

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية  
فرع: الحقوق  
تخصص: قانون اداري  
رقم: .....

إعداد الطالب:  
سعاد بن ايدير

يوم: .....

## منازعات الترقيم العقاري

### لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ مساعد أ	بنشوري الصالح
مشرفا	جامعة بسكرة	محاضرة أ	د/ عتيقة بلجبل
ممتحنا	جامعة بسكرة	أستاذ مساعد أ	كفالي خولة

السنة الجامعية : 2019 - 2020

# إهداء

اهدي هذا العمل المتواضع

إلى صاحب السيرة العطرة والفكر المستنير الذي كان له الفضل في بلوغي التعليم العالي  
والذي الحبيب" أطل الله في عمره

إلى من وضع المولى - سبحانه وتعالى - الجنة تحت قدميها ووقرها في كتابه العزيز "امي  
الحبيبة"

إلى زوجي ورفيق الكفاح في مسيرة الحياة

إلى أبناء الأعمام يوسف، احمد إسلام، سرين فلذات الأعمام

إلى إخوتي والذين كان لهم كل الأثر في كثير من العقبات والصعاب

إلى جموع الأهل والأصدقاء

إلى جميع اساتذتي الكرام ممن لم يتوانوا في مد يد العون لي

## شكر وتقدير

عن أبي هريرة -رضي الله عنه- قال - صلى الله عليه وسلم-

« لا يَشْكُرُ اللَّهُ مَنْ لا يَشْكُرُ النَّاسَ »

اشكر الله العلي القدير الذي انعم علي بنعمة العقل والدين، القائل في محكم التنزيل « وَفَوْقَ

كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ »

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لأستاذتي الكريمة "عتيقة بلجبل" لتفضلها الكريمة بالإشراف

على علي هذه الدراسة، وتكرمها بنصحي وتوجيهي حتى إتمام هذه الدراسة.

كما أتوجه بالشكر مسبقا "لأعضاء لجنة المناقشة" لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة

وأیضا إلى جميع الأساتذة بكلية الحقوق و العلوم السياسية وبالأخص الذين رافقوني خلال

مساري الدراسي لكم مني ألف شكر.

كما أوجه كل الشكر إلى الطاقم الإداري لمديرية الحفظ العقاري لولاية بسكرة والمحافظة

العقارية لبلدية بسكرة على كل المساعدات لدعم هذا العمل.

## مقدمة

يعد العقار عصب الحياة الاجتماعية والاقتصادية لأي بلد، فقد ارتبط تطور الحضارات والأمم بالتطور العقاري هذا الأخير الذي ارتبط بوجود الإنسان على الأرض، وبتزايد السكان تزايدت حاجة الإنسان إلى السكن بمختلف مستويات هو من ثمة انعكس على تزايد الاستثمارات في المجال العقاري، إذ يلعب دورا مهما في تحقيق التنمية بإعتباره الأرضية الأساسية التي تنطلق منها مختلف المشاريع في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية... الخ، وذلك بتوفير أوعية عقارية لإقامة المشاريع والبنيات الحيوية.

وبتزايد حجم الاستثمارات في المجال العقاري زادت الحاجة إلى التنظيم القانوني المواكب لكل ما هو جديد في عملية التطوير العقاري، وكذا إيجاد قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد على العقار حتى تضمن للفرد تمتعه بملكيته العقارية من جهة ومن جهة أخرى تمكين الدولة من بسط رقابتها على سوق العقار عند انتقال العقار من يد إلى أخرى.

هذا النظام القانوني يسمى بنظام الشهر العقاري ويقصد به مجموعة الإجراءات والقواعد التي تهدف إلى إثبات الملكية العقارية في سجلات خاصة بذلك تمكن كافة الناس من الاطلاع عليها وبالتالي سيرورة المعاملات العقارية بكل أمانة وطمأنينة.

والجزائر على غرار كافة دول العالم أصدرت ترسانة من القوانين من بينها الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث تبنى من خلاله نظام الشهر العيني وكذا المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وبمناسبة تطبيق هذه السياسة الحديثة (نظام الشهر العيني) التي تهدف إلى ترقيم العقارات بأسماء مالكيها، انجر عنه الكثير من المنازعات، إذ تنشأ منازعات الترقيم العقاري بمناسبة الاعتراض على وثائق المسح العام منذ تحريرها أو إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا إذ يتم الاعتراض على عمليات الترقيم على مستوى المحافظة العقارية ومديرية الحفظ

العقاري وفي حالة عدم حل النزاع على مستوى الإدارة يلجأ الطاعن إلى الجهات القضائية سواء العادية (القسم العقاري) أو الإدارية.

**أهمية الدراسة:** لموضوع منازعات التقييم العقاري أهمية بالغة تستمد من أهمية العقار، إذ تضبط حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى والمحافظة عليها وحمايتها وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية.

كما تتجلى أهميته في:

\* تسليط الضوء إلى إجراءات عمليات مسح الأراضي العام على مستوى إدارة مسح الأراضي، وعمليات التقييم على مستوى إدارة الحفظ العقاري، ومالها من دور في إنشاء الحق العيني ومدى قوة التقييم العقاري في إثبات الملكية العقارية.

\* إبراز المقصود بعملية التقييم العقاري والمنازعات المترتبة عنها ودورها في تطهير الملكية العقارية.

\* معرفة مدى نجاعة التشريعات العقارية في حل المنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري أثناء إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

**أسباب الدراسة:** إن اختياري لهذا الموضوع يرجع لأسباب ذاتية تتمثل في الرغبة في الاطلاع على مختلف الإجراءات الإدارية المتعلقة بتطهير الملكية العقارية بصفة عامة، ومنازعات التقييم العقاري بصفة خاصة.

وأسباب موضوعية تتمثل في قلة البحوث حول موضوع التقييم العقاري، ولكثرة منازعات التقييم العقاري التي تتسم بكثرة إجراءاتها وتشعبها وغموضها لدى المواطن العادي.

**الهدف من الدراسة:** نهدف من وراء هذا البحث معرفة مدى نجاعة التشريعات العقارية في حل المنازعات المتعلقة بعملية التقييم العقاري والتقليل من حجمها، وماهي الجهات القضائية المختصة بفضها.

**صعوبات الدراسة:** من الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد البحث تمثلت في قلة المراجع والدراسات الأكاديمية والبحوث والكتب ومختلف المؤلفات المتعلقة بالعقار عموماً والتقييم العقاري خصوصاً، مما استدعى إلى التركيز في جمع المعلومات من خلال النصوص

القانونية والتعليمات والمنشورات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية وتحليلها.

كما تزامن إعداد هذه المذكرة مع انتشار فيروس covid-19 والذي صاحبه فرض حجر صحي منزلي وغلق جميع المكاتب والمرافق الجامعية، مما اثر سلبا على إعداد هذه المذكرة على أكمل وجه، وكان من الصعب التنقل إلى إدارتي المسح العقاري والحفظ العقاري لأجل الحصول على الوثائق المدعمة للبحث.

**الإشكالية:** وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية: ماهي المنازعات المترتبة عن عملية التقييم العقاري؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلات ثانوية تتمثل في:

\* ما المقصود بالتقييم العقاري؟

\* من هي الجهات الإدارية المكلفة بإجراء عملية التقييم العقاري؟

\* ماهي المنازعات المترتبة عن عملية التقييم؟

\* كيف يتم فض منازعات التقييم العقاري؟

**منهج الدراسة:** وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه اعتمدنا في موضوع دراستنا على المنهج الوصفي والتحليلي لسرد المعلومات وتحليل مختلف النصوص المتعلقة بعملية التقييم العقاري والمنازعات المترتبة عنها .

**تقسيم الدراسة:** وقد اعتمدنا على التقسيم الثنائي والتي تتكون من فصلين .

عالجنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي والإجرائي لعملية التقييم العقاري والذي ينقسم بدوره إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول للمسح العقاري والمبحث الثاني لتأسيس السجل العقاري.

وتناولنا في الفصل الثاني منازعات التقييم المؤقت والتقييم النهائي، وينقسم هو الآخر إلى مبحثين، يعالج المبحث الأول منازعات التقييم المؤقت، والمبحث الثاني منازعات التقييم النهائي.

## الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والإجرائي لعملية

الترقيم العقاري

نظم المشرع الجزائري عملية التقييم العقاري من خلال نظام الشهر العيني، والذي يركز على دعامتين أساسيتين هما مسح العقاري والسجل العقاري ومن أجل تطبيق هذا النظام اصدر الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام الذي حدد كيفية إنجاز عملية المسح الخاصة بالأراضي، ونظام تأسيس السجل العقاري الذي نظمه المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري المحدد لكيفية إعداد السجل العقاري كما استحدثت هيئتين للقيام بالإشراف على عملية التقييم العقاري تقوم الأولى بأعمال قبلية من معاينات ميدانية وتحقيقات وجمع المعلومات والبيانات وهي أساس عملية التقييم باعتبارها تمثل الجانب التقني للعملية، أما الثانية فهي تعالج الملفات المودعة من طرف الهيئة الأولى ومن ثم ترقيم العقارات وعليه سنتطرق في هذا الفصل الإطار المفاهيمي والإجرائي لعملية التقييم، إذ تم تقسيم الفصل إلى:

المبحث الأول: عملية المسح العقاري

المبحث الثاني: السجل العقاري.



## المبحث الأول:

### المسح العقاري

إن عمليات الترقيم العقاري الرامية إلى إشهار حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى كإجراء أول لتأسيس السجل العقاري تسبقها عملية رئيسية وهامة أطلق عليها المشرع الجزائري اسم "مسح الأراضي العام". في حين نجد بعض التشريعات تطلق عليها تسميات مختلفة فيسميها المشرع اللباني أعمال التحديد والتحرير والمشرع العراقي التحرير التمهيدي والمشرع الليبي تحقيق الملكية، وكل هذه التسميات تؤدي إلى مفهوم واحد وتهدف إلى غاية واحدة<sup>1</sup>. ولكون عملية المسح ذات أهمية بالغة في إرساء الائتمان وضمان الحقوق كان لابد من تحديد مفهوم المسح العقاري (المطلب الأول) والإجراءات القانونية لعملية المسح (المطلب الثاني).

## المطلب الأول:

### مفهوم المسح العقاري

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف المسح العقاري أو الأراضي وأهدافه بالإضافة إلى الهيئة المكلفة بالعملية، وذلك بتخصيص كل جزئية في فرع، إذ خصص الفرع الأول للتعريف بالمسح العقاري، والثاني أهدافه، أما الثالث لدراسة الهيئة المكلفة بعملية المسح.

## الفرع الأول:

### تعريف مسح الأراضي

أولاً-التعريف اللغوي لمسح الأراضي: كلمة مسح في اللغة العربية وردت في العديد من المعاني منها مسح بمعنى غسل حيث قال الله تعالى " وَأَمْسَحُوا بِرُءُوسِكُمْ وَأَرْجُلَكُمْ إِلَى الْكَعْبَيْنِ"<sup>2</sup> فالمراد بالمسح هنا هو غسلها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بعد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل. ومن ذلك أيضاً قولنا مسح المساح الأرض

<sup>1</sup> - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في

الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2001، ص 01.

<sup>2</sup> - الآية رقم 06 سورة المائدة.

مسحا ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذاك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط و الأجسام والسطوح.

ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها<sup>1</sup>.

ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة "cadastre" التي نجدها نابعة من لفظة "catastico" اليونانية، "katastikhon" والتي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة "capitestra" وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها<sup>2</sup>.

ثانيا-التعريف الفقهي لمسح الأراضي: وردت العديد من التعريفات الفقهية منها:عرفها الأستاذ عبد اللطيف حسين حمدان " على أنها عملية فنية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكه ، وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه،مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"<sup>3</sup>.

ويعرفها الأستاذ عمار بوضياف على أنها" عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"<sup>4</sup>.

وقد عرفها الأستاذ جمال بوشنافة على أنها" عملية تقنية محضة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد انجاز مخطط منظم فهي حصر دقيق

<sup>1</sup> - عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص03. نقلا عن البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول للغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان ناشرون،طبعة 1993، ص 850.

<sup>2</sup> - مرجع نفسه ، ص 03. نقلا عن مقرن شايب، الوجيز في مسح الأراضي، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003.

<sup>3</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، دون سنة الطبع، ص39.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة،2006، ص 41.

لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"<sup>1</sup>.

ثالثا-التعريف القانوني لمسح الأراضي: لم يعرف المشرع الجزائري المسح العقاري واكتفى بذكر أهدافه والغاية من استحداثه لهذه الآلية، حيث نص على عملية مسح الأراضي في الأمر رقم 74-75 في المادة 02 " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، كما نصت المادة 04 منه " تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

وباستقراء هذين النصين نجد أن المشرع ركز على أهداف عملية المسح كونها عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على عقار بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العقاري<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة الرابعة من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمعدل بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 نجد أن هذه العملية تحدد لنا القوام المادي وطبيعة الأراضي وأنماط المزروعات إن اقتضى الأمر في المناطق الريفية، وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصه نمط استعمالها للبنىات المقامة عليها.

ومن خلال النصوص السابقة يتضح أن عملية مسح الأراضي لها وجهين، وجه فني يتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح، كتحديد الملكية العقارية، ضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، ووجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء هوية

للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم<sup>3</sup>.

والمسح العام للأراضي يستمد أساسه القانوني من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن الثورة الزراعية، لاسيما المادة 25 منه التي تنص " عند انتهاء العمليات

<sup>1</sup> جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص126.

<sup>2</sup> انظر الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975 معدل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج،ر،ج، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

<sup>3</sup> عبد الغني بوزيتون ، مرجع سابق، ص ص4-5.

المشروع فيها يرسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية و يوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد<sup>1</sup>.

وتعد العقارات بأنواعها موضوعا للمسح العقاري ومن ثم فان هذا الأخير يشمل الأملاك العقارية التابعة للدولة من أملاك وطنية عامة وخاصة، وكذا التابعة للجماعات المحلية من ولاية و بلدية والمؤسسات والهيئات العمومية، والأملاك العقارية التابعة للخواص بالإضافة إلى الحقوق العينية العقارية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

#### أهداف مسح الأراضي

لقد سعت الدولة من خلال عملية المسح العام إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، وهذا ما سنتناوله بشيء من التفصيل فيما يأتي:

#### أولاً- ضبط الملكية العقارية:

نصت المادة 25 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري<sup>3</sup>. فكل عقار يستقل بدفتر عقاري خاص به يحدده من الناحية التقنية ومن الناحية القانونية وفقا لنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75<sup>4</sup>.

**ثانياً- حماية المالك:** أن تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري لمالك العقار من شأنه إن يحقق حماية بالغة للمالك، باعتبار عن عملية المسح تمكن من التعرف على الوضعية

<sup>1</sup> - انظر الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، صادر في 30-نوفمبر 1971، ملغى بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

<sup>2</sup> - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص ص 22، 23.

<sup>3</sup> - انظر المادة 25 من الأمر رقم 74-75 مصدر سابق.

<sup>4</sup> - محمد لمين حمدي، نظام توريس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر 2015، ص

القانونية للعقار التي تنصب في شكل رسمي مما يفرض معرفة المالك وسند ملكيته وجميع المعطيات المتعلقة بالعقار محل الملكية، والمستفيد الأول من كل ذلك هو المالك وبهدف تحقيق هذه الحماية فقد أضفى المشرع حجية كاملة على دفتر العقاري باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية<sup>1</sup>

### ثالثا- تحقيق استقرار المعاملات العقارية:

كفل القانون المدني وكذا الأمر المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الحماية الواجبة والاحترام اللازم للملكية الخاصة، فكلما كانت القواعد القانونية التي تنظم تملك العقارات والمعاملات التي تتم بشأنها ميسرة كان ذلك حافزا إلى تحقيق الاستقرار في أوضاع الملكية العقارية<sup>2</sup>.

رابعا- **تحديد الضريبة العقارية:** إن الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي يعد الدور الأصلي لها، إذ إن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية (أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها) تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها<sup>3</sup>.

خامسا- **التنمية الاقتصادية:** تزداد أهمية هذه العملية بدخول الجزائر اقتصاد السوق وما يتطلب ذلك من استثمارات تقتضي لزوما وجود عقارات لها سندات، وبدونها فلا وجود لاستثمارات ولا لمستثمرين وطنيين أم أجنب<sup>4</sup>.

سادسا- **الحد من المنازعات العقارية:** إن ضبط مواقع ومساحة وحدود كل العقارات بمختلف أصنافها هو من صميم أعمال المسح العقاري وان ضبط بيانات العقارات بهذه الصفة وتسليم سندات الملكية وشهرها، يؤدي إلى رفع الغموض حول المساحة وحدود وموقع العقارات الأمر الذي يحد من المنازعة فيها، كون وفي غالب الأحيان سبب التعدي المتبادل بين الملاك المتجاورين راجع إلى عدم ضبط مساحة العقارات المتجاورة وعدم وضوح معالم الحدود بينها

<sup>1</sup>-نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 30.

<sup>2</sup>- محمد لمين حمدي، مرجع سابق، ص 130.

<sup>3</sup>- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 116.

<sup>4</sup>- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009، ص 13.

وهذا كله يغني القضاء عن التصدي كل مرة لدعاوى الحدود والتعدي والتعرض التي تشكل أكبر نسبة قضايا التي تعرض على الأقسام العقارية والمحاكم<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث:

#### الهيئات المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام

نصت المادة 05 من الأمر 74-75 على أن مهام مسح الأراضي هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون العقارية، واستمر العمل بهذه القاعدة إلى حين الانتقال إلى نمط تسيير جديد حيث كان لابد من تفعيل عملية المسح للتكيف مع هذه المرحلة الجديدة ومن أجل ذلك تم التنازل عن تسيير وتأطير هذه العملية من قبل أجهزة وزارة المالية لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، واحترام لقاعدة توازي الإشكال كان الأجدر أن يتم التنازل بموجب تعديل تشريعي لنص المادة 05 من الأمر رقم 74-75<sup>2</sup>

**أولاً- تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:** تعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري E.P.A تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي، وهي تحت وصاية وزير المالية وفقاً لما تقتضيه القوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>3</sup>. وهي مكلفة بانجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني.

#### ثانياً- هيئات التسيير والإدارة:

**1- مجلس الإدارة:** يتكون مجلس الإدارة<sup>4</sup> من ممثلين عن العديد من الإدارات المركزية (وزارة الدفاع، وزارة الداخلية، وزارة التجهيز، وزارة الفلاحة، وزارة النقل، المحافظة

<sup>1</sup> - فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، قانون خاص، السنة الجامعية 2010-2012، ص ص 133-134.

<sup>2</sup> - اسماعين شامة، مرجع سابق، ص 109.

<sup>3</sup> - انظر المواد 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 1989/2012.

<sup>4</sup> - انظر المواد من 12 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89.

<sup>4</sup> - المادة 19 و 20 من نفس المرسوم التنفيذي.

السامية للبحث العلمي، مندوبية التخطيط)، يعين أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم هذه بقرار من وزير المالية بناء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، ويجب أن تكون لهم على الأقل صفة نائب مدير في الإدارة المركزية، يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسه أو ثلث أعضائه، والاستدعاء يكون مصحوب بجدول الأعمال قبل خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع ويمكن تخفيض هذه المهلة الى ثمانية أيام في حالة الاستعجال.

**2-المدير:** يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مديرا يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بعد اقتراحه من قبل وزير المالية، ينفذ مقررات مجلس الإدارة، وهو المسؤول عن السير العام للوكالة التي يمثلها قانونا، وهو الأمر بالصرف وصاحب السلطة الرئاسية على المستخدمين<sup>(4)</sup>.

**ثانيا-التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:** أشار المرسوم رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مادته 22 إلى أن التنظيم الداخلي للوكالة يحدد بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد (المالية) والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومي. وكان أول تنظيم لذلك يرجع إلى القرار الوزاري المشترك الصادر في 10 مارس 1990 (جريدة رسمية رقم 29 لسنة 1990)<sup>1</sup>، في حين أن التنظيم الحالي هو الموافق للقرار الوزاري المشترك بين السيد وزير المالية والسيد المدير العام للوظيفة العمومي مفوضا عن السيد رئيس الحكومة والمؤرخ في 17 افريل 2002، والذي ألغى القرار الصادر القرار الصادر في 09 جويلية 1994<sup>2</sup>. إذ نص فيه على التنظيم الداخلي لوكالة مسح الأراضي على المستوى المركزي، الجهوي، الولائي وستناوله كما يلي:

أ-على المستوى المركزي: يضم ثلاث مديريات والتي يشرف عليه المدير العام والممثلة في مديرية التخطيط والمراقبة والمنازعات، مديرية الإنتاج و مديرية إدارة الوسائل التي تعمل على التنسيق بين المديريات الجهوية وإيجاد الحلول للمشاكل التي تعترض عمليات المسح.

<sup>1</sup> - اسماعين شامة، مرجع سابق، ص 110.

<sup>2</sup> - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 36.

ب- على المستوى الجهوي: لتتمكن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من انجاز مهمتها شكلت ثمانية مديريات أنشأت بموجب قرار من وزير المالية وهي موزعة إقليميا على ثمانية ولايات (الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، سطيف، الشلف، بسكرة، ورقلة، بشار)<sup>1</sup>.  
تتولى مهمة التنسيق بين المديريات الولائية وذلك بغية تسهيل مهامها<sup>2</sup>.  
ج- على المستوى الولائي: أصبحت تسمى المديرية الولائية لمسح الأراضي بدلا من الفرع المحلي لمسح الأراضي سابقا، وقد تم تصنيف المديريات الولائية إلى صنفين **الصنف الأول** : ويضم مصلحتين:

- مصلحة الأشغال: وتضم ثلاث مكاتب.
- مصلحة الوسائل العامة والأرشفيف: وتضم مكتبين.
- الصنف الثاني**: وتضم المديرية أربعة مكاتب:
- مكتب الأشغال المسحية الخاصة وتطبيقات الإعلام الآلي.
- مكتب الحفظ المسحي والفحص و الإحصائيات
- مكتب الأشغال الطبوغرافية.
- مكتب الوسائل والمحاسبة.

ثالثا- مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: تصنف مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى مهام عادية وأخرى استثنائية على النحو التالي:

- 1- **المهام العادية**<sup>3</sup>: باستقراء المادة 05 من المرسوم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم 92-63 المذكور سالفًا نجد أن المشرع قد حدد لها عدة مهام وتتمثل في:
  - تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المسامي الضوئي.
  - ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري
  - تحضير العقود والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي و رسم الحدود

<sup>1</sup>- القرار الوزاري المؤرخ في 12/05/2002 الصادر عن وزير المالية يحدد الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، جريدة رسمية، عدد 42، المؤرخة في 18/06/2002، ص19.

<sup>2</sup>- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ص9.

<sup>3</sup>- المادة 05 من المرسوم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم 92-63 ، مصدر سابق.



تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار حفاظا على قيمتها العملية.

- السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي والسجل العقاري وهذا عن طريق تبادل المعلومات بينها وبين إدارة المحافظات العقارية.

- تنظيم الأرشيف واستشارات مع نشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام

- مراقبة الأشغال المنجزة من قبل الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لفائدة الإدارات العمومية .

وقد تكلف الوكالة طبقا لقانون الصفقات العمومية الغير من ذوي الخبرات للقيام بعملية المسح لحسابه<sup>1</sup>.

**2-المهام الاستثنائية:** كلفة الوكالة بصفة استثنائية من طرف وزير المالية للقيام لحساب الدولة بعملية الجرد العام للعقارات التابعة للأمولاك (خاصة أو عمومية) وفي هذا الإطار تقوم الوكالة بـ<sup>2</sup>:

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بالقيام بجرد عام للعقارات التابعة للأمولاك الوطنية ومعالجتها

- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام

- إنتاج بيانات إحصائية وبصفة دورية ملائمة، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأمولاك الوطنية.

### المطلب الثاني:

#### الإجراءات القانونية لعملية المسح

تعتبر عملية مسح الأراضي من العمليات التي تمس المراكز القانونية ولذلك أورد المشرع الجزائري نصوص المنظمة لهذه العملية وكذا المراحل التي يجب أن تمر بها، وبما أن

<sup>1</sup>- اسماعين شامة، مرجع سابق، ص113.

<sup>2</sup>- عماد الدين رحامية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص إداري، غير منشورة، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 2014، ص195.

عملية المسح عملية فنية إلا أنه نتج عنها بعض الإشكالات القانونية من الناحية العملية، وعليه سيتم التطرق للمراحل التي تمر بها عملية المسح (الفرع الأول) وما ينجر عن هذه العملية من إشكالات قانونية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### الإعلان عن عملية المسح العام للأراضي

يعلن عن تاريخ افتتاح عمليات المسح العام بموجب قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار<sup>1</sup>، وينشر القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية<sup>2</sup>.

ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح، نظرا للأهمية والخطورة التي تترتب عنه وهذا من أجل إعلام الجمهور بأهمية العملية لكي يتدبر كل ذي مصلحة أمر المحافظة على حقوقه<sup>3</sup>. لذا يجب إعلام المواطنين وتحسيسهم بأهمية عملية المسح العام للأراضي، عن طريق لص إعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة في آجال 15 يوما قبل افتتاح العملية، وتوجه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية لضبط حدود العقارات التابعة لهم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - انظر الملحق رقم : 01.

<sup>2</sup> - انظر المادة 02 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد30، صادر في 13 افريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 400/84، مؤرخ في في 24 ديسمبر 1984، الجريد الرسمية، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، وبالمرسوم التنفيذي رقم 92 / 134 مؤرخ في 7 افريل 1992، الجريد الرسمية، العدد 26، صادرة في 8 افريل 1992.

<sup>3</sup> - انظر الملحق رقم : 02.

<sup>4</sup> - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون سنة الطبع، ص55. نقلا عن حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدر الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، دون سنة الطبع، ص ص 54-55.

### الفرع الثاني:

#### إنشاء لجنة المسح وتحديد مهامها:

تنص المادة 7 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أن تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية.

أولاً- إنشاء لجنة المسح: تتكون هذه اللجنة من الأعضاء التاليين:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً والذي يعين من طرف رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائباً للرئيس.

- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.

- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية

- المحافظ العقاري المختص إقليمياً، أو ممثله

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية المحلية لمسح الأراضي، أو ممثله.

وقد تضم هذه اللجنة حسب الحالة الأعضاء الآتية:

- بالنسبة للعمليات المنجزة في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية ممثل عن مديرية

- الثقافة في الولاية

- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج مناطق الحضرية ممثل عن المصالح المحلية

للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري<sup>1</sup>.

وبحسب المادة 08 من المرسوم المذكور أعلاه تجتمع اللجنة بموجب دعوى من رئيسها، وتحرر محاضر تفصيلية عن مداولاتها، ويقوم بالكتابة لها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تتخذ القرارات فيها بناءً على أغلبية الأصوات ولا تصح مداولاتها إلا ببلوغ النصاب

<sup>1</sup>- انظر المادة 07 من المرسوم 62/76، مصدر سابق.

- القانوني والمحدد بثلاثي أعضائها على الأقل وفي حالة تساوي الأصوات صوت الرئيس يكون الراجح ويتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي<sup>1</sup>.
- ثانيا- مهام لجنة المسح: تكلف لجنة المسح بالمهام التالية<sup>2</sup>:
- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
  - التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
  - البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

### الفرع الثالث:

#### التجسيد الميداني لعملية المسح

تبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاقها.

أولا- تحديد إقليم البلدية: على البلديات تحديد محيط إقليمها إذ أول عملية في مسح الأراضي معرفة حدود إقليم البلدية، وتقدم التوضيحات اللازمة من طرف الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم وكذا من قبل المالكين الخواص وهذا ما نصت عليه المادة 5 و6 من المرسوم 62/76، وبعد تقديم كافة المعلومات والتوضيحات، يتم تحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة<sup>3</sup>، وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس البلدية للبلديات المجاورة، ويحرر محضر بذلك يصادقون عليه

<sup>1</sup> - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، قسم القانون العام، قانون إداري، عنابة، 2010-2011، ص 98.

<sup>2</sup> - انظر المادة 09 من المرسوم 62/76، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 57.

ويصادق عليه التقني المكلف بالعملية كذا الوالي، وبالنسبة للبلديات المجاورة لولايات أخرى أو التي لها حدود مع دولة أجنبية فان محضر تحديد إقليم البلدية يصادق عليه وزير الداخلية<sup>1</sup>.

**ثانيا- تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية:** بعد الانتهاء من عملية تحديد إقليم البلدية تشرع المصالح التقنية للمسح في تحديد ومسح العقارات الموجودة في إقليم البلدية، إذ يتم تقسيمه إلى أقسام مساحية ثابتة الحدود وذلك يكون بتدخل الملاك والحائزين والإدلاء بملاحظاتهم وتقديم وثائقهم وسنداتهم تبعا لنص المادة 06 فقرة 2 من المرسوم رقم 62/76 المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

كما تطلب من المحافظات العقارية المختصة إقليميا قائمة الملاك الذين لهم حقوق مشهرة في ظل نظام الشهر الشخصي وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية، وهذا لأجل مطابقتها مع المعلومات الناتجة عن التحقيق.

**ثالثا- التحقيق العقاري:** وبعد الحصول على كل المعلومات الضرورية والوثائق والبيانات، يتم تحضير الإمكانيات اللازمة لمباشرة أول خطوة عملية إلا وهي التحقيق العقاري، إذ يتم تحديد المهام وتوزيعها على الأعوان المكلفين بالإشراف على عملية التحقيق العقاري، لتأتي بعدها مرحلة معرفة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ليتم بعدها تعيين أصحاب هذه الحقوق<sup>3</sup>.

وسابقا كان هذا الإجراء من اختصاص أعوان المسح إلا انه و بصدر التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 أصبحت تتم بواسطة عونين واحد من المحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، ويؤدي هؤلاء الأعوان مهامهم تحت إشراف رئيس فرقة المسح، وهم مكلفون بـ:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين

<sup>1</sup> - نور الدين زيدة، "المسح العقاري في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، ديسمبر 2016، ص 130.

<sup>2</sup> - محفوظ جقيوب، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية بن عكنون، 2012-2013، ص 14.

<sup>3</sup> - زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص 102.

- أثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق
  - تقدير وقائع الحياة المثارة
  - الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق
  - مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية
  - إعداد بطاقة التحقيق العقارية<sup>1</sup>.
- بناء على ماسبق فان التنظيم القانوني الجديد مصدره التحقيق العقاري الذي يأخذ طابع حاسم فيما يخص الاعتراف بالحقوق العقارية، وعليه فان المحافظ العقاري يعفى من دراسة السندات والعقود عند الإجراء الأول بالسجل العقاري إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق مسح الأراضي<sup>2</sup>.
- ونظرا للأهمية البالغة لإجراء التحقيق العقاري ينبغي على الأعوان القيام بإعمالهم على أكمل وجه واثبات كل الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية بمنتهي الدقة والتفاني<sup>3</sup>.
- كما أن نجاح التحقيق مرتبط بقاعدة أكيدة وهي مساهمة الملاك والشاغلين للعقارات، ولهذا على الأعوان المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعدتهم والتوضيح لهم موضوع التحقيق والهدف من المسح والذي يهدف إلى بناء قانون الأملاك العقارية على قواعد قانونية سليمة وتسليم أصحاب الحقوق سندات قانونية والمتمثلة في الدفاتر العقارية.
- وبعد الانتهاء من عملية المسح في البلدية المعنية، يتم انجاز مجموعة من الوثائق على مستوى مصلحة المسح والمتمثلة في<sup>4</sup>:
- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض، حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة 11، 2009، الجزائر، ص ص 325-326.

<sup>2</sup> - التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

<sup>3</sup> - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 102.

<sup>4</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 59.

- سجل مسح الأراضي تسجل في العقارات المجتمعة من قبل المالكين أو المستغلين، وذلك حسب الترتيب الأبجدي
  - مخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطع الأرض.
- تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر البلدية لمدة شهر كامل لكي يتمكن كل شخص من الاطلاع عليها وتقديم شكوى أو إعتراضات على ما جاء فيها وهذا خلال فترة الإيداع بمقر البلدية وهذا ما أكدته المادة 11 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.
- تفحص اللجنة الاعتراضات المقدمة استنادا إلى سندات وشهادات الملكية الموجودة، وتحاول تسوية النزاعات، وفي حال فشل محاولات التسوية تعلمه الأطراف المتنازعة بان لهم مهلة ثلاثة أشهر من اجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، وتبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط، فإذا انقضت مهلة الثلاثة أشهر من دون رفع دعوى قضائية تصبح هذه الحدود نهائية<sup>1</sup>.
- وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحقيقية للملكيات، غير انه واستثناء لهذه القاعدة فان المالك الحقيقي الذي يثبت ملكيته بسندات قاطعة الدلالة والذي لم يظهر أثناء عملية المسح لا يقيد بمدة ( 03 ) أشهر.
- بعد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي يتم تسليم الوثائق النهائية الناتجة عنها وعن لجنة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري من اجل تسجيلها<sup>2</sup>.

## المبحث الثاني:

### تأسيس السجل العقاري

بعد أن تتم عملية المسح العام للأراضي تودع نسخة من وثائق المسح بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري، الذي يقوم على نظام الشهر العيني، فتشكل عملية الإيداع همزة وصل بين إدارة المسح والمحافظة العقارية، إذ يشترط على المحافظ العقاري في هذه المرحلة أن يتبع

<sup>1</sup> - انظر المادة 14 من المرسوم 62/76 المعدل والمتمم، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة 07، الجزائر، 2013، ص 99.

خطوات وإجراءات محددة قانوناً، ولهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم السجل العقاري (المطلب الأول) والقيد في السجل العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول:

#### مفهوم السجل العقاري

من خلال هذا المطلب سنتطرق إلى تعريف السجل العقاري ومبادئه بالإضافة إلى الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري، وذلك بتخصيص كل جزئية في فرع، إذ خصص الفرع الأول للتعريف بالسجل العقاري، والثاني لمبادئ السجل العقاري، أما الثالث لدراسة الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري.

### الفرع الأول:

#### التعريف السجل العقاري

##### أولاً- التعريف الفقهي للسجل العقاري:

لقد وردت العديد من التعريفات الفقهية للسجل العقاري، وذلك بناء على التشريعات المقارنة، كانت تصب كلها في وعاء واحد، فحواها أن السجل العقاري عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية، وهو بهذا التعريف بخلاف ما يوحي به ظاهر اسمه لا يتكون من سجل واحد بل مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار<sup>1</sup>.

إذ لكل عقار صفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني تقيد فيها كافة الحقوق التي ترد على العقار، مساحته، رقمه، وحدوده، ويسمى العقار المعني " بالوحدة العقارية، إذ تعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريف له، بواسطتها يتمكن كل ذي مصلحة الاطلاع على وضعية العقار وذلك بالاتصال بمصلحة الشهر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 109. نقلاً عن حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003، لبنان، ص 259.

<sup>2</sup> - كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة دكتوراه في علم القانون الخاص (غير منشور)، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 23.



### ثانيا- التعريف القانوني للسجل العقاري:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف السجل العقاري واكتفى بالإشارة إلى الهدف من إنشائه حيث نصت المادة 03 من المرسوم 74-75 السالف الذكر "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية" كما نصت المادة 12 منه "على أن السجل العقاري يمك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما"<sup>1</sup>.

ومن خلال المادتين السابقتين يتضح إن السجل العقاري في التشريع الجزائري عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية. وترمي عمليات السجل العقاري إلى الشروع في نظام الشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر المتمثل في نظام الشهر العيني الذي يدعم الائتمان العقاري والعمل على استقرار الملكية العقارية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

#### الهيئة المكلفة بالسجل العقاري

تتمثل هذه الهيئة في المحافظة العقارية التي يشرف عليها ويسيرها المحافظ العقاري وهو ما سنوضحه كما يلي:

#### أولا- تعريف المحافظة العقارية:

**1- التعريف اللغوي للمحافظة العقارية:** المحافظة (la conservation) تعني حفظ، صيانة، أمانة، بيت الأمين.

العقارية (foncière) أصل لكلمة عقار، والمقصود به حسب المادة 683 من القانون المدني كل شئ مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف<sup>3</sup>.

**2- التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية:** هي مصلحة عمومية تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، وهي تابعة لمديرية الحفظ العقاري على

<sup>1</sup> - انظر المدة 03 و12 من المرسوم 74/75، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 2، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 107.

<sup>3</sup> - نوال جديلي، السجل العيني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص (غير منشور)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017، ص 85.

مستوى الولاية، يتولى تسييرها المحافظ العقاري<sup>1</sup>، كما نصت عليه المادة 01 من المرسوم 63/76 السالف الذكر " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيورها محافظ عقاري"<sup>2</sup>.

### ثانيا- التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية:

تم تحديد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية بموجب القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 1991/06/04 وسنتاؤه كمايلي:

**1- مكتب المحافظ العقاري:** نصت المادة 20 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح

الأراضي وتأسيس السجل العقاري على مايلي<sup>3</sup> " تحدث محافظات عقارية يسيورها

محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر" كما نصت المواد من 01 إلى 07 من المرسوم 63-76 على اختصاص المحافظ العقاري إذ نصت المادة الأولى على أن " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيورها محافظ عقاري"<sup>4</sup>. فيعتبر المحافظ العقاري موظف إداري تابع لوزارة المالية<sup>5</sup>. وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة في ميدان تنظيم الملكية العقارية<sup>6</sup>.

و لقد حصرت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مهام المحافظ العقاري كالتالي:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- فحص العقود.

<sup>1</sup> - عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 44.

<sup>2</sup> - المادة 01 من المرسوم 63/76، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - انظر المادة 20 من الأمر 74/75 مصدر سابق.

<sup>4</sup> - انظر المرسوم 63/76 مصدر سابق.

<sup>5</sup> - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه (غير منشورة)، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2011-2012، ص 101-102.

<sup>6</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 15، نقلا عن مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى،

الديوان الوطني للإشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 55.

- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- التنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة العقارية التابعة لاختصاصه.
- وللمحافظ العقاري مهام أخرى فضلا عن المهام المذكورة أعلاه وتتمثل في تقييم العقارات المسوحة بناء على وثائق مسح الأراضي، تأسيس السجل العقاري، تسليم الدفتر العقاري، تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري، تحرير الشهادات العقارية<sup>1</sup>.
- 2- رئيس فرقة:** وهو منصب عالي مستحدث بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2019/05/16، ومن مهام رئيس الفرقة<sup>2</sup> :
- ضمان التنسيق بين مصالح المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي.
- متابعة عملية الرقمنة لتجسيد نزع مادية ووثائق أملاك الدولة والحفظ العقاري
- إنابة المحافظين العقاريين خلال فترات غيابهم
- حفظ وتسيير الأرشيف وتسليم المعلومات التي يحويها.
- 3- أقسام المحافظة العقارية:** تبعا لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 تتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام<sup>3</sup>، وهي قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، قسم تقييم العقارات المسوحة و يعين لكل قسم رئيس يسيره من بين الموظفين الذين يعملون في هذه المصلحة<sup>4</sup>.
- 1- **قسم الإيداع والمحاسبة:** وهو من أهم أقسام المحافظة العقارية ومن مهامه:
- مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 101.

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المشترك رقم 5899 المؤرخ في 2019/05/16 الذي يحدد المناصب للأسلاك الخاصة بإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

<sup>3</sup> - المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، الجريد الرسمية، عدد 38، صادر في 14 أوت 1991.

<sup>4</sup> - محمد لمين حمدي، مرجع سابق، ص ص 156-157.

- مسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.
- تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري.
- مسك سجل الإيداع.
- ب- قسم مسك السجل وتسليم المعلومات: ومن مهامه:
  - مسك السجل العقاري وضبطه.
  - حفظ الأرشيف.
  - جراء البحوث وتسليم المعلومات.
  - إعداد المستخرجات على الوثائق المشهرة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت
- ج- قسم تسجيل العقارات: يعد أهم قسم إذ يتعامل مع إدارة مسح الأراضي ، إذ يستقبل الوثائق المسحية، ويساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات المسح، يسلم شهادات التقييم المؤقت والدفاتر العقارية لأصحاب الشأن<sup>1</sup>.
- ثالثاً- مهام المحافظة العقارية: بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، نجد أن المشرع قد حصر مهام المحافظة العقارية ضمن أحكام المادة 16 منه على النحو التالي:
  - القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية.
  - إعداد ومسك السجل العقاري.
  - التأشير على الدفاتر العقارية.
  - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
  - تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها.
  - تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 214.

<sup>2</sup> - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65-91، مصدر سابق.

## المطلب الثاني:

## الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري

بعد الانتهاء من أعمال المسح تترجم النتائج في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك جملة من الأعمال القانونية بدءاً بالإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري والمتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات المسوحة، ثم إنشاء البطاقات العقارية وإعداد دفتر العقاري، وعليه سنتناول الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري في الفرع الأول، وتجسيد الترقيمات في الفرع الثاني.

## الفرع الأول:

## الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي التي تعتبر الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، يتم إيداع نسخة عن وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري ويشهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري ولإيداع الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، لتبدأ بعد ذلك عملية ترقيم العقارات المسوحة، وهذا ما سيتم شرحه على النحو التالي:

**أولاً- استلام وثائق مسح الأراضي:** بمجرد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح العام المودعة يقوم بفحصها من الناحيتين الكمية والنوعية ويمكنه رفض إيداعها إذا رأى نقصاً، فمن الناحية الكمية ذكرت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 السابقة الذكر أنواع الوثائق اللازم إيداعها بالمحافظة العقارية على سبيل الحصر وهي المخططات المسحية، سجل مسح الأراضي، بطاقات التحقيق العقاري وبطاقات العقارات.

ففي حلة نقص وثيقة من هذه الوثائق على المحافظ العقاري رفض إيداع الوثائق والامتناع عن تأسيس محضر تسليم، كما يتأكد المحافظ العقاري من توافق العدد الحقيقي للقطع المسوحة مع وثائق المودعة، وأما من الناحية النوعية فيجب أن تكون وثائق المسح محررة بصفة واضحة ودقيقة ومباشرة يمكن قراءتها بسهولة، ويجب أن تكون مطابقة للشروط المنصوص عليها قانوناً<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص ص 93-94.

يتم إثبات الإيداع بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري و يصرح فيه بتحديد تاريخ الإيداع ويحدد الأقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها<sup>1</sup>. وتشترط المادة التاسعة من نفس المرسوم أن " يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة محل إشهار واسع في أجل أقصاه (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا لتمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري<sup>2</sup>.

**ثانيا- ترقيم العقارات الممسوحة:** باستقراء نص المادة 11 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup> يتضح انه بمجرد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح، يشرع في عملية التقييم العقاري ومن يوم إمضاءه محضر التسليم يتم ترقيم العقارات الممسوحة على أساس وثائق المسح، واستنادا إلى المعلومات الموجودة في بطاقة العقار نموذج T10 المتضمنة لجميع المعلومات المتعلقة بالعقار من حيث الطبيعة القانونية والمساحة وحدود العقارات. تبين هذه الوثيقة الحالات التالية<sup>4</sup>:

- عقارات بسندات
- عقارات دون سندات لكنها محل حيازة.
- عقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح (مسجلة في حساب المجهول). وباختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية وطبيعتها، تختلف صور التقييم فقد يكون التقييم مؤقتا إذا لم يتوفر لدى صاحب العقار سندات إثبات أو كانت غير كافية، وقد يكون التقييم نهائيا إذا وجدت سندات إثبات الملكية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 08 من المرسوم 63/76 ، مصدر سابق.

- انظر الملحق رقم:05.

<sup>2</sup> - بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1، 2013-2014، ص12.

- انظر الملحق رقم: 06.

<sup>3</sup> - انظر المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 ، مصدر سابق.

<sup>4</sup> - انظر الملحق رقم: 03، 04.

<sup>5</sup> - طاهر بريك، مرجع سابق، ص65.

## الفرع الثاني:

## تجسيد الترقيمات

بناء على خصائص نظام الشهر العقاري العيني الذي يعتمد في ترتيب البطاقات على عناصر تعريف العقارات (الترتيب الطبوغرافي) وليس على الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص، يمكن للمحافظ العقاري فور تسلمه لوثائق المسح وإمضائه لمحضر الاستلام إن ينشأ مجموعة البطاقات العقارية الوارد ذكرها في المادة 13 من الأمر 74-75 المضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، والمادة 20 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم المكونة للسجل العقاري، وتسليم الوثائق التي تثبت حقوق الملاك على العقارات الممسوحة (شهادة الترقيم المؤقت والدفتر العقاري)<sup>1</sup>. وهذا ما سيتم شرحه على النحو التالي:

**أولاً- مسك البطاقات العقارية:** تنشأ مجموعة البطاقات العقارية المؤسسة بموجب المادة 13 من المرسوم 74/75، وهي إحدى مشتقات السجل العقاري لها أهمية كبيرة إذ تتيح للمتعاملين في المجال العقاري الاطلاع عليها عن طريق طلب معلومات حول العقار فيما يتعلق بالوضعية القانونية أو نطاقه الطبيعي، فهي بمثابة المرآة العاكسة لحقيقة العقار ووضعيته، وبذلك توفر الائتمان العقاري وتحقيق الاستقرار للملكية العقارية<sup>2</sup>.

حيث يتكون من صفحات ، يكون موضوع هذه الصفحات العقارات نفسها على شرط أن يكون لكل عقار صفحة خاصة به، تحتوي كل صفحة على البيانات الكاملة عن كافة الحقوق العينية سواء من حيث طبيعتها أو مدتها أو أسماء الأشخاص اللذين يستعملون هذه الحقوق، مثلاً إذا كان شخص واحد يملك عدة وحدات عقارات فإنه يفتح في السجل صفحة أو بطاقة خاصة بكل وحدة<sup>3</sup>. وعليه سنتطرق إلى إجراءات إعداد ومسك البطاقات العقارية ثم كيفية التأشير عليه:

**1- إجراءات إعداد ومسك البطاقات العقارية:** نصت المادة 13 من الامر 74/75 على مايلي " يجب على المعنيين إن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من طرف الموثق

<sup>1</sup> - الطاهر بريك ، مرجع سابق ، ص 67.

<sup>2</sup> - بلقاسم بواشري، مرجع سابق، ص ص 21-22.

<sup>3</sup> - معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، القاهرة، 1988 ، ص 43 .

أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط. ويرفق هذا الجدول بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار<sup>1</sup>. ولا بد أن يتضمن هذا الجدول<sup>2</sup>:

- وصف العقارات المعنية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.
- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

وبمجرد تمكين المحافظ العقاري من هذه الوثائق يبدأ في إنشاء مجموعة البطاقات العقارية والتي تتشكل من:

أ- **بطاقات قطع الأراضي نموذج BR1**: عرفت المادة 23 من المرسوم 63/76 بشكل غير مباشر بقولها "تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده"، إذ تنشأ هذه بطاقة بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، حيث يتم فرز وترتيب هذه الوثائق وإلحاقها بملف "ملفات القطع المسوحة في انتظار المعالجة"، ثم تؤخذ الملفات الخاصة بكل قسم من "ملفات القطع المسوحة في انتظار المعالجة" وتنشأ لها بطاقات خاصة<sup>3</sup>.

ب- **بطاقات العقارات الحضرية**: هي كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة وبمفهوم المخالفة تعتبر كل العقارات الأخرى عقارات ريفية، وتعد بطاقات حضرية لكل عقار حضري أو لكل جزء منه، ويعد هذا النوع حتى في حالة عدم خضوع المنطقة للمسح، إذ يستند في تعيين العقار في هذه الحالة إلى البلدية، واسم الشارع، والرقم، وتنقسم هذه البطاقات إلى قسمين<sup>4</sup>:

البطاقة العامة للعقار نموذج BR2 : تحدث عندما يكون العقار مبني يشمل أو لايشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للسكن الجماعي، التي يأشر عليها عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- طاهر بريك، مرجع سابق، ص 68.

<sup>2</sup>- انظر المادة 13 من الأمر 74/75، مصدر سابق.

<sup>3</sup>- الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 68.

<sup>4</sup>- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية،

قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 57.



- البطاقة الخاصة للملكية المشتركة نموذج BR3: تنشأ في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، وتكتب على هذه البطاقة جميع التأشيرات التي تهم الجزء المعني، كما إشارة إليه المادة 28 الفقرة 2 من المرسوم 63/76 السالف الذكر<sup>2</sup>.

ج- البطاقة الأبجدية BR10: يمك المحافظ العقاري هذه البطاقة حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة وتشمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك على الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين، بالإضافة إلى المراجع الخاصة ببطاقات العقارات، وتمكن هذه البطاقات من الاطلاع على المالك وعلى طبيعة ومحتوى العقارات بصفة سريعة<sup>3</sup>.

من خلال ما سبق يتضح أن المحافظ العقاري يمك العديد من البطاقات إلا أن والجدير بالذكر أن البطاقات المشكلة للسجل العقاري تقتصر فقط على بطاقات قطع الأراضي والبطاقات الحضرية، أما الأبجدية فهي نوع من البطاقات إلا أنها لا توضح الحقوق والأعباء الواقعة على العقار وإنما تستعمل في صدد طلب معلومات، إذ تسهل عملية البحث ومعرفة مالكي العقارات<sup>4</sup>.

ويجب على المحافظ العقاري أن يكون حريصا على تحيين ومراجعة وتدقيق بيانات البطاقات العقارية بصورة دورية، كي تكون مطابقة مع الواقع ومع وثائق المسح<sup>5</sup>.

وهو ما نص عليه المشرع في الماد 08 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>6</sup>، والمتمثلة في المخطط المساحي ومصفوفة المسح بالإضافة إلى بطاقات العقارات التي تشكل وثائق تلخيصية الناتجة عن عملية التحقيق العقاري، وتتمثل بطاقات العقارات في بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 وبطاقة العقار نموذج T10<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - بلقاسم بواشري، مرجع سابق، ص 26.

<sup>2</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 69.

<sup>3</sup> - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 56.

<sup>4</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 69.

<sup>5</sup> - محفوظ جقبوب، مرجع سابق، ص 19.

<sup>6</sup> - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 206.

<sup>7</sup> - انظر المادة 08 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، مصدر سابق.

والملاحظ أن البطاقات العقارية تتكون من قسمين، قسم العلوي وقسم سفلي يذكر فيه المحافظ العقاري جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بهذه العقارت ويعتمد في ذلك على الوثائق المقدمة من إدارة مسح الأراضي وأيضاً الجدول و السندات المقدمة من طرف أصحاب الحقوق<sup>1</sup>.

**2- التأشير على البطاقات العقارية:** على المحافظ العقاري عند التأشير على البطاقات العقارية أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الشهر ومراجعته، وان يشمل بالخصوص على البيانات المتعلقة بتاريخ تحرير العقود، و صدور القرارات القضائية أو الوثائق، ونوع التصرفات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية المحررة للوثيقة المشهورة والتمن أو التقدير أو المعدل، ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة في حالة تقييد الرهون العقارية<sup>2</sup>.

أما كيفية التأشير فبحسب المادة 33 من المرسوم 63/76 فيجب أن تكون على النحو التالي<sup>3</sup>:

- يؤشر بالحبر الأسود الذي لا يمحي على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة، باستثناء التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

- يجب أن يحرر التأشير بكيفية واضحة ومختصرة وتستعمل الأختام و الأرقام المؤرخة.
- يجب تجنب المحو أو الكشط حفاظاً على المظهر الخارجي للبطاقة
- يجب أن يوضع خط بالحبر الأحمر وبالمسطرة بعد كل إجراء.

مع الإشارة إلى أن الأغلاط التي يقع فيها أعوان المحافظة العقاري والتي يمكن معابنتها في التأشيرات على البطاقات العقارية بعد تقديم الدفتر العقاري، يمكن تصحيحها بمبادرة من المحافظ العقاري أو بطلب من الحائز للدفتر العقاري.

### ثانياً. تسليم الوثائق التي تشهد حقوق الملاك على العقارات الممسوحة

تسلم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة بعد إتمام جميع الإجراءات المذكورة سابقاً، وهذه الوثائق مقرونة بنوع الترقيم، فإذا كان الترقيم مؤقتاً يسلم شهادة الترقيم المؤقت وإذا كان الترقيم نهائياً يسلم له الدفتر العقاري ، وهذا بناء على طلب المعنيين.

<sup>1</sup> - الطاهر بريك/، مرجع سابق، ص 70.

<sup>2</sup> - مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 58.

<sup>3</sup> - انظر المادة 33 من المرسوم 63/76، مصدر سابق.

- 1- تسليم شهادة الترقيم المؤقت: لها شروط وإجراءات محددة يجب التقيد وتتمثل في<sup>1</sup>:
    - أن يكون الترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين.
    - يجب على صاحب الحق تقديم طلب لذلك.
    - كون شهادة الترقيم المؤقت لها آثار قانونية ، وجب تسجيلها بسجل الإيداع وتدون عليها عبارة شهادة ترقيم مؤقتة، وتكون مقابل رسم ثابت مقدر بـ 500 دينار جزائري، مقبل وصل من دفاتر الإيصالات.
    - يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية المعنية، إذ تدون عبارة شهادة ترقيم مؤقتة لمدة أربعة اشهر أو سنتين.
    - تحرر شهادة الترقيم المؤقت وتمضى وتختتم من طرف المحافظ العقاري، ثم تسلم للمعني.
  - 2- إعداد وتسليم الدفتر العقاري: الدفتر العقاري هو سند إداري يسلم إلى من حقه قائم ضمن وثائق المسح، وهو محدد بموجب نموذج خاص، بقرار صادر عن السيد وزير المالية بتاريخ 1977/05/27 يعبر عن الوضعية الحالية للعقارات<sup>2</sup>. تنتقل فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وهو ما نصت عليه المادة 18 من الأمر 74/75 السابق الذكر، كما نصت المادة 45 من 63/76 السابق الذكر مواصفات الدفتر العقاري وبياناته<sup>3</sup>، وعلى المحافظ العقاري أن يعده ضمن الآجال القانونية، ووفق الشكل الذي حدده القانون<sup>4</sup>.
- الدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد قانونا.

<sup>1</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 72.

- انظر الملحق رقم:

<sup>2</sup> - زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006/2007، ص 32.

<sup>3</sup> - انظر:

- المادة 18 من الأمر 74-75، مصدر سابق.

- المادة 45 من المرسوم 63/76 ، مصدر سابق.

-الملحق رقم 27.

<sup>4</sup> - انظر المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري. جريدة رسمية، العدد 20، الصادرة في 1977/03/09.

- يجب أن يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضح ومقروء بالحبر الأسود الذي لا يمحي وبياض يشطب عليه بحط والجداول مرقمة وموقعة
  - تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة حتى تكون عملية التأشير واضحة
  - يمنع التحشير وكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات.
  - لا بد أن تكون الكلمات و الأرقام المشطوبة عليها، وكذلك الإحالات مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعنيها و موافق عليها من قبل المحافظ العقاري، حتى تكون كل البيانات واضحة بعيدة عن اللبس والإبهام.
  - يجب أن يسطر الخط بالحبر بعد كل إجراء، وهذا لتفادي الإضافات والتزوير
  - يتعين على المحافظ العقاري أن يشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه،
  - ووضع خاتم المحافظة.
- بعد الانتهاء من إعداد الدفتر العقاري وضبطه، يحفظ على مستوى المحافظة العقارية على غاية حضور طالبه لاستلامه، ويكون التسليم شخصيا لصاحب العقار و في حالة تعدد أصحاب الحق على الشياح يجب أن يعينوا وكلا من بينهم لينتم الدفتر العقاري ويكون بموجب وكالة قانونية محرر من طرف الموثق، وخلاف ذلك يؤدي إلى حفظ الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية، وعند التسليم الفعلي يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "دفتر مسلم" وفي حالة تعدد أصحاب الحقوق يضاف إلى هذه العبارة اسم الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري<sup>1</sup>.
- وفي حالة اكتشاف أخطاء بالبطاقة العقارية يجوز للمحافظ العقاري التصحيح على البطاقات العقارية مستعملا حقه في التصحيح التلقائي للأخطاء والسهو الصادرة عن أعوانه طبقا لنص المادة 33 من المرسوم 63/76 و في هذه الحالة يوجه إنذار إلى حائز الدفتر من اجل إيداعه للتصحيح<sup>2</sup>.
- وقد يكتشف مالك العقار وجود خطأ في الدفتر العقاري بعد تسلمه فيقوم بتقديم طلب إلى المحافظ العقاري لتصحيح التأشيرات المكتوبة على البطاقة العقارية، وفي هذه الحالة على

<sup>1</sup> - انظر المادة 46 و 47 من المرسوم 63/76، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 127 .

المحافظ العقاري أن يطلب من المعني إيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة للتأكد منه، وفي حالة ما تبين له وجود خطأ يقوم بتصحيحه والتأشير على البطاقة العقارية، وإذا ظهر العكس يرفض الطلب ويبلغ قراره بالرفض إلى المعني بموجب رسالة موسى عليها مع طلب إشعار بالاستلام، وذلك في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

وفي حالة إشهار أي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي أو أي سند لا بد أن يصحبه الدفتر العقاري حتى يتمكن المحافظ العقاري من التأكد من بيانات العقار ومن شرط الشهر المسبق من جهة وحتى يتم ضبط بيانات الدفتر وفق التصرف أو الحكم المراد شهره من جهة أخرى<sup>2</sup>.

أما في حالة ضياع الدفتر العقاري أو إتلافه للمالك أن يحصل على دفتر آخر ويكون ذلك بموجب طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقار، يثبت من خلاله هويته، والمعلومات الخاصة بالعقار محل الدفتر الضائع أو التالف وتاريخ تسليمه له إن أمكن، وعليه يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من الطلب، وذلك بالرجوع إلى البطاقات العقارية للتأكد منها ثم يعد نسخة ثانية عن الدفتر و يَأْشُرُ بذلك على البطاقة العقارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 76.

<sup>2</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص ص 127-128.

<sup>3</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 76.

### خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة العميقة في هذا الفصل نستخلص أن المشرع الجزائري بهدف إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطويرها اصدر الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي يهدف إلى تبني نظام الشهر العيني والذي يهدف إلى ضبط حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى والمحافظة عليها وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية، وهذا النظام يعتمد على آليتين

الأولى مادية وتتمثل في عملية المسح الأراضي التي تتحقق من خلال مراحل تنطلق من الإعلان عن العملية المسح بقرار من الوالي المختص إقليميا ويتم إنشاء لجنة المسح والتي تتكون من عدة أعضاء يرأسها قاضي من مهامها النظر في الاعتراضات المقدمة بعد الانتهاء من العمل الميداني وإيداع الوثائق بمقر البلدية لمدة شهر.

وبعد الانتهاء من تكوين الأساس المادي للملكية العقارية تأتي الآلية الثانية والمتمثلة في تأسيس السجل العقاري، والتي تتم بإتباع مجموعة من الإجراءات، تنطلق من عملية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا عن طريق محضر الاستلام يكون محل شهر وعلى أساسها يقوم المحافظ العقاري بعملية ترقيم العقارات المسوح، ويتجسد هذا التقييم في منح أصحاب الحقوق وثائق تثبت ملكيتهم للعقارات المسوحة والمتمثلة في شهادة التقييم المؤقت، والدفتر العقاري.

## الفصل الثاني

منازعات الترقيم المؤقت والترقيم النهائي

عرف الترقيم العقاري بأنه تلك العملية التي يباشرها المحافظ العقاري مباشرة بعد إيداع وثائق المسح العام للأراضي لدى المحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس النتائج المستخلصة من عملية المسح والمترتبة عن عملية تحقيق عقاري ميداني الكاشفة للحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها، ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يقدمها أصحاب الحق إضافة إلى تصريحات ذوي الشأن أو المجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن وواقع الحال، والترقيم في السجل العقاري ينحصر على نوعين إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي.

وقد كفل المشرع الجزائري للأشخاص المتضررين من عملية الترقيم العقاري حق الطعن، سواء حضروا عملية المسح أو تغيبوا عنها وسجلت حقوقهم بعد ذلك باسم الغير، بناء على سندات وأوضاع يستندون إليها وتصلح أن تكون أساسا للبت في الحقوق لولا السبق في إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية. و هذا الطعن يختلف حسب نوع الترقيم (مؤقت أو نهائي)، فقد تكون المنازعة فيه أمام جهة القضاء العادي أو جهة القضاء الإداري وما يهمنا في بحثنا هذا هي المنازعات التي من اختصاص القضاء الإداري.

وعليه تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين على النحو التالي:

المبحث الاول: منازعات الترقيم المؤقت

المبحث الثاني: منازعات الترقيم النهائي.



## المبحث الأول:

## منازعات الترقيم المؤقت

قد تثار العديد من المنازعات حول هذا النوع من الترقيم لكونه، لا يتأسس على سندات رسمية في إثبات الملكية، وإنما يستند على الوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، سواء بسندات عرفية غير كافة لإثبات الملكية العقارية، أو عن طريق الحيازة الفعلية، ولهذا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول مفهوم الترقيم المؤقت، وفي المطلب الثاني طرق الطعن الترقيم المؤقت.

## المطلب الأول:

## حالات الترقيم المؤقت

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين حسب الأحوال وقد ترقم ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة بالنسبة للعقارات غير مطالب بها أثناء عمليات المسح، ولهذا ارتأينا تقسيم المطلب إلى ثلاث فروع على النحو التالي:

## الفرع الأول:

## الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

لقد نصت المادة 13 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على هذا النوع من الترقيم وحددت مدته بأربعة أشهر يبدأ سريانها ابتداء من يوم الترقيم، ويتعلق بالعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، وإنما يتمسكون بالحيازة هادئة والعنوية ومستمرة لمدة 15 سنة وهذا حسب المعلومات المستخلصة من التحقيق العقاري لفرقة المسح، كما يطبق هذا الترقيم أيضا على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل وكذلك المتحصلين على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم 1 .

<sup>1</sup> - انظر المواد: من 39 إلى 43 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، الجريدة الرسمية العدد 55.

والترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر يصبح نهائياً عند مرور مدة أربعة أشهر من يوم الترقيم في حالة عدم تقديم اعتراضات أو أن هذه الاعتراضات لم تكن مقبولة ورفضت من قبل المحافظ العقاري أو قد سحب<sup>1</sup>.

ويتم إثبات الحيابة في الترقيم المؤقت وفقاً للمادة 13 الفقرة الأولى المذكورة أعلاه بالوسائل التالية:

**أولاً- الحيابة الثابتة بسندات رسمية:** تتكون السندات الرسمية حسب التعليم رقم 4618، من مجموع العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المشار إليه أعلاه والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك. وإضافة المذكرة أن هذه الوثائق تشكل دليلاً على وجود حق الملكية وأنه لو حضر أصحابها في الميدان أثناء عملية المسح لاستفادوا طبقاً لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 من الترقيم النهائي وتسليم دفتر العقاري بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية<sup>2</sup>.

**1- شهادة الحيابة:** تعتبر محرر رسمي يثبت للحائز على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات التسجيل والإشهار وأنها لا ترقى إلى سند ملكية ولكن يمكن أن تكون سنداً قوياً لاكتساب الملكية عن طريق التقادم<sup>3</sup> وقد يثبت المالك الظاهر حيابته للعقار بموجبها كما ورد بنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري وقد نصت المادة 13 الفقرة 1 على أنه " يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

**2- العقود التوثيقية المشهورة:** وهي العقود التي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار، وتتعلق بتنازل عن حقوق ميراثيه أو حقوق عقارية غير مقدرة وهي الحالات التي

<sup>1</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 66.

<sup>2</sup> - انظر المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الموجهة إلى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة المسجلة في حساب المجهول

<sup>3</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الطبعة السادسة، 2009، الجزائر، ص

تعرضت لها المذكرة رقم 13256. التي اعتبرتها حالات غير دقيقة، وجاء في ذات المذكرة انه في حالة مواجهة المحافظ العقاري لمثل هذه الحالات، فيجب عليه تحديد هذه الحقوق العقارية المشاعة بناء على تحقيق وإذا لم يتأكد له أن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم، فإنه يعتمد على الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر ويعتبر هذه الوثائق قرينة على أن المالك الظاهر يحوز العقار لمدة تفوق خمسة عشر سنة<sup>2</sup>

**3- الأحكام القضائية:** تعد الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية، في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية<sup>3</sup>، إذ انه يظهر من خلال الحكم القضائي بان العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم، وان تاريخ هذا الحكم يسبق الترقيم بخمسة عشر سنة، في هذه الحالة يستخلص المحافظ العقاري بان المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم، وان هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم ومقدرة بخمسة عشرة سنة<sup>4</sup>.

**ثانيا- إثبات الحيابة بسندات عرفية ثابتة التاريخ:** يعتمد عليها في الترقيم المؤقت لإثبات مدة الحيابة القانونية التي تؤدي لاكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار بموجب سند عرفي ثابت التاريخ بعد 1970/12/31.

وتعد عقودا عرفية ذات تاريخ ثابت طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني في الحالات التالية:

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص
- من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء
- من يوم تسجيله على وفقا لنص المادة 89 من المرسوم رقم 63-76

<sup>1</sup> انظر المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 18/05/1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63-76..

<sup>2</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 125.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 55.

<sup>4</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 126.

<sup>5</sup> - مرجع نفسه، ص 126.

## الفرع الثاني:

## الترقيم المؤقت لمدة سنتين

ترقم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين (02) عندما لا يكون للمالك الظاهر سندات إثبات كافية<sup>1</sup>. و يصبح هذا الترقيم نهائياً عند انتهاء مدة سنتين إلا إذا وردت للمحافظ العقاري اعتراضات في غضون السنتين، وللمحافظ العقاري إن يسحب الترقيم بعد ورود معلومات مؤكدة بوجود تنازع في الحيازة الظاهرة، وعند ظهور المالك الحقيقي<sup>2</sup>.

ويعتبر هذا الترقيم من اضعف حالات الترقيم العقاري التي يترتب عنها التملك للأموال العقارية الممسوحة، لما تفنقر إليه وثائق مسح الأراضي من أدلة ثبوتية تفيد على يقين بان العقار أو الحق العيني العقاري غير تابع لأي شخص بسند مقبول قانوناً، ويكفي تواجد شخص ما شاغل للملك العقاري في أن يطالب من أعوان مسح الأراضي بتسجيله باسمه ويصرح ضمن وثائق المسح انه شاغل دون سند<sup>3</sup>.

ولا يمكن للمحافظ أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويكون أمام حالتين:

**أولاً- حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات:** يمكن حيازة سندات عقارية ولو غير كافية في بعض الحالات من الأخذ بعين الاعتبار عناصر المعلومات المحتواة فيها، وعند الاقتضاء، اعتبار طلب الترقيم في السجل مؤسس، يتعلق الأمر بالعقود العرفية المتعلقة باقتناء لحقوق عقارية، أو تبادل أو قسمة يتضمن البعض منهم تاريخ ثابت. إلا انه كان بعد تاريخ 1970/12/31، والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق، قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها ويتعين التحقق من التاريخ الثابت أو ذلك الذي يمكن استنتاجه بعد الفحص بعناية وانتباه، سابق فعلاً لتاريخ مرور فرقة المسح<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 14 مرسوم رقم 76-63 السالف الذكر.

<sup>2</sup> - نوال جديلي، مرجع سابق، ص 91.

- انظر الملحق رقم: 03.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 137.

<sup>4</sup> - التعلية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04.

ثانياً- حيازة عقار بدون سند: يمكن ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا استنادا إلى الحيازة فقط دون أن تكون مدعمة ومعززة بسندات تثبتها، أي يمكن الاعتماد على أحكام الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 808 من القانون المدني وما بعدها 1.

### الفرع الثالث:

#### الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر سنة

قد يتعرض العديد من المساحين عند إجراء عملية المسح على الميدان لغياب تام لملاك العقارات وهذا ما يصعب عليهم معرفة ملاك هذه العقارات، وتحديد سندات ملكيتها، وهذا ما يجعل عملية المسح صعبة في مثل هذه الأحوال 2.

وتجدر الإشارة إلى أن العقارات التي لم يتبين أصحابها في الميدان اثر عملية المسح يتم تسجيلها ضمن وثائق المسح تحت عبارة "مجهول" وتعتبر ملكية مفترضة للدولة، ترقم باسمها بعد مضي مدة سنتين إذا لم يظهر صاحبها طالبا إعادة النظر في ترقيمها باسمه 3.

ويرجع سبب تسجيل العقارات في حساب المجهول لنقص في الإعلام وعدم الوعي لدي المواطنين بأهمية هذه الأعمال وهذا لمرافقة فرق المسح في أعماله وتسهيل عليها المهمة، ولظروف الأمنية التي كانت تعيشها البلاد.

ولتفادي الخلافات الإدارية و سوء التطبيق الإداري بخصوص التكفل بملفات الأملاك العقارية المرقمة باسم "مجهول" وما يترتب عليه من خطورة الوضع الاجتماعي والاقتصادي وما يترتب عنه من آثار قد تمس بمصداقية الأعمال والتصرفات الإدارية ولوضع حد لتفاقم قاعدة "المجهول" في الترقيم العقاري، صدر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لمسح مذكرتي عمل الأولى بتاريخ 2003/05/03 تحت رقم 2421 موجهة إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والسادة مدراء الحفظ العقاري والسادة مدراء أملاك الدولة تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول اثر بلوغ حالة الترقيم العقاري باسم مجهول عدد كبير من الملفات الممسوحة بشكل مقلق والثاني تحت رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04 تبين كيفية التعامل مع الملفات المعنية المرقمة باسم " مجهول" 4

<sup>1</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 127.

<sup>2</sup> - حديلي نوال، مرجع سابق، ص 92.

<sup>3</sup> - انظر الملحق رقم: 04.

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 139-140.

وقد تم إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75 بموجب القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لعام 2015، وبالتحديد في المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه والتي نصت والتي نصت صراحة إن كل عقار لم يطالب به إنشاء عملية المسح ترقيم ترقيا نهائيا لفائدة الدولة<sup>1</sup>. ولقد نصت المادة 89 من القانون 11-17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 تعديلا المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 وصار محتوى المادة 23 مكرر المعدلة تشير إلى انه في حالة ما إذا لم يتبين أي شخص يطالب بعقار ما اثر عملية مسح الأراضي في الميدان أمام أعوان المسح وكذلك إذا لم يتبين على يقين لهؤلاء الأعوان على تحديد الشخص المالك للعقار أو حائزه لفائدة شخص ما، يسجل العقار التابع للخواص في حساب ما يسمى " حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم هذا العقار ترقيا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية دائرة الاختصاص الإداري<sup>2</sup>.

وقد ميزت المادة 23 مكرر المذكورة أعلاه بين الحائز لسندات ملكية رسمي مشهورة لهم طلب تسوية خلال 15 سنة على أن لا تكون البطاقة العقارية مثقلة بدعاوى قضائية، حيث يتم ترقيم العقار بصفة نهائية،

وبين الحائز لسندات غير مشهورة أو على أساس الحياة العقارية، فإذا تبين للمحافظ العقاري من خلال التحقيق الإداري أن العقار تابع للشخص الذي طلب تسويته، يقوم بترقيم العقار ترقيا مؤقتا لمدة سنتين من تاريخ إيداع طلب التسوية.

<sup>1</sup>- كريم صياد، " فعاليات ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52، ديسمبر 2019، تيزي وزو، ص 157.

<sup>2</sup>- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 234.

### المطلب الثاني:

#### الطعن في الترقيم العقاري المؤقت

أجاز المشرع الجزائري لكل متضرر من عملية الترقيم العقاري المؤقت الطعن فيه، ويكون هذا الطعن وفقا لإجراءات حددها المشرع والتي قد تكون بتقديم اعتراض أمام المحافظ العقاري، أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة في حالة فشل تسوية الاعتراض.

#### الفرع الأول:

##### إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري

هنا نفرق بين إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة أشخاص طبيعيين وإجراءات الترقيم المؤقت لفائدة الدولة (العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح) أولاً- إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة أشخاص طبيعيين:

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة مؤقتا طبقا للمادتين 12 و 13 من المرسوم 63-76 أعلاه قد يحصل احتجاج واعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم للعقار. وفي ذلك نصت المادة 15 بان كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال مهلة 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري والى الطرف الخصم الذي سجل العقار الممسوح باسمه 14 .

وبعد تسجيل الاعتراض، يقوم المحافظ العقاري الذي منحه المشرع الجزائري سلطة مصالح الأطراف باستدعائهم كتابيا مع الإشعار بالاستلام، ويضع نسخة من الاستدعاء بملف القطعة المعنية، وبعد نهاية الصلح يخلص المحافظ العقاري إلى إحدى النتيجتين إما أن تكون حالة الصلح مثمرة أو غير مثمرة<sup>2</sup>.

**1- محاولة الصلح المثمرة:** في حالة توصل الأطراف إلى حل ينهي الخلاف يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر صلح طبقا لإحكام المادة 15 الفقرة 02 من المرسوم 63-76 يدون فيه الاتفاق الذي توصل إليه الأطراف، ويكون ذو قوة إلزامية، وتشهر العناصر المستخلصة منه في

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 176.

<sup>2</sup> - طاهر بريك، مرجع سابق، ص 107-108.

السجل العقاري، وتبقى الترقيمات مؤقتة على حالتها إلى غاية انتهاء مدتها القانونية رغم اتفاق الأطراف، إذ يحتمل تقديم اعتراضات أخرى من طرف أشخاص آخرين بشأن نفس الترقيم 1.

2- **محاولة صلح غير مثمرة:** إذا كانت محاولة الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، وتكون للكرف المدعي مهلة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة<sup>2</sup>.

ويجب على المدعي أن يشهر الدعوى القضائية في نفس المهلة، وفي حالة عدم شهرها خلال الأجل القانونية فإن المعارضة تعتبر كأنها لم تكن أصلا ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار المعني دون تأخير، أما إذا كان العكس أي تم شهرها في مهلة 06 أشهر في هذه الحالة يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية إلى ملف قضايا المنازعات وينتظر صدور حكم قضائي نهائي طبقا للمادة 16 من المرسوم 76-63، وعند صدور الحكم أو القرار القضائي النهائي يحول الملف من ملف قضايا منازعات إلى ملف الترقيم المؤقت أو النهائي حسب الحالة<sup>3</sup>.

وفي حالة تغيب الأطراف عن جلسة الصلح يوجه المحافظ العقاري ثلاثة استدعاءات متوالية إن لم تكن هناك استجابة يقوم بتحرير محضر عدم الصلح، وتتبع بعد ذلك نفس إجراءات حالة محاولة الصلح الفاشلة وما يترتب عليه من لجوء للقضاء<sup>4</sup>.

**ثانيا- إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الدولة (العقارات المسجلة في حساب المجهول):** نظرا لكثرة الملاك العقارية التي لا مالك لها، والتي رقت ترقيمًا مؤقتًا مدة سنتين لفائدة الدولة، وفي سبيل إيجاد حل لهذا الإشكال عمدت المديرية العام للأملاك الوطنية إلى تسوية هذه الوضعية من خلال<sup>5</sup>:

<sup>1</sup> - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 100.

- انظر الملحق رقم: 17.

<sup>2</sup> - مجيد مخلوفي، مرجع سابق، ص 178.

- انظر الملحق رقم 18.

<sup>3</sup> - طاهر بريك، مرجع سابق، ص 110.

<sup>4</sup> - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص ص 100-101.

<sup>5</sup> - انظر الملحق رقم : 13، 14، 15، و16.



1- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003: جاءت هذه المذكرة بعد التعلية رقم 16 والتي اقتصرت على العقارات المسوحة المسجلة في حساب المجهول والتي يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهورة، فبينت هذه المذكرة كيفية تسوية وضعيتها، إذ يتقدم المعني بطلب تسوي لدى المحافظة العقارية، ويتأكد المحافظ العقاري من أن السند المحتج به مشهر فعلا، وان العقار مسجل في حساب المجهول وهذا بالرجوع إلى بطاقة العقار وتحديد العقار من خلال المخطط المساحي المودع بالمحافظة العقارية، أما في حالة تغير الطبيعة المادية للعقار، وجب على مديرية مسح الأراضي إعداد وثيقة محضر تحديد الحدود ووثيقة القياس وإرسالها إلى المحافظة العقارية بموجب جدول إرسال يتضمن هاتين الوثيقتين إضافة إلى بطاقة العقار (T10) ومصفوفة المسح، وبعد انتهاء جميع هذه الإجراءات يرقم العقار لفائدة المعني ترقيميا نهائيا<sup>1</sup>.

2- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004: تتعلق بعقارات واقعة في مناطق مسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، شددت فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات، وقدمت مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها ابتداء من توجيه طلب إلى مدير الحفظ العقاري، الذي يقيد في سجل خاص مرقم ومؤشر في صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلا بذلك، ويراسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي خلال 08 أيام من تاريخ استلامه للطلب، لإبداء رأيهما صراحة حول الوضعية القانونية للعقار، على أن يكون ردهما خلال 45 يوما من تاريخ مراسلتها بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجباريا لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق وللحفاظ الرد بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت<sup>2</sup>.

3- المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015: لقد أشار هذه المادة إلى أن العقار يرقم نهائيا باسم الدولة، في حالة عدم المطالبة به وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فان المحافظ العقاري مؤهلا في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي

<sup>1</sup> - كريم صياد، مرجع سابق، ص 161.

<sup>2</sup> - انظر التعلية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- انظر الملحق رقم: 12، 13، 14 و 15.

لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفاظ العقاري والمحافظه العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بتقييم الملك المطالب به باسم مالكة<sup>1</sup>.

إن المادة الجديدة قد ضيقت من طرق تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول. كما أن نص المادة 23 مكرر الجديدة، تتعارض مع نص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63، التي تؤكد بأن ه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء فحين أن المادة 23 مكرر أجازت تدخل المحافظ العقاري في أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، للقيام بإعادة النظر في التقييم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء<sup>2</sup>.

**4- المذكرة رقم 4060 المؤرخ في 2018/04/05:** جمعت هذه المذكرة بين الإجراءات التي جاءت بها المذكرتين رقم 2421 و 4618 وتضمنت التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح" والتي أحدثتها المادة 89 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 إذ أدخلت تعديل على المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المذكور سالفًا وأصبح محتوى المادة 23 مكرر المعدلة تشير إلى انه في حالة ما إذا لم يتبين أي شخص يطالب بعقار ما اثر عملية مسح الأراضي في الميدان أمام أعوان مصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وكذلك إذا لم يتبين على يقين لهؤلاء الأعوان من تحديد الشخص المالك للعقار أو حائزه لفائدة شخص ما، يسجل العقار التابع للخواص في حساب يسمى "حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال عملية مسح الأراضي" ويرقم هذا العقار ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية دائرة الاختصاص الإداري، ولتسوية هذه الوضعية نميز بين وضعيتين:

**أ- حالة المطالب على أساس سند ملكية مشهر:** يقوم المحافظ العقاري بمجرد تلقيه لطلب التسوية بإجراء تحقيق إدارية على مستواه للتأكد أولاً مما إذا كان العقار موضوع الطلب لم يكن محل دعوى قضائية ويتأكد من ذلك من خلال إشهار عريضة افتتاح الدعوى تفيد وجود خصومة قضائية بشأن هذا العقار من عدمه، وفي حلة تأكده من وجود منازعة قضائية يمتنع

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

<sup>2</sup> - كريم صياد، مرجع سابق، ص 163.

عن كل إجراء للتحقيق الإداري، وفي حالة عدم وجود منازعة قضائية يقوم بإجراء تحقيق إداري مع مديرية أملاك الدولة للتأكد من الطبيعة القانونية للعقار خواص أو ملك دولة، وكذا إجراء تحقيق ميداني مع مديرية مسح الأراضي للتأكد من مطابقة العقار محل العقد الرسمي المشهر مع العقار محل المطالبة، وإذا تبين للمحافظ العقاري من خلال التحقيق الإداري الذي قام به أن طلب الشخص مؤسس قانوناً استجابة له ويعيد تسجيل العقار لفائدة طالبه ترقيماً نهائياً ويمكنه من دفتر العقاري 1 .

#### ب- حالة المطالب على أساس سند ملكية غير مشهر:

يحق لكل شخص يحوز على أملاك عقارية بموجب سندات غير مشهورة، استناداً لأحكام المادة 89 السالفة الذكر، تقديم طلب التسوية في غضون سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، إذ يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين متى كانت نتيجة التحقيق ايجابية، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، أما في الحالة العكسية فيتم رفض طلب التسوية<sup>2</sup>. وما على المدعي إلا اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.

#### الفرع الثاني:

##### إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت أمام الجهات القضائية

لم يحدد المرسوم الجهة القضائية المختصة (القضاء العادي أم القضاء الإداري) الأمر الذي كان محل جدل إلى غاية صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد إذ كان الاختصاص القضائي يسند إلى القضاء العادي في حالة ما كان أطراف الدعوى أشخاص القانون الخاص، وترفع الدعوى من المعترض على الترقيم ضد الشخص الذي رقم العقار لفائدته<sup>3</sup>.

هذا ما نستشفه من نص المادة 510 التي جاء فيها ما يلي: « ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائم بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ». من خلال استقراءنا لنص المادة السالفة الذكر، نجد أن القضاء العادي هو المختص بالنظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت وتحديد القسم العقاري منها، إلا أنها أوردت شرطاً بخصوص

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 236.

<sup>2</sup> - كريم صياد، مرجع سابق، ص 162.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133.

طبيعة الأشخاص المتنازعة، إذ يختص القسم العقاري في منازعات الترقيم المؤقت التي يكون أطرافها خاضعين للقانون الخاص<sup>1</sup>.

ويكون أمام القضاء الإداري إذا كان احد أطراف الدعوى يحكمه القانون العام، حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

كما يجب أن ترفع خلال 06 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح، ووفقا للقواعد المعروفة في رفع الدعاوى القضائية خاصة المواد 13، 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للقضايا المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول فتتظر فيها المحكمة الإدارية إذ ترفع ضد قرار رفض التسوية الصادر عن مديرية الحفظ العقاري، وترفع الدعوى خلال 04 أشهر طبقا لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. والمحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وهذا ما أكدته المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتخضع الإجراءات المتعلقة برفع الدعاوى القضائية وكيفية الحكم فيها إلى جملة إجراءات محددة بموجب التشريع المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومن بين الأحكام الإجرائية والشكلية التي قررها المشرع في القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية انه لا يجوز لأي شخص في شروط قبول الدعوى التقاضي ما لم تكن له صفة أو له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ويثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه، وترفع الدعوى بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد نسخ يساوي عدد الأطراف ويجب احترام اجل عشرين يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة، وقد يمدد إلى ثلاثة أشهر إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيم بالخارج<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - كريم صياد، مرجع سابق، ص 163.

<sup>2</sup> - سليمة صيفاوي، ص 199.

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 78.

## المبحث الثاني:

### منازعات الترقيم النهائي

قبل الخوض في المنازعات التي قد تثار بشأن الترقيم النهائي لابد من التطرق أولاً إلى مفهوم هذا الترقيم من خلال تعريفه و بيان الأسس التي يقوم عليها والطبيعة القانونية للدفتر العقاري والذي يعتبر النتيجة الحتمية للترقيم النهائي ولهذا تم تقسيم المبحث إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول مفهوم الترقيم النهائي، أما المطلب الثاني الطعن في الترقيم النهائي.

### المطلب الأول:

#### الترقيم النهائي وعلاقته بالدفتر العقاري

يعتبر الترقيم النهائي للأحكام العقارية والحقوق العقارية العينية من أقوى حالات الترقيم العقاري بالسجل العقاري لما يكسبه لصاحبه من قوة الحق الذي يحمله هذا الترقيم والذي يشكل بينة قوية على ملكيته له<sup>1</sup>. ومن هذا المنطلق ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع تناولنا في الفرع الأول تعريف الترقيم النهائي وفي الفرع الثاني أسس الترقيم النهائي، والطبيعة القانونية الدفتر العقاري في الفرع الثالث.

### الفرع الأول:

#### تعريف الترقيم النهائي

لقد نصت على هذه الحالة المادة 12 من المرسوم رقم 76-67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما يلي " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود، أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. وينقل المحافظ العقاري تلقائياً، عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي تنقض مدة صلاحيتها".

من خلال هذا النص يشرع المحافظ العقاري بعد الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح بإعطاء مراجع الترقيم النهائي للعقارات المسوحة التي يحوز أصحابها سندات لها حجة قانونية في مجال الملكية العقارية، ويسلمهم على اثر ذلك سندات ملكية مثبتة لتلك الحقوق، والمتمثلة في الدفتر العقاري، وذلك دون انتظار مرور أي اجل تقدم خلاله معارضات على الترقيم، وبناء

<sup>1</sup> - - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 134..

على ذلك فان سلطة المحافظ العقارية مقيدة في هذه الحالة، بحيث لا يبقى للمعترضين سوى اللجوء إلى القضاء لتقضى هذه الحقوق طبقا للنص المادة 16 من المرسوم 76-163 .

### الفرع الثاني:

#### أسس الترقيم النهائي

يتم الترقيم النهائي بموجب السندات التالية:

**أولاً- السندات الرسمية:** وهي التي يطلق عليها ما يسمى بأدلة الإثبات ذات القوة المطلقة، وهذا النوع من العقود نصت عليه المادة 324 من القانون المدني "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للإشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"<sup>2</sup>. ونخص بالذكر العقود المتعلقة بالملكية العقارية، وقد تكون مشهورة أو غير مشهورة.

**1- السندات الرسمية المشهورة:** وهي السندات المتعلقة بحق الملكية العقارية المستوفية لشروط الرسمية والإشهار وتخرج من هذه الطائفة العقود الرسمية المشهورة التي لم توضح فيها بدقة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار والتي تدخل ضمن طائفة حالات الترقيم المؤقت المشار إليه سابقا<sup>3</sup>.

**2- السندات الرسمية غير مشهورة:** وهي المحررات التي لم يتم شهر إلا أن المشرع اخص الحقوق المثبتة فيها بحماية، باعتبارها محررات ناقلة للملكية وتتمثل في:

**أ- الأحكام القضائية:** وهي تلك الأحكام والقرارات الصادرة عن جهات القضائية بمناسبة النظر في منازعات عقارية متعلقة بثنيت ملكية عقارية او نقلها شرط ان تكون نهائية بمعنى حائزة لقوة الشيء المقضي فيه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بلقاسم بواشري، مرجع سابق، ص14.

<sup>2</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2009، ص57.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 130.

- انظر الملحق رقم: 10.

<sup>4</sup> - كريم صياد، مرجع سابق، ص 159، نقلا عن: عبد الرزاق موسوني، " الترقيم العقاري وطرق اثبات الملكية الخاصة في الجزائر"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر يومي 27-28 افريل 2011، كلية الحقوق، جامعة باتنة، ص04.

ب- العقود التوثيقية غير مشهورة: من بين السندات التي يمكن إدراجها ضمن هذه الطائفة عقد القسمة الذي لم يكن قبل صدور الأمر رقم 75-74 وجوبي الشهر وإنما كان شهره اختياريا والذي يعتبر عقدا رسميا ناقلا للملكية العقارية وبالتالي فهو مقبول كأساس يعتمد عليه لترقيم العقار ترقيميا نهائيا<sup>1</sup>.

ثانيا- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971: تعتبر سندات عقارية ذات حجية قانونية العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا بمفهوم المادة 328 من القانون المدني قبل أول يناير 1971.

وقد أكدت المذكرة رقم 6124 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 1995/12/17 على أن طرق إثبات العقود العرفية الثابتة التاريخ تنحصر في أربع وهي:  
- تاريخ تسجيله - تاريخ ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام - تاريخ التأشير عليه على يد ضابط عام مختص - تاريخ وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء ، وأكدت المذكرة انه في الحالات الثالثة الأولى يمكن للمحافظ العقاري التأكد منها بمجرد الاطلاع على الوثائق المذكورة، أما في الحالة الرابعة فان الأمر ليس من اختصاص المحافظ العقاري بل من اختصاص القضاء<sup>2</sup>.

كما يعد الترقيم نهائيا أيضا إذا انقضت مدة الترقيم المؤقت في حالة عدم تسجيل أي اعتراض ضمن الآجال المنصوص عليها، وفي الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير بحكم عدم تأسيس الاعتراض<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث:

#### الطبيعة القانونية للدفتري العقاري

مما سبق فان الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة يكون مرتبطا بحالة الملكيات العقارية المثبتة بسندات ملكية مقبولة قانونا، ويسلم عند الترقيم النهائي دفتري عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية او أشخاص اعتبارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 130.

<sup>2</sup>- حمدي باشا، مرجع سابق، ص 19.

<sup>3</sup>- محفوظ جقبوب، مرجع سابق، ص 16.

<sup>4</sup>- نوال جديلي، مرجع سابق، ص 89.

ولقد تباين رأي الفقهاء حول طبيعة الدفتر العقاري فيما إذا كان قرارا إداريا أم لا، إذ يوجد فريقين فريق يقر بان الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري، وفريق ينكر هذا الوصف.

**أولاً- الدفتر العقاري قرار إداري:** يعرف القرار الإداري "بأنه العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث اثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"<sup>1</sup>. وعليه فان القرار الإداري يتميز بخصائص أساسية وهي:

- القرار الإداري تصرف قانوني.

- القرار الإداري صادر عن مرفق عام.

- القرار الإداري صادر عن إرادة منفردة

- القرار الإداري يترتب آثار قانونية

هذه الخصائص إذا ما أسقطت على الدفتر العقاري نقول أنها خصائص تتوافر في الدفتر العقاري، بحيث ألزم المشرع الإدارة وبإرادتها المنفردة ضرورة إعداد وتسليم دفتر عقاري للمعني أو لوكيله حسب نص المادة 18 من الأمر رقم 74-75، كما بينت المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 مواصفات الدفتر العقاري وكيفية التأشير عليه، يضاف إلى هذا النص القرار المؤرخ في 1976/05/27 الذي يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

وعليه فالدفتر العقاري ينطبق عليه خصائص القرار الإداري فهو تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا، صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية وبإرادة منفردة، ويرتب اثر قانوني يتعلق بحق الملكية<sup>3</sup>.

**ثانياً- الدفتر العقاري شهادة إدارية:** هناك من يرى بان الدفتر العقاري ليس قرار إداري وحجتهم في ذلك أن الدفتر العقاري دوره كاشف للمراكز القانونية ولا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، كما انه ليس بعمل انفرادي بل تتدخل في وجوده عدة جهات إدارية، وحين يوقع عليه المحافظ العقاري فان عمله يقتصر على الإشهاد بالمطابقتة للبطاقة العقارية، فهو مجرد شهادة إدارية، وما يعاب على هذا الرأي أن الدفتر العقاري قد يكون أحيانا مؤسسا للحق ذاته كالحائز الذي له حق الحصول على دفتر عقاري يمكنه من إثبات ملكيته، وبالتالي

<sup>1</sup> - محمد صغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابه، دون سنة نشر، ص 8.

<sup>2</sup> - جميلة جبار، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مجلة الفقه والقانون العدد 27، جمعة خميس مليانة، يناير

2015، ص 21.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 131.



يكون هذا الأخير منشأ للحق بعد أن يتحول الحائز إلى مالك<sup>1</sup>. وبصفة عامة يمكن القول أن الدفتر العقاري قرار إداري لأنه صادر عن هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية، كما أن الإجراءات التي تتم بهدف الحصول عليه تعد قرارات إدارية بالإضافة إلى الآثار المترتبة عن صدوره، فهو طبقاً لنظام الشهر العيني يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية طبقاً لنص المادة 19 من الأمر 75/74 السابق الذكر<sup>2</sup>، ولقد استقر القضاء على أن الدفتر العقاري هو قرار إداري من خلال العديد من قراراتها وهو ما يستنتج من قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2011/07/14 الذي أكد على أنه "لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري"<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني:

#### الطعن بإلغاء الترقيم النهائي

بالرجوع إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 فإنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13 و14 من المرسوم إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لقرارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للقرارات المرقمة مؤقتاً لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الآجال المذكورة دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيماً نهائياً<sup>4</sup> وان الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري يترتب عنه إعداد الدفتر العقاري والذي نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 والتي جاء فيها "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهاد في السجل العقاري، والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية".

فالدفتر العقاري يعد سنداً لإثبات الملكية وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28، المجلة القضائية رقم 2001 عدد 01 صفحة 249 "أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر

<sup>1</sup> - جميلة جبار، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 80.

<sup>3</sup> - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 201.

<sup>4</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 133.

قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون.

ومن الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد اخطئوا في تطبيق القانون".

وقد منح المشرع الجزائري لكل متضرر من ترقيم سيء النية، أو لوجود خطأ، إمكانية الطعن في الدفتر العقاري وطلب إلغاءه أو تعديل مضمونه أمام القضاء الإداري باعتبار قرار الشهر وتسليم الدفتر العقاري قرار إداري وفقاً لنص المادة 24 من الأمر 74/75 والمادة 16 من المرسوم 63/67 السالفة الذكر<sup>1</sup>.

وفي هذا المعنى قضت المحكمة العليا في قرار لها رقم بتاريخ 2005/02/28 منشور في مجلة المحكمة العليا عدد 1 لسنة 2005 صفحة 333 " لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائياً"<sup>2</sup>. ولهذا تم تقسيم المطلب إلى ثلاث فروع تناولنا في الفرع الأول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وفي الثاني إجراءات الطعن في الترقيم النهائي والثالث الجهة القضائية المختصة.

### الفرع الأول:

#### الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم النهائي

طرح إشكال في الحياة العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري فذهب البعض إلى القول بأن القضاء العادي والمتمثل في القاضي العقاري هو صاحب الولاية في النظر في تلك الدعوى، مؤسسين في ذلك على أن الطعن ينصب على الحقوق العقارية التي يكرسها الدفتر العقاري، إلا أن الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة حول الاختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري على أساس أن الدفتر العقاري يشكل قرار إداري صادر عن جهة إدارية والمتمثلة في المحافظة العقارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 315.

<sup>2</sup> - يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 55.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، سنة 2008، الجزائر، ص 46.

وبالرجوع لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، وتفصل في أول درجة بحكم قبل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، كما تضيف المادة 801 من هذا القانون أن المحاكم الإدارية تختص بالنظر في:

- دعاوى الفاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدة، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.
- دعاوى القضاء الكامل.
- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

وبناء على ما سبق فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية يكون أمام المحاكم الإدارية<sup>1</sup>.

صفة التمثيل القضائي: تثير صفة التقاضي إشكال حقيقي كان مرده التناقض الواضح بين النصوص التشريعية السارية المفعول في البداية وعند اعتراف المشرع بنظام الشهر العيني أكد المرسوم رقم 63/76 وبموجب المادة 111 منه على أن صفة التمثيل المحافظة العقارية تثبت للوالي المختص إقليمياً حيث تنص على " تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس المصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار، تطبيقاً لنص المادة 24 من الأمر 74/75...<sup>2</sup>، غير أنه وبصدور القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، أصبحت صفة التمثيل القضائي تقتصر على المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري بالنسبة للدعاوى أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، ومديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر الملحق رقم: 20.

<sup>2</sup> - جميلة جبار، مرجع سابق، ص 28.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 77.

وعليه ترفع الدعوى من صاحب المصلحة ضد وزير المالية ممثلاً بتفويض من قبل مدير الحفظ العقاري تبعا لطبيعة هذه المصلحة التي تعتبر من مصالح الخارجية لمصالح الوزارة وليست لها شخصية معنوية، على اعتبار أنها مديرية من المديريات التابعة لوزارة التي تعتبر سلطة مركزية وهي من يتمتع بالشخصية المعنوية لا المديريات التابعة لها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### إجراءات الطعن في الترقيم النهائي

لقد اوجب المشرع الجزائري في إجراءات الطعن في الترقيم النهائي فضلا عن الشروط العامة لرفع الدعوى المتمثلة في الصفة والمصلحة ورفع عريضة افتتاح دعوى قضائية طبقا لأحكام المواد 13 و 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، شروطا خاصة بالدعوى، بالإضافة إلى توافر الأسباب المؤدية إلى إلغاء الترقيم النهائي.

#### أولا- الشروط الخاصة لرفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

**1- شهر الدعوى القضائية:** لم يعرف المشرع الجزائري قبل صدور القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي نص تشريعي يوجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية الواردة على الأملاك العقارية وحقوق عينية عقارية بالمحافظة العقارية، وكانت الأحكام والقرارات القضائية متضاربة بخصوص الأخذ بفكرة وجوب قيد الدعوى القضائية للإشهار العقاري<sup>2</sup>، فانقسم القضاء إلى اتجاهين:

**أ- الاتجاه الأول:** يذهب إلى اعتبار شهر الدعاوى العقارية يعد قيدا على رفع الدعاوى المتضمنة الطعن في صحة المحررات المشهورة طبقا لنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 تحت طائلة عدم القبول حيث جاء فيها " أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها؟، لا يمكن قبولها"، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة -الغرفة الأولى- في القرار رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12 " ... ففي الدعاوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية، إلى إبطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل بالمرسوم رقم

<sup>1</sup> - محمد لمين حمدي، مرجع سابق، ص 242.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 49.

123/93 المؤرخ في 19/05/1993 لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى<sup>1</sup>.

**ب- الاتجاه الثاني:** يعتبر أنصار هذا الاتجاه أن شهر الدعاوى القضائية بالمحافظة العقارية لا يعد قيديا على رفع الدعوى لان المادة 85 المذكورة أعلاه تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة برفع الدعاوى الواردة في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (القديم) والتي تشترط الأهلية والمصلحة والصفة فقط في رافع الدعوى، كما أن شهر الدعوى إنما شرع لحماية رافعها وصونا لحقوقه ليعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء، وعليه للمدعي أن يرفع دعوى قضائية عقارية دون الحاجة الى شهرها<sup>2</sup>.

إلا أن هذا التبرير لا يكفي ولا ينسجم مع القواعد والمبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني والتي اوجد لأجلها، وبالتالي يكون التقصير في هذه المرحلة من مسؤولية المشرع الذي لم يضع حدا لهذا التناقض، إلا بعد صدور قانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>

**موقف المشرع الجزائري من خلال تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية:**

لقد فصل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08 في المسألة واخضع الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بحق عيني مشهر إلى إجراء الشهر تحت طائلة عدم القبول شكلا، وذلك من خلال المادة 03/17 والتي نصت على " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إبداعها للإشهار"<sup>4</sup>.

ومن خلال نص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 والمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتضح أن الدعاوى الخاضعة للشهر هي دعاوى الفسخ، الإبطال، النقض، الإلغاء والتعديل<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة 2015، دار هومة، الجزائر 2015، ص 159.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص ص 114، 115.

<sup>3</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 394.

<sup>4</sup> - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 177.

<sup>5</sup> - انظر الملحق رقم: 26.

أن الدعاوى المرفوعة في إطار الطعن ضد الترقيم النهائي هي دعاوى استحقاق ترمي لإعادة استرجاع العقار وترقيمه باسم مالكه الحقيقي، غير أنها توجه ضد القرار الصادر عن المحافظ العقاري الذي رقم العقار نهائياً طبقاً لوثائق المسح المودعة لدى مصالحه، هنا على المدعي رفع دعوى إلغاء قرار الترقيم وبالنتيجة إلغاء دفتر العقاري<sup>1</sup>.

ومن الآثار المترتبة عن إشهار الدعاوى القضائية:

- الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر تقادياً للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، بحث تجعل المتعامل في العقار عالماً بحالته علماً يقيناً، فإذا أقدم على شرائه فإنه يكون مقدماً على شراء حق متنازع فيه ومن المحتمل أن ينزع منه بعد صدور الحكم القضائي بشأنه، وإعادته إلى من صدر الحكم لفائدته وله أن يتمسك بسوء نية الغير الحائز للعقار<sup>2</sup>.
- شهر الدعاوى الرامية إلى إعادة النظر في الترقيم لا يزال مؤقتاً وفقاً لنص المادة 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 تجعل هذا الترقيم لا ينقلب إلى ترقيم نهائي وفقاً للإجراءات المحددة في نص المادة 13 و 14، أي بعد أربعة أشهر أو سنتين بل يبقى هذا الترقيم محافظاً على طابعه المؤقت لغاية الفصل في الدعوى وإبلاغ المحافظ العقاري بالحكم أو القرار النهائي في الدعوى قصد تصفية البطاقة العقاري للعقار محل النزاع<sup>3</sup>.

**2- ميعاد رفع الدعوى:** وبالنسبة لميعاد رفع الدعوى فإن المادة 16 من المرسوم رقم 63/73 لم تحدد أجلاً للمعتراض عن الترقيم النهائي لرفع دعواه، مما يجعلنا نستنتج أن هذا الأجل يبقى مفتوحاً، وذلك يوجب علينا الاحتكام إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق والمحددة بـ 15 سنة، وهذا الأمر يجعل حق المستفيد من هذا الترقيم مهدداً طيلة هذه المدة<sup>4</sup>، من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عمليات المسح والذي قد يظهر بعد مدة طويلة قبل انقضاء آجال التقادم المكسب للمنازعة في القيد وهذا له أثر سيئ على ضمان الائتمان ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 413.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 54، 55.

<sup>3</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 415، 416.

<sup>4</sup> - عبد الغني بوزيتون، ص 151، 152.

<sup>5</sup> - إيلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 56.

ثانيا- أسباب إلغاء الترقيم النهائي (الدفتر العقاري): باعتبار الدفتر العقاري لا يصدر إلا عن المحافظ العقاري في شكل قرار، فإنه بالتالي يخضع فيما يخص مدى مشروعيته، للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية، ولقد اتفق الفقه والقضاء على إن عيوب القرار الإداري المؤدية لإلغاءه هي خمسة<sup>1</sup>، متمثلة في:

**1- عيب عدم الاختصاص:** يكون القرار المخاصم مشوبا بعيب عدم الاختصاص إذا كان صادرا عن هيئة إدارية أو شخص لم يخوله القانون سلطة إصداره بل من اختصاص سلطة إدارية أو عون آخر<sup>2</sup>، كان يصدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري فان الدفتر يكون محل إلغاء لمخالفته قاعدة عدم الاختصاص الشخصي، كما يمكن أن يكون محل إلغاء إذا خالف قاعد الاختصاص الزمني في حالة ما تم منحه قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية المترتبة عن عملية المسح العقاري<sup>3</sup>. إضافة إلى عيب عدم الاختصاص المكاني والموضوعي.

**2- عيب الشكل والإجراءات:** وهو مخالفة الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها وهذا باعتباره ضمانات أساسية لازمة لحماية الأفراد<sup>4</sup>. وبالنسبة لشكل الدفتر العقاري لا يمكن تصور مخالفته على أساس انه محدد وفقا للنموذج الخاص به، إلا انه يمكن مخالفة إجراءات تسليمه، كمنحه للمالك دون أن يثبت دفعه للرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية<sup>5</sup>.

**3- عيب عدم التسبب:** يتمثل سبب القرار الإداري إما في حالة واقعية أو حالة قانونية تكون سابقة على اتخاذ القرار ودافعة لرجل الإدارة لان يتدخل<sup>6</sup>، والقاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسببها وعلى من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك، وان كان مصدر إصدار الدفتر العقاري الدفتر العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق

<sup>1</sup> - عماد الدين رحايمية، " منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، ص 37.

<sup>2</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 176.

<sup>3</sup> - عماد الدين رحايمية، " منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 37.

<sup>4</sup> - عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي، بسكرة، 2010، ص 93.

<sup>5</sup> - عماد الدين رحايمية، " منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 38.

<sup>6</sup> - محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، طبعة 2005، عنابة، ص 159.

الميداني، وبالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر 74/75 والمرسومين 62/76 و63/76 المذكورين سابقا<sup>1</sup>.

**4- عيب مخالفة القانون:** يشمل جميع عيوب القرار الإداري فلو تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره الدفتر العقاري أمكن طلب إلغائه على أن يثبت ويبين النص القانوني الذي تم مخالفته من قبل المحافظ العقاري، حتى يتمكن القاضي الإداري إما إلغاء الدفتر العقاري أو رفض الدعوى لعدم التأسيس<sup>2</sup>.

**5- عيب الانحراف بالسلطة:** ويقصد به استخدام المحافظ العقاري صلاحياته وسلطاته من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة، أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده القانون والذي من أجله منحت له هذه الصلاحيات والسلطات<sup>3</sup>. والملاحظ هنا صعوبة الوصول إلى إثباته لأنه يدخل في النية الخفية لمصدر القرار، فعلى رافع دعوى إلغاء الدفتر العقاري إثبات أن هذا الأخير قد سلم لشخص بقصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها، وفي حالة عدم تمكنه من إثبات ذلك فإن للجهة القضائية إصدار حكماً برفض الدعوى لعدم التأسيس<sup>4</sup>.

وفي الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فإنه يترتب على ذلك فقدان الحائز أو المدعى عليه لصفة المالك، و تبعاً لذلك لا يجوز له التصرف في العقار بأي تصرف من التصرفات القانونية المنصبة على العقارات و لا يكون ذلك إلا بعد تنفيذ الحكم القضائي عن طريق إمهاره بالصيغة التنفيذية، حيث يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بشهره و كنتيجة لذلك يتم إتلاف الدفتر العقاري الملغى و يحزر دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة الإدارية إعطائه إياه<sup>2</sup>، فبمجرد تسلم الشخص للدفتر العقاري يصبح متمتعاً بكافة الحقوق و التصرفات التي يملكها مالك حق الرقبة على العقار من دون انتظار نتيجة الاستئناف أما مجلس الدولة على اعتبار أن الاستئناف لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب وقف التنفيذ بعريضة أثناء الاستئناف.

<sup>1</sup> - عماد الدين رحايمية، "منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 38.

<sup>2</sup> - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 206.

<sup>3</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 176.

<sup>4</sup> - عماد الدين رحايمية، "منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 38.



وفي بعض الحالات يمكن أن يتحول مركز المحافظ العقاري من مدعى عليه إلى مدعي، كان يتبين له أثناء قيامه بإجراءات الشهر انه ارتكب خطأ في شهر محرر ما مثلاً كقيام بإجراء شهر عقد شهرة وفقاً لقواعد التقادم المكسب على أرض ملك للدولة، وبما انه مسؤول عن حماية أملاك الدولة فهو مطالب برفض إجراء نهائي لكل وثيقة مشهورة من قبله خطأً، غير انه واكتشاف الخطأ بعد عدة سنوات من إجراء الشهر، أي بعد ما أصبحت الحقوق مكتسبة فانه لم يبق أمامه إلا اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث:

#### أثار إلغاء الترقيم النهائي

عند صدور حكم إلغاء الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري واكتسابه حجية الأمر المقضي فيه يتم إشهاره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وبهذا يترتب عليه آثار قانونية بالنسبة لأطراف الدعوى وبالنسبة للمحافظة العقارية .

**أولاً- أثار إلغاء الترقيم النهائي بالنسبة للأطراف :** إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فان المدعى عليه أو الحائز على الدفتر العقاري يصبح فاقدًا لصفة المالك، وبالنتيجة لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منسوبة على حق من حقوق الانتفاع، وبمجرد تسلم المدعي للدفتر الجديد يصبح متمتعاً بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخاف القانون في ذلك<sup>2</sup>.

**ثانياً: أثار إلغاء الترقيم العقاري بالنسبة للإدارة:** لا يمكن تنفيذ حكم أو قرار إلغاء الدفتر العقاري بمجرد تبليغه للمحافظ العقاري عن طريق المحضر القضائي وإنما يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم 74/75 السالف الذكر يخضع لان المحافظ العقاري ملزم بالتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، وذلك بمراجعة المعلومات الموجودة ضمن يلتزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر العقاري الملغى، وإعداد دفتر جديد لفائدة الذي قررت المحكمة إعطائه إياه.

<sup>1</sup> - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 206.

<sup>2</sup> - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 296.

كما نصت المادة 86 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر أن القرار الصادر بإلغاء الدفتر العقاري سواء بفسخ الحقوق العينية أو إبطالها أو إلغاؤها يسري بأثر رجعي لكن دون الاحتجاج به في مواجهة الخلف الخاص أو دائني صاحب الحق الملغى إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل الفسخ أو الإلغاء أو الإبطال مشهرا مسبقا قبل حصول حقوق الخلف الخاص بحكم القانون أو تطبيقا له.

### خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستنتج أن عملية ترقيم العقارات الممسوحة لا يكون بشكل عشوائي، بل جعل المشرع الجزائري هذا الإجراء يتحدد بحسب السندات التي يظهرها المالك الظاهر أو حائز العقار أثناء مرور فرقة المسح، فيأخذ الترقيم العقاري صورتين إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي.

وان عملية الترقيم العقاري لا تخلو من المنازعات التي يثيرها كل من له مصلحة، وتختلف هذه المنازعات باختلاف صور الترقيم العقاري.

ففي الترقيم المؤقت والذي يتم في حالة عدم توفر السندات الكافية أو عن طريق إثبات الحيابة أو عدم المطالبة بها أثناء عملية المسح، وتتم تسوية وضعية العقار إداريا أمام المحافظ العقاري، وفي حالة فشل التسوية الإدارية يمكن اللجوء إلى الجهات القضائية، فإذا كان أطراف النزاع خاضعين للقانون الخاص يكون النزاع من اختصاص القضاء العادي، أما إذا كان احد الأطراف خاضع للقانون العام فيؤول اختصاص إلى القضاء الإداري.

أما في حالة الترقيم النهائي والذي يكون على أساس سندات رسمية أو سندات عرفية ثابتة التاريخ، ففي هذه الحالة أجاز المشرع الطعن بإلغاء الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري الناتج عنه أمام القضاء الإداري باعتباره قرار إداري صادر عن هيئة إدارية والمتمثلة في المحافظة العقارية.

## الخاتمة

لقد حاولنا من خلال هذه المذكرة المعنونة بـ **منازعات الترقيم العقاري** تسليط الضوء على مختلف المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت والنهائي وذلك من خلال دراسة عملية مسح الأراضي وعملية إعداد السجل العقاري من خلال الفصل الأول إذ نجد أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي يقوم على مبادئ وخصائص ترمي إلى دعم الائتمان العقاري وتحقيق استقرار المعاملات العقارية، ولتجسيده على أرض الواقع تطلب ذلك وسائل مادية وقانونية متمثلة في عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري

فقد كلف المشرع الجزائري كل من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي القيام بعملية المسح العقاري أما عملية تأسيس السجل العقاري فقد أوكلت للمحافظة العقارية، إذ يقوم المحافظ العقاري باستلام وثائق المسح من قبل إدارة مسح الأراضي، وترقيم العقارات حتى يؤسس فيما بعد السجل العقاري المتمثل في مجموعة البطاقات العقارية، وعلى اثر ذلك تسلم الوثائق التي تثبت حقوق الملاك على العقارات الممسوحة.

وبمناسبة ترقيم العقارات قد نثار العديد من الإشكالات والنزاعات، وقد منح المشرع الجزائري لكل ذي مصلحة الحق في الاعتراض على الترقيم، وتختلف منازعات الترقيم العقاري بحسب نوع الترقيم وهذا ما تم تناوله في الفصل الثاني إذ تنقسم منازعات الترقيم العقاري الى المنازعات الترقيم المؤقت و منازعات الترقيم النهائي.

فبالنسبة لمنازعات الترقيم المؤقت نميز بين الحالات المشار إليها في المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري وهما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهرين سندات كافة لإثبات حيازتهم أو ملكيتهم، في هاتين الحالتين يمكن لكل متضرر من الترقيم تقديم اعتراض لدى المحافظ العقاري، ويقوم هذا الأخير بإجراء جلسة صلح، في حالة نجاحها يقوم بترقيمها العقار ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً حسب الحالة لفائدة المدعي و في حالة فشلها يوجه الأطراف إلى الجهات القضائية للفصل في النزاع، وينعقد الاختصاص في دعوى منازعات الترقيم المؤقت

بحسب أطراف الدعوى. وقد يرقم العقار في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح العام مدة 15 سنة بالنسبة للملكيات العقارية التي لم يتمكن أعوان المسح من التعرف على أصحابها والتي لم تكن محل مطالبة من بداية التحقيق الميداني إلى غاية إيداع وثائق المسح بالبلدية، فبالنسبة لهذه الحالة قد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية العديد من التعليمات لمعالجتها إداريا دون طرحها أمام الجهات القضائية أحرها التعليم رقم 4060 المتعلقة بتسوية العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح العام، وفي حالة رفض طلب التسوية، على المعني التوجه إلى الجهات القضائية الإدارية للطعن في قرار رفض التسوية.

ولقد أثارت التعليم رقم 4060 المذكورة أعلاه عدة إشكالات من أهمها:

- أكدت على إعادة ترقيم العقارات المسجلة لفائدة الدولة في إطار قانون المالية 2015 إلى حساب عقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح العام، وهو مخالف لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق التأسيس السجل العقاري والتي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء المختص، وهو بذلك يعتبر خرقا للقانون.
- أكدت على انه و في حالة عدم المطالبة بالعقار خلال 15 سنة يتم ترقيم العقار ترقيفا نهائيا لفائدة الدولة، وهي بذلك إضافة ترقيفا جديد خلافا لما هو مبين فالمادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه والذي حدد له سنتين من تاريخ الإيداع كأقصى حد.
- أكدت على أنه في حالة عدم المطالبة بالعقار خلال 15 سنة من تاريخ الإيداع تؤول ملكية العقار للدولة، وبالتالي سقوط الحق العيني العقاري لذوي الحقوق وذلك بعدم تقديمهم لطلب التسوية خلال مدة التقادم المسقط بالنسبة لهم، بالرغم من أن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال خاصة ذوي الحقوق العينية العقارية المقررة بموجب سند رسمي مشهر.
- أما ترقيفا نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات أو عقود أو وثائق مقبولة قانونا ويترتب عنه دفتر عقاري فلا يمكن إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء ويؤول الاختصاص هنا للجهات القضائية الإدارية لكون الترقيم العقاري يعد قرارا إداريا صادرا عن هيئة إدارية. ومن بين أهم ما يثار في منازعات الترقيم النهائي أن المادة 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر لم تضع أجلا مسقطا لرفع الدعوى وهذا ما قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للسجل العقاري، وهذا ما يفتح المجال للطعن في البيانات المدونة في السجل حتى بعد

فوات آجال طويلة من ترقيم العقار ترقيما نهائيا وحصول المعني على دفتر عقاري، وهو ما يؤثر سلبا على استقرار المعاملات العقارية.

وبناء على ما تقدم نخلص في النهاية إلى تقديم بعض الاقتراحات تفاديا منازعات الترقيم العقاري مستقبلا:

- توعية المواطنين بأهمية عملية المسح وضرورتها للحفاظ على حقوقهم العقارية، واستعمال جميع وسائل الإعلام بأنواعها المكتوبة والمسموعة ، في الإعلان عن افتتاح عملية المسح لتمكين المواطنين من الحضور لعملية المسح بالميدان وتقديم وثائقهم وتصريحاتهم.
- الإسراع في انجاز عمليات المسح وتأسيس السجل العقاري وذلك بتوفير الإمكانيات المادية حديثة ومتطورة لكل من مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري حتى تتمكن من تحيين الوضعية المادية للعقارات بشكل مستمر، والتقليل من الأخطاء.
- الاهتمام بالعنصر البشري من خلال التكوين المستمر لموظفي الحفظ العقاري لما لهم من دور في رقابة في عملية الإشهار العقاري.
- التوسيع في اختصاص القاضي العقاري ليشمل الترقيم النهائي كونه الأكثر دراية بالمسائل العقارية، والحامي لحق الملكية العقارية، وبحكم عضويته كرئيس في لجنة المسح خلال إجراء عملية المسح، أو تكوين قضاة متخصصين في القانون العقاري على مستوى المحاكم الإدارية.
- تعديل المادة 16 من المرسوم 63/76 بوضع آجال للطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.

الملاحق

قرار رقم : ..... 3... المؤرخ في .....

يتضمن فتح عملية مسح الأراضي العام  
المنطقة الحضرية بلدية لغروس

الولاية  
الرقم  
التاريخ

2018

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي  
المديرية الجهوية لمسح الأراضي  
مديرية مسح الأراضي بسكرة

إن والي ولاية بسكرة

- بمقتضى الأمر 43/75 المؤرخ في 17/06/1975 المتضمن قانون السري.
- بمقتضى الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلديات.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولايات.
- بمقتضى المرسوم رقم 166/75 المؤرخ في 30/12/1975 المتضمن تحديد المناطق السهبية.
- بمقتضى المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992.
- بمقتضى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم رقم 500/82 المؤرخ في 25/12/1982 يتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية و مسح الأراضي و حماية الإشارات و النصيب و المعامل.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 05/10/2016 المتضمن تعيين السيد : كروم أحمد واليا لولاية بسكرة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 110/01 المؤرخ في 05/05/2001.
- بمقتضى المرسوم رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق بجرّد الأملاك الوطنية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23/07/1994 المحدد لأجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها.
- بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.



باقترح السيد / المدير الولائي لمسح الأراضي

بقر

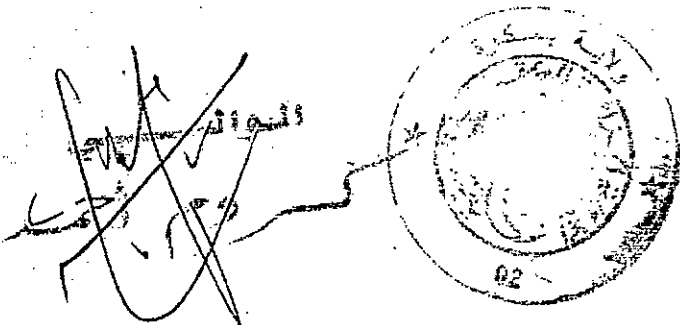
- المادة الأولى/ : يشروع في عملية مسح الأراضي العام المنطقة الحضرية بلدية لغروس ابتداء من 04 فيفري 2018.

- المادة 02 / : إن الملاك وذوي الحق في العينية والملاك المجاورين مطالبون عند الضرورة بـ :

- تعيين المعالم المثبتة لحُدود ملكياتهم العقارية.
- الحضور أثناء عمليات مسح الأراضي شخصيا أو عن طريق موكل.
- تقديم العقود والمخططات أو أي وثيقة أخرى مبينة للحدود.

- المادة 03 / : إن المؤسسات والهيئات العمومية المسيرة لعقارات أملاك الدولة، الأملاك الوقفية والمناطق التي تشمل مساحات مواقع طبيعية وأثرية محمية، معنية كذلك بالأحكام المنصوص عليها في المادة الثانية أعلاه.

- المادة 04 / يكلف السادة: الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الإدارة المحلية، المدير الولائي لمسح الأراضي، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية، مدير التعمير و الهندسة المعمارية والبناء، مدير الموارد المائية، مدير الأشغال العمومية، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، مدير الثقافة، محافظ الغابات، رئيس الغرفة الجهوية للموثقين، قائد القطاع العملياتي، قائد المجموعة الإقليمية للسرك الوطني، رئيس أمن الولاية ، رئيس دائرة فوغالة، رئيس المجلس الشعبي لبلدية لغروس ، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيصدر في نشرة القراءات الإدارية للولاية.

The image shows a handwritten signature on the left and a circular official stamp on the right. The stamp contains the text 'ولاية غروس' (Wilaya of Grouss) at the top and '02' at the bottom. The signature is written in black ink and is somewhat stylized.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

بلدية : .....

رئيس المجلس البلدي الشعبي بـ .....

الموضوع : تأسيس مسج الأراضي  
العظام

إلى سـ .....

(1)

نشرف باعلامكم انه في اطار عمليات تاسيس مسج الأراضي العام الناص عليها الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و الرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، التغير و التمتع بالرسوم التقني رقم 134-92 المؤرخ في 07 /04/ 1992، سينقل تقني مسج الأراضي اثنين من طرفنا إلى عين المكان يوم ..... الساعة  
لشروع في عمليات اثبات حقوق الملكية و تحديد الأراضي المتكاثفة في (2) .....

يتبع اجراء هذه العمليات وجوبا بمحضض الملاكين و ذوي الحقوق ثابتة و الجاورين للملك الغني بالامر او بحضور من يتوب عنهم و عليه فارجو منكم الحضور شخصيا او بواسطة وكيلكم عند اجراء اعمال تقني لبيع الأراضي حتى يمكن لكم:

- 1) ان تقدموا له الرسوم و الضرائب و كذا ما لديكم من الوثائق الاخرى التي قد تكون في حوزتكم و التي تساعد على اجراء هذه العمليات.
- 2) و ان تعطوا له جميع الايضاحات اللازمة و ان تثبتوا له حقوقكم.

و نلفت خصوصا انتباهكم الى ضرورة حضوركم شخصيا او بواسطة من يتوب عنكم في المكان و التاريخ المعين.

رئيس المجلس البلدي  
البلدي

(1) ان هذا الاستعاء يجب ان يرسل الى الملاكين و ذوي الحقوق ثابتة الاخرى و الجاورين لتأسيخه طبقا لمر (2) حوزة البلدية التي يشار تقني فيه اعداد لعمس.

AGENCE NATIONALE  
DU CADASTRE

البطاقة العقارية  
FICHE D'IMMEUBLE

الوكالة الوطنية  
لمسح الأراضي

المنطقة الحضرية (1)  
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)  
Zone Rurale (1)

مراجع مسح الأراضي  
I- REFERENCES CADASTRALES

بلدية: Rockat قسم: Rockat  
COMMUNE: SECTION:

جزء ملكية ILOT: قطعة أرض PARCELLE: قطعة LOT: عمارة BATIMENT: سلم ESCALIER: حصة Q-PART:

العنوان أو المكان للموقع  
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT: Hani Sidi GAZAL

المساحة (2)  
II- CONTENANCES (2)

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

تعيين العقار (3)  
III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

الملكية (1)  
IV- PROPRIETE (1)

الطبيعة القانونية NATURE JURIDIQUE: ملك MELK / عام / خاص Privée / Publique / على الشيوع / فردي Individuelle / En indivision / بلون سند / سند Titrée / Non Titrée / غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée  
اصول الملكية ORIGINE de PROPRIETE: ملك MELK / عام / خاص Privée / Publique / على الشيوع / فردي Individuelle / En indivision / بلون سند / سند Titrée / Non Titrée / غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée  
كيفية التملك MODALITE D'APPROPRIATION: ملك MELK / عام / خاص Privée / Publique / على الشيوع / فردي Individuelle / En indivision / بلون سند / سند Titrée / Non Titrée / غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée  
نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION: ملك MELK / عام / خاص Privée / Publique / على الشيوع / فردي Individuelle / En indivision / بلون سند / سند Titrée / Non Titrée / غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée

حقوق و أعباء  
V- DROITS ET CHARGES

تعيين المالك أو (الحائز)  
VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك 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.  
لقب (أو اسم الشركة) Nom (ou raison sociale): Senatus Consult الإسم Prénom: Senatus Consult  
ولد(ات) أو أنست في Né (e) ou constitué le: Senatus Consult المهنة Profession: Senatus Consult  
فيلس (le) de Fils (le) de: Senatus Consult و et de: Senatus Consult  
العنوان للمكان Adresse habituelle: Senatus Consult

السند المتوفر  
VII- TITRE DE TENU (5)

الطبيعة Nature (4): الموضوع objet (5): الإسم انحرور nom du redacteur: Senatus Consult  
حرر في Rédigé le: نشر في publié le: Senatus Consult ع ح CF de: Senatus Consult مجلد vol: Senatus Consult لوح case: Senatus Consult  
مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية

1- Réviser les mentions trompeuses.  
2- Contraintes calculées.  
3- Préciser la nature physique de l'immeuble: titre agricole ou à vocation agricole, terrain, etc.  
4- Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, décision judiciaire, etc.).  
5- Préciser l'objet du titre (constitution ou constatation, acquisition, donation, échange, etc.).



AGENCE NATIONALE  
DU CADASTRE

البطاقة العقارية  
FICHE D'IMMEUBLE

الوكالة الوطنية  
لمسح الأراضي

المنطقة الحضرية (1)  
Zone Urbaine (1)      المنطقة الريفية (1)  
Zone Rurale (1)

مراجع مسح الأراضي  
I- REFERENCES CADASTRALES

بلدية  
COMMUNE : Biskra      قسم  
SECTION : 174

جزء ملكية ILOT       قطعة أرض PARCELLE       قطعة LOT       سلم ESCALIER       حصة Q-PART

العنوان أو المكان المعلوم  
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : \_\_\_\_\_

المساحة (2)  
II- CONTENANCES (2)

جزء ملكية ILOT: Ha 00      A 90      Co 54      LOT: Ha \_\_\_\_\_      A \_\_\_\_\_      Co \_\_\_\_\_

تعيين المقار (3)  
III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

Jardin Palmiers

الملكية (1)  
IV- PROPRIETE (1)

الطبيعة القانونية  
NATURE JURIDIQUE: ملك MEK / عام / خاص Privée / Publique  
على الشروع / فردي على الشروع / فردي Individuelle / En Indivision  
بدون سند / سند Titrée / Non Titrée  
غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée  
أصل الملكية  
ORIGINE de PROPRIETE: إجراء عقاري Procédure foncière  
رقم المجموعة سناتوس كونسولت Sénatus consulte: N° de groupe 18  
طبيعة ARCH  
تابع للملكية الوطنية DOMANIAL  
عام PUBLIC  
ملك MELK  
رقم جزئي Partielle N° \_\_\_\_\_  
رقم المجموعة Ensemble N° \_\_\_\_\_  
رقم السند N° de titre \_\_\_\_\_  
اسم المستفيد Nom du Bénéficiaire \_\_\_\_\_  
نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION: Exploit Agricole

كيفية التملك  
MODALITE D'APPROPRIATION

حقوق و أعباء  
V- DROITS ET CHARGES

تعيين المالك أو (الحائز)  
VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR)

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

لقب (أو اسم الشركة) Nom (ou raison sociale) INCONNU      الإسم Prénom \_\_\_\_\_

ولد(ت) أو أُنست في Né (e) ou constitué le \_\_\_\_\_      المهنة Profession \_\_\_\_\_

ابن (ة) Fils (le) de \_\_\_\_\_      و et de \_\_\_\_\_

أصل الوثائق  
VII- TITRE DETENU (5)

الطبيعة Nature (4) \_\_\_\_\_      الموضوع objet (5) \_\_\_\_\_      اسم المحرر nom du redacteur \_\_\_\_\_

محرر في Rédigé le \_\_\_\_\_      نشر في publié le \_\_\_\_\_      ع ع CF de \_\_\_\_\_      مجلد vol \_\_\_\_\_      درج case \_\_\_\_\_

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند الملكية \_\_\_\_\_

1- Rayez les mentions inutiles.  
2- Contenance colonisée.  
3- Préciser la nature physique de l'immeuble: terre agricole ou à vocation agricole, terrain nu, etc.  
En cas d'existence de constructions, en donner la description et indiquer l'usage.  
Déclarer l'existence à tous commerces, habités ou sans autres particularités, le cas échéant.  
4- Préciser la nature du titre (avec précision, sans abréviations): donation, achat, etc.  
5- Préciser l'objet du titre (constitution ou constitution, acquisition, donation, échange, etc.).



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE

DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION

FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA

CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

وزارة المالية

المديرية العامة

للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

لولاية بسكرة

المحافظة العقارية ببسكرة

بسكرة في : 04/05/2016

## محضر إستلام وثائق مسح الأراضي ببلدية بسكرة

- إيداع جزئي -

يصرح المحافظ العقاري الممضي أسفله تنفيذًا للأحكام المادتين 8 و 9 من المرسوم

رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ

في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنه إستلم هذا اليوم الموافق لـ 04/05/2016

وثائق مسح الأراضي الخاصة بالمشح العام الحضري لبلدية بسكرة المتعلقة بالقسم : 239 ، 7 ،

249 ، 252 ، 253 ، 254 ، 259 ، 268 ، بالمكان المسمى : حي فورت ترك ، لبشاش

علب بوعصيد ، باب الضرب ، قداشة .

يعتبر هذا التسليم نقطة الانطلاق للإجراء الأولي لإشهار الحقوق العينية والحقوق

الأخرى، و عليه فالمطلوب من جميع المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية الذين يهمهم

أن يتقدموا الى المحافظة العقارية بسكرة الكائن مقرها ب : ممرات صديق بن يحيى خلف سوق الر-

بسكرة لتسوية العقارات العائدة إليهم و حيث يمكن أيضا الإطلاع على الوثائق الخاص

بمسح الأراضي.



MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA  
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة  
المحافظة العقارية بسكرة  
رقم / م ع ب / 2016

بسكرة في : 07 جوان 2016  
السيد/ المحافظ العقاري بسكرة  
إلى  
السيد/ المدير الولائي للحفظ العقاري  
لولاية بسكرة

00205

الموضوع: نشر محضر استلام وثائق المسح.  
المرفقات: نسخة من المحضر.

على إثر استلامنا بالمحافظة العقارية بسكرة لوثائق الخاصة بعمليّة مسح  
الحضري لبلدية بسكرة ، يشرفني أن ألتمس منكم نشر المحضر المرفق بهذا الإرسال  
و هذا تطبيقا للتدابير المنصوص عليها في المادتين ( 08 و 09 ) من المرسوم رقم 76/  
المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ  
1993/05/19



MINISTRE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA  
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

بسكرة في :

السيد/ المحافظ العقاري بسكرة

إلى

السيد/ المدير الولائي لمسح الأراضي

- لولاية بسكرة -

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة  
المحافظة العقارية ببسكرة  
رقم / م ع ب / 2016

2016

00 00 00

الموضوع: نشر محضر استلام وثائق المسح.

المرفقات: نسخة من المحضر.

على إثر استلامنا بالمحافظة العقارية بسكرة لوثائق الخاصة بعملية مسح  
الحضري لبلدية بسكرة، يشرفني أن أتمس منكم نشر المحضر المرفق بهذا الإرسال  
و هذا تطبيقا للتدابير المنصوص عليها في المادتين ( 08 و 09 ) من المرسوم رقم 3/76  
المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ  
1993/05/19.

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA  
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

بسكرة في : 04 / 01 / 2016

السيد / المحافظ العقاري بسكرة

إلي

السيد / رئيس المجلس الشعبي البلدي

بلدية - بسكرة -

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة  
المحافظة العقارية بسكرة  
رقم / م ع ب / 2016

002637

الموضوع: نشر محضر استلام وثائق المسح.

المرفقات: نسخة من المحضر.

على إثر استلامنا بالمحافظة العقارية بسكرة لوثائق الخاصة بعملية مسح الحضري لبلدية بسكرة ، يشرفني أن أتمس منكم نشر المحضر المرفق بهذا الإرسال و هذا تطبيقا للتدابير المنصوص عليها في المادتين ( 08 و 09 ) من المرسوم رقم 76/1 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ 1993/05/19.

ملحق رقم 09 من دليل التسجيل

Biskra

MINISTERE DES FINANCES

وزارة المالية

AGENCE NATIONALE  
DU CADASTRE

البنطقة العقارية  
FICHE D'IMMEUBLE

الوكالة الوطنية  
لمسح الأراضي

المنطقة الحضرية (1)  
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)  
Zone Rurale (1)

I- REFERENCES CADASTRALES :

بلدية : Biskra قسم :  
COMMUNE : SECTION :

جزء ملكية : 32 قطعة أرض :  
LOT : PARCELLE :  
قطعة : LOT : عمارة : BATIMENT : سلم : ESCALIER : حصة : Q-PART :

العنوان أو المكان المعلوم  
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : Bessa

II- CONTENANCES (2) :

جزء ملكية :  
LOT : Ha 06 A 06 Cu 06 LOT : Ha A Cu

III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) :

تعيين المقتار (3) : Terre agricole

IV- PROPRIETE (1) :

الملكية (1)  
NATURE JURIDIQUE : ملك / عام / خاص / Privée / Publique  
أصل الملكية : إجراءات عقارية / Procédure foncière

ORIGINE DE PROPRIETE : ملك / عام / خاص / Privée / Publique  
Sénatus consulte : N° de groupe 18  
طبيعة : ARCH  
تاريخ للملكية : COMMUNAL  
تاريخ للأموال الوطنية : DOMANIAL  
عام : PUBLIC  
ملك : MELK

Modalité d'acquisition : P. Acquisitive  
Mode d'utilisation : N. Exploit

V- DROITS ET CHARGES :

حقوق و أعباء :  
طبيعة : Nature  
لصالح : au profit de

VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESSEUR) :

تعيين المالك أو (الحائز)  
في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على لشعوب لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية لشريك في الملك على اشعوب  
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

لقب (أو اسم الشركة)  
Nom (ou raison sociale)  
الاسم : Prénom  
الجنسية : Nationalité  
Né (e) ou constitué le :  
Profession :  
Fils (le) de :  
et de :  
العنوان المعتاد  
Adresse habituelle ...

VII- TITRE DETENU (5) :

طبيعة : Nature (4)  
الوضع : objet (5)  
اسم المبرر : nom du rédacteur  
مجلد : vol  
تاريخ : case

حرق في : Rédigé le 09-06-1906  
نشر في : publié le 01-06-1906  
CF de Biskra

مدة أو تاريخ من بداية في حالة عدم وجود سند الملكية

1. Rayer les mentions inutiles.  
2. Contenances calculées.  
3. Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain nu...  
4. En cas d'existence de construction, en donner la description et indiquer l'usage (habitation, magasin, local à usage commercial, industriel ou autre activité professionnelle, locaux mixtes, etc...)  
5. Préciser la nature du titre (acte notaire, acte administratif, décision judiciaire, etc...)  
6. Préciser l'objet du titre (constitution ou constatation, acquisition, donation, échange, etc...)



Biskra

MINISTRE DES FINANCES

وزارة المالية

AGENCE NATIONALE  
DU CADASTRE

الوكالة الوطنية  
لمسح الأراضي

البطاقة العقارية  
FICHE D'IMMEUBLE

المنطقة الحضرية (1)  
Zone Urbaine (1)  
المنطقة الريفية (1)  
Zone Rurale (1)

I- REFERENCES CADASTRALES :  
بلدية : Biskra قسم :  
COMMUNE : SECTION :  
جزء ملكية : 27 قطعة أرض :  
ILOT : PARCELE :  
العنوان أو المكان المعلوم : Pessa  
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT :

II- CONTENANCES (2) :  
جزء ملكية :  
ILOT : Ha 00 62 09  
LOT : Ha Ca

III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) :  
تعيين العقار (3) : Terre Agricole N Exploite

IV- PROPRIETE (1) :  
الطبيعة القانونية :  
NATURE JURIDIQUE : MELK / STAT / WILAYA / COMMUNE  
أصل الملكية :  
ORIGINE de PROPRIETE :  
مكيفية التملك :  
MODALITE D'APPROPRIATION :  
حقوق و أعباء :  
V- DROITS ET CHARGES :

VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR) :  
تعيين المالك أو (الحائز)  
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.  
Nom (ou raison sociale) :  
Prénom :  
Né (e) ou constitué (e) le :  
Profession :  
Fils (s) de :  
et de :  
Adresse habituelle :

VII- TITRE DETENU (5) :  
الطبيعة :  
Nature (4) :  
الوضوع :  
Objet (5) :  
اسم المبرر :  
nom du rédacteur :  
نشر في :  
publié le :  
مجلد :  
vol :  
رقب :  
case :  
تاريخ أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية :  
Date ou date de prise de possession en l'absence de titre :

1. May or les mentions initiales.  
2. Contenance calculée.  
3. Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain nu...  
4. En cas d'antériorité de constitution et donner la description et indiquer l'usage (habitation, logement à usage commercial, industriel ou autre activité professionnelle, locaux divers, etc.).  
5. Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, décision judiciaire, etc.).  
6. Préciser l'objet du titre (constitution ou constatation acquisition, donation, échange, etc.).



لسكرة

ادارة شؤون املاك

الدولة والشؤون العقارية

المحافظة العقارية

لسكرة

اطار مخصص للمحافظ

جدول قبض يوم 10 ففري 2014  
سجل تحت رقم 8781

الملحق رقم : 11

## تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذا للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مواد 10 الى 18).

المودع من طرف السيد :

اللقب والاسم (1) :

المولود في :

وابن

الساكن بـ :

المهنة :

الذي يطلب باسمه الخاص واسم شركائه في استيعاب (2)


واسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)

أن تشهر في سجل العقاري الحقوق العينية والأعباء المذكورة في هذا الجدول والخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

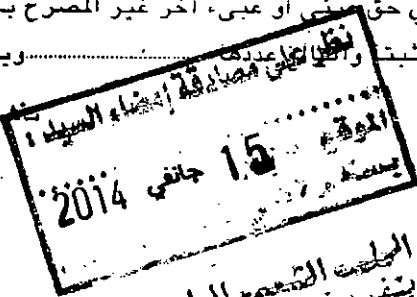
ويشهد الممضي أسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابقة ذكرها في الجدول الحالي المتضمن

صفحات ويصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق منفي أو عيب آخر غير المصرح به أعلاه.

ويدفع تأكيدا لهذه السندات والوثائق المثبتة ويقبلها ويسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك.

إمضاء المعني بالأمر : 

بمديرية السلطة التي شاركت  
في تحرير الجدول



المدير العام  
بمديرية السلطة البلدية  
الجزائرية  
المعتمد الإداري رئيسي  
فيالحي عيسى

(1) يجب أن تؤكد بمصفا دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (نسخة من شهادة الإزيداد).

(2-3) تشطب عند الإقتضاء.

(4) يمكن للمعنيين بالأمر أن يطلبوا مساعدة موثق لإعداد جدولهم.

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE LA WILAYA DE BISKRA  
بسكرة في :

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة

رقم : / م ح ع / 2019

إلى السيد /  
مدير الحفظ العقاري لولاية  
باتنة

الموضوع : ف/ي طلب معلومات عقارية

المرجع : - المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03

المرفقات : نسخة ( 01 )

تبعاً لمحتوى المذكرة المنوه عنها بالمرجع ، و بشأن التحقيق لأجل تسوية وضعية

الأملاك العقارية الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح العام ، و بناء على طلب ورثة المرحوم

عنهم الأستاذة المحامية /

يشرفني أن أوفي سيادتكم بنسخة من سند ملكية مشهر بتاريخ / /

حجم رقم بالمحافظة العقارية باتنة و ذلك بغية إفادتنا بالوضعية القانونية الحالية من

حيث التصرفات على العقار من عدمها و كذا مسألة صحة مراجع الإشهار و مالكة الحقيقي .



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بمسكرة : 2017/12/13  
المدير الولائي لمسح الأراضي.

وزارة المالية  
الوكالة الوطنية لمسح الأراضي  
مديرية مسح الأراضي بمسكرة  
مكتب حفظ المسح

إلى  
السيد (ة) :

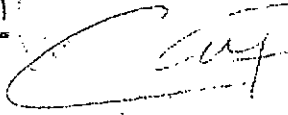
## الاستدعاء

يشرفني أن أطلب منكم الحضور إلى مديرية مسح الأراضي الكائن مقرها بممرات محمد الصديق بن يحيى حي 726 مسكن . يوم : 2018/01/12 على الساعة 9 هـ صباحاً بلدية : ..... ، القسم رقم : 3 ، القطعة رقم : 244 وذلك لـ : ( إجراء تحقيق ، تسوية عقار أحصي في حساب مجهول )

## ملاحظة :

1. ومنيلة التنقل إلى الميدان على عاتق المضي
2. يجب حضور المعني أو وكيل عنه
3. نسخة من عقد الملكية + نسخة من بطاقة التعريف أو ر. س
4. نسخة من المخطط إذا أمكن .

العون المكلف



MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE

A WILAYA DE : BISKRA.

وزارة المالية -

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

لولاية : بسكرة

بسكرة في :

المدير الولائي للحفظ العقاري

مصلحة : عمليات الإشهار العقاري

مكتب : تسليم المسجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي

2019 /

رقم :

إلى

السيد / المحافظ العقاري

الموضوع: تسوية عقار غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي العام -

المرجع: المذكرة العامة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

المرفقات: ملف

بناء على طلب المقدم من طرف السيد/ ..... والمتعلق بتسوية  
وضعية العقار الكائن بالقسم ..... مجموعة الملكية رقم ..... بـ  
..... يشرفني أن أدعوكم للقيام بالبحث على عدم توفر عقد مشهر يعتبر كأصل ملك  
مع موافقاتنا بنسخة من البطاقة العقارية (T10) لأهميتها في تحديد تاريخ الخروج الميداني لـ  
المسح و مطابقة ذلك مع تاريخ العقد المقدم من طرف صاحب الطلب مع موافقاتنا بالوضعية الد  
للعقار (مسألة الترقيمات - عرائض مشهورة ...)

المدير الولائي للحفظ العقاري

RE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE

VILAYA DE : BISKRA

بسكرة في :

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

لولاية : بسكرة

مصلحة : عمليات الإشهار العقاري

مكتب: تسيير السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي

المدير الولائي للحفظ العقاري

إلى

رقم : 2019/

السيد/ مدير أملاك الدولة

لولاية بسكرة

الموضوع: ف/ي تسوية عقار غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي العام

المرجع: المذكرة العامة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05

المرفقات: ملف

في إطار تطبيق التعليمات المنصوص عليها بالملذكرة المشار إليها بالمرجعية أعلاه، يشرفني أن اطلب من سيادتكم تحديد الوضعية القانونية بالنظر لأموال الدولة لعقار غير مطالب به أثناء أشغال مسح الأراضي بوثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية..... بالقسم ..... مجموعة الملكية ..... بلدية ..... المطالب بتسوية وضعيتها من طرف السيد/.....

المدير الولائي للحفظ

## شهادة حصول لتسمية

### حساب مجمول

رقم: 2018/...  
في: 2018/10/02

أمام الأستاذ/ بوسته محمد، الموثق بمكتب التوثيق الواقع...  
بشارع محمد نجار رقم: 01. بسكرة الموقع أدناه.  
حضر /

01 - السيد/ ...  
في: 1969/07/... حسب تصريحه و حسب بطاقته للتعريف الوطنية  
عدد: ... الصادرة له من دائرة القنطرة بتاريخ: 2013/12/7،  
الساكن ب: حي الرمايش . بسكرة بلدية و ولاية بسكرة - من  
جنسية جزائرية.

02 - السيد/ ...  
ب بوشقرون (ولاية بسكرة) في: 1960/01/... حسب تصريحه و حسب بطاقته  
للتعريف الوطنية رقم: ... الصادرة له من بلدية بسكرة  
بتاريخ: 2018/04/05، الساكن ب: حي ... منزل رقم: ... بسكرة بلدية  
و ولاية بسكرة - من جنسية جزائرية.

03 - السيد/ ...  
في: 1967/12/... حسب تصريحه و حسب بطاقته للتعريف الوطنية  
عدد: ... الصادرة له من دائرة بسكرة بتاريخ: 2013/02/... الساكن  
ب: حي الرمايش . بسكرة بلدية و ولاية بسكرة - من جنسية جزائرية.

04 - السيد/ ...  
في: 1984/11/1... حسب تصريحه و حسب رخصته للسياسة  
رقم: ... الصادرة له من دائرة بسكرة بتاريخ: 2004/10/17  
ممددة، الساكن ب: حي خبزي، شارع قعار مصطفى، منزل رقم: 60. بسكرة  
بلدية و ولاية بسكرة - من جنسية جزائرية.

الذين بحضورهم هذا صرحوا وهم في كامل قواهم العقلية و في  
حالة الطوع و الإختيار جازمون بمعرفتهم معرفة تامة إسما و لقباً  
و عينا و نسبا و موطناً:

السيدة/ ...  
التي بنت علي، المولودة بسيدي عقبة  
(ولاية بسكرة) في الواحد و العشرين من شهر أكتوبر سنة ألف و تسعمائة  
و ثمانية و خمسين (1958/10/21) حسب تصريحها و حسب شهادة  
ميلادها رقم: 00، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 2005  
الصادرة لها من بلدية بسكرة بتاريخ: 2016/... الساكنة ب: حي خبزي،  
شارع قعار مصطفى، منزل رقم: ... بسكرة بلدية و ولاية بسكرة.  
// من جنسية جزائرية //



و أن على حيازتها التامة و تصرفها العام للعقار الآتي تعيينه  
و هذا منذ سنة 2001 .

### التعيين

العقار عبارة عن مسكن عائلي، كانن ب:  
حي الرمايش، قسم مجموعة ملكية رقم: 374. بسكرة بلدية و ولاية  
بسكرة، مساحته الإجمالية تقدر ب: سبعة و خمسين متر مربع (57 م2)  
يحدّه من جميع الجهات ما يلي:

- شمالا/ شارع.----- جنوبا/ ملك العماري مسعودة .-

- شرقا/ ملك معيزة بشير.----- غربا/ ملك بركات عبد السلام .-

و لازل ما ذكر تحت تصرفها و حيازتها بحسن نية ولم ينتقل بأي ناقل شرعي  
إلى غاية تحرير هذا الإشهاد، شهادة معتبرة شرعا من الشهود تم الإدلاء بها  
على القطع و الجزم دون شك عندهم فيها ولا ريب أدوها بطلب من

السيدة/ الزهرة المذكورة أعلاه، والتي صرحت بأنها

الحائزة الفعلية و الحقيقية للعقار المعين أعلاه، حيازة هادئة علانية، مستمرة  
غير منقطعة أو مشبوهة بأي غموض أو إلتباس أو نزاع قائم، هذا وقد أخطر  
الموثق الممضي أسفله الحاضرون بالعقوبات المشددة إن كانت إفادتهم  
أو تصريحهم غير صادق أو مبنى على غش أو تحايل متحملون مسؤوليتهم  
الشخصية فيما أدلوا به إتجاه الغير و لصالح طالبة الماثلة المصدقة في ذلك  
التصديق التام طالبة منا تحرير الرسم ليكون الإعتماد عليه عند الحاجة و في  
حدود ما يسمح به القانون و وفقا للتنظيمات السارية المفعول .-----

تنبئيه بموجب هذا العقد أعلم و نبه الموثق الممضي أسفله

السيدة/ الزهرة أن هذه الشهادة لا تعتبر بأي حال من

الأحوال سند ملكية و أنها صالحة فقط لتسوية و ضعية العقار السالف الذكر  
الذي سجل في الماضي لحساب مجهول من طرف المصالح المختصة .-----

### التسجيل

تسدّد حقوق التسجيل طبقا لنص المادتين 60 و 208 من قانون التسجيل  
المعدل و المتمم .-----

### وإثباتا لما ذكر

حضر هذا الإشهاد بمكتب التوثيق، الواقع بشارع محمد  
0 بسكرة.-----

- في: الثاني من شهر أكتوبر.-----

- سنة: ألفين و ثمانية عشرة.-----

و بعد التحرير و التلاوة أمضته طالبة الإشهاد رفقة الشهود

و الموثق في اليوم و الشهر و السنة.-----

الصفحة الثانية و الأخيرة

بجواز ملكية التسجيل بالاسم  
رقم: 448  
تاريخ: 2008/10/10  
موقع: بسكرة

بسكرة في : .....

## \* - محضر مصالحة - \*

في سنة ألفين و خمسة عشرة و في يوم:..... من شهر .....

نحن السيد / المحافظ العقاري بسكرة عاملين بمقتضى الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري..

- و بناء على المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و بناء على محضر إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية بسكرة و بتاريخ 2013/10/08 الذي يعتبر تاريخ

ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري وفقا للمادة 11 من المرسوم 63/76 العقارات الممسوحة في السجل العقاري وفقا للمادة 11 من المرسوم 63/76 .

وبناء على معارضة السيدة / الأستاذة / السيدة / وكيل السيد / بن عمار المولود في 1946/04/16 بعين

، ذو جنسية جزائرية ، حامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد 1958/03/25 بتاريخ 2011/04/05 الصادرة عن دائرة بسكرة ،

السكن : شارع ، منزل ، طريق تقورت بسكرة والمسجل بسجل المعارضات تحت رقم 1 بتاريخ 2015/04/05 على

مجموعة الملكية رقم 24 قسم بلدية بسكرة و المسجلة بوثائق مسح الأراضي باسم السيد / بن عمار المولود

في 1958/03/25 بسكرة - ذو جنسية جزائرية ، حامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 1 بتاريخ 2011/04/05 الصادرة عن دائرة بسكرة ،

2009/06/06 صادرة عن دائرة بسكرة ، الساكن : طريق تقورت بسكرة.

- و بناء على استدعاء المعنيين بالأمر لإجراء المصالحة وفقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه استقبلنا بمقر

المحافظة العقارية بسكرة كل من السادة السابق ذكرهم محاولة صلح ناجحة حيث صرح السيد / بن عمار المولود بأن العقار تعود

ملكته الى السيد / بن عمار المولود.

- وقبل أقفال هذا المحضر تلا المحافظ العقاري الممضي أسفله على مسامع الطرفين نصوص للمواد

16/15/14/13/12/1

من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه و أكد لهم أن اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر لها قوة الإلتزام الخاص .

و بذلك أقفل هذا المحضر الذي أمضاه المعنيين إمامنا بعدما تلونه عليهم و ذلك في اليوم و الشهر و المينة أعلاه.

المحافظ العقاري

المعارض عليهم

المعارض

MINISTERE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DE LA CONSERVATION  
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA  
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA  
بسكرة في :

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة  
المحافظة العقارية ببسكرة  
رقم: م ع ب / 2011

## محضر غدام صلح

بتاريخ: 2010/09/15 تقدم السيد / ... إعتراضا على ترقيم القطعة  
رقم 78 بالقسم 79 بلدية بسكرة و التي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيدة ...  
و بتاريخ 27 أكتوبر 2010 تم إستدعاء المعنيين لإجراء عملية الصلح و لم يتم ذلك  
لغياب الطرف الطرفين ( عدم إستلام الإستدعاءات ).  
و بتاريخ 20/12/2010 تم إستدعائهما للمرة الثانية و بهذا التاريخ حضر كل من الطرفين  
01- السيد / ... المولود في ... بسكرة و الحامل لبطاقة التعريف  
الوطنية رقم : ... الصادرة في : 2002/08/20 عن دائرة بسكرة .  
02- السيدة / ... المولودة في ... بسكرة الحاملة لبطاقة التعريف  
الوطنية رقم ... الصادرة في 2001/04/10 عن القنصلية الجزائرية أوبرفليس - فرنسا  
و عليه أكد الطرفان أنهما لا يزلان في حالة نزاع قانوني و أنهما غير موافقين على محضر الصلح  
بهذا أقفل هذا المحضر و أمضي من المذكورين أعلاه رفقة المحافظ العقاري يتبع هذا  
المحضر بإمضاء المذكورين أعلاه أو بصماتهم .

المحافظ العقاري

إمضاء المعيين :

## باسم الشعب الجزائري

## حكم

مجلس قضاء: بسكرة  
محكمة: بسكرة  
القسم: العقاري

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة بسكرة  
بتاريخ: السابع عشر من شهر مارس سنة ألفين و ثلاثة عشر  
برئاسة السيد (ة): بلبواب مولود قاضي  
و بمساعدة السيد (ة): شريف صليحة أمين ضبط

رقم الجدول: 13/00  
رقم الفهرس: 13/00  
تاريخ الحكم: 13/03/17  
مبلغ الرسم/ 1000 دج

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

1 ( : المدعي  
العنوان :  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة).  
بسكرة

بين  
وبين

ضد  
1 ( : المدعي عليه  
العنوان :  
المباشر للخصومة بنفسه  
2 ( : السيد ووزير المالية ممثل قانونا من  
طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة

السيد ووزير المالية ممثل  
قانونا من طرف مدير الحفظ  
العقاري لولاية بسكرة

المباشر للخصومة بنفسه

**\*\* بيان وقائع الدعوى \*\***

بموجب عريضة افتتاحية أقام المدعي  
دعوى ضد المدعي عليهما  
الحفظ العقاري لولاية بسكرة تم قيدها بأمانة ضبط المحكمة القسم العقاري  
بتاريخ 10 جانفي 2013 تحت رقم  
وشرحاً لدعواه جاء في مجمل عريضته الافتتاحية أنه اشترى عقار من المدعي عليه بموجب عق  
عرفي مؤرخ في 26 مارس 2007 يتمثل في سكن عائلي يقع بحي العطيلة ببسكرة تبلغ  
مساحته 100م<sup>2</sup> يحدها شمالاً أرض  
ملك  
وخلال عملية المسح رقم مؤقتاً لفائدة المدعي عليه تحت رقم 69-  
القسم 197. وقد اتصل المدعي والمدعي عليه الأول بمديرية الحفظ العقاري لتسوية هذه الوضع  
على اعتبار أن المدعي عليه لا يعارض في جعل العقار برقم باسم المدعي غير أنهما وجها إلى  
رفع دعوى لإلغاء الترقيم المؤقت لذلك يلتمس الحكم بإلغاء الترقيم المؤقت للعقار محل النزاع  
التمثل في سكن عائلي يقع بحي العطيلة ببسكرة تبلغ مساحته 100م<sup>2</sup> يحدها شمالاً أرض  
ملك  
شرفاً شارع وغرباً ملك  
عملية المسح رقم مؤقتاً لفائدة المدعي عليه تحت رقم 69 من القسم 197. وذلك بجعله باسم

مجاناً



المدعي بدلا من المدعي عليه.

بجلسة 03 فيفري 2013 رد المدعي عليه الثاني مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة  
المالية عن طريق مفوضه السيد بن شيحة عبد الحميد ملتصقا برفض الدعوى لعدم الإلتزام  
النوعي طبقا للمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.  
بجلسة 03 فيفري 2013 رد المدعي عليه الأول بمذكرة جاء فيها أنه لا يعارض المدعي له  
طلباته. لذلك يلتمس الإشهاد له بموافقة على الطلبات المقدمة.  
و بجلسة 17 فيفري 2013 عقب المدعي بمذكرة أكد فيها أحقيته في العقار محل النزاع وذكر بأن  
دعوى الحال تتعلق بإلغاء الترقيم المؤقت وإن المدعي عليه لا يعارض طلب المدعي. لذلك  
التمس إفادته بسابق طلباته.  
و بعد اكتفاء الأطراف أصبحت القضية جاهزة للفصل فوضعت في النظر للنظر بالحكم طبقا  
للقانون بجلسة 17 مارس 2013.

### **\*\*وعليه فإن المحكمة\*\***

بعد الإطلاع على أوراق الملف.

بعد الإطلاع على وصل دفع رسوم رفع الدعوى.

بعد الإطلاع على المواد: 3، 7، 8، 11، 13، 14، 16، 17، 18، 19، 32، 213،

216، 219، 257، 258، 269، 271، 272، 273، 275، 295، 288، 417،

519، 516، 513، 512، 511، من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

بعد الإطلاع على القانون المدني.

بعد النظر في القضية طبقا للقانون.

من حيث الشكل:

حيث أن المدعي عليه الثاني وزير المالية مثلا في مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة التمس

رفض الدعوى لعدم الاختصاص النوعي.

حيث أنه من المقرر قانونا بالمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يختص القسم

العقاري بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت مما يجعل دفع المدعي عليه الثاني في

غير محله ويتعين رفضه لعدم التأسيس.

حيث أن الدعوى جاءت وفقا للأشكال و للإجراءات القانونية مما يتعين التصريح بقبولها.

من حيث الموضوع:

حيث أن المدعي التمس الحكم بإلغاء الترقيم المؤقت للعقار محل النزاع المتمثل في سكن عائلي

يقع بحي العطيلة ببسكرة تبلغ مساحته 100م<sup>2</sup> يحدها شمالا أرض مملوكة لـ د. جنوبا ملك

لـ ، شرقا شارع وغربا ملك لـ ، الذي رقم مؤقتا لفائدة المدعي

عليه تحت رقم 69 من القسم 7 وذلك بجعله باسم المدعي بدلا من المدعي عليه.

حيث أن المدعي عليه الأول التمس الإشهاد له بموافقة على طلبات المدعي.

حيث أن المدعي عليه الثاني التمس ترك النظر للمحكمة في مسألة الترقيم المؤقت.

حيث أن جوهر النزاع يتمحور حول تعديل الترقيم المؤقت.

حيث ثبت للمحكمة أن المدعي عليه مراد محمد من خلال عريضته الجوابية المقدمة بالجلسة

المنعقدة بتاريخ 03 فيفري 2013 بأنه يوافق على طلب المدعي بجعل العقار محل النزاع باسم

المدعي مما يؤكد أحقية هذا الأخير في العقار موضوع المسح رقم 69 من القسم 197 وهو إقرار

قضائي يعتبر حجة عليه مما يجعل طلب المدعي مؤسس قانونا تستجيب له المحكمة.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المدعي عليه الأول طبقا للمادة 419 من قانون

الإجراءات المدنية و الإدارية.

### **\*\*وللهذه الأسباب\*\***

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا ابتدائيا حضوريا

في الشكل قبول الدعوى .

في الموضوع: الإشهاد بموافقة المدعى عليه على طلب المدعى وبالنتيجة إعادة ترقيم العقار المتمثل في سكن عائلي يقع بحي العطيلة ببسكرة تبلغ مساحته 100م<sup>2</sup> يحده شمالا أرض المسكن رقم 100/1 جنوبا ملك رقم 100/2 شرقا شارع وغربا ملك رقم 100/3 الذي رقم مؤقتنا لفائدة المدعى عليه تحت رقم 69 من القسم 77 وذلك بجعله باسم المدعى بدلا من المدعى عليه. وجعل المصاريف القضائية على عاتق المدعى عليه الأول.

هكذا صدر هذا الحكم وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة بسكرة بالتاريخ المبين أعلاه.

امضي أصل هذا الحكم من طرف الرئيس وأمين الضبط

أمين الضبط

الرئيس (ة)

081/2013

3079  
13

باسم الشعب الجزائري

أمر استعجالي

مجلس قضاء بسكرة  
محكمة بسكرة  
القسم الاستعجالي

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة بسكرة  
بتاريخ: الثالث عشر من شهر فيفري سنة ألفين و ثلاثة عشر  
برئاسة السيد (ة): نجار عاشور رئيس المحكمة  
و بمساعدة السيد (ة): هري لبني أمين ضبط

رقم الجدول: 13/00  
رقم الفهرس: 13/00  
تاريخ الأمر: 13/02/13  
مبلغ الرسم/ 1000 دج

صدر الأمر الآتي بي بيانه

بين السيد (ة):

1 ( ) مدعي حاضر  
العنوان: بسكرة  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة):  
ضد

1 ( ) السيد وزير المالية ممثل قانونا من طرف  
مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة

2 ( ) وورثة المرحومة: و هم زوجها  
في حقها و حقه و ابنه  
الأصغر: و ابناؤها

العنوان: حي السايحي شارع ونوغي ساكر رقم 04 بسكرة  
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): سالم عبد الحليم

**\*\*بيان وقائع الدعوى\*\***

بموجب عريضة افتتاح دعوى مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة القسم الاستعجالي بتاريخ:  
17/01/2013 تحت رقم: 7/13، أقامت المدعية المباشرة للخصام بواسطة  
الأستاذة: دعوى ضد المدعى عليهم وزير المالية الممثل من طرف مدير  
الحفظ العقاري لولاية بسكرة وورثة المرحومة: و هم زوجها و ابنه القاصر  
و حقه و ابناؤها و شرحا لدعواها جاء في مجمل عريضتها الافتتاحية انه بتاريخ: 24/04/2011 صدر حكم  
عقاري بينها و بين المدعى عليهم الورثة يقضي ببطان عقد البيع العرفي المبرم بينها و بين  
المؤرخ في 27/05/1998 محل سكن واقع بحي خيزي بلدية بسكرة و إرجاع  
الطرفين إلى الحالة التي كانت عليها قبل التعاقد، ذلك بإلزامها بان تؤدي للمدعى عليهم مبلغ  
550.000 دج ثمن المبيع و إلزام المدعى عليهم بإرجاع العقار محل البيع لها و تم تأييده  
بموجب القرار الصادر بتاريخ 22/01/2012 و عند مباشرة إجراءات التنفيذ امتنع المدعى

محكمة

عليهم و هو الثابت في محضر امتناع المؤرخ في: 28/04/2012 و بناء على التسخيرة  
المؤرخة في 11/06/2012 قامت المحضرة القضائية بتبليغهم للحضور لعملية الطرد بالقوة  
العمومية بتاريخ 14/06/2012، ثم بناء على تسخيرة مؤرخة في: 17/09/2012 تم إنذار  
المدعى عليهم لحضور عملية الطرد بتاريخ: 19/09/2012، و أثناء التنفيذ صادف المحض  
القضائية إشكالا بوجود شخص في المسكن و عليه تم اللجوء إلى رئيس المحكمة لحله فأمر  
بتاريخ: 07/11/2012 بمواصلة التنفيذ لعدم وجود أي إشكال جدي، و بناء عليه واصلت  
المحضرة القضائية التنفيذ و تم إرجاع المسكن لها و تسليمها المفاتيح و لما توجهت إلى المحاف  
العقاري لاستخراج الدفتر العقاري باسمها تفاجأت بان سكنها تم ترقيمه نهائيا بتاريخ  
14/11/2012 باسم المدعى عليهم، و تفاديا لاستخراج المدعى عليهم نسخة من الدفتر  
العقاري الذي أصبح جاهزا تلتمس أمر المحافظ العقاري بعدم تسليم الدفتر العقاري للعقار الكاذب  
بالقسم رقم 70 بمساحة 2 م بحى خيزي بسكرة الذي رقم ترقيما نهائيا بتاريخ  
14/11/2012 إيداع رقم 55 رقم 09 لأي طرف لغاية تسوية وضعيتها و إعادة الترقيم باسمها.  
وبجلسة 23/01/2013 أجاب مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة بمذكرة جوابية جاء فيها أنه  
لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء طبقا للمادة  
16 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التمس النظر للمحكمة بما تراه  
مناسبا.

وبجلسة 30/01/2013 أجاب المدعى عليهم بمذكرة جوابية بواسطة الأستاذ  
أهم ما جاء فيها أن احد أطراف الدعوى الحالية شخص معنوي عام ممثل في وزير المالية فهي  
تخضع في مقاضاتها لاختصاص الجهة القضائية الإدارية طبقا لنص المادة 800 من ق ا م ا ،  
كما أن المدعية خرقت إجراء جوهرى و المتمثل في أن الأوامر المتضمنة إيقاف تسليم الدفتر  
العقاري أو الاعتراض على الترقيم النهائي يجب أن تشهر أمام المحافظة العقارية لأنها تمس  
حق الملكية أو التصرف باعتبارها ترد على العقارات. و أن تسليم الدفتر العقاري من طرف  
المحافظ العقاري يرجع لكون المدعى عليهم استنفذوا كل الإجراءات بما فيها مصاريف تسليم  
الدفتر و عليه التمسوا أساسا رفض الدعوى شكلا و احتياطيا رفض الدعوى لعدم التأسيس.  
عند هذا الحد وضعت القضية في النظر.

**\*\*وعليه فإنه المحكومة\*\***

بعد الاطلاع على ملف الدعوى و الوثائق المرفقة به.

بعد الاطلاع على المواد: 303، 419، 299، 22، 23، 20، 21، 19، 18، 16، 14، 9، 8، 7، 3،  
من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.  
بعد النظر قانونا

حيث رافعت المدعية وزير المالية الممثل من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة  
والمدعى عليهم ورثة المرحومة نفاذ علبية ملتتمستا أمر المحافظ العقاري بعدم تسليم الدفتر  
العقاري للعقار الكائن بالقسم رقم 46 بمساحة 2م بحى خيزي بسكرة الذي تم ترقيمه  
نهائيا بتاريخ 14/11/2012 إيداع رقم 55 لأي طرف لغاية تسوية وضعيتها و إعادة  
الترقيم باسمها.

حيث أن المدعى عليهم التمسوا رفض الدعوى شكلا و احتياطيا رفض الدعوى لعدم التأسيس.  
حيث أن مدير الحفظ العقاري التمس النظر للمحكمة بما تراه مناسبا.

حيث من المقرر قانونا بالمادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن عدم الاختصاص  
النوعي من النظام العام ويجوز للمحكمة إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

حيث يتبين للمحكمة من خلال عناصر الملف أن طبيعة النزاع يكتسي طابع إداري من خلال  
إحمام وزير المالية ممثلا في مدير الحفظ العقاري كطرف أصلي وطلب المدعية الذي ينصب  
حول أمر هذا الأخير بعدم تسليمه الدفتر العقاري للمسكن محل النزاع وهو ما يجعل من المحكمة  
غير مختصة نوعيا طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تقضي

باختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.  
حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

**\*\*ولـهـذـه الأـسـباب\*\***

أمرت المحكمة فصلا في القضايا الإستعجالية علنيا إبتدائيا حضوريا:  
بعدم الإختصاص النوعي.  
و إبقاء المصاريف القضائية على عاتق المدعية.  
و هكذا صدر الحكم وأفصح به بالجلسة العلنية المنعقدة في اليوم والشهر والسنة الميينة أعلاه  
أمضي أصل هذا الحكم من طرفنا نحن الرئيس وأمين الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (ة)

06 جوان 2013

مكتوب رقم 13/00207  
بكتب المسبب على

3066  
13



دعوى قضائية ضد / السيد / ، وبحضور / المحافظ العقاري جاء فيها  
أن المدعين يحوزون أبا عن جد القطعة الأرضية المتواجدة بمنطقة ياوذة بلدية البرانس  
جمورة ولاية بسكرة ، وهذا بشهادة عروش المنطقة من أولاد زيان والسحاري وأولاد رحمة  
والسكان الموجودين بالمنطقة وأنهم يقدمون لإثبات حيازتهم نسخ مرفقة من بطاقات الإقامة  
تخص الأرض محل النزاع ومحضر إثبات حالة ، ومخطط بياني للأرض  
وأنة ولدى القيام بعملية المسح للمنطقة استغل المدعى عليه غياب المدعين وادعى أن  
الأرض محل النزاع تعود لحيازته، وهذا بتسجيل نفسه قصد تملك الأرض التي تعود أصلا  
للمدعين. وأنه تم تسجيل الأرض باسمه وهذا يضر بمصالحهم ملتسمين: في الشكل قبول  
الدعوى وفي الموضوع القضاء بإلغاء الترقيم المؤقت المجرى على القطعة الأرضية التي  
تدعى ياوذة الواقعة ببلدية البرانس دائرة جمورة ولاية بسكرة القسم رقم 51 وتسجيلها على  
أسماء المدعين، واحتياطيا القضاء بتعيين خبير للانتقال إلى الأرض محل النزاع والإطلاع  
على وثائق الطرفين ولقول لمن حيازة الأرض محل النزاع ، وفي صده الحالة بقاء المصاريف  
محفوظة إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى

وبجلسة 14/05/2013 أجابت وزارة المالية الممثلة قانونا بمدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة  
وبنفويض للسيد بن شيخة عبد الحميد الذي أجاب بأن المحافظ العقاري ليس له صفة التقاضي  
لتمثيل وزير المالية بل المدير الولائي للحفظ العقاري من له الحق في ذلك مما يجعل الدعوى  
معيبة شكلا وفي الموضوع: بأن عملية المسح قد حصلت بإشهار واسع تطبيقا للمادتين  
02 و03 من المرسوم 76/63 وأن البطاقة العقارية و بطاقة التحقيق المعدة من طرف مصالح  
المسح قد تضمنت بأن مجموعة الملكية رقم 51 من القسم مسح ريفي بلدية لبرانس  
بمساحة 06 هكتار 92 أو 50 سنتار وقد سجلت باسم المدعى عليه . وأن  
العقار لا يزال مرقما ترقيما مؤقتا ملتصقا في الشكل : رفض الدعوى لسوء التوجيه وفي  
الموضوع : ترك النظر للمحكمة

وبجلسة 23/06/2013 أجاب المدعى عليه بواسطة دفاة الاستاذ / السيد / بموجب مذكر  
جوابية جاء فيها ، في الشكل : بأن الدعوى الحالية جاءت مخالفة لأحكام المادتين 17 و519 من  
قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المادة 85 من المرسوم 76/63 والمادة والتي تحت طائلة  
البطلان شهر العريضة مما يتعين رفض الدعوى وفي الموضوع: بأن يحوز القطعة الأرضية  
محل النزاع مند أكثر من 15 سنة وأنه قام بالأجراءات اللازمة لتسجيلها باسمه من طرف مسح  
الأرضي  
وأن المدعين ليس لهم ما يثبتون به حيازتهم لهذه القطعة وأنه قام بتسجيلها على اسمه وأنهم لم  
يقدموا اي اعتراض لدى المحافظ العقاري على إعداد الترقيم على ذلك ملتصقا برفض الدعوى  
لعدم التأسيس

وبجلسة 29/09/2013 رد المدعون على ماجاء في المذكرة الجوابية بأن العريضة تم شهرها  
طبقا للقانون وتم تسليمها للمحكمة في أول جلسة مما يجعل دفع المدعى عليه غير مؤسس وفي  
الموضوع : أكد المدعون على حيازتهم للأرض حيازة فعلية وهادئة ومستمرة وأن الترقيم  
المؤقت جاء باسمه وليس باسم المدعى عليه ، وأن دعواهم الحالية لا تتعلق باسترداد الحيازة أو منع  
التعرض بل تتعلق بتسجيل الأرض محل النزاع على اسم المدعى عليه رغم أنها في حيازتهم  
متمسكين بسابق طلباتهم

عند هذا الحد أصبحت القضية جاهزة وبعد عرض الوساطة ووضعت للنظر بجلسة  
13/10/2013 للفصل فيها طبقا للقانون والنطق بالحكم الآتي بيانه وبعد ما تم ارجاء القضية  
لجدول لتودع للنظر لجلسة 20/10/2013

**\*\*وعليه فإن المحكمة\*\***

بعد الإطلاع على المواد 1-2-13-14-15-16-17-18-19-20-21-25-144-145-288-511-516-517-418 من قانون إجراءات المدنية والإدارية .

بعد الإطلاع على عرائض الطرفين وما تضمنته من حجج.

بعد الإطلاع على الوثائق المرفقة بملف القضية .

بعد الإطلاع على أحكام القانون المدني وكذلك المرسوم 76/63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

بعد النظر في القضية طبقا للقانون.

من حيث الشكل :

عن الدفع بعدم شهر عريضة افتتاح الدعوى.

حيث ان السدعى عليه أثار دفعا شكليا يتعلق بمخالفة المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و

الإدارية لعدم شهر عريضة افتتاح الدعوى.

حيث انه من المقرر قانونا بالمادة 519 من نفس القانون ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر عريضة افتتاح دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.

حيث انه من المقرر قانونا بالمادة 85 من المرسوم 76/63 أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق

بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم

شهرها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر 75/74. وقد قدم المدعون نسخة من عريضة افتتاح

الدعوى مشهورة لدى المحافظة العقارية بتاريخ 25/03/2013 إيداع رقم 5/2013 مما يجعل دفع

المدعى عليه في غير محله يتعين رفضه لعدم التأسيس.

عن انعدام صفة المحافظ العقاري:

حيث أن مديرية الحفظ العقاري اثار ت دفع بفساد الاجراءات فيما يخص مخاصمة المحافظ

العقاري وهو لا يملك صفة التقاضي وعدم ذكر وزير المالية ممثلا بمدير الحفظ العقاري

حيث أن ذكر المحافظ لا يؤثر على الدعوى وباعتباره ليس له الصفة والمصلحة يتعين اخراجه

من النزاع

حيث أن عدم ذكر وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري لا يترتب عليه فساد

الإجراءات ذلك أن حضوره في النزاع على سبيل إعلامه بوجود نزاع بخصوص العقار الذي

قام بتسجيله و ترقيمه مؤقتا بناء على وثائق المسح فقط. مما يجعل الدفع بفساد الإجراءات في

غير محله يتعين رفضه.

عن استيفاء القيد المقرر على الدعوى المثارة من قبل المحكمة

وحيث انه وعن استيفاء المدعون للقيد المقرر على رفع الدعوى بموجب نص المادة 15 من

المرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فان نص المادة تشترط ضرورة عرض

الاحتجاج على الترقيم المؤقت خلال المدة المحددة ضمن نص المادتين 13 و 14 من من

نفس المرسوم وذلك على المحافظ العقاري ، ثم تحرير محضر عدم صلح يبلغ الى الأطراف

ويكون حينها للطرف المدعي مهلة 06 أشهر من تاريخ التبليغ رفع اعتراضه أمام الجهة

القضائية المختصة تحت طائلة رفض الدعوى.

وحيث انه ومما سبق ورجوعا إلى مرفقات الملف لم يثبت للمحكمة استيفاء المدعي للإجراءات

المنصوص عليها ضمن نص المادة 15 من المرسوم 76/63 أعلاه اذ لم يطرح المحكمة ما

يفيد تقديمه لاعتراض أو احتجاج رسمي على ترقيم القطع الأرضية محل النزاع باسم المدعى

عليهم ، ولا ما يفيد تحرير المدخلة في الخصام لمحضر عدم صلح بين الأطراف من اجل

حساب المهلة المقررة بنص المادة أعلاه، وعن المراسلة المطروحة من جانب المدعين

والمحررة عن المحافظ العقاري تتضمن رد المحافظ العقاري على مجرد مراسلة من جانب

دفاع المدعين يلتمس من خلالها طلب معلومات حول مجموعة ملكية 51 القسم 1 - أين ردت

المحافظة على أن الجزء مرقم مؤقتا باسم المدعى عليه الحالي الذي

وحيث انه وأمام خلو الملف بما يفيد استيفاء القيد المقرر على رفع الدعوى بموجب نص المادة

15 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تصبح دعوى الحال دعوى غير

مقبولة شكلا لا يسع المحكمة إلا القضاء بعدم قبولها طبقا للمادة 69 من قانون الإجراءات



المدنية يجب على القاضي أن يثير تلقائيا الدفع بعدم القبول إذا كان من النظام العام لاسيما عدم احترام أجل طرق الطعن أو عند غياب طرق الطعن ...". حيث أنه يتعين صرف النظر في باقي الطلبات و الدفع الشكلية الموضوعية لعدم قبول الدعوى حيث أن المصاريف القضائية يتحملها من خسر دعواه طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية.

### \*\*ول هذه الأسباب\*\*

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا بحضوريا في الشكل: عدم قبول الدعوى .

تحميل المدعين تضامنا بينهم المصاريف القضائية والمقدرة .

هكذا صدر هذا الحكم وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة بسكرة بالتاريخ المبين أعلاه .

امضي أصل هذا الحكم من طرف الرئيس وأمين الضبط

أمين الضبط

الرئيس (ة)



محكمة بسكرة  
أمين الضبط

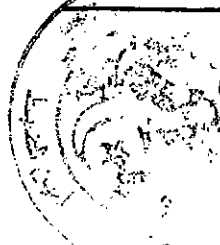
07 نوفمبر 2013



9458  
13

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نسخة عادية

باسم الشعب الجزائري  
حكم

9/1

2019

المحكمة الادارية: بسكرة  
الغرفة رقم:

إن المحكمة الادارية بسكرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في العشرون من شهر ماي سنة الفين و تسعة عشر

رقم القضية: 19/00

رقم الفهرس: 19/0C

جلسة يوم: 19/05/20

مبلغ الرسم / 1500 دج

المدعي:

فردية  
الجزائرية  
التي  
تتمتع  
بصفة  
المدعي

المدعي عليه:

وزير المالية ممثل قانونا في  
مدير الحفظ العقاري لولاية  
بسكرة

وزير المالية ممثل قانونا من  
طرف مدير املاك الدولة لولاية  
بسكرة

رئيسا  
مستشارا مقرر  
مستشارا  
محافظ الدولة  
أمين الضبط

برئاسة السيد (ة): عطير نزار  
بعضوية السيد (ة): شرحبيل رشيد  
و بعضوية السيد(ة): عبابسة مريم  
وبمحضر السيد (ة): معلوم شعبان  
وبمساعدة السيد (ة): فروجي سمير

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لسيده تحت رقم: 19/00173

بين:

1 ( ) المدعي  
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

من جهة

وبين

1 ( ) وزير المالية ممثل قانونا في مدير الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة  
المباشر للخصام بنفسه  
المدعي عليه

2 ( ) وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير املاك  
الدولة لولاية بسكرة  
المباشر للخصام بنفسه  
المدعي عليه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/05/20

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) شرحبيل رشيد المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

محافظ الدولة

معلوم شعبان

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة)

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.



صور طبق الاصل

19/05/2019

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

### الوقائع والاحراءات :

انه بموجب عريضة افتتاح دعوى مودعة ومسجلة لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ: 26 فيفري 2019 تحت رقم : 19/1، اقام المدعين - ثمة - دعوى قضائية ضد المدعى المذكورين في ديباجة هذا الحكم بواسطة محاميتهم . الدعوى قضائية ضد المدعى عليهما:

- وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة.

- وزير المالية ممثل من قبل مدير املاك الدولة لولاية بسكرة.

جاء فيها ان مورثهم قام بشراء قطعة ارض بموجب عقد عرفي بتاريخ 08 جانفي 2011

وهي تتضمن قطعتين رقم 2 ورقم 3 بباب الضرب آلت اليهم عن طريق قسمة ودية .

وانها احصيت لحساب الدولة في 19 اكتوبر 2017 مجموعة ملكية رقم 216 القسم

وان طلبهم المتضمن طلب تسوية الوضعية تم رفضه .

ملتمسين القضاء بإبطال شهادة الترقيم النهائي المحررة لفائدة المدعى عليها الثانية بتاريخ

19 اكتوبر 2017 ايداع 71 رقم 1202 المشهر بالمحافظة العقارية بسكرة لفائدة الدولة

مع الزام المدعى عليهما بالتضامن بان يدفع كل واحد منهما للمدعيات تعويضا عن الضرر

اللاحق قدره 1.000.000.00 دج .

واحتياطيا تعيين خبير مختص تسند له مهمة الانتقال رفقة الاطراف الى القسم

216 بلدية بسكرة ومعاينتها مساحة وحدودا والقول ما اذا كانت عقار المدعيات ثابت لهما

بموجب عقدهم العرفي ام لا وتحرير تقرير مفصل بذلك.

وان المدعى عليه وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة

اجاب بمذكرة جواب جاء فيها ان المدعين لم يثبتوا صفتهم في النزاع ولم يقدموا قرار الرفض.

وان بطاقة العقار المعدة من طرف مصالح مسح الاراضي لولاية بسكرة المودعة بالمحافظة

العقارية سيدي عقبة تضمنت ان مجموعة الملكية رقم 216 من القسم 241 تراب بلدية

بسكرة بمساحة 13 آر 23 سنتيار قد سجلت في باديء الامر في حساب مجهول ورقمت ترقيما

نهائيا لفائدة الدولة بتاريخ 19 اكتوبر 2017 ايداع 71 رقم 1202 بمساحة 13 آر 23

سنتيار تطبيقا لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 التي نصت على ان كل عقار لم

يطالب به خلال عملية المسح يرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة.

وان احد المدعيات - ثمة - تقدمت بطلب تسوية مؤرخ في 10 افريل 2017 ولم يتم الرد

عليه ما يجعل الدعوى سابقة لاوانها .

وان العقد العرفي المحتج به ليست له اي حجية وهو مؤرخ في 08 جانفي 2011 اي انه

لاحق لعملية المسح التي تمت في 13 افريل 2008.

وان طلب التسوية كان بتاريخ 26 افريل 2017 وانه وبعد هذا التاريخ وبالصبط في 05 افريل

2018 اصدرت المديرية العامة لتعليم رقم 4060 جاءت مفسرة لنص المادة 89 من قانون

المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975

والتي تضمنت اعادة تسجيل العقارات في حساب جديد يسمى حساب العقارات غير مطالب

بها اثناء اشغال مسح الاراضي وفتح مجال طلبات التسوية لهذا النوع من العقارات غير ان

لالمدعين لم يتبعوا ولم يتقدموا بايداع طلبات التسوية من اجل تسوية طلباتهم او رفضها ما

يخولهم اللجوء للعدالة.

ملتمسا في الشكل عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة وعدم ارفاق قرار الرفض وفي الموضوع

القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للحيازة والملكية وكون ان العقد

المحتج به من قبل المدعيات جاء في تاريخه لاحق لعملية المسح العام.

وان المدعى عليه وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير املاك الدولة لولاية بسكرة اجاب

بمذكرة جواب جاء فيها ان العريضة الافتتاحية غير مشهورة وان المدعين لم يثبتوا صفتهم في

النزاع.

وان دعوى المدعين سابقة لاوانها لعدم قسمة العقار المشاع  
ملتصا في الشكل عدم قبول الدعوى لعدم اشهار العريضة الافتتاحية ولانعدام الصفة وفي  
الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس والقضاء بتقييم مجموعة الملكية رقم 216 من القسم  
الواقعة ببلدية بسكرة باسم الدولة.

وان المدعين ردوا بمذكرة رد جاء فيها ان صفتهم قائمة كونهم حائزين متمسكين بسابق طلباتهم  
وأنه وبعد أن أصبحت القضية مهياة للفصل فيها تم إيداع التقرير في الملف وعرض الملف على  
محافظ الدولة لإبداء التماساته والذي التمس تطبيق القانون.

وحددت جلسة المرافعة الشفوية يوم 2019/05/13 وفيها وضعت القضية في المداولة لجلسة  
2019/05/20 ليصدر فيها الحكم الآتي بيانه:

**\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

في الشكل:

حيث انه من المقرر قانونا انه لا يجوز لاي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة  
قائمة او محتملة يقرأها القانون ويثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي او في المدعى  
عليه.

وحيث ان المدعين قاموا برفع الدعوى على اساس انهم ورثة للمرحوم  
الا انهم لم يقدموا ما يثبت ذلك من فريضة شرعية.

حيث انه ومما سبق ذكره فانه يتعين التصريح بعدم قبول الدعوى.

حيث ان المصاريف القضائية يتحملها من خسر الدعوى طبقا للمادة 419 من ق ا م ا.

**\*\* لهذه الأسباب \*\***

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا حضوريا

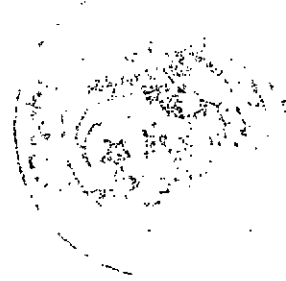
في الشكل: عدم قبول الدعوى وتحميل المدعين المصاريف القضائية .

بهذا صدر الحكم ولصحته أمضي من طرف الرئيس والمستشار المقرر وأمين الضبط .

الرئيس (ة)

المستشار المقرر

أمين الضبط



صور طبق الاصل

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

## حكم

24  
2019المحكمة الادارية: بسكرة  
الغرفة رقم:رقم القضية: 18/03/19  
رقم الفهرس: 19/00  
جلسة يوم: 19/03/11

مبلغ الرسم / 1500 دج

المدعي:

ان المحكمة الادارية بسكرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لفصل العدالة في الحادي عشر من شهر مارس سنة ألفين و تسعة عشر

برئاسة السيد (ة): نوار عياش  
بعضوية السيد (ة): شرحبيل رشيد  
وبعضوية السيد(ة): عبايسة مريم  
وبمحضر السيد (ة): معلوم شعبان  
وبمساعدة السيد (ة): فروجي سمير

صدر الحكم الآتي بياته في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/01036

## بين:

المدعي

المدعي عليه:

1 المباشرة الخصومة بواسطة الأستاذ (ة).

## وبين

المدعي عليه

1 ( ) المباشرة للخصام بنفسه

المدعي عليه

2 ( ) المباشرة للخصام بنفسه

المدعي عليه

3 ( ) المباشرة للخصام بنفسه

المدعي عليه

4 ( ) المباشرة للخصام بنفسه

المدعي عليه

5 ( ) وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة المباشرة للخصام بنفسه

من جهة

من جهة

## ان المحكمة الادارية بسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/03/11

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) شرحبيل رشيد المقرر

081  
أفريل 2019

19/12/18

رقم الجدول: 18/01036

رقم الفهرس: 19/00212

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) معلوم شعبان

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

ويعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

### الوقائع والإجراءات :

انه بموجب عريضة افتتاح دعوى مودعة ومسجلة لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية بسكرة بتاريخ: 17 ديسمبر 2018 تحت رقم: 18/...، اقامت المدعية مقداد مليكة بواسطة محاميا دعوى قضائية ضد المدعى عليهم :

(01) ... (02) ... (03) ... (04) ...

(05) وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة.

جاء فيها انها والمدعى عليهن يحوزون مسكن باولاد جلال مساحته 244 متر مربع وبتاريخ 15 نوفمبر 2009 تنازلت لها ... على حيازتها بالبيع بموجب عقد بيع عرفي الا ان مصالح المسح قاموا بتسجيل العقار باسم المدعية وباقي الشركاء بما فيهم المدعى عليها الاولى ... ملتزمة تعديل الترقيم النهائي المسجل لفائدة المدعية والمدعى عليهن جميعا بتاريخ 12 ماي 2009 تحت رقم حجم 07 عدد 1143 قسم ... رقم 151 بمساحة 244 متر مربع بلدية اولاد جلال الخاص بالمسكن متمثل في بناية وفناء لاستعمال السكني وهذا يجعل نصيب المدعية في حدود 2/5 على الشيوخ وشطب المدعى عليها الاولى وباقي المدعى عليهم ( ... ) دون تغيير.

وان المدعى عليه وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة اجاب بمذكرة جواب جاء فيها ان عريضة افتتاح الدعوى غير مشهورة. وان بطاقة العقار المعدة من طرف مصالح مسح الاراضي لولاية بسكرة والمودعة بالمحافظة العقارية اولاد جلال قد تضمنت ان مجموعة الملكية رقم 151 من القسم ... بمساحة 244 متر مربع قد سجلت باسم المدعية والمدعى عليهن ورقمت ترقيما نهائيا لفائدتهم بتاريخ 12 ماي 2009 وتسلموا الدفتر العقاري في 30 افريل 2018. وان السند العرفي المستدل به من طرف المدعية ليس له اي حجية. وان الترقيم كان قبل عملية البيع وبالتالي كان يتوجب عليهما اللجوء الى مكتب التوثيق من اجل اجراء عملية البيع ملتصقا في الشكل عدم قبول الدعوى لعدم اشهار العريضة وفي الموضوع القضاء بصحة اجراءات الترقيم النهائي للعقار لاستنادها على وثائق المسح العام. وان باقي المدعى عليهم لم يودعوا اي مذكرة جواب رغم تكليفهم بالحضور. وأنه وبعد أن أصبحت القضية مهياة للفصل فيها تم ايداع التقرير في الملف وعرض الملف على محافظ الدولة لإبداء التماساته والذي التمس تطبيق القانون. وحددت جلسة المرافعة الشفوية يوم 2019/03/04 وفيها وضعت القضية في المداولة لجلسة: 2019/03/11 ليصدر فيها الحكم الآتي بيانه :

### \*\* وعليه فإن المحكمة \*\*

في الشكل:

حيث أن الدعوى جاءت وفقا للأشكال والإجراءات المنصوص عليها قانونا مما يتعين قبولها. في الموضوع:

حيث أن المدعية ترفع المدعى عليهم وتلتزم تعديل الترقيم النهائي المسجل لفائدة المدعية والمدعى عليهن جميعا بتاريخ 12 ماي 2009 تحت رقم حجم 07 عدد 1143 قسم ... رقم 151 بمساحة 244 متر مربع بلدية اولاد جلال الخاص بالمسكن متمثل في بناية وفناء لاستعمال السكني وهذا يجعل نصيب المدعية في حدود 2/5 على الشيوخ وشطب المدعى



15  
2019المحكمة الادارية: بسكرة  
الغرفة رقم:

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

## حكم

إن المحكمة الادارية بسكرة  
في الخامس والعشرون من شهر فيفري سنة الفين و تسعة عشررقم القضية: 2-18/00  
رقم الفهرس: 19/00  
جلسة يوم: 19/02/25

مبلغ الرسم / 1500 دج

المدعي:

برئاسة السيد (ة): نوار عياش  
بعضوية السيد (ة): شرحييل رشيد  
وبعضوية السيد (ة): عباسية مريم  
وبمحضر السيد (ة): معلوم شعبان  
وبمساعدة السيد (ة): فروجي سميررئيسا  
مستشارا مقرر  
مستشارا  
مهافظ الدولة  
امهن الضبط

صدر الحكم الآتي ببيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/00992

## بين:

1 المدعي  
المدعي  
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): صويل ابراهيم

المدعي عليه:

وزير المالية ممثل قانونا من  
طرف مدير الحفظ العقاري لولاية  
بسكرة الكائن مقره بالمنطقة  
الغربية بسكرة

## وبين:

1 وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ  
العقاري لولاية بسكرة الكائن مقره بالمنطقة الغربية  
بسكرة  
المباشر للخصام بنفسه

من جهة

من جهة ثانية

## إن المحكمة الإدارية ببسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/02/25

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق  
لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق  
لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد  
876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) شرحييل رشيد المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) معلوم شعبان

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

مهافظ الدولة

اصور حليق

19/23/54  
2019



## الوقائع والاحصاءات :

انه بموجب عرضه افتتاح دعوى مودعة ومسجلة لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية بسكرة بتاريخ 04 ديسمبر 2018 تحت رقم 2018/17/2018 اقام المدعي طلبا من اجل اصدار قرار من بواسطة محاميه برفع دعوى قضائية ضد المدعي عليه وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة.

جاء فيها انه يمتلك عقار ببلدية بسكرة مساحته 205 متر مربع معلوم الحدود آل اليه بموجب عقد شراء محرر امام الموثق هيررات عبد الحميد بتاريخ 04 جانفي 2012 مشهر بالمحافظة العقارية بسكرة في 11 جانفي 2012 ايداع رقم 113/11/2012 الحجم رقم 113/11/2012. واثناء عملية المسح يتم تسجيل العقار في حساب مجهول وضوء عقار اكبر يتضمن مجموعة الملكية 113 من القسمة 113. انه قدم طلب تسوية وتبعاً لذلك قامت مصالح المسح بتحقيق ميداني اسفر عن قيام وتم انشاء مجموعتي الملكية 113 و 114 والغاء مجموعة الملكية 113 وبمساحة 113 من نفس القسم للمدعي بمساحة 211 متر مربع وتم ارسال نتائج التحقيق وتوثيقه القياس للمحافظ العقاري الذي لم يتخذ اي اجراء منذ 01 جوان 2017. وبعد مراسلة المحافظ العقاري رد بكون انه تلقى مراسلة مصالح المسح المذكورة لكن دون اجراء تسوية كون القسم 113 محل استيعاب تجهيزات عمومية. وان هذا الرد غير مؤسس ملتصقا بالقضاء بالزام المدعي عليه وترقيم مجموعة الملكية 113 من القسم 113 ببلدية بسكرة سعة المسح 211 متر مربع. لفائدة المدعي مع تمكنه من الدفتر العقاري المتعلق بها.

وان المدعي عليه وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة اجاب بمذكرة جواب جاء فيها

ان بطاقة العقار المودعة من طرف مصالح مسح الاراضي لولاية بسكرة والمودعة بالمحافظة العقارية بسكرة قد تضمنت ان مجموعة الملكية رقم 41 من القسم 113 ببلدية بسكرة بمساحة 1630 متر مربع قد سجلت في حساب مجهول. قامت مصالح المسح بتحقيق ميداني اسفر عن اعداد وثيقة قبليين وتم انشاء مجموعتي الملكية 113 و 114 والغاء مجموعة الملكية 41 واسناد القطعة 113 من نفس القسم للمدعي بمساحة 211 متر مربع الا انه لم يتم بالتسوية كون القسم 113 محل استيعاب مختلف التجهيزات العمومية.

وبالرجوع للعقد المحتج به فان العقار واقع بالقسم 142 وليس ببلدية بسكرة مع اختلاف في المساحة بين العقد التوثيقي والمساحة المدونة في محضر فتحديد الحدود المرفق مع وثيقة القياس.

وان العقارات الواقعة بالقسم 113 هي محل اعتراض من مصالح الولاية بموجب الارسال رقم 17-324 مورخ في 25 افريل 2017 وذلك لتخصيصه لانجاز تجهيزات عمومية وهي موضوع اعداد مخطط شغل اراضي.

ملتصقا برفض الدعوى لعدم التأسيس لوجود اختلاف في رقم القسم بين العقد المشهر ووثيقة القياس والقضاء بصحة القرار الصادر عن المحافظة العقارية بسكرة اعلاه القائم على ارسالية والي ولاية بسكرة على جميع الوحدات العقارية للقبليين ببلدية بسكرة. وان المدعي رد بمذكرة رد جاء فيها ان اعتراض مصالح الولاية عن العقارات الواقعة بالقسم 113 جاء خرقا للمرسوم 63-76 المادة 15 منه المتعلق بالمجل العقاري اذ لم يحدد مجموعا الملكية محل الاعتراض ولم يبلغ للمدعي وان مصالح المسح البكت وقوع العقار بالقسم 113 متمسكا بسابق ظلالته.

وأنه وبعد أن أصبحت القضية مهياً للفصل فيها تم ايداع التقرير في الملف وعرض الملف على محافظ الدولة لبدء التماساته والذي التمس تطبيق القانون. وحددت جلسة المرافعة الشفوية يوم 18/02/2019 وفيها وضعت القضية في المداولة لجلسة 25/02/2019 ليصدر فيها الحكم الآتي بيانه:

25:

## \*\* وعليه فإن المحكمة \*\*

في الشكل:

حيث أن الدعوى جاءت وفقا للأشكال والإجراءات المنصوص عليها قانونا مما يتعين قبولها في الموضوع.

حيث أن المدعى يرافع المدعى عليه ويلتمس القضاء بالزام المدعى عليه بترقيم مجموعة الملكية 113 من القسم 2 بلدية بسكرة سعة المسح 211 متر مربع لفائدة المدعى مع تمكينه من دفتر العقاري المتعلق بها.

حيث أن المدعى عليه وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس لوجود اختلاف في رقم القسم بين العقد المشهر ووثيقة القياس والقضاء بضحة القرار الصادر عن المحافظة العقارية بسكرة اعلاه القائم على ارسالية والتي ولاية بسكرة على جميع الوحدات العقارية للقسم بلدية بسكرة.

حيث أن موضوع المطالبة القضائية يتعلق بطلب المدعى الزام المدعى عليه بترقيم مجموعة الملكية 113 من القسم 2 بلدية بسكرة سعة المسح 211 متر مربع لفائدة المدعى مع تمكينه من دفتر العقاري المتعلق بها.

حيث تبين للمحكمة من خلال ملف الدعوى ان المدعى يدعي انه يملك عقار ببلدية بسكرة مساحته 205 متر مربع معلوم الحدود ال اليه بموجب عقد شراء محرر امام الموثق هبيرات عبد الحميد بتاريخ 04 جانفي 2012 مشهر بالمحافظة العقارية بسكرة في 11 جانفي 2012 ايداع رقم 1 حجم رقم 1.

و اثناء عملية المسح تم تسجيل العقار في حساب مجهول ضمن عقار اكبر يتضمن مجموعة الملكية 41 من القسم انه قدم طلب تسوية وتبعاً لذلك قامت مصالح المسح بتحقيق ميداني

اسفر عن اعداد وثيقة قياس وتم انشاء مجموعتي الملكية 113 و 114 والغاء مجموعة الملكية 41 واسناد القطعة 113 من نفس القسم للمدعى بمساحة 211 متر مربع وتم ارسال نتائج التحقيق ووثيقة القياس للمحافظ العقاري الذي لم يتخذ اي اجراء منذ 01 جوان 2017 وبعد مراسلة المحافظ العقاري رد بكون انه تلقى مراسلة مصالح المسح المذكورة لكن دون اجراء تسوية كون القسم 1 محل استيعاب تجهيزات عمومية.

وللتأكد من الوضعية المذكورة للطالب ( المدعي الحالي ) قامت مصالح المسح بتحقيق ميداني اسفر عن اعداد وثيقة قياس وتم انشاء مجموعتي الملكية 113 و 114 والغاء مجموعة الملكو

41 واسناد القطعة 113 من نفس القسم للمدعى بمساحة 211 متر مربع الا ان المحافظ العقاري لم يعم بالتسوية كون القسم محل استيعاب مختلف التجهيزات العمومية.

حيث انه ولما كان الوضع كذلك فانه يتعين التصريح بإعادة النظر في مجموعة الملكية رقم 41 من القسم 1 بالزام المدعى عليه بادراج المدعي في مجموعة الملكية المذكورة حيث ان المضاريف القضائية يتحملها المدعي طبقاً للمادة 419 من ق ا م ا.

## \*\* لهذه الأسباب \*\*

حكمت المحكمة ابتدائياً علنياً حضورياً .

في الشكل: فيون الدعوى

وفي الموضوع القضاء بإعادة النظر في مجموعة الملكية رقم 41 ، بلدية بسكرة ، بحسبه الزام المدعى عليه وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير

بسكرة بادراج المدعى في مجموعة الملكية رقم 113 من نفس القسم بمساحة 211 م<sup>2</sup> وتحميل المدعى المضاريف القضائية .

بذا صدر الحكم واتمضي من طرف الرئيس والمستشار المقرر وأمين الضبط.

الرئيس (ة)

المستشار المقرر

أمين الضبط

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

## حكم

المحكمة الادارية: بسكرة  
الغرفة رقم:رقم القضية: 19/00087  
رقم الفهرس: 19/00  
جلسة يوم: 19/05/06

مبلغ الرسم / 1500 دج

المدعى:

المدعى عليه:

إن المحكمة الادارية بسكرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في السادس من شهر ماي سنة ألفين و تسعة عشر

رئيسا مقرر  
مستشارا  
مستشارا  
محافظ الدولة  
أمين الضبطبرئاسة السيد (ة): عطير نزار  
بعضوية السيد (ة): شرحبيل رشيد  
وبعضوية السيد(ة): قليل صليحة  
وبمحضر السيد (ة): معلوم شعبان  
وبمساعدة السيد (ة): فروجي سمير

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 19/00087

بين:

1 ( ) المدعى  
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): مسعي عادل

من جهة

وبين

1 ( ) وزير المالية الممثل قانونا من طرف مدير املاك  
الدولة لولاية بسكرة  
المباشر للخصام بنفسه  
المدعى عليه  
2 ( ) وزير المالية الممثل قانونا من طرف مدير الحفظ  
العقاري لولاية بسكرة  
المباشر للخصام بنفسه  
المدعى عليه

من جهة ثا

إن المحكمة الإدارية بسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/05/06

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) عطير نزار المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) معلوم شعبان

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

محافظ الدولة

19/2343  
2019

ويعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

### الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة إفتتاحية مودعة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية بسكرة بتاريخ 19/01/31 تحت رقم 11/19/01 أقام المدعي خريفة خريفة في حقه الأستاذ خريفة خريفة ضد المدعى عليهما وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة ملتصقا بقبول الدعوى شكلا ، وفي الموضوع القضاء بإعادة النظر في الترقيم النهائي المحصى لفائدة الدولة بتاريخ 2010/04/19 إيداع رقم 506 الدفتر العقاري رقم 130 مجموعة الملكية رقم 02 من القسم وجعله باسم المدعي بمساحة 124 هكتار 40 آر 46 من الواقعة ببلدية رأس الميعاد معذر طيطيلة وتحميل المدعى عليهما المصاريف القضائية . وجاء في شرح الدعوى أن المدعي يحوز قطعة أرضية في منطقة معذر طيطيلة بلدية رأس الميعاد تتربع على مساحة 124 هكتار 40 آر 46 يحدها معذر نسينسة جنوبا وشعبة الدشرة شمالا وعائلة خريفة غربا وعائلة خريفة شرقا إنتقلت إليه هذه الحيازة من والده خريفة وهو يستغل هذا العقار منذ حوالي 50 سنة ناهيك عن إستغلال والده الذي يتمثل في الأعمال الفلاحية المتنوعة كما أن هذا العقار يحتوي على مسكن واتلده ، غير أنه أثناء عملية المسح العام للأراضي أحصيت أرضه ضمن مساحة قدرها 40023 هكتار 44 آر 20 من لصالح الدولة مجموعة الملكية رقم 02 من القسم ورقمت ترقيميا نهائيا لفائدتها بتاريخ 2010/04/19 إيداع 506 رقم الدفتر العقاري 130 رغم حيازته لأرضه بموجب تصريح بالحيازة محرر بتاريخ 2017/12/28 تحت رقم 130 ما جعله يرفع هذه الدعوى من إعادة النظر في هذا الترقيم .

-أجاب المدعى عليه الاول وزير المالية ممثلا من طرف املاك الدولة لولاية بسكرة بمذكرة مودعة بتاريخ 2019/03/11 بأن العريضة لم تخضع لإجراءات الإشهار كما أن المدعي لم يقدم ما يثبت صفته في الدعوى وفي الموضوع فان تصريح بالحيازة المحتج به من طرف المدعي ليست له حجية قانونية ذلك ان حيازته لم تكن هادئة و مستمرة كونه سبق له مراسلة مصالح المدعي عليه الاول بموجب مراسلة مؤرخة في 2018/11/11 واردة بتاريخ 2018/11/15 يخطره فيها بصفته ممثلا عن عائلة خريفة وان الحيازة متنازع عليها مع المسمى خريفة انتهى بصدور قرار عقاري بتاريخ 2018/005/27 قضى بتعيين خبير في النزاع و انه حسب الوثائق المرفقة بمراسلة المدعي فان الخبير اكد ان الحيازة شبه منعدمة لكل طرفي النزاع و اللذين لا يتوفران على سندات قانونية او رسمية وان العقار محل النزاع هو ملك للدولة و عليه فانه يلتمس عدم قبول الدعوى شكلا لعدم اشهار العريضة و لانعدام الصفة و في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس .

-أجاب المدعى عليه الثاني وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة بمذكرة مودعة بتاريخ 2019/03/25 بأن العريضة لم تخضع لإجراءات الإشهار كما أن المدعي لم يقدم ما يثبت صفته في الدعوى وفي الموضوع وحسب وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية أولاد جلال فإن مجموعة الملكية رقم 02 من القسم بمساحة 40023 هـ 44 آر 22 تم تسجيلها باسم الدولة ثم رقمت ترقيميا نهائيا لفائدتها بتاريخ 2010/04/19 إيداع رقم 506 كونها من الأملاك السهبية الصحراوية . وأنه بموجب وثيقة قياس إنتبقت عن القطعة محل النزاع القطعة رقم 16 لفائدة السيد خريفة بمساحة 10 هـ 07 آر 53 س بموجب عقد إمتياز محرر من طرف مديرية أملاك الدولة بسكرة ومشهر بتاريخ 2016/01/10 حجم 74 رقم 58 ومن جهة أخرى أن السند المحتج به من طرف المدعي ليست له حجية قانونية لإثبات الحيازة أو الملكية وعليه فإنه يلتمس عدم قبول الدعوى لعدم إشهار العريضة ولانعدام الصفة في المدعي وفي الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للحيازة والملكية . بعد إختتام إجراءات التحقيق أحيل الملف إلى السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته فالتمس تطبيق

وأخطر الأطراف بجلسة المرافعات الشفوية المحددة يوم 2019/04/29 وفيها وضعت القضية في المداولة للنطق بالحكم في جلسة 2019/05/06 .

**\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

في الشكل/

عن الدفع بعدم قبول الدعوى لعدم إشهار العريضة الإفتتاحية ولإنعدام الصفة في الدعوى .  
حيث أن العريضة الإفتتاحية تم إشهارها بالمحافظة العقارية أولاد جلال بتاريخ 2019/02/04  
إيداع رقم 57 حسب النسخة المرفقة بالملف ما يجعل الدفع غير مبرر قانونا يتعين رفضه  
لعدم التأسيس .

حيث أن صفة المدعي قائمة في الدعوى من خلال إدعائه بالحيازة للعقار محل النزاع ما يجعل  
الدفع غير مبرر قانونا يتعين رفضه لعدم التأسيس .  
حيث أن الدعوى مستوفية الشروط الشكلية قانونا فهي مقبولة .

في الموضوع /

حيث أن المطالبة القضائية للمدعي تهدف إلى إعادة النظر في الترقيم النهائي بإسم الدولة للعقار  
مجموعة الملكية رقم 02 من القسم الواقع ببلدية رأس الميعاد معذر طيطيلة وإعادة ترقيم  
جزء منه بمساحة 124 هكتار 40 آر 46 س لفائدة المدعي .

حيث دفع المدعي عليهما برفض الدعوى لعدم التأسيس لغياب السند القانوني للحيازة والملكية .  
حيث أن موضوع النزاع يتعلق بإعادة النظر في الترقيم النهائي في السجل العقاري .  
حيث تبين للمحكمة من دراسة ملف الدعوى أن مجموعة الملكية رقم 02 من القسم الواقعة  
ببلدية رأس الميعاد بمساحة 40023 هـ 44 آر 22 س عبارة عن أرض بيضاء في منطقة  
صحراوية حسب البطاقة العقارية المعدة من طرف مصالح مسح الأراضي لولاية بسكرة بتاريخ  
2009/04/07 تم تسجيلها بإسم الدولة ثم رقمت ترقيما نهائيا لفائدتها بتاريخ 2010/04/19  
إيداع رقم : 57 .

حيث أن المدعي يستند في طلبه إلى حيازته لأرض محل النزاع بموجب تصريح بالحيازة مؤرخ  
2017/12/28 تحت رقم 57 .

حيث أن المدعي يدعي بالحيازة لأرض محل النزاع غير أنه لم يقدم سند قانوني لإثبات حيازته  
طبقا للمادة 30 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري لاسيما وأنه صدر قرار  
قضائي عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2018/05/27 فهرس رقم 18/985 قضى برفض  
دعواه الرمية إلى حماية حيازته لعدم التأسيس .

حيث ومما سبق طلب المدعي غير مبرر قانونا ما يتعلق رفضه لعدم التأسيس .  
حيث أن المصاريف القضائية على خاسر الدعوى عملا بنص المادة 419 من قانون الإجراءات  
المدنية والإدارية .

**\*\* لهذه الأسباب \*\***

حكمت المحكمة ابتدائيا علنيا حضوريا

في الشكل: قبول الدعوى

وفي الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المدعي المصاريف القضائية .

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

أمين الضبط

الرئيس (ة) المقرر

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## باسم الشعب الجزائري

### حكم

إن المحكمة الادارية بسكرة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الأول من شهر أفريل سنة ألفين وتسعة عشر

رقم القضية: 18/0  
رقم الفهرس: 19/00  
جلسة يوم: 19/04/01

مبلغ الرسم / 1500 دج

رئيسا  
مستشارا مقرا  
مستشارا  
محافظ الدولة  
أمين الضبط

برئاسة السيد (ة): نوار عياش  
بعضوية السيد (ة): قليل صليحة  
وبعضوية السيد (ة): شرحبيل رشيد  
ويعضد السيد (ة): معلوم شعبان  
وبمساعدة السيد (ة): فروجي سمير

المدعي:

صدر الحكم الآتي ببيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 18/01080

#### بين:

1 ( ) :  
المدعي  
بسكرة  
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

المدعى عليه:

وزير المالية ممثلا من طرف  
مدير الحفظ العقاري لولاية  
بسكرة . المتخذ عنوانه مقره  
الاداري بسكرة

من جهة

#### وبين

1 ( ) : وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري  
لولاية بسكرة . المتخذ عنوانه مقره الاداري بسكرة  
المباشر للخصام بنفسه  
2 ( ) : وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة  
لولاية بسكرة  
المباشر للخصام بنفسه

وزير المالية ممثلا من طرف  
مدير أملاك الدولة لولاية بسكرة

من جهة ثانيا

#### إن المحكمة الإدارية بسكرة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2019/04/01

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) قليل صليحة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) معلوم شعبان

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

محافظ الدولة

19/04/2019  
2019

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

### الوقائع والاجراءات :

- بموجب عريضة افتتاحية مودعة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ 25 /12 /2018 تحت رقم 18 / 2018 اقام المدعي زهير في حقه الأستاذ/ السيد زهير الدعوى ضد وزير المالية ممثلاً من طرف الحفظ العقاري لولاية بسكرة ملتصقاً بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع: القضاء بالغاء الترقيم النهائي لفائدة الدولة جزئياً الناتج عن عملية المسح بالقسم مجموعة الملكية رقم 113 و اعادة ترقيم جزء يقدر ب 102م باسم المدعي، واحتياطياً تعيين خبير في موضوع النزاع .

وجاء في شرح الدعوى : ان المدعي حائز لقطعة ارض تقع بالمكان المسمى غاية الرومية حوزة باب الضرب بسكرة تقدر مساحتها الاجمالية ب102 م معلومة الحدود آلت اليه من لدن المدعي بموجب عقد عرفي حرر بتاريخ 23/01/2010 شيد عليها سكن يقيم في حالها تم ربطه بالكهرباء و الماء منذ اكثر من سنة ، غير انه و في اطار عملية المسح تم ترقيم هذه القطعة مجموعة الملكية رقم 113 من القسم النهائي لفائدة الدولة بتاريخ بتاريخ 19/10/2017 ايداع 71 رقم 587 و سعى المدعي الى التسوية الودية مع المدعي عليه بموجب طلب مؤرخ في 04/04/2018 الا انه تلقى ردا من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري بسكرة بان العقار تم ترقيمه نهائياً ما جعله يرفع هذه الدعوى من اجل الغاء هذا الترقيم.

- اجاب المدعي عليه وزير المالية ممثلاً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة بمذكرة مودعة بتاريخ 28/01/2019: بان العريضة الافتتاحية لم تخضع لاجراءات الاشهار كما هو مقرر قانوناً كما ان المدعي لم يقدم ما يثبت صفة في الدعوى و لم يطعن في قرار الرفض الصادر بتاريخ 11/04/2018 تحت رقم 1685 خلال اجال 04 اشهر من تاريخ التبليغ حسب نص المادة 829 من ق. ا. و. و في الموضوع و حسب وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية بسكرة فان مجموعة الملكية رقم 113 من القسم بلدية بسكرة بمساحة 01 هـ 03 آر 03 س قد سجلت في بداية الامر في حساب مجهول وبمرور سنتين كاملتين رقت نهائياً لفائدة الدولة بتاريخ 13/10/2017 ايداع 71 رقم 889 و تقدم المدعي بطلب تسوية على العقار بتاريخ 04/04/2018 تم الرد عليه بموجب الارسال رقم 1685 مؤرخ في 11/04/2018 بانه تم ترقيمه نهائياً لفائدة الدولة تطبيقاً لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ومن جهة اخرى ان العقد العرفي المحتج به حرر بتاريخ 23/10/2010 و هو تاريخ لاحق لتاريخ عملية المسح العام التي تمت في 24/02/2008 ما يدل ان العقار لم يكن في حيازة المدعي اثناء مرور فرقة المسح العام و عليه فانه يلتزم عدم قبول الدعوى لعدم اشهار العريضة ، و لانعدام الصفة و فوات اجال الطعن ، و في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس .

-بعريضة تدخل في الخصام مودعة بتاريخ 05/02/2019 التمس المدعي ادخال في الخصام وزير المالية ممثلاً من طرف مدير املاك الدولة لولاية بسكرة و في الموضوع تمسك بطلباته الواردة في العريضة الافتتاحية .

- اجاب المدخل في الخصام بمذكرة مودعة بتاريخ 18/02/2019 بان العريضة الافتتاحية غير مستوفية لاجراءات الاشهار كما هو مقرر قانوناً ، كما ان المدعي لم يقدم ما يثبت صفة في الدعوى ، وفي الموضوع ان العقد العرفي المحتج به ليست له حجية قانونية و عليه فانه يلتزم عدم قبول الدعوى شكلاً لعدم الاشهار العقاري، و لانعدام الصفة و في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس .

وبعد اختتام التحقيق، وضعت القضية في التقرير، واحيل الملف الى محافظ الدولة الذي التمس تطبيق القانون، واطر الطرفين بجلسة المرافعة الشفوية المحددة ليوم 25 /03 /2019 وفيها وضعت القضية في المداولة للنطق بالحكم في جلسة 01 /04 /2019 .

**\*\* وعليه فإن المحكمة \*\***

في الشكل/

حيث ان المطالبة القضائية للمدعي تهدف الى : الغاء الترقيم النهائي لفائدة الدولة جزئيا لمجموع الملكية رقم 113 من القسم بلدية بسكرة و اعادة ترقيم جزء بمساحة 102 م2 باسمه ، و احتياطيا : تعيين خبير في موضوع النزاع .  
-حيث دفع المدعى عليه بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم اشهار العريضة الافتتاحية ، و لانعدام الصفة في المدعي ، و فوات آجال الطعن  
-حيث تبين للمحكمة من راسة ملف القضية ان موضوع الدعوى يتعلق بالغاء حقوق عينية مشهورة في حين ان العريضة الافتتاحية للدعوى لم تخضع لاجراءات الاشهار العقاري كما هو مقرر قانونا طبقا للمادة 03/17 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ما يجعل الدعوى معيبة شكلا يتعين عدم قبولها و دون مناقشة باقي الدفوع .  
حيث ان المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا للمادة 419 من ق.إ.م.إ.

**\*\* لهذه الأسباب \*\***

حكمت المحكمة ابتدائيا علنيا حضوريا  
في الشكل : عدم قبول الدعوى و تحميل المدعي المصاريف القضائية .  
بذا صدر الحكم و أمضي من طرف الرئيس والمستشار المقرر و أمين الضبط .

أمين الضبط

المستشار المقرر

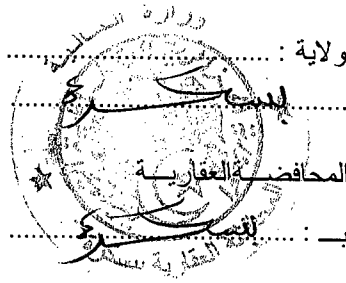
الرئيس (ة)



WILAYA DE .....

CONSERVATION FONCIÈRE

DE .....



دفتر عقاري  
LIVRET FONCIER

N° : ..... رقم : 1

COMMUNE : ..... بلدية : لسكرد

LOCALITÉ : ..... المنطقة : 1

QUARTIER : ..... الحي : الربع تقري

LIEU DIT : ..... المكان المذكور : 1

RUE ET N° : ..... الشارع و الرقم : 1

SECTION : ..... قسم : 1

ILOT DE PROPRIETE N° : ..... مجموعة ملكية رقم : 1

CONTENANCE CADASTRALE : ..... سعة المسح : 278 ق 881 ق

LOT N° : ..... رقم القطعة : 1 ..... Eventuellement - إحتماليا

ملاحظات هامة

لا يمكن الحصول على الرخصة...  
في الطائفة العقارية...  
يكون...  
صحيح في حالة...  
مالية...  
فقط في الاطار...  
كن...  
عندما...  
لا...  
الطائفة...  
كما...  
طال...

OBSERVATIONS IMPORTANTES

Les actes volontaires et les conventions passées par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.  
Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation du dit livret.  
En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI après :  
1- Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à l'époque.  
2- Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.  
3- Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existe au regard des tiers que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.  
Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le pres

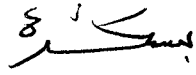


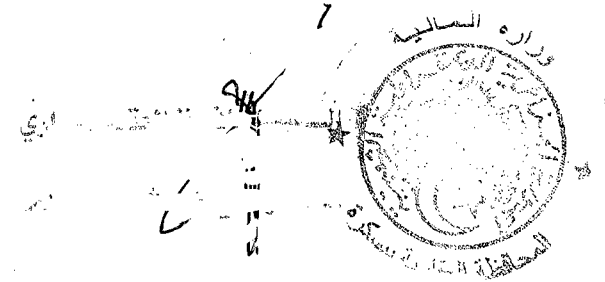


VI تأشيرة التصديق  
(تسليم - مستوى - مطابقة)


VI - MENTION DE CERTIFICATION  
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE  
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A  
(signature et cachet)

دفتر مسلم في  
من المحافظ العقاري بـ   
(إمضاء و خاتم)



LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHER  
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A  
(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقيه  
من المحافظ العقاري بـ   
(إمضاء و خاتم)



## قائمة المصادر والمراجع

أولاً/ المصادر:

1/ القرآن الكريم

2/ النصوص القانونية و التنظيمية:

القوانين:

- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، الجريدة الرسمية العدد 55.

- الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، ملغى بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975 معدل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريد الرسمية عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

النصوص التنظيمية:

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، صادر في 13 افريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84/400، مؤرخ في في 24 ديسمبر 1984، الجريد الرسمية، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، وبالمرسوم التنفيذي رقم 92 / 134 مؤرخ في 7 افريل 1992، الجريد الرسمية، العدد 26، صادرة في 8 افريل 1992.

- المرسوم التنفيذي رقم 89/234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 1989/2012.

- القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، جريدة رسمية، العدد 20، الصادرة في 1977/03/09.

- القرار المؤرخ في 04/06/1991، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، العقارية، الجريد الرسمية، عدد 38، صادر في 14 اوت 1991.
- القرار الوزاري المؤرخ في 12/05/2002 الصادر عن وزير المالية يحدد الاختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي وكذا تصنيف المديريات الولائية لمسح الأراضي، جريدة رسمية، عدد 42، المؤرخة في 18/06/2002، ص 19.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16/05/2019 الذي يحدد المناصب للأسلاك الخاصة بإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.
- المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 18/05/1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 76-63.
- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، ص 9.
- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية الموجهة إلى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول

## ثانيا/ المرجع:

### 1- المجالات:

- جميلة جبار، الدفتري العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة الفقه والقانون العدد 27، جمعة خميس مليانة، يناير 2015.
- زبدة نور الدين، المسح العقاري في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، ديسمبر 2016.
- عماد الدين رحايمية، منازعات الدفتري العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة.
- عمار بوضياف، المسح العقاري وأشكاله القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، 2006.

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

2 / الكتب:

- اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون سنة الطبع.
- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الطبعة السادسة، 2009، الجزائر.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، دون سنة الطبع.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، سنة 2008، الجزائر.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009.
- حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة 11، 2009، الجزائر.
- حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة 2015، دار هومة، الجزائر 2015.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2018.



- عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، محاضرات القيت على طلب السنة الثالثة حقوق (نظام كلاسيكي) والسنة الأولى ماستر تخصص إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010.
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة 07، الجزائر، 2013.
- محمد صغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابه، دون سنة نشر.
- محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، طبعة 2005، عنابة.
- محمد لمين حمدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر 2015.
- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، 1988 .
- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 3/ الأطروحات و المذكرات الجامعية:**

#### أطروحات الدكتوراه:

- جديلي نوال، السجل العيني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017.
- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص إداري، غير منشورة، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 2014.
- سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون، غير منشورة، جامعة حاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2017-2018.
- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة دكتوراه في علم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوى منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008.

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

- ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، قانون خاص، غير منشورة، السنة الجامعية 2010-2012.

#### مذكرات الماجستير:

- بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، قسم القانون العام، قانون إداري، عنابة، السنة الجامعية 2010-2011.

- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الدراسية 2013-2014.

- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2001.

- جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية بن عكنون، السنة الجامعية 2012-2013.

- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2006/2007.

- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.

# فهرس المحتويات

الفهرس

	الشكر
	مقدمة
04	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والإجراء لعملية الترقيم العقاري
05	تمهيد الفصل الأول.....
06	المبحث الأول: المسح العقاري
06	المطلب الأول: مفهوم المسح العقاري
06	الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي.....
09	الفرع الثاني: أهداف مسح الأراضي.....
11	الفرع الثالث: الهيئات المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام.....
14	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لعملية المسح
15	الفرع الأول: الإعلان عن عملية المسح العام للأراضي.....
16	الفرع الثاني: إنشاء لجنة المسح وتحديد مهامها.....
17	الفرع الثالث: التجسيد الميداني لعملية المسح.....
20	المبحث الثاني: تأسيس السجل العقاري
21	المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري
21	الفرع الأول: التعريف السجل العقاري.....
22	الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بالسجل العقاري.....
26	المطلب الثاني: الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري
26	الفرع الأول: الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري.....
28	الفرع الثاني: تجسيد الترقيمات.....
35	خلاصة الفصل الأول.....
36	الفصل الثاني: منازعات الترقيم المؤقت والترقيم النهائي
37	تمهيد الفصل الثاني.....

38	المبحث الأول: منازعات الترقيم المؤقت
38	المطلب الأول: حالات الترقيم المؤقت
38	الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر.....
41	الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة سنتين.....
42	الفرع الثالث: الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر سنة.....
44	المطلب الثاني: الطعن في الترقيم العقاري المؤقت
44	الفرع الأول: إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت أمام المحافظ العقاري.....
48	الفرع الثاني: إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت أمام الجهات القضائية.....
50	المبحث الثاني: منازعات الترقيم النهائي
50	المطلب الأول: الترقيم النهائي وعلاقته بالدفتر العقاري
50	الفرع الأول: تعريف الترقيم النهائي.....
51	الفرع الثاني: أسس الترقيم النهائي.....
52	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....
54	المطلب الثاني: الطعن بإلغاء الترقيم النهائي
55	الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم النهائي....
57	الفرع الثاني: إجراءات الطعن في الترقيم النهائي.....
62	الفرع الثالث: آثار إلغاء الترقيم النهائي.....
64	خلاصة الفصل الثاني.....
65	خاتمة.....
100-67	الملاحق.....
106-101	قائمة المصادر والمراجع.....
107	فهرس المحتويات.....

## ملخص:

الترقيم العقاري هو ذلك الإجراء القانوني الذي يقوم به المحافظ العقاري مباشرة بعد استلامه وثائق المسح، إذ يتم ترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً بحسب السندات والوثائق المقدمة أثناء عملية المسح، ويتوج الترخيم النهائي بتسليم دفتر العقار للمعني والذي يعد سنداً إدارياً لإثبات الملكية، وهو بمثابة قرار إداري.

ولقد أجاز المشرع لكل متضرر من عملية الترخيم المطالبة بإعادة النظر فيه، فبالنسبة للترقيم المؤقت تختلف فيه طرق تسوية منازعاته فقد تكون أمام المحافظ العقاري أو القضاء، أما الترخيم النهائي فيعتبر الإجراء الأولي والأساسي للإعتراف بحق الملكية ولا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء.