من وثائق عديدة ، يكون القيد الوارد في بعضها أكثر قوة من القيد الوارد في سواها"<sup>2</sup>، هذا التعرف يبدو غامضا و لا يعطي المفهوم الدقيق للسجل العقاري.

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه ، منشأة المعارف بالإسكندرية مصر 1999، ص 163  
<sup>2</sup> ادوار عيد ، الأنظمة العقارية ، مطبعة المتنبى ، دون ذكر البلد ، الطبعة الثانية 1996 ، ص 121.

## للتقييم العقاري

و عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان " السجل العقاري مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية و الحقوقية، بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل أن يعرف الحالة المترتبة له أو عليه، و جميع الاتفاقات، الانتقالات و التعديلات الطارئة عليه"<sup>1</sup> هذا التعريف و رغم شموليته إلا أنه أهمل الأساس الذي يعتمد عليه السجل العقاري.

أما التعريف الجامع في نظرنا هو الآتي " السجل العقاري هو مجموعة بطاقات عقارية

تبين الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية، و في حالة مسح الأراضي و يجب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة."<sup>2</sup>

و من خلال هذه التعاريف السابقة فإن السجل العقاري يتضمن صحيفة لكل عقار يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من تصرفات و ما يثقله من حقوق، و تعرف هذه الصحيفة بالصحيفة العينية و هي تحمل رقم العقار و تتضمن بيان ماهيته و موقعه و مساحته و اسم مالكة أو أسماء مالكيه و جميع الحقوق المترتبة له أو عليه، بحيث يكفي لمن يريد التعامل في هذا العقار أن يطلع على صحيفته العينية، لكي يعرف بكل دقة كل ما يود معرفته عن هذا العقار، كاسم مالك العقار و التصرفات التي وقعت منه في عقاره، و ما يثقل هذا العقار من حقوق و أعباء، فيقدم على التعامل و هو مطمئن، و لا يتم التسجيل في الصحيفة العينية إلا بعد التحري عن صحة التصرفات المراد تسجيلها، و التثبت من كل ما منع تسجيلها، فيتم التأكد من موقع العقار و رقمه و نوعه الشرعي و ماهيته و مساحته، و من هوية المتصرف و أهليته ثم من ملكيته للعقار المتصرف به، فإذا وجد أن التصرف صحيحا جرى تسجيله، و إذا وجد أنه معيبا امتنع عن تسجيله، و يشرف على هذا السجل العقاري قاضي أو موظف، و هو الذي يدقق في طلبات الشهر المقدمة و يأمر بعد الفحص و التدقيق بالتسجيل.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني

<sup>1</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان بدون طبعة، ص ص 187-188

<sup>2</sup> ريم مراحي، المرجع السابق، ص 101

<sup>3</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص ص 14-15

عملية التقييم

توجب المادة 08 من المرسوم 63 /76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم على مصالح مسح الأراضي إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري وتشمل الوثائق التالية:

01- جدول للأقسام وسجل قطع الأراضي état de sectionnement حيث ترتب حسب الترتيب الطبوغرافي.

02- سجل مسح الأراضي matrice cadastrale تسجل فيه العقارات من قبل المالكين أو الحائزين وذلك حسب الترتيب الأبجدي<sup>1</sup>.

03- المخططات المساحية les plans atlas المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.

04- بطاقة التحقيق العقاري وبطاقات العقارات

( fiches d'enquête foncière et fiches d'immeuble )

يشرع المحافظ العقاري في التقييمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية .

وعلى ذلك فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لأن التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في التقييم في السجل العقاري ، وانه من الضروري بأن يكون منهاج مسك الوثائق عملي عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري ولهذا السبب فرضت التقييمات الفورية ، وعلى المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها ، وعليه يجب أن يسهر على<sup>2</sup>:

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

- يجب أن تكون البطاقات العقارية مكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية .

<sup>1</sup> راجع الملحق رقم 02، المتمثل في سجل مسح الأراضي.

<sup>2</sup> التعليمات رقم 16، المؤرخة في 24 /05/ 1998 مرجع سابق..



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

يتم التقييم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10 هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المحتواة في السجل العقاري .

إن دراسة البطاقة العقارية نموذج T10 يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند
  - عقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.
  - عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر .
  - العقارات المحقق في طبيعتها لم تكون موضوع مطالبة من أي شخص كان.
- وتبعاً لهذه الحالات تتم عملية التقييم العقاري

### 01-التقييم النهائي

يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها أو أصحاب الحقوق عليها سندات معتمد بها قانوناً في إثبات الملكية والحقوق العقارية ومن أمثلة السندات نذكر منها العقود التوثيقية (وهي العقود التي يحررها الموثقين العموميين التي ترد على العقارات ومشهرة بالمحافظة العقارية في دائرة الاختصاص).

وكل العقود التي تصدر على سلطة عمومية حول لها القانون تحريرها وتم إشهارها.

كما يعد التقييم نهائياً إذا تحول من مجرد تقييم مؤقت إلى تقييم نهائي وذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على التقييم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عنها، أو في الحالة التي

## للتقييم العقاري

يحال فيها الاعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض ، وبذلك تصير الوضعية القانونية النهائية للعقار هي تلك المدونة على السجل العقاري من طرف المحافظ العقاري ، وهذه الوضعية لا يمكن مراجعتها أو الطعن فيها أو إعادة النظر إلا عن طريق القضاء طبقاً للمادة 16 من المرسوم 63/76<sup>1</sup>.

يسلم عند التقييم النهائي دفتر عقاري<sup>2</sup> للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة ، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخر).

في حالة الشياخ ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية ، أو يتفق الملاك في الشياخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحتفظه العقارية والاحتفاظ به .

كما بنقل المحافظ العقاري ، عند الاقتضاء بمناسبة هذا التقييم ، إجبارياً، في السجل العقاري قيود الامتيازات ،الرهن و حقوق التخصيص الغير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها<sup>3</sup>.

### 02 التقييم العقاري لمدة أربعة أشهر

يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية من وثائق والذين يمارسون حسب المعلومات الواردة مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة،تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للقانون .

يصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند انقضاء هذه المهلة ما لم يحصل أي اعتراض ويجري سريان المهلة السابقة ابتداءً من يوم التقييم طبقاً للمادة 12 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>

وسائل إثبات الحيازة في التقييم المؤقت

<sup>1</sup> - ويس فتحي ،المرجع السابق، ص ص 236 237.

<sup>2</sup> راجع الملحق رقم 03 المتمثل في الصفحة الأولى للدفتر العقاري.

<sup>3</sup> التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 /05/ 1998 مرجع سابق..

<sup>4</sup> -مجيد خلفوني ،مرجع سابق ، ص114.

- الحيازة الثابتة بسندات رسمية : والمتكونة من مجموعة العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم 63/76 والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك حسب المذكرة رقم :4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

- شهادة الحيازة: ويعتمد عليها بموجب المادة 39 قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في :18/11/1990 والتي يمكن الاعتماد عليها في التقييم المؤقت باعتبارها سند رسمي مشهر والتي يمكن الاعتماد عليها في اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب .

- العقود التوثيقية المشهورة : وهي العقود التي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة كتعيين العقار أو التنازل عن حقوق ميراثيه أو حقوق عقارية غير مقدرة .

- الأحكام القضائية: وهي الأحكام التي تفصل في منازعات عقارية<sup>1</sup>

### 03- التقييم المؤقت لمدة سنتين :

يعتبر التقييم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية ويجري سريانها ابتداء من يوم التقييم<sup>2</sup>، ويصبح هذا التقييم نهائيا عند انقضاء المدة القانونية شريطة عدم تسجيل أي اعتراض ويمنح حينئذ لأصحاب العقارات دفترا عقاريا يقيد فيه سند ملكيته<sup>3</sup>.

كما يمكن طلب شهادة تقييم مؤقت لمدة عامين لفائدة الملاك الظاهرين مقابل دفع رسوم لفائدة الخزينة العمومية هذا وجدر الإشارة إلى أن شهادة التقييم المؤقت تخول لصاحبها جميع حقوق الملكية ما عدا حق التصرف وعليه يجوز للمعني :

أ- الحصول على قرض بنكي في إطار البناء أو الاستثمار .

ب- تقديم ملف للحصول على رخصة البناء تطبيقا للمادة 66 من قانون المالية 1992

<sup>1</sup> - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه في العلوم القانونية غير منشورة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية

،جامعة محمد خيضر بسكرة ،2012، ص ص 127-128 .

<sup>2</sup> راجع الملحق رقم 04 ، المنضمين شهادة التقييم المؤقت.

<sup>3</sup> -مجيد خلفوني، المرجع السابق،ص 114

الفرع الثالث

دور المحافظ العقاري في عملية التقييم وتسليم الدفتر العقاري وشهادة التقييم

أثناء عملية التقييم في السجل العقاري من طرف المحافظ العقاري قد يتلقى المحافظ العقاري اعتراضات أو احتجاجات حول عملية التقييم المؤقت في السجل العقاري فان المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتم نصت:الاحتجاجات المثارة خلال هذه الفترة تبلغ بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري والى الطرف الخصم كما يمكن أن يقيد المعنيون هذا الاعتراض في سجل مفتوح لدى المحافظة العقارية

بعد دراسة المعارضة أو الاحتجاج تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة تكون له قوة الإلزام الخاص وفي حالة عدم جدوى محاولة المصالحة يحرر محضر عدم مصالحة يبلغ إلى الأطراف بالطرق القانونية .

وتكون للطرف المدعى في المعارضة مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة وشهر الدعوى القضائية الواجب تبليغها للمحافظ العقاري ، وهذا عملا لنص المادة 85 من المرسوم 63/76<sup>1</sup>.

ويترتب على عدم تقديم الاعتراض أمام الجهات القضائية وتبليغ المحافظ العقاري في الأجل المحدد أعلاه اعتبار المعارضة باطلة وعديمة الأثر ويباشر المحافظ العقاري التقييم النهائي لفائدة المالك المسجل في وثائق المسح.

بقي أن نشير بأن الاحتجاج على التقييم النهائي و الذي يسلم بمناسبة الدفتر العقاري فقد عالج المشرع هذه النقطة من خلال نص المادة 16 من المرسوم 63/76 تتم إعادة النظر في التقييم الذي تم بموجب أحكام المواد 12-13-14 من نفس المرسوم من طرف القضاء وعليه نخلص أن الاحتجاجات على التقييم النهائي أو الدفتر العقاري لا يتم إداريا إنما يعود الاختصاص إلى الجهات القضائية المختصة .

<sup>1</sup> المادة 15-85 المرسوم التنفيذي 63/76 ، مرجع سابق.

للتقييم العقاري

---

وهذا ما سنتناوله في الفصل الثاني من هذه المذكرة.

## الفصل الثاني

## منازعات الترقيم العقاري

بعد انتهاء كل إجراءات المسح من تحديد لحدود البلديات المجاورة للبلدية المعنية بالمسح، والملكيات داخل تراب البلدية و التحقيق في الميدان لإظهار الحقوق والملاك و إعداد وثائق المسح و تبيان العقارات الممسوحة وترقيمها، تحرر هذه الوثائق في ثلاث نسخ، وقبل إيداعها بالمحافظة العقارية تودع نسخة من وثائق المسح المكونة من مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به لمدة شهر كامل بمقر البلدية المعنية بالمسح وذلك لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها، ويمكن لمن له مصلحة أو ضرر من إجراء عملية المسح، تقديم احتجاجه أو اعتراضه خلال هذه المدة إلى لجنة و يحتفظ بهذه النسخة في البلدية، بعدها تودع نسخة ثانية من وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لياشر المحافظ العقاري عملية الترقيم العقاري، و بالمناسبة يحزر مقابل استلامه لوثائق المسح، محضراً معلن فيه الأماكن الممسوحة والأقسام المودعة، ويكون محل إشهار واسع وذلك لتمكين الجمهور من الاطلاع على وثائق المسح وكل من تضرر أو له مصلحة أن يقدم اعتراضه أو احتجاجه إما على مستوى إدارة المحافظة العقارية أو على مستوى الجهات القضائية المختصة.

ولتوضيح ذلك ومن خلال هذا الفصل وفي مبحثين سوف نتطرق إلى منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء العادي،(المبحث الأول).

منازعات الترقيم النهائي الذي يسلم بمناسبته دفترًا عقارياً أمام القضاء الإداري (المبحث الثاني) .

## المبحث الأول

### منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء العادي

نظرا لطبيعة أعمال المسح التي تتسم بالسرعة والوقت المحدد لانجاز عملية المسح ، قد يتغيب الكثير من أصحاب الحقوق العينية أثناء إجراء المسح ، فتسجل حقوقهم العينية باسم الغير أو وقوع أخطاء في الحدود وغيرها ، يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن أمام الإدارة المختصة أو أمام القضاء المختص وذلك خلال الآجال القانونية المقررة .

ولهذا سنتناول من خلال

**المطلب الأول: منازعات الترقيم المؤقت**

**المطلب الثاني: إجراءات الفصل في منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء العادي**

**المطلب الأول:**

## منازعات الترقيم المؤقت

قد تثار احتجاجات خلال مدة شهر منذ إيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية بالعملية، وكذلك قد تثار أثناء الترقيم بالمحافظة العقارية خلال مدة الترقيم المؤقت، لهذا سنتناول في فرعين الفرع الأول المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح بالبلدية والفرع الثاني منازعات الترقيم المؤقت عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و الفرع الثالث إجراءات تصفية حساب المجهول.

## الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح بالبلدية

تودع وثائق المسح ، بمجرد نهاية العمليات التقنية ، لمدة شهر على الأقل ، بمقر البلدية ، لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها ، وفي حالة المساس بحقوقهم ، أو بحقوق أحد الأشخاص فإنه يحق لمن تضرر و أثناء المدة المحددة المذكورة أعلاه تقديم احتجاج موضحا فيه أسباب تدخله إما كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح الذي يداوم بمقر البلدية كل أيام العمل من الساعة 8 إلى الساعة 12 والذي يسجل أقوال المحتجين على سجل معد لهذا الغرض هذا السجل يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر يوم من تاريخ انتهاء الآجال الإيداع<sup>1</sup> .

فكثيرا أن تتضمن التحقيقات العقارية المتعلقة بالبحث في الوضعية القانونية للعقار ، أخطاء قد تدر بأصحاب الحقوق ، كأن يذكر اسم شخص لا صلة له بالعقار مثلا .

يبلغ السجل ورسائل الاحتجاج إلى لجنة المسح، التي تنتظر في ما إذا كانت موافقة المعنيين على النتائج الموجودة في وثائق المسح المعدة لذلك ، كما تدرس الاحتجاجات المقدمة وتحاول أن توفق بين المعنيين إذا تعلق الأمر بنزاع على الحدود أو الرسم المساحي لعقاراتهم. عند الاقتضاء، يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستمدا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي، كما تقوم بإصلاح الأخطاء الواردة في الأسماء أو المساحات أو أي نوع من الحقوق<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> لبللى زروقي و حمدي باتشنا ، المنازعات العقارية، دار هومة ، الجزائر 2013، ص ص 443-444  
<sup>2</sup> التعلية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24 ، المرجع السابق.



أما في حالة عدم التوصل إلى التوفيق تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط و يعطى اجل 03 أشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها من اجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية العادية المختصة إقليميا ، و بانقضاء الأجل فان الحدود المؤقتة تصير نهائية، وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية.<sup>1</sup>

ما يلاحظ في هذا الصدد أن لجنة المسح رغم أن رئيسها يعد قاضيا من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها فإنها لجنة ذات طابع إداري قراراتها تعد قرارات إدارية وليست قضائية وغير قابلة للتنفيذ بحد ذاتها إلا إذا تم التصديق عليها من طرف الوالي .

### الفرع الثاني :منازعات الترقيم العقاري بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية

يشرع المحافظ العقاري في عملية الترقيم للعقارات عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، تتم عملية الترقيم مباشرة لان المعاملات العقارية غير مستقرة .

وتكون عملية الترقيم وفق خلاصة سجل مسح الأراضي الذي تسجل فيه جميع العقارات التي يملكها المالك المدون اسمه تحت رقم الحساب الخاص به سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ورقم الحساب يتكون من (5) خمسة أرقام حسب المالك و ترتب كما يلي : الدولة رقم حسابها (00001) ، البلدية رقم حسابها (00002)، الولاية رقم حسابها (00003) ، المجهول رقم حسابها(00004)، الملك الوقفي رقم حسابها(00005) ، وتعطى أرقام أخرى تتكون من خمسة أرقام للمالكين من الأشخاص الطبيعية و المعنوية الأخرى وترتب ترتيبا أبجديا بحسب الألقاب<sup>2</sup>

يمكن للأشخاص المتضررين من جراء عملية الترقيم العقاري الطعن عن طريق الاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا لأجل مراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري عن طريق الصلح أمام المحافظ العقاري ، وفي حالة فشل تصفية هذا الاعتراض ، للمعتراض أجال قانونية للتوجه للقضاء المختص ولقد بينت المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم ، طريقة تطبيق الاعتراض على الترقيم المؤقت ،بقولها "

<sup>1</sup> أنظر المواد13،13،14 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المرجع السابق.  
<sup>2</sup> التعليمات رقم 16 مرجع نفسه.

يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه ، كتابيا، بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري و الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية ، تكون للمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر مصالحة وتكسب الاتفاقات المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص<sup>1</sup> .

حيث على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لأجل قبول الاعتراضات.

في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائيا لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة ، أما إذا أثرت الاعتراضات في الآجال القانونية فالمحافظ العقاري يجري إما مصالحة ناجحة أو مصالحة فاشلة.

#### أولا:محاولة المصالحة الناجحة

إذا اتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم<sup>2</sup> ،فان تراضيههم واتفاقاتهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب ،وتبقى الترقيمات المؤقتة على حالتها إلى غاية انتهاء مدة الترقيم<sup>3</sup> ، وعندما تكون نتيجة المحافظ المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح ،على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي.<sup>4</sup>

#### ثانيا:محاولة المصالحة الفاشلة

في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى ،يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف<sup>5</sup> .

<sup>1</sup> المادة 15 المرسوم التنفيذي 63/76 ، المؤرخ في 1976/03/25 المرجع السابق

<sup>2</sup> انظر الملحق رقم 05 المتضمن محضر صلح.

<sup>3</sup> تنظر التعليمية رقم 16 ، 1998 ، المرجع السابق

<sup>4</sup> ليلي زروفي عمر حمدي باشاء ، ص 450 ،مرجع سابق.

<sup>5</sup> انظر الملحق رقم 06 ، المتضمن محضر عدم الصلح .

إن للطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية و تبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 الملزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز بقوة الشيء المقضي فيه ، علما أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة ستة (06) أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري<sup>1</sup> .

وأخيرا نشير إلى أن المشرع لم يقيد المحافظ العقاري بأجل محدد لإجراء عملية الصلح بين الأطراف و هو ما يجعل مدة الترقيم المؤقت تطول و تخرج حتى عن الآجال المحددة ، ضمن المادتين (13) و(14) من المرسوم 63/76 وهذا ينعكس سلبا على وضعية السجل العقاري لاسيما في حالة كثرة هذه الحالات و هو ما ينبغي تداركه من طرف المشرع .

#### الفرع الثالث: إجراءات تصفية حساب المجهول

حساب المجهول هو حساب خاص بالعقارات التي لم يتقدم أصحابها بطلبات التسجيل أثناء عمليات المسح نتيجة لأسباب مختلفة ،ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية عدة مذكرات وتعليمات في هذا الشأن منها:

- المذكرة رقم (2421) المؤرخة في 2003/05/03 المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة و مسجلة في حساب المجهول . حالة الملكيات التي يوجد بشأنها ملكيات مشهورة<sup>2</sup> .

-المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 المتضمنة كيفية التسوية الإدارية لوضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول ، حيث أشارت على أن الطلب المتعلق بتطهير هذا الحساب يقدم إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يفتح سجلا خاص لهذا الغرض مقابل تقديم وصل استلام لهذا الغرض .

وبعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة و رئيس البلدية التي يقع فيها العقار ليبيدي كل منهم رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار فيما إذا كانت الدولة أو البلدية

<sup>1</sup> ليلي زروفي عمر حمدي باشا، ص 451، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 2003 ص 91-97 .

لها حقوقاً على هذا العقار أم لا ، ثم يرسل الملف إلى مديرية مسح الأراضي لتنتقل إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد وثيقة التحقيق العقاري و تعديل وثائق المسح في حالة اللزوم .

وحددت الآجال الممنوحة لهذه الجهات الإدارية للرد وهي (45) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ طلب إبداء الرأي، وفي حالة ما إذا كانت ردود الجهات المعنية ايجابية و بعد استكمال إجراءات إعداد وثائق المسح الخاصة بهذا العقار، يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال الملف إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ليتم ترقيم العقار باسم طالبه .

وقد ثار إشكال حول إمكانية تسوية وضعية حساب المجهول بعد انتهاء مدة السنتين للترقيم المؤقت، حيث نجد أن المديرية العامة للأموال الوطنية تدخلت في هذا الخصوص وأصدرت التعليم رقم (9642) المؤرخة في 2008/10/22<sup>1</sup> التي تضمنت الاستمرار في تسوية وضعية العقارات التي يحوز مالكوها على سندات رسمية أو سندات لها الحجية فقط وذلك مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح مستثنية بذلك الحالات الأخرى التي يسري عليها الترقيم النهائي لفائدة الدولة .

وللإشارة فإن أحكام المادة 67 من القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 نصت على أن يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة .

وفي حالة احتجاج مبرر بسند قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمسة عشرة سنة ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعناد وبناءً على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح مديرية الحفظ العقاري بالولاية و المحافظة العقارية وأملاك الدولة و مسح الأراضي والفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه<sup>2</sup>.

إن هذا النص الجديد لم ترد بشأنه نصوص تنظيمية أو مذكرات إيضاحية تبين كيفية تطبيقه لاسيما من حيث سريانه من حيث الزمان ، وما يفهم منه حسب القراءة السطحية البسيطة أنه:

<sup>1</sup> المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات ، منشورات، مذكرات)، لسنة 2008 ص 165-166  
<sup>2</sup> القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد78، المؤرخة في 2014/12/31

- أسقط حساب المجهول جملة .

- الأملاك التي لم يطالب بها أثناء أشغال المسح ، ولا يحوز أصحابها سندات قانونية

( رسمية مشهورة أو سندات لها حجية ) فإنها ترقم ترقيم نهائيا باسم الدولة و لا يبقى لأصحابها سوى اللجوء إلى القضاء حسب نص المادة 16 من المرسوم 63 /76 المؤرخ في 1976/03/25<sup>1</sup> المعدل و المتمم .

وحسب رأينا فان هذا النص لا بد من أن تليه نصوص تنظيمية ومذكرات توضيحية لكيفية تطبيقه لأنه بهذه القراءة يتعارض مع أحكام قانونية وتنظيمية نراها كما يلي :

-إن نص المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري لم تستثني الدولة من المدة القانونية للترقيم المؤقت ، ونحن نعلم بأن الدولة في هذه الحالة لا تتميز بامتيازات السلطة العامة فيما يخص الملكية العقارية و الشهر العقاري كما أنه لا يوجد نص من غير المادة الجديدة يميز الدولة عن بقية الأشخاص الطبيعيين و الاعتباريين ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فانه من الناحية العملية كيف يعقل أن تستفيد الدولة من الترقيم النهائي على الأملاك التي لم يطالب بها أي شخص ولم يطالب بها ممثلو الدولة خلال أعمال المسح ، في حين تعامل الدولة بإجراءات الترقيم المؤقت بالنسبة للأملاك التي تسجل لحسابها بصفة عادية من خلال ممثليها في أشغال المسح .

-إن حساب المجهول معمول به في أغلب التشريعات المقارنة كما هو معمول به في الجزائر منذ بداية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلا أن النص على إقراره كان بمجرد التعليمات الوزارية رقم 16 المذكورة سلفا .

-كذلك يفتح هذا النص إشكال كيفية التعامل مع العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور هذا النص الجديد و هل يسري عليها بأثر رجعي أم لا ، لاسيما و أن المنحى المستشف منه هو تطهير الملكية العقارية بمجرد إعداد المسح وعدم تركها دون فعالية من حيث كثرة التسجيل في حساب المجهول، من جهة أخرى أكد على ما جاءت به التعليمات

<sup>1</sup>المادة 16 المرسوم 63/76، مرجع سابق .

رقم 16 في فقرتها 5.2.2 التي تعتبر الأملاك المجهولة المرقمة ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين ملك للدولة<sup>1</sup>.

وعليه وفي حالة هذه القراءة لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 المذكورة أعلاه فإنه يتوجب على المشرع أن يتدخل مجدداً ليعدل من أحكام المادتين 13 و14 ويعطي تمييزاً للدولة حيث تستفيد من الترقيم النهائي في كل الحالات على الوجه الذي بيناه.

## المطلب الثاني

### إجراءات الفصل في منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء العادي .

في محاولة الصلح الفاشلة يحزر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح يبلغ هذا المحضر إلى الأطراف وعلى المدعي رفع دعواه في هذه الحالة وخلال مدة ستة أشهر من التبليغ تحت طائلة سقوط الاعتراض وعدم قبول الدعوى التي يهدف من خلالها إلى تغيير أو تعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت<sup>2</sup>.

وحتى نستطيع التفصيل في إجراءات الفصل في منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء العادي لابد من التطرق و بإيجاز إلى تعريف دعوى منازعة الترقيم المؤقت وشروط قبولها من خلال الفرع الأول و في الفرع الثاني الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعة الترقيم المؤقت.

<sup>1</sup> أنظر التعليمية رقم 16 ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> التعليمية رقم 16 ، مرجع سابق.

## الفرع الأول

## تعريف منازعة الترقيم المؤقت وشروط قبولها

قد تثار عدة منازعات من خلال أعمال المسح العام التي تمس بالحقوق العينية للأشخاص أثناء إجراء عمليات الترقيم العقاري المؤقت، يستطيع كل من تضرر من هذه العملية اللجوء إلى القضاء بعد فشل عملية المصالحة بين الأطراف المتنازعة أمام المحافظ العقاري، وقبل انتهاء الآجال القانونية المقدرة بستة أشهر بعد تحرير محضر عدم الصلح، يمكن للأشخاص المتضررة اللجوء للقضاء.

وللتعرف على إجراءات الفصل في الدعوى يمكن تعريفها وذكر شروط قبولها.

## أولاً: تعريف منازعة الترقيم المؤقت:

يتم اللجوء إلى القضاء المختص لأجل الفصل في المنازعة بموجب دعوى قضائية، وهي الوسيلة التي يستعملها صاحب الحق أو المركز القانوني لرعاية وحماية حقه و عليه فلا يمكن الخوض في إجراءات التقاضي للفصل في منازعة الترقيم العقاري المؤقت دون معرفة ماهية هذه الوسيلة، فلا يستكمل الحق مقومات وجوده إذا لم يكن في وسع صاحبه أن يردعه و يحميه وينتفع به، وذلك لأنه لا سبيل للتمكن من ذلك غير الدعوى فهي من عناصر قيام الحق، وهي بهذا الاعتبار وثيقة الصلة بالقانون المدني، ثم هي بوصفها وسيلة التمتع لحماية السلطة القضائية تدخل في قانون المرافعات<sup>1</sup>.

يعرفها الدكتور وجدي راغب فهمي لغة: هي الادعاء أما في الاصطلاح القانوني، فإنها تتردد بين معنيين المعنى السائد في الفقه بأنها سلطة أو حق، وان ثار الخلاف حول مضمونه وطبيعته، ومعنى آخر دارج في العمل وهو المطالبة القضائية<sup>2</sup>

## ثانياً : شروط قبولها :

نستطيع تقسيم شروط قبول الدعوى الى شروط متعلقة بأطراف الدعوى و شروط متعلقة بعريضة رفعها أمام القضاء

<sup>1</sup> د عبد المنعم أحمد الشرفاوي، شرح قانون العقوبات الجديد، دار الفكر العربي، 1976/1975، ص 19.  
<sup>2</sup> د. وجدي راغب فهمي، النظرية العامة للعمل القضائي في قانون المرافعات، منشأة دار المعارف، 1974

## 01-الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى :

شروط قبول الدعوى وفقا لنص المادة 13 من القانون رقم :09/08 تتمثل في الصفة و المصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون و الإذن إذا اشترطه القانون<sup>1</sup>.

## -الشرط الأول:

**الصفة:** تعتبر الصفة شرطا لقبول الدعوى ،فيجب لقبول الدعوى توافر الصفة ، بأن ترفع الدعوى من ذي صفة ، وتنسب الدعوى إيجابا لصاحب الحق في الدعوى وسلبا لمن يوجد الحق في الدعوى في مواجهته ، بمعنى أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق أو المركز القانوني المراد حمايته أو من ينوب عنه ، وأن توجه الدعوى إلى من اعتدى على هذا الحق أي أن يوجد تطابق بين المركز القانوني للشخص رافع الدعوى والمركز القانوني لصاحب الحق المدعى ،كما يتطلب تطابقا بين المركز القانوني للمدعى عليه و المركز القانوني للمعتدى على هذا لحق بالدعوى بوصفها وسيلة لطلب الحماية القضائية للحق أو المركز القانوني المدعى به و يعبر أحيانا عن هذا المقتضى أن تكون المصلحة شخصية و الأدق في اعتقاد الدكتور وجدي راغب فهمي أن تكون الدعوى شخصية ، فالصفة تقوم على وجود علاقة قانونية بين أطراف الدعوى وموضوعها<sup>2</sup> .

## -الشرط الثاني:

## المصلحة

يقصد بها الفائدة التي تعود على رافع الدعوى .

ويشترط أن تكون المصلحة قانونية بمعنى أن تستند إلى حق أو مركز قانوني ، وأن تكون قائمة وحالة ، بمعنى أن يتم الاعتداء فعلا ، ولا تقبل الدعاوى على مصلحة محتملة إلا بنص قانوني خاص، وبالتالي للفصل في موضوع الدعوى يجب أن تكون هناك حاجة لحماية الفائدة التي تعود على رافع الدعوى<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> المادة 13 من القانون 09/08 ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> ليلي لبيض،مرجع سابق.

<sup>3</sup> ليلي لبيض، المرجع نفسه، ص238



فالقاعدة إذن أنه لا دعوى بلا مصلحة ، وأن المصلحة هي مناط الدعوى وهذا يؤدي إلى تصفية دعاوى المرفوعة أمام القضاء ، حتى لا تشغل المحاكم بالفصل في دعاوى لا حاجة إلى الفصل فيها<sup>1</sup> .

لقد وجد خلاف بين الفقهاء في شأن تعريف المصلحة حيث:

يذهب الرأي الغالب في الفقه إلى أن المصلحة هي المنفعة أو الفائدة التي تعود للمدعي من الحكم له بطلباته القضائية ، بينما ذهب البعض الآخر إلى أن للمصلحة معنيين الأول هو الباعث و الثاني أي الحاجة إلى الحماية القضائية التي توجد في حالة الاعتداء أو التهديد بالاعتداء على الحق أو المركز الثاني هو الغاية أي المنفعة التي يحصل عليها لتحقيق حماية القانون لحقه الذي اعتدي عليه أو المههد بالاعتداء عليه .

في حين أن الرأي الثالث يرى أنه يصعب التمييز بين الباعث و الغاية في المصلحة حتى أن أنصار هذا الرأي أقرروا صعوبة التمييز بينهما وعرفوا المصلحة بالمعنيين السابقين معا ، و بالتالي وفقا للرأي الثالث هي المنفعة أو الفائدة التي تعود للمدعي من رفع دعواه أمام القضاء و العبرة في توافر المصلحة هي بوقت نظر الدعوى والفصل فيها دون الاعتداد بتاريخ إقامتها فالمصلحة إذا توافرت لدى المدعي وقت إقامة الدعوى ثم زالت عنه عند النظر ولفصل فيها فلا تكون الدعوى مقبولة<sup>2</sup> .

### الأهلية ليست شرطا لقبول الدعوى و إنما لصحة المطالبة القضائية:

المشرع الجزائري لم ينص على شرط الأهلية لقبول الدعوى بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مثلما كان الحال عليه بالنسبة لنص المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم وذلك ليس سهوا منه كما يرى البعض<sup>3</sup> ولكن تماشيا مع الفقه و القضاء و القانون المقارن ، ذلك لأن الأهلية ليست شرطا لقبول الدعوى وإنما هي شرط لصحة المطالبة القضائية و بالتالي لصحة إجراءات الخصومة ، ولذا فان وسيلة التمسك بعدم توافر الأهلية هي الدفع ببطلان الإجراءات وليس الدفع بعدم قبول الدعوى ، ذلك أن دعوى

<sup>1</sup> وجدي راغب فهمي ، مبادئ القضاء ، المرجع السابق ، ص 108.

<sup>2</sup> ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 238

<sup>3</sup> أ. فضيل العيش ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد 08-09 ، منشورات أمين ، 2009 ، ص41

عديم الأهلية أو ناقص الأهلية تكون مقبولة إذا تحققت مصلحته في رفعها و تولدت له الصفة<sup>1</sup>.

فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها، أي أنها شرط لصحة المطالبة القضائية وإجراءات الخصومة وهذا حسب ما جاء في نص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها: "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيمايلي :

1- انعدام الأهلية للخصوم.

2- انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي<sup>2</sup>.

يترتب على عدم توفر الأهلية لدى رافعها بطلان إجراءات الدعوى ،فقد يتوافر لدى الشخص الحق في رفع الدعوى دون أن يكون أهلا لمباشرتها، وفي هذه الحالة يجب أن يتخذ الأعمال الإجرائية المكونة للخصومة بواسطة ممثل قانوني وإلا كانت الدعوى باطلة<sup>3</sup>.

كما لا يمكن إغفال شرط عدم مخالفة الدعوى للنظام العام والآداب العامة فيفصل القاضي بعدم قبول الدعوى الدعوى الرامية إلى تنفيذ التزام فيه مساس بالنظام العام و الآداب العامة ، إضافة إلى الشروط المتعلقة بضرورة رفع الدعوى مرتبط بمواعيد مسقطة إذا لم يبادر المدعي برفع دعواه خلالها بشكل سريع تسقط ، وتعتبر أغلبها مواعيد قصيرة يجب احترامها تحت طائلة عدم قبول الدعوى ، هذا فضلا عن شرط عدم سبق الفصل في الدعوى فبمجرد عرض النزاع على القاضي ، وبمجرد الفصل فيه بموجب حكم ، فان سبق الادعاء لا يصلح بأن يكون محلا لدعوى أخرى بسبب سبق الفصل فيها<sup>4</sup> .

**الشرط الثالث:**

**الإذن:**

<sup>1</sup> ليلي لبيض، المرجع السابق، ص238

<sup>2</sup> المادة 64 من القانون 09/08 ، مرجع سابق.

<sup>3</sup> د. عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2004 ص 38

<sup>4</sup> ليلي لبيض، المرجع السابق، ص243.

هو ما اعتبره المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من شروط وجوب الحق في التقاضي أو من شروط قبول الدعوى متى كان هذا الإذن لازما ، و أجاز للقاضي إثارة عدم وجود الإذن من تلقاء نفسه لارتباطه بالنظام العام وفقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ومتى أقر القانون وجوب توافر الإذن ، فان القاضي غير مجبر على الفصل في موضوع الدعوى إذا تخلف هذا الشرط و مثاله الإذن للمميز بالتصرف جزئيا أو كليا في أمواله وهذا وفقا لنص المادة 84 من قانون الأسرة الجزائري بقولها: " للقاضي أن يأذن لمن يبلغ سن التمييز في التصرف جزئيا أو كليا في أمواله ، بناء على طلب من له مصلحة ، وله الرجوع في الإذن إذا ثبت لديه ما يببرر ذلك<sup>1</sup>

## 02- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى:

لا يمكن للقاضي أن يتدخل في المنازعة موضوع الدراسة من تلقاء نفسه، لكن لابد من تحريكها من أحد أطراف الخصومة ويفصح عن ذلك بواسطة " عريضة رفع دعوى" والتي يجب أن تشتمل على عدة بيانات لازمة لصحتها كذلك يجب أن تقيد بكتابة ضبط المحكمة إضافة إلى وجوب شهرها بالمحافظة العقارية في بعض الحالات المحددة تحت طائلة عدم قبولها، هذه الشروط سوف نتعرض لها فيما يلي:

### أ- تحرير عريضة الدعوى وبياناتها:

حسب نص المادتين 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإداري تم تحديد بيانات عريضة رفع الدعوى حيث تنص :

المادة 14: " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة ، موقعة ومؤرخة ، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه ، بعدد النسخ يساوي عدد الأطراف<sup>2</sup> ."

<sup>1</sup> المادة 84 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في : 27/02/2005 المتضمن قانون الأسرة.

<sup>2</sup> المادة 14 من القانون 09/08 ، مرجع سابق

المادة 15: " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى ، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، البيانات الآتية:

-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى

- اسم ولقب المدعي و موطنه

-اسم ولقب المدعى عليه ، فان لم يكن له موطن معلوم ، فأخر موطن له

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

-عرضاً موجزاً للوقائع و الطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى

-الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى<sup>1</sup>.

من خلال نص المادتين السالفتين نخلص إلى :

**-تاريخ رفع الدعوى :**

من خلال نص المادة 14 المذكورة أعلاه يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى مؤرخة لان لهذا التاريخ أهمية إذ تعتبر الدعوى مرفوعة من بداية هذا التاريخ و تنتج آثارها القانونية كما يمكن معرفة إذا كانت الدعوى رفعت في الميعاد أم بعد فواته.

**-وجوب توقيع عريضة رفع الدعوى من قبل المدعي أو وكيله:**

قبل إيداع عريضة رفع الدعوى يجب أن تكون موقعة من المدعي أو وكيله أو محاميه حسب نص المادة 14 المذكورة أعلاه .

وحسب المادة 10 من القانون قانون الإجراءات المدنية الإدارية و التي تنص : " تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام جهات الاستئناف و النقض، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 15 من القانون 09/08 ، المرجع نفسه

<sup>2</sup> المادة 10 من القانون 09/08، المرجع نفسه.

إذن وبموجب المادة 10 المذكورة أصبح توكيل المحامي وجوبي أمام درجة الاستئناف.

#### -الجهة القضائية :

وهي المحكمة التي ترفع أمامها الدعوى وغالبا يحددها المدعي ، كما يمكن أن تكون في محل دائرة الاختصاص بالنسبة لموقع العقار المتنازع عنه، وقد تختص بالدعوى أكثر من محكمة ، لذا يجب تحديد المحكمة تحديدا دقيقا لحضور المدعي و المدعى عليه .

#### -أطراف الخصومة وموطنهم:

كما يجب أن تشمل عريضة رفع الدعوى على أسماء أطراف الخصومة وموطنهم ، و الهدف من ذلك وهو إمكانية التواصل بين الأطراف وتسليم الأوراق المتعلقة بالدعوى في هذا الموطن.

#### -عرض وقائع الدعوى :

يجب أن تشمل عريضة رفع الدعوى على عرض موجز لأهم الوقائع و الطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى ، وذلك حتى يقف المدعى عليه على المطلوب منه،وأساس ذلك حتى يتهيأ للدفاع قبل حضوره أمام المحكمة ، كما يسمح للعارض أن يكون فكره عن الدعوى المطلوب منه الفصل فيها وما إذا كان مختصا بها أم غير مختص ، فضلا عما يحققه هذا البيان من جدية الدعوى<sup>1</sup>.

#### -الإشارة إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى:

يجب الإشارة إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى أي الأوراق المتعلقة بها وتنقسم إلى قسمين مستندات لازمة لقبول الدعوى ومستندات مؤيدة للدعوى التي تتضمنها الدعوى والتي يجب أن تودع بأمانة ضبط الجهة القضائية ، بأصولها أو نسخ رسمية منها أو نسخ مطابقة للأصل ، وتبلغ للخصم ، عملا بنص المادة 21 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإغفال

<sup>1</sup> ليلي لبييض، المرجع السابق، ص245

ذكر أحد البيانات المذكورة بنص المادة 15 أعلاه يترتب عليه عدم قبول عريضة رفع الدعوى<sup>1</sup>.

### ب- قيد الدعوى ودفع الرسوم:

جاء في المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه لا تقيد العريضة الافتتاحية إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً بقولها: "لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم، بأمر غير قابل لأي طعن.

وقد نصت المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "تقيد العريضة حالاً في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم و رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية و يسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسمياً للخصوم.

يجب احترام أجل عشرين (20) يوماً على الأقل من تاريخ تسليم التكليف بالحضور ، والتاريخ المحدد لأول جلسة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .يمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى ثلاثة (3) أشهر ، إذا كان الشخص المكلف يقيم بالخارج"<sup>2</sup>

### ج- وجوب شهر عريضة رفع الدعوى

عملاً بنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر التي توجب شهر عريضة رفع الدعوى بالمحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و / أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون ، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية،تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار<sup>3</sup>.

وقد تطرق المشرع بموجب المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى الدعاوى الواجبة الشهر في قولها: "ترفع الدعاوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة

<sup>1</sup> ليلي لبيض، المرجع نفسه، ص245

<sup>2</sup> المادة 16 من القانون 09/08 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> المادة 17 من القانون 09/08، المرجع نفسه.

في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.<sup>1</sup>

#### د-تبلغ عريضة رفع الدعوى

التبليغ أو الإعلان القضائي هو وسيلة علم الشخص بما يتخذ ضده من إجراءات وأساسه فكرة المواجهة ، إذ لا يجوز اتخاذ أي إجراء ضد شخص دون تمكينه من الدفاع عن نفسه و الوسيلة إلى ذلك هي الإعلان بالإجراءات و لذلك يهتم المشرع بإعلان الدعوى إلى المدعى عليه لأن الخصومة لا تتعد إلا بالإعلان الصحيح.<sup>2</sup>

ولقد حددت المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن التبليغ لا يكون إلا بواسطة المحضر القضائي بموجب محضر تكليف بالحضور في نصها: " يجب أن يتضمن التكليف بالحضور البيانات الآتية :

1-اسم ولقب المحضر القضائي و عنوانه المهني و ختمه و توقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته.

2-اسم ولقب المدعي وموطنه .

3-اسم ولقب الشخص المكلف بالحضور و موطنه.

4-تسمية وطبيعة الشخص المعنوي و مقره الاجتماعي ، وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي

5-تاريخ أول جلسة وساعة انعقادها.<sup>3</sup>

و حددت المادة 19 من نفس القانون إجراءات تسليمه وجاء فيها : " مع مراعاة أحكام المواد 406 إلى 416 من هذا القانون ،يسلم التكليف بالحضور للخصوم بواسطة المحضر القضائي، الذي يحرر محضرا يتضمن البيانات التالية:

<sup>1</sup> المادة 519 من القانون 09/08 ، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> د.عبد الباسط جمعي ، ميادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد ،دار الفكر العربي 1973/1974 ، ص291.

<sup>3</sup> المادة 18 من القانون 09/08 ، مرجع سابق.

- 1- اسم ولقب المحضر القضائي و عنوانه المهني و ختمه و توقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته.
- 2- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- 3- اسم ولقب المبلغ له، و موطنه، وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته وطبيعته و مقره الاجتماعي، واسم ولقب الشخص المبلغ له.
- 4- توقيع المبلغ له على الحضور، الإشارة إلى طبيعة الوثيقة المثبتة لهويته، مع بيان رقمها ، وتاريخ صدورها .
- 5- تسليم التكاليف بالحضور إلى المبلغ له، مرفقا بنسخة من العريضة الافتتاحية، مؤشر عليها من أمين الضبط
- 6- الإشارة في المحضر إلى رفض استلام التكاليف بالحضور، أو استحالة تسليمه، أو رفض التوقيع عليه
- 7- وضع بصمة المبلغ له في حالة استحالة التوقيع على المحضر.
- 8- تنبيه المدعى عليه بأنه في حالة عدم امتثاله للتكاليف بالحضور، سيصدر حكم ضده، بناء على ما قدمه المدعي من عناصر ."

### الفرع الثاني

#### الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى منازعات الترقيم المؤقت

ينعقد الاختصاص في دعوى منازعات الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى .

- المحكمة الإدارية إذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً في النزاع وهذا بحسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.



إذن إذا كان أحد الأطراف شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص ينعقد للقضاء الإداري أخذاً بمبدأ المعيار العضوي .

تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.<sup>1</sup>

وهذه الحالة ندعمها بالقرار القضائي رقم 86501 المؤرخ في 2014/07/24 والذي مفاده أن الدولة ممثلة في وزير المالية استأنف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة و الذي يقضي بإلغاء اعتراض أملاك الدولة عن الترقيم المؤقت الذي استفاد منه المستأنف ضدهم ، حيث يستخلص من حيثيات القرار أن المجلس خلص إلى أن الخبرة قد توصلت إلى المستأنف ضدهم يحوزون على وثائق عرفية تعود لسنوات 1918 و 1919 وأنهم يمارسون حياة مادية من خلال الآثار التي أبرزها الخبير ، وعليه فقد قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف و الذي قضى بإلغاء الاعتراض على الترقيم المؤقت (أحد الأطراف من أشخاص القانون العام)<sup>2</sup>.

- المحكمة العادية والتي يوجد في دائرة اختصاصها موقع العقار وبيت في الاعتراض على شهادة الترقيم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري<sup>3</sup>.

وهذه الحالة ندعمها بالقرار القضائي رقم 630 المؤرخ في 2014/03/31 الصادر عن مجلس قضاء الوادي<sup>4</sup>، و الذي مفاده تأييد الحكم المستأنف الذي قضى بإلغاء الترقيم المؤقت الممنوح للمستأنف عليه ، حيث يستخلص من حيثيات القرار أن المدعين يحوزون على عقد بيع عرفي يعود تاريخه إلى سنة 1945 ، وأن المدعين سجلوا العقار في إطار مسح الأراضي العام بمجرد التصريحات واستظهار عقد عرفي محرر سنة 2002، وفي الأخير قرر المجلس تأييد الحكم المستأنف الذي يقضي بإلغاء الترقيم المؤقت،(طرفي النزاع من أشخاص القانون الخاص).

<sup>1</sup> المادة 800 من القانون رقم 09/08، مرجع سابق

<sup>2</sup> القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 86501 بتاريخ 2014/07/24 ، غير مشهور.

<sup>3</sup> انظر المواد 40،512،516،518،من القانون 09/08 ، مرجع سابق

<sup>4</sup> القرار القضائي الصادر عن مجلس قضاء الوادي تحت رقم 13/630 بتاريخ 2014/03/31 ، غير منشور .

## المبحث الثاني

### منازعات الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد الدفتر العقاري و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم والذين لم يسجل ضدّهم أي اعتراض، وهذا طبقا للمادة 46 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

كما يعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد عملية المسح وهذا طبقا للمادة 19 من الأمر 74/75 التي تنص " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية"<sup>2</sup>.

لقد أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي وهذا طبقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 بقولها " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء."

<sup>1</sup> المادة 46 المرسوم التنفيذي 63/76 ، مرجع سابق

<sup>2</sup> المادة 19 من الأمر رقم 74/75 ، مرجع سابق

وبما أن الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي يصدر عن هيئة إدارية ، وجب تحديده ثم نتطرق إلى إجراءات الفصل فيه من خلال :

### المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

### المطلب الثاني: إجراءات الفصل في منازعات الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري

## المطلب الأول

### مفهوم الدفتر العقاري

المشعر الجزائري استعمل مصطلح الدفتر العقاري في عدة مواد منها المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي جاء تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، و نصت المادة 25 منه حيث يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادة الملكية ، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية ، وعليه سنتناول في هذا المطلب وفي فرعين ، الفرع الأول تعريف الدفتر العقاري و الفرع الثاني الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

### الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

نستطيع تعريف الدفتر العقاري من خلال النصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن فالمادة 19 من المرسوم 63 /76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري " الدفتر العقاري هو سند إداريا يسلم إلى مالك العقار الممسوح طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية<sup>1</sup>.

ونصت المادة 18 من الأمر 74/75 على أنه يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفترا عقاريا تتسخ فيه البيانات الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري ، وأن توافق مجموعة البطاقات العقارية مع الدفتر العقاري يمكن أن يشهد عليه المحافظ العقاري في

<sup>1</sup> قرار وزير المالية، المؤرخ في 1977/05/17 ، المنشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رقم 20 لسنة 1977.

كل وقت<sup>1</sup> . وبشكل سند قويا للملكية ، ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه ، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار<sup>2</sup>.

بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من حقوق أو ما لم تكن حقوقه مقيدة بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار بالمحافظة العقارية بعد عملية المسح.

وإذا تصرف صاحب الدفتر تصرفا ناقلا للملكية ، فيضبط دفتره العقاري و يؤشر فيه بهذا التصرف بشكل واضح دون كشط أو حشر ووفقا للمادة 45 من المرسوم 63/76 ويسلم للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد ، وفي حالة إعداد دفتر جديد فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق ويشير بهذا الإتلاف على البطاقة العقارية.

وعليه فإن الدفتر العقاري يعد بمثابة حسم للملكية العقارية ستمد روحه أساسا من وثائق المسح و يشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر ، يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطئه و المتمثل في تسليم الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافيا لحدود الملكيات المنجزة بمناسبة أشغال المسح<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

اختلف فقهاء ورجال القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري ، فمنهم من اعتبره قرارا إداريا والبعض الآخر اعتبره ليس بقرار إداري سنتناول هذين الرأيين في فرعين.

#### أولا: الدفتر العقاري قرار إداري

اعتبر الأستاذ عمار بوضياف و الأستاذ جمال عبد الناصر مانع بأن الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري وهذا بسبب أن جميع عناصر القرار الإداري متوافرة فيه<sup>4</sup> وهذا ما سنتناوله من خلال النقاط التالية :

#### 01- الدفتر العقاري قرار إداري

<sup>1</sup> المادة 18 من الأمر 74/75 ، مرجع سابق

<sup>2</sup> مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للإشغال التربوية ، ط2003، ص 125.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، ص 122، مرجع سابق

<sup>4</sup> نعيمة حاجي ، نفس المرجع ، ص 170.

يكاد يكون همتك إجماع من طرف فقه القانون الإداري في فرنسا ومصر على أن الإداري هو إفصاح من طرف الإدارة عن إرادتها و الملزمة بهدف إحداث اثر قانوني معين.

فالإفصاح عن الإرادة أو التعبير عنها هو عنصر لا يمكن الاستغناء عنه لوجود القرار الإداري لأنه دون التعبير لا يكون هناك قرار إداري بل مجرد أعمال مادية<sup>1</sup>.

و بالرجوع إلى الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المادة 18 منه بقولها "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول في دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

إن من خلال نص المادة السالفة الذكر فإن الدفتر العقاري يمثل عملا انفراديا وتعبيرا إداريا من طرف الإدارة يتم بحسب الشكل الذي يحدده القانون<sup>2</sup>.

## 02-الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية

المحافظة العقارية هي هيئة داخلية تابعة لمديرية الحفظ العقاري يرأسها المحافظ العقاري يخضع لوزارة المالية<sup>3</sup>، ولأكثر توضيح راجع المطلب الثاني في المبحث الأول المصلحة المكلفة بعملية التقييم العقاري .

ومنه نستنتج أن المحافظة العقارية تعتبر هيئة إدارية.

## 03- الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة

يصدر الدفتر العقاري بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده رغم أن عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري تتطلب إجراءات معقدة منها قرارا الوالي المتضمن فتح عمليات المسح، مرحلة جمع الوثائق، عمليات التحديد و التحقيق التي تقوم بها فرقة المسح ، إعداد الوثائق المسحية، وتدخّل هيئات عديدة كالبديّة والولاية و القضاء.... الخ ، بالتالي فإنها تضلّ تتصف بالطابع الانفرادي لعمل الإدارة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عمار بوضياف ، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية ، مداخلة ملقاة بمناسبة اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري و المنازعة العقارية ، المنعقد يوم : 2004/04/27، المركز الجامعي سوق أهراس،ص12.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، نفس المرجع ،ص 12

<sup>3</sup> عمار بوضياف، نفس المرجع ، ص، 13

<sup>4</sup> عمار بوضياف ،نفس المرجع ، ص 15

## 04- الدفتر العقاري له أثر قانوني

عندما كلف المشرع الجزائري المحافظ العقاري بإعداد و تسليم الدفتر العقاري للمالك أو لوكيله فان الهدف من ذلك هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات و هذا ما أشارت إليه المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة: "أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

و المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه تؤكد بقولها "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية". فهذا يفسر بأن المشرع قد أعلن وبشكل صريح لا لبس فيه بأن الدفتر العقاري هو الوسيلة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية وبالتالي هنا إحداث أثر قانوني للدفتر العقاري وهو أنه يعتبر كأداة تثبت بها الملكية .

وكنتيجة لما سبق ذكره فان الدفتر العقاري يعتبر قرارا إداريا نظرا للعناصر التي اشتمل عليها.<sup>1</sup>

## ثانيا: الدفتر العقاري ليس بقرار إداري

على خلاف الرأي السالف الذكر فان هناك من يرى بأن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري فالأستاذ محمد كنازة يبرهن على ذلك بان هذا الدفتر دوره كاشف للمراكز القانونية فقط فلا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وليس عملا انفراديا، بحيث تتدخل في وجود هذا الدفتر عدة جهات إدارية، كالبلدية، الولاية، المحافظة العقارية، مصالح مسح الأراضي وبالتالي يرى هذا الأستاذ أن الدفتر العقاري هو مجرد شهادة إدارية والمحافظ العقاري حين يوقع على الدفتر العقاري عمله يقتصر على الإشهاد بمطابقة الأخير للبطاقات العقارية والسجل العقاري<sup>2</sup>. لكن ينتقد هذا الرأي على أساس أن البطاقات العقارية الممسوكة اعتمادا على وثائق المسح

<sup>1</sup> عمار بوضياف، نفس المرجع، ص 16.

<sup>2</sup> نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 171.

المشكلة للسجل العقاري ينتج عنها أن الحائز له الحق في الحصول على دفتر عقاري يمكنه من إثبات ملكيته و بالتالي فإن الدفتر العقاري ليس دائما كاشف للحق العيني أو مجرد إظهار على هذا الحق بل أحيانا يكون منشأ وذلك بتحويل الحائز إلى مالك ومنه نشوء حق الملكية الذي لم يكن موجود قبل عمليات المسح العقاري<sup>1</sup>.

إذن من خلال الرأيين السابقين حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري فإن الرأي الأقوى حجة و الأرجح بينة هو الرأي الأول الذي يقول بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري لأنه تصرف صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية و يحمل في طياته عناصر القرار الإداري يترتب عن ذلك انه لا يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء<sup>2</sup>.

وحسب رأيي يمكن أن نرجح الرأي الأول ونعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا على أساس أنه لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء وهذا شأن القرار الإداري .

وهذا ما سنتناوله من خلال إجراءات الفصل في منازعات الترقيم النهائي الذي يسلم بمناسبته دفترا عقاريا في المطلب الثاني.

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، نفس المرجع ، نفس الصفحة.

<sup>2</sup> محمد كنانة، الدفتر العقاري، مجلة المحاماة ، العدد 03 ، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007، ص 171.

## المطلب الثاني

### إجراءات الفصل في منازعات الترقيم النهائي

ينتج عن الترقيم العقاري النهائي الكثير من المنازعات سواء منها المتعلقة بالترقيم النهائي أو ما خص منها بإلغاء الدفتر العقاري فقد عالجها المشرع من خلال المادة 16 من المرسوم 63/76 المذكور أنفاً أنه تتم إعادة النظر في الترقيم الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من نفس المرسوم من طرف القضاء وعليه وعملاً بهذا النص فإن إعادة النظر في الدفتر العقاري لا يتم إدارياً إنما يعود الاختصاص إلى القضاء الإداري.

إن الاجتهاد القضائي الثابت والمستقر لمجلس الدولة حول الاختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري طالما أن الدفتر العقاري يشكل قراراً إدارياً صادراً عن المحافظ العقاري<sup>1</sup>.

و لقد ساير القضاء أيضاً هذا المنحى القانوني إذ نجد ذلك في القرار القضائي رقم : 282711 المؤرخ في 2005/02/23 الصادر عن المحكمة العليا الذي اعتمد المبدأ التالي : لا

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، دار هومة.



يجوز إعادة النظر و المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائياً<sup>1</sup> .

ولم توضح النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم الشهر العقاري الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الدفتر العقاري، غير أنه واعتبار بأن الترقيم النهائي يعتبر قارا صادر عن الإدارة يتوج بحصول صاحب العقار على الدفتر العقاري ، حيث كرس المشرع العمل بالمعيار العضوي عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فهذه الجهة المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها عملا بنص المادة 800 من القانون 09/08، ويكون ذلك عن طريق دعوى الإلغاء.

قد كرس القار القضائي رقم: 666056 المؤرخ في 14/07/2011 الصادر عن المحكمة العليا الذي اعتمد المبدأ التالي : لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري.<sup>2</sup>

وانتهى مجلس الدولة في اجتهاداته أنه :

لا يمكن الطعن في الدفتر العقاري بوثائق اثبات عرفية تفتقر للحجية و هو ما نستشفه من القرار رقم 8147 المؤرخ في 27/02/2014 ، حيث اعتمد ما يلي حيث أن المستأنف عليهم لا يملكون سند ملكية رسمي يثبت أحقيتهم في الاستفادة من الترقيم العقاري باسمهم وأن الشهادة المحتج بها و المؤرخة في 05/09/1972 والشهادة المسلمة من طرف البلدية ليس لها حجية قانونية وعليه قان الحكم لم يصب فيما قضى به وعليه قرر المجلس إلغائه والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس .

ولكي نخوض في إجراءات الفصل في منازعات الترقيم النهائي يجب معرفة الوسيلة التي بموجبها يتصل المتضرر بالجهات القضائية وهذه الوسيلة هي دعوى الإلغاء .

<sup>1</sup> المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2005 ، ص 233 ، نقلا عن جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية ، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013، ص487.

<sup>2</sup> المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2012، ص184، نقلا عن جمال سايس ، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري ، الجزء الثاني، الطبعة الأولى ، منشورات كليك، المحمدية ، الجزائر، 2014، ص737.

في هذا المطلب سنحاول تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها

### أولاً: تعريف دعوى الإلغاء :

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى اتفاهه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفاً للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قراراً آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة<sup>1</sup>. ولذا يقف القاضي عند حد الحكم بإلغاء القرار غير المشروع دون أن يذهب إلى ابعء من ذلك بتقرير حقوق للمدعي أو تحديد مداها<sup>2</sup>.

### ثانياً: شروط قبول دعوى الإلغاء:

لقبول دعوى الإلغاء عدة شروط منها ما يتعلق بالقرار المطعون فيه أو الدفتر العقاري باعتباره قراراً إدارياً ومنها ما يتعلق بالإطراف ومنها ما يتعلق بميعاد رفعها

#### 01- شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه:

لقد سبق وأن تطرقنا إلى الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في الفرع الثاني من المطلب الأول في هذا الفصل حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، وتوصلنا إلى أنه قرار إداري لأنه تصرف صادر عن هيئة إدارية، هي المحافظة العقارية و يحمل في طياته عناصر القرار الإداري، وهي

- أنه عمل قانون

- أنه عمل صادر بالإرادة المنفردة

- أنه عمل يصدر عن جهة إدارية

<sup>1</sup> د. محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء، قضاء التعويض، وأصول الإجراءات) منشورات الحلبي الحقوقية، 2005، ص 11.

<sup>2</sup> د. محمد عاطف البنا، الوسيط في القضاء الإداري (تنظيم رقابة القضاء الإداري - الدعاوى الإدارية)، دار الفكر العربي، 1990، ص 119.

يشترط في القرار الإداري أيضا أن يكون نهائيا ومؤثرا أي قابلا للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق و مؤثرا و يحدث أثرا في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضررا<sup>1</sup>. هي العناصر التي تنطبق على قرارات المحافظ العقاري فيما يخص الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري باعتباره عملا قانونيا صادر عن جهة إدارية (المحافظة العقارية) بإرادتها المنفردة، وكذا الأمر بالنسبة للترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام لا يكون الطعن إلا بموجب دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر بمناسبة إجراءات الترقيم المؤقت.

## 02- شرط المصلحة في دعوى الإلغاء

يشترط في قانون المرافعات لقبول الدعوى أن تستند المصلحة إلى حق اعتدي عليه أو مهدد بالاعتداء عليه، أما بالنسبة لدعوى الإلغاء في القانون الإداري فيكفي أن يكون لرافع الدعوى مجرد مصلحة يمسها القرار المطعون فيه ولا يهم بعد ذلك أن تستند هذه المصلحة إلى حق شخصي اعتدي عليه<sup>2</sup>

## 03- شرط ميعاد رفع الدعوى:

يشترط المشرع على أن يحدد مياعدا قصيرا أن ترفع خلاله دعوى الإلغاء لكي لتكون مقبولة يسري من تاريخ نشر القرار أو إعلان صاحب الشأن به<sup>3</sup> وذلك حسب المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## ثالثا الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى:

نصت المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون ". المادة 15 تنص: " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية: أ-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

<sup>1</sup> د. ماجد راغب الحلو ، القضاء الإداري ، دار الجامعة الجديدة للنشر، ص274

<sup>2</sup> د. محمد عاطف البنا ، المرجع السابق ، ص،186

<sup>3</sup> د.محمد عاطف البنا، المرجع نفسه، ص 203

ب- اسم ولقب المدعي و موطنه

ج- اسم ولقب وموطن المدعى عليه فان لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له

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

هـ- عرضا موجزا للوقائع والطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

و- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى :

### 01- وجوب توقيعها من طرف محامي

يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الإدارية التي تهدف إلى إلغاء الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري موضوع دراستنا موقعة من محام تحت طائلة عدم القبول وذلك وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص : " مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام". أما المادة 827 تنص : "تعفى الدولة و الأشخاص المذكورة في المادة 800 المذكورة أعلاه، من التمثيل الوجوبي بمحام، في الادعاء أو الدفاع أو التدخل.

توقع العرائض و مذكرات الدفاع و مذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة أو باسم الأشخاص المذكورين في المادة 800 المشار إليهم أعلاه ، من طرف الممثل القانوني.

واشترط توقيع العريضة من طرف محام واعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الإخلال به .يرجع إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاية لا تتوفر إلا في المحامين ، فضلا عن أن التقاضي أمام مجلس الدولة يتطلب أن يكون المحامي معتمدا لديه أي أن يكون أكبر خبرة و أقدميه .<sup>2</sup>

### 02- وجوب شهر دعوى الإلغاء بالمحافظة العقارية دائرة اختصاص موقع العقار:

<sup>1</sup> المادة 816 و 15 من القانون 09/08 ،، مرجع سابق

<sup>2</sup> ليلي لبيض، المرجع السابق، ص287

عملا بنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي توجب شهر عريضة رفع الدعوى بالمحافظة العقارية إذا تعلق بعقار و / أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار<sup>1</sup>.

وبهذا النص فإن الإشهار يعد إجراء جوهرى لابد أن يقوم به المتقاضى و إلا رفضت دعواه.

<sup>1</sup> المادة 17 من القانون 09/08، المرجع السابق.

## الخاتمة

تعد الوضعية القانونية للملكية العقارية في الجزائر من أكبر الوضعيات تعقيدا حيث نلمسها منذ زمن بعيد ومما زادها تعقيدا هو المستعمر الفرنسي ، ليجد فيها ضالته .

غير أن المشرع الجزائري و بعد الاستقلال تبنى سياسة عقارية حديثة ، تتماشى ومتطلبات التوجه الاقتصادي المعاصر .

حيث عمد على إصدار الأمر 74 /75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، فرسم بذلك طريقا يهدف إلى الكشف وتعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار ، المتعلقة بموقعه وحدوده و قوامه ومساحته و نوعه القانوني و اسم مالكه و أسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه على نحو ترقيم الملكيات بأسماء مالكيها الحقيقيين وتثبيتهم عليها نهائيا ، ويكون ذلك على مستوى أقاليم كل بلديات القطر الجزائري .

وحسب التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية فان لجنة التحقيق الميداني نظم تقنيين من إدارة مسح الأراضي و ممثل عن إدارة أملاك الدولة و آخر ممثل عن البلدية المعنية بالمشح و ممثل عن المحافظة العقارية .

فدور هذه اللجنة يساهم ويشكل كبير في تقليص حجم النزاعات التي تثور بين الأشخاص أثناء عمليات الترقيم العقاري بمناسبة القيام بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

غير أنه و فجأة صدر قرار عن الإدارة المركزية يمنع كل من ممثل إدارة أملاك الدولة و ممثل البلدية و ممثل المحافظة العقارية من المشاركة في التحقيق الميداني بحجة أنهم يتسببون

في تعطيل عملية مسح الأراضي العام ، هذا الإجراء أدى إلى زيادة الأخطاء ، وطبيعيا زيادة حجم المنازعات أثناء عملية التقييم العقاري.

كما تسمح عملية إعداد مسح الأراضي العام بتحقيق أهداف اقتصادية و التي تتمثل في جلب الاستثمارات التي بقيت رهينة بالوضع القانوني للملكية العقارية .

وتتكفل وزارة المالية من خلال الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و المديرية العامة للأموال الوطنية و المصالح الغير ممرضة لهاتين الهيئتين مهمة انجاز عملية مسح الأراضي عبر مراحل و عمليات مختلفة تشرف عليها لجنة مسح الأراضي .

حيث تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لتبدأ عملية التقييم العقاري ، من خلال وثائق المسح المودعة.

ومن خلال ما تطرقنا إليه فإننا سجلنا النتائج التالية:

01- العقارات التي ترقم ترقيما نهائيا يسلم إلى أصحابها دفترا عقاريا على كل وحدة عقارية الذي يعتبر السند الوحيد الذي يعبر عن الملكية العقارية في ظل إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

02- إن التقييم المؤقت بالمدتين المنصوص عليهما قانونا يهدف إلى إعطاء فرصة لكل ذي مصلحة من تدارك حقوقه التي قد تضيع نتيجة التصرفات الكاذبة و المضللة أو عن طريق التزوير و ما شبه ذلك من حالات أو تهاون أعوان المسح و المحققين.

03- تصفية حساب المجهول هو لحد الآن يتم بصورة آلية و فقا للتعليمية رقم 4816

غير أن قانون المالية لسنة 2015 و في المادة 67 منه عقد الوضع أكثر فبدلا من أن تبقى الأملاك المجهولة بعد إيداعها بالمحافظة العقارية مسجلة في حساب المجهول إلى غاية نهاية الآجال المقدره بسنتين لإعطاء فرص لتداركها من طرف مالكيها إن وجدوا ، إلا أن الأملاك

المسجلة في حساب المجهول بعد إيداعها بالمحافظة العقارية أصبحت ترقم للدولة مباشرة وهذا يقلل من فرص تدارك من له مصلحة على الأملاك في استردادها .

- يجب تحديد أجل ضمن المادة 15 من المرسوم 63/76 يلتزم خلاله المحافظ العقاري بإجراء محاولة الصلح حتى لا تبقى وضعيه الترقيم المؤقت عالقاً مدة طويلة.

- تحديد الجهة القضائية المختصة في المنازعات المختلفة الناتجة عن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

- الإسراع في عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري عبر كامل التراب الوطني .

- تعيين قاض على رأس إدارة المحافظة العقارية بدلاً من محافظ عقاري لما تتسم هذه الإدارة من دقة و صرامة و هذا نظراً لحساسية هذا المنصب من جهة و لأدائه الأقرب لمهام القاضي منه لمهام الموظف العمومي من جهة أخرى.

وبذلك فصل المحافظة العقارية عن وزارة المالية بصفة عامة وعن مديرية أملاك الدولة بصفة خاصة لمنحها أكثر استقلالية .

وفي الأخير وإجابة على الإشكالية الرئيسية يمكن القول أنه من الصعب الحكم على المدى الذي وفق اليه المشرع الجزائري في وضع أحكام تشريعية لحل منازعات الترقيم العقاري في ظل إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري فانه بانتهاء عمليات مسح الأراضي العام و التي لا تزال متواصلة حد الساعة عبر التراب الوطني تبدأ عملية التقييم الحقيقي إلى المدى الحقيقي الذي وصله المشرع الجزائري من خلال تطبيقه للسياسة العقارية الحديثة .

هذا عملي فان أصبت فمن الله وان أخطأت فمن نفسي و من الشيطان أعاذنا الله من شره أجمعين .



MINISTÈRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE  
DU CADASTRE

البطاقة العقارية  
FICHE D'IMMEUBLE

ولاية  
WILAYA

وزارة المالية  
الوكالة الوطنية  
لمسح الأراضي

المنطقة الحضرية (1)  
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)  
Zone Rurale (1)

**I- REFERENCES CADASTRALES :**

مراجع مسح الأراضي

بلدية COMMUNE : \_\_\_\_\_ قسم SECTION : \_\_\_\_\_

جزء ملكية ILOT : \_\_\_\_\_ قطعة أرض PARCELLE : \_\_\_\_\_

رقم قطعة أرض LOT : \_\_\_\_\_ عمارة BATIMENT : \_\_\_\_\_ سلم ESCALIER : \_\_\_\_\_ حصة Q-PART : \_\_\_\_\_

العنوان أو السكان للعلوم  
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : \_\_\_\_\_

**I- CONTENANCES (2) :**

المساحة (2)

جزء ملكية ILOT : Ha \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ Ca \_\_\_\_\_

رقم قطعة أرض LOT : Ha \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ Ca \_\_\_\_\_

**II- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) :**

تعيين العقار (3)

**(1) الملكية**  
**V- PROPRIÉTÉ (1) :**

ناتجة من قانونية NATURE JURIDIQUE

ملكية MELK : خاص / عام Privée / Publique

دولة ETAT : فردية / في انقسام Individuelle / En indivision

ولاية WILAYA : بدون سند / سند Titré / Non Titré

بلدية COMMUNE : غير متنازع عليها / متنازع عليها Contesée / Non Contesée

أسس الملكية RÈGNE de PROPRIÉTÉ

إجراء عقاري Procédure foncière

سجل Homologuée / غير سجل Non homologuée

سجلات كاتالوج Sénatus consulte : N° de groupe

رقم المجموعة N° de groupe

طبيعة Nature : ARCH COMMUNAL DOMANIAL PUBLIC MELK

رقم جزئي جزئي Partielle N°

رقم المجموعة Ensemble N°

رقم السند N° de titre

اسم المستفيد Nom du Bénéficiaire

كيفية التملك MODALITÉ D'APPROPRIATION

نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION

**V- DROITS ET CHARGES :**

حقوق و أعباء

طبيعة Nature : \_\_\_\_\_ لصالح au profit de \_\_\_\_\_

**VI- DESIGNATION DU PROPRIÉTAIRE (OU POSSESEUR) :**

تعيين المالك أو (الحائز)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية المالك في الملك على الشيوع

En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

الاسم Prénom : \_\_\_\_\_

اللقب (أو اسم العائلة) Nom (ou raison sociale) : \_\_\_\_\_

المهنة Profession : \_\_\_\_\_

ولد(ات) أو است (ة) Né (e) ou constitué le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

فيل (le) de \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_

العنوان المعتاد Adresse habituelle : \_\_\_\_\_

**VII- TITRE DÉTIENU (5) :**

المستند المتوفر

طبيعة Nature (4) : \_\_\_\_\_ النوع objet (5) : \_\_\_\_\_ اسم المحرر nom du rédacteur : \_\_\_\_\_

حرر في Rédigé le : \_\_\_\_\_ نشر في public le : \_\_\_\_\_ CP de : \_\_\_\_\_ مجلد vol : \_\_\_\_\_ درج case : \_\_\_\_\_

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للطبيعة : \_\_\_\_\_

أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للطبيعة : \_\_\_\_\_

- 1- Rayer les mentions inutiles.
- 2- Cocher les cases utiles.
- 3- Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain nu, ...
- 4- En cas d'existence de constructions, en donner la description et indiquer l'usage.
- 5- Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, décision judiciaire, etc.).

- 1- Rayer les mentions inutiles.
- 2- Cocher les cases utiles.
- 3- Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain nu, ...
- 4- En cas d'existence de constructions, en donner la description et indiquer l'usage.
- 5- Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, décision judiciaire, etc.).





WILAYA DE ..... ولاية :  
.....  
CONSERVATION FONCIÈRE ..... المحافظة العقارية  
DE ..... ب :

دفتر عقاري  
LIVRET FONCIER

رقم : N° : .....

COMMUNE : ..... بلدية :  
LOCALITÉ : ..... المنطقة :  
QUARTIER : ..... الحي :  
LIEU DIT : ..... المكان المذكور :  
RUE ET N° : ..... الشارع و الرقم :  
SECTION : ..... قسم :  
ILOT DE PROPRIETE N° : ..... مجموعة ملكية رقم :  
CONTENANCE CADASTRALE : ..... سعة المسح :  
LOT N° : ..... رقم القطعة :  
..... احتماليا - Eventuellement

الملحق رقم 03 المتمثل في الصفحة الأولى من دفتر العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي  
المحافظة العقارية بالمغير  
رقم.../ 2014

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (01)

بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس  
السجل العقاري؛  
بمقتضى الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل،  
لاسيما المادة 253-2 منه؛  
بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛  
بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح  
الأراضي العام؛  
بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل  
العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛  
- وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30  
- وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): ..... بتاريخ: .....

يشهد المحافظ العقاري بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، لبلدية: المغير، (الحصة رقم .....)، سعة المسح:  
00 هكتار 98 أرا 67 سنتيار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم:  
27 تربيعه: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها .....)(<sup>02</sup>).  
باسم السيد(ة): ..... المولود(ة) .....  
ابن(ة): ..... مهنة: ..... الجنسية: جزائرية.  
السكن(ة): .....

المحافظ العقاري

(01) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية  
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

الملحق رقم 04 المتمثل في نموذج شهادة ترقيم مؤقت

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

**تأسيس السجل العقاري**

محضر صلح رقم...../.....

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والتمتم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / ..... الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجل في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير، والتي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد/.....

قد أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف على مايلي :

-على أن اعترف السيد/.....بأن العقار المحدد أعلاه و المتمثل

.....  
.....  
.....

-يقوم المحافظ العقاري على أساس المعلومات المتوفرة في هذا المحضر الإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري والخاص بالعقار المعين أعلاه، وقعه معنا الأطراف بالمحافظة العقارية المغير.

توقيع الطرف الأول:

المغير في:.....

توقيع الطرف الثاني:

المحافظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر عدم الصلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993  
سجل بأن السيد / ..... الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجل في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في  
السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير

والتي تظهر وثائق مسح الأراضي أن حيازتها تعود للسيد / (ة) .....  
وبما أن محاولات الصلح بين الأطراف أصبحت عديمة الجدوى، وعليه وفقا لأحكام المادة 15  
أعلاه فإن للمدعي السيد/ (ة)..... مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ  
تبليغ هذا المحضر، لكي يقدم ويشهر الدعوى القضائية الموجهة لإثبات حقوقه على العقار  
المذكور أعلاه والمرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة.

وفي حالة عدم تقديم هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري بالمغير خلال الأجل المذكور يعتبر  
الإعترض ملغي.

المغير في :.....

إمضاء الطرف الأول:

المحافظ العقاري

إمضاء الطرف الثاني:

الملحق رقم 05 و الملحق رقم 06 يتضمنان محضر صلح و محضر عدم الصلح على  
التوالي



قائمة المراجع

أولا الكتب :

المؤلفات باللغة العربية

01-ادوار عيد، الأنظمة العقارية ، مطبعة المتنبى ، دون ذكر البلد ، الطبعة الثانية ،1996.

02-الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى الجزائر،2013 .

03-بشير العتروس،الشهر العقاري في القانون الجزائري،الاجتهاد القضائي للغرف العقارية ، الجزء الأول الجزائر.2004

04-جمال بوشناقة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،طبعة2006،دار الخلدونية.

05- وجدي راغب فهمي ، النظرية العامة ، للعمل القضائي في قانون المرافعات، منشأة دار المعارف ،1974.

06- ويس فتحي ،الشهر العقاري في القانون الجزائري ، و القوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر .

07- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري،الدار الجامعية ، لبنان دون طبعة.

08-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة .

09- ليلي زروقي و حمدي باشا ، المنازعات العقارية ،دار هومة الجزائر،.2013

10- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري الطبعة الثالثة ،دار هومة ،الجزائر ،2011.

11- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية،طبعة 2003.

- 12- محمد كنانة ، الدفتر العقاري،مجلة المحاماة ، العدد03 ، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007.
- 13- محمد رفعت عبد الوهاب ، القضاء الإداري (قضاء الإلغاء ، قضاء التعويض،وأصول الإجراءات) منشورات الحلبي الحقوقية.
- 14- محمد عاطف البنا ، الوسيط في القضاء الإداري( تنظيم رقابة القضاء الإداري - الدعاوى الإدارية )، دار الفكر العربي،1990.
- 15-ماجد راغب الحلو ، القضاء الاداري دار الجامعة ، الجديد للنشر.
- 16- نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر،دار الهدى ، الجزائر. 2009.
- 17- عبد المجيد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري ، في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف الإسكندرية ، مصر . 1999.
- 18- عبد المنعم أحمد الشرقاوي ، شرح قانون العقوبات الجديد، دار الفكر العربي 1976/1975.
- 19- عبد الباسط جمعي ، مبادئ المرافعات في قانون المرافعات الجديد ،دار الفكر العربي 1974/1973
- 20- عبد الحميد المنشاوي ، التعليق على قانون المرافعات في المواد المدنية و التجارية ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2004.
- 20-فضيل العيش ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد09/08، منشورات أمين 2009.
- 21- فرحات عازب ، مسح الأراضي و السجل العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، زرالدة ، 1993.
- 22- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع العقاري الجزائري ،قصر الكتاب بالجزائر .
- 23- ريم مراحي ،دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، بدون طبعة.

### ثانيا : الرسائل و المذكرات الجامعية

01- ليلي لبيض،منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة دكتورة في العلوم القانونية غير منشورة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2012 .

### ثالثا : المجلات و الدوريات

- 01- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد01، لسنة 2005 ، ص 233، نقلا عن جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية منشورات كلبيك، المحمدية، الجزائر، 2013.
- 02- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية ،مجلة العلوم القانونية والإنسانية ، العدد التجريبي ، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي ،أفريل 2006.
- 03- المجلة القضائية للمحكمة العليا،العدد01 لسنة 2012، ص184،نقلا عن جمال سايس ، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري ، الجزء الثاني ،الطبعة الأولى منشورات كلبيك، المحمدية ، الجزائر، 2014.

### رابعا :المواقع الالكترونية

<http://www.univ-medea.dz/fac>

### خامسا: النصوص القانونية

- الأمر 58/75 ، المؤرخ في 29/09/1975 ،المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد78 المؤرخة في 30/09/1975.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد92 ،المؤرخة في 18/11/1975.
- الأمر 03/06 ، المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد46 المؤرخة في 06/07/2006.

- القانون رقم 11/84، المؤرخ في 09/06/1984 المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 في 27/02/2005 المتضمن قانون الأسرة.
- 03- القانون رقم 09/08 ، 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21 المؤرخ في 23/04/2008.
- القانون رقم 10 /14 ، المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد78، المؤرخ في 31/12/2014.
- المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07/12/1996 المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الجريدة الرسمية ، العدد 76، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996، معدل بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 14 ابريل 2002، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/19 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية ، العدد 63 المؤرخة في 16 نوفمبر 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/16، المؤرخ في 06/03/2016 ، الجريدة الرسمية ، العدد14 المؤرخة في 07 مارس 2016.
- القرار الوزاري المؤرخ في 04/07/1991 المتضمن تحديد صالح ومكاتب مديرية أملاك الدولة و الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، الصادر عن وزير المالية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد38 المؤرخة في 19/03/1994.
- المرسوم التنفيذي 32/73 ، المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973 .
- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 400/84، المؤرخ في 24/12/1984 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976 .

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين 210/80، المؤرخ في 3/09/1980 و رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 30،المؤرخة في 13/04/1976.-
- المرسوم التنفيذي 116/92،المؤرخة في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992.
- المرسوم التنفيذي 364/07 المؤرخ في 28/11/2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 75،المؤرخة في 02/12/2007.
- المذكرة رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 ، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
- المديرية العامة للأملاك الوطنية ،مجموعة النصوص القانونية (تعليمات ، منشورات مذكرات)، لسنة 2003 .
- المديرية العامة للأملاك الوطنية ،مجموعة النصوص القانونية (تعليمات ، منشورات مذكرات)، لسنة 2008 .

# الفهرس

أ.....	<u>مقدمة:</u>
06 .....	<u>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري</u>
07.....	<u>المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري</u>
08.....	<u>المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري</u>
08.....	<u>الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري</u>
09.....	<u>الفرع الثاني: آثار الترقيم العقاري</u>
11.....	<u>المطلب الثاني: المصلحة المكلفة بالترقيم العقاري</u>
11.....	<u>الفرع الأول: المحافظة العقارية</u>
11.....	<u>أولاً: تعريف المحافظة العقارية</u>
13.....	<u>ثانياً: مراحل نشأة المحافظة العقارية</u>
14.....	<u>الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية</u>
17.....	<u>الفرع الثالث: المحافظ العقاري</u>
18.....	<u>أولاً: تعريف المحافظ العقاري</u>
18.....	<u>ثانياً: تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه</u>
20.....	<u>ثالثاً: مهام المحافظ العقارية</u>

- 22.....المبحث الثاني:مرحل الترقيم العقاري
- 23.....المطلب الأول: مرحلة إعداد مسح الأراضي العام
- 23.....الفرع الأول: تعريف المسح
- 24.....لفرع الثاني:أهداف إعداد مسح الأراضي العام
- 26.....الفرع الثالث: مراحل عملية مسح الأراضي
- 30.....المطلب الثاني: مرحلة تأسيس السجل العقاري
- 30.....الفرع الأول: تعريف السجل العقاري
- 31.....الفرع الثاني : عملية الترقيم
- الفرع الثالث: دور المحافظ العقاري في الترقيم وتسليم الدفتر العقاري
- 35.....وشهادة الترقيم المؤقت
- 36.....الفصل الثاني : منازعات الترقيم العقاري
- 38.....المبحث الأول:منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء العادي
- 39.....المطلب الأول: منازعات الترقيم المؤقت
- 40.....الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح بالبلدية
- الفرع الثاني:منازعات الترقيم العقاري بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي
- 40.....بالمحافظة العقارية
- 41.....أولاً:محاولة المصالحة الناجحة
- 42.....ثانياً:محاولة المصالحة الفاشلة
- 42.....الفرع الثالث: إجراءات تصفية حساب المجهول

- المطلب الثاني: إجراءات الفصل في منازعات الترقيم المؤقت أمام القضاء العادي.....46
- الفرع الأول: تعريف منازعة الترقيم المؤقت وشروط قبولها.....46
- أولاً: تعريف منازعة الترقيم المؤقت.....46
- ثانياً : شروط قبولها.....47
- الفرع الثاني:الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى منازعات الترقيم المؤقت...56
- المبحث الثاني: منازعات الترقيم النهائي أمام القضاء الإداري.....58
- المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....58
- الفرع الأول:تعريف الدفتر العقاري .....59
- الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....60
- أولاً:الدفتر العقاري قرار إداري.....60
- ثانياً:الدفتر العقاري ليس بقرار إداري.....62
- المطلب الثاني: إجراءات الفصل في منازعات الترقيم النهائي.....64
- أولاً:تعريف دعوى الالغاء.....65
- ثانياً:شروط قبول دعوى الالغاء.....66
- ثالثاً:الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى.....67
- الخاتمة.....69
- الملاحق.....72



قائمة المراجع.....80