

جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



منازعات الترقية عند القيد الأول في السجل العقاري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام.

إشراف الأستاذ الدكتور:

إبراهيم ملاوي

من إعداد الطالب:

زين الدين بوتشيشة

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة الأصلية	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة أم البواقي	أستاذ محاضر - أ -	د. أمينة رايس
مشرفا ومقررا	جامعة أم البواقي	أستاذ التعليم العالي	أ.د. إبراهيم ملاوي
عضوا	جامعة المسيلة	أستاذ التعليم العالي	أ.د. سليمان حاج عزام
عضوا	جامعة تبسة	أستاذ محاضر - أ -	د. سعاد عمير
عضوا	جامعة سكيكدة	أستاذ محاضر - أ -	د. نوال لصلح
عضوا	جامعة أم البواقي	أستاذ محاضر - أ -	د. راضية بن زكري

السنة الجامعية: 2022-2023

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

" وَقُلِ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللّٰهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ
اِلَى الْعَالَمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ "

سورة التوبة ﴿الآية 105﴾

شكر وعرفان

أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الإمتنان إلى:

* الأستاذ الدكتور إبراهيم ملاوي الذي تفضل بالإشراف على هذه الأطروحة وحرص على إتمامها في أكمل وجه ناصحا وموجها ومشجعا.

* أعضاء اللجنة الموقرة على قبولهم مناقشة هذه الأطروحة وعلى كل الملاحظات والتصويبات.

* كل من وقف بجانبني وشجعني على إتمام هذا العمل وأخص بالذكر عمي الأستاذ الجمعي بوتشيشة.

إهداء

أحمد لله وأشكره على نعمة العلم وأن وفقني لإتمام هذه الأطروحة ويسر لي ذلك.

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله.

إلى زوجتي وإبني محمد عبد الصمد.

إلى كل أفراد عائلتي.

إلى روح كل عزيز فقدناه، إبنتي لجين، جدي، جدتي...

إلى كل طالب علم.

أهدي هذا العمل المتواضع.

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات

1- باللغة العربية.

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

ص: الصفحة.

ص.ص:الصفحة والصفحة.

ص ص:من الصفحة إلى الصفحة.

إ.ع:إشهار عيني.

و.و.م.أ:الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

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

2- باللغة الأجنبية:

P.....page.

.PR6 :.....publicité réelle 6.

(سلسلة إشهار عيني 6 = إجراء إشهار عقاري لعقار أو عقارات واقع أو واقعة في بلدية واحدة)

PR6bis :publicité réelle 6bis.

(سلسلة إشهار عيني 6 مكرر = إجراء إشهار عقاري لعقارات واقعة في أكثر من بلدية)

PR7 :publicité réelle 7.

(سلسلة إشهار عيني 7 = جدول قيد رهن)

PR8 :publicité réelle 8.

(سلسلة إشهار عيني 8 = جدول تجديد قيد رهن)

PR12 :publicité réelle 12.

(سلسلة إشهار عيني 12 = وثيقة التغييرات في هوية الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين)

PR11 :publicité réelle 11.

(سلسلة إشهار عيني 11 = جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي)

CC2 :..... Conservation Cadastrale 2 = Document d'arpentage.

(محافظة المسح 2 = وثيقة القياس)

CC4bis (PR4bis) :.....Conservation Cadastrale 4bis (publicité réelle 4bis).

(محافظة المسح 4 مكرر = مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد- إشهار عيني 4 مكرر سابقا)

EGF:.....Expert Géomètre Foncier(مهندس خبير عقاري)

T4:.....Tableau 4(بطاقة الحصة)

T5:.....Tableau 5(بطاقة المالك)

T7:.....Tableau 7(بطاقة التحقيق العقاري)

T8:.....Tableau 8(بطاقة وصف العقار المبنى)

T9:.....Tableau 9(بطاقة وحدة الملكية المشتركة والشائعة)

T10:.....Tableau 10(البطاقة العقارية)

M04:.....Matrice cadastral(مصنوفة المسح)

PV carence:Procès verbal de carence (محضر عدم جدوى)

مقدمة

مقدمة.

مر نظام الملكية العقارية في الجزائر بمرحلتين أساسيتين، المرحلة الاستعمارية ومرحلة الاستقلال، فالمرحلة الأولى " المرحلة الاستعمارية" عمدت فيها الإدارة الاستعمارية من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية منها قانون مجلس الشيوخ Senatus consult الصادر بتاريخ 22 أوت 1863 وقانون فارنيه Warnier الصادر بتاريخ 26 جويلية 1873 إلى الاستيلاء على أراضي الجزائريين وذلك بنزع الملكية وإجبار الملاك على بيع أراضيهم للمستعمرين، وهذا كله من أجل خدمة مصلحة المستعمر دون السعي إلى تطهير الوضعية القانونية لتلك الأراضي.

هذه السياسة نجم عنها غداة الاستقلال وجود ما نسبته ثلاثة أرباع (3/4) من العقارات دون سندات ملكية مشهورة تحفظ حقوق الملاك، ليجد المشرع الجزائري في مرحلة الاستقلال وضعاً صعباً ومعقداً أين عمد إلى سن مجموعة قوانين، منها الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية والمرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، ثم القانون رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن إنشاء احتياطات عقارية بلدية، هذه القوانين التي تدخل في إطار نظام الشهر الشخصي لم تحقق الهدف المسطر وهو تطهير الملكية العقارية وتمكين كل الملاك من سندات الملكية وبالتالي تحقيق التنمية على المستويين الاقتصادي والاجتماعي.

إن الوضع السابق جعل المشرع - وفي سبيل تحقيق الهدف المرجو- يسلك طريقاً آخر متبنياً نظام الشهر العيني الذي يقوم على عملية المسح العام للأراضي، وفي هذا الإطار صدر الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري و المرسومان التطبيقيان له، المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم الذي يمثل الجانب التقني لعملية المسح الذي تقوم به مصالح مسح الأراضي بالولاية، و المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والذي يمثل الجانب القانوني للعملية الذي تقوم به مصالح الحفظ العقاري بالولاية.

فبإصدار قرار فتح عملية المسح العام للأراضي على إقليم بلدية معينة الذي يوقعه الوالي تبدأ عملية المسح بالعمل التقني الذي تقوم به مصالح مسح الأراضي بالولاية، أين تقوم فرق مسح الأراضي بتحضير الوثائق الضرورية من مخططات وعقود...، لتباشر بعدها العمل الميداني المتمثل في تحديد الملكيات والتحقق العقاري وتسجيل المعارضات التي قد تقدم، لتحضر وتتهياً في الأخير جميع الملفات لطرحها والبت فيها على مستوى اللجنة المختصة المشكلة من ممثلي مختلف المصالح المعنية، وبعد ضبط الوثائق المسحية يتم إيداع نسخة منها بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً لمباشرة إجراءات الترقيم العقاري وإعداد سندات الملكية أو الوثائق المتعلقة بالحيازة، يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ويكون محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ إيداع الوثائق لمدة 04 أشهر، وهذا لتمكين الملاك وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من استخراج كل وثيقة تثبت حقوقهم على العقارات الممسوحة (شهادة الترقيم العقاري المؤقت، الدفتر العقاري) من جهة، و منح المتضررين الحق في تقديم اعتراضاتهم خلال الآجال المحددة من جهة أخرى.

إن العمل التقني الذي تقوم به مصالح مسح الأراضي يعد بمثابة الخبرة التي تركز وتستند عليها مصالح الحفظ العقاري (المحافظة العقارية) في تحديدها لحق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى وقيدها في السجل العقاري، فعمل مصالح مسح الأراضي يعد أساساً مادياً للسجل العقاري هذا الأخير الذي يضبط الوضعية القانونية لمجموع العقارات الممسوحة، فالمحافظ العقاري عليه أن يستند على الوثائق المسحية ويجعل منها قاعدة بيانات لقيد حق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

وبالرجوع إلى المواد من 12 إلى 14 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، نجد أنه عند إيداع الوثائق المسحية تنشأ ثلاث حالات قانونية وذلك تبعاً لحجية السندات التي يحوزها الملاك أو الحائزين الظاهرين وهي:

1- ترقيم عقاري نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو أي وثائق أخرى مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ويسلم بموجب هذا الإجراء دفتر عقاري للمالك.

2- ترقيم عقاري مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

3- ترقيم عقاري مؤقت لمدة سنتين (02) بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

تمنح خلال أجل الترقيم المؤقت شهادة ترقيم عقاري مؤقت تخول لأصحابها جميع الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ماعدا حق التصرف، ليصبح الترقيم نهائياً بعد فوات الأجلين أربعة (04) أشهر أو 02 سنتين إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية واجب شهرها في السجل العقاري قبل نهاية الأجلين.

كما تنتج كذلك عن عملية المسح العام للأراضي عند إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية وجود عدد من العقارات يجهل ملاكها والحائزين لها نتيجة عدم مطالبتهم بتسجيلها طيلة مدة العملية وعدم تمكن مصالح مسح الأراضي من معرفتهم بمناسبة قيامها بالتحقيقات الميدانية، أين تسجل هذه العقارات في " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " وترقم فيه ترقيميا عقارياً مؤقتاً لمدة خمسة عشر (15) سنة وهو الحساب الذي جاء بديلاً عن " حساب المجهول " أين كانت مدة الترقيم العقاري المؤقت هي سنتين، لترقم بعد ذلك نهائياً باسم الدولة.

إن الوضعيات الناتجة عن عملية المسح العام للأراضي، الترقيم النهائي، الترقيم المؤقت والتسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أو حساب المجهول سابقاً كثيراً ما تنتج عنها منازعات من طرف المتضررين نتيجة الأخطاء الناجمة عن التسرع في إنجاز عمليات المسح و غياب الملاك والحائزين كذا التصريحات الكاذبة لبعض الأشخاص الذين يحضرون العملية خاصة في حالة الملكيات المشاعة، وقد اعترف القانون للأشخاص المتضررين بحق الطعن بنوعيه:

- الطعن الإداري الذي يتم أمام مصالح الحفظ العقاري (المديرية الولائية للحفظ العقاري المحافظات العقارية) وذلك في حالة التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال

مسح الأراضي أو حساب المجهول سابقا وفي حالات الترقيم العقاري المؤقت، أين تتبع جملة من الإجراءات الإدارية البحتة لتسوية الوضعية القانونية لهذه العقارات وتمكين أصحابها من الوثائق التي تثبت حقوقهم عليها.

- الطعن القضائي الذي يتم أمام الجهات القضائية المختصة وذلك في حالات الترقيم العقاري النهائي أو في حال فشل التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت سواء الذي يتم في الحالات العادية تطبيقا لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 أو الناتج عن التسوية في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أو حساب المجهول سابقا.

إن الواقع يشهد عدد كبيرا من المنازعات المطروحة سواء أمام الجهات الإدارية (مصالح الحفظ العقاري) أو أمام الجهات القضائية (قضاء عادي - قضاء إداري) و أمام هذا الوضع وإضافة إلى ما تتميز به هذه المنازعات من التعقيد وطول أمد معالجتها، فقد سبب ذلك أضرارا كبيرة للملاك والحائزين وأخر بشكل كبير الهدف المرجو من عملية المسح العام للأراضي وهو تطهير الملكية العقارية ودفع التنمية الاقتصادية وتحقيق الاستقرار الاجتماعي خاصة مع الممارسات السلبية التي أصبح يطبع بها نشاط إدارة المحافظة العقارية وإدارة مسح الأراضي من بيروقراطية و أخطاء وعدم احترام الإجراءات والأجال والمواعيد.

-أهمية الموضوع.

يكتسي موضوع الدراسة أهمية بالغة سواء على المستوى النظري أو على المستوى العملي وبالتالي فأهمية الدراسة تكمن في:

1- الأهمية النظرية.

تتمثل أهمية الموضوع على هذا المستوى في البحث عن آليات معالجة المشرع الجزائري لنظام الملكية العقارية في ظل الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومجمل الصعوبات والمشاكل التي تعترض هذه العملية، خاصة وأن الأمر صدر سنة 1975 والعملية مازالت لم تنتهي بعد، إضافة إلى كثرة المنازعات التي تثور في هذا الإطار إن على مستوى الإدارة أو على مستوى القضاء.

كما تكمن أهمية الموضوع من هذا الجانب في إثراء المكتبة الجزائرية بوجه عام، والمكتبة الجامعية بوجه خاص بالدراسات المتخصصة في المنازعات العقارية ذات الطابع الإداري.

2- الأهمية العملية.

تتمثل أهمية الموضوع على هذا المستوى في:

- معرفة مميزات نظام الشهر العيني الذي جاء به الأمر رقم 74-75.
- إبراز مختلف الوضعيات التي تنشأ بعد انتهاء عملية مسح الأراضي العام.
- معرفة مختلف الطرق والإجراءات المتبعة لتسوية النزاعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي العام.
- إبراز مختلف العوائق التي تحول دون القضاء على المنازعات التي تنشأ بمناسبة القيد الأول في السجل العقاري، وكذا مختلف الآثار السلبية الناتجة عن ذلك.
- اقتراح حلول للتخفيف من الآثار السلبية التي تنشأ عند الترقيم العقاري ودفع نسبة تقدم العملية بالشكل المطلوب والمخطط له، بالتالي تحقيق الهدف المرجو وهو تطهير الملكية العقارية على كامل التراب الوطني ودفع عجلة التنمية.

-دوافع اختيار الموضوع.

تشكل أهمية الموضوع المشار إليها دافعا قويا للبحث والدراسة وذلك لإبراز أهمية عملية الترقيم العقاري (مسح الأراضي العام) باعتبارها عملية تهدف إلى تطهير الملكية العقارية من خلال إعداد السجل العقاري (الدفتري العقاري) الذي يعتبر الوثيقة التي لها الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية وكذا معرفة مختلف المنازعات التي تنور بمناسبة هذا الإجراء.

كما دفعتنا رغبة لدراسة هذا الموضوع على اعتبار أن الترقيم العقاري نقطة دفع قوية للاقتصاد الوطني، من خلال بعث الاستثمار العقاري وانجاز مشاريع صناعية وفلاحية وزراعية، وبالتالي كانت رغبة منا في الوقوف على مختلف المشاكل والمنازعات التي تنشأ وتعيق العملية واقتراح حلول لمعالجة

مختلف النقائص التي تضمنتها النصوص التشريعية والتنظيمية في هذا الإطار، وذلك لتخفيف العبء على الإدارة والقضاء والمواطن.

كما أن كثرة المنازعات التي تنشأ بمناسبة عملية الترقيم العقاري وطول مدة الفصل فيها نظرا لتعدد الإجراءات وقلة الخبرة لدى الإداريين والقضاء الإداري، إضافة إلى قلة النصوص التطبيقية وعدم مواكبتها لطبيعة النزاعات، كل هذا كان دافعا قويا للبحث في هذا الموضوع.

إضافة إلى أن هذا النوع من المنازعات " المنازعات العقارية ذات الطابع الإداري " لم يأخذ حقه من الدراسة والاهتمام، لذلك ستكون هذه الدراسة إضافة جادة في هذا المجال خاصة وأنها تركز على الجانب الإداري في طبيعة المنازعة سواء كانت أمام الإدارة أو أمام القضاء وتربط بين الجانب النظري والعملي على اعتبار أن التخصص هو قانون إداري.

كما كان للدافع الشخصي حظه في اختيار الموضوع على اعتبار أنه يتوافق مع ميولنا ومجال اهتمامنا اليومي الذي فرضته الوظيفة على مستوى كل من مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية لمدة عشرة سنوات كاملة، وهو الأمر الذي سمح لنا بالإطلاع على الإجراءات العملية لمسح الأراضي وعملية الترقيم العقاري والوقوف على المشاكل التي تعترضها بشكل يومي.

- إشكالية الموضوع.

انطلاقا من كبر عملية المسح العام للأراضي التي يسعى من ورائها المشرع إلى تحقيق هدف إستراتيجي هو تطهير الملكية العقارية على كامل تراب الوطن، بما يسمح للأشخاص من امتلاك وثائق رسمية (دفتر عقاري) تحفظ حقهم في ملكية الأراضي التي يحوزونها وتتيح لهم فرص الدخول في استثمارات تعود عليهم وعلى الاقتصاد الوطني بالنفع، فإن هذه العملية لا تخلو من التعقيد والتأخر، الأمر الذي ساهم في نشوء عديد المنازعات التي سببت أضرارا للمواطنين من جهة وأثقلت كاهل الإدارة والقضاء من جهة أخرى، انطلاقا مما سبق طرح الإشكالية الآتية:

ماهي الإجراءات الإدارية والقضائية التي تضمنتها النصوص التشريعية والتنظيمية لحماية

حق الملكية العقارية في ظل المنازعات التي تثور بمناسبة القيد الأول في السجل العقاري ؟

وتتفرع على هذه الإشكالية الرئيسية إشكاليات فرعية هي:

- ماهي المنازعات التي تدخل في اختصاص الإدارة وكيف يتم تسويتها؟
- ما هي النتائج المترتبة على هذه التسوية وما هي الإشكالات العملية التي تعترضها؟
- ماهي المنازعات التي تدخل في اختصاص القضاء و ماهي الإجراءات المتبعة للفصل فيها؟
- ماهي الآثار المترتبة على هذه التسوية وكيف يتم تنفيذ الأحكام الصادرة في هذا الإطار؟

- أهداف الدراسة.

من خلال دراسة هذا الموضوع نسعى إلى تحقيق عدة أهداف من بينها:

- توضيح الإطار العام لعملية الترقيم العقاري التي تتم بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية.
- دراسة الإجراءات العملية للترقيم العقاري المؤقت والنهائي والآثار المترتبة على ذلك.
- دراسة المنازعات التي تنشأ بمناسبة إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية وإجراءات الفصل فيها أمام الإدارة وأمام القضاء.
- إبراز مختلف الإشكالات التي تطرأ بمناسبة عمليات التسوية (إدارية - قضائية).
- تبيين آثار هذه المنازعات والإشكالات على بلوغ هدف عملية المسح العام للأراضي.
- اقتراح حلول للتخفيف من هذه المنازعات و تسريع عملية تطهير الملكية العقارية.

- المنهج المتبع.

للإجابة على الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال تحليل مجموع النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة، خاصة الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التطبقيين له، المرسوم رقم 76-62 والمرسوم رقم 76-63 المؤرخين في 25 مارس 1976 المتعلقين

على التوالي بإعداد مسح الأراضي العام وبتأسيس السجل العقاري وكذا المذكرات والتعليمات الشارحة لهما الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وإبراز ما تثيره هذه النصوص التشريعية والتنظيمية من إشكالات قانونية على مستوى التطبيق هذا من جهة، وكشف النقائص التي تنطوي عليها من جهة أخرى، وكذا توصيف عملية المسح العام للأراضي وما ينتج عن تطبيق تلك النصوص التشريعية والتنظيمية من صعوبات ومنازعات حالت دون إنهاء العملية وتحقيق الأهداف المسطرة من خلالها وكذا إجراءات تسويتها و الفصل فيها.

- الدراسات السابقة.

تناولت الدراسات التي تم الإطلاع عليها وتلك التي تم الاعتماد عليها كمراجع في هذا البحث جوانب محدودة من موضوع الدراسة، أين كانت في مجملها تدخل في إطار القانون الخاص " القانون العقاري"، فمن بين الدراسات رسالة دكتوراه بعنوان " منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري" للطالبة لبيض ليلى، والتي تناولت أنظمة الشهر العقاري والمنازعات التي تنشأ بمناسبة المرحلة التمهيدية لمسح الأراضي وكذا المنازعات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري بشكل عام مع التركيز على المنازعات القضائية وكيفية الفصل فيها دون التعرض للمنازعات ذات الطابع الإداري وهو الأمر الذي يدعو إلى البحث في هذا الجانب.

أما الرسالة الأخرى فهي بعنوان " الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة- " للطالب فتحي ويس، التي تناولت التطور التاريخي للشهر العقاري بصفة عامة و فصلت في نظام الشهر العقاري في الجزائر والإجراءات التي يقوم عليها وكذا آثاره وحججه دون التعرض للمنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري، وبذلك فهذا الجانب يبقى بحاجة إلى البحث.

أما الرسالة الأخرى التي كانت بعنوان " المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء " للطالبة سليمة صيفاوي، والتي تناولت المنازعات العقارية التي يختص بها القاضي العادي والإداري في جانب إثبات الحقوق والتصرفات في المناطق غير الممسوحة والمناطق الممسوحة وكذا المنازعات التي تنشأ بمناسبة تسيير واستغلال تلك الأملاك وحمايتها والمحافظة عليها، إلا أنها لم تفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري كما أن الجانب الإداري الذي تناولته والمتعلق بحساب المجهول قد تحول إلى

حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وتم تغيير الإجراءات المتعلقة به وبذلك فهذا الأمر يدعو إلى البحث من هذا الجانب.

أما الرسالة الأخرى التي كانت بعنوان " السجل العيني - دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي " للطالبة نوال جديلي، والتي تناولت نظام السجل العيني وتطبيقاته في كل من الجزائر والمغرب وكذا عملية مسح الأراضي باعتبارها الأساس المادي له إضافة إلى إشهار العقود في هذا النظام وآثاره وحجيته دون التعرض إلى المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري ما عدى دعوى التعويض وإجراء إشهار دعاوى العقارية وبذلك فهذا الجانب يحتاج إلى بحث.

وبذلك ما يلاحظ في هذه الدراسات أنهالمتناول الموضوع من وجهة القانون العام " القانون الإداري" وبالتالي الإشارات التي جاءت فيها للموضوع كانت بشكل ضيق وهو ما يبقى هذا الجانب جدير بالدراسة والبحث.

- صعوبات الدراسة.

اعترضت البحث عدة صعوبات أهمها قلة الدراسات المتخصصة و انعدامها تماما في بعض الجزئيات من جهة وكذا صعوبة الحصول على المصادر من مذكرات و تعليمات من جهة أخرى خاصة وأن المرحلة عرفت عدم استقرار في النصوص التشريعية والتنظيمية وتغيرها ومن ثمة تغير الإجراءات القانونية التي تحكم العملية، فعلى سبيل المثال و منذ بداية هذا البحث حدثت تغيرات جوهرية في عملية تسوية العقارات التي يجهل مالكوها والحائزون لها، فبعد أن كان الحساب الذي تسجل فيه هذه الحالات يسمى بحساب المجهول وتتم التسوية فيه بطرق وإجراءات معينة تم تغيير إجراءات التسوية في هذا الحساب بموجب المادة 67 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ثم تغيير اسم الحساب تماما بموجب المادة 89 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 وتبعه ذلك تغيير الإجراءات والأجال و حتى كيفية التعامل مع السندات المقدمة، إضافة إلى تغيير كيفية شهر العرائض القضائية وكذا تنفيذ الأحكام القضائية الذي جاءت به المادة 35 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019.

- تقسيم الدراسة.

للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه تم تقسيم خطة الدراسة إلى باين حيث:

- يتناول الباب الأول الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات التقييم العقاري الذي تم تقسيمه إلى فصلين يعالج الفصل الأول تسوية المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، والفصل الثاني تسوية منازعات التقييم العقاري المؤقت.

- ليتناول الباب الثاني الإجراءات القضائية لتسوية منازعات التقييم العقاري الذي تم تقسيمه كذلك إلى فصلين يعالج الفصل الأول القضاء المختص للفصل في منازعات التقييم العقاري ويعالج الفصل الثاني سلطة القضاء للفصل في منازعات التقييم العقاري.

الباب الأول:

الإجراءات الإدارية لتسوية

منازعات التقييم العقاري.

الباب الأول:

الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري.

لتطهير الملكية العقارية تبنت الدولة الجزائرية عقب الاستقلال نظام الشهر العيني الذي يقوم على عملية مسح الأراضي كعمل تقني ميداني ينتج عنه تأسيس السجل العقاري كعمل قانوني وتسليم المالكين الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد للملكية العقارية في هذا النظام¹، ورغم وجود ترسانة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تضبط عملية المسح العام للأراضي إلا أن كبرها وتعقدها من جهة والظروف المحيطة بها والمرافقة لها خاصة ما تعلق بكفاءة وجدية الفرق المسحية في عملها الميداني و انخراط المالكين والحائزين للعقارات في العملية من جهة أخرى جعلها تفرز الكثير من المنازعات التي تنشأ من ذوي المصلحة اعتراضا على نتائج تلك العملية.

فإضافة إلى المنازعات المتعلقة بالمرحلة التمهيدية لعملية مسح الأراضي والتي تكون على شكل طعون في القرارات التي تتخذها اللجان المختصة²، تنشأ منازعات عند تأسيس السجل العقاري تتمثل أساسا في الطعن حول تسجيل العقارات بغير أسماء مالكيها أو الحائزين لها أو تسجيلها في حساب خاص، وترجع الأسباب الرئيسية في ذلك إلى سوء نية المستفيدين من الترقيم العقاري أو غياب أصحاب الحقوق و حتى إلى السرعة وعدم الجدية في إجراءات المسح، وأمام هذا الوضع اعترف المشرع للمتضررين بحق الطعن أمام إدارة الحفظ العقاري إذا تعلق الأمر بالمرحلة التمهيدية لتأسيس

1- تم تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج العدد 92 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، قبل هذا التاريخ أصدر المشرع الجزائري عدة قوانين لتطهير الملكية العقارية منها على الخصوص الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية (الملغى)، ج.ر.ج.ج العدد 97 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971 و المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر.ج.ج العدد 15 الصادرة بتاريخ 20 فيفري 1973 و الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ج العدد 19 الصادرة بتاريخ 05 مارس 1974.

2- صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 01، 2017-2018، ص 188، 189.

السجل العقاري التي تمتد من تاريخ إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية إلى غاية تسليم الدفتر العقاري، أو الطعن أمام القضاء المختص إذا تجاوز الأمر هذه المرحلة أي بعد القيام بالترقيم النهائي للملكية العقارية وتسليم الدفتر العقاري وذلك تداركا وتصحيحاً للأوضاع الخاطئة أو المغفلة.

وتبعا لطبيعة الطعن و الجهة المقدم أمامها تتم تسوية تلك النزاعات إما قضائيا أو إداريا هذه الأخيرة أي التسوية الإدارية تتم أمام كل من مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية وتشمل تسوية منازعات العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أو ما كان يعرف بحساب المجهول أو الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة (الفصل الأول) وتسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

تسوية المنازعات المتعلقة
بالعقارات غير المطالب بها
أثناء أشغال مسح الأراضي.

الفصل الأول:

تسوية المنازعات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

في البداية نشير إلى أن هذا النوع من المنازعات يتعلق بالعقارات التابعة للخواص والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص ولم تتمكن مصالح مسح الأراضي من تحديد مالكيها أو الحائزين لها خلال عملية المسح، ليتم تسجيلها في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي "، هذا الحساب الذي جاءت به المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018¹ كبديل عن حساب المجهول أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة الذي كان معمولاً به قبل هذا التاريخ².

و عليه فإنه حتى يسجل العقار في هذا الحساب يجب أن يكون من أملاك الخواص أي لا تعود ملكيته للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والهيئات العمومية ولا يدخل ضمن الأملاك الوقفية كما يشترط أن لا يطالب بالعقار موضوع التسجيل في هذا الحساب من قبل أي شخص من تاريخ فتح عملية المسح إلى غاية انتهائها ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه، وعلى هذا الأساس يرقم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، خلافاً لما كان عليه الأمر في حساب المجهول أين كان الترقيم يتم باسم الدولة ويكون مؤقتاً لمدة سنتين في المرحلة ما قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 و نهائياً لمدة خمسة عشر (15) سنة بعد هذا التاريخ.

¹ - القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج.ج. العدد 76 الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017 الذي جاءت المادة 89 منه بأحكام جديدة تتعلق بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي معدلة بذلك أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

² - تسجل العقارات الممسوحة في حساب المجهول نظراً لعدم معرفة مالكيها أو الحائزين لها وذلك بسبب تغيّبهم عن عملية المسح أو بسبب عدم جدية فرقة المسح في تأدية مهامها، وتعرف حالات التسجيل في حساب المجهول حسب التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري بالترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة.

وبالرجوع إلى نص المادة 89 والنصوص التنظيمية التي شرحتها وبينت كيفية تطبيقها خاصة التعليمات رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية¹، فإن التسوية القانونية للعقارات المسجلة في هذا الحساب تتم أمام إدارة الحفظ العقاري ويتدخل إدارتي مسح الأراضي وأملاك الدولة وابتداع جملة من الإجراءات تختلف حسب نوع الطلب المقدم والسندات والوثائق المدعمة له فنجد التسوية في حالة وجود سند ملكية مشهر (المبحث الأول) والتسوية في حالة غياب السند المشهر (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

التسوية في حالة وجود السند الرسمي المشهر.

بما أن التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي يعني ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة خمسة عشر (15) سنة يبدأ سريانها من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، وتبعاً لذلك منح المشرع لكل متضرر الحق في تقديم اعتراضه على هذا الترخيم والمطالبة بتسوية العقار لفائدته طيلة هذا الأجل، وهنا يمكن أن تكون طلبات التسوية مدعمة بسند رسمي مشهر له قوة الإثبات المطلقة أين تتم وفق إجراءات محددة يقوم بها المحافظ العقاري تحت إشراف مدير الحفظ العقاري، هذا الأخير الذي عليه أن يسهر على السير الحسن للعملية ومطابقتها للقواعد المنصوص عليها بموجب القوانين المعمول بها في هذا الإطار.

تجدر الإشارة إلى أن التسوية في إطار حساب المجهول وصلت كذلك إلى حالات العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية، وقد أقرت السلطات الوصية آنذاك ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية بوجود حجم معتبر لمثل هذه الوضعيات الأمر الذي قابله العدد الكبير للشكاوالت التي يتقدم بها المواطنون من أجل المطالبة بتسوية

¹ - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018 تحت رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي - المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

والهيئات المؤهلين لذلك وأن تخضع لإجراءات الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية حتى تكون مكرسة للحقوق العينية العقارية وتصبح هذه الأخيرة ثابتة في السجل العقاري¹.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالرسمية و كذا المنظمة لعملية الشهر العقاري نجد أن السندات الرسمية المشهورة المتعلقة بحق الملكية العقارية تتعدد بتعدد الأشخاص المحررين لها، أين رسم القانون لكل منهم مجال اختصاص سواء بالإيجاب أي يحدد الاختصاص على سبيل الحصر أو بالسلب أي يحدد بكل ما لا يدخل في اختصاص الأشخاص الآخرين.

الفرع الأول:

أنواع السندات الرسمية.

تختلف السندات الرسمية باختلاف الأشخاص والهيئات المحررة لها، فنجد السندات الإدارية التي تحرر من طرف الهيئات الإدارية المؤهلة والسندات القضائية المتمثلة في الأحكام والقرارات القضائية التي تحرر من طرف الهيئات القضائية و السندات التوثيقية المحررة من طرف الضباط العموميون على أن يتم إشهارها بالمحافظة العقارية حتى تكتسي قوة الإثبات المطلقة ويكون حق الملكية العقارية الذي تضمنته ثابتا.

أولاً- السندات التوثيقية.

وهي مجموع العقود التي موضوعها نقل الملكية العقارية أو تعديلها المحررة على يد أحد الضباط العموميين المفوضين من طرف السلطة العمومية لتحرير العقود، والضباط العموميون هم الموثق والمحضر القضائي.

وحتى تكون السندات المشار إليها أعلاه مثبتة لحق الملكية العقارية يجب أن تخضع لعمليات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية بسعي من محرريها وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف² وذلك بإتباع

¹ - المادتين 324 مكرر 1 و 793 من القانون المدني و المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74.

² - المادة 90 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج. العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.

جملة من الإجراءات التي حددتها النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري، وهو الإجراء الذي يكسبها الحجية المطلقة فالعبرة بقيد حقوق الملكية العقارية التي تضمنتها تلك السندات في مجموع البطاقات العقارية¹.

ثانيا- السندات الإدارية.

يمكن تعريف السندات الإدارية على أنها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير² أو حتى بمناسبة الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة³ فالسندات الإدارية هي محررات رسمية صادرة عن الهيئات الإدارية التابعة للدولة و جماعاتها المحلية والتي تتصرف بموجبها في الأملاك العقارية التابعة لها أو تعترف فيها بالملكية العقارية الخاصة وفقا للإجراءات والشروط التي يحددها القانون.

ومثال هذه السندات، العقود المحررة في إطار القانون رقم 81-01⁴ المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، وكذا العقود المحررة

¹ - المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 222.

- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر 2014، ص 28.

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، بوزريعة (الجزائر)، 2003، ص 41.

³ - ومثال ذلك تسليم سندات الملكية في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري. ج.ج.ج العدد 15 الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2007.

⁴ - القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، المعدل والمتمم، ج.ج.ج.ج العدد 06 الصادرة بتاريخ 10 فيفري 1981.

في إطار القانون رقم 90-30¹ المتضمن قانون الأملاك الوطنية وكذا العقود المحررة في إطار القانون رقم 08-15² المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ثالثا - السندات القضائية.

وهي مجموع الأحكام والقرارات النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية التي تثبت ملكية العقار موضوع النزاع المفصول فيه لصالح أحد الأطراف، وعليه فالأحكام والقرارات التي تكون سندات رسمية تثبت حق الملكية العقارية هي الأحكام والقرارات النهائية التي تصدرها المحاكم العادية، المحاكم الإدارية، المجالس القضائية، المحكمة العليا ومجلس الدولة بمناسبة الفصل في النزاعات المعروضة عليها والتي يتعلق موضوعها بحق الملكية العقارية على أن يتم إيداعها للإشهار على مستوى المحافظة العقارية المختصة.

وتكون الأحكام القضائية إما مصرحة بالملكية العقارية أو ناقلة لها³ ومن أمثلة هذه السندات القضائية:

- الأحكام القضائية المتعلقة برسو المزاد المنصوص عليها في المواد من 721 إلى 774 والمواد 783 إلى 789 قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴، التي تنتقل فيها الملكية العقارية إلى الراسي عليه المزاد ويصبح الحكم برسو المزاد بمثابة سند الملكية⁵.

¹ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج. العدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

² القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم ج.ر.ج.ج. العدد 44 الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

³ رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص ص 92-102.

⁴ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج. العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

⁵ المادة 762 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

نفس الاختصاص الذي يكون محددًا على سبيل الحصر في القوانين المنظمة لها، أما اختصاصه الإقليمي فيمتد إلى كامل التراب الوطني¹.

وفي مجال العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى يحرر الموثق كل العقود التي تهدف إلى نقل الملكية العقارية كعقود البيع والهبة والتنازل، وتلك التي تهدف إلى تعديل الملكية العقارية كعقود القسمة بالنسبة للعقارات المبنية والتجزئة بالنسبة للعقارات غير المبنية والعقود الكاشفة كشهادات نقل الملكية بعد الوفاة (الشهادات التوثيقية)، وكغيرها من العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة بها، و يسعى الموثق إلى إتمام إجراءات الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية تحت مسؤوليته وهذا بعد إخضاعها لإجراء التسجيل بالمصلحة المكلفة بذلك.

ثانيا - مديرية أملاك الدولة.

وهي مصلحة غير مركزة للدولة متواجدة على مستوى الولاية يشرف عليها مدير ولائي وتتبع المديرية العامة للأملاك الوطنية هذه الأخيرة التي تتبع وزارة المالية، تتولى مجموعة من المهام المسندة لها إضافة إلى قيامها بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية لها².

ومديرية أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة تقوم بتحرير كل العقود الواردة على الأملاك الخاصة التابعة للدولة سواء ما تعلق بعقود نقل الملكية العقارية التي تكون في شكل بيع، تنازل بمقابل أو بدون مقابل وتبادل أو عقود تعديل الملكية العقارية التي تكون في شكل عقود التجزئة وعقود القسمة ليتولى إعداد وإمضاء هذه العقود وإعطائها الطابع الرسمي المديرين الولائيون للأملاك الدولة بموجب التفويض الممنوح لهم من طرف وزير المالية هذا الأخير صاحب الاختصاص الأصل

¹ المادة 02 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

² المادتين 02 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج. العدد 10 الصادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

رابعاً - القضاء .

يشمل القضاء المحاكم العادية والمحاكم الإدارية والمجالس القضائية والمحكمة العليا ومجلس الدولة بالإضافة إلى محكمة التنازع التي تتولى الفصل في حالات تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة¹، ويتولى الفصل في النزاعات المعروضة عليه بموجب أحكام وقرارات وتعتبر القرارات والأحكام القضائية الفاصلة في حق الملكية العقارية سندات الملكية على أن تستكمل إجراءات الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة بسعي من كتابة ضبط المحكمة مصدرة الحكم أو القرار القضائي².

خامساً - مديرية الحفظ العقاري.

وهي مصلحة غير مرمزة للدولة تتواجد على مستوى الولاية يديرها مدير ولائي وتتبع المديرية العامة للأموال الوطنية هذه الأخيرة التي تتبع وزارة المالية، تقوم في الأساس بمجموعة من المهام تتعلق بتنظيم عمليات الشهر العقاري وضبط العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري³ واستثناء تقوم بتحرير سندات الملكية العقارية في إطار القانون رقم 02-07⁴ المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

1- المادة 179 من تعديل الدستور الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 نوفمبر 2020 المصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد 82، لسنة 2020.

2- نصت الفقرة الأخير من المادة 08 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " ... يقصد بالأحكام القضائية في هذا القانون، الأوامر والأحكام والقرارات القضائية ".

- نصت المادة 62 من المرسوم رقم 76-63 على: كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف.

ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف، موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء...

3- بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية لمديرية العامة لأموال الوطنية وصلاحياتها الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-65، أصبحت تسميتها مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

4- القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج العدد 26 الصادرة بتاريخ 25 ماي 2008.

سادسا- المحضر القضائي.

وهو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤولية¹، ليقوم بالإضافة إلى مجموعة من المهام الموكلة له بتحرير المحررات والسندات القضائية التنفيذية² التي يكون موضوعها حق الملكية العقارية، خاصة ما تعلق بأحكام رسو المزاد أين نصت الفقرة الثانية من المادة 761 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "... يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره".

غير أنه تطرح هنا إشكالية التصديق على هوية الأطراف التي ألزم القانون أن يحملها كل عقد مودع للإشهار بالمحافظة العقارية والذي يكون في شكل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد ومطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، أين أهلت النصوص القانونية المنظمة لإجراءات الشهر العقاري الموثقين وكتاب ضبط الجهات القضائية وممثلي الهيئات الإدارية من وزراء وولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للتصديق على هوية أطراف العقود المودعة للإشهار و لم تؤهل المحضر القضائي لذلك³.

¹ - المادة 04 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي. ج.ج.ج العدد 14 الصادرة في 08 مارس 2006.

² - المادة 12 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

³ - نصت المادة 64 من المرسوم رقم 76-63 على: " كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في المحافظة العقارية قصد تنفيذ إجراء يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف.

ويجب أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية...

وعند عدم وجود هذه التأشيرة يرفض الإيداع ويمكن أن يرفض الإجراء بعد قبول الإيداع عندما يلاحظ المحافظ بأن المراجع والتأشيرة غير صحيحة أو غير تامة أو غامضة.

ويؤهل للتصديق على هوية الأطراف فضلا عن الموثقين أو الأشخاص المبينة في المادة 62 - الفقرة الثانية من هذا المرسوم:

- الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها...

و يشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن الموقع الذي يجب أن يبلغ له الرفض عند الاقتضاء"

- قرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976، يتعلق بتأشيرة شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في

الوثائق الخاضعة لإجراءات الإشهار العقاري، ج.ج.ج.ج العدد 20 الصادرة بتاريخ 09 مارس 1977.

المطلب الثاني:

إجراءات التسوية.

يتم تطهير وضعية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي في حالة تقديم طلب تسوية مدعم بسند رسمي مشهر بإتباع جملة من الإجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري مباشرة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وتحت إشراف المدير الولائي للحفاظ العقاري هذا الأخير الذي يكلف بالسهر على السير الحسن للعملية ومطابقتها للقواعد المنصوص عليها بموجب القوانين المعمول بها في هذا الإطار، ليشترك في ذلك المدير الولائي لأملاك الدولة من خلال توضيح الوضعية القانونية للعقار المطالب به وتأكيد فيما إذا كان للدولة حقوق عليه أم لا، وكذا تدخل كل من مديرية مسح الأراضي والمحافظة العقارية صاحبة الاختصاص الإقليمي القديم (المحافظة العقارية الأم) كل حسب اختصاصه، لتبدأ عملية التسوية بدراسة الطلب (الفرع الأول) ثم يشرع في عملية التسوية وفق الطرق المحددة قانوناً (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

دراسة الطلب.

يقوم ذوو المصلحة بإيداع طلبات التسوية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً مرفقة بالوثائق الثبوتية المتمثلة في نسخة من السند الرسمي المشهر ووثائق ثبوت الهوية ونسخة من الفريضة عند الاقتضاء¹، ليقوم المحافظ العقاري فور استلامه للطلب بمجموعة من الإجراءات الأولية المتمثلة في:

- قيد الطلب في سجل خاص مرقم ومختوم من قبل المدير الولائي للحفاظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية.

¹ كانت التسوية في إطار حساب المجهول تتم بإيداع طلب يقدم على ورق عادي وفي نسختين، تسلّم إحداهما في الحال للمعني أو لممثله بعد وضع ختم المصلحة و تاريخ الإيداع عليها، مع الإشارة إلى أنه كانت لا تشترط الوكالة الرسمية في الحالات التي يحضر فيها ممثل صاحب الطلب.

- الإطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم الذي يتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية، وذلك من أجل التحقق من عدم انتهاء مدة التقييم العقاري المؤقت المقدرة بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ الإيداع.

- القيام بفحص أولى لمعرفة فيما إذا كان العقار المراد تسويته يدخل في نطاق تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 وذلك بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من طرف صاحب الطلب، وكذا التأكد من عدم وجود عريضة رفع دعوى مشهورة بخصوصه والتحقق لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة طرفا فيها¹.

وعملا بنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 و المادة 14 من المرسوم رقم 63-76² هذه الأخيرة التي تخول للمحافظ العقاري إمكانية تحويل تقييم عقاري مؤقت إلى تقييم عقاري نهائي في حالة ما إذا سمحت له وقائع قانونية بالثبت وبصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية واجب شهرها في السجل العقاري، يبدأ المحافظ العقاري في دراسة الطلب المقدم مرتكزا على:

أولاً- التحقق من السند.

يقوم المحافظ العقاري في إطار التحقق من السند المقدم بالتأكد من أنه قد أشهر فعلا و أن حق الملكية موجود حاليا في ذمة الطالب، وذلك كالاتي:

أ- **التأكد من أن السند قد أشهر فعلا:** يتم البحث بالرجوع إلى البطاقات العقارية أين يتم التأكد من أن العقد مشهر فعلا وأن الإجراء مؤشر على تلك البطاقات، وهنا يجب التمييز بين حالتين:

1- حالة السند المشهر قبل 01 مارس 1961: يتم في هذه الحالة البحث على مستوى المحافظة العقارية التي أشهر على مستواها العقار التي يطلق عليها "المحافظة العقارية الأم" صاحبة الاختصاص الإقليمي قبل 01 مارس 1961، على أنه يجب التمييز كذلك بين احتمالين:

¹- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018 تحت رقم 4060.

²- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03 ماي 2003 تحت رقم 2421 المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسووحة المسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

- تطابق الاختصاص الإقليمي بين المحافظة العقارية الأم والمحافظة العقارية المودع على مستواها طلب التسوية، في هذه الحالة يكلف المحافظ العقاري عوناً للقيام بعملية التحقيق على مستوى الأرشيف الخاص بهذه المرحلة¹.

- اختلاف الاختصاص الإقليمي بين المحافظة العقارية المودع على مستواها طلب التسوية والمحافظة العقارية الأم هذه الأخيرة التي قد تكون تابعة لولاية أخرى، في هذه الحالة يطلب المحافظ العقاري المعلومة مباشرة من مديره في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية، هذا الأخير الذي عليه أن يستعمل في عملية البحث بموجب تبادل الرسائل بين المديرين المعنيين أو بين المدير والمحافظ العقاري حسب الحالة، لتكون عملية البحث والتحري منصبة على فحص مضمون السند المقدم أو العقد المستلم في شكل وثيقة إشهار والتأكد من تطابق المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب².

2- حالة السند المشهر بعد 01 مارس 1961: يتم في هذه الحالة البحث على مستوى المحافظة العقارية التي أودع على مستواها الطلب، أين يقوم المحافظ العقاري بتكليف عون للقيام باستقاء المعلومات من السجل العقاري والتثبت من أن السند قد أشهراً فعلاً.

1- تجدر الإشارة إلى أنه في مرحلة ما قبل 01 مارس 1961 كانت المحافظات العقارية تعرف بمحافظات الرهون أو مكاتب الرهون، أين طبق على مستواها نظام الشهر الشخصي الذي يعتبر أن شهر العقود يهدف إلى تحقيق العلنية فقط فهو لا يثبت انتقال الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى إضافة إلى كونه إجراء اختياري، وبذلك يضم أرشيف هذه المرحلة سجلات أسماء الملاك، سجلات حسابات الملاك وسجلات العقود ولا وجود لسجل عقاري ولا بطاقات عقارية.

2- التعليم رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 05 أفريل 2018.

- أكدت التعليم الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03 ماي 2003 تحت رقم 2421 المتعلقة بالتسوية في إطار حساب المجهول، أنه يجب أن تكون المعلومات التي تخص التأكد من إشهار السند في الحالات التي يتوفر فيها السند المشهر متوفرة خلال أجل ثمانية (08) أيام إذا كانت المحافظتين تابعتين لنفس الولاية و خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً إذا كانت المحافظتين غير تابعتين لنفس الولاية.

ب- التأكد من أن حق الملكية موجود حالياً في ذمة الطالب: بعد التثبت من أن السند المرفق بطلب التسوية قد أشهر فعلاً بالمحافظة العقارية ووجود إجراء الإشهار على مستوى البطاقة العقارية الخاصة به، يتم في هذه المرحلة التأكد من أن العقار مازال في ذمة الطالب أو مورثه وأنه لم يفقد حدثه بإشهار لاحق، أي لم يتم التصرف فيه بأحد التصرفات الناقلة للملكية (البيع، الهبة، التنازل....).

ثانياً - التحقيق في العقار.

في إطار التحقيق في العقار على المحافظ العقاري القيام بـ:

أ- **تحديد العقار على مخطط مسح الأراضي:** ففي هذه المرحلة يقوم المحافظ العقاري بمطابقة العقد على مخطط مسح الأراضي ومعاينة توافيق محتوياته المادية ومنه استخراج مراجعه المسحية (رقم القسم، رقم مجموعة الملكية ورقم الحصة)، هذا إذا كانت عملية التحديد بسيطة وسهلة كما في الطلبات المتعلقة بعقار يشكل حصة (Lot) متواجدة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر ومتكفل به ضمن وثائق المسح، وبالتالي لا ضرورة لمراسلة مدير مسح الأراضي في مثل هذه الحالات، أما إذا كانت عملية تحديد العقار صعبة أو مستحيلة على مستوى المحافظة العقارية فإن المحافظ العقاري يقوم خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية بمراسلة مصالح مسح الأراضي¹، هذه الأخيرة التي يكون تدخلها ضروري خاصة في الحالات الآتية:

1 - حالة ضم عدة وحدات عقارية متجاورة على مخطط المسح: في هذه الحالة يكون العقار موضوع السند مدرج على مخطط المسح ضمن قطعة ذات مساحة أكبر هي نفسها سجلت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أي أنه يشكل جزء من هذه الوحدة العقارية (مجموعة ملكية)، هنا وبالإضافة للتحقيق الذي تقوم به مصالح مسح الأراضي فإنها تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري على عاتق صاحب الطلب وبسعي منه والتي تقدم إلى المحافظ العقاري خلال شهر من إرسال هذا الأخير، مع الإشارة إلى أن الجزء المتبقى من هذه الوحدة العقارية (مجموعة الملكية) يبقى مرقماً في نفس الحساب ويخضع لنفس إجراءات التسوية

¹ - التعليم رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018.

التي تمت على الجزء محل طلب التسوية إذا كان له سند رسمي مشهر أو إلى الإجراءات التي سيتم تناولها في المبحث الثاني إذا لم يكن له سند رسمي مشهر¹.

2 - حالة وجود تغيير في الحدود أو في المساحة: يظهر الفرق في المساحة أو في الحدود من خلال المقارنة بين مخطط سند الملكية ومساحته والمخطط المسحي الخاص بمجموعة الملكية المقيدة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ومساحتها².

وفي كل الحالات تقوم مصالح مسح الأراضي بالنظر إلى السند المشهر المرفق بمراسلة المحافظ العقاري بتحديد وضعية العقار المطالب به ومطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في هذا السند وكذا كل العناصر الواردة في صلبه لا سيما أرقام التجزئات ومخططات المسح القديمة وكذا الحدود الطبيعية التي يمكن الاعتماد عليها كعالم ثابتة على أن تكون هذه المعلومات جاهزة وترسل إلى المحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلام الطلب³.

ب- التأكد من أن العقار ليس ملكا للدولة: إضافة إلى قيامه بموافاة المدير الولائي لأملك الدولة بقائمة كاملة للأملك المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي بمناسبة كل استلام لوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقارات المطالب بتسويتها في إطار هذا الحساب كلما أفضى الفحص الأولي للطلبات المقدمة إلى توفر شروط التسوية المنصوص عليها في المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75، وهنا يجب على مدير أملك الدولة أن يبلغ رده إلى المحافظ العقاري خلال شهرين من تاريخ استلامه للطلب وأن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق

¹- التعلية رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية بتاريخ 05 أفريل 2018.

²- نفس الإجراءات كانت محددة في التعلية الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية بتاريخ 03 ماي 2003 تحت رقم 2421 المتعلقة بالتسوية في إطار حساب المجهول.

³- التعلية رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية.

للدولة أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماجها في أملاك الدولة (تأميم في إطار الثورة الزراعية في إطار الأملاك الشاغرة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة... الخ)¹.

وعليه يجب على مدير أملاك الدولة إبداء رأيه في الموضوع بالنسبة لكل طلبات التسوية المدعمة بسندات ملكية مشهورة التي ترسل له من المحافظ العقاري، على خلاف التسوية في حال ووجود سندات مشهورة في إطار حساب المجهول، أين ميزت التعليمات رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 بين حالتين:

1- حالة السندات المشهورة قبل تاريخ 25 مارس 1976: أي قبل تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، ففي هذه المرحلة كانت عملية الإشهار تتم في نظام الشهر الشخصي وهو نظام يقضي بشهر العقود بهدف العلنية فقط فهو لا يثبت انتقال الملكية و الحقوق العينية الأخرى³، فكان إجراء الشهر العقاري اختياري والعقد الرسمي ولو لم يشهر يرتب أثره القانوني الكامل بين الأطراف، ومن هذا المنطلق وجب إبلاغ مصالح أملاك الدولة كلما قدم عقد رسمي مشهر قبل 25 مارس 1976 وذلك من أجل التحقيق في مثل هذه السندات قصد التأكد بصفة قطعية عدم انتقال الملكية للدولة سواء بموجب عقد رسمي غير مشهر أو بموجب واقعة قانونية⁴.

¹- التعليمات رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018.

- إستنادا إلى التعليمات رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تعتبر تسجيل العقارات في حساب المجهول (الترقيم المؤقت لمدة سنتين بإسم الدولة) بمناسبة عملية المسح العام للأراضي قرينة على امتلاكها من طرف الدولة وبالتالي يجب مراسلة مصالحها على المستوى الولائي للتأكد من ذلك.

²- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

³- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 02.

⁴- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 03 ماي 2003 تحت رقم 2421.

2- حالة السندات المشهورة بعد 25 مارس 1976: أي بعد تاريخ سريان الأمر رقم 75-74 الذي تم بموجبه تبني نظام الشهر العيني، الذي نصت المادة 15 منه على أنه لا أثر لحق الملكية والحقوق العينية المتعلقة بالعقار إلا من تاريخ إشهارها في مجموع البطاقات العقارية، فنظام الشهر العيني يعتبر أن إجراء الشهر العقاري هو الذي ينقل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى، ففي هذه الحالة وعلى خلاف الحالة الأولى - حالة السندات المشهورة قبل 25 مارس 1976- ونظرا للحجية المطلقة للسندات المشهورة بعد 25 مارس 1976 فلا ضرورة للتحقيق المتعلق بالتثبت من أن العقار موضوع طلب التسوية ملك الدولة أو لا إذا يكفي الرجوع إلى السجل العقاري للتحقق من ذلك.

وهنا نتساءل على مبرر هذا التوجه الجديد في معالجة طلبات التسوية المدعمة بسندات مشهورة في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي الذي يبدو مخالفا لمبادئ الشهر في نظام الشهر العيني، حيث نرى أن اللجوء إلى أخذ رأي مديرية أملاك الدولة بالنسبة للسندات المشهورة بعد 25 مارس 1976 لا فائدة منه مادام أن حق الملكية والحقوق العينية المتعلقة بالعقار لا أثر لها إلا من تاريخ إشهارها في مجموع البطاقات العقارية وأن إجراء الشهر العقاري يكسب الحق حجية مطلقة و هو مبدأ عام يطبق على كل الأملاك العقارية ولا يستثني أملاك الدولة.

الفرع الثاني:

الطرق العملية للتسوية.

تفصيلا للحالات التي تمت الإشارة إليها في الفرع الأول والمتعلقة بإجراءات التسوية التي تتم على مستوى المحافظة العقارية المودع لديها الطلب ويتدخل مصالح أملاك الدولة بالولاية، وتلك التي تتطلب تدخل مصالح مسح الأراضي، تتم التسوية عمليا بالطرق الآتية:

أولاً- التكفل بعملية التسوية دون تدخل مصالح مسح الأراضي.

بعد دراسة الطلب على مستوى المحافظة العقارية وفي حالة ما إذا تم تحديد العقار موضوع التسوية بصفة مؤكدة وقاطعة استناداً إلى مخطط المسح من خلال استخراج مراجعه المسحية (رقم القسم، رقم مجموعة الملكية ورقم الحصة) دون الحاجة إلى مراسلة مسح الأراضي ويكون الأمر كذلك إذا كان العقار عبارة عن حصة (Lot) متواجدة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر ومتكفل به ضمن وثائق المسح، وكان رد مدير أملاك الدولة الوارد في الأجل القانونية المحددة بشهرين يؤكد بوضوح على عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار محل طلب التسوية بما يثبت أن ملكيته تعود لصاحب الطلب، فإن المحافظ العقاري يقوم مباشرة بتقييمه نهائياً لفائدته¹.

غير أنه وبالرجوع إلى إجراءات التسوية التي كانت تتم في إطار حساب المجهول نجد أنها كانت أكثر دقة خاصة من ناحية ضبط الآجال، حيث أنه كان لا يتم الاستعانة بمصالح أملاك الدولة إلا في الحالات التي تكون فيها السندات المرفقة بطلب التسوية مشهورة قبل تاريخ 25 مارس 1976 وذلك من أجل التحقيق فيها والتأكد من وضعيتها القانونية من خلال التثبت من أن ملكيتها تعود للخواص أو للدولة، ليتم الاتصال بمصالح أملاك الدولة وفق الشروط المحددة:

- 1- عندما يتم التكفل بعملية التسوية على مستوى المحافظة العقارية دون الاستعانة بمصالح مسح الأراضي، يتم بعد تلقي الطلب مباشرة الاتصال بمصالح أملاك الدولة للقيام بالتحقيق.
- 2- عندما تكون الاستعانة بمصالح مسح الأراضي ضرورية فإنه لا يتم الاتصال بمصالح أملاك الدولة إلا بعد رد مصالح مسح الأراضي.

وقد أوجبت التعليمية رقم 2421 المؤرخة 03 ماي 2003 أن يكون رد مصالح أملاك الدولة خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إرسال الطلب، وفي حالة غياب الرد خلال هذه المدة يعتبر المحافظ العقاري أن العقار موضوع طلب التسوية ملكية خاصة على مسؤولية مدير أملاك الدولة، هنا و بعد تلقي المعلومات من مصلحتي مسح الأراضي وأملاك الدولة على المحافظ العقاري القيام

¹- التعليمية رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018.

تابعتين لنفس الولاية، وخمسة عشر (15) يوما في حالة ما إذا كانت المحافظتين غير تابعتين لنفس الولاية¹.

ثانيا- الاستعانة بمصلحة مسح الأراضي بالولاية.

تتم الاستعانة بمصالح مسح الأراضي بالولاية كلما تعذر تحديد العقار على مستوى المحافظة العقارية ليكون دورها في العملية محدد بالتحقق من تطابق التعيين الوارد في السند المرفق بطلب التسوية مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، على أن يتم بتوجيه إرسال من طرف المحافظ العقاري عن طريق البريد المحمول أو الإيداع المباشر خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية مرفقا بسندات الملكية وعند الاقتضاء بالمخططات القديمة، و قد حرصت التعلية رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 المتعلقة بالتسوية في إطار حساب المجهول أن يكون كشف إرسال معد في نسختين لتسلم نسخة إلى المحافظة العقارية بعد ختمه كإشعار بالاستلام².

تقوم مصالح مسح الأراضي بمعالجة الطلبات حسب الحالة كالاتي:

أ- في حالة الاكتفاء بالفحص على مستوى المصلحة: بعد استلام الطلب وفي حالة ما إذا كان الفحص التقني على مستوى المصلحة يكفي لتحديد موقع العقار على المخطط المسحي، تقوم مصالح مسح الأراضي بالرد على طلب المحافظ العقاري بموجب إرسالية تتضمن موقع العقار بالإشارة إلى البلدية ورقم القسم ورقم مجموعة الملكية.

ب- في حالة ضرورة التنقل إلى عين المكان: إذا كان الفحص التقني على مستوى مصلحة مسح الأراضي لا يكفي لتحديد العقار تقوم فرقة المسح بالتنقل إلى الميدان بعد إخطار صاحب طلب التسوية بالمرور، وذلك قصد:

1- تحديد العقار: يتم تحديد العقار من خلال التعرف على حدوده والتأكد من مطابقة محتوياته المذكورة في عقد الملكية المرفق بالطلب وتلك المعاينة في الميدان، وفي حالة ما إذا تم ملاحظة

¹ - التعلية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03 ماي 2003 تحت رقم 2421.

² - التعلية الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03 ماي 2003 تحت رقم 2421.

اختلاف بينهما يعدل تعيين العقار على الوثائق التي تملأ أثناء المعاينة بإضافة التغييرات اللاحقة التي طرأت عليه بعد إعداد عقد الملكية، في هذه الحالة تملأ بطاقة العقار نموذج (T 10)¹ التي تتضمن جميع العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية للعقار (مجموعة الملكية) و كذا مراجع المسح، كما تملأ بطاقة التحقيق (T07)² ويتم إرسالهما إلى المحافظة العقارية.

2- إجراء حدود جديدة: في حالة ما إذا كان العقار غير محدد كوحدة عقارية على مخطط المسح أي أنه يشكل جزء من مجموعة ملكية أو يقع ضمن أكثر من مجموعة ملكية واحدة، يتم وضع حدود جديدة لمجموعة الملكية موضوع السند وذلك بإعداد وثيقة قياس³ من طرف مهندس خبير عقاري بحضور صاحب الطلب وبسعي منه وعلى عاتقه ويتم التأشير عليها من طرف مصالح مسح الأراضي، وبذلك يتم إعطاء هذه الوحدة العقارية مراجع مسحية جديدة تكون مؤقتة إلى حين تنفيذ إجراء الترقيم العقاري النهائي، في هذه الحالة يتم إرسال إلى المحافظة العقارية إضافة إلى بطاقة العقار نموذج (T 10) و بطاقة تحقيق (T07) وثيقة قياس⁴ ويتم رد مصالح مسح الأراضي بموجب إرساليات خلال أجل شهر من تاريخ إرسال الطلب، بعدما كان الأجل محدد بخمسة عشر (15) يوماً في إطار حساب المجهول.

1- أنظر النموذج الخاص بالبطاقة العقارية بالملحق رقم 04.

2- أنظر النموذج الخاص ببطاقة التحقيق العقاري بالملحق رقم 03.

3- أنظر النموذج الخاص بوثيقة قياس بالملحق رقم 05.

4- تنص المادة 07 من الأمر رقم 74-75 على: " كل تغيير لحدود الملكية لا سيما على إثر تجميعها أو تقسيمها أو تجزئتها أو اقتسامها يجب أن يثبت بمحضر تحديد ويرفق به مخطط منظم ".

- تنص المادة 83 من المرسوم رقم 63-76 على: " تبلغ إلى المحافظ العقاري ضمن الأشكال المنصوص عليها في المادة 84 التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة...".

- تنص المادة 84 من نفس المرسوم على: " تتم التعديلات المنصوص عليها في المادة 83 على شكل محاضر يحدد نموذجا وشروط إعدادها بموجب قرار من وزير المالية وتصدق على هذه المحاضر المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي وتكتب في سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41 وتؤشر في مجموعة البطاقات العقارية ".

- كانت وثيقة القياس في إطار الحساب المجهول وتطبقا للإجراءات التي جاءت بها التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03 ماي 2003 تحت رقم 2421 تعد من طرف مصالح مسح الأراضي ودون أن يدفع صاحب الطلب أية مصاريف.

في الأخير وبعد الترقيمات العقارية النهائية وتسليم الدفاتر العقارية للمعنيين تتم عملية تطهير حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي بإرسال المحافظ العقاري شهريا إلى مصلحة مسح الأراضي استمارة الإشهار العيني نموذج رقم 12 (PR 12)¹ التي تبين التغييرات ذات الطابع القانوني الحاصلة في عنصر تعيين الأشخاص الطبيعية والمعنوية التي حلت محل هذا الحساب وترفق عند الاقتضاء وثائق القياس وهو ذات الإجراء الذي كان في ظل حساب المجهول².

ثالثا: التسوية في حالات تسجيل فوارق في المساحة بين السند المشهر والقياسات الميدانية.

في حالة تسجيل فرق في المساحة بين العقد المقدم من طرف المعنيين والقياسات التي تقوم بها مصالح مسح الأراضي خلال عمليات المسح العام للأراضي، فإن تسوية هذا الفارق في المساحة يكون كما يأتي:

أ- التسوية في إطار أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005³.

نصت المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 على تسوية الحالات التي تظهر فيها القياسات المساحية أن المساحة المسجلة تفوق الحد المسموح به المقدر بـ 20/1 مقارنة بالمساحة المذكورة في سندات الملكية المشهورة التي تندرج تحت مسمى السندات الإدارية أو العقود الإدارية، أي أن هذه الزيادة تشكلت بفعل التوسع على حساب أملاك الدولة وهنا وحتى تتم التسوية يجب أن لا تشكل الزيادة في المساحة وحدة عقارية قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴.

¹ وثيقة التغييرات في هوية الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين (PR12).

- أنظر النموذج الخاص بجدول الإرسال (PR11) بالملحق رقم 13.

² - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 23 جانفي 2020 تحت رقم 707 المتعلقة بالوثائق المسحية الضرورية بمناسبة تطبيق إجراءات التسوية التي تضمنتها التعليمات رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018.

- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 03 ماي 2003 تحت رقم 2421.

³ - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر. العدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

⁴ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج. العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

في هذه الحالة تقوم مصالح مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية ككل باسم صاحب سند الملكية الرسمي بما في ذلك الزيادة في المساحة مع الإشارة في بطاقة التحقيق (T07) وكذا بطاقة العقار (T 10) إلى أن تلك المساحة معنية بالتسوية في إطار أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 لترقم الوحدة العقارية ككل ترقيماً نهائياً باسم صاحب السند ويسلم له دفتر عقاري بعد تقديم شهادة رفع اليد محررة من طرف مدير أملاك الدولة¹.

ب- تسوية فارق المساحة ناتج عن خطأ إداري:

في الحالات التي يكون فيها الفارق في المساحة الذي يفوق الحد المسموح به ناتج عن خطأ إما في القياس أو الحساب أو في تدوين المساحة على العقد الإداري هذا الأخير عادة ما يكون محرر في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المعدل والمتمم أي أن المساحة الزائدة تعود للدولة، وتم التأكد من الخطأ بناء على المعاينة الميدانية لمصالح مسح الأراضي ترقم الوحدة العقارية ككل ترقيماً نهائياً باسم صاحب السند ويسلم له دفتر عقاري بعد تقديم شهادة رفع اليد محررة من طرف مدير أملاك الدولة².

ج- تسوية فارق المساحة الذي تعود ملكيته للخواص:

في الحالات التي يكون الفارق في المساحة الذي يفوق الحد المسموح به لا يعود أصل ملكيته للدولة يتعين الأخذ بالقياسات التي تمت من طرف مصالح مسح الأراضي، التي عليها التأكد من أن هذا الفارق ليس ناجماً عن تعدي على ملك الدولة ولم يكن على حساب ملكيات الخواص المجاورة ليتم

¹ - التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 نوفمبر 2008 تحت رقم 10787 المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية.

- يتم تسليم شهادة رفع اليد بعد التنازل عن فارق المساحة لفائدة صاحب العقد الإداري مقابل تسديد ثمن يمثل القيمة التجارية الحالية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة.

² - التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 نوفمبر 2008 تحت رقم 10787.

الترقيم النهائي للعقار لفائدة صاحب السند الرسمي ويسلم له دفتر عقاري، وهذا بعد انتهاء الآجال المحددة في المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123¹.

إن التحقيقات التي قامت بها مصالح مسح الأراضي وفصلها في أصل ملكية الزيادة التي تشكل فارق المساحة من حيث أنها لا تعود لأمالك الدولة، لا يمنع مصالح أملاك الدولة من التحقيق للتأكد من عدم وجود تعدي على أملاك الدولة وذلك بناء على مراسلة المحافظين العقاريين، غير أن ذلك يجب أن يكون خلال الآجال المحددة في المادتين 13 و14 المشار إليهما أعلاه، لأنه بعد ذلك يجب على المحافظين العقاريين إعداد وتسليم الدفتر العقاري حتى ولو في غياب رأي مصالح أملاك الدولة وحتى في حالة اعتراض هذه الأخيرة بعد تلك الآجال فإنه لا يؤخذ بعين الاعتبار مثله مثل الاعتراضات المقدمة من طرف الخواص خارج الآجال، ليبقى لمصالح أملاك الدولة عند اكتشاف حقوق عقارية تعود للدولة بعد تسليم الدفتر العقاري رفع دعاوى قضائية وهذا ما نصت عليه التعليمات رقم 498² الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية المعدلة للتعليمات رقم 10787.

ورغم ذلك يبقى بعض المحافظين العقاريين يمتنعون على إعداد وتسليم الدفتر العقاري بعد فوات آجال الترقيم المؤقت المشار إليها في المادتين 13 و14 لعدم تلقيهم لرأي مصالح أملاك الدولة هذا من جهة ومن جهة أخرى يرسلون مصالح أملاك الدولة بعد انتهاء تلك الآجال من أجل إبداء رأيها وهذا ما يشكل مخالفة صريحة للنصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة في هذا الإطار.

إن الإجراءات المشار إليها أعلاه والمتعلقة بتسوية حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي كفيولة بضمان الفصل في الطلبات بطريقة تحمي حقوق الملاك شريطة احترامها من

¹- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 29 نوفمبر 2008 تحت رقم 10787.

- يتم تسليم شهادة رفع اليد بعد التنازل عن فارق المساحة لفائدة صاحب العقد الإداري مقابل تسديد ثمن يمثل آخر الأسعار التي تم العمل بها في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المعدل والمتمم.

²- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بتاريخ 16 جانفي 2013 تحت رقم 498 المتعلقة بالترقيم العقاري - اعتراض مصالح أملاك الدولة على الترقيم العقاري المنفذ لفائدة الخواص بعد آجال السنتين، المعدلة للتعليمات رقم 10787 المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية.

طرف المسؤولين المعنيين بالعملية، غير أن الواقع في كثير من الحالات يسير على خلاف ذلك أين نجد:

- استحالة احترام الآجال عمليا، وذلك لكثرة الطلبات الناتجة عن العدد المعتبر لحالات التسجيل في هذا الحساب مضافا إليها الحالات التي حولت إليه من حساب المجهول والتي بلغت هي الأخرى عددا معتبرا حسب ما نصت عليه التعليمات رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التي أشارت أن حالات التسجيل فيه بلغت نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية التي خضعت لعملية المسح هذا من جهة، ومن جهة أخرى يكمن وجه الاستحالة في احترام آجال التسوية عمليا في نقص الموظفين خاصة في السنوات الأخيرة أين تم إحالة عدد معتبر منهم على التقاعد خاصة ما يعرف بالتقاعد النسبي أو المسبق دون تعويضهم كما تم فتح محافظات عقارية جديدة، هذا الوضع يجعل من المصالح المكلفة بالتسوية خاصة مصالح المحافظة العقارية في ظل نقص الموظفين وكثرة طلبات التسوية من جهة وكثرة المهام المسندة إليها من جهة أخرى إن أرادت احترام الآجال المذكورة في التعليمات المتعلقة بعملية التسوية ترك المهام الرئيسية لها المتعلقة بعمليات الإشهار العقاري وضبط السجل العقاري وهو أمر لا يمكن حدوثه.

- عدم احترام الآجال من طرف المسؤولين المعنيين بالعملية وذلك بسبب طول آجال الفصل في طلبات التسوية الناتج عن كثرة الطلبات من جهة وكثرة المهام من جهة أخرى وحتى نقص الوسائل الضرورية، إذ ترجع بعض الهيئات مثلا أسباب التأخر إلى نقص السيارات للقيام بالمعاينات الميدانية الأمر الذي جعل من هذه التسوية تشكل عبء إضافيا حقيقيا على المسؤولين والموظفين وخلق وضعية أخرى تمثلت في عدم احترام التسلسل الزمني لإيداع طلبات التسوية الراجعة إلى التدخلات و الواسطات لتسريع آجال التسوية من خلال تسريع آجال الردود على إرساليات المحافظة العقارية.

- عدم التنسيق بين المصالح المكلفة بالتسوية وإعطاء قراءات مختلفة ومتعارضة للنصوص التشريعية والتنظيمية التي توطن العملية، حيث تم تسجيل العديد من الصعوبات خاصة ما تعلق بامتناع مصالح مسح الأراضي في العديد من الولايات عن إرفاق بطاقة العقار (T10) وبطاقة التحقيق (T07) ضمن ردهم على إرسال المحافظ العقاري مشترطين مقابل ذلك موافاتهم المسبقة بنسخ من محاضر تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12)، الأمر الذي جعل المديرية العامة للأموال

الوطنية تتدخل بمراسلة السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المراسلة رقم 707 المؤرخة في 23 جانفي 2020 وأكدت على أن عملية التسوية للعقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي تتم بعد قيام مصالح المسح بالتحقيق في الموضوع وإرسال الوثائق المسحية الضرورية وتبعا لذلك يقوم المحافظ العقاري بعملية الترخيم العقاري وإرسال وثيقة (PR12) قصد التطبيق و تحيين الوثائق المسحية، على أن ترسل في الأخير نسخة من مصفوفة المسح (M04)¹ جديدة ومحينة إلىالمحافظة العقارية² وهو الأمر الذي كان معمولا به في حساب المجهول والمطابق للنصوص التشريعية والتنظيمية³.

المبحث الثاني:

إجراءات التسوية في حالة غياب السند الرسمي المشهر.

إضافة إلى الحالات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي التي تم التطرق إليها في المبحث الأول والمتعلقة بوجود سندات ملكية مشهورة لدى طالبي التسوية توجد حالات أخرى تتعلق بالعقارات التي ليس لها سندات ملكية مشهورة و سجلت في هذا الحساب لذات الأسباب والتي تتمثل في عدم المطالبة بتسجيلها من قبل أي شخص ولم تتمكن مصالح مسح الأراضي من تحديد الحائزين لها، وعليه تسند للإدارة تسوية هذه الحالات متى توفرت شروطها

1- أنظر النموذج الخاص بمصفوفة المسح بالملحق رقم 14.

2- تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب الإرسال المؤرخ في 23 جانفي 2020 تحت رقم 707 جاء بعد الشكاوي العديدة للمواطنين التي وصلت إليها ووصلت حتى إلى السيد وزير المالية، والتي تفيد بوجود صعوبات في الاستفادة من التسوية في إطار الإجراء الذي سطرته التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " .

3- حسب نص المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم والمادة 11 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم فإن إجراءات الترخيم العقاري تتم على أساس وثائق مسح الأراضي، وهو ذات الأمر الذي جاءت به التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترخيم العقاري.

الموضوعية (المطلب الأول) لتتم هذه التسوية وفق الإجراءات المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعملية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

شروط التسوية.

تتم تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي والتي ليس لها سندات ملكية مشهورة، بإيداع طلب من طرف المعني على مستوى مديرية الحفظ العقاري بالولاية مرفقا بالسندات المثبتة والوثائق اللازمة المتمثلة في نسخة من السند أو الوثيقة المدعمة وكذا نسخ من وثائق الهوية وعقد الفريضة عند الاقتضاء، ليتم بعد ذلك فحص الطلب وتصنيفه ضمن أحد الحالات الثلاث، حالة وجود سند رسمي غير مشهر (الفرع الأول)، حالة وجود سند عرفي له حجية اتجاه الغير (الفرع الثاني)، حالة الغياب الكامل للسند وتأسيس الطلب على ممارسة الحيابة الفعلية (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

حالة وجود سند رسمي غير مشهر.

على خلاف إجراءات تطهير العقارات في حساب المجهول أين كان يستفيد أصحاب طلبات التسوية المدعمة بسندات لها حجية قانونية وغير مشهورة من الترقيم النهائي وتسلم لهم دفاتر عقارية مباشرة على اعتبار أن هذه السندات لها حجية مطلقة أي تشكل دليلا على حق الملكية العقارية طبقا للتشريع المعمول به وبالتالي تدخل في الحالات التي تستفيد من الترقيم النهائي التي حددتها المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، فإن تسوية الطلبات المدعمة بسندات رسمية غير مشهورة في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي تؤدي إلى ترقيم تلك العقارات ترقيا مؤقتا باسم المعنيين لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب، وبذلك فهي لا تتميز عن غيرها من الطلبات الأخرى التي تتعلق بوجود سند عرفي له حجية اتجاه الغير وتلك التي يغيب فيها السند وتأسس على ممارسة الحيابة الفعلية، ويمكن حصر السندات الرسمية غير المشهورة في:

- العقود التوثيقية المحررة قبل تاريخ سريان الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

- الأحكام والقرارات القضائية التي اكتسبت حجية الأمر المقضي فيه.

- العقود المحررة من قبل كتاب الضبط و القضاة الموثقين و القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق.

أولاً- العقود التوثيقية المحررة قبل تاريخ سريان الأمر رقم 74-75:

يقصد بالعقود التوثيقية في هذا الإطار مجموع العقود المحررة من طرف الموثقين قبل 25 مارس 1976¹ والتي لم يتم إيداعها للإشهار نظراً لخاصية حرية الإشهار العقاري في تلك الفترة كأصل عام و استثناء تلك التي حررت بعد دخول الأمر رقم 74-75 حيز التطبيق ولم تقدم للإشهار بالرغم من طابعه الإلزامي، و هي بذلك تكتسي الحجية و يعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية مع ضرورة خضوعها للتحقيق على مستوى المصالح المعنية والتأكد من توافرها لمضمون السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية.

ثانياً- الأحكام والقرارات القضائية التي اكتسبت حجية الأمر المقضي فيه.

يتعلق الأمر في هذه الحالات بالأحكام والقرارات التي اكتسبت حجية الأمر المقضي فيه الصادرة عن مختلف الجهات القضائية والتي يكون موضوعها حق الملكية العقارية سواء صدرت قبل دخول الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 حيز التطبيق أين لم يكن الإشهار العقاري يكتسي صفة الإلزامية أو بعد هذا التاريخ ولم يتم تقديمها للإشهار العقاري في حينها لينطبق عليها ما ينطبق على العقود التوثيقية من إجراءات، حيث تخضع للتحقيق على مستوى المصالح المعنية والتأكد من توافرها لمضمون السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية.

¹- أي قبل دخول الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيز التطبيق.

ثالثاً- العقود المحررة من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق.

اعترف القانون بالحجية المطلقة للعقود المحررة من طرف كتاب الضبط والقضاة الموثقين والقضاة الشرعيين بشرط أن تكون محررة قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 وبالتالي تخضع هي الأخرى للتحقيق على مستوى المصالح المعنية والتأكد من توافقها لمضمون السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية.

الفرع الثاني:

في حالة وجود سند عرفي له حجية إتجاه الغير.

يقصد بالسندات العرفية التي لها حجية اتجاه الغير العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل سنة 1971، وهي العقود التي حررت في شكل غير رسمي واكتسبت تاريخاً ثابتاً بمفهوم المادة 328 من القانون المدني قبل 01 جانفي 1971¹، ولها حجية قانونية بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 التي تعفيها من قاعدة الإشهار المسبق المنصوص عليها في المادة 88 من نفس المرسوم عند إجراء الإشهار بالمحافظة العقارية.

ويكون للعقود العرفية تاريخ ثابت ابتداء من:

أ- يوم تسجيلها في مكتب الطابع والتسجيل والمواريث بمصالح الضرائب.

ب- يوم ثبوت مضمونها في عقود أخرى حررها موظف عام.

ج- يوم التأشير عليها على يد ضابط عام مختص.

د- يوم وفاة أحد الذين لهم على هذه العقود خط وإمضاء².

¹ قبل دخول الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق حيز التطبيق.

² المادة 328 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

يتم التحقيق من طرف المحافظ العقاري في هذه الحالات للتأكد من أن هذه العقود لا تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها على مستوى المحافظة العقارية ومن عدم وجود إشهار مسبق بما يخالف الوثيقة المرفقة بالطلب، وهنا يجب القيام بالأبحاث على مستوى المحافظة العقارية المودع لديها الطلب والمحافظة العقارية الأم¹.

الفرع الثالث:

في حالة ممارسة الحياة الفعلية.

يمكن أن تكون طلبات التسوية في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي مؤسسة ومقبولة حتى ولو لم تكن السندات المرفقة بها رسمية لها حجية قانونية أو سندات عرفية لها حجية إتجاه الغير، ويتعلق الأمر هنا بتأسيس الطلبات على ممارسة الحياة الفعلية على العقارات محل التسوية سواء بموجب شهادة حياة مشهورة أو بموجب عقود عرفية متعلقة باقتناء حقوق عقارية أو تبادل أو قسمة يتضمن البعض منها تاريخ ثابتا لكن بعد تاريخ 31 ديسمبر 1970² والبعض الآخر يحمل قرائنا قوية تدل على تاريخ تحريرها، شريطة أن تكون تلك التواريخ سابقة لتاريخ مرور فرق مسح الأراضي الذي تثبته بطاقة التحقيق العقاري الخاصة بالوحدة العقارية محل التسوية³ لتقبل التسوية كذلك حتى في الحالات التي يغيب فيها السند مطلقا.

ففي حال وجود شهادة حياة مشهورة يفترض أن تكون العملية سهلة، أما في حالات العقود العرفية التي ليست لها حجية اتجاه الغير فإنه يتم الاستناد لعناصر المعلومات التي تحتويها هذه العقود لقبول

¹ - التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " .

- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفقدون لحقوق مشهورة.

² - بعد تطبيق الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق.

³ - التعليم الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618.

ثالثاً: عقود عرفية لها تاريخ مفترض قبل مسح الأراضي العام.

وهي الحالات التي لا يكون للعقود العرفية المرفقة بطلب التسوية تاريخ ثابت كما تمت الإشارة إليه في الحالة السابقة، لكن لها تاريخ يمكن استنتاجه من خلال الفحص الدقيق لتلك العقود على أنه قبل القيام بعملية مسح الأراضي، وهنا يمكن مواجهة الفرضيات الآتية:

أ- مقارنة العقود العرفية المرفقة بالطلب بالعقود العرفية التي لها تاريخ ثابت أو ليس لها تاريخ ثابت يحوزها الأشخاص الذين مسحت باسمهم الوحدات العقارية المجاورة للوحدة العقارية موضوع طلب التسوية سواء كانت في نفس القسم أو في أقسام مجاورة، والذين يكونون قد استفادوا من ترقيم مؤقت وهم في انتظار الحصول على دفاتر عقارية أو تحصلوا عليها، هذه المقارن تكشف على أن تلك الوثائق قد صدرت من نفس صاحب العقار الأصلي أو ورثته فهي وثائق متشابهة في الشكل أو تحتوي على معلومات تدل على أن طالب التسوية هو حائز في الميدان للوحدة العقارية المطالب بتسويتها، وذلك من خلال ذكر اسمه كمجاور في العقود العرفية التي يحوزها الأشخاص الذين استفادوا من ترقيم عقاري¹.

ب- بالإضافة للحالة الأولى المشار إليها في الفقرة - أ - يمكن التحقق من أن تاريخ تحرير العقود العرفية المرفقة بالطلب سابق على إجراء عمليات المسح في الميدان، من خلال استنتاج أن العديد من العقود العرفية الواردة على نفس العقار قد أعدت في خلال فترة زمنية واحدة، كما يمكن أن تحتوي تقارير المعاينة الميدانية التي تقوم بها مصالح مسح الأراضي على معلومات تسمح بمعاينة وقائع تدل على حياة ظاهرة قبل هذا التاريخ، من خلال شغل العقار واستغلاله (تشييد بناية على العقار إحاطته بجدار أو سياج...)².

¹ - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618.

- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018 تحت رقم 4060.

² - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618.

- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 05 أبريل 2018 تحت رقم 4060.

إن الهدف من الفحص والمقارنة المشار إليها أعلاه هو التثبت من أن تاريخ تحرير العقود العرفية المرفقة بالطلب سابق على إجراء عملية المسح وبالتالي التأكد من أن طالب التسوية حائز فعلي للعقار المطالب بتسويته شريطة إثبات الشغل الفعلي والحقيقي للعقار من طرف صاحب الطلب على الأقل قبل مرحلة انطلاق عمليات المسح في الميدان، وعند استحالة التأكد من ذلك تدرج هذه الحالة ضمن حالات الغياب الكامل للسند.

رابعاً- في حالة الغياب الكامل للسند.

قد ترد إلى مديرية الحفظ العقاري بصفتها مكلفة بتسوية حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي طلبات يفتر أصحابها مطلقاً إلى السندات المثبتة للملكية أو الحيازة، ويتعلق الأمر هنا بالمعاملات العقارية التي تمت بطريقة شفوية أو بعقود عرفية غير مسجلة لكنها ضاعت من أصحابها، وعليه ونظراً لغياب الإثبات تعد هذه الحالة صعبة الفحص والمعالجة وتتطلب بذل العناية اللازمة عند التكفل بها.

إن عدم مطالبة المعني بتسجيل العقار الذي يحوزه أثناء إجراء عملية المسح وعدم حيازته لأي سند عند طلب التسوية يوجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة للتأكد من أن الطالب يمارس حيازة حقيقية بمفهوم المادة 808 من القانون المدني التي تشترط في الحيازة ما يأتي:

- أن تكون هادئة وغير مشوبة بمطالبات أو وسائل تعدي أخرى.
- أن تكون علنية أي أن التصرفات الممارسة تكون ظاهرة للجمهور.
- أن تكون مستمرة وبالتالي يكون الانتفاع منتظم دون انقطاع.
- أن لا تكون مؤقتة أي أنها غير ممارسة لحساب الغير بصفة مستأجر أو حارس.
- أن لا تكون مشوبة بلبس بمعنى سهولة معرفة صفة الحائز.

تقدر هذه الشروط أثناء التحقيق الميداني من خلال تصريحات الطالب وأقوال الشهود الذين يمكن أن يحضروا العملية، وفي حالة توفرها و إثبات أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح

الأراضي العام يمكن منح الترقيم العقاري¹ للعقار المطالب به شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الطالب مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق².

المطلب الثاني:

إجراءات التسوية.

في حالة توفر الشروط الموضوعية التي تسمح لطالب التسوية بالاستفادة من الترقيم العقاري في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، تتم التسوية بنفس الإجراءات المنصوص عليها في حالة وجود السندات الرسمية المشهرة المشار إليها في المبحث الأول مع بعض الاختلاف فيما يخص الجهة المكلفة بالتسوية ودراسة الطلب والإجراءات الخاصة بهذه الحالة.

الفرع الأول:

دراسة الطلب.

على خلاف طلبات التسوية التي تكون مرفقة بها سندات ملكية مشهورة التي توجه إلى المحافظ العقاري، توجه الطلبات المدعمة بسندات رسمية غير مشهورة أو بسندات عرفية أو بأية وثيقة أخرى يثبت من خلالها صاحب الطلب أنه يمارس حيازة فعلية سابقة لتاريخ مرور فرق المسح على العقار محل التسوية أو حتي دون إرفاق إي سند إلى مدير الحفظ العقاري بالولاية الذي عليه أن يقوم فور إستلامه لطلب التسوية بقيده في سجل خاص بالعملية مرقم ومختوم الصفحات من طرفه مقابل تسليم وصل الإيداع للطالب³.

¹ - يكون الترقيم العقاري في هذه الحالة ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين وهو ما يوافق الترقيم المؤقت الذي يتمطبقا لنص المادة 14 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم وهو الأمر الذي كان في إطار حساب المجهول.

² - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618.

³ - نفس الإجراءات التي تضمنتها التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618 المتعلقة بالتسوية في إطار حساب المجهول.

يشرع بعد ذلك مدير الحفظ العقاري بدراسة الطلب أين يقوم خلال ثمانية أيام من استلامه بإخطار المحافظ العقاري المختص إقليمياً للتحقيق في العقار، وكذا مراسلة مديرتي أملاك الدولة ومسح الأراضي خلال نفس الأجل من أجل القيام بالتحقيقات الضرورية.

أولاً- إخطار المحافظ العقاري.

يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بعد قيد طلب التسوية وخلال أجل ثمانية (08) أيام بإخطار المحافظ العقاري المعني مع موافاته بالوثائق المدعمة للطلب ووثائق هوية الطالب، وذلك قصد القيام بإجراء التحريات الضرورية التي تسمح بالتأكد من أن الطالب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به و أن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته وكذا التأكد من أن العناصر المحتواة ضمن عريضة طلب التسوية هي مطابقة لتلك الموجودة في وثائق المسح، إضافة إلى ذلك يتم التأكد من عدم انقضاء أجل قبول طلبات التسوية المحدد بسنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار محل طلب التسوية، كما يتم التحقق من أن العقار لم يكن موضوع دعوى قضائية مشهورة وذلك بالرجوع إلى السجل الممسوك على مستواه، وقد حرصت التعليم رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 05 أفريل 2018 على أن تتم التحريات على مستوى المحافظة العقارية التي يدخل العقار في اختصاصها وكذا المحافظة العقارية صاحبة الاختصاص القديم المسماة " المحافظة العقارية الأم " وأن تعطى لها العناية اللازمة و تتم بأقصى انتباه.

ليبلغ المحافظ العقاري الرد إلى المدير الولائي للحفظ العقاري خلال أجل قدره خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ استلام الطلب.

ثانياً: مراسلة مصالح أملاك الدولة.

يعتبر تدخل مصالح أملاك الدولة ضروري في كل طلبات التسوية التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية مشهورة، لأن التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي قرينة بسيطة على أن الملكية تعود للدولة تحتاج إلى النفي أو التأكيد، هو الأمر الذي كان معمولاً به في إطار تسوية حساب المجهول، أين كان يعتبر التسجيل في هذا الحساب ترقيم مؤقت لمدة سنتين

باسم الدولة¹، لذلك على مدير الحفظ العقاري أن يتصل بمصالح أملاك الدولة خلال أجل ثمانية (08) أيام من القيام بالتحقيقات على مستوى المحافظة العقارية و استلام رد المحافظ العقاري، وعلى المدير الولائي لأملاك الدولة أن يبدي رأيه الصريح حول الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنسبة للتشريع المتعلق بالأحكام الوطنية ويوضح في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة عليه مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماجها في أملاك الدولة (تأميم في إطار الثورة الزراعية، في إطار الأملاك الشاغرة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة... إلخ)، على أن يبلغ رده إلى مدير الحفظ العقاري خلال شهرين من تاريخ استلامه للطلب².

ثالثاً: مراسلة مصالح مسح الأراضي.

تتدخل مصالح مسح الأراضي بناء على مراسلة مدير الحفظ العقاري الذي يجب أن يوجهها إليها خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ القيام بالتحقيقات الأولية على مستوى المحافظة العقارية وذلك من أجل التأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية، ونظراً لغياب السندات الرسمية فإن تدخل هذه المصالح ضروري في كل الطلبات ليكون تنقل الفرق المسحية إلى الميدان كذلك إلزامي في كل الحالات، وذلك من أجل تحديد المعالم حضورياً و جمع تصريحات الشهود ومن ثمة إعداد بطاقة العقار (T10) وبطاقة التحقيق (T07)، وعند الضرورة التأشير على

¹ - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأحكام الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998 تحت رقم 16.

² - نفس الإجراءات كان معمولاً به في إطار التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأحكام الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618 المتعلقة بحساب المجهول مع اختلاف في الأجل حيث كانت مراسلة مدير أملاك الدولة تتم في أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام الطلب ليكون الرد الموجه إلى المدير الولائي للحفظ العقاري خلال أجل خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ الإرسال.

وثيقة قياس (Document d'arpentage) هذه الأخيرة التي تعد من طرف مهندس خبير عقاري بسعي وعلى عاتق صاحب الطلب¹.

ليتم تبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود إلى مدير الحفظ العقاري خلال أجل شهر واحد من تاريخ استلام الطلب².

الفرع الثاني:

نتائج التسوية.

في حالة ما إذا كان الطلب مؤسسا وتوفرت فيه كل الشروط القانونية وأثبتت التحريات والبحوث المنجزة على مستوى المصالح المعنية أن ملكية أو حيازة العقار المطالب بتسويته قائمة وتعود للطالب، يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري من أجل ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية، أما في الحالة التي تبين فيها نتائج التحقيق أن العقار محل طلب التسوية تعود ملكيته للدولة أو لأحدى الجماعات المحلية فإن المحافظ العقاري و بعد تلقي طلب مدير الحفظ العقاري يقوم مباشرة بتلقيه نهائيا باسم الهيئة المالكة مع الإشارة أن التسوية في إطار حساب المجهول كانت تنتهي إما بتقييم العقار موضوع الطلب ترقيميا عقاريا نهائيا ويعد الدفتر العقاري لفائدة المالك، أو بتقييمه ترقيميا مؤقتا وتعد شهادة التقييم العقاري المؤقت لفائدة الحائز، وهذا بعد تلقي المحافظ العقاري للأمر المتعلق بذلك والموجه من مدير الحفظ العقاري الذي يكون خلال خمسة عشر (15) يوما من استلام المعلومات المطلوبة من مديرتي أملاك الدولة ومسح الأراضي.

¹ - تنص المادة 19 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج. العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976، على: " لا يمكن أن تحرر الوثيقة المعنية إلا بعد وضع العلاقات للحدود الجديدة ويتم إعداد هذه الوثيقة على نفقة الأطراف وبناء على طلبهم...".

² - نفس الإجراء كان معمول به في إطار التعلية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618 المتعلقة بحساب المجهول مع اختلاف في الأجل حيث كانت مراسلة مدير مسح الأراضي تتم في أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام الطلب ليبلغ الرد الموجه إلى المدير الولائي للحفظ العقاري خلال أجل خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ الإرسال.

أولاً: التقييم العقاري المؤقت لمدة سنتين.

تنتهي عملية التسوية في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي على اختلاف حالاتها بتقييم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية، وبالتالي يتم إعداد شهادة التقييم العقاري المؤقت و تسليمها للمستفيد من هذا الإجراء، وبذلك يتم التعامل مع هذه الوضعيات كغيرها من حالات التقييم العقاري المؤقت التي تتم في الحالات العادية، أين يقوم المحافظ العقاري بتلقي الاعتراضات المحتملة ويقيدها في السجل الخاص بذلك ويتم معالجتها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، أين تكون له سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن ذلك يكون له قوة الإلزام الخاص أما في الحالات التي تكون فيها محاولات الصلح فاشلة فإن المحافظ العقاري يحزر محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف، ليكون للمعتزض أجل ستة (06) أشهر ابتداء من هذا التاريخ لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وفق الإجراءات المحددة في هذا الإطار، وهو الإجراء الذي يبقى على صفة التأقيت للتقييم العقاري إلى غاية الفصل في الدعوى بحكم قضائي نهائي ليتم التقيد بمنطوق هذا الأخير بعد صدوره¹.

نشير هنا إلى أن التسوية في إطار حساب المجهول كانت تتم على نحو مخالف لذلك أين تعد شهادة التقييم العقاري المؤقت وتسلم للمعني ببناء على طلبه في الحالات التي ترفق طلبات التسوية بسندات غير كافية أو في حالات الغياب التام للسند، لتختلف مدة التقييم العقاري المؤقت حسب تقدير مدة الحيابة الممارسة على العقار التي تكون كالاتي:

أ- **ترقيم عقاري مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:** تكون مدة التقييم أربعة (04) أشهر في الحالات التي يتبين فيها من السند المرفق بالطلب أن مدة الحيابة تفوق خمسة عشر (15) سنة يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مديريتي أملاك الدولة ومسح الأراضي.

ب- **ترقيم عقاري مؤقت لمدة سنتين:** تكون مدة التقييم المؤقت سنتين في حالتين:

¹ - سنفصل في هذه الجزئية في الفصل الثاني من هذا الباب المعنون بتسوية منازعات التقييم العقاري المؤقت.

1- حالة عدم إمكانية تحديد مدة الحيابة، في هذه الحالة يقدم الطالب عقدا عرفيا لكن يستحيل تحديد تاريخ تحريره بعد القيام بالفحص الدقيق له، ليبدأ حساب مدة السنتين من تاريخ ايداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية.

2- حالة الغياب التام للسند، وهنا يستند الطالب إلى واقعة الحيابة فلا يقدم أي سند، ليبدأ حساب مدة السنتين كذلك من تاريخ إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية.

تجدر الإشارة هنا إلى لأنه وبتطبيق مبدأ أن مدة السنتين المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح من جهة وأن طلبات التسوية يجب أن تقدم خلال نفس الأجل كذلك من جهة أخرى، فإن مدة الترقيم المؤقت يمكن أن تقل عن مدة السنتين بل وحتى على مدة أربعة أشهر وعليه نصت التعليم رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 على أن مدة الترقيم العقاري المؤقت لا تكون في كل الأحوال أقل من أربعة (04) أشهر¹.

وبانتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت دون تسجيل إي اعتراضات أو الحالات التي ترفض فيها الاعتراضات المسجلة من طرف المحافظ العقاري أو تسحب من مقدميها، فإن الترقيم يصبح نهائيا ويتم إعداد الدفتر العقاري ويسلم للمستفيد، وهو ذات الإجراء الذي يقوم به المحافظ العقاري في حال صدور حكم قضائي نهائي فاصل في الدعوى المرفوعة ضد الترقيم العقاري المؤقت أين يقوم بترقيم العقار نهائيا وإعداد وتسليم الدفتر العقاري لمن صدر الحكم لصالحه.

ثانيا- الترقيم العقاري النهائي.

على خلاف المبدأ العام الذي جاءت به المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 والذي يقضي بترقيم العقارات التي تتم تسويتها في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب، فإن الاستثناء الوارد في هذا

¹- وقد أكدت ذلك المديرية العامة للأموال الوطنية في مراسلتها رقم 7049 بتاريخ 10 جويلية 2013 التي جاءت ردا على رسالة السيد مدير الحفظ العقاري لولاية ميله والموجهة نسخة منها إلى السيد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وإلى مدراء الحفظ العقاري و مدراء أملاك الدولة لكل الولايات، المتعلقة بحساب المجهول - كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند.

الإطار هو ترقيم عقارات محل التسوية نهائياً لفائدة الدولة أو لأحدى الجماعات المحلية وذلك في الحالات التي تبين فيها نتائج التحقيق أن العقار محل التسوية تعود ملكيته لها، ويتم تبليغ مدير أملاك الدولة وممثل الجماعة المحلية المعنية بهذا الإجراء على سبيل الإعلام.

بينما كانت التسوية في إطار حساب المجهول تنتهي بترقيم العقار نهائياً و إعداد الدفتر العقاري وتسلمه لصاحب الطلب في الحالات التي يكون لهذا الأخير سند له حجية قانونية، ويتعلق الأمر هنا على الخصوص إضافة إلى العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل سنة 1971، العقود الرسمية المحررة قبل إصلاح مهنة التوثيق بالأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين أو القضاة الموثقين وحتى من طرف القضاة الشرعيين الذين كان يعترف للعقود التي يحررونها بالرسمية والحجية القانونية الكاملة، مع ملاحظة أن هذه الحالات التي تتوفر فيها السندات التي لها حجية قانونية تقبل طلبات التسوية فيها مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية¹.

وبما أن التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي جاء كبديل عن حساب المجهول فإن هذا التغيير خلف بعض الوضعيات التي سجلت في هذا الأخير وبقيت دون تسوية، قد نصت التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018 على معالجتها بالكيفية الآتية:

أ- العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014:

ويتعلق الأمر هنا بالعقارات التي سجلت في حساب المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2015² والتي تتم معالجتها حسب الإجراءات الجديدة التي جاءت بها المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 وذلك بعد إدماجها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وقد نصت التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018 على إمكانية إعادة دراسة الطلبات التي

¹ - التعليم الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618.

- مراسلة المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 7049 بتاريخ 10 جويلية 2013، المتعلقة بحساب المجهول - كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند -.

² - القانون رقم 14 - 10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج. العدد 78 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014.

كانت محل قرار رفض بسبب انقضاء الأجل وقبولها وتطبيق الإجراءات الجديدة عليها، أما بالنسبة للطلبات التي كانت محل قرار رفض لأسباب في الموضوع فلا يمكن قبولها مرة أخرى.

ب- العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015:

بصدور القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 الذي أدرج المادة 23 مكرر في الأمر رقم 75-74 بموجب المادة 67 منه، تم تعديل الإجراءات المتعلقة بالتسوية في إطار حساب المجهول وأصبح ترقيم العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة المالكين المحتملين إذا تم تقديم الطلب خلال أجل خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، وهذا بعد التحقيقات المعتادة التي تقوم بها المصالح المعنية و أخذ رأي لجنة خاصة تتصب لهذا الغرض، غير أن الواقع أثبت أن هذه الإجراءات لم يتم العمل بها نظراً للصعوبات التي واجهتها أثناء التطبيق و جعل مصالح مسح الأراضي في بعض الولايات تسجل هذه العقارات مباشرة باسم الدولة أو في حساب يسمى " الدولة مالكة مفترضة "، هو الأمر الذي يفرض تحويلها إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي و تسويتها وفق الإجراءات التي تحكمه لكن حسب وضعية كل حالة، فبالنسبة للعقارات المسجلة في حساب " الدولة مالكة مفترضة " فهو لا يطرح أي صعوبة على اعتبار أنها حالات يسهل التعرف عليها وأن التقييم العقاري ليس نهائياً، أما بالنسبة للعقارات التي سجلت مباشرة باسم الدولة فإن عملية تحويلها إلى الحساب الجديد تستدعي التأكد المسبق من خلال استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها من أن تسجيلها باسم الدولة ناتج عن عدم إمكانية تحديد مالكيها أثناء عملية المسح¹.

في الأخير نشير إلى أنه وإضافة لما ذكر في المطلب الأول المتعلق بالتسوية في حال وجود سندات مشهورة من استحالة احترام الأجل عملياً بسبب كثرة الطلبات الناتجة عن العدد المعترف لحالات التسجيل في هذا الحساب ونقص الموظفين خاصة في السنوات الأخيرة أين تم إحالة عدد معتبر منهم على التقاعد دون تعويضهم، وعدم احترام الأجل من طرف المسؤولين المعنيين الذي أدى إلى التأخر

¹- التعلية رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 05 أفريل 2018.

في معالجة الطلبات وخلق وضعية أخرى تمثلت في عدم إحترام التسلسل الزمني لإيداع طلبات التسوية الناتجة عن التدخلات و الوساطات لتسريع آجال التسوية من خلال تسريع آجال الردود على إرساليات المحافظة العقارية، وكذا عدم التنسيق بين المصالح المكلفة بالتسوية وإعطاء قراءات مختلفة ومتعارضة للنصوص القانونية والتنظيمية التي توطر العملية، حيث تم تسجيل العديد من الصعوبات خاصة ما تعلق بامتناع مصالح مسح الأراضي في العديد من الولايات عن إرفاق بطاقة العقار (T10) وبطاقة التحقيق (T07) ضمن ردهم على إرسال المحافظ العقاري مشترطين مقابل ذلك موافاتهم المسبقة بنسخ من محاضر تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (PR12)، كما أن التسوية في حال تدعيم الطلب بسند رسمي غير مشهر ينتج عنها ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب خلافا لما كان معمولا به في إطار حساب المجهول رغم الإقرار بحجيته وإثباته لحق الملكية العقارية، وهو ما يخلق تناقضا بين النصوص القانونية وهنا نتساءل عن مبرر ذلك مع العلم أن نفس السندات يستفيد مقدموها في الحالات العادية من ترقيم نهائي طبقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76.

وإضافة إلى حالات التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح توجد حالات التسجيل باسم أشخاص لا تربطهم أي علاقة بالعقار لأسباب تتعلق بتقصير إدارة مسح الأراضي في إنجاز عملية المسح بالدرجة الأولى ولا مبالاة المواطن بدرجة أقل، ليتم تسوية هذه الحالات بنفس الإجراءات المشار إليها أعلاه، كما توجد حالات ميدانية أخرى تتعلق باستبعاد بعض المناطق ضمن أقاليم بعض البلديات من عمليات المسح العام للأراضي وتصنف على أنها مناطق غير قابلة للمسح وقد أكدت التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 1800¹ أن هذه الوضعية لا تستند إلى أي أساس قانوني أو تنظيمي وهي تلحق الضرر بالمالكين المفترضين للعقارات الواقعة داخل تلك المناطق، وعليه ونظرا لتشابه هذه الحالات مع حالات التسجيل في حساب المجهول أوجبت ذات التعليمات التكفل بتسوية وضعية العقارات الواقعة في تلك المناطق بنفس

¹ - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 25 فيفري 2008 تحت رقم 1800 المتعلقة بكيفية تسوية حالات المناطق غير قابلة للمسح.

الإجراءات تسوية حساب المجهول هذا قبل تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2018 أما بعد هذا التاريخ فإنها تسوى في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

الفصل الثاني:

تسوية منازعات الترقيم

العقاري المؤقت.

الفصل الثاني:

تسوية منازعات التقييم العقاري المؤقت.

ألزم المشرع في المادة 11 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم المحافظ العقاري القيام بعملية تقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلام الوثائق المسحية¹، وعليه فإن تاريخ استلام تلك الوثائق الذي يثبت في المحضر الخاص بذلك² يعتبر مرجعا في عملية التقييم في السجل العقاري هذا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها على سندات ملكية مشهورة والتي ترقم نهائيا، أما بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة فإن الأمر كان كذلك إلى غاية صدور القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019³ أين أصبح يبدأ سريان التقييم العقاري المؤقت من تاريخ إيداع طلب التقييم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي.

ومادامت عملية التقييم العقاري تستند على الوثائق المسحية فإن هذه الأخيرة هي من تحدد نوع التقييم العقاري وبالتالي طبيعة الوثائق المسلمة كنتيجة لذلك، فإذا كانت تلك الوثائق تشير إلى أن العقار

1- بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016، ص ص 179-180.

2- أنظر النموذج الخاص بمحضر استلام وثائق مسح الأراضي العام بالملحق رقم 01.

3- المادة 11 من الأمر رقم 75-74 عدلت بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر.ج.ج. العدد 79 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

- للإشارة فإن ذات المادة عدلت بموجب المادة 65 من القانون رقم 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 أين حررت كالاتي: " تعدل أحكام المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كما يأتي:

المادة 11: يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح " .

بدون سند مثبت لحق الملكية أي أن التدوين على وثائق المسح كان على أساس الحيابة كان الترقيم مؤقتاً للمدد المنصوص عليها قانوناً.

وقد أقر المشرع صفة التأقيت للترقيم العقاري في الحالات التي ينعدم فيها السند المشهر الذي يثبت حق الملكية العقارية ليمنح لذوي المصلحة أي الأشخاص المتضررين من عملية الترقيم العقاري المؤقت فرصة من أجل تقديم اعتراضاتهم واحتجاجاتهم، و يتم تسوية النزاعات التي تنشأ وفق الإجراءات المحددة في النصوص القانونية المتعلقة بذلك.

وسنتناول مفهوم الترقيم العقاري المؤقت في المبحث الأول ثم تسوية المنازعات الناتجة عن هذا الترقيم في المبحث الثاني.

المبحث الأول:

مفهوم الترقيم العقاري المؤقت.

بالرجوع إلى نص المادتين 08 و 09 من المرسوم رقم 76-63 نجد أن محضر تسليم وثائق مسح الأراضي الذي يخص قسم أو مجموعة أقسام من البلدية المعنية بعملية المسح يجب أن يكون محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ الإيداع ولمدة أربعة (04) أشهر كاملة¹، والهدف من ذلك هو تحديد حقوق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري وبالتالي تمكين المالكين و أصحاب الحقوق العينية من تسلّم كل وثيقة تثبت حقوقهم

¹ - تنص الفقرة الأخيرة من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج. العدد 26 الصادرة بتاريخ 08 أبريل 1992 على: " ... يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة ".

- ثبت في الواقع العملي أن بعض المحافظين العقاريين يتأخرون في إمضاء محاضر الاستلام بعد إيداع وثائق مسح الأراضي لمدة تكون معتبرة في بعض الحالات دون أسباب قانونية وموضوعية، وهو ما تسبب في فقدان حداثة ومصادقية الوثائق المسحية و يتطلب وقت و جهد إضافيين لتحسينها خاصة إذا تمت معاملات خلال هذه المرحلة، كما تسبب ذلك في تعطيل مصالح المواطنين من خلال توقيف المعاملات العقارية وتأخير الاستفادة من الترقيمات العقارية وقد تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية لمعالجة الوضع بإصدارها لمذكرتين الأولى بتاريخ 20 جانفي 2010 تحت رقم 514 والثانية بتاريخ 04 أبريل 2013 تحت رقم 3406.

- أنظر النموذج الخاص بطلب نشر محضر استلام وثائق مسح الأراضي العام بالملحق رقم 02.

على العقارات الممسوحة، لتختلف الوثائق المسلمة حسب حجية السندات المقدمة للمحافظ العقاري أين يكون الترقيم نهائياً ويسلم دفتر عقاري في حال تقديم سندات أو عقود أو وثائق أخرى مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية العقارية¹ ويكون الترقيم مؤقتاً وتسلم شهادة ترقيم عقاري مؤقت في حال انعدام تلك السندات المثبتة لحق الملكية.

وسنتطرق في هذا المبحث إلى أنواع و حالات الترقيم العقاري المؤقت في المطلب الأول ثم إلى آثار الترقيم العقاري المؤقت في المطلب الثاني.

المطلب الأول:

أنواع الترقيم العقاري المؤقت.

في حال عدم وجود سندات تثبت حق الملكية العقارية يقوم المحافظ العقاري طبقاً للمعلومات المدونة على الوثائق المسحية وبناء على طلب الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي بترقيم العقارات ترقيميا عقارياً مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر أو ترقيميا عقارياً مؤقتاً لمدة (02) سنة حسب الحالة، يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب.

الفرع الأول:

الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر.

تطبيقاً لنص المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر، تسري من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي في الحالات التي لا يكون فيها للمالكين الظاهرين سندات ملكية قانونية وكان هؤلاء المصرحون يمارسون حسب الوثائق المسحية حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وقد جعل المشرع الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر مرتبطاً بممارسة الحيازة

¹ المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

القانونية التي تسمح باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، وهي الحيازة المنصوص عليها في القانون المدني التي يجب أن يتوفر ركنيها:

- **المادي:** المتمثل في وضع اليد من خلال مباشرة أعمال مادية على العقار من بناء وغرس.
- **المعنوي:** المتمثل في نية مباشرة تلك الأعمال للحساب الخاص كحائز للعقار وصاحب حق عيني عليه.

وأن تكون الحيازة هادئة علنية مستمرة وغير مؤقتة وخالية من عيب الإكراه والالتباس¹ ومدتها خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع أو عشر (10) سنوات في حال اقترانها بحسن النية واستنادها إلى سند صحيح².

وعليه فإثبات الحيازة التي يتم على أساسها ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر يمكن أن يكون بسندات رسمية أو عرفية كما قد تكون بدون سند.

1- المادة 808 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم ج.ر.ج.ج العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

- للتفصيل أكثر يمكن الإطلاع على:

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- أسباب اكتساب الملكية العقارية-، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2004، ص 785.

- عبد المنعم الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت - لبنان، ص 513.

- أحمد برادي، التملك عن طريق التقادم المكسب وأثره بين الشريعة والقانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص.ص 43.42.

- وقد جاء في قرار المحكمة العليا ملف رقم 258255 الصادر بتاريخ 23 جوان 2004، المنشور في مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2004 على أنه لا يعتد بالأجل المقرر للتقادم المكسب في مواجهة فاقد أهلية التقاضي.

2- المادتين 827 و 828 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني.

أولاً- إثبات الحيابة القانونية بموجب سند:

يمكن أن تكون الحيابة التي يستفيد صاحبها من ترقيم عقاري مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر مدعمة بسندات رسمية أو سندات عرفية شريطة أن لا تقل المدة المثبتة فيها عن خمسة عشر (15) سنة.

أ- السندات الرسمية:

وهي السندات الصادرة عن الأشخاص المؤهلين قانوناً لتحرير السندات الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية وفقاً للأشكال والإجراءات التي يحددها القانون في حدود سلطتهم واختصاصهم¹، ومادام الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر يستند إلى الحيابة فقط فالأكيد أن هذه العقود لا تثبت الملكية العقارية وإنما تثبت واقعة الحيابة التي تكتسب على أساسها الملكية العقارية، لتتصر هذه السندات في شهادة الحيابة والأحكام القضائية.

1- شهادة الحيابة:

هي سند حيازي إسمي يعده ويسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في حدود سلطاته واختصاصاته وطبقاً للأشكال والإجراءات القانونية لحائز العقار الذي تتوفر في حيازته الشروط التي يتطلبها القانون²، وقد استحدثها المشرع الجزائري بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري³، لتحدد كفاءات إعدادها وتسليمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254⁴.

¹- تنص المادة 324 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني على: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

²- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الرويبة (الجزائر)، 2010، ص 203.

³- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

⁴- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 18 جويلية 1991 المتعلق بتحديد كفاءات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها.

فشهادة الحياة هي سند إداري أستحدثه المشرع لتطهير الملكية العقارية وتسوية وضعية العقارات غير المبنية (الأراضي العارية)¹ المصنفة ضمن الأملاك الخاصة التي لم تحرر بشأنها عقود ملكية والواقعة في المناطق غير الخاضعة لعملية المسح² لتخضع هذه الشهادة في الأخير لعمليات الإشهار على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً³، وهي بذلك تطبق وترجمة لمفهوم المادة 30 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري التي تلزم كل حائز لملكية عقارية أن يكون له سند قانوني يبرر ويثبت هذه الحياة و تعكس توجه الدولة لمرحلة ما بين 1990 أي مرحلة اقتصاد السوق، ليتم تصفية الوضعية القانونية للعقارات التي لها شهادة حياة في إطار عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المؤسسة بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975⁴.

إن تقديم شهادة الحياة لا يكفي للاستفادة من الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر بل لا بد من أن تكون مدة الحياة قد بلغت خمسة عشر (15) سنة كاملة، ليتم التأكد من ذلك بالنظر إلى تاريخ إشهار شهادة الحياة واحتساب المدة من ذلك التاريخ، فإن بلغت خمسة (15) عشر سنة استناد صاحبها من الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر وإن لم تبلغ تلك المدة وجب النظر في مدة الحياة قبل الإشهار بالاعتماد على التصريح المرفق بملف طلب الاستفادة من شهادة الحياة وجمع المدتين

¹ تجدر الإشارة إلى أن عددا كبيرا من شهادات الحياة حررت على أراضي مبنية وهذا يعد مخالفة لمحتوى المادة 39 وما يليها من القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري.

² المادة 39 من القانون رقم 90-25 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254.

- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص92.

- وقد جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 18 جانفي 2006 ملف رقم 33926 المنشور في مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2006 أن: " المبدأ: لا تحرر شهادة الحياة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها...".

³ المادة 41 من القانون رقم 90-25 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254.

- بمناسبة إشهار شهادة الحياة يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقة عقارية مؤقتة طبقا لنص المادة 113 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.

⁴ المادة 47 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

(قبل الإشهار وبعده) فإن بلغت المدة الإجمالية خمسة (15) سنة استناد صاحبها من هذا الترقيم العقاري¹ وإن لم تبلغ المدة دخلت في حالات الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين.

2- الأحكام القضائية:

وهي مجموع الأوامر والأحكام والقرارات القضائية النهائية² الصادرة عن مختلف الجهات القضائية والتي يكون موضوعها الفصل في نزاع يتعلق بحياسة العقار محل الترقيم العقاري المؤقت دون أن تتطرق و تفصل في حق الملكية العقارية ومثال هذه الأحكام القضائية، الأحكام المتعلقة بحماية الحياسة التي يكون منطوقها استرداد الحياسة أو منع التعرض لها أو وقف الأعمال الجديدة³.

وتظهر أهمية هذه الأحكام في إثبات مدة الحياسة عند الترقيم العقاري المؤقت في الاستناد إلى تاريخ صدورها أو تاريخ الوقائع الثابتة فيها لتقدير مدة الحياسة، فإذا كان هذا التاريخ سابق عن عملية مسح الأراضي بخمسة عشر (15) سنة أي بلوغ مدة التقادم المكسب كان للشخص الحائز المقدم لهذا

1- تنص الفقرة الأخيرة من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على: " ... لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحياسة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها ".
- هذا هو التوجه الذي سارت عليه المديرية العامة للأموال الوطنية أين أكدت التعلية الصادرة عنها بتاريخ 15 أبريل 2010 تحت رقم 03278 على أن الطلبات المقبولة لإجراء تحقيق عقاري في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والتي تكون مدعمة بشهادة حياسة مشهورة بالمحافظة العقارية يجب أن تفوق مدة إشهارها عند تاريخ تقديم الطلب خمسة عشر (15) سنة أو كان جمع مدتي الحياسة قبل وبعد الإشهار يفوق هذه المدة، رغم ذلك إلا أنه هناك من المحافظات العقارية من تقوم بالترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر كلما كان للعقار شهادة حياسة مشهورة بغض النظر عن المدة المثبتة فيها أو في الملف المرفق وهو ما يعد مخالفة لهذا التوجه وتناقضا مع الأحكام و المبادئ التي تحكم التقادم المكسب.

2- حددت المادة 08 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مفهوم الأحكام القضائية بالأوامر والأحكام والقرارات القضائية.

3- المواد 817 إلى 826 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

الحكم الاستفاد من أحكام المادة 13 المذكورة أعلاه وبالتالي يرقم العقار الذي يحوزه ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر، وإذا كانت المدة أقل من ذلك استفاد من أحكام المادة 14 من نفس المرسوم ويتم ترقيم العقار الذي يحوزه ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين.

ليكون البحث في الأحكام القضائية وتقدير مدة التقادم المكسب للملكية العقارية من اختصاص المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته.

ب- السندات العرفية:

انطلاقا من أن التقييم العقاري المؤقت يقوم على التقادم المكسب فإنه لا يشترط توفر سندات رسمية بل يكفي الاستناد إلى سندات عرفية متى توفرت شروط الحياة، والسندات العرفية هي سندات صادرة عن الأفراد دون تدخل الأشخاص المؤهلين قانونا لتحرير السندات الرسمية ولا تخضع لشكليات معينة في تحريرها¹، وقد نصت في هذا الإطار المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني على أنه " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف"، وبذلك فالعقد العرفي المعتمد به في إثبات الحياة يجب أن تتوفر فيه الشروط الآتية² :

1- محمد حسن قاسم، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 2003 ص 153.

- جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 18 ماي 2005 ملف رقم 300815 المنشور في مجلة المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 2005 أنه : " المبدأ: تقوم الملكية على أساس التقادم المكسب عند توفر شروط الحياة ولا يشترط فيها توفر السند الصحيح...".

2- بالرجوع إلى نص المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق (الملغى) فإن جميع العقود العرفية الواردة على العقار والمحركة بعد تاريخ دخول الأمر حيز التطبيق (بعد 01 جانفي 1971) تكون باطلة بطلانا مطلقا، لكن هذا المبدأ قد تمت مخالفته في الكثير من المرات بموجب نصوص قانونية وأحكام قضائية وبالتالي بقي الموضوع محل تناقضات على المستوى القانوني وعلى مستوى التطبيقات القضائية، غير أنه تجب الإشارة في هذا الإطار إلى أن اجتهاد المحكمة العليا في القرار الصادر عن الغرف مجتمعة بتاريخ 18 فيفري 1997 تحت رقم 136156 والمنشور في مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 1997 قد فصل في الأمر وأكد أن العقد العرفي يعد باطل بطلانا مطلقا لكونه يخضع لإجراءات قانونية تخص النظام العام لا يمكن للقاضي أن يصححها بالحكم على الأطراف بالتوجه أمام الموثق للقيام بإجراءات البيع.

1- الكتابة والتوقيع: يجب أن يكون العقد العرفي مكتوب من أي شخص كان فالكتابة هي الوسيلة التي توضح وتبين واقعة الحياة دون أن يشترط في هذه الكتابة شكلا أو طريقة معينين، فقد تكون بخط اليد أو بآلة راقنة وباللغة العربية أو بلغة أخرى، كما يجب أن يكون العقد موقعا من طرف محرر العقد وأطرافه وكذا الشهود وذلك تأكيدا على صدور العقد من الموقعين عليه ودلالة على موقفهم منه ورضاهم بمحتواه، ليكون التوقيع عادة بكتابة الاسم واللقب والتوقيع الخاص المرفق بالبصمة، فالكتابة والتوقيع هما اللذان يمكنان المحافظ العقاري من التأكد من محتوى العقد والوقائع المتعلقة بالحياة وهوية أطرافه¹.

2- التاريخ الثابت: إضافة إلى الكتابة والتوقيع المشار إليهما أعلاه يجب أن يكون للعقد العرفي الذي يمكن الاحتجاج به في إثبات مدة الحياة تاريخ ثابت بعد دخول قانون التوثيق حيز التطبيق أي بعد أول جانفي سنة 1971²، ويكون تاريخ العقد العرفي ثابت استنادا لنص المادة 328 من القانون المدني ابتداء من:

*يوم تسجيله في مكتب الطابع والتسجيل بمصالح التسجيل المختصة: وهي حالات تنحصر في المدة من جوان 1983 تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1983³ الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية و ديسمبر 1992 تاريخ صدور قانون المالية لسنة 1993⁴ الذي يلغى النص الذي يسمح

1- وقد نصت المادة 327 من القانون المدني على: " يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه...".

- زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2015-2016، ص.ص 53-56.

2- أي بعد دخول الأمر رقم 70-91 المتضمن مهنة التوثيق حيز التطبيق، لأنه قبل هذا التاريخ يكون للعقد العرفي الذي له تاريخ ثابت حجية قانونية ويكون دليلا على حق الملكية وبالتالي يستفيد صاحبه من الترقيم النهائي طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 12 أفريل 2006 ملف رقم 348178 المنشور في مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2006 والذي جاء فيه: " المبدأ: العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق (الأمر رقم 70-91) الثابتة التاريخ وغير المشهورة صحيحة ومنجزة آثارها..."

3- القانون رقم 83-10 المؤرخ في 25 جوان 1983 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983.

4- المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993.

بتسجيل تلك العقود العرفية¹، ل يتم إجراء التسجيل بإيداع النسخ الأصلية للعقد العرفي لدى مصلحة التسجيل والطابع والموارث المختصة هذه الأخيرة التي تقوم بوضع تأشير التسجيل وتاريخه على النسخة التي ترجع إلى الأطراف وتحتفظ بالنسخة الثانية وهذا مقابل دفع الرسوم وبذلك يكون للعقد العرفي تاريخ ثابت².

* **يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام:** أي أنه يتم التطرق بمناسبة تحرير عقد رسمي من طرف موظف عام مؤهل قانونا لذلك إلى مضمون العقد العرفي وذلك بذكر المعلومات والبيانات اللازمة التي تضمنها، أين يتم التطرق إلى ملخص العقد وأطرافه وتعيين العقار والتمن المصرح به، ليكون تاريخ تحرير العقد الرسمي هو التاريخ الثابت للعقد العرفي الذي يحتج به لإثبات مدة الحيازة.

* **يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص:** يكتسب العقد العرفي تاريخا ثابتا من تاريخ التأشير عليه من طرف ضابط عام مختص بذلك أثناء قيامه بوظيفته، كأن يؤشر على العقد العرفي القاضي بمناسبة الفصل في نزاع معروض وذلك بوضع أي عبارة أو إشارة بما يفيد أنه قدم له واطلع عليه .

* **يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء:** ويكتسب العقد العرفي تاريخا ثابتا كذلك من تاريخ وفاة أحد الأشخاص الذين وقعوا أو وضعوا خطهم عليه سواء كانوا أطرافا أو شهودا

¹ - وقد جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 21 ديسمبر 2005 تحت رقم 315271 المنشور في مجلة المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 2006 أنه: " ... المبدأ: يكون تاريخ العقد العرفي ثابتا من تاريخ تسجيله بمصلحة التسجيل التابعة لوزارة المالية.

² - المادة 09 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، ج. ر. ج. ج. العدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1977.

- شيخ سناء، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان -، 2011-2012، ص.ص 68-69.

أو ضامنين، فتكون بذلك واقعة الوفاة دليلاً قاطعاً على أن تاريخ تحرير العقد سابق لها ويكون تاريخ هذه الواقعة هو التاريخ الثابت للعقد العرفي المقدم¹.

إن ثبوت تاريخ تحرير العقود العرفية في الحالات المشار إليها أعلاه يسمح بحساب مدة الحياة والتي يجب أن لا تقل عن خمسة عشر (15) سنة حتى يستفيد صاحب العقد العرفي من الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر طبقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم رقم 63-76.

فبالنسبة لحالة إثبات تاريخ تحرير العقد العرفي بالتسجيل في مصلحة التسجيل والطابع والمواريث فلا يطرح أي إشكال طالما أن عملية التأكد من هذا الإجراء سهلة وبسيطة وأن الفترة التي أجاز فيها القانون تسجيل العقود العرفية هي الفترة التي تنحصر بين جوان 1983 وديسمبر 1992 وبالتالي فإن مدة الحياة تفوق مدة التقادم المكسب في كل الحالات هذا بالنسبة للعقارات الممسوحة بعد 13 جانفي 2008 أما قبل هذا التاريخ فتحتاج إلى التثبت من أن تأشيرة التسجيل يفوق تاريخها خمسة عشر (15) سنة، أما بالنسبة لحالة إثبات تاريخ تحرير العقد العرفي بثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام وحالة التأشير عليه على يد ضابط عام مختص فيتم التأكد بأن مدة الحياة تفوق خمسة عشر (15) سنة من طرف المحافظ العقاري بمجرد الإطلاع على تلك الوثائق، لتبقى حالة إثبات تاريخ تحرير العقد العرفي بواقعة وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء غاية في الصعوبة لأنها توجب على المحافظ العقاري الفصل في مسألة انتساب الخط أو التوقيع للمتوفي² وهو الأمر الذي يحمله مسؤولية تفوق منصبه كموظف والوسائل القانونية المتاحة له.

¹ - المادة 328 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ص ص 130، 131.

² - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 3124 بتاريخ 17 ديسمبر 1995 المتعلقة بطرق إثبات تاريخ العقود العرفية.

ثانيا- إثبات الحيابة القانونية بدون سند:

بالإضافة إلى إثبات الحيابة المكسبة للملكية العقارية بالتقادم المكسب عن طريق السندات الرسمية والعرفية ثابتة التاريخ، يمكن أن تثبت الحيابة المكسبة للملكية بدون سندات من خلالتحقق الأعوان المكلفين بعملية مسح الأراضي من توفر شروط الحيابة التي حددتها المادة 808 من القانون المدني إذ يجب أن تكون هادئة، علنية وغير مقترنة بإكراه ولا لبس فيها كما يتم التحقق من مدة الحيابة بكل الوسائل من تصريحات وشهادة المجاورين ومعاينة استغلال العقار من خلال إقامة منشآت وغرس أشجار عليه وإحاطته ببناء أو بسياج... الخ.

وقد نصت المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 18 ماي 2005 تحت رقم 300815¹ على ما يلي : " المبدأ: تقوم الملكية على أساس التقادم المكسب، عند توفر شروط الحيابة، ولا يشترط فيها توفر السند الصحيح....

و لكن حيث أن القاعدة العامة في اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب إنما يقوم أساسا على الحيابة وشروطها وعلى مدة هذه الحيابة حسب التعيين الآتي.

حيث أن المادة 827 من القانون المدني تنص من حاز منقولاً أو عقارا أو حقا عينيا منقولاً كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته خمسة عشر سنة بدون انقطاع.

وحيث أن المادة 828 من القانون التي تنص : إذا وقعت الحيابة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات، ولا يشترط توفر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

و السند الصحيح هو كتصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند.

¹- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2005، ص 351-357.

و عليه فالقانون المدني لا يفرق في التقادم المكسب بين الملكية التي لها سندات والتي ليس لها سندات.

وقد تأكد هذا المبدأ أيضا في المرسوم رقم 253/83¹ الخاص بإجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، إذ نص على أن كل الأراضي تخضع للتقادم المكسب".

ولأن الأمر يتعلق بحالة غياب السند فإن التحقيق يتم عن طريق تحري يرمي إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة المثارة ويتطلب الأمر التأكد فيما إذا كان الشخص المعني بالتحقيق يمارس الحياة طبقا لمقتضيات القانون المدني بمعنى حياة مستمرة، غير منقطعة، هادئة وعلنية، لهذا الغرض فإنه على المطالب بحق الملكية أن يقدم إضافة إلى وثائق الإثبات لحالته المدنية عقد فريضة وكل الوثائق الأخرى التي من شأنها تنوير التحقيق من شهادات مكتوبة كالشهادات الجبائية والشهادات والرخص الإدارية²، وهنا على المحققين مقارنة ذلك بشهادات الملاك والحائزين المجاورين وكل شخص بإمكانه تقديم معلومات مفيدة مع إمكانية استكمال التحقيق بإجراء بحوث على مستوى المحافظة العقارية للتأكد من عدم وجود إشهار لحق الملكية لفائدة شخص آخر كما يتم فتح سجل للاحتجاجات على مستوى البلدية ووضعه في متناول الجمهور ومصالح أملاك الدولة والبلدية بمناسبة الإيداع القانوني لوثائق المسح لمدة شهر بمقر البلدية³.

1- حدث خطأ مادي في رقم المرسوم والصحيح، المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.ج العدد 21 الصادرة بتاريخ 24 ماي 1983، الملغي بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

2- قد تكون هذه الوثائق في شكل شهادة إثبات بناية مسلمة من طرف مصالح البلدية وهذا بالنسبة للبنائيات المشيدة قبل 14 أوت 1985 تاريخ نشر الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها (الملغى)، ج.ر.ج.ج العدد رقم 34 الصادرة بتاريخ 14 أوت 1985، لأنه بعد هذا التاريخ وحسب نص المادة 04 من هذا الأمر لا يمكن أن تحل أي أوثيقة أخرى كيفما كان نوعها ومهما كانت السلطة التي تسلمها محل رخصة البناء.

3- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

ثالثاً- إثبات الحيابة القانونية في الحقوق الميراثية:

على خلاف ما تم ذكره في الحالتين السابقتين أين يشترط التقادم الطويل لمدة خمسة عشر (15) سنة من بدء الحيابة لاكتساب الملكية أو التقادم القصير لمدة عشر (10) سنوات في حال اقتران الحيابة بحسن نية واستنادها إلى سند صحيح، فإن الحقوق الميراثية لا تكتسب بالتقادم إلا إذا دامت الحيابة عليها مدة ثلاثة وثلاثين (33) سنة كاملة، إذ تنص المادة 829 من القانون المدني على : " لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيابة ثلاثا وثلاثين (33) سنة " بمعنى لا يمكن التمسك بالتقادم المكسب إلا إذا استمرت الحيابة لمدة ثلاثة وثلاثين سنة كاملة مع توفر شروط الحيابة القانونية طيلة هذه المدة، مع الإشارة إلى أنه لا يمكن تطبيق مدة التقادم المكسب هذه في مواجهة عديم الأهلية.

وقد ذهبت إلى ذلك المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 09 جوان 2011 تحت رقم 629657¹ الذي جاء فيه: "... بدعوى أن قضاة المجلس قضوا بسقوط الحقوق الإرثية بالتقادم وفقا لأحكام المادة 829 من القانون المدني دون التحقق ما إذا كانت الأملاك محل نزاع في حيابة الورثة الآخرين منذ أكثر من 33 سنة وما إذا كانت الحيابة تتوفر على الشروط الواجب توافرها للتقادم المكسب أم لا لأن هذه الأملاك بقيت بورا وفي حالة إهمال منذ وفاة المورث مما يجعل القضاة قد أساءوا تطبيق المادة 829 من القانون المدني وعرضوا بذلك قرارهم للنقض.

حيث أنه من الشروط الواجب توافرها لاكتساب الحق بالتقادم أن تكون الحيابة قانونية مستوفية لعنصرها المادي والمعنوي وخالية من العيوب التي يمكن أن تشوبها خاصة منها الإكراه أو الخفاء أو اللبس ويكون واجبا على صاحب المصلحة الذي يتمسك بهذا الحق إثبات حيابته الفعلية مستوفاة لهذه الشروط وبخاصة إثبات وضع اليد كان وضعاً فعلياً ظاهراً ومستمر وغير غامض وهادئاً ولا يعد من رخص التسامح وبنية التملك للمدة المقررة، كما يكون قضاة الموضوع ملزمين بإبراز هذه الشروط والعناصر في قرارهم وصولاً بذلك إلى إثبات الحيابة بعناصرها وشروطها من عدمه وعدم الاكتفاء فقط بحساب المدة حسبما ذهب إلى ذلك قضاة الموضوع ودون التأكد من استيفاء الدفع لباقي الشروط

¹- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2011.

وبخاصة ما نصت عليه المادة 808 من القانون المدني من أن الحيابة لا تقوم على عمل من أعمال التسامح لأن الغير الذي اعتدى على حقه إذا ترك المعتدي تسامحا يستغل حقه سواء بصفة صريحة أو ضمنية فإن هذا الاستغلال الذي يباشره مدعي الحيابة بموجب ترخيص أو تسامح لا يمكنه الإدعاء بقصد الظهور بمظهر صاحب الحق العيني على الشيء فينتفي معه العنصر المعنوي ولا يعتبر حائزا فضلا عن أن استيلاء بعض الورثة على أعيان التركة بعد وفاة المورث قد لا يتضح معه الأمر فيما إذا كان الذي استولى على التركة يحوزها لحساب نفسه فقط أم لحساب نفسه ولحساب باقي الورثة وتكون حيازته بذلك مشوبه بعيب اللبس ولا تؤدي إلى كسب الحق بالتقادم...".

الفرع الثاني:

الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين.

استنادا إلى نص المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم ونص المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات المسوحة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين تسري من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين على وثائق مسح الأراضي، وذلك في الحالات التي لا يكون فيها لهؤلاء المالكين الظاهرين سندات تثبت ملكية العقارات التي يحوزونها وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية العقارية¹، ويكون الأمر كذلك إذا توفرت سندات حيازية رسمية أو عرفية أو حتى في غيابها.

أولا- الحيابة بسند غير كاف لإثبات الملكية العقارية.

السندات غير الكافية لإثبات الملكية العقارية هي مجموع السندات والوثائق والمحركات رسمية كانت أو عرفية التي تثبت واقعة الحيابة دون أن تبلغ مدتها خمسة عشر (15) سنة أي مدة التقادم المكسب، فبالنسبة للسندات الرسمية نجد شهادات الحيابة والأحكام القضائية النهائية، وأما بالنسبة

¹ قبل تاريخ صدور القانون رقم 18-18 المتعلق بقانون المالية لسنة 2019 كان الترقيم العقاري المؤقت في السجل العقاري يسري من تاريخ استلام الوثائق المسحبة بالمحافظة العقارية والذي يثبت في المحضر الخاص بذلك.

للعقود العرفية فقد تكون ثابتة التاريخ أو غير ثابتة التاريخ، وفي كل الحالات تكون الحيازة المثبتة بهذه السندات تقل عن خمسة عشر (15) سنة.

أ- السندات الرسمية:

والسندات الرسمية كما تمت الإشارة إليها في الفرع الأول هي مجموع السندات الصادرة عن الأشخاص المؤهلين قانوناً لتحرير السندات الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى وفقاً للأشكال والإجراءات التي يحددها القانون، غير أنها لا تثبت الملكية العقارية وإنما تثبت واقعة الحيازة التي لا تصل مدتها إلى التقادم المكسب للملكية العقارية، لتتضمن هذه السندات في شهادة الحيازة والأحكام القضائية.

1- شهادة الحيازة: وهي سند حيازي اسمي يعده ويسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في حدود سلطاته واختصاصاته وطبقاً للأشكال القانونية لحائز العقار الذي تتوفر في حيازته الشروط التي يتطلبها القانون، غير أنه وعند فحص هذه الشهادة من طرف المحافظ العقاري يجد أن مدة الحيازة المثبتة فيها تقل عن خمسة عشر (15) سنة، ليبدأ حساب مدة الحيازة من تاريخ الإشهار أو من تاريخ الحيازة الفعلية التي كانت قبل الإشهار إلى تاريخ مرور الفرق المسحية بالقسم الذي يقع ضمنه العقار وهنا يمكن أن تكون مدة الحيازة تتجاوز السنة بقليل في الحالات التي يكون فيها تاريخ الإشهار حديث والمدة قبله تقدر بسنة فقط، وفي حالات أخرى تكون المدة تقارب الخمسة عشر (15) سنة وهكذا فبالإضافة إلى أن هذه الشهادة سند قانوني يبرر الحيازة ووضع اليد على العقار محل الترقيم العقاري المؤقت فهي تساهم في ضبط السجل العقاري واختصار الإجراءات التي تتم على مستوى المحافظة العقارية بمناسبة القيام بعملية المسح على اعتبار أن المعلومات الخاصة بالعقار متوفرة على البطاقة العقارية الخاصة به والتي أنشأت بمناسبة إشهار شهادة الحيازة¹، وأنه نادراً ما تكون هناك اعتراضات في مثل هذه الحالات لأن أصحاب المصلحة يكونون قد قدموا اعتراضاتهم في المرحلة التحضيرية

¹ - تنص المادة 113 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم على: " خلافاً لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك... "

لإعداد شهادة الحياة، وهو الأمر الذي ينطبق على مصالح أملاك الدولة التي تلزم بالرد على الإخطار الموجه لها من رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يخص الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحياة وفيما إذا كانت للدولة حقوق عينية عليه¹.

2- الأحكام القضائية: هي مجموع الأحكام والقرارات القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية والمقدمة من طرف حائزي العقارات التي خضعت لعمليات مسح الأراضي قصد الاستفادة من التقييم العقاري المؤقت، و يتعلق موضوعها بنزاعات عقارية تخص الحياة دون أن تفصل في حق الملكية العقارية، فيتم الاستناد إليها من طرف المحافظ العقاري لحساب مدة الحياة بالنظر لتاريخ صدورها أو تاريخ الوقائع المستند عليها في تلك الأحكام على أن تكون أقل من خمسة عشر (15) سنة.

ب- العقود العرفية:

وهي مجموع العقود غير الرسمية التي لم تحرر من طرف الأشخاص غير المؤهلين قانوناً ولم تحترم فيها الإجراءات و الأشكال والشروط المحددة قانوناً والتي يكون مضمونها تصرفات عقارية كاشفة أو ناقلة أو معدلة لحق الملكية العقارية، وقد تكون ثابتة التاريخ أو غير ثابتة التاريخ.

1-العقود العرفية ثابتة التاريخ التي تقل مدة الحياة فيها عن 15 سنة: يرجع في هذه الحالة إلى نص المادة 328 من القانون المدني المشار إليها أعلاه والتي تحدد الحالات التي يكون فيها للعقد العرفي تاريخ ثابت:

- فبالنسبة للحالة الأولى والمتعلقة بثبوت تاريخ تحرير العقد العرفي بالتسجيل بالمصلحة المكلفة بذلك، فإنها لا تدخل في إطار الحالات التي تقل فيها الحياة عن خمسة عشر (15) سنة طالما أن الإجراء المتعلق بالتسجيل منع بموجب أحكام قانون المالية لسنة 1993²، هذا بالنسبة لعمليات المسح التي تمت بعد خمسة عشر (15) سنة من تاريخ صدور هذا القانون أي بعد 19 جانفي 2008 أما بالنسبة

¹ المواد 09، 10، 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتعلق بتحديد كفايات إعداد شهادة الحياة وتسليمها.

² المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993

للمعاملات التي تمت قبل هذا التاريخ فيمكن أن تكون هناك عقود عرفية ثابتة التاريخ بالتسجيل ويقل تاريخ الحيابة عن خمسة عشر (15) سنة.

- أما الحالات الثلاثة الأخرى والمتعلقة بإثبات تاريخ تحرير العقد العرفي بثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، وحالة التأشير على العقد العرفي على يد ضابط عام مختصوحالة إثبات تاريخ تحرير العقد العرفي بواقعة وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء عليه، فتدخل في إطار الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين شريطة إثبات أن مدة الحيابة تقل عن المدة التيسمح باكتساب الملكية بالتقادم المكسب، ويتم التأكد من ذلك بالإطلاع على تلك الوثائق والتحقيق فيها من طرف المحافظ العقاري.

2- العقود العرفية غير ثابتة التاريخ أي لها تاريخ مفترض قبل عمليات المسح: وهي العقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت لكن الأعوان المكلفون بعملية مسح الأراضي تثبتوا من الشغل و الحيابة الفعلية والحقيقية للعقار من طرف مقدم العقد العرفي، وذلك من خلال المعاينة الميدانية والتصريحات التي يتلقونها من المجاورين وكل شخص يقدم معلومات تفيد في التحقيق لا سيما البائع والشهود المذكورين في العقد العرفي، وهذه القرائن توحى بأن تاريخ العقد المفترض كان قبل تاريخ مرور الفرق المسحية، ليتم التحقق في ذلك من طرف المحافظ العقاري بكل الوسائل القانونية خاصة بالاستناد إلى قرينة الحيابة.

ثانيا - الحيابة بدون سند.

وهي الحالات التي تنعدم فيها سندات الإثباتمطلقا سواء كانت رسمية أو عرفية، فترقم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة سنتين استنادا إلى المعلومات المدونة على وثائق مسح الأراضي والتي تفيد بأن الشخص المعني يستغل العقار ويحوزه حيابة مادية دون أي سند وذلك من خلال المعاينة الميدانية لأعوان المسح وجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحيابة المثارة.

إذن فتسجيل العقارات بأسماء أشخاص لا يحوزون أي سند يرتكز على المعاينة الميدانية لأعوان المسح الذين يتحققون في الميدان من الحيابة المادية لهؤلاء الأشخاص على تلك العقارات من خلال ملاحظة وجود بناية مسكونة من طرفهم أو وجود سياج أو أشجار مغروسة أو مزروعات أخرى بما

يفيد بأن هؤلاء الأشخاص يمارسون حياة حقيقية وفعلية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 808 من القانون المدني¹، ويمكن هنا للحائز الظاهر تقديم أي شهادات مكتوبة أو شهادات جبائية أو أي وثيقة أخرى تدعم تصريحاته ووقائع الحياة المادية التي تمت معاينتها، إضافة إلى ذلك يتم الاستناد إلى تصريح المجاورين لتلك العقارات وإقرارهم بحياة هؤلاء الأشخاص كما يمكن الاستعانة بكل شخص بإمكانه تقديم معلومات تمكن من ربط الحياة التي تمت معاينتها بالشخص المصرح.

وهنا قد لا تكتفي مصالح مسح الأراضي بتصريحات الحائز المفترض أو المجاورين أو الأشخاص الآخرين الذين تستعين بهم، بل يمكنها إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية صاحبة الاختصاص الإقليمي الحالي وحتى السابق (المحافظة العقارية الأم) للتأكد فيما إذا كان هناك إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر والذي من شأنه أن يعارض وقائع الحياة المثارة في أي مرحلة من مراحل عملية المسح أو حتى بعد عملية الإيداع بالمحافظة العقارية وترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً².

نشير إلى أن مدة الترقيم العقاري كانت تقدر بخمس (05) سنوات من تاريخ إيداع وثائق المسح وهذا ما جاءت به أحكام المرسوم رقم 80-210³ المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63، ونظراً لطول هذه المدة التي تؤثر على الهدف من عملية مسح الأراضي فقد قلصت إلى السنتين بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63.

¹ المادة 808 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

² التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

³ المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. العدد 38 الصادرة بتاريخ 16 سبتمبر 1980.

المطلب الثاني:

آثار الترقيم العقاري المؤقت.

بعد إيداع الوثائق المسحية وبتطبيق المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات المسوحة التي تدخل في أحكام المادتين المذكورتين أعلاه ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر أو ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين، ليحصل المالك الظاهر على إثر ذلك وبطلب منه على شهادة الترقيم العقاري المؤقت وهي الوثيقة التي تثبت واقعة الحيازة وترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب المواد من 39 إلى 46 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري¹، و بانتهاء مدد الترقيم العقاري المؤقت وفي حالة غياب أي معارضة أو رفضت المعارضات المقدمة أو سحبت يصبح الترقيم نهائيا ويتم إعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمعني، كما يمكن أن يصبح الترقيم نهائيا قبل انقضاء المدد المحددة إذا تثبت المحافظ العقاري بصفة مؤكدة من حق الملكية العقارية وبالتالي وجوب شهر الحقوق العينية في السجل العقاري، وذلك من خلال إطلاعه على وقائع قانونية سمحت له بالتحقق من ذلك².

وعليه سنتناول آثار الترقيم العقاري المؤقت خلال آجال سريانه والمتمثلة في تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت في الفرع الأول، وآثاره بعد انتهاء تلك الآجال أو في الحالات التي يتم التأكد من حق الملكية قبل ذلك والمتمثلة في تسليم الدفتر العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول:

تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

يترتب على عملية الترقيم العقاري المؤقت التي تتم تطبيقا لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، تسليم - بناء على طلب المعنيين -

¹ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

² - المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

شهادة ترقيم عقاري مؤقت¹، صالحة لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة سنتين حسب نوع الترقيم العقاري المؤقت، وسنتناول في هذا الفرع تعريف هذه الشهادة وخصائصها والآثار المترتبة على تسليمها.

أولاً- تعريف شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

يمكن تعريف شهادة الترقيم العقاري المؤقت على أنها وثيقة إدارية محررة وفق النموذج المحدد من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية² يشهد فيها المحافظ العقاري أن العقار محل هذه الشهادة مرقم ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة سنتين³ باسم المستفيد أو المستفيدين، لتسلم للمعنيين بناء على طلبهم لاستعمالها كإثبات للحيازة إلى حين الفصل في الملكية بعد انقضاء تلك المدد، وتنشأ بالموازاة مع ذلك بطاقة عقارية تحفظ على مستوى المحافظة العقارية تدون فيها نفس المعلومات⁴، على أن تعيين العقار في هذه الشهادة يجب أن يكون دقيقا من حيث ذكر البلدية و المراجع المسحية من قسم و مجموعة الملكية والحصة وكذا سعة المسح ومقدار الحقوق العقارية المشاعة إذا كانت الحيازة على الشيوع، كما يجب أن تتم الإشارة إلى تاريخ سريان مدة الترقيم العقاري المؤقت والذي يكون من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين على وثائق مسح الأراضي مع ذكر مراجع هذا الترقيم من

¹ - تنص المادة 66 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ج.ر.ج.ج العدد 65 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1992 على: " يترتب على الترقيم العقاري المؤقت الذي يتم تطبيقا لأحكام المادة 18 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المعدل والمتمم، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري تسليم بناء على طلب المعنيين " شهادة ترقيم عقاري مؤقت "...".

² - التعليم الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 19 نوفمبر 2012 تحت رقم 11387 المحددة لنموذج شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

- أنظر النموذج الخاص بشهادة ترقيم عقاري مؤقت بالملحق رقم 09.

³ - المادة 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

⁴ - طبقا لنص المادة 353-7 من الأمر 76-105 المتعلق بقانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 25 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 فإنه يحصل بمناسبة تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت رسم ثابت قدره ألف وخمسمائة دينار (1500 دج).

تاريخ وحجم و تربية¹.

ثانيا- خصائص شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

إن تواجد شهادة الترقيم العقاري المؤقت إلى جانب الدفتر العقاري كسندات إدارية تعد وتسلم من طرف إدارة المحافظة العقارية في المناطق الممسوحة، يجعلها تتميز بمجموعة من الخصائص منها أنها شهادة صالحة لمدة محددة أي أنها شهادة مؤقتة كما أنها تثبت واقعة الحيازة إلى حين التثبيت من حق الملكية العقارية.

أ- **شهادة مؤقتة:** بمعنى أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت صالحة طيلة مدد الترقيم العقاري المؤقت المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، وقد أقر المشرع صفة التأقيت إلى حين الفصل في الملكية وتسليم الدفتر العقاري المثبت لذلك، و عليه يكون المستفيد منها في وضع الحائز القانوني واضع اليد على العقار وتمنح له بذلك هذه الصفة حق الاستعمال والاستغلال إلى حين انتهاء المدة المحددة والحصول على الدفتر العقاري.

ومن الطبيعي أن تكون هذه الشهادة مؤقتة لأن الترقيم العقاري الذي سلمت على أساسه له ذات الصفة، فهو قيد تمهيدي في السجل العقاري فرضه المشرع من أجل التأكد وبصفة قطعية من هوية مالك العقار خلال هذه المدة، وبالتالي الفصل في صفة المالك الظاهر وتحويلها إلى المالك الحقيقي للعقار بعد إزالة كل لبس عن حق الملكية العقارية.

ب- **شهادة تثبت الحيازة لا الملكية:** بما أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت لحق الملكية العقارية بالنسبة للعقارات التي خضعت لعمليات المسح العام للأراضي، فإن شهادة الترقيم العقاري المؤقت هي شهادة تثبت الحيازة إلى حين الفصل في الملكية وتسليم الدفتر العقاري، وبذلك تمكن

¹- تجدر الإشارة إلى أن نموذج شهادة الترقيم العقاري المؤقت الذي جاءت به التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 19 نوفمبر 2012 تحت رقم 11387 يحتاج إلى تحيين ليصبح تاريخ سريان مدة الترقيم العقاري المؤقت هو تاريخ إيداع الطلب على مستوى المحافظة العقارية من طرف الأشخاص المعنيين وليس تاريخ استلام وثائق المسح وهذا مسابقة لنص المادة 34 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019.

المستفيد من حيازة العقار ووضع يده عليه بمقتضى هذا السند الحيازي الرسمي مستفيدا بذلك من كل المزايا التي تمنحها له هذه الصفة، وقد نصت المادة 66 من قانون المالية لسنة 1992¹ و المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004² على أن شهادة التقييم العقاري المؤقت لها نفس الآثار القانونية التي ترتبها شهادة الحيازة.

ثالثا- آثار شهادة التقييم العقاري المؤقت.

بالرجوع إلى نص المادتين 66 من القانون رقم 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 والمادة 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 فإن الآثار التي ترتبها شهادة التقييم العقاري المؤقت هي نفسها التي ترتبها شهادة الحيازة وفي هذا الإطار نصت المادة 44 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري³ على إمكانية ترتيب رهن عقاري ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد، كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك⁴ على أن شهادة الحيازة تعد من الوثائق المقبولة لدعم طلب الحصول على رخصة البناء وبالتبعية الحصول على شهادة المطابقة ورخصة الهدم، وهو نفس الأمر الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015

¹- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991.

²- نصت المادة 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ج.ر.ج.ج العدد 83 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2003 على: " ... تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري...".

³- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

⁴- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك(الملغى)، ج.ر.ج.ج العدد 26 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹، إضافة إلى أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت تمنح لصاحبها صفة التقاضي.

أ- إمكانية طلب رخصة البناء: يمكن لمن حاز شهادة الترقيم العقاري المؤقت أن يقدم طلب إلى السلطة المختصة للحصول على رخصة البناء، وهي " قرار إداري صادر من السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"²، فهي رخصة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي³ كأصل عام واستثناء من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران في الحالات المحددة قانونا⁴ تجيز لصاحبها تشييد بناء جديد أو تغيير بناء قائم، وعلى اعتبار أن شهادة المطابقة ورخصة الهدم من آثار الحصول على رخصة البناء فإن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها أجاز في المادتين 63 و 72 منه للمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت من الحصول على شهادة المطابقة ورخصه الهدم وهو ذات الحكم الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الملغى.

1- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج العدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

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

3- المادة 65 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم والمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015.

4- المادة 66 و 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- إمكانية الحصول على قرض عقاري: يمكن لصاحب شهادة الترقيم العقاري المؤقت الحصول على قرض عقاري متوسط أو طويل الأمد مقابل ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار محل شهادة الترقيم العقاري المؤقت لفائدة الهيئة المانحة للقرض¹.

إذن يمكن للمستفيد من شهادة الترقيم العقاري المؤقت التوجه إلى المؤسسات المالية من أجل طلب قرض عقاري، وفي حالة قبول الطلب تحرر بين المؤسسة المالية (البنك) و طالب القرض (الزبون) اتفاقية قرض تمضى من الطرفين وتسجل على مستوى مصلحة التسجيل والطابع والمواريث بمديرية الضرائب بنفس طريقة تسجيل العقود العرفية، ليتم بناء على ذلك تحرير عقد رهن رسمي في جدولين وفقا للنموذج المحدد من طرف وزير المالية² وإيداعهما بالمحافظة العقارية قصد القيام بعملية الإشهار العقاري التي يترتب عليها التأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المنشأة بالموازاة مع إعداد شهادة الترقيم العقاري المؤقت و في الإطار الخاص بالامتيازات و الرهون³.

إن القرض العقاري الذي يستفيد منه أصحاب شهادات الترقيم العقاري المؤقت مقابل ترتيب رهن رسمي على العقارات التي يحوزونها، الذي جاءت به المادة 44 من القانون رقم 90-25 يعتبر

¹ المادة 44 من القانون رقم 90-25 والمادة 66 من قانون المالية لسنة 1992 والمادة 10 من قانون المالية لسنة 2004.

² القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 05 نوفمبر 2007 المحدد لنماذج المطبوعات المستعملة في ميادين إجراء الإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده، ج.ر.ج. العدد 17 الصادر بتاريخ 30 مارس 2008.

- أنظر النموذج الخاص بسلسلة إشهار عيني رقم 07 بالملحق رقم 12.

³ بالرجوع إلى نص المادة 34 من المرسوم رقم 76-63 فإن عملية التأشير تتم بذكر مجموعة من البيانات تشمل على الخصوص: - تاريخ إشهار عقد الرهن ومراجعته.

- نوع عقد الرهن تاريخ تحريره.

- الجهة المحررة للعقد.

- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.

- طبقا لنص المادة 3-353 من الأمر 76-105 المتعلق بقانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 25 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 فإنه يحصل بمناسبة قيد الرهن القانونية والاتفاقية رسم ثابت قدره ستة آلاف دينار جزائري (6000 دج).

كاستثناء على المبدأ المنصوص عليه في المادة 884 من القانون المدني التي توجب أن يكون الرهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه وذلك من أجل دفع عجلة الاقتصاد من خلال بعث المشاريع الفلاحية والصناعية والسكنية، لكن يطرح إشكال حول مصير الرهن في حالة إلغاء استفادة المدين الرهن من التقييم العقاري المؤقت وإعادة تقييم العقار باسم شخص آخر، فهل في مثل هذه الحالات يبقى الرهن صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن طبقا لنص المادة 885 من القانون المدني التي نصت على أن : " يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام عقد الرهن"، أم أن الأمر يستدعي طلب تأمين آخر أو حلول أجل الدين لزوال التأمين العيني الأصلي طبقا لنص المادة 899 من القانون المدني التي تنص على: " إذا تسبب الرهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأمينا كافيا أو أن يستوفي حقه فوراً..." والمادة 900 من نفس القانون التي تنص على : " إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة".

وبما أن هذه المواد تعالج الحالات التي يكون فيها المدين المرتهن مالكا للعقار فإن تطبيقها على من له مركز الحائز فقط يستدعي مراعاة هذه الخصوصية، وعليه فإن تطبيق المادتين 899 و 900 يبدو متماشيا مع ذلك خاصة و أن إلغاء التقييم العقاري المؤقت - الهلاك القانوني للعقار - يكون عن طريق القضاء هذا الأخير الذي يحكم به بعد إثبات خطأ المستفيد منه.

3- منح صفة التقاضي: إن المستفيد من شهادة التقييم العقاري المؤقت يكون في وضع المالك الظاهر وهذا بنصي المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 وبالتالي فهو صاحب حق عيني على العقار محل هذه الشهادة يمكنه من استعماله واستغلاله، وعليه تمنح له صفة التقاضي من أجل حماية حقه والدفاع عنه أمام الجهات القضائية المختصة إذا ما تم الاعتداء عليه، وهو المبدأ الذي

أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 15 نوفمبر 2006 تحت رقم 367715¹، بقولها:

" المبدأ: تعطي شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائياً.

- بالفعل حيث يتضح أن الطاعن قدم أمام القضاة شهادة التقييم المؤقت ومحضر التحديد المستخرج من إدارة المسح العقاري مؤكداً أنه لم يتم الاعتراض عليهما في الميعاد المقرر قانوناً أمام المحافظة العقارية والتي سلمت له فيما بعد الدفتر العقاري، غير أن القضاة فصلوا في الدعوى بتأييد الحكم المستأنف الذي رفضها لانعدام الصفة.

- حيث أن شهادة التقييم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملاً بالمادتين 13 و 16² من المرسوم المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بالشهر و الدفتر العقاري، لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري، الذي هو على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه.

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

الفرع الثاني:

تسليم الدفتر العقاري.

ابتداءً يسلم الدفتر العقاري كسند ملكية بعد التحقق من ملكية العقار المطالب به وهو الأمر الذي قد يكون بتقديم سندات مقبولة قانوناً لإثبات حق الملكية طبقاً للتشريع المعمول به لا سيما القانون المدني وهو ما جاءت به المادة 12 من المرسوم رقم 63-76، وهنا يكون التقييم العقاري نهائياً

¹ - مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2006، ص ص. 413-417.

² - وجود خطأ مادي يتعلق برقم المادة حيث ذكرت خطأ المادة 16 والصحيح هو المادة 14.

مباشرة بعد إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية كما يسلم الدفتر العقاري غياب السندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية لكن بالشروط المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63، وبالرجوع إلى هاتين المادتين نجد أن الترقيم العقاري المؤقت الذي سلمت على أساسه شهادة ترقيم عقاري مؤقت يصبح نهائي وبالتالي يسلم دفتر عقاري¹ في حالتين:

- انقضاء المدد المحددة للترقيم العقاري المؤقت (04 أشهر - سنتين) دون تسجيل أي اعتراض يتعلق بحق الملكية العقارية أو رفضت تلك المعارضات من طرف المحافظ العقاري أو سحبت من طرف مقدميها.

- إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالنتيبت بصفة مؤكدة من حق الملكية قبل انتهاء تلك المدد وأن هذا الحق واجب شهره في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها عن طريق أي شخص معني.

وعليه سنعرف الدفتر العقاري ثم نذكر شروط تسليمه في حالات الترقيم العقاري المؤقت.

أولاً- تعريف الدفتر العقاري.

لم يعرف المشرع الدفتر العقاري لكن بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لإجراءات الشهر العقاري، يمكن أن نعرفه على أنه سند إداري يعده المحافظ العقاري المختص وفق نموذج محدد بقرار

¹- تحول الترقيم العقاري المؤقت إلى نهائي يستوجب - إضافة إلى الشروط المذكورة - مجموعة من الإجراءات القانونية التي يقوم بها المحافظ العقاري بناء على طلب المعنيين والتي تأخذ في كثير من الأحيان بعض الوقت ليتأخر بذلك اتخاذ القرار المتعلق بالترقيم النهائي، لكن سريان هذا الأخير وترتيب آثاره القانونية يكون من تاريخ انتهاء المدة المحددة للترقيم العقاري المؤقت.

من وزير المالية¹، تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية²، يسلم بمناسبة الإجراء الأول للإشهار إلى مالكي العقارات، فهو يشكل حسب المادة 19 من الأمر رقم 74-75 سند الملكية في المناطق المسوحة يعد ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو و البياض يشطب عليه بخط³، وبذلك فالدفتر العقاري هو السند الوحيد للملكية العقارية في المناطق التي خضعت لعملية المسح العام للأراضي وهو المرآة العاكسة للسجل العقاري المسوك على مستوى المحافظة العقارية، فهو يضبط دوريا بمناسبة كل تأشير على البطاقة العقارية وذلك تحت مسؤولية المحافظ العقاري.

وقد وردت عدة تعريفات من طرف الباحثين في هذا المجال نذكر على سبيل المثال:

- التعريف الأول: " هو السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم وهذا بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس العقاري وهو يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر عن السيد وزير المالية وهو القرار الصادر بتاريخ 05/25 / 1976 المعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات " ⁴.

- التعريف الثاني: " ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية " ⁵.

¹ - قرار وزيرالمالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر.ج. العدد 20 الصادرة بتاريخ 09 مارس 1977.

² - المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية العدد06، 2009، ص 223.

³ - المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁴ - مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثامن لسنة 2008، ص 77.

⁵ - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 250.

ثانيا - شروط تسليم الدفتر العقاري.

على اعتبار أن الدفتر العقاري يشكل سنداً للملكية العقارية فإنه لا يسلم إلا بعد الفصل النهائي في هذا الحق، أي بعد أن يصبح الترقيم العقاري المؤقت ترقيماً نهائياً، وقد نصت الفقرتين الأخيرتين من المادتين 13 و 14 أن الترقيم المؤقت يصبح نهائياً عند انقضاء المدد المحددة (04 أشهر - سنتين) أو إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت من حق الملكية قبل انتهاء تلك المدد.

أ- **إنقضاء مدد الترقيم العقاري المؤقت:** بانقضاء المدد (04 أشهر - سنتين) يصبح الترقيم العقاري المؤقت نهائياً ويتم إعداد الدفتر العقاري ويسلم إلى المستفيد من شهادة الترقيم العقاري المؤقت شريطة عدم تسجيل أي اعتراض لدى المحافظ العقاري يتعلق بحق الملكية العقارية أو إذا تم سحب الاعتراضات المسجلة أو رفضت¹، وعندما نتكلم عن التسليم لا نعني به التسليم المادي وإنما التسليم القانوني أي أنه وبتاريخ انتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت وعدم تسجيل أي اعتراض أو تم رفض الاعتراضات المقدمة أو سحبها يعتبر الترقيم العقاري النهائي قد تم والدفتر العقاري قد سلم، لتبقى الإجراءات المتعلقة بذلك مرتبطة بطلب يقدمه المعني ودفع الرسوم المستحقة وتدخّل المحافظ العقاري لإنشاء الدفتر العقاري وتأشير البطاقة العقارية بذلك².

أما عن التسليم المادي فإنه لا يتم إلا للمالك أو لوكيله بموجب وكالة توثيقية خاصة، أما في حالة ما إذا كانت ملكية العقار على الشيوع فإنه يتعين حضور المالكين جميعاً أو توكيل واحد للقيام باستلام الدفتر العقاري، وإلا يبقى محفوظاً على مستوى المحافظة العقارية مع الإشارة إلى ذلك على البطاقة العقارية وفي خانة الملاحظات سواء بعبارة دفتر عقاري محفوظ أو عبارة دفتر عقاري مسلم

¹ - المادة 02/13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج. العدد 34 الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993.

² - حددت الفقرتين 5 و 6 من المادة 353-2 من قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 25 قانون المالية لسنة 2018 رسوم الإشهار العقاري الواجب دفعها بمناسبة ترقيم العقارات الممسوحة، وهي رسوم ثابتة تختلف حسب طبيعة العقارات ومحتوياتها ومساحتها.

وفي هذه الحالة الأخير إذا كان التسليم بموجب وكالة يتم ذكر اسم الوكيل و محرر الوكالة وتاريخ تحريرها ورقمها¹.

ب- إذا سمحت وقائع قانونية بالثبوت من حق الملكية العقارية: أشارت الفقرة الأخيرة من المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، إلى أنه لا يؤخذ بمدة السنتين الخاصة بالترقيم العقاري المؤقت في الحالات التي يتثبت فيها المحافظ العقاري بصفة مؤكدة من حق الملكية العقارية من خلال الاطلاع على وقائع قانونية عن طريق الأشخاص المعنيين، وبالتالي يتم شهر تلك الحقوق العينية في السجل العقاري و إعداد وتسليم الدفتر العقاري، ويمكن أن نتصور هذه الوقائع القانونية في شكل تقديم سندات أو عقود أو أي وثيقة قانونية أخرى مقبولة لإثبات حق الملكية العقارية، والتي تتمثل في عقود رسمية مشهرة أو غير مشهرة، عقود القضاة الشرعيين أو كتاب الضبط أو القضاة الموثقين المحررة قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق أو عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل هذا التاريخ، بمعنى يتم تطبيق في هذه الحالة أحكام المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المتعلقة بالترقيم العقاري النهائي مباشرة بمناسبة إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية.

ج- صدور حكم قضائي نهائي: في حالة تحرير محضر عدم المصالحة المنصوص عليه في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، ورفع دعوى قضائية من طرف المعارض أو المعارضين على الترقيم العقاري المؤقت خلال الآجال القانونية و تقديمها للإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية، فإن الترقيم العقاري يبقى محافظا على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي²، ليتم بعد ذلك التقيد بمنطوق الحكم ويرقم العقار ترقيميا نهائيا ويسلم الدفتر العقاري لمن صدر لصالحه بعد إيداع الحكم الفاصل في الدعوى للإشهار على مستوى المحافظة العقارية بنفس طريقة إيداع الوثائق الأخرى الخاضعة للإشهار، أين يتم التقيد بمبدأ الرسمية ويعفى من

¹ المادة 47 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.

² المادة 02/16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

أصل الملكية أو ما يعرف بمبدأ الإشهار المسبق أو المقارن لحق الملكية¹، وهنا على المحافظ العقاري أن يقوم بتأشير الحكم على البطاقة العقارية وتشطيب العريضة المقيدة عليها².

المبحث الثاني:

إجراءات وآثار تسوية منازعات التقييم العقاري المؤقت.

إذا كان الهدف من منح المدد المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 (04 أشهر - سنتين) من المرسوم رقم 63-76 هو تحديد الحقوق العينية العقارية المتعلقة بالعقارات المسوَّحة وشهرها في السجل العقاري و تمكين أصحابها من تسلم شهادة التقييم العقاري المؤقت التي تثبت تلك الحقوق وتحميها، فإن تلك المدد منحت كذلك من أجل السماح لذوي المصلحة المتضررين من عملية مسح الأراضي نتيجة غيابهم عن العملية أو خطأ الأعوان المكلفين بذلك من تقديم اعتراضاتهم على التقييم العقاري المؤقت.

ليقوم المحافظ العقاري في هذه الحالات بمجموعة من الإجراءات القانونية قصد توجيه هذه الاعتراضات والفصل في النزاع القائم، وذلك من خلال دراستها و محاولة المصالحة بين الأطراف لينتهي ذلك بتحرير محضر المصالحة وبالتالي فض النزاع نهائياً على هذا المستوى أو بتحرير محضر عدم المصالحة أين يخرج ملف التسوية من يد إدارة المحافظة العقارية ويدخل في ولاية القضاء المختص.

1- تنص المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 على: " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي ".

- تنص المادة 88 من نفس المرسوم على: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه..."

- تنص المادة 89 من نفس المرسوم على: " تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأولى الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقاً للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجاً عن سند اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول يناير سنة 1971 ".

2- أنظر النموذج الخاص بالبطاقة العقارية بالملحق رقم 17.

المطلب الأول:**إجراءات التسوية.**

إن الإشهار الواسع لمحضر تسليم وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة (04) أشهر يهدف من جهة إلى تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من الحضور إلى المحافظة العقارية وذلك قصد مباشرة إجراءات تسلم الوثائق التي تثبت حقوقهم على العقارات الممسوحة والتي تكون حسب الحالة إما دفتر عقاري أو شهادة التقييم العقاري المؤقت، ومن جهة أخرى يهدف إلى تمكين كل من له مصلحة من تقديم اعتراضاته حول التقييم العقاري المؤقت إلى المحافظ العقاري (الفرع الأول) ليفصل في هذه الاعتراضات حسب الشروط و الإجراءات المحددة قانوناً (الفرع الثاني).

الفرع الأول:**تقديم الاعتراضات.**

في إطار ممارسة الحق في الاعتراض على التقييم العقاري المؤقت أمام إدارة الحفظ العقاري منح المشرع لذوي المصلحة طريقتين لتقديم اعتراضاتهم، فإما يتم عن طريق رسالة أو بالتقدم مباشرة أمام المحافظة العقارية، وقد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 على أن المعارضات أو الاحتجاجات تبلغ إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها وبنفس الطريقة يتم تبليغ الطرف الخصم (المعترض ضده)، كما يمكن تقييد تلك الاعتراضات من طرف المعنيين في سجل خاص يفتح على مستوى كل محافظة عقارية لذات العرض¹ شريطة أن تقدم خلال المدد المحددة في المادتين 13 و 14 (04 أشهر - سنتين) وهو شرط جوهري لقبول المعارضة، لأن عدم احترام هذه

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63.

- يتم فتح سجل للمعارضات على مستوى المحافظة العقارية يتم التأشير والتوقيع عليه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري يوضع تحت تصرف رئيس قسم تقييم العقارات الممسوحة وتحت إشراف المحافظ العقاري، وهو سجل يتكون من جدول يحتوى على مجموعة من الأعمدة تسجل فيها المعلومات حسب الترتيب الآتي: رقم المعارضة على السجل، تاريخ تقديمها، اسم ولقب وموطن وصفة مقدم الاعتراض، ثم تعيين العقار موضوع الاعتراض بذكر البلدية والقسم ومجموعة الملكية والحصص والمساحة ثم طبيعة الاعتراض ونوعية الوثائق المقدمة ليخصص العمود الأخير للملاحظات التي تدون عليها في الغالب نتائج الاعتراض (رفض المعارضة، سحب المعارضة، تحرير محضر عدم الجدوى، تحرير محضر المصالحة، تحرير محضر عدم المصالحة).

الأجال القانونية يؤدي إلى سقوط الحق في تقديمها أصلا ويتحول الترقيم المؤقت قانونيا إلى ترقيم نهائي وهنا لا يبقى أمام المعارض إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة¹.

إذن فالمشرع منح للمعارض اختياريين لتقديم اعتراضه فإما يقدمه عن طريق التبليغ برسالة موصى عليها أو تقييده مباشرة في السجل الخاص بالمعارضات المفتوح على مستوى كل محافظة عقارية.

أولاً- تبليغ الاعتراضات بموجب رسالة موصى عليها.

تخفيفا للعبء على المواطن أجاز المشرع للمعارض تقديم اعتراضه دون الحضور إلى المحافظة العقارية، وذلك بتبليغه للمحافظ العقاري عن طريق رسالة موصى عليها شريطة أن يكون التبليغ خلال الآجال المفتوحة لتقديم الاعتراضات، ليسجل الاعتراض في سجل البريد الوارد على مستوى أمانة المحافظة العقارية ثم يحول إلى قسم ترقيم العقارات الممسوحة من أجل تقييده في السجل الخاص بالمعارضات بتاريخ الوصول وإعطائه رقم وحفظه مع المعارضات إلى حين تاريخ الجلسة.

ثانياً- تقييد الاعتراضات في السجل الخاص.

إضافة إلى الطريقة الأولى التي تبلغ فيها الاعتراضات إلى المحافظ العقاري برسالة موصى عليها يمكن للمعارض الحضور شخصيا إلى المحافظة العقارية من أجل تقديم اعتراضه ليقوم المحافظ العقاري بعد سماع المعارض بتقييد الاعتراض على السجل الخاص بالمعارضات الذي يفتح على مستوى كل محافظة عقارية تسجل فيه كل الاحتجاجات و الاعتراضات التي تتعلق بالترقيم العقاري المؤقت.

في الواقع ونظرا للمهام الكثيرة المسندة للمحافظ العقاري فإن عملية تلقي الاعتراضات وتقييدها في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض تتم أمام و من طرف رئيس قسم ترقيم العقارات الممسوحة الذي

¹ على المحافظ العقاري أن يعطي أهمية بالغة لآجال قبول الاعتراضات لأن عدم احترامها وقبول تلك الاعتراضات بعد انتهائها يؤدي إلى المساس بالحقوق المكتسبة للطرف المعارض ضده وهو ما يؤدي إلى قيام مسؤولية المحافظ العقاري.

يكلف إضافة إلى المهام الأخرى بمتابعة المنازعات الناجمة عن عمليات الترقيم العقاري المؤقت تحت إشراف المحافظ العقاري¹.

تجدر الإشارة أنه هناك حالات خاصة تقدم فيها اعتراضات من طرف مصالح أملاك الدولة ضد الترقيمات العقارية المنفذة لفائدة مالكيين خواص لعقارات لها عقود مشهورة بالمحافظة العقارية و يوجد بها فارق مساحة بالزيادة يفوق النسبة المسموح بها²، هذه الأخيرة التي ترقم ترقيميا مؤقتا وتطبق عليها أحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76، أي أنها هي الأخرى تتحول إلى ترقيمات نهائية بنهاية الأجل المحددة طبعا في حالة توفر الشروط التي جاءت بها المادتين، غير أن الواقع أثبت أن المحافظين العقاريين يتعاملون مع هذه الحالة بخصوصية إذ يمتنعون عن تسليم الدفاتر العقارية للطالبيين بحجة وجوب إبداء رأي مديرية أملاك الدولة في فارق المساحة و يقومون بمراسلة هذه الأخيرة بعد فوات آجال الترقيم العقاري المؤقت لإبداء رأيها في الموضوع والتي تقدم اعتراضها إذا كان فارق المساحة يعود لها، وهو الأمر الذي تصدت له المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال التعليم رقم 0498 الصادرة بتاريخ 16 جانفي 2013 معتبرة أن هذا الإجراء غير سليم في ظل وجود أحكام قانونية تلزم المحافظين العقاريين بإعداد الدفاتر العقارية وعدم الأخذ بعين الاعتبار لأي اعتراض بعد انقضاء الأجل مهما كانت الجهة المعترضة، ليبقى على مديرية أملاك الدولة في حالة وجود حقوق عينية للدولة رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة و شددت من جهة أخرى على وجوب تفعيل دور ممثل أملاك الدولة ضمن لجنة البلدية لمسح الأراضي و الحرص على حماية حقوق الدولة من خلال تسجيلها في حساب الدولة على أن تكون معللة بوثائق تثبت ذلك³.

¹ - القرار الوزاري المؤرخ 04 جوان 1991 الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري ج.ر.ج.ج العدد 38 الصادرة بتاريخ 14 أوت 1991.

² - نصت المادة 47 من قانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 على إمكانية تسوية الحالات التي تظهر فيها القياسات المساحية التي تمت أثناء عمليات المسح العام للأراضي أن المساحة المسجلة تفوق الحد المسموح به المقدر بـ 20/1 مقارنة بالمساحة المذكورة في سندات الملكية المشهورة التي تندرج تحت مسمى السندات الإدارية أو العقود الإدارية، وذلك بناء على طلب صريح من المعني ومقابل ثمن لا يقل عن القيمة الحقيقية.

³ - تعليمية صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 16 جانفي 2013 تحت رقم 0498 تتعلق بالترقيم العقاري - اعتراض مصالح أملاك الدولة على الترقيم العقاري المنفذ لفائدة خواص بعد أجل سنتين.

الفرع الثاني:

الفصل في الاعتراضات.

بعد تأكد المحافظ العقاري من تقديم الاعتراضات خلال الأجال القانونية يقوم بتسجيلها عن طريق رئيس قسم ترقيم العقارات المسوحة في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض، و يبدأ بدارستها وتصنيفها والنظر في مدى علاقتها بالترقيم العقاري المؤقت من جهة، ومدى جدية أصحابها من جهة أخرى، ليياشر بعد ذلك إجراءات تسوية تلك المعارضات.

أولاً- قبول الاعتراضات.

بالرجوع إلى نص الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 التي أشارت إلى أن الاعتراضات التي تحول دون تحول الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد انتهاء المدة المحددة هي مجموع الاعتراضات التي يتعلق موضوعها بحق الملكية العقارية، أي تتعلق بالترقيم العقاري المؤقت كأن يدعي المعارض أنه حائز في الشيوخ مع المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت ولم يسجل اسمه على وثائق المسح أو أنه حائز للعقار لوحده، وعليه فالمحافظ العقاري يقوم بدراسة كل الاعتراضات المقدمة والنظر في علاقتها بالترقيم العقاري المؤقت ومن ثم قبولها، أما إن تبين له أنها لا تتعلق بحق الملكية العقارية والتي قد تكون كيدية من أجل تعطيل المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت من تحول ترقيمه إلى ترقيم نهائي واستلام الدفتر العقاري وتحول صفته من حائز إلى مالك وما تحول له هذه الصفة من حرية في التصرف في حق الملكية العقارية إضافة إلى استغلالها واستعمالها، فإنه يصنفها ضمن الاعتراضات غير المقبولة ويقوم برفضها وتبليغ الرفض لمقدمها وبالتالي تعتبر كأنها لم تكن، ليدخل في حكم الاعتراضات المرفوضة الاعتراضات التي تم سحبها من طرف مقدميها وهي الأخرى لا يكون لها أي أثر.

بعد قبول الاعتراضات المقدمة وتسجيلها بالسجل الخاص بذلك يقوم المحافظ العقاري بتأشيرها على البطاقة العقارية في خانة التجزئات والأعباء بالإشارة إلى تاريخ ورودها ورقمها على سجل الاعتراضات و إسم المعارض.

ثانيا - إجراءات تسوية الاعتراضات.

بعد تقييد الاعتراضات المقدمة في السجل الخاص بهذا الغرض وفي حال قبولها يقوم المحافظ العقاري وبموجب السلطات التي منحها إياه القانون بإرسال إستدعاءات إلى الطرفين لحضور جلسة الصلح التي يحدد تاريخها خلال ثمانية(08) أيام التي تلي تقديم الاعتراض¹، وذلك من أجل المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر الصلح بينهما هذا في حال التوصل إلى اتفاق، أما في حالة عدم التوصل إلى اتفاق فيحرر محضر عدم المصالحة.

إذن فالمحافظ العقاري يقوم بمجموعة من الإجراءات في سبيل تسوية المعارضات المقدمة تتلخص حسب الحالتين الآتيتين:

1- في حالة حضور الطرفين معا - المعترض والمعترض ضده- في التاريخ المحدد لجلسة الصلح يقوم المحافظ العقاري بمحاولة المصالحة بينهما ويحرر محضر الصلح في الحالة التي يتم فيها التوصل إلى اتفاق، أما في الحالة العكسية أي عدم التوصل إلى اتفاق نتيجة تمسك كل طرف بطلباته فيحرر محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف².

2- في حالة غياب أحد الطرفين، قد يحدث تغيب المعترض أو المعترض ضده عن جلسة الصلح رغم توجيه الاستدعاءات لهما، ففي هذه الحالة ميزت التعليلة الصادرة عن المديرية العامة

¹- بالرجوع إلى نص المادة 110 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم التي بينت كيفية التبليغات التي يقوم بها المحافظ العقاري، نجد أن تبليغ الإرسال الخاص باستدعاء الحضور لجلسة الصلح يكون بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام توجه إلى موطن الطرفين المبين في شهادة الترقيم العقاري المؤقت بالنسبة للمعترض ضده وفي المعارضة بالنسبة للمعترض، غير أنه يمكن تسليم الاستدعاء إلى المرسل إليهم (المعترض - المعترض عليه) شخصيا مقابل الاعتراف بهذا التسليم.

²- المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم.

- يتم تبليغ محضر المصالحة ومحضر عدم المصالحة بالكيفية التي حددتها المادة 110 من نفس المرسوم.

للأملاك الوطنية بتاريخ 15 جويلية 2014 تحت رقم 7285¹ بين حالتين:

* **حالة غياب المعارض:** في حالة غياب الشخص المتقدم بالاعتراض - المعارض - عن جلسة الصلح يقوم المحافظ العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية خلال شهر واحد من الجلسة الأولى ويوجه الاستدعاءات للطرفين، وفي حالة غياب المعارض عن الجلسة الثانية يحضر المحافظ العقاري محضر عدم جدوى جلسة الصلح (PV de carence)² ويعتبر بذلك الاعتراض بدون أثر ويخطر المعارض بذلك.

* **حالة غياب المعارض ضده:** في حالة غياب المعارض ضده أي الشخص المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت عن جلسة الصلح في التاريخ المحدد يقوم المحافظ العقاري ببرمجة جلسة صلح ثانية في أجل شهر واحد من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى ويرسل استدعاءات للطرفين، وفي حالة غياب المعارض ضده أثناء الجلسة الثانية يحضر محضر عدم صلح ويبلغه للأطراف³ ليكون للطرف المعارض أجل ستة (06) أشهر من هذا التبليغ لرفع دعوى قضائية.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن آجال عقد جلسات الصلح المحددة بثمانية (08) أيام من تاريخ تقديم الاعتراض بالنسبة لجلسة الصلح الأولى، و شهر من تاريخ انعقاد هذه الأخيرة بالنسبة لجلسة الصلح الثانية كثيرا ما لا تحترم من طرف المحافظين العقاريين، وقد أشارت التعليمات رقم 7285 المشار إليها أعلاه إلى وجود تماطل من المحافظين العقاريين في تحديد جلسات الصلح الأولى، حيث تفوق المدة

1 - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 15 جويلية 2014 تحت رقم 7285 المحددة لكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

- تجدر الإشارة إلى أن التعليمات رقم 7285 تتعلق كذلك بكيفية التكفل بالاعتراضات المقدمة في إطار القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

2- أنظر النموذج الخاص بمحضر عدم جدوى بالمحضر رقم 06.

3- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 15 جويلية 2014 تحت رقم 7285.

- أشارت ذات التعليمات إلى أنه قبل صدور هذه التعليمات كان غياب أحد طرفي جلسة الصلح يؤدي بالمحافظين العقاريين وفي معظم الأحيان إلى إعداد، مباشرة، محضر عدم الصلح.

في بعض الأحيان سنة من تاريخ تقديم الاعتراض ولفقت نظر المديرين الولائيين للحفاظ العقاري إلى الاهتمام بمثل هذه التصرفات غير المسؤولة ومعاينة المتسببين فيها مشددة على ضرورة التقيد بالآجال القانونية مستقبلاً.

المطلب الثاني:

آثار التسوية.

إن سعي المحافظ العقاري في تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت يكال إما بتحرير محضر صلح بين الأطراف وبالتالي الفصل في النزاع ودياً على مستوى إدارة المحافظة العقارية، أو بتحرير محضر عدم المصالحة في حالة عدم جدوى محاولات المصالحة بين الأطراف، وهنا يتحول النزاع إلى ولاية القضاء المختص.

الفرع الأول:

حالة تحرير محضر المصالحة.

من خلال عقده لجلسات الصلح حول القانون للمحافظ العقاري في حال اتفاق الأطراف المتعارضة تحرير محضر عن المصالحة تدرج فيه الاتفاقات المتوصل إليها، وهو وثيقة إدارية يحررها المحافظ العقاري يشهد فيها معاينة الصلح بين الطرفين وبحضورهما في جلسة الصلح المحددة التاريخ وقد نص المشرع على أن هذا المحضر له قوة الإلزام الخاص بمعنى أن بنوده تكون حجة على الأطراف¹، وهنا قد تكون نتائج المصالحة المدونة في هذا المحضر غير مغيرة لمضمون وثائق المسح وهي الحالة التي تسمح للمحافظ العقاري باستكمال الإجراءات دون تدخل مصالح مسح الأراضي، أما في الحالة التي تحدث فيها هذه النتائج تغييراً في المعلومات المدرجة في وثائق المسح المودعة على

¹ - المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- أنظر النموذج الخاص بمحضر المصالحة بالملحق رقم 07.

مستوى المحافظة العقارية، فإنه يجب على المحافظ العقاري أن يبلغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح مسح الأراضي من أجل تحيين وضبط تلك الوثائق¹.

أولاً- تحرير محضر المصالحة خلال آجال تقديم الاعتراضات.

في حالة ما إذا كان تاريخ محضر الصلح يدخل ضمن الآجال المخصصة لتقديم المعارضات (04 أشهر - سنتين) أي أن مدد الترقيم العقاري المؤقت مازالت لم تنتهي، فإن الترقيم يبقى مؤقتاً إلى غاية انتهاء تلك المدد، ليصبح بعد ذلك ترقيميا نهائياً ما لم تقدم اعتراضات أخرى ويتم قبولها و لم تسحب من طرف مقدميها، وهذه الحالات قليلة في الواقع العملي خاصة قبل تعديل المادة 11 من الأمر رقم 74-75 بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 أين كان تاريخ سريان الترقيم العقاري المؤقت هو تاريخ محضر استلام وثائق المسح ومع طول مدة التسوية الإدارية من إرسال الإستدعاءات لحضور جلسات الصلح وتغيب الأطراف و الاضطرار لعقد جلسات ثانية وكذا تماطل بعض المحافظين العقاريين، فإنه غالباً يحزر محضر الصلح خارج تلك الآجال.

ثانياً- تحرير محضر المصالحة خارج آجال تقديم الاعتراضات.

قد يحدث أن تقدم الاعتراضات خلال الآجال القانونية لكن يكون تاريخ تحرير محضر الصلح خارج تلك الآجال خاصة إذا عقدت جلسة صلح ثانية، أو عند تماطل المحافظين العقاريين في عقد جلسات الصلح وعدم احترام الآجال القانونية لعقدها، وقد أقرت التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 7285 المشار إليها أعلاه إلى أن مدة عقد جلسات الصلح تفوق في بعض الأحيان السنة من تاريخ تقديم الاعتراض، ففي هذه الحالات يتحول الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي مباشرة من تاريخ تحرير محضر الصلح ويسلم لصاحب شهادة الترقيم العقاري المؤقت دفترًا عقارياً، وعدد هذه الحالات معتبر في الواقع العملي خاصة قبل تعديل المادة 11 من الأمر رقم 74-75 الذي جاء به القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019.

¹- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

الفرع الثاني:

حالة تحرير محضر عدم المصالحة.

في حالة عدم اتفاق الأطراف المتعارضة وكانت محاولات المصالحة بينها عديمة الجدوى نتيجة تمسك كل طرف بطلباته أو في حالة تغييب المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت (المعترض ضده) يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة¹ و يبلغه للأطراف، لتكون للطرف المعترض (المدعي) مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ تحت طائلة رفض الاعتراض، رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة²، لتستكمل إجراءات الترقيم العقاري حسب الحالة:

أولاً- حالة عدم رفع دعوى قضائية.

في حالة عدم رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري بالمحكمة المختصة إقليمياً³ وفقاً للأشكال المقررة قانوناً خلال مهلة ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة فإنه يرفض الاعتراض المقدم، ويتم التأكد من عدم رفع الدعوى القضائية من خلال عدم تقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية للإشهار على مستوى المحافظة العقارية، و نفس الحكم أي يرفض الاعتراض إذا

1- أنظر النموذج الخاص بمحضر عدم المصالحة بالملحق رقم 08.

2- إذا كان تبليغ محضر عدم المصالحة - حسب نص المادة 110 من المرسوم رقم 76-63- يتم برسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام توجه إلى موطن المعترض أو بتسليمه المحضر شخصياً مقابل الاعتراف بهذا التسليم فإن تاريخ انطلاق أجل رفع الدعوى القضائية يبدأ من تاريخ الإشعار بالاستلام أو من تاريخ التسليم الشخصي المثبت في الاعتراف، غير أنه وفي حالة رفض المعترض استلام الرسالة الموصى عليها فإن الأجل يبدأ من تاريخ هذا الرفض، وهو الأمر الذي أكدته مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بالمديرية العامة للأماكن الوطنية بمناسبة ردها على إرسال مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي حول ذات الموضوع بتاريخ 08 ماي 2018 تحت رقم 5108.

3- المادة 516 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية في الحالات التي يكون أحد الأطراف من الأشخاص الخاضعين للقانون العام.

-المادة 85 من المرسوم رقم 76-63.

رفعت الدعوى القضائية ولم تقدم للإشهار خلال نفس المدة، ليكون مصير عريضة رفع الدعوى القضائية على مستوى القضاء عدم القبول شكلا¹.

ففي هذه الحالات يصبح الاعتراض بدون أثر و يتحول الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي ويتم إعداد الدفتر العقاري ويسلم للمعترض ضده مباشرة عند انتهاء المدة الممنوحة لرفع الدعوى القضائية هذا في حالة انتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت، أما إذا لم تكتمل المدة فيبقى الترقيم العقاري محافظا على طابعه المؤقت إلى حين انتهائها، ليسلم بعد ذلك الدفتر العقاري إذا لم تسجل اعتراضات جديدة أو إذا سجلت وتم رفضها من طرف المحافظ العقاري أو تم سحبها من طرف مقدميها.

ثانيا - حالة رفع دعوى قضائية.

ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة بعريضة مكتوبة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد نسخ يساوي عدد الأطراف، ليتم بعد ذلك تقييدها في سجل خاص وتسجيل رقم القضية وتاريخ أول جلسة عليها²، و بما أن الترقيم العقاري المؤقت يعتبر إشهار لحقوق عينية عقارية في السجل العقاري فإن الدعاوى القضائية المتعلقة به يجب أن تخضع للإشهار العقاري و هو المبدأ الذي تضمنته المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما نصت المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 على مبدأ عدم قبول الدعاوى العقارية إلا إذا تم إشهارها مسبقا على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، لتقدم عريضة رفع الدعوى القضائية التي تم إشهارها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار³.

ففي الحالات التي ترفع فيها الدعوى القضائية خلال أجل ستة (06) أشهر ويتم تقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية للإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية أين يقوم المحافظ العقاري بتأشيرها

¹ - المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- المادة 05/15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

² - المادتين 14 و 16 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

³ - المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

على البطاقة الخاصة بالعقار، فإن التقييم العقاري يبقى محافظا على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي¹، وتقدم العريضة القضائية للإشهار من طرف المدعي أو محاميه أو وكيله ليقوم المحافظ العقاري بمناسبة ذلك بمراقبة مدى توفر الشروط التي يتطلبها القانون في العريضة وهي:

- أن تكون نسخة العريضة القضائية المودعة للإشهار العقاري مقيدة على مستوى المحكمة وتحمل تاريخ التقييد ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

- أن يكون العقار المتنازع عليه مرقم ترقيميا عقاريا مؤقتا أي له بطاقة عقارية على مستوى المحافظة العقارية لتؤشر عليها العريضة.

- أن تحتوي العريضة على التعيين الدقيق للعقار (البلدية، رقم القسم المسحي، رقم مجموعة الملكية والمساحة) وكذا ذكر مراجع إشهار التقييم العقاري المؤقت.

- أن تكون العريضة مودعة في نسختين إحداها معدة في النموذج الخاص بالوثائق المعدة للإشهار (PR6)² التي تحفظ على مستوى المحافظة العقارية و الأخرى تسلم لطالب الإشهار بعد وضع تاريخ ومراجع الإشهار من رقم الإيداع و التريبعة.

- أن ترفق نسختي العريضة بوصل يثبت دفع رسم الشهر العقاري وهو رسم ثابت تقدر قيمته بألفي دينار جزائري (2000 دج)³.

بعد تأشير العريضة القضائية على البطاقة الخاصة بالعقار تُغل يد إدارة المحافظة العقارية إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي يفصل في الدعوى، أين يتم تنفيذ هذا الأخير بإيداعه للإشهار على مستوى المحافظة العقارية ويتم التقيد بمنطوقه، وتجدر الإشارة هنا إلى أن القاضي يفصل في الدعوى

¹- المادة 02/16 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

²- أنظر النموذج الخاص بسلسلة إشهار عيني رقم 6 بالملحق رقم 10.

- أنظر النموذج الخاص بسلسلة إشهار عيني رقم 6 مكرر بالملحق رقم 11.

³- تم تعديل قيمة الرسم بموجب المادة 25 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ليصبح 2000 دج بعدما كان 1000 دج في القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.

على أساس الحيازة سواء كانت تستند إلى الوثائق المثبتة لها أين يتم المفاضلة بين تلك الوثائق أو كانت حيازة مادية بدون سندات والتي تثبت بكل الوسائل وهذا ما ورد في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25 فيفري 2004 تحت رقم 246259¹ والذي جاء فيه: " المبدأ: الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت، يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل عملاً بالمادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم بموجب المرسوم المؤرخ في 19/05/1993 تحت رقم 39-123.

حيث أنه يستخلص من عناصر الملف وخاصة من قراءة حكم الدرجة الأولى أن الدعوى المرفوعة أمام المحكمة من طرف الطاعن كانت ترمي إلى إبطال الوثيقة المحررة طبقاً لمقتضيات المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل بموجب المرسوم رقم 123-93 المؤرخ في 19/05/1993 التي تم بموجبها الترقيم المؤقت لفائدة المطعون ضده....

حيث أن قضاة الاستئناف لرفض الدعوى اكتفوا بالقول إن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغاؤها والتي بمقتضاها تم تسجيل القطعة المتنازع عليها لصالح المطعون ضده.

في حين أن مديرية الحفظ العقاري لولاية خنشلة صرحت أمام المجلس بأنه تم الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها باسم المطعون ضده بناء على وثائق مسح الأراضي ... و أنه لا يسلم الدفتر العقاري للمطعون ضده إلى غاية الفصل في النزاع من طرف الجهات القضائية.

وحيث أنه وما دام أن الطاعن يعارض الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها الذي يصبح نهائياً عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19/05/1993 كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مطابقته بالأرض محل النزاع من عدمه وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظراً لمقتضيات المادة 14 من

¹- القرار منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2007، ص ص. 383-388.

المرسوم المشار إليه أعلاه وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيازة الأحق وهي الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم...".

إن صدور حكم قضائي نهائي فاصل في النزاع المتعلق بالترقيم العقاري المؤقت يعتبر النهاية الطبيعية للدعوى القضائية، وهنا على الطرف الذي صدر لصالحه أن يسعى إلى تنفيذه بإشهاره على مستوى المحافظة العقارية المختصة وذلك بإتباع جملة من الإجراءات القانونية التي تحكمها النصوص المنظمة للشهر العقاري¹، فإذا كان الحكم لصالح المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت (المدعى عليه) فإن تنفيذه يؤدي إلى الإبقاء على صفة التأقيت إلى غاية انتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت أما إذا انتهت هذه المدة فإنه يتم ترقيم العقار نهائياً باسمه ويسلم له الدفتر العقاري، وفي حالة صدور حكم قضائي لصالح مقدم الاعتراض (المدعى) فإن تنفيذه يؤدي إلى إلغاء الترقيم العقاري المؤقت باسم المدعى عليه و إعادة ترقيم العقار ترقيمياً مؤقتاً باسم المدعى هذا إذا لم تنتهي مدته أما في حالة انتهائها فإنه يتم ترقيم العقار نهائياً باسمه ويسلم له دفتر عقاري.

وهنا يقوم المحافظ العقاري بمناسبة عملية الإشهار العقاري بتشطيب العريضة القضائية المؤشرة على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع القضائي ويؤشر عليها اسم المعارض وتسطير اسم المعارض ضده إذا صدر الحكم ضد هذا الأخير.

هذا على المستوى النظري، أما على المستوى العملي ونظراً لتأخر عقد جلسات الصلح من جهة وطول مدة الفصل في الدعوى و صدور حكم قضائي نهائي من جهة أخرى فإن مدة الترقيم العقاري المؤقت تنتهي قبل صدور الحكم القضائي، وبالتالي فإن عملية تنفيذ الأحكام الصادرة في هذا الإطار بإشهارها على مستوى المحافظة العقارية تؤدي إلى ترقيم العقار محل النزاع ترقيمياً نهائياً باسم من صدر لصالحه الحكم وتسلمه الدفتر العقاري بمناسبة القيام بعملية الإشهار العقاري مباشرة.

¹ - تنظم عملية الإشهار العقاري عدة نصوص تشريعية وتنظيمية نذكر منها الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم وكذا المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.

خلاصة الباب الأول.

تناولنا في الفصل الأول تسوية منازعات التقييم العقاري في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي الذي جاءت به المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 كبدل عن حساب المجهول، أين يكون التقييم مؤقتا لمدة خمسة عشر (15) سنة يبدأ سريانها من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية مع إمكانية الاعتراض على هذا التقييم أمام إدارة المحافظة العقارية وبتدخل كل من مديرتي أملاك الدولة ومسح الأراضي إذا كان طلب التسوية مدعما بسند مشهر هذا الأخير الذي قد يكون سندا إداريا محررا من أحد الهيئات الإدارية المؤهلة قانونا لتحرير العقود (مديرية أملاك الدولة، البلدية..). أو سندات توثيقية محررة من طرف الضباط العموميون (موثقون، محضرون قضائيون) أو سندات قضائية في شكل أحكام أو قرارات نهائية صادرة عن مختلفة الجهات القضائية، لتتم التسوية بإتباع جملة من الإجراءات تبدأ بقيد الطلب في السجل الخاص بذلك الممسوك على مستوى المحافظة العقارية ثم دراسته من حيث التحقق من أن السند المرفق مشهر فعلا وأن الحق الذي تضمنه موجود في ذمة الطالب ولم يتم التصرف فيه، ثم يتم تحديد العقار على مخطط المسح الذي قد يتم أمام المحافظة العقارية في الحالات البسيطة والسهلة أو بتدخل مصالح مسح الأراضي في الحالات الأخرى وأخيرا يتم من التأكد من أن العقار لا يدخل ضمن أملاك الدولة بعد مراسلة مديرية أملاك الدولة بالولاية ورد هذه الأخيرة، ونظرا لكون السند المشهر له حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية فإن التسوية تنتهي بتقييم العقار ترقيا نهائيا وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمعني مع القيام بعملية ضبط و تحيين وثائق المسح بإرسال استمارة الإشهار العيني نموذج رقم 12 (PR 12) إلى مصالح مسح الأراضي.

وتتم التسوية أمام مديرية الحفظ العقاري وبتدخل كل من المحافظة العقارية صاحبة الاختصاص الإقليمي و مديرتي أملاك الدولة ومسح الأراضي إذا لم يكن للعقار المطالب به سند مشهر، أين يمكن أن يكون له سند رسمي غير مشهر (عقود توثيقية محررة قبل تاريخ سريان الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الأحكام والقرارات القضائية التي اكتسبت حجية الأمر المقضي فيه -عقود محررة من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ

في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق)، أو في شكل سندات عرفية لها حجية اتجاه الغير (عقود عرفية لها تاريخ ثابت بمفهوم المادة 328 من القانون المدني قبل تاريخ دخول الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 حيز التطبيق)، كما يمكن الاستناد إلى ممارسة الحياة الفعلية (شهادة حياة مشهورة - عقود عرفية لها تاريخ ثابت أو مفترض بعد دخول الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 حيز التطبيق و قبل مرور فرق المسحية، أو حتى في الغياب الكامل للسندات أين يتطلب الأمر عناية خاصة للتأكد من ممارسة الحياة الحقيقية بمفهوم المادة 808 من القانون المدني)، وهنا تتم التسوية بإتباع جملة من الإجراءات تبدأ بقيد الطلب في السجل الخاص بذلك و الممسوك على مستوى مديرية الحفظ العقاري، ثم دراسته من خلال إخطار المحافظ العقاري للقيام بالتحريات اللازمة والتحقق من توفر شروط التسوية خاصة ما تعلق بعدم انقضاء مدة الترقيم المؤقت (أجل قبول طلب التسوية) المحددة بسنتين من تاريخ إيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية، ثم يتم تحديد العقار على مخطط المسح من طرف مصالح مسح الأراضي في وأخيرا يتم التأكد من أن العقار لا يدخل ضمن أملاك الدولة بعد مراسلة مصالحها على مستوى الولاية، لتنتهي التسوية بترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب، أما في الحالات التي تبين فيها نتائج التحقيق أن العقار محل طلب التسوية تعود ملكيته للدولة أو لأحدى الجماعات المحلية فإن المحافظ العقاري و بعد تلقي طلب مدير الحفظ العقاري يقوم مباشرة بترقيمه نهائيا باسم الهيئة المالكة ويسلم لهذه الأخيرة الدفتر العقاري.

وتطرقنا في الفصل الثاني إلى التسوية الإدارية للمنازعات التي تنشأ بمناسبة الترقيم العقاري المؤقت في السجل العقاري إذ تتم هذه التسوية على مستوى المحافظة العقارية و يشرف عليها المحافظ العقاري، فالترقيم العقاري المؤقت الذي هو عملية شهر للحقوق العينية في السجل العقاري تخص العقارات التي ليس لها سندات مثبتة لحق الملكية تكون لمدة معينة (04 أشهر - سنتين) تسري من تاريخ تقديم الطلب من الأشخاص المعنيين، لتختلف آثار هذا الترقيم المتمثلة في تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت التي تكون خلال آجال سريانه و هي شهادة إدارية صالحة لمدة معينة تثبت واقعة الحياة إلى حين التثبيت من حق الملكية وتمكن المستفيد الذي تمنح له - بناء على طلبه - من استعمال و استغلال العقار وحماية هذا الحق والدفاع عنه بمنحه صفة التقاضي، وبانتهاء مدد الترقيم العقاري المؤقت دون تسجيل أي معارضة أو في الحالات التي يتم فيها سحب المعارضات المقيدة

أو رفضها فإنه يصبح الترقيم العقاري نهائياً ويسلم الدفتر العقاري الذي يعتبر سند الملكية للعقار، كما يسلم هذا السند قبل ذلك إذا سمحت وقائع قانونية من التأكد من حق الملكية العقارية وبالتالي وجوب شهره في السجل العقاري.

أما في حالة تقديم اعتراضات خلال آجال الترقيم العقاري المؤقت فإن المحافظ العقاري - وفي حال قبولها- يقوم بمجموعة من الإجراءات بهدف تسويتها والمتمثلة في دراسة الطلبات ومحاولة المصالحة بين الأطراف من خلال عقد جلسة الصلح، التي قد تنتهي بتحرير محضر المصالحة الذي هو عبارة عن وثيقة إدارية يحررها المحافظ العقاري يشهد فيها معاينة الصلح بين الطرفين وبحضورهما في جلسة الصلح المحددة التاريخ، ليكون لنتائج المصالحة المدونة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص ويتم تبليغه للأطراف، وفي حال ما إذا أدى ذلك إلى تغيير في محتوى وثائق المسح فإنه يجب على المحافظ العقاري أن يبلغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح مسح الأراضي من أجل تحيين وضبط تلك الوثائق.

وقد تنتهي محاولات الصلح التي يجريها المحافظ العقاري بالفشل وهنا يقوم بتحرير محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف وبذلك يخرج النزاع من ولاية إدارة المحافظة العقارية ويدخل في ولاية القضاء المختص المتمثل في القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية المختصة إقليمياً إذا كان أطراف النزاع (معترض ومعترض ضده) من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص أو يكون النزاع من ولاية المحكمة الإدارية في الحالات التي يكون فيها أحد الأطراف من الأشخاص الخاضعين للقانون العام بشرط رفع الدعوى القضائية وتقديمها للإشهار خلال أجل ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة.

وبرفع الدعوى القضائية و تقديمها للإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية فإن الترقيم العقاري يبقى محافظاً على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وهنا على الطرف الذي صدر لصالحه أن يسعى إلى تنفيذه بإشهاره على مستوى المحافظة العقارية المختصة وذلك بإتباع جملة من الإجراءات القانونية التي تحكمها النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.

الباب الثاني:

الإجراءات القضائية لتسوية

منازعات الترقيم العقاري.

الباب الثاني:

الإجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري.

إن اعتماد نظام الشهر العيني وما يقتضي ذلك من مراحل يمر عليها ابتداء بالمرحلة التقنية التي تكلف بها مصالح مسح الأراضي و انتهاء بالمرحلة القانونية التي يتمخض عنها قيد العقارات الممسوحة في السجل العيني الممسوك على مستوى المحافظة العقارية قيда نهائيا أو مؤقتا هذا الأخير الذي يتحول إلى قيد نهائي بعد فوات الآجال المحددة قانونا، يهدف إلى تطهير عام وكلي للتراب الوطني وبالتالي ضبط الملكية العقارية بشكل يجعل التصرف فيها أمرا سهلا وبعيدا عن أي مخاطر.

ونظرا لضرورة اللجوء إلى القيد المؤقت في السجل العقاري كمرحلة تمهيدية للقيد النهائي بالنسبة للعقارات التي تقتقد إلى السندات المقبولة قانونا لإثبات الملكية العقارية، فإن الطعن فيه أمر وارد على اعتبار أنه يعترف بحق الحيابة دون أن يمنح حق الملكية وبالتالي فهو مبني على وقائع مادية تثبت بكل طرق الإثبات، ليكون هذا الطعن إداريا وتتم تسويته بذات الطريق - هذا ما تعرضنا له في الباب الأول- أو طعنا قضائيا إن لم تتم تسوية النزاع بالطريق الإداري على أن يكون للمتضرر الحق في المطالبة بالتعويض المناسب.

أما القيد النهائي وباعتباره آخر مرحلة في تطبيق نظام الشهر العيني ويعترف بموجبه بحق الملكية العقارية ويسلم للمستفيد منه دفترا عقاريا فإنه يفترض تطبيقا لمبدأ الأثر التطهيري أن يكون لهذا السند قوة ثبوتية مطلقة، أي أنه لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء مطلقا لئبقى للمتضرر الحق في طلب التعويض أمام القضاء المختص، أما المشرع الجزائري فقد خرج على هذا المبدأ وجعل من الترقيم العقاري النهائي قوة ثبوتية نسبية وبالتالي يمكن الطعن فيه بالإلغاء وهو الأمر الذي يساير توجه المشرع ونظرته لنظام الشهر العيني بشكل عام، هذا فضلا عن الطعن القضائي للمطالبة بالتعويض إن كان له محل.

وعليه فالمطالبة بإعادة النظر في الترقيم العقاري أمام الجهات القضائية يكون في شكل طعن بالإلغاء أو بالتعويض، ليتم الفصل في هذه الطعون بإتباع الإجراءات المقررة قانونا حسب الجهة المختصة وسنتناول في هذا الباب:

الباب الثاني الإجراءات القضائية لتسوية منازعات التقييم العقاري.

- القضاء المختص للفصل في منازعات التقييم العقاري و خصوصية هذه المنازعات أمام القضاء العادي والقضاء الإداري في الفصل الأول.

- إجراءات الفصل في منازعات التقييم العقاري من حيث الدعاوى القضائية وسلطات القاضي للفصل في النزاع في الفصل الثاني.

الفصل الأول:

القضاء المختص للفصل في

منازعات الترقيم العقاري.

الفصل الأول:

القضاء المختص للفصل في منازعات الترقيم العقاري.

جعلت المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم من الطعن القضائي الطريق الوحيد لإعادة النظر في الترقيم العقاري سواء كان مؤقتاً أو نهائياً، ولمعرفة الجهة القضائية المختصة للفصل في هذه المنازعات وجب الرجوع إلى النصوص القانونية المنضمة لكل نوع من أنواع الترقيم العقاري (مؤقت - نهائ) و معرفة طبيعته و النتائج المترتبة عنه.

فالترقيم العقاري المؤقت الذي يتم بناء على المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم يستند فيه المحافظ العقاري إلى الحيابة المبنية على وثائق مشهورة و غير مشهر أوحتى على التصريحات المدونة على وثائق المسح العام للأراضي المودعة على مستوى المحافظة العقارية، وعلى أساس أن الحيابة تعتبر واقعة مادية فإن القرار الصادر عن المحافظ العقاري المتضمن الترقيم العقاري المؤقت يثبت هذه الواقعة ويربط المستفيد منه بالعقار المرقم دون الفصل في حق الملكية العقارية¹، وعليه يؤول الاختصاص في المنازعات القائمة حوله إلى القضاء العادي كأصل عام واستثناء إلى القضاء الإداري في حالة ما إذا كان أحد الأطراف من الأشخاص الخاضعين للقانون العام.

أما الترقيم العقاري النهائي الذي يتم بناء على المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم فإن المحافظ العقاري يستند في اتخاذه لهذا القرار إالحق الملكية، أين يجب على المستفيد منه أن يثبت ذلك بوثائق ملكية رسمية أو غير رسمية مقبولة قانونا لإثبات ملكية العقار محل الترقيم العقاري النهائي، وعليه يفصل المحافظ العقاري في هذاالحق العيني العقاري في ظل نظام الشهر العيني و بذلك يؤول الاختصاص في المنازعات القائمة حوله إلى القضاء الإداري.

¹ - إضافة إلى الترقيم العقاري المؤقت الذي يتم تطبيقاً لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 ترقم العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي و التي ليست لها سندات مشهورة ترقمها مؤقتاً لمدة سنتين ويتم التعامل معها بنفس الكيفية من حيث الإجراءات الإدارية و القضائية.

المبحث الأول:

اختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري.

بالرجوع إلى المادة 516 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ والتي جاء نصها صريحا في أن القسم العقاري هو من ينظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص طبيعيين كانوا أو معنويين، بما يفيد أنه في حالة ما إذا كان أحد أطراف النزاع القائم خاضعا للقانون العام فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري وهذا هو المبدأ العام الذي يحكم توزيع الاختصاص بين جهتي القضاء العادي والإداري وهو ما يعرف بالمعيار العضوي².

وبذلك تم تفسير نص المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي نصت على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا وكذا نص الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي نصت على أنه تمنح للمعتز مهلة ستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر عدم المصالحة من طرف المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة دون التفصيل في نوع الترقيم العقاري (مؤقت - نهائي) ولا في الجهة القضائية عادية أو إدارية³.

¹ - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - يعتمد المعيار العضوي على طبيعة أطراف النزاع فإن كان واحد منها شخص من أشخاص القانون العام انعقد الاختصاص للقضاء الإداري وإن كان غير ذلك خرج النزاع من ولاية هذا القضاء.

³ - بما أن نظام القضاء الموحد هو المعتمد قبل صدور دستور سنة 1996 الذي إعتد ازدواجية القضاء، فإن عدم التفصيل في نوع القضاء المختص للفصل في منازعات الترقيم العقاري قبل هذا التاريخ أمر منطقي ولا يحتاج إلى تفسير أما بعد هذا التاريخ فأصبح الأمر ضرورة.

المطلب الأول:

خصوصية منازعات الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي.

على اعتبار أن الطعن في الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي منازعة تقوم بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص ضد قرار يتخذه المحافظ العقاري يمنح بموجبه حقا عينيا عقاريا لفائدة أحد الأطراف دون الفصل في حق ملكية العقار محل النزاع، فإن لهذه المنازعة خصوصية من حيث أطرافها وكذا موضوعها ومن حيث اختصاص الجهة القضائية وكذا شروط قبول الدعوى القضائية.

الفرع الأول:

من حيث أطراف الدعوى.

بالرجوع إلى نص المادة 516 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القضاء العادي لا ينعقد له الاختصاص للنظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت إلا إذا كان أطراف النزاع أشخاص خاضعين للقانون الخاص سواء طبيعية أو معنوية، بما يفيد أنه إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام المتمثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فإن الاختصاص للنظر في هذه المنازعات يسحب من القضاء العادي ويؤول للقضاء الإداري ممثلا في المحكمة الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية¹.

وعلى هذا الأساس يفرض القانون أن يكون أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص عند رفع الدعوى القضائية ويستمر الأمر إلى غاية الفصل النهائي فيه، وبذلك لا يمكن إدخال أي شخص من أشخاص القانون العام في النزاع سواء كان المحافظ العقاري (بصفته ممثلا للدولة)² أو غيره، وهذا ما أكدته قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 29 أكتوبر 2009 الذي جاء فيه:

¹ المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² أنظر القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج. ر. ج. رقم 20، الصادرة بتاريخ 24 مارس 1999.

"... أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي..."¹.

وحتى يسحب الاختصاص من القضاء العادي يجب أن يكون الطرف الإداري المدخل في الخصام معني بالنزاع وبآثار الحكم الفاصل فيه، وهذا ما جاء في القرار رقم 621245 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 14 أكتوبر 2010²:

"... المبدأ: مجرد حضور " بحضور " طرف إداري في نزاع قضائي قائم بين شخصين خاضعين للقانون الخاص لا يجعل القضاء الإداري مختصاً نوعياً للفصل فيه.

"... وحيث أن قضاة المجلس ولتبرير قضائهم بعدم الاختصاص النوعي ينوه على طلب المدخلة في الخصام بالتعويض عن مرافعتها أو إدخالها في الخصام مع أن هذه الأخيرة لم تكن سوى طرفاً منظماً وأن النزاع لا يعنيها مما يجعل القرار عرضة للنقض لانعدام أساسه القانوني ومخالفة القانون..."

الفرع الثاني:

من حيث موضوع المنازعة.

بالرجوع إلى نص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم فإن الترقيم العقاري المؤقت يكون بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهرون سندات ملكية قانونية وبالتالي فهم يمارسون الحياة على تلك العقارات فقط، سواء بموجب سندات رسمية غير مشهورة أو سندات عرفية أو حياة مادية ظاهرة بنيت على المعاينة الميدانية لفرق مسح الأراضي وعلى التصريحات

¹ - قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، مؤرخ في 29 أكتوبر 2009 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة، العدد 10 لسنة 2012، ص 147.

² - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، مؤرخ في 14 أكتوبر 2010 تحت رقم 621245، مجلة المحكمة العليا العدد 01 لسنة 2011، ص ص. 137 - 139.

المدونة على وثائق مسح الأراضي التي تؤكد أن المعني يمارس حيازة هادئة وعلنية ومستمرة وغير متقطعة¹، وبذلك فإن موضوع النزاع القائم على الترقيم العقاري المؤقت يكون على تقدير عناصر الحيازة ومن هو أحق بها و بالتالي يفصل القاضي لصالحه ويستفيد من هذا الترقيم.

وقد ذهبت المحكمة العليا إلى ذلك في قرارها الصادر بتاريخ 25 فيفري 2004 تحت رقم 246259 والذي جاء فيه: "... وما دام الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها والذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين، حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، فإنه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مدى مطابقته للأرض محل النزاع من عدمها، وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه، وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيازة الأحق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم.

1- تنص المادة 808 من القانون المدني على: " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح.

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب ". .

- حسب نص المادة 13 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم فإنه يكون الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

- و حسب نص المادة 14 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم فإنه يكون الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين (02) بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

وعليه ففضاء الموضوع لم يسببوا قرارهم تسبباً كافياً وعرضوه للنقض¹.

الفرع الثالث:

من حيث الاختصاص.

يقصد بالاختصاص ولاية الجهة القضائية للفصل في الدعوى إقليمياً أو نوعياً دون سواها، وعليه لا يمكن لغيرها النظر في ذات الدعوى، يتناول هذا الفرع الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعات الترقيم العقاري المؤقت ثم الاختصاص النوعي.

أولاً: الاختصاص الإقليمي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت.

إذا كان المبدأ العام في تحديد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية هو موطن المدعى عليه طبقاً لنص المادتين 37 و 38 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن هذا المبدأ لا يسري على منازعات الترقيم العقاري المؤقت أين يكون الاختصاص الإقليمي فيها للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وهذا ما نصت المادة 40 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: "... فضلاً عما ورد في المواد 37، 38 و 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار..."

¹- قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25 فيفري 2004، تحت رقم 246259، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2007، ص 383.

- وقد نصت المادة 818 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني على: "... والحياسة الأحق بالترفضيل هي الحياسة القائمة على سند قانوني، فإن لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سندتهما كانت الحياسة الأحق هي الأسبق في التاريخ".

كما نصت المادة 518 من نفس القانون على أنه : "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"، وفي غياب نص قانوني يقضي على خلاف ذلك فإنه يطبق المبدأ الذي جاءت به المادتين 40 و 518 وعليه يؤول الاختصاص للفصل في منازعات الترقيم العقاري المؤقت إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

وإذا كان المبدأ أن الاختصاص الإقليمي ليس من النظام العام أي لا يمكن للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها و في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، فإن المادة 40 المشار إليها أعلاه جاء بخلاف هذه القاعدة من خلال إيراد لفظ "دون سواها" وبالتالي جعلته من النظام العام¹.

وبتطبيق نفس المبدأ فإن الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي هو النظر في كل الطعون بالاستئناف المرفوعة ضد الأحكام الصادرة عن المحاكم الواقعة في دائرة اختصاصه، أما عن المحكمة العليا ولكونها آخر درجة في القضاء العادي وتمارس بذلك صلاحياتها على الأحكام الصادرة عن المحاكم والمجالس القضائية فإنه لا تطبق عليها قواعد الاختصاص الإقليمي.

ثانيا: الاختصاص النوعي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت.

يتعلق الاختصاص النوعي لجهة قضائية ما بسلطة هذه الأخيرة للفصل في نزاع معين دون سواها وبذلك فهو يتعلق بموضوع الدعوى وطبيعة النزاع، وبالرجوع إلى نص المادة 32 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وهي تتشكل من أقسام منها القسم العقاري، وهي مختصة بالفصل في جميع القضايا لاسيما المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليميا².

¹- لفظ "دون سواها" الذي جاءت به المادة 40 من القانون رقم 08-09 يوجي بأن الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية بصفة عامة وفي منازعات الترقيم العقاري بصفة خاصة من النظام العام.

²- المادة 32 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتنص المادة 34 من نفس القانون على أن المجالس القضائية تختص بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم في الدرجة الأولى، وبذلك فالاختصاص بالنظر في منازعات التقييم العقاري المؤقت يؤول إلى القسم العقاري التابع للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع والذي يفصل فيه بحكم قابل للاستئناف أمام الغرفة العقارية للمجلس القضائي الذي تتبعه المحكمة¹.

وبالرجوع إلى نص المادة 36 من نفس القانون والتي جاءت تحت عنوان " في طبيعة الاختصاص النوعي " فإن الاختصاص النوعي من النظام العام أي أن الجهات القضائية تقضي بعدم الاختصاص النوعي في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

الفرع الرابع:

شروط رفع وقبول دعوى التقييم العقاري المؤقت.

الدعوى هي الوسيلة القانونية التي منحها القانون للأشخاص لحماية حقوقهم ومراكزهم القانونية متى توافرت الشروط التي حددها القانون²، والدعوى المتعلقة بالتقييم العقاري المؤقت كغيرها من الدعاوى الأخرى يشترط لرفعها وقبولها مجموعة من الشروط وهي:

- أن يكون لرافع الدعوى مصلحة قائمة أو محتملة.

- أن يتمتع رافع الدعوى ومن ترفع ضده بالصفة.

- شرط الأهلية.

ونظرا لخصوصية هذه الدعوى فإن المشرع فرض شروطا أخرى هي:

¹- وهو ما نصت عليه كذلك المادة 05 من القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17 جويلية 2005 المتعلق

بالتنظيم القضائي، المعدل، ج ر ج ج رقم 51 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2005.

²- شروط رفع الدعوى حددتها المادة 459 من الأمر 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية (الملغى)

و المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- شرط الإذن (وجوب إرفاق العريضة القضائية بمحضر عدم المصالحة).
- الميعاد أين يجب أن ترفع خلال أجل ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة.
- وجوب شهر الدعوى القضائية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

أولاً: الشروط العامة.

و هي الشروط التي يتطلبها القانون في الدعاوى القضائية عامة من مصلحة وصفة وأهلية.

أ- **المصلحة:** لا بد أن يكون لرافع الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت مصلحة أي له منفعة من وراء ذلك، وتكون للمدعي مصلحة الاستفادة من الترقيم العقاري المؤقت على العقار محل النزاع إما كلياً أو جزئياً تمهيداً لحصوله على حق الملكية بعد تحول الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي وهنا عليه إثبات أركان الحيازة التي حددها القانون المدني وأن تكون هادئة علنية ومستمرة وخالية من عيوب الإكراه والتدليس¹، وله أن يدعم مزاعمه بالوثائق والمستندات التي تثبت أحقيته بالترقيم العقاري المؤقت².

كما أنه ونظراً لطبيعة الترقيم العقاري المؤقت الذي يستند المحافظ العقاري في اتخاذه إلى المعلومات المدونة على الوثائق المسحية فإنه يشترط في المصلحة أن تكون قائمة أي موجودة فعلاً يوم رفع الدعوى القضائية وممتدة إلى غاية تاريخ مرور فرقة المسح العام للأراضي أثناء قيامها بالأشغال الميدانية³ وبالتالي لا مجال للاستناد على المصلحة المحتملة.

ب- **الصفة:** وهي الحالة القانونية التي يكون عليها المدعي أثناء رفع الدعوى القضائية أي علاقته بالنزاع القائم حول العقار المرقم ترقيماً مؤقتاً، إذ يجب أن يكون صاحب الحق المدعى به وبالتالي له

¹- المواد من 808 إلى 843 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

²- يشترط في هذه الوثائق والمستندات أن يكون تاريخها قبل مرور فرق مسح الأراضي العام وتكون في شكل: شهادة الحيازة محرر طبقاً لنص المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، أحكام قضائية نهائية غير مشهورة تتعلق بالحيازة أو عقود عرفية ثابتة أو غير ثابتة التاريخ.

³- يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً مؤقتاً بناء على البيانات الموجودة على وثائق مسح الأراضي وبالتالي يعتبر هذا الترقيم أثراً قانونياً لتلك البيانات الناتجة عن التحقيقات الميدانية لمصالح مسح الأراضي.

الحق في المطالبة بحماية مصلحته أمام القضاء، وهنا تكون الصفة وصف من أوصاف المصلحة كما قد ترفع الدعوى من طرف الممثل القانوني لصاحب الحق.

وبالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 13 قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن القاضي يثير تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه بما يفيد وجوب توفر الصفة في هذا الأخير ويكون كذلك إذا كان اسمه مدون على الوثائق المسحية كمالك ظاهر للعقار ومستفيدا من الترقيم العقاري المؤقت محل الطعن¹، وما يستفاد كذلك من نص المادة 13 إضافة إلى وجوب توفر الصفة في المدعى والمدعى عليه هو ما يؤكد أن هذا الشرط من النظام العام أي يمكن إثارته في أي مرحلة تكون عليها الدعوى وللقاضي أن يثيره تلقائيا بالنسبة لطرفي الدعوى².

ج- الأهلية: وهي صلاحية الشخص لمباشرة إجراءات التقاضي ويكون ذلك ببلوغه سن الرشد القانونية دون أن تشوب إرادته عيب من العيوب المنصوص عليها قانونا³، أما إن كان ناقص الأهلية فيمثله من ينوبه قانونا هذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما بالنسبة للشخص المعنوي الخاص⁴ فيكون كامل الأهلية من تاريخ اكتسابه الشخصية القانونية على أن يباشر إجراءات التقاضي ممثله القانوني.

¹- المبدأ الفقهي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ينص على " ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة ".
- كما أقرت المحكمة العليا ذات المبدأ في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 15 نوفمبر 2006 تحت رقم 367715¹، بقولها:

" المبدأ: تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا.

²- تنص المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه...".

³- تنص المادة 40 من القانون المدني على: " كل من بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.

وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة ".

⁴- حدد القانون الأشخاص المعنوية " الاعتبارية " في المادة 49 من القانون المدني.

غير أنه وبصدور القانون رقم 08-09 استبعد المشرع الأهلية كشرط من شروط قبول الدعوى وجعلها شرطا موضوعا لصحة الإجراءات¹، وقد نصت المادة 65 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن القاضي يثير انعدام الأهلية وانعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي تلقائيا، وبذلك فإنه يشترط أن تستمر أهلية أطراف الدعوى إلى غاية الفصل فيها.

ثانيا: الشروط الخاصة:

وهي الشروط التي تتعلق بدعوى الترقيم العقاري المؤقت فقط من وجوب إرفاق عريضة افتتاح الدعوى بمحضر عدم المصالحة و رفعها في ميعاد محدد وإلزامية شهرها.

أ- شرط الإذن (وجوب إرفاق العريضة القضائية بمحضر عدم المصالحة):

بالرجوع إلى نص المادة 13 من القانون رقم 08-09 التي جاء في آخر فقرة منها على أن القاضي يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما إشتراطه القانون، وبالتالي على المدعي في النزاع المتعلق بالترقيم العقاري المؤقت أن يسلك الطريق الإداري للحصول على محضر عدم المصالحة قبل رفع الدعوى، بمعنى عليه أن يقدم اعتراضا ضد الترقيم العقاري المؤقت في الآجال القانونية ويتم الفصل فيه أمام المحافظ العقاري المختص حسب الإجراءات المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 من عقد جلسة الصلح مع المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت قصد محاولة الحصول على اتفاق ودي بينهما وإنهاء النزاع على هذا المستوى، وإذا باءت هذه المحاولة بالفشل يحرر محضر عدم المصالحة هذا الأخير الذي يعتبر قيد على رفع الدعوى القضائية².

¹ نصت المادة 64 من القانون رقم 08-09 على: " حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي:

- انعدام الأهلية للخصوم.

- انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي "

² تم التفصيل في هذه الجزئية في الفصل الثاني من الباب الأول المعنون بتسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت.

و الهدف من ذلك هو تحقيق مصلحة المدعي من خلال حصوله على الحق الذي يدعيه بالطريق الإداري دون اللجوء إلى القضاء من جهة و تخفيف الضغط على مرفق القضاء من جهة أخرى.

ب- شرط الميعاد:

على خلاف الدعاوى القضائية الأخرى فإن الدعوى المتعلقة بالتقييم العقاري المؤقت وبالرجوع إلى نص الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم الذي يعتبر نصا خاصا فإنه يجب أن ترفع خلال أجل ستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر عدم الصلح المحرر من طرف المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الدعوى¹.

يقوم المحافظ العقاري في إطار دوره واحتراما للأجال القانونية بإتمام إجراءات تقييم العقار لفائدة المستفيد من التقييم العقاري المؤقت دون أي تأخير إذا لم يتلقى خلال هذا الأجل (06 أشهر) تبليغا برفع عريضة قضائية والذي يكون في شكل إيداع إجراء إشهار عقاري لعريضة افتتاح الدعوى القضائية، وهنا يطرح تساؤل حول إمكانية لجوء الشخص الذي سقط حقه في المطالبة القضائية بانقضاء أجل ستة (06) أشهر إلى الطعن في القرار المتعلق بالتقييم النهائي أم أن حقه في الطعن القضائي يسقط مطلقا، ومن جهة أخرى هل في حالة سقوط الأجل يحسن الحق محل التقييم العقاري النهائي وبالتالي لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء مطلقا ولا يبقى إلا طريق دعوى التعويض إذا توفرت شروطها وبهذا يطبق مبدأ الأثر التطهيري للقيود الأول فيه مثل هذه الحالات، أم أنه يرجع فيه للقواعد العامة التي تحكم الطعن في قرارات إدارة المحافظة العقارية وبالتحديد إلى نص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 التي نصت على أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة الطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ولم تورد أي إستثناء على ذلك و المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 التي نصت على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد

¹- تنص المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 على: " ... وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف.

- يتم التبليغ الرسمي لمحضر عدم الصلح بالكيفية التي جاءت بها المادة 110 من المرسوم رقم 63-76. وتكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة...".

12 و 13 و 14 من نفس المرسوم إلا عن طريق القضاء دون استثناء حالات الترقيم العقاري المؤقت، لكن بما أن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ الأثر التطهيري فإن الفرضية الثانية هي المقبولة من الناحية القانونية و العملية وبالتالي فإنه يمكن الطعن في الترقيم العقاري النهائي أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا خلال أجل خمسة عشر (15) سنة تحسب من تاريخ انتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت¹.

ج- شهر الدعوى القضائية:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم على وجوب إشهار العريضة القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت، وقد اعتبرت المادة 16 من نفس المرسوم على أن هذه الدعوى تعتبر من قبيل الدعوى التي ترمي إلى تغيير الحقوق المشهورة.

ويعتبر شهر العريضة القضائية العقارية عموما وتلك المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت خصوصا من شروط قبولها، حيث تنص المادة 85 من نفس المرسوم على أنه لا يمكن قبول الدعوى العقارية إلا إذا تم إشهارها مسبقا²، ويثبت الإشهار حسب نفس المادة بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري أو بتقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار، غير أن ما جرى به العمل على مستوى

¹ جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 03، ديسمبر 2009، ص14.

- جاء في القرار رقم 1124912 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 12 جويلية 2018: "المبدأ: يعتبر الدفتر العقاري المشهر الوسيلة الممتازة لتأكيد المركز القانوني كمالك.

.. وحيث أن النزاع المطروح والمنتهي بالدفتر العقاري لصالح المطعون ضده حصن مركزه القانوني كمالك أصلي إلى غاية إثبات العكس..، وحيث أن حصول المطعون ضده على دفتر عقاري فذلك حصن مركزه حتى الآن بكونه المالك الوحيد للعقار ما لم تتم إجراءات إبطال هذا الدفتر العقاري أمام المحكمة المختصة وهو ما أشار إليه قضاة المجلس.."

² في ذات الإطار نصت المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية 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 إيداعها للإشهار".

- كما تنص المادة 684 من القانون المدني على: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

أما عن طريقة الإشهار بالسجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية فتتم بإتباع جملة من الإجراءات فبعد إيداع العريضة القضائية وتسجيلها بسجل الإيداع المفتوح على مستوى قسم الإيداع والعمليات المحاسبية وخضوعها للفحص للتأكد من توفر كل الشروط القانونية يتم التأشير على البطاقة الخاصة بالعقار محل النزاع بوضع تاريخ الإشهار ومراجعته (رقم الإيداع و التربيعة) مع ملخص العريضة ورقم القضية في الخانة المتعلقة بالتجزئات والأعباء .

المطلب الثاني:

آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت.

بعد رفع الدعوى القضائية ضد القرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت وتقديمها للإشهار فإن هذا الطعن يغير المسار الطبيعي لهذا النوع من الترقيم أين يبقى محافظا على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، ليطم بعد ذلك التقيد بما جاء في منطوقه.

الفرع الأول:

آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت قبل صدور الحكم القضائي.

يرتب الطعن القضائي ضدالقرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت آثارا قانونية منها ما هي ملزمة للمحافظ العقاري ومنها ما هي ملزمة لأطراف الدعوى.

أولا: بالنسبة للمحافظ العقاري.

بمجرد تبليغ المحافظ العقاري برفع العريضة القضائية المتعلقة بالطعن في الترقيم العقاري المؤقت والذي يكون في شكل إيداع لإجراء إشهار عقاري وقبول هذا الإجراء وتقييده على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الطعن، فإنه يتقيد بنص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم وبالتالي يبقى على الترقيم العقاري مؤقتا إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي¹، وهنا يتوقف حساب

¹ - الفقرة الثانية من المادة 16 من المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المدد القانونية ويتم حفظ البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع ضمن السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية مع تسليم معلومات عن العقار لكل من يطلبها وفق الإجراءات والشروط المنصوص عليها قانوناً¹.

وما دام الترقيم العقاري يبقى محافظاً على طابعه المؤقت أي أن المستفيد منه في مركز الحائز فإنه يمنع على المحافظ العقاري إشهار أي تصرف يخص هذا العقار أو أي تأشير على البطاقة الخاصة به ما عدا الرهن (رسمي، قانوني) الذي سمح القانون للمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت بترتيبه².

ثانياً: بالنسبة للمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت.

تطبيقاً لنص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم التي تنص على أن الطعن القضائي يبقى على الترقيم العقاري مؤقتاً إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، فإن صفة المستفيد منه لا تتغير ويبقى حائزاً للعقار محل النزاع وله بذلك استعماله واستغلاله أي أنه يستفيد من الآثار المترتبة على تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت ما لم يصدر قرار قضائي يمنع ذلك، فيمكن له:

1- إمكانية طلب رخصة البناء: وهي قرار إداري صادر من السلطة المختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) المتحصل على شهادة الترقيم العقاري المؤقت بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير، حيث نصت

¹ - المواد من 55 إلى 60 من المرسوم رقم 63-76.

- القرار المؤرخ في 25 ماي 2009 المحدد للمبالغ الواجب دفعها للخزينة من الحقوق المحصلة مقابل خدمات توديتها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك.

² - بالرجوع إلى نص المادتين 66 من قانون المالية لسنة 1992 والمادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 فإن الآثار التي ترتبها شهادة الترقيم العقاري المؤقت هي نفسها التي ترتبها شهادة الحيازة وبالتالي فإنه في إطار ممارسة المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت لحقه في استغلال العقار يمكنه إضافة إلى إمكانية طلب رخصة بناء طبقاً لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها إمكانية ترتيب رهن عقاري ضماناً للقروض المتوسطة والطويلة الأمد وهذا ما نصت عليه المادة 44 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أن طالب هذه الرخصة يجب أن يرفق مع طلبه نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة هذه الأخيرة التي تأخذ حكم شهادة التقييم العقاري المؤقت¹.

2- إمكانية الحصول على قرض عقاري: نصت المادة 44 من القانون رقم 90-25² على إمكانية ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار محل شهادة الحيازة لفائدة هيئات القرض وذلك لضمان القروض المتوسطة والطويلة الأمد، وبالرجوع إلى نص المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 المشار إليها، فإن ذات الأثر ينطبق على شهادة التقييم العقاري المؤقت، وبالتالي يمكن للمستفيد منها رهن العقار محل هذه الشهادة ضمانا للقرض العقاري الذي يستفيد منه³.

الفرع الثاني:

آثار الطعن في التقييم العقاري المؤقت بعد صدور الحكم القضائي.

يعتبر الحكم القضائي النهائي الفاصل في النزاع القائم حول قرار التقييم العقاري المؤقت النهائية الطبيعية التي تختتم بها الخصومة القضائية، حيث تختلف الآثار الناتجة عنه حسب منطوق الحكم القضائي، هذا الأخير الذي قد يقضي بتغيير المركز القانوني للحق العيني العقاري المشهر أو

1- على اعتبار أن شهادة المطابقة ورخصة الهدم من آثار الحصول على رخصة البناء فإن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها أجاز في المادتين 63 و 72 منه للمستفيد من التقييم العقاري المؤقت من الحصول على شهادة المطابقة ورخصه الهدم وهو ذات الحكم الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (الملغى).

2- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

3- يطرح إشكال التنفيذ العيني في حال تخلف المستفيد من القرض عن الوفاء بتسديد الدين خاصة إذا صدر حكم نهائي ضده، ونحن نرى أن الرهن لا يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن كما نصت عليه المادة 885 من القانون المدني بل يكون للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأمينا كافيا أو أن يستوفي حقه فوراً لزوال التأمين الأصلي طبقاً لنص المادتين 899 و 900 من نفس القانون.

لا يقضي بذلك، وبعد صدور الحكم وخروجه من ولاية القضاء تبدأ مرحلة التنفيذ أين تختلف طرق التنفيذ كذلك حسب ذات التفصيل.

أولاً: أنواع الأحكام القضائية الفاصلة في الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت.

تنتهي الدعوى القضائية التي موضوعها الطعن في الترقيم العقاري المؤقت نهاية طبيعية بصدور حكم نهائي فاصل في النزاع القائم، وبالرجوع إلى منطوق هذه الأحكام القضائية فإنه يمكن تقسيمها إلى قسمين:

- أحكام تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

- أحكام لا تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

أ- الحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

قد تنتهي الدعوى القضائية الفاصلة في النزاع القائم حول الترقيم العقاري المؤقت دون أن يؤدي ذلك إلى تغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر، ويكون الحكم القضائي كذلك إذا قضى برفض الدعوى في الشكل أو في الموضوع أو بعدم قبولها بالفصل بعدم الاختصاص (النوعي، الإقليمي) وهنا قد تكون الأحكام القضائية النهائية:

- صادرة عن أول درجة أي عن القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية دون أن يتم الطعن فيها بالاستئناف.

- صادرة عن الدرجة الثانية أي عن المجلس القضائي دون أن يتم الطعن فيها بالنقض.

- صادرة عن المحكمة العليا كآخر درجة.

ب- الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

قد تنتهي الدعوى القضائية الفاصلة النزاع القائم حول الترقيم العقاري المؤقت و يؤدي ذلك إلى تغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر سواء بإلغاء الترقيم العقاري المؤقت وإعادة ترقيمه لصالح

المدعي أو تعديله بإضافة المدعي في قرار الترقيم بمساحة أو نسبة معينة¹، وهنا قد يكون الحكم النهائي الفاصل النزاع:

- صادر عن أول درجة أي عن القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية دون أن يتم الطعن فيها بالاستئناف.

- صادر عن الدرجة الثانية أي عن المجلس القضائي دون أن يتم الطعن فيها بالنقض.

- صادرة عن المحكمة العليا كآخر درجة.

ثانيا: طريقة تنفيذ الأحكام القضائية الفاصلة في الترقيم العقاري المؤقت.

في البداية تجدر الإشارة إلى أنه وبصدور القانون رقم 18-08 المتعلق بقانون المالية لسنة 2019 فإنه تم توحيد العمل في طريقة إشهار عرائض افتتاح الدعاوى القضائية و كذا تنفيذ الأحكام القضائية سواء تلك التي تؤدي إلى تغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر أو التي لا تؤدي إلى تغيير الحق العيني المشهر، وأصبحت عملية الإشهار العقاري تتم عن طريق إيداع نسختين إحداها محررة على نموذج إجراء إشهار عقاري - إ.ع - نموذج رقم 6 (PR6)² وتأخذ نفس مسار العقود والوثائق الأخرى المعدة للإشهار³.

¹ - في الواقع العملي تصدر بعض الأحكام القضائية تقضي بإلغاء الترقيم العقاري المؤقت دون إسناده إلى طرف معين وهنا يصبح العقار بدون حائز وهو إشكال يرهق المدعي الذي يضطر إلى رفع دعوى قضائية جديدة يطالب فيها بترقيم العقار لصالحه كما يرهق المحافظ العقاري الذي و بإشهاره للحكم القضائي يصبح ماسكا لبطاقة عقارية بدون حائز وبالتالي يعطل عمله ويحول ذلك دون الفصل في ملكية العقار وتسليم المعلومات عنه.

² - المادة 92 من المرسوم رقم 63-76 .

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 25 فيفري 2018 تحت رقم 2316، المتعلقة بكيفية إشهار الدعاوى القضائية طبقا لنص المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

³ - جديلي نوال، السجل العيني - دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2017، ص.ص 212-216.

أ- تنفيذ الحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

يتم تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت التيلا تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر كغيرها من الأحكام القضائية الأخرى بإيداعها في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي (موثق - محضر قضائي)¹ بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد إشهارها، فبعد تحرير العقد المتضمن إيداع حكم قضائي من طرف ضابط عمومي والقيام بإجراءات التسجيل على مستوى مفتشية التسجيل والطابع والمواريث² يتم إيداعه بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك بإيداع نسختين تحرر إحداهما في نموذج إ ع رقم 6 (PR6) ملحقا - حسب الحالة - بشهادة عدم الاستئناف بالنسبة للأحكام الصادرة عن المحكمة الابتدائية وبشهادة عدم النقض بالنسبة للأحكام الصادرة عن المجلس القضائي، أما إذا كانت صادرة عن المحكمة العليا باعتبارها آخر درجة فيتم إيداعها تلقائيا دون أي إلحاق³، لتتبع نفس الإجراءات التي تطبق على باقي العقود والوثائق المودعة للإشهار.

وبما أن الحكم القضائي النهائي لم يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر فإن الهدف من تنفيذه - إيداعه للإشهار العقاري - هو شطب الدعوى القضائية وإزالة القيد المثقل به العقار ومن ثمة استكمال مدة الترقيم العقاري المؤقت إذا لم تكن قد انتهت أو ترقيم العقار ترقيميا نهائيا وإعداد الدفتر

1- وهو ما يعرف بقاعدة الرسمية وهي قاعدة أساسية تقوم عليها عملية الإشهار العقاري وهنا تنص المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 على: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي" وقد نصت المادة 90 من المرسوم رقم 76-63 على أن الإيداع يكون بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف وضمن الآجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم التي عدلت عدة مرات آخرها كان بموجب المادة 25 من قانون المالية لسنة 2018 هذه الأخيرة التي حددت آجال الإيداع بثلاثة (03) أشهر من اليوم الذي يصبح فيه الحكم نهائيا و فرضت غرامة مالية على المحرر تقدر بـ 1000 دج عن أي تأخر وهذا بغض النظر عن المسؤولية التي يتعرض لها المحرر على الصعيد القانوني.

2- يتم التسجيل وفق الشروط و الإجراءات التي يحددها القانون رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.

3- يقوم الضابط العمومي الذي يتلقى الأحكام القضائية بغرض إيداعها للإشهار على مستوى المحافظة العقارية بإلحاق هذه الأحكام وكذا الصيغة التنفيذية و حسب الحالة شهادة عدم الاستئناف أو شهادة عدم النقض، ويكون ذلك بكتابة النص الكامل لهذه الوثائق في صلب العقد المودع دون الاكتفاء بذكر مراجعها كما في حالة الإرفاق.

العقاري وتسليمه للمستفيد إذا انتهت تلك المدة، وهنا يقوم المحافظ العقاري وبمناسبة إشهاره للحكم القضائي بالتأشير على البطاقة العقارية بتدوين مراجع الحكم من تاريخ ورقم القضية ورقم الفهرس ومراجع الإشهار ويقوم بالمقابل بتسطير التأشيرة المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر¹.

ب- تنفيذ الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

يتم تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت التيتغير المركز القانوني للحق العيني المشهر بإشهارها على مستوى المحافظة العقارية وبنفس طريقة إشهار الأحكام القضائية التي لا تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر، أين يتم إيداعها في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي (موثق- محضر قضائي) ملحقة - حسب الحالة- بشهادة عدم الاستئناف أو شهادة عدم النقض أو دون أي إلحاق إذا كانت صادرة عن المحكمة العليا كآخر درجة.

وما دام الحكم القضائي يغير من المركز القانوني للحق العيني العقاري المشهر فإن الهدف من الإشهار هو تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة العقارية الخاصة به وتشطيب الدعوى القضائية الأصلية بتسطيرها بالحبر الأحمر، و عليه يقوم المحافظ العقاري في الحالتين بإشهار الأحكام القضائية النهائية المودعة من طرف الضابط العمومي (موثق- محضر قضائي) بالإضافة إلى التأشير على البطاقة العقارية بوضع تأشيرة الإشهار على النسخة وتسليمها للمودع وحفظ النسخة الثانية التي يجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعند الاقتضاء على الشرط

¹ - المادة 33 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

- تجدر الإشارة أنه قبل صدور القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 فإنه كان هناك اختلاف بين المحافظات العقارية في طريقة تنفيذ الأحكام القضائية التي لا تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر بصفة عامة، حيث أن البعض منها يقوم بعملية التأشير على البطاقة العقارية بتدوين مراجع الحكم من تاريخ ورقم القضية ورقم الفهرس وتسطير التأشيرة المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر بمجرد تبليغ الحكم القضائي النهائي تبليغا رسميا أو بمناسبة إشهار تصرف قانوني يتعلق بالعقار محل الحكم القضائي أين تتم الإشارة في صلب العقد إلى وجود حكم قضائي نهائي فاصل في موضوع النزاع المتعلق به العقار، أما البعض الآخر فكان يشترط إيداعه في الشكل الرسمي سواء بشكل منفرد أو مع عقد آخر يتضمن تصرفا يتعلق بذات العقار.

الشخصي للأطراف وتكون في شكل نموذج أ ع رقم 6 (PR6) لترتب في الحجم الخاص بالوثائق المشهورة¹.

و بما أن الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا لا يوقف التنفيذ فإنه يمكن تنفيذ حكم قضائي صادر عن المجلس القضائي وغير الملحق بشهادة عدم النقض بإيداعه على مستوى المحافظة العقارية وهنا على المحافظ العقاري التأكد من عدم وجود أمر قضائي بوقف التنفيذ مشهر بالمحافظة العقارية ومؤشر على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع، ليقوم بعملية الإشهار العقاري التي تقتصر على التأشير على البطاقة العقارية بنفس طريقة تأشير الأحكام الأخرى دون شطب الدعوى القضائية الأصلية.

أما في حالة وجود أمر قضائي بوقف تنفيذ الحكم القضائي المراد إشهاره مقيد على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع فإن المحافظ العقاري يمتنع عن تنفيذ الإجراء المتعلق بالإشهار ويصدر قرار رفض الإشهار².

¹ - المادة 92 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

- أنظر القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ في 27 ماي 1976 المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراءات الإشهار العقاري، ج.ر.ج.ج. العدد 20 الصادرة بتاريخ 09 مارس 1976.

² - تختلف قرارات الرفض التي يتخذها المحافظ العقاري بمناسبة إشهاره للأحكام القضائية أو غيرها من العقود والوثائق حسب المرحلة التي تكون فيها عملية الفحص و المراقبة أين يصدر:

- قرار رفض الإيداع طبقا للمادة 100 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

- قرار رد الإجراء طبقا لنص المادة 101 من نفس المرسوم.

- قرار تعليق الإجراء طبقا لنص المادة 109 من نفس المرسوم.

- Souad Bendjaballah, droit foncier et stratégies locales les réponses plurielles a la violence des politiques domaniales en Algérie entre 1962 et 1995, thèse doctorat d'état en droit, institut de droit et des sciences administratives, université de Constantine, 1997, p 209.

المبحث الثاني:

إختصاص القضاء الإداري في منازعات التقييم العقاري.

بالرّبط بين المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم والمادتين 516 و 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الإختصاص ينعقد للقضاء الإداري وتكون له الولاية للفصل في المنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري إذا كان التقييم العقاري نهائياً كمبدأ عام واستثناء إذا كان التقييم العقاري مؤقتاً و كان أحد أطراف النزاع القائم حوله من الأشخاص الخاضعين للقانون العام، وهو ما يجعل لمنازعات التقييم العقاري خصوصية سواء من حيث الأطراف أو الموضوع أو نطاق اختصاص هذا القضاء أو من حيث شروط قبول الدعوى.

المطلب الأول:

خصوصية منازعات التقييم العقاري أمام القضاء الإداري.

تتميز منازعات التقييم العقاري التي يختص بها القضاء الإداري بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من المنازعات الأخرى التي تدخل في اختصاص هذا القضاء، وهي خصوصية مستمدة من خصوصية القضاء الإداري ومن خصوصية موضوع المنازعة (الدعوى القضائية).

الفرع الأول:

من حيث أطراف المنازعة.

انطلاقاً من نص المادتين 516 و 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية فإنه ينعقد الإختصاص للقضاء الإداري في منازعات التقييم العقاري كلما كان أحد أطراف المنازعة على الأقل من أشخاص القانون العام سواء كمدعي أو كمدعى عليه، فإذا كان موضوع المنازعة تقييم عقاري مؤقت فإن الواقع العملي أثبت أن الشخص المعنوي العام يكون دائماً في وضع مدعى أين يبادر برفع الدعوى القضائية ضد المستفيد من التقييم العقاري المؤقت، وذلك لاعتبار أن الشخص المعنوي العام المتمثل في الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات

الصبغة الإدارية¹ يكتسب الملكية العقارية بموجب القانون أو بموجب عقد مشهر² وأن مصالح مسح الأراضي تحرص على تدوينها على الوثائق المسحية باسمه وبالتالي ترقم ترقيميا نهائيا لصالحها في هذه الحالات و لا نتصور أن تستفيد من الترقيم العقاري المؤقت³.

أما إذا كنا بصدد ترقيم عقاري نهائي فإن الثابت أن الشخص المعنوي العام يكون الدولة ممثلة في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وبالتالي تكون هذه الأخيرة في مركز مدعى عليه و ترفع الدعوى القضائية دائما ضدها⁴ للطعن في القرار المتضمن الترقيم العقاري النهائي، كما يمكن أن يكون الطرف الثاني (المدعى) شخص معنوي عام كذلك.

-
- 1- أشخاص القانون العام المذكورين حصرا في المادة 800 من القانون رقم 08-09.
- ذكر المشرع الجزائري الأشخاص الاعتبارية في المادة 49 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.
- 2- تنص المادة 38 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على: " تتكون الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية حسب مفهوم هذا القانون بتحديد القانون وطرق الاقتناء أو إنجاز الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية بمختلف أنواعها... ".
- 3- يكون ذلك من خلال الاستعانة بالمخططات الخاصة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات عند عمليات تعيين الحدود وحضور أعوان ممثلين عنهم في مرحلة التحقيق وكذا عضويتهم في لجنة مسح الأراضي التي نصت عليها المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أبريل 1992 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج العدد 26 الصادرة بتاريخ 08 أبريل 1992.
- في الفرضية التي يتم فيها تسجيل العقارات التابعة للأشخاص المعنوية العامة على وثائق المسح باسم أحد أشخاص القانون الخاص وترقيمها مؤقتا باسمه فإننا لا نتصور أن يقوم المحافظ العقاري بإجراءات التسوية العادية المتبعة في هذا الإطار لأن الأكيد سيرفك الاعتراض بالنص القانوني أو بالعقد الرسمي الذي يثبت ملكية العقار للشخص المعنوي العام وعليه يقوم المحافظ العقاري بعد التثبت من ذلك بالترقيم النهائي لفائدته ويسلمه الدفتر العقاري طبقا لنص المادة 12 من المرسوم 76-63.
- 4- بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لإجراءات الشهر العقاري لا سيما الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري نجد أن المحافظة العقارية هي مصلحة تتبع المديرية الولائية للحفظ العقاري هذه الأخيرة التي تعتبر من المصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية (المديريات التنفيذية) التي تمثل وزارة المالية في مجال الحفظ العقاري، ولما كان الأمر كذلك فإنها لا تتمتع بالشخصية الاعتبارية وبالتالي ليست لها استقلالية إدارية ولا مالية لارتباطها بالوزارة، هذه الأخيرة هي الأخرى لا تتمتع بالشخصية الاعتبارية فهي ممثلة للدولة كشخص اعتباري عام.

الفرع الثاني:

من حيث موضوع المنازعة.

بالرجوع إلى نص المادتين 15 و 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم فإن موضوع المنازعة المتعلقة بالتقييم العقاري قد يكون:

- قرار يتضمن تقييم عقاري مؤقت تم بناء على نص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76.

- قرار يتضمن تقييم عقاري نهائي تم بناء على نص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76.

أولاً: القرار المتضمن تقييم عقاري مؤقت.

وهو قرار يتخذ من طرف المحافظ العقاري تطبيقاً لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 أين يمنح بموجبه حق عيني عقاري للمستفيد من هذا التقييم، وكما أشرنا سابقاً فإن المستفيد منه عادة ما يكون شخص خاضع للقانون الخاص ليكون المدعى شخص من أشخاص القانون العام في شكل دولة أو ولاية أو بلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية وبذلك ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري.

ثانياً: القرار المتضمن تقييم عقاري نهائي.

وهو القرار الذي يتخذه المحافظ العقاري تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم و يمنح بموجبه حق الملكية العقارية للمستفيد منه ويسلم له بالمقابل دفتر عقاري باعتباره سند ملكية العقار محل النزاع¹ مقابل تحصيل رسم إشهار عقاري يختلف حسب طبيعة العقار ومساحته وصفة المستفيد من التقييم العقاري النهائي².

¹ - تنص المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم على: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تستنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية...".

- تنص المادة 19 من نفس الأمر على: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية ".

² - المادة 353 - 5 و 6 من الأمر رقم 105-76 المتضمن قانون التسجيل المعدلة بموجب المادة 25 من القانون رقم 11-17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

الفرع الثالث:

من حيث اختصاص القضاء في المنازعة.

ينعقد اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات الترقيم العقاري (نهائي - مؤقت) بالنظر إلى أطراف النزاع أين يجب أن يكون أحدهما على الأقل من الأشخاص الخاضعين للقانون العام ومن هنا نتطرق للاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري في مثل هذه النزاعات وكذا إلى التمثيل القانوني للمحافظة العقارية كطرف أصيل في النزاع.

أولاً: الاختصاص النوعي.

بالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن المحكمة الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية فهي تفصل كأول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها وهو ما يعرف بالاختصاص النوعي، وقد اعتمد المشرع الجزائري في تحديده للاختصاص على المعيار العضوي أي بالنظر إلى أطراف النزاع، فالضابط في اختصاص المحكمة الإدارية هو وجود الإدارة كطرف في النزاع سواء كانت في مركز مدعية أو مدعى عليها، فكلما كانت إحدى الهيئات المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية إلا وكانت المحكمة الإدارية مختصة بالفصل في هذا النزاع، وهنا يجب توضيح ما يلي:

أ- المعيار المعتمد في تحديد الاختصاص النوعي.

طالما أن النزاع في الترقيم العقاري (نهائي، مؤقت) وصف بالنزاع الإداري فإن الاختصاص للفصل فيه يرجع إلى القضاء الإداري، وذلك بتطبيق المعيار العضوي الذي يعتمد على طبيعة أطراف

النزاع فإن كان واحد منها شخص من أشخاص القانون العام انعقد الاختصاص للقضاء الإداري وإن كان غير ذلك خرج النزاع من ولاية هذا القضاء¹.

فبالنسبة للترقيم العقاري المؤقت وبما أنه لا يعتبر سنداً لحق الملكية العقارية للمستفيد منه فإن المحافظة العقارية لا تكون طرفاً في النزاع، وبالتالي فالمنازعات المثارة حوله لا تدخل في ولاية القضاء الإداري إلا إذا كان أحد أطرافها من الأشخاص الخاضعين للقانون العام سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، أما بالنسبة للترقيم العقاري النهائي وبما أنه يعتبر اعترافاً بالملكية العقارية ويسلم بمناسبة اتخاذه دفترًا عقاريًا من طرف المحافظة العقارية، فإن هذه الأخيرة لا محالة تكون طرفاً في النزاع بوصفها أحد أشخاص القانون العام وقد أكد قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011 على أنه لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري².

لكن التساؤل المطروح ماهي طبيعة المحافظة العقارية هل هي شخص معنوي يدخل ضمن المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أم هي ممثلة لشخص عام هو الدولة، كما نتساءل بالموازاة مع ذلك عن طبيعة الدفتر العقاري بوصفه محل النزاع القضائي.

¹ - يعتبر المعيار العضوي معياراً تشريعياً أساساً حيث وبالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المحاكم الإدارية بوصفها صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

² - قرار المحكمة العليا مؤرخ 14 جويلية 2011 تحت رقم 666056، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01 لسنة 2012، ص 184، وقد جاء في القرار الصادر عن محكمة التنازع بتاريخ 16 ماي 2011 تحت رقم 000111 مجلة المحكمة العليا العدد الثاني لسنة 2011 أن: "... المبدأ: يعد الترقيم المدون في الدفتر العقاري قراراً إدارياً متخذاً من طرف إدارة الحفظ العقاري، تخضع قرارات إدارة الحفظ العقاري باعتبارها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية لرقابة القضاء الإداري...".

ب- الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.

لتحديد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية لابد من الرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لهذه الهيئة ابتداء من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي نص في المادة 20 منه على إنشاء محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون، لتتص بعد ذلك المادة الأولى من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم على أنه تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري، وقد بين المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأحكام الدولة والحفظ العقاري أن المحافظة العقارية هي مصلحة تتبع المديرية الولائية للحفظ العقاري هذه الأخيرة التي تعتبر من المصالح غير الممركزة للدولة¹ على مستوى الولاية والتي تسمى بالمديريات التنفيذية وهي مظهر من مظاهر عدم التركيز الإداري في النظام الإداري الجزائري²، فهي تمثل السلطة المركزية (الوزارات) على المستوى الولائي، فمديرية الحفظ العقاري تمثل وزارة المالية في مجال الحفظ العقاري ولما كان الأمر كذلك فإنها لا تتمتع بالشخصية الاعتبارية³ وبالتالي ليست لها استقلالية إدارية ولا مالية لارتباطها بالوزارة هذه الأخيرة هي الأخرى لا تتمتع بالشخصية الاعتبارية فهي ممثلة للدولة كشخص اعتباري عام.

ج- طبيعة الدفتر العقاري.

يمكن تعريف الدفتر العقاري على أنه: " سند إداري محرر وفق النموذج المحدد من طرف وزير المالية⁴ يسلم بمناسبة الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي للأشخاص الثابتة صفتهم كمالكين للعقارات الممسوحة، تستنسخ فيه المعلومات المدونة على البطاقة العقارية المحفوظة على مستوى

¹ - المادة 801 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية...

² - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص ص. 11، 12.

³ - ذكر المشرع الجزائري الأشخاص الاعتبارية في المادة 49 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

⁴ - قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

المحافظة العقارية"، وقد تضاربت الآراء الفقهية حول طبيعة الدفتر العقاري من حيث اعتباره عقدا إداريا أو قرارا إداريا غير أن هذه الصفة الأخيرة (القرار الإداري) هي الراجحة بالنظر إلى كون الدفتر العقاري تجتمع فيه عناصر القرار الإداري من حيث:

- أن المحافظة العقارية تعتبر كما أشرنا في الفقرة السابقة مصلحة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري التي تعمل تحت وصاية وزارة المالية.

- أن الدفتر العقاري تصرف قانوني صادر بإرادة إدارة المحافظة العقارية دون أي اعتبار لإرادة الشخص المستفيد منه يهدف إلى تعديل مركز قانوني قائم، إذ تتحول صفة المستفيد منه في حالة غياب السند المثبت للملكية من حائز إلى مالك، أو من مالك في نظام قانوني (نظام الشهر الشخصي) إلى مالك في نظام قانوني آخر (نظام الشهر العيني) هذا في حالة وجود سند مثبت للملكية.

- أن الدفتر العقاري يصدر بصفة انفرادية من إدارة المحافظة العقارية ويرتب آثاره القانونية اتجاه المستفيد منه واتجاه الغير من تاريخ صدوره، وما يبقى على المتضررين منه إلا الطعن أمام الجهات القضائية المختصة، فهو عمل إداري تعبر فيه الإدارة عن امتيازات السلطة العامة بوصفها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة¹.

ثانيا: التمثيل القانوني.

نظرا لعدم تمتع المديرية التنفيذية على مستوى الولاية بالشخصية الاعتبارية فإنه كثيرا ما يطرح إشكال التمثيل القانوني لها أمام الجهات القضائية، فبالرجوع إلى نص المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنها حددت الأشخاص المؤهلين قانونا لتمثل الهيئات العمومية دون

¹- وقد سارت محكمة التنازع في هذا الإتجاه في القرار رقم 000111 الصادر بتاريخ 16 ماي 2011 سالف الذكر والذي جاء فيه: "... حيث أن الدعوى الرامية إلى إبطال دفتر عقاري تحلل بالفعل كطلب لإبطال الترقيم المدون في الدفتر العقاري، حيث أن الترقيم المدون في الدفتر العقاري هو قرار إداري متخذ من طرف إدارة الحفظ العقاري التي هي مؤسسة إدارية تابعة لوزارة المالية وتخضع قراراتها لرقابة القاضي الإداري طبقا لمقتضيات المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية...".

ذكر المديرية التنفيذية، وبذلك ينبغي الرجوع إلى طبيعة هذه الهيئات التي أشرنا في الفرع الأول أنها تجسد مظهر من مظاهر عدم التركيز الإداري في النظام الإداري الجزائري، فالمحافظة العقارية التي تتبع مديرية الحفظ العقاري وهذه الأخيرة تمثل وزارة المالية في مجال الحفظ العقاري والوزير يعتبر بنص المادة 828 المشار إليها أعلاه ممثلاً للدولة كشخص اعتباري عام.

وبالتالي فالمدير الولائي للحفظ العقاري هو من يمثل وزير المالية أمام المحاكم الإدارية والدعاوى القضائية التي تكون المحافظة العقارية طرفاً فيها ترفع ضد وزير المالية ممثلاً من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، وهذا ما نص عليه القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999¹ الذي فوض بموجبه وزير المالية مدراء أملاك الدولة ومدراء الحفظ العقاري لتمثيله أمام القضاء المحلي العادي (المحاكم والمجالس القضائية) والقضاء الإداري (المحاكم الإدارية) والمدير العام للأملاك الوطنية لتمثيله أمام مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، وهو القرار الذي أجاب عن الإشكالية التي كانت مطروحة والمتعلقة بتغيير المراكز القانونية لأطراف ذات الدعوى من أول درجة إلى ثاني درجة وقد تم الاتفاق خلال يوم دراسي أنعقد بتاريخ 01 جويلية 2007 بمقر إقامة القضاة على الصيغة الشكلية التالية: لفائدة السيد وزير المالية، ممثل قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية...، العنوان...، مدعى أو مدعى عليه.

وقد شددت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال التعليم رقم 6508 الصادرة بتاريخ 21 أوت 2007² على الحرص والعمل على احترام هذا الإجراء الشكلي الجوهري الملزم تحت طائلة تحميل المدراء الولائيين المسؤولية المباشرة.

¹- قرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج. ر. ج. ج رقم 20، الصادرة بتاريخ 24 مارس 1999.

²- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 21 أوت 2007 تحت رقم 6508 المتعلقة بالمنازعات- التمثيل أمام الجهات القضائية .

ثالثاً: الاختصاص الإقليمي.

على خلاف الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية الذي يتحدد حسب طبيعة أطراف النزاع فالاختصاص الإقليمي يتحدد بنطاق إقليم معين، فتكون المحكمة الإدارية مختصة كلما كانت المحافظة العقارية التي هي طرف في النزاع واقعة في دائرة اختصاصها إذا كان التقييم العقاري نهائياً أو كان العقار محل النزاع واقعا في دائرة اختصاصها بالنسبة للتقييم العقاري المؤقت، وهذا من شأنه توزيع وتيسير العمل القضائي، فكل محكمة إدارية تنظر في المنازعات الإدارية التي تكون الإدارة أقرب إليها طرف فيها¹.

وبالرجوع إلى القانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية وبالتحديد إلى المواد التي تحدد الاختصاص الإقليمي، نجد نص المادة 803 يحيلنا إلى المادتين 37 و 38 من ذات القانون والمتعلقتين بتحديد الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي، حيث تنص المادة 37 على: " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

وبما أن المحافظة العقارية تكون في أغلب الأحيان في وضع المدعى عليه وأنها لا تتمتع بالشخصية المعنوية ولا أهلية التقاضي فإن المدير الولائي للحفظ العقاري هو من يمثل الوزير المكلف بالمالية أمام المحاكم الإدارية وبالتالي فإن المحكمة الإدارية بالولاية تكون مختصة بجميع القضايا التي تكون فيها مجموع المحافظات العقارية المتواجدة على مستوى هذه الولاية طرفاً في النزاع. وبالنسبة للتقييم العقاري المؤقت وبما أن المحافظة العقارية ليست طرفاً في النزاع فإنه لا يمكن تطبيق المبدأ العام الذي يحدد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية بموطن المدعى عليه، أين يكون الاختصاص الإقليمي فيها للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع وهذا ما نصت

¹ - بما أنه توجد محكمة إدارية واحد على مستوى كل ولاية فالأكيد أن اختصاصها الإقليمي يمتد إلى كل الإدارات المتواجدة على مستوى إقليم الولاية.

المادة 40 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها : "... فضلا عما ورد في المواد 37، 38 و 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار..."

وبما أنه توجد محكمة إدارية واحدة في كل ولاية فإن الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية يشمل إقليم الولاية ككل¹ وهنا يتطابق الاختصاص بين المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت ومنازعات الترقيم العقاري النهائي، وقد نص القانون على أن هذا الاختصاص من النظام العام بمعنى أنه يمكن إثارته من الأطراف في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ويجب على القاضي إثارته تلقائيا².

الفرع الرابع:

من حيث شروط قبول رفع الدعوى.

كغيرها من الدعاوى الأخرى يشترط في رفع الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري أمام القضاء الإداري مجموعة من الشروط وهي المصلحة والصفة والأهلية، ونظرا لخصوصية هذه الدعوى من حيث موضوعها ومن حيث القضاء المختص فإن المشرع فرض شروطا أخرى هي:

- الميعاد أي أنها يجب أن ترفع خلال أجل معين.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 11-195 المؤرخ في 22 ماي 2011 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 98-356 المؤرخ في 14 نوفمبر 1998 الذي يحدد كليات تطبيق أحكام القانون رقم 98-02 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ج ج رقم 29 الصادرة بتاريخ 22 ماي 2011.

²- تنص المادة 807 من القانون رقم 08-09 على: " الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام.

يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي "

- شهر الدعوى القضائية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

- الإذن (إرفاق العريضة القضائية بمحضر عدم الصلح بالنسبة للترقيم العقاري المؤقت).

أولاً: الشروط العامة.

وهي الشروط التي يتطلبها القانون في الدعاوى القضائية عامة من مصلحة وصفة وأهلية.

أ- المصلحة: لا بد أن يكون لرافع الدعوى مصلحة أي له منفعة من وراء ذلك، وتكون المصلحة:

1- بالنسبة للدعوى التي موضوعها الترقيم العقاري النهائي: مصلحة المدعي تكون في الاستعادة من الترقيم العقاري النهائي وبالتالي من حق ملكية العقار محل النزاع سواء ملكية كلية أو ملكية جزئية، كما يمكن أن يطلب تدارك الخطأ في المساحة وبالتالي الاستعادة من مساحة أكبر وهنا على المدعي إثبات إدعائه بوثائق ومستندات رسمية لأن الأمر يتعلق بملكية عقارية.

وبما أن عملية وضع حدود الملكيات العقارية تقف عليها مصالح مسح الأراضي ميدانيا ويتم بالتطابق بين سندات الملكية المشهورة وبحضور المالكين والمجاورين فإن الاعتداء على مصلحة المستفيد من الترقيم العقاري النهائي لا يفسر إلا بأنه خطأ تقني من هذه المصلحة وبالتبعية خطأ قانوني من المحافظة العقارية.

و يشترط في المصلحة أن تكون قائمة وحالة أي موجودة فعلاً يوم رفع الدعوى القضائية ومستمرة إلى غاية الفصل في الدعوى بل وممتدة إلى تاريخ مرور فرق مسح الأراضي عند قيامها بالأشغال الميدانية.

2- بالنسبة للدعوى التي موضوعها الترقيم العقاري المؤقت: مصلحة المدعي تكون في الاستعادة من الترقيم العقاري المؤقت على العقار محل النزاع كلياً أو جزئياً، وهنا عليه إثبات أركان الحيابة التي حددها القانون (مادية، معنوية)¹ وله أن يدعم مزاعمه بالوثائق والمستندات التي تثبت أحقيته بالترقيم

¹ - المادة 808 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

العقاري المؤقت، و يشترط في المصلحة أن تكون قائمة وحالة أي موجودة فعلا يوم رفع الدعوى القضائية ومستمرة إلى غاية الفصل فيها.

ونظرا لكون الترقيم العقاري المؤقت يستند إلى الحيابة كواقعة مادية فإنه يشترط في المصلحة كذلك أن تكون ممتدة إلى غاية تاريخ مرور فرقة المسح العام للأراضي أثناء قيامها بالأشغال الميدانية.

ب- الصفة: وهي الحالة القانونية التي يكون عليها المدعي أثناء رفع الدعوى القضائية أي علاقته بالنزاع القائم حول العقار المرقم، فيجب أن يكون صاحب الحق المدعى به أي صاحب حق الملكية في الترقيم العقاري النهائي و حائزا حيازة قانونية في الترقيم العقاري المؤقت، وهنا تكون الصفة وصف من أوصاف المصلحة كما قد ترفع الدعوى من طرف الممثل القانوني لصاحب الحق.

ج- الأهلية: وهي صلاحية الشخص لمباشرة إجراءات التقاضي ويكون أطراف الدعوى يتمتعان بالأهلية القانونية، غير أنه وكما أشرنا سابقا فإنه وبصدور القانون رقم 08-09 فقد استبعد المشرع الأهلية كشرط من شروط قبول الدعوى وجعلها شرطا موضوعيا لصحة الإجراءات، وتختلف الأهلية من الشخص الطبيعي إلى الشخص المعنوي.

1- بالنسبة للشخص الطبيعي: يتمتع الشخص الطبيعي بالأهلية ببلوغه سن الرشد المنصوص عليه في القانون المدني دون أن يشوب إرادته عيب من العيوب أي متمتعا بكامل قواه العقلية وغير محجور عليه، ويجب أن يستمر ذلك إلى غاية الفصل في الدعوى، وهنا نصت المادة 65 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية على أن القاضي يثير انعدام الأهلية تلقائيا.

2- بالنسبة للشخص المعنوي: يتمتع الشخص المعنوي بالأهلية باكتسابه للشخصية المعنوية أين يختلف الأمر بين الشخص المعنوي العام الذي يكتسب الشخصية المعنوية بمجرد نشر النص القانوني

المنشأ له في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية¹، أما الشخص المعنوي الخاص فيكتسب الشخصية المعنوية بعد استكمال إجراءات تكوينه المنصوص عليها قانونا².

على أن تباشر إجراءات التقاضي من طرف الممثل القانوني للشخص المعنوي أو ما أُصطلح على تسميته في المادة 50 من القانون المدني بالنائب الذي يعبر عن إرادتها.

ثانيا: الشروط الخاصة.

وهي الشروط التي تتعلق بدعاوى الترقيم العقاري فقط من ميعاد وإلزامية شهر عريضة افتتاح الدعوى و وجوب إرفاق محضر عدم الصلح بالنسبة للترقيم العقاري المؤقت.

أ- شرط الميعاد: يختلف ميعاد رفع دعوى الترقيم العقاري حسب نوع الترقيم.

1- بالنسبة للترقيم العقاري النهائي: على اعتبار أن الترقيم العقاري النهائي يفصل في حق الملكية العقارية ويتم بمناسبة اتخاذه تسليم الدفتر العقاري الذي هو عبارة عن قرار إداري يصدره المحافظ العقاري، وفي غياب نص خاص يضبط ميعاد الطعن القضائي فإنه يفترض أن يكون ميعاد رفع الدعوى يخضع للقاعدة العامة في القرارات الإدارية أي يكون أربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي³، غير أنه ونظرا لخصوصية الدفتر العقاري والذي لا يمكن تبليغه للمدعى عليه كما لا يمكن نشره فهو يسلم للمالك مباشرة أو للمالك في الشيوخ بموجب وكالة موثقة من باقي المالكين⁴ وبالتالي

1- بالنسبة للدولة وبوصفها شخص معنوي عام ذو طبيعة خاصة فنكتسب الشخصية المعنوية بتوفر أركانها الثلاث من إقليم وشعب وسيادة والبعض يضيف ركن رابع وهو الاعتراف الدولي.

2- تنص المادة 417 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني على: " تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا معنويا غير أن هذه الشخصية لا تكون حجة على الغير إلا بعد استيفاء إجراءات الشهر التي ينص عليها القانون ومع ذلك إذا لم تقم الشركة بالإجراءات المنصوص عليها في القانون فإنه يجوز للغير بأن يتمسك بتلك الشخصية".

3- المواد 829 إلى 832 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4- المادتين 46 و 47 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

- كما نصت المادة 52 من نفس المرسوم على: " يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر أو إتلافه وبموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء على إثبات هويته أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتر".

لا يمكن تطبيق هذا الأجل كذلك لتبقى الآجال مفتوحة ويطبق المبدأ العام في سقوط الحقوق العينية المحدد بخمسة عشر (15) سنة كاملة¹.

2- بالنسبة للترقيم العقاري المؤقت: كما تمت الإشارة إليه أعلاه و على خلاف الدعاوى الأخرى فإن الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت يجب أن ترفع خلال أجل ستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر عدم المصالحة المحرر من طرف المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الدعوى، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم .

ب- شهر الدعوى القضائية: نصت الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم على وجوب إشهار العريضة القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت، وقد اعتبرت المادة 16 من نفس المرسوم على أن هذه الدعوى تعتبر من قبيل الدعاوى التي ترمي إلى تغيير الحقوق المشهورة، وذات الأمر ينطبق على الطعن في القرار المتضمن الترقيم العقاري النهائي أين نصت المادة 85 من نفس المرسوم على شهر عريضة الدعوى وجعلت هذا الإجراء شرط لقبولها².

¹ - ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2006-2007، ص 155.

² - في ذات الإطار نصت المادة 17 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " ... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار و / أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون وتقديمها في أول جلسة يناهى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار". ويثبت الإشهار حسب نفس المادة بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري أو بتقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار، غير أن ما جرى به العمل هو التأشير على نسخة العريضة المقدمة للإشهار العقاري بوضع رقم الإيداع والتريبعة وتاريخ الإشهار مع الختم الدائري للمحافظة العقارية و الختم الخاص بالمحافظ العقاري مع إمضاء هذا الأخير لتقدم إلى المحكمة في أول جلسة تحت طائلة رفضها شكلاً، وهنا يمكن للمدعي في حال تعذر تقديم ذلك أن يقدم للقاضي ما يثبت إيداعها للإشهار.

غير أنه وبصدور القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 الذي أدرج مادة جديدة في الأمر 74-75 المتمثلة في المادة 16 مكرر أصبح إلزامياً تحرير العريضة المعدة للإشهار في نموذج إ ع رقم 6 (PR6).

أما عن طريقة الإشهار بالسجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية فتكون بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار محل النزاع بوضع تاريخ الإشهار ومراجعته (رقم الإيداع و التريبعة) مع ملخص العريضة ورقم القضية في الخانة المتعلقة بالتجزئات والأعباء .

ولأن الهدف من شهر العريضة القضائية هو إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار وحماية حقه في حال التعامل مع صاحب العقار المثقل بالنزاع القضائي، فإن الرأي المستقر عليه في القضاء الجزائري¹ هو أن هذا الإجراء من النظام العام وقد سار الفقه كذلك في نفس الاتجاه وبذلك فإنه يمكن إثارة عدم إشهار الدعوى القضائية في أي مرحلة تكون عليها كما يثيره القاضي تلقائياً²، وبما أن الأمر يتعلق بشرط إجرائي فقد نادى الأستاذين حمدي باشا عمر ومجيد خلفوني قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية بجعل شرط شهر العريضة القضائية المنصوص عليه في المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 ضمن النصوص القانونية المتعلقة بالإجراءات المدنية أو على الأقل في نص له نفس مرتبته وهو جاءت به المادة 17 من القانون رقم 08-09³.

1- القرار رقم 184931 صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 27 مارس 2000 (غير منشور)، تمت الإشارة إليه من طرف عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 152.

- القرار رقم 203024 صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 12 جوان 2000 (غير منشور)، تمت الإشارة إليه من طرف عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 152.

2- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، بوزريعة (الجزائر)، 2003، ص 229.
- ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة وهران، 2010-2011، ص.ص 474-475.

- حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2006، ص.ص 15-18.

3- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع نفسه، ص. 239.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى ص 155.

المطلب الثاني:

آثار الطعن في الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري.

بعد رفع الدعوى القضائية ضد القرار المتضمن الترقيم العقاري (نهائي، مؤقت) فإنه تترتب عدة آثار تختلف حسب نوع الترقيم العقاري، لتشمل هذه الآثار طبيعة الترقيم وصفة المستفيد منه وسلطته على العقار محل النزاع.

و على اعتبار أنه تم تناول آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي في المبحث الأول والتي هي نفسها بالنسبة للقضاء الإداري، فإنه سيتم التركيز على آثار الطعن في الترقيم العقاري النهائي قبل صدور الحكم القضائي وبعده.

الفرع الأول:

آثار الطعن في الترقيم العقاري قبل صدور الحكم القضائي النهائي.

سبق وأن تطرقنا إلى آثار الترقيم العقاري المؤقت قبل صدور الحكم القضائي النهائي في المبحث الأول والتي يمكن إجمالها في أن الطعن القضائي في هذا الترقيم يبقى على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وهذا ما جاءت به المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 وبالتالي فصفة المستفيد منه لا تتغير ويبقى حائزا للعقار محل النزاع ويستفيد من الآثار المترتبة على تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت المتمثلة في إمكانية طلب رخصة البناء وعقود التعمير الأخرى المتعلقة بها والحصول على قرض عقاري، وسنفضل في آثار الطعن في الترقيم العقاري النهائي إذ أنه لا يؤثر على سلطة المستفيد منه على العقار محل الطعن فيبقى متمتعاً بكل الحقوق التي يخولها له حق الملكية من استعمال واستغلال وتصرف¹، وقد نصت المادة 16 مكرر من الأمر

¹ - تنص المادة 674 من القانون المدني على: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة ".

رقم 74-75¹ على أن الطعن القضائي ليس له أثر تجميد أو تعليق أو منع التصرفات في العقار الذي قيدت عليه عريضة دعوى افتتاحية، وما على صاحب الملكية إن أراد التصرف في العقار محل النزاع إلا أنه يقوم بتبليغ المتصرف إليه رسمياً عن طريق محضر قضائي بوجود عريضة افتتاح دعوى قضائية مشهورة تتعلق بالعقار موضوع العقد ليرفق هذا المحضر بالعقد المودع للإشهار على مستوى المحافظة العقارية، وهنا على المحافظ العقاري أن يراقب هذا الإجراء أثناء عملية الإيداع ويتحقق من وجود محضر التبليغ الرسمي ليقوم بعملية الإشهار العقاري².

كما يقوم المحافظ العقاري بتسليم معلومات حول العقار محل النزاع لكل من يطلبها وفق الشروط

¹- تنص المادة 35 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 على: " تدرج ضمن القسم الأول من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم مادة 16 مكرر تحرر كما يأتي:

" المادة 16 مكرر: تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة.

لا يترتب عن إشهار عريضة رفع الدعوى تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري. إذا تم التصرف في حق عيني عقاري يتعلق بعقار أشهرت بشأنه عريضة رفع الدعوى قبل التصرف، فإنه يستوجب على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري.

يشهر المحافظ العقاري المعني بالحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهورة "

- وقد صدرت عن المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة رقم 02316 مؤرخة في 25 فيفري 2018 موجهة إلى السادة المدراء الولائيين للحفظ العقاري ومديري أملاك الدولة تبين كيفية تطبيق المادة 16 مكرر المذكورة أعلاه وكذا المواد القانونية الأخرى التي تعالج مسألة إشهار العرائض الإفتتاحية للدعاوى القضائية.

²- في حالة وجود أمر قضائي بوقف التصرف مقيد على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع فإن المحافظ العقاري يتمتع عن تنفيذ الإجراء المتعلق بالإشهار ويصدر قرار رفض الإشهار وفق الإجراءات المنصوص عليها في المواد 100 و 101 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم.

والإجراءات التي يحددها القانون¹ والتي تكون في شكل نسخة من البطاقة الخاصة به تشير إلى وجود دعوى قضائية مشهورة، وهنا يتحمل المتصرف إليه النتائج والتبعات المترتبة عن صدور الحكم القضائي النهائي الفاصل في النزاع.

الفرع الثاني:

آثار الطعن في الترقيم العقاري بعد صدور الحكم القضائي.

سبق وأن تم التطرق إلى آثار الترقيم العقاري المؤقت بعد صدور الحكم القضائي النهائي أمام القضاء العادي في المبحث الأول والتي يمكن إجمالها بأنه يتم تنفيذه من طرف ضابط عمومي (موتق - محضر قضائي) بإشهاره على مستوى المحافظة العقارية أين تشطب الدعوى القضائية ويزال القيد المثقل به العقار ومن ثمة تستكمل مدة الترقيم العقاري المؤقت هذا في حالة ما إذا لم يقضي الحكم القضائي بتغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر، أما إذا قضى الحكم القضائي بتغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر فإن تنفيذه يؤدي إلى تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة العقارية الخاصة به ويتم شطب الدعوى القضائية الأصلية بتسطيرها بالحبر الأحمر وهي ذات الآثار التي تنتج عن الترقيم العقاري المؤقت بعد صدور الحكم القضائي النهائي أمام القضاء الإداري.

أما بالنسبة للترقيم العقاري النهائي فإن آثار صدور الحكم القضائي النهائي تختلف حسب منطوق الحكم هذا الأخير الذي قد يقضى بتغيير المركز القانوني للحق العيني العقاري المشهر أو لا يقضي بذلك، وتختلف طرق تنفيذه كذلك حسب ذات التفاصيل.

¹ - المواد من 55 إلى 60 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

- قرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 25 ماي 2009 المحدد للمبالغ الواجب دفعها للخزينة عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات توديبها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج. العدد 40 الصادرة بتاريخ 08 جويلية 2009.

أولاً: الحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

قد تنتهي الدعوى القضائية الفاصلة في النزاع القائم حول التقييم العقاري النهائي دون أن يؤدي ذلك إلى تغيير المركز القانوني للحق العيني سواء برفض الدعوى في الشكل أو في الموضوع أو بعدم قبولها بالفصل بعدما لاختصاص (النوعي، الإقليمي).

وهنا قد تكون الأحكام القضائية النهائية الفاصلة في التقييم العقاري النهائي أمام القضاء الإداري صادرة عن:

- المحكمة الإدارية دون أن يتم الطعن فيها بالاستئناف أمام مجلس الدولة، أين يثبت ذلك بتقديم شهادة عدم الاستئناف.

- مجلس الدولة كآخر درجة أين يتم تنفيذه تلقائياً.

ليتم تنفيذ هذه الأحكام القضائية بإيداعها في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي (موتق- محضر قضائي) بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً قصد إشهارها¹، ويتم هذا الإيداع في نسختين تحرر إحداها في نموذج إ ع رقم 6 (PR6) مرفقة بشهادة عدم الاستئناف بالنسبة للأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية، أما إذا كان الحكم صادراً عن مجلس الدولة باعتباره آخر درجة فيتم إيداعه تلقائياً دون أي إرفاق على أن يتم إلحاق الحكم بأصل العقد وكل النسخ الأخرى، ليأخذ بعد ذلك نفس مسار العقود والوثائق الأخرى المعدة للإشهار.

و بما أن الحكم القضائي لم يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر فإن الهدف من تنفيذه (الإشهار العقاري) هو شطب الدعوى القضائية وإزالة القيد المتقل به العقار و بالتالي يصبح حق

¹- تجدر الإشارة إلى أنه وبصدور القانون رقم 18-08 المتعلق بقانون المالية لسنة 2019 فإنه تم توحيد العمل في العرائض القضائية والأحكام القضائية سواء تلك التي تؤدي إلى تغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر أولاً وأصبح يتم الإشهار العقاري عن طريق نسخة محررة على نموذج إجراء إشهار إ ع نموذج رقم 6 (PR6) وتأخذ نفس مسار العقود والوثائق الأخرى المعدة للإشهار.

الملكية غير مثقل بأي قيد، وهنا يقوم المحافظ العقاري وبمناسبة إشهاره للحكم القضائي بالتأشير على البطاقة العقارية بتدوين مراجع الحكم من تاريخ ورقم القضية ورقم الفهرس ومراجع الإشهار ويقوم بالمقابل بتسطير التأشير المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر بنفس الطريقة التي تنفذ بها الأحكام القضائية الفاصلة في الترقيم العقاري المؤقت التي لم تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر¹.

ثانيا - الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.

قد تنتهي الدعوى القضائية الفاصلة في النزاع القائم حول الترقيم العقاري النهائي و يؤدي ذلك إلى تغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر سواء بإلغاء الترقيم العقاري النهائي أو تعديله، وهنا يكون الحكم الفاصل نهائيا إذا صدر عن المحكمة الإدارية ولم يتم الطعن فيه بالاستئناف أو صادر عن مجلس الدولة كآخر درجة، ليتم تنفيذ هذه الأحكام القضائية بإشهارها على مستوى المحافظة العقارية وبنفس طريقة إشهار الأحكام القضائية التي لا تغير المركز القانوني للحق العيني المشهر وذلك بإيداعها من طرف ضابط عمومي (موثق - محضر قضائي) ملحقة - حسب الحالة - بشهادة عدم الاستئناف أو دون إلحاق.

وما دام الحكم القضائي يغير من المركز القانوني للحق العيني العقاري المشهر فإن الهدف من الإشهار هو تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة العقارية الخاصة به من حيث هوية المالك أو مساحة العقار وحدوده وتشطيب الدعوى القضائية الأصلية بتسطيرها بالحبر الأحمر، وبما أن المحافظ العقاري يسهر على ضبط الدفتر العقاري بالبيانات الموجودة في البطاقة العقارية فإنه يقوم بالتأشير عليه ويشهد بصحة ذلك عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية².

¹ - في الواقع العملي كانت الكثير من المحافظات قبل صدور القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 تقوم بشطب العرائض والأحكام القضائية التي لا تقضي بتغيير المركز القانوني للحق العيني المشهر بمجرد تبليغ الحكم.

² - المادة 18 من الأمر رقم 74-75 والمادة 45 من المرسوم رقم 63-76.

ويقوم المحافظ العقاري في الحالتين بإشهار الأحكام القضائية النهائية المودعة من طرف الضباط العموميون (موثق- محضر قضائي) إضافة إلى تأشير البطاقة العقارية بوضع مراجع الإشهار العقاري على النسخة وتسليمها للمودع وحفظ النسخة الثانية التي تكون في شكل نموذج أ ع رقم 6 (PR6) لترتب في الحجم الخاص بالوثائق المشهورة ويقوم بإرسال وثيقة مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد (CC4bis) بالنسبة للأحكام القضائية التي تغير هوية المالك، ووثيقة القياس (CC2) ووثيقة مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد (CC4bis) بالنسبة للأحكام القضائية التي تغير مساحة العقار (حدود مجموعة الملكية) إلى مصالح مسح الأراضي على مستوى الولاية¹.

بما أن الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة لا يوقف التنفيذ فإنه في الحالة التي يحدث وأن يتم إيداع حكم قضائي صادر عن المحكمة الإدارية وغير مرفق بشهادة عدم الاستئناف وغير صادر بشأنه أمر بوقف التنفيذ، فإن المحافظ العقاري يتأكد من عدم وجود أمر قضائي بوقف التنفيذ مشهر بالمحافظة العقارية ومؤشر على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع، ليقوم بعملية الإشهار العقاري التي تقتصر على التأشير على البطاقة العقارية بنفس طريقة تأشير الأحكام الأخرى دون شطب الدعوى القضائية الأصلية.

أما في حالة وجود أمر قضائي بوقف تنفيذ الحكم القضائي المراد إشهاره مقيد على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع فإن المحافظ العقاري يتمتع عن تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالإشهار ويصدر قرار رفض الإيداع أو قرار رد الإجراءات حسب المرحلة التي تكون فيها عملية إيداع الحكم مستندا في ذلك إلى نص المادتين 100 و 101 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

¹ - بعد إشهار الحكم القضائي يتم تحويل وثيقة مستخرج العقد (PR4 bis) ووثيقة القياس (CC2) إلى مصالح مسح الأراضي من أجل ضبط وضعية العقار من 01 إلى 10 من كل شهر في شكل جدول نموذج PR11 وهذا حسب نص القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 والتعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998.
- أنظر النموذج الخاص بطلب مستخرج مسح الأراضي بالملحق رقم 15.
- أنظر النموذج الخاص بمستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد بالملحق رقم 16.

الفصل الثاني:

سلطة القضاء للفصل في

منازعات الترقيم العقاري.

الفصل الثاني:

سلطة القضاء للفصل في منازعات الترقيم العقاري.

بعد التعرض إلى موضوع الاختصاص القضائي في الفصل الأول من هذا الباب أين تم تحديد ولاية كل جهة قضائية للنظر في منازعات الترقيم العقاري وخصوصية هذه الأخيرة ومعايير إسناد الاختصاص، سيتناول هذا الفصل سلطة القضاء للفصل في هذه المنازعات بدءاً بالتطرق إلى الدعاوى المرفوعة للطعن في الترقيم العقاري (نهائي - مؤقت) أمام جهتي القضاء العادي والإداري من حيث أنواعها وشروطها في المبحث الأول ثم إلى إجراءات الفصل في هذه المنازعات من حيث مراحل سير الدعوى والحكم الفاصل فيها في المبحث الثاني.

المبحث الأول:

الدعاوى المرفوعة بمناسبة الطعن في الترقيم العقاري.

يلجأ المتضررون من الترقيم العقاري إلى القضاء¹ من أجل استرجاع حقوقهم التي ضاعت بسبب أخطاء الإدارة² أو سوء نية المستفيد من الترقيم وجبراً للضرر الذي قد يلحق من جراء ذلك، ليتم اللجوء إلى القضاء بموجب الوسيلة القانونية التي حددها القانون ألا وهي الدعوى القضائية، وتتعدد الدعاوى المرفوعة بتعدد الطلبات المقدمة فقد تكون دعوى إلغاء القرار المتضمن الترقيم العقاري

¹ - جعلت المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 من الطعن القضائي الطريق الوحيد لإعادة النظر في الترقيم العقاري النهائي وهو ذات الأمر بالنسبة للترقيم العقاري المؤقت الذي تنتهي فيه التسوية الإدارية بتحرير محضر عدم المصالحة طبقاً لنص المادة 15 من نفس المرسوم.

² - قد يكون الخطأ مرتكب من طرف إدارة المحافظة العقارية أو إدارة مسح الأراضي هذه الأخيرة التي قد لا تتحلى في بعض الأحيان بالجدية المطلوبة في أداء مهامها الميدانية، خاصة عندما يتعلق الأمر بعقارات ليست لها سندات ملكية أين تكون المعلومات المستقاة في الميدان - تصريحات الحائز والشهود والجيران - محل اعتبار وهي من تحدد نتائج العمل القانوني الذي تقوم به المحافظة العقارية المتمثل في الترقيم العقاري المؤقت، وهو الأمر الذي أشارت إليه التعليمات الموجهة من المديرية العامة للأموال الوطنية.

النهائي إلغاء كلياً أو جزئياً وهو الأمر الذي يؤدي إلى إلغاء الدفتر العقاري أو تعديله، أو دعوى إلغاء القرار المتضمن الترقيم العقاري مؤقت إلغاء كلياً أو جزئياً وهو الأمر الذي يؤدي إلى إلغاء شهادة الترقيم العقاري المؤقت كسند حيازي أو تعديلها.

كما قد تكون دعوى تعويض إذا نتج عن القرارات المتضمنة الترقيم العقاري (مؤقت - نهائي) ضرر أصاب الطاعن أي إذا كان لها مبرر قانوني.

المطلب الأول:

دعوى إلغاء الترقيم العقاري.

تعتبر دعوى إلغاء الترقيم العقاري أهم الوسائل القانونية التي كفلها القانون لحماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى التي تقررت بموجب العمل الإداري الصادر عن إدارة المحافظة العقارية، فهي الطريق الموصل لاسترداد هذه الحقوق وأحمايتها، لترفع هذه الدعوى حسب وضعية المتضرر من الترقيم العقاري وكأصل عام أمام المحكمة الإدارية¹، هذا بالنسبة للترقيم العقاري النهائي عموماً والترقيم العقاري المؤقت الذي يكون أحد أطراف الدعوى فيه شخص من الأشخاص الخاضعين للقانون العام.

1- تجدر الإشارة إلى أنه قبل تاريخ تنصيب المحاكم الإدارية كانت الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية هي المختصة نوعياً للفصل في الدعاوى المتعلقة بإلغاء الدفاتر العقارية وهذا ما استقر عليه مجلس الدولة في العديد من القرارات ونذكر هنا قرار الغرفة الرابعة المؤرخ في 25 جويلية 2007، قضية رقم 34825، فهرس رقم 898 الذي جاء فيه: "... حيث أن النزاع الحالي يتمحور حول طلب إلغاء دفاتر عقارية لقطع أرضية سجلت بإسم السيد حركات بن ويس بينما يدعي المستأنف أنها ملك الدولة.

حيث أن مجلس قضاء سعيدة الغرفة المحلية قضى بعدم اختصاصها النوعي ... لذا فإن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لاختصاص الغرفة الجهوية بناء على المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة".

وهو الأمر الذي أكدته المديرية العامة للأموال الوطنية في التعليم رقم 9108 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2007 والتي يحمل موضوعها: منازعات- تطبيق مبدأ الاختصاص النوعي- وجوب رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بإلغاء الدفاتر العقارية أمام الغرف الجهوية بالمجالس القضائية.

وترفع الدعوى أمام القسم العقاري بالمحكمة العادية المختصة بالنسبة للترقيم العقاري المؤقت الذي يكون أطرافه من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وهذا مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية كل نوع من أنواع الترقيم العقاري والإجراءات المتبعة أمام كل جهة قضائية.

الفرع الأول:

دعاوى الإلغاء التي ترفع أمام المحكمة الإدارية.

بصدور القانون رقم 90-23¹ المعدل والمتمم للقانون رقم 66-154 المتضمن الإجراءات المدنية أصبحت دعوى الإلغاء دعوى لامركزية وتم إلغاء شرط التظلم الإداري المسبق على مستوى الغرف الإدارية للمجالس القضائية و استبداله بإجراء قضائي يتمثل في محاولة الصلح، هذا الإجراء الذي ألغي بموجب القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتمت العودة إلى شرط التظلم الإداري مع النص على جوازه.

وسنتطرق في هذا الفرع إلى الشروط الشكلية ثم إلى الشروط الموضوعية ثم إلى الشروط المتعلقة بالعريضة.

أولاً- الشروط الشكلية:

بالرجوع إلى القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع اشترط ثلاث شروط شكلية² وهي:

- ضرورة وجود قرار داري.
- ضرورة توفر الصفة والمصلحة.
- شرط الميعاد.

¹- القانون رقم 90-23 المؤرخ في 18 أوت 1990 المعدل والمتمم للأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية (الملغى)، ج ر ج ج رقم 36 الصادرة بتاريخ 22 أوت 1990.

²- عدم النص على شرط الأهلية في المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتعلقة بشروط قبول الدعوى والنص عليها في المواد المتعلقة بالبطلان وبالتحديد في المادة 65 يؤكد تبني المشرع للرأي الذي يعتبر الأهلية شرطاً لصحة الإجراءات.

غير أنه وبالرجوع إلى المرسوم رقم 63-76 نجد أن المشرع أضاف شرطا آخر بالنسبة للدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت وهو شرط الإذن.

أ- ضرورة وجود قرار إداري:

فبالنسبة للدعوى التي يكون موضوعها الطعن في الترقيم العقاري النهائي فإن القرار الإداري هو العمل القانوني المتمثل في الدفتر العقاري الصادر عن المحافظ العقاري في الشكل المحدد قانونا بموجب قرار من وزير المالية¹ والذي يفصل نهائيا في حق الملكية العقارية لصالح المستفيد من الترقيم النهائي²، وقد نصت المادة 819 من القانون رقم 08-09 على ضرورة إرفاق العريضة الرامية إلى إلغاء القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول بالقرار المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر وعليه فعلى المدعى أن يرفق العريضة القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري بنسخة من هذا الأخير تحت طائلة عدم القبول، غير أن الأمر بالنسبة للدفتر العقاري يختلف عن باقي القرارات الإدارية وذلك من حيث أن الإدارة المتمثلة في المحافظة العقارية لا تحتفظ بالدفتر العقاري أو بنسخ منه وعليه فإنها لا يمكن أن تسلم ذلك للمدعى.

وما دام الدفتر العقاري كقرار إداري تستنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقة العقارية³ هذه الأخيرة التي تمسك على مستوى المحافظة العقارية، فإنه يمكن للمدعي طلب نسخة من البطاقة العقارية⁴ الخاصة بالعقار محل النزاع لتقوم مقام نسخة الدفتر العقاري وذلك بإيداع طلب في نسختين على مطبوعة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية مقابل دفع رسم يقدر مبلغه

¹- قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

²- ترقم العقارات الممسوحة ترقيما نهائيا إذا كان مالكوها يحوزون سندات أو عقود مقبولة لإثبات حق الملكية أو في الحالات التي تنقضي فيها مدة الترقيم العقاري المؤقت دون تسجيل إي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات المقدمة.

³- المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم.

⁴- المادة 55 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم.

بثلاثمائة (300 دج) دينار جزائري¹، وهنا يمكن القول أنه لا مانع من الحصول على نسخة من البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع النزاع وإرفاقها مع العريضة القضائية.

أما بالنسبة للدعوى التي يكون موضوعها الطعن في القرار المتضمن التقييم العقاري المؤقت فإنه تسلم بمناسبة إصداره شهادة التقييم العقاري المؤقت المحددة حسب النموذج الصادر عن المدير العام للأموال الوطنية² والتي تحتوي على معلومات مطابقة للمعلومات المدونة في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل هذا التقييم، وعليه فعند تعذر إرفاقها ترفق نسخة من البطاقة العقارية هذه الأخيرة يمكن للمدعي الحصول عليها بالتقدم إلى المحافظة العقارية وإتباع نفس الإجراءات المتعلقة بالتقييم العقاري النهائي.

ب- توفر الصفة والمصلحة: المصلحة هي الفائدة التي يسعى المدعي الحصول عليها من رفع الدعوى وما دام المدعي يهدف إلى إلغاء الدفتر العقاري إلغاء كلياً أو جزئياً وإعادة تقييم العقار باسمه ليصبح مالكا له ملكية تامة أو على الشيوخ، أو إلغاء التقييم العقاري المؤقت إلغاء كلياً أو جزئياً وإعادة تقييمه باسمه ليصبح حائزاً بهذا السند المشهور حيازة تامة أو على الشيوخ، وعليه فإن المصلحة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري ودعوى إلغاء التقييم العقاري المؤقت هي مصلحة مادية بحتة، أما عن الصفة فهي تندمج في دعاوى الإلغاء في المصلحة، فالصفة لا تمثل شرطاً قائماً بذاته وإنما هي وصف من أوصاف المصلحة، فصاحب الصفة القانونية لرفع دعوى الإلغاء هو نفسه صاحب المصلحة.

ج- المواعيد: تحدد آجال الطعن بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي

¹ - المادة 66 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

- قرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 25 ماي 2009 المحدد للمبالغ الواجب دفعها للخزينة عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات توديتها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك.

² - التعليم رقم 11387 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 19 نوفمبر 2012 التي تحدد نموذج شهادة التقييم العقاري المؤقت.

أو التنظيمي¹، غير أنه ونظرا لخصوصية الدفتر العقاري فإنه لا يمكن تبليغ المدعى به كما لا يمكن نشره نظرا لطبيعته فهو يسلم للمالك مباشرة أو للمالك في الشيوخ بموجب وكالة من باقي المالكين².

و بالرجوع إلى نص المادة 11 الأمر رقم 74-75 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 فإن الترقيم العقاري النهائي يعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، هذا الأخير الذي يكون محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر، فالترقيم العقاري النهائي يكون إما من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية³ أو بانقضاء المدد المحددة في المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية قانونية، وعليه ونظرا لعدم وجود نص قانوني يحدد آجال الطعن القضائي بالإلغاء في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي وباستقراء بعض القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا فإن آجال الطعن في الدفتر العقاري تحدد بمدة خمسة عشر (15) سنة تحسب من تاريخ إشهار محضر تسليم وثائق مسح الأراضي بالنسبة للترقيم العقاري النهائي الذي يتم تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 ومن تاريخ انتهاء مدة أربعة أشهر (04) أو مدة سنتين بالنسبة للترقيم العقاري النهائي الذي يتم تطبيقا لنص المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم.

غير أن الميعاد بالنسبة للدعوى التي موضوعها الطعن في الترقيم العقاري المؤقت فإن أجل الطعن القضائي هو ستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر عدم المصالحة المحرر من طرف المحافظ العقاري تحت طائلة رفض الدعوى⁴.

¹ المادة 829 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² المادتين 46 و 47 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

³ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

⁴ المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم.

د- التظلم الإداري المسبق كشرط جوازي في دعوى الإلغاء: نص المشرع الجزائري على التظلم الإداري المسبق وقد جعله شرطا اختياريا¹، غير أنه لا يمكن الحديث عن التظلم الإداري المسبق في دعوى إلغاء الدفتر العقاري وذلك بالنظر إلى نص المادة 16 من المرسوم رقم 93-123 التي نصت على أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " وبالتالي لا يوجد طريق آخر أمام الطاعن سوى القضاء، أما دعوى إلغاء الترقيم العقاري المؤقت فإنه لا بد من تقديم اعتراض أمام المحافظ العقاري والحصول على محضر عدم المصالحة هذا الأخير الذي يعتبر قيد على رفعها.

هـ - شرط الإذن (ضرورة إرفاق محضر عدم المصالحة):

وهذا الشرط خاص بالدعاوى التي موضوعها الطعن بالإلغاء في الترقيم العقاري المؤقت حيث يجب على المدعي في النزاع المتعلق بهذا النوع من الترقيم أن يسلك طريق الإداري الذي يتم أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا لمحاولة تسوية النزاع وديا أو الحصول على محضر عدم المصالحة في حال الفشل في ذلك، ليكون هذا المحضر شرطا شكليا لرفع الدعوى القضائية.

ثانيا: الشروط الموضوعية (أسباب الإلغاء).

إن المطالبة القضائية بإلغاء الدفتر العقاري معناه إلحاق وصف عدم المشروعية بالقرار المتضمن الترقيم النهائي و إقامة مسؤولية إدارة المحافظة العقارية عن ذلك، وهو الوضع الذي نتج عن وجود عيب من العيوب التي تلحق بالقرار الإداري بصفة عامة فقد يكون عيب في الاختصاص أو عيب في الشكل والإجراءات وهو ما يعرف بعيوب عدم المشروعية الخارجية وقد يكون عيب مخالفة القانون أو عيب في السبب أو عيب الانحراف بالسلطة وهو ما يعرف بعيوب عدم المشروعية الداخلية.

¹ - المادة 830 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أ- عيوب عدم المشروعية الخارجية:

ينظر القاضي الإداري بمناسبة فصله في دعوى الإلغاء في مدى مشروعية القرار الإداري من حيث مدى احترام الإطار المحدد قانونا في ممارسة الاختصاص وكذا مدى احترام الشكليات والإجراءات القانونية في إصدار هذا القرار.

1- عيب الاختصاص: تلزم كل إدارة في ممارسة اختصاصاتها باحترام الإطار الذي يحدده القانون وعليه فهي مجبرة على التقيد بذلك حتى تكون مجموع الأعمال التي تقوم بها في إطار المشروعية، فالقرارات الإدارية حتى تكون مشروعة يجب أن تصدر ممن يملك الاختصاص بإصدارها لأن غير ذلك يجعل منها مشوبة بعيب عدم الاختصاص، وقد عرف الاختصاص على أنه "القدرة قانونا على مباشرة عمل إداري معين"¹، وعرف عيب عدم الاختصاص من طرف مجموعة من الفقهاء، فالفقيه Bonard عرفه على أنه "عدم القدرة على ممارسة عمل قانوني لكونه من اختصاص عضو آخر" كما عرفه الفقيه Lafférière على أنه "عدم الأهلية الشرعية لسلطة إدارية لاتخاذ قرار أو إبرام عقد لا يدخل ضمن صلاحياتها"²، وبالرجوع إلى الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجد أن المادة 20 منه تنص على أنه: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"، وبما أن المحافظ العقاري هو مسير المحافظة العقارية فهو المختص قانونا بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري³ وبإعداد وتسليم الوثائق الإدارية التي تشهد بحق الملكية والحقوق العينية الأخرى على العقارات الممسوحة بما فيها الدفتر العقاري⁴، وعليه يعتبر المحافظ العقاري هو المختص قانونا

¹ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية - دراسة تشريعية وقضائية وفقهية - جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009، ص 170.

² - حسين بن الشيخ أ. ث مليا، دروس في المنازعات الإدارية " وسائل المشروعية"، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر الطبعة الثالثة، 2007، ص 68.

³ - المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

⁴ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123.

لإصدار الدفتر العقاري وأن صدوره من غيره يعتبر مخالفة صريحة لقواعد الاختصاص الشخصي ويجعل الدفتر العقاري معيبا بعب الاختصاص وبالتالي معرض للإلغاء.

كما أنه لكل محافظة عقارية اختصاص إقليمي محدد بموجب القانون المنشأ لها¹ وعليه فكل محافظ عقاري مختص إقليميا بإصدار الدفاتر العقارية الخاصة بالعقارات التي تقع في دائرة الاختصاص وأن خلاف ذلك يجعل الدفتر العقاري معيبا بعب عدم الاختصاص المكاني.

كما أن الدفتر العقاري لا يسلم إلا بعد ترقيم العقارات الممسوحة ترقيما نهائيا وذلك حسب الوضعية القانونية للعقار الممسوح، فيسلم الدفتر العقاري بمجرد إيداع الوثائق المسحية في الحالات المحددة في المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم أو من تاريخ انتهاء مدد الترقيم المؤقت في الحالات المحدد في المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم، وعليه فإن تسليم الدفتر العقاري قبل ذلك يجعله معيبا بعب عدم الاختصاص الزمني.

2- عيب الشكل والإجراءات: أي قرار إداري يجب أن يصدر في الشكل الذي حدده القانون و تتبع في إصداره الإجراءات المحددة قانونا، ولذلك فالمحافظة العقارية عند قيامها بالترقيم النهائي وإصدارها للدفتر العقاري يجب أن تتبع الأشكال والإجراءات التي يحددها القانون وإلا كان عملها هذا غير مشروع أو معيبا بعبيب الشكل والإجراءات، والدفتر العقاري يجب أن يصدر وفق النموذج المحدد بقرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

كما أنه وبالرجوع إلى نص المادة 13 من الأمر رقم 75-74 و المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123² نجد أنه لكي يعد الدفتر العقاري ويسلم للمالك لا بد على هذا الأخير أن يودع لدى

1- القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 12 مارس 2013 المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، ج ر ج رقم 47 الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 2013.

2- تم إلغاء المادة 13 من الأمر رقم 75-74 وبالتبعية المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 بموجب المادة 66 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 وبالتالي يفترض أن يتم الترقيم مباشرة بمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على وثائق مقبولة قانونا لإثبات حق الملكية العقارية طبقا لنص المادة 12 من المرسوم رقم 76-63، أو بتقديم طلب الترقيم المؤقت في السجل العقاري بالنسبة للعقارات التي يفتقد مالكوها الظاهرون لتلك السندات طبقا لنص المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم وهو الأمر الذي أكدته المادة 11 من الأمر رقم 75-74 المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2019 غير أن الواقع بين أن الكثير من المحافظات العقارية مازالت تعمل بالطريقة القديمة.

المحافظة العقارية جدولاً تسلمه الإدارة يحتوي على وصف العقار و هوية المالك والامتيازات والرهن العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على العقار وأصحابها وإرفاقه عند الاقتضاء بالوثائق المثبتة غير أنه وبالرجوع إلى نص المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015 نجد أنه ألغى نص المادة 13 سائلة الذكر وبالتالي ألغى هذه الشكلية، وعليه فالقرار الذي يتخذه المحافظ العقاري بإصدار الدفتر العقاري قبل تاريخ دخول قانون المالية لسنة 2015 دون احترام هذا الإجراء يعد معيباً بعبء مخالفة الإجراءات.

كما تنص المادة 25 من قانون المالية لسنة 2018¹ المعدلة لأحكام المادة 353-5 و 6 من قانون التسجيل على أن التقييم النهائي ينجم عنه تحصيل رسم ثابت يحسب حسب الجدول المحدد بموجب ذات المادة وهو إجراء لازم، وعليه فمخالفته تجعل القرار معيباً خاصة وأن الأمر يتعلق بحقوق الخزينة العمومية التي قد يتابع فيها المحافظ العقاري بجريمة الغدر².

ب- عيوب عدم المشروعية الداخلية: وتتمثل العيوب الداخلية للقرار الإداري بصفة عامة في عيب مخالفة القانون و عيب في التسبب و عيب الانحراف بالسلطة.

1- عيب مخالفة القانون: يشمل عيب مخالفة القانون جميع العيوب المتعلقة بالقرارات الإدارية وصور هذا العيب كثيرة يمكن حصرها في الآتي:

¹ المادة 25 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 عدلت المادة 23 من القانون 14-10

المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.

² تنص المادة 31 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المعدل، ج.ر.ج.ج.ج. العدد 14 الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006، على: " يعاقب بالحبس من خمس (5) سنوات إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 500.000 إلى 1.000.000 دج كل موظف عمومي يمنح أو يأمر بالاستفادة تحت أي شكل من الأشكال ولأي سبب كان ودون ترخيص من القانون، من إعفاءات أو تخفيضات في الضرائب أو الرسوم العمومية أو يسلم مجاناً محاصيل مؤسسات الدولة ".

- تنص المادة 6 من القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 21 فيفري 1975 المتضمن تحديد الرسوم المستوفاة عن الخدمات المقدمة من مصالح الرهن وكيفيات دفعها لفائدة الخزينة، ج.ر.ج.ج.ج. العدد 60 الصادرة بتاريخ 29 جويلية 1975، على: " يؤدي مبلغ رسوم الإشهار العقاري والحقوق المستوفاة عن الخدمات بتسليم الوثائق في حساب الخزينة رقم 006-201 وذلك في السطر 61- رسم الإشهار العقاري...".

- العيب في تطبيق القانون: وهي الحالات التي تلجأ فيها الإدارة إلى تطبيق القانون وإصدار قرارات دون التحقق من صحة الوقائع التي تبنى عليها أو سوء تقدير لها، ومثال ذلك القيام بترقيم نهائي لعقار له سند مشهورة قبل تاريخ وضع حيز التطبيق الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ دون إبلاغ مصالح أملاك الدولة للقيام بالتحقيق في مثل هذه السندات قصد التأكد بصفة قطعية عدم انتقال الملكية للدولة سواء بموجب عقد رسمي غير مشهر أو بموجب واقعة قانونية، لأن عملية الإشهار في هذه المرحلة كانت تتم في نظام الشهر الشخصي وهو نظام يقضي بشهر العقود بهدف العلنية فقط فهو لا يثبت انتقال الملكية و الحقوق العينية الأخرى، أي إجراء الشهر العقاري اختياري والعقد الرسمي ولو لم يشهر يرتب أثره القانوني الكامل بين الأطراف.

2- عيب في السبب: إن خضوع الإدارة إلى القانون يلزمها التقيد في إصدار قراراتها بتوفر الحالة القانونية أو الحالة الواقعية التي تبرر ذلك وهو ما يعرف بالسبب إذ لا بد من توفر هذا الأخير بالشروط والأوصاف التي فرضها القانون حتى يكون عمل الإدارة مشروعاً²، ومثال انعدام السبب في إصدار الدفتر العقاري هو ما تعلق بحالات إصداره بمجرد إيداع الوثائق المسحية دون توفر السندات والعقود والوثائق المقبولة قانوناً لإثبات حق الملكية العقارية طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، أو تسليمه قبل نهاية مدة الترقيم العقاري دون توفر وقائع قانونية تسمح للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من وجوب شهر الحقوق العينية في السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 14 من نفس المرسوم، أو حتى تسليم الدفتر العقاري دون تقديم طلب من المالك أو دون القيام بإجراء التسوية التي تتم في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أو حساب المجهول سابقاً.

¹ دخل الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم حيز التطبيق بتاريخ 25 مارس 1976 أيبصدر المرسومين رقم 76-62 و رقم 76-63 المطبقين له أي.

² عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية - دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، المرجع السابق، ص ص. 197-198.

3- عيب الانحراف بالسلطة: ومعنى هذا العيب مخالفة الإدارة عند إصدار قراراتها تحقيق الهدف الذي قصده المشرع وهو المصلحة العامة، ويكون الأمر كذلك في حال إعمال الإدارة لسلطتها التقديرية أين تختار الوقت المناسب وتقدر أهمية الوقائع لإصدار قراراتها، وقد يكون ذلك في حال إصدار المحافظ العقاري لقرار تقييم نهائي لفائدة شخص مستفيد من تقييم عقاري مؤقت في إطار المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 قبل انتهاء الأجل المحدد، وذلك بناء على تقديره للوقائع الجديدة والتي رأى أنها تؤكد أن المستفيد من التقييم العقاري المؤقت هو المالك وبالتالي وجوب شهر حق الملكية في السجل العيني وتقييم العقار نهائياً لفائدته.

أما بالنسبة للطعن في القرار المتضمن التقييم العقاري المؤقت وبما أن هذا الأخير لا يفصل في حق الملكية العقارية وأن الشهادة التي تسلم للمستفيد منه تعتبر مجرد سند حيازي يستند في تحريره إلى وقائع الحياة المعاينة من طرف فرق مسح الأراضي والمدعمة بسندات أو حتى بتصريحات، فإنه يعتبر إجراء تمهيدي لإصدار القرار المتضمن التقييم النهائي وتسليم الدفتر العقاري وبالتالي لا يمكن الحديث عن العيوب السابقة، إذ يناقش القاضي الإداري كما القاضي العادي عناصر الحياة و أحقية الطرفين بها طبقاً لأحكام القانون المدني¹، وهنا نتساءل عن جدوى إدخال هذه المنازعات في اختصاص القاضي الإداري مادام موضوعها لا يتعلق بقرار إداري (نشاط إداري) لأن الاعتماد على المعيار العضوي لا يعطي أي خصوصية لهذه المنازعات وعليه نرى ضرورة إخراجها من ولاية القاضي الإداري².

¹ - المادة 818 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 25 فيفري 2004 تحت رقم 246259 .

² - إن الاعتماد على المعيار العضوي لإسناد الاختصاص إلى القضاء الإداري يجعل من النزاع المعروض أمام هذا القضاء - في بعض الحالات - لا يتمتع بأي خصوصية كما في منازعات التقييم العقاري المؤقت، وعلى هذا الأساس وجب الاعتماد على معيار يجمع بينه وبين المعيار المادي (معيار السلطة العامة)، ليكون الاختصاص للقضاء الإداري كلما كان موضوع النزاع متعلق بنشاط مرفق عام و استخدم فيه المرفق وسائل وامتيازات السلطة العامة وهو المعيار الحديث.

ثالثا: الشروط المتعلقة بالعريضة.

بعد التطرق إلى الشروط الشكلية والشروط الموضوعية المتعلقة بدعوى الإلغاء نتطرق للشروط المتعلقة بعريضة رفع هذه الدعوى أمام القضاء من حيث الشكل والبيانات التي يوجب القانون أن تتوفر فيها ثم تقييد العريضة أمام كتابة ضبط المحكمة المختصة ثم شهرها أمام المحافظة العقارية ثم تبليغها للخصم أو الخصوم، وهي شروط تتعلق بنوعي الترقيم العقاري المؤقت والنهائي.

أ- البيانات الواجب توفرها في عريضة دعوى الإلغاء: نصت في هذا الإطار المادة 816 من القانون رقم 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون" وبالرجوع إلى نص المادة 15 نجد أنها تنص على أنه: " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية:

- 1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- 2- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- 3- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.
- 4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.
- 5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- 6- الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

فبالنسبة للجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى فإنه واستنادا للمعيار العضوي فإن الدعاوى المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري كسند ملكية ناتج الترقيم العقاري النهائي أو المتعلقة بإلغاء الترقيم العقاري المؤقت الذي يكون أحد أطرافه من الأشخاص الخاضعين للقانون العام ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع .

أما بالنسبة لهوية المدعي وموطنه فيختلف حسب نوع الترقيم العقاري، ففي الترقيم العقاري النهائي فهو الشخص المتضرر من تسليم الدفتر العقاري، أما في الترقيم العقاري المؤقت فهو الشخص

المعترض ضد هذا الترقيم أمام المحافظة العقارية والذي بحوزته محضر عم المصالحة والنسبة لهوية المدعى عليه فإنه يجب أن ترفع القضايا المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري ضد وزير المالية ممثلاً في المدير الولائي للحفظ العقاري¹، أما الدعاوى المتعلقة بإلغاء الترقيم العقاري المؤقت فترفع ضد المستفيد من هذا الترقيم والمدون اسمه في شهادة الترقيم العقاري المؤقت وفي البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع.

ب- توقيع العريضة من محام: نصت المادة 815 من القانون رقم 08-09 على أن الدعاوى ترفع أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام مقيد بجدول المحامين، وعليه فإن تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة²، أما بالنسبة للمدعى عليه الذي قد يكون إدارة الحفظ العقاري التي تمثل الدولة بواسطة وزير المالية أو أحد الأشخاص الخاضعين للقانون العام ممثلاً في الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية³ فإنها وطبقاً لنص المادة 827 من نفس القانون تعفى من التمثيل الوجوبي بمحام.

ج- إيداع العريضة القضائية: تتعدد الخصومة القضائية بإيداع العريضة القضائية بأمانة ضبط المحكمة الإدارية لتقيد بالسجل الخاص بالدعاوى وترقم حسب ترتيب ورودها مقابل دفع رسم قضائي ليسلم بذلك أمين الضبط للمدعي وصلاً يثبت إيداع العريضة ويؤشر على إيداع مختلف المذكرات والمستندات المرفقة بالعريضة ويقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة⁴.

د- إعلان العريضة القضائية: لا يكفي إيداع العريضة القضائية بأمانة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً إذ لا بد من تبليغ المدعي عليه بنسخة منها عن طريق محضر قضائي وفق الإجراءات المحددة

¹ المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.

- التعليم رقم 2129 المؤرخة في 02 ماي 1999 المتعلقة بالمنازعات - تمثيل السيد الوزير المكلف بالمالية أمام أجهزة العدالة-، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

² المادة 826 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ المادة 828 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ المواد من 821 إلى 824 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

في القانون المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، وقد نصت المادتين 18 و 19 من نفس القانون على شكل وبيانات التكليف بالحضور ومحضر تسليم التكليف بالحضور.

هـ- إشهار العريضة القضائية: بما أن العريضة القضائية تتعلق بعقار فإنه يجب إشهارها لدى المحافظة العقارية طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة 17 من القانون رقم 08-09 التي تنص على أنه: "... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار"، وذات الأمر نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم التي نصت على أنه: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14-4 من الأمر رقم 74-75...¹ .

ونفس الشروط والإجراءات التي تنطبق على الطعون بالاستئناف المرفوعة أمام مجلس الدولة إذ نصت المادة 904 من القانون رقم 08-09 على: " تطبق أحكام المواد من 815 إلى 825 أعلاه المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى أمام مجلس الدولة"، مع وجوب تقديمها من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة باستثناء الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية التي تعفى من التمثيل الوجوبي بمحام² .

¹ - بصدور القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 الذي نصت المادة 35 على إدراج مادة جديدة في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المتمثلة في المادة 16 مكرر أين أصبح إلزامياً تحرير العريضة المعدة للإشهار في نموذج إ ع رقم 6 (PR6).

² - المادة 905 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني:

دعوى إلغاء الترقيم العقاري المرفوعة أمام القضاء العادي.

حتى ينعقد اختصاص القضاء العادي للنظر في دعوى الإلغاء المتعلقة بالترقيم العقاري يجب أن يكون هذا الترقيم مؤقتا و أطراف الدعوى فيه من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص¹، و نظرا لخصوصية هذه الدعوى سواء من حيث موضوعها أو أطرافها فإن القاضي لا ينظر في القرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت من حيث كونه قرار إداري اتخذته إدارة المحافظة العقارية بإرادتها المنفردة وفصلت بموجبه في الحق المتنازع فيه، وبالتالي فهذا الطعن لا يدخل ضمن قضاء المشروعية الذي يختص به القاضي الإداري لأن القاضي العادي لا ينظر في عيوب القرار الداخلية والخارجية وعلى اعتبار أن هذا القرار لم يفصل في الملكية العقارية ولم يسندها للمستفيد منه فإن الأمر لا يعدو أن يكون مجرد إجراء تمهيدي يثبت من خلاله المحافظ العقاري واقعة الحيازة المدعى بها سواء بناء على الوثائق المقدمة أو على التصريحات التي تم الإدلاء بها أمام فرقة مسح الأراضي أثناء قيامها بالأشغال الميدانية، وبالتالي فالقاضي يناقش هذه الواقعة ومن هو أحق بها بناء على تلك الوثائق أو تلك التصريحات واستخلاص عناصر الحيازة التي بني عليها القرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت².

وعليه فإن إلغاء القرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت قد يكون كليا بمعنى تنزع صفة الحائز من المدعى عليه (المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت) كليا وتمنح للمدعي ويكون الأمر كذلك إذا كانت حيازة المدعى عليه تقوم على رخصة من المدعى أو كانت معيبة بعيب من العيوب المذكورة في المادة 808 من القانون المدني أو يكون خلفا خاصا للمدعي، كما قد يكون الإلغاء جزئيا بمعنى تمنح صفة الحائز للمدعى على جزء من العقار بمساحة محددة ويبقى المدعى عليه محتفظا بصفته على

¹ - المادة 516 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - للتفصيل أكثر يمكن الإطلاع على القرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25 فيفري 2004، تحت رقم 246259، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، لسنة 2007، ص 383.

الجزء الآخر، ويكون الأمر كذلك إذا كان سبب الحيازة هو الإرث أو من نفس المصدر (هبة أو بيع) وبذلك يصحبا حائزين في الشيوخ بالقدر الذي يحدده الحكم¹.

كثيرا ما تكون مصالح مسح الأراضي هي السبب غير المباشر في تقييم العقار المتنازع عليه باسم أحد الحائزين دون الآخرين وهو الأمر الناتج عن سرعة في إنجاز عملية المسح أو عدم إعطائها الاهتمام والعناية اللازمين ويتبعه ذلك تعنت المستفيد من هذا التقييم، لكن لا يمكن إدخال هذه المصلحة في النزاع لأن ذلك يخرج من ولاية القضاء العادي على اعتبار أنها هيئة إدارية².

المطلب الثاني:

دعوى التعويض.

انطلاقا من القواعد العامة في القانون المدني المتعلقة بالتعويض لا سيما المادة 124 منه التي تنص على: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض " وكذا المادة 23 من الأمر رقم 74-75 التي تنص على: "... تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ..."، وتطبيقا للمعيار

1- يتم تعيين الحصة المشاعة في العقار المتجانس (غير المبني كليا أو المبني كليا) بالمساحة أو بالكسر، أما العقار غير المتجانس (مبني جزئيا) ولما كان التعيين بالمساحة لا يعبر بدقة على الحقوق المشاعة فإنه يكون بالكسور فقط، وهو ما فصلت فيه المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 12 فيفري 1995 تحت رقم 00689 المتعلقة بإنعقاد يوم دراسي جمع مسؤولي المحافظات العقارية لجهة الجزائر وممثلي الموثقين لجهة الوسط.

2- أنشأت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 12 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم، ج ر ج ر ج رقم 54 الصادرة بتاريخ 20 ديسمبر 1989، حيث نصت المادة الأولى منه على: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب بإختصار (و.و.م.أ) وتدعى في صلب النص " الوكالة " ... "، وقد حدد نظامها الداخلي بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 17 أفريل 2002، ج.ر.ج.ج العدد 37 الصادرة بتاريخ 26 ماي 2002.

- تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06 جوان 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية ج.ر.ج.ج العدد 47 الصادرة بتاريخ 15 جوان 2021.

المعتمد في تحدد الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي الذي جاء به نص المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المادة 516 من نفس القانون التي تحدد صلاحيات للقسم العقاري بالمحكمة الابتدائية فإن دعوى التعويض التي ترفع بمناسبة الترقيم العقاري (نهائي - مؤقت) يختص بها القضاء الإداري إذا كان الترقيم العقاري نهائي أين يكون المحافظ العقاري كمثل للدولة هو المطالب بالتعويض أو الترقيم العقاري المؤقت الذي يكون أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام، غير انه يؤول الاختصاص في ذات الدعوى إلى القسم العقاري بالمحكمة العادية إذا كان الترقيم العقاري مؤقت وكان أطرافه من أشخاص القانون الخاص.

الفرع الأول:

دعوى التعويض التي ترفع أمام القضاء الإداري.

إن رفع دعوى التعويض أمام القضاء الإداري يعني إقامة مسؤولية الدولة والهيئات التابعة لها وإلزامها على جبر الضرر الذي سببته نتيجة ممارسة نشاطها الإداري¹ وإن كان أساس هذه المسؤولية يختلف باختلاف طبيعة النشاط الذي تقوم به الدولة أو الهيئات التابعة لها وزمن حدوثه إلا أن المادة 23 من الأمر رقم 74-75 قد حسمت الأمر بالنسبة لإدارة المحافظة العقارية أين جعلت المسؤولية تستند على أساس الخطأ فقط²، ولما كان اختصاص القضاء الإداري لا ينعقد إلا إذا كان أحد أطراف الدعوى سواء كمدعي أو كمدعى عليه من أشخاص القانون العام ويكون الأمر كذلك إذا كانت الدعوى مرفوعة ضد المحافظ العقاري بصفته ممثلاً للدولة أو مرفوعة من أو ضد أحد الأشخاص الخاضعين للقانون العام.

1- على اعتبار أن الضرر أثر من آثار القرار محل دعوى الإلغاء فإنه كثيراً ما ترتبط دعوى التعويض بدعوى الإلغاء أين غالباً ما يطلب المدعي إلغاء القرار الإداري والحكم له بالتعويض عن الأضرار الناتجة عنه.

2- تطور نظرية المسؤولية الإدارية جعل مسؤولية الدولة والهيئات التابعة لها تقوم كلما ترتب على نشاطها ضرر للغير أي حتى في غياب الخطأ وهو ما يعرف بالمسؤولية على أساس فكرة المخاطر.

أولاً-أساس الالتزام بالتعويض:

تقوم مسؤولية الدولة والهيئات الإدارية التابعة لها وتلزم بالتعويض عن الأضرار التي سببتها للغير بمناسبة نشاط إدارة المحافظة العقارية وبالتحديد عند القيام بعمليات التقييم العقاري كلما ارتكب المحافظ العقاري خطأ سبب به ضرراً للغير، أي أن هذه المسؤولية تقوم على أساس الخطأ وقد جعلت المادة 23 من الأمر رقم 74-75 من الخطأ الموجب لمسؤولية الدولة هو الفعل الذي يرتكبه المحافظ العقاري في إطار ممارسة مهامه أي خطأ مرفقياً¹ بشرط أن يترتب عنه ضرر للغير ويكون هذا الضرر نتيجة مباشرة لفعل المحافظ العقاري، على أن يكون للدولة الحق في الرجوع على هذا الأخير في الحالات التي يكون فيها الخطأ المرتكب جسيماً وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده، أما إذا كنا أمام دعوى التعويض عن التقييم العقاري المؤقت أين يكون المدعى عليه شخص من أشخاص القانون الخاص كأصل عام، فالأمر يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية وبالتحديد المسؤولية عن الفعل الشخصي التي جاءت بها المادة 124 من القانون المدني.

ثانياً- الطرف الملزم بالتعويض:

يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري بالفصل في دعوى التعويض كأصل عام إذا كان المحافظ العقاري طرفاً في النزاع ولا يكون الأمر كذلك إلا إذا كنا أمام قرار يتضمن تقييم عقاري نهائي وبالتالي يكون في وصف مدعى عليه، واستثناء يختص هذا القضاء إذا كان أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفاً في النزاع، ولا يكون الأمر كذلك إلا إذا كنا أمام قرار يتضمن تقييم عقاري مؤقت.

أ- دعوى التعويض المرفوعة ضد المحافظ العقاري:

ترفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري بصفته ممثلاً للدولة إذا كان موضوعها المطالبة بالتعويض عن الضرر المترتب عن خطأ المحافظ العقاري في إصدار قرار التقييم العقاري النهائي وتسليم الدفتر العقاري للمستفيد منه باعتباره سنداً للملكية العقارية، وبالرجوع إلى نص المادة 23 أعلاه التي تنص على أن الدولة مسؤولة عن الإضرار التي تصيب الغير بسبب الأخطاء التي يرتكبها

¹ - يسمى كذلك بالخطأ المصلحي أو الخطأ الوظيفي وهو إخلال المحافظ العقاري بالتزاماته وواجباته المهنية بتقصير وإهمال منه، وعلى هذا الأساس ينسب لإدارة المحافظة العقارية - الدولة - ويقيم مسؤوليتها.

المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، وبالتالي فهذه المسؤولية قائمة على أساس الخطأ المرفقي¹ إذ ترفع الدعوى ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية هذا الأخير الذي يمثل على مستوى الولاية مدير الحفظ العقاري².

ودون الخوض في أسس المسؤولية الإدارية فإن المادة 23 جعلتها قائمة على أساس الخطأ دون غيره وهو الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه والذي يسبب ضررا للغير ولما كانت الدولة هي من تتحمل التعويض فإن ذلك يعتبر من قبيل المسؤولية عن فعل الغير التي نص عليها القانون المدني وفي شقها مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه³، وهنا تكون كفيلا لدفع التعويض هذا الأخير الذي لا يكون إلا نقدا وبالمقدار الذي يحدده القاضي مستندا في ذلك إلى جسامته الضرر، على أن يدفع من الخزينة العمومية ومن حساب وزارة المالية⁴.

غير أنه وفي الحالات التي يكيف فيها خطأ المحافظ العقاري على أنه جسيم فإن الأمر لا يتوقف عند دفع التعويض من طرف الدولة لفائدة المتضرر، إذ تنص الفقرة الثانية من المادة 23 من الأمر رقم 74-75 على: "... وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"، وعليه فكلما خرج فعل المحافظ العقاري عن سلوك الموظف العادي المعتدل ثبت الخطأ الجسيم⁵ في حقه و كان للدولة الحق في إقامة دعوى الرجوع عليه بمقدار ما دفعته من تعويض

1- الخطأ الشخصي الذي يرتكبه المحافظ العقاري تترتب عليه مسؤولية شخصية وبالتالي ترفع دعوى التعويض أمام القضاء العادي طبقا لأحكام القانون المدني، أما إذا اتصف الخطأ بالفعل الجزائي فإن الاختصاص للقاضي الجزائي.

2- قرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.

3- المادتين 136 و 137 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

4- هناك اتجاه في العديد من الدول على إنشاء صندوق خاص للتعويض، ففي المغرب مثلا يدفع التعويض من صندوق ضمان خاص يسمى صندوق ضمان السجل العيني يتم تمويله بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل.

5- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 143.

للمتضررين، هذا ما لم يوصف خطأ المحافظ العقاري بوصف الجزائي لأنه في هذه الحالة تتحرك الدعوى العمومية طبقاً لمبدأ شخصية العقوبة فلا ترفع ضد الدولة ولا تتحمل التعويض.

ب- دعوى التعويض المرفوعة ضد المستفيد من الترقيم العقاري:

ترفع دعوى التعويض ضد المستفيد من الترقيم العقاري إذا كان موضوعها المطالبة بالتعويض عن الضرر المترتب عن خطأ هذا الأخير الذي تم بناءاً عليه إصدار القرار المتضمن الترقيم العقاري المؤقت الذي - وكما ذكرنا سابقاً - يكون فيه المدعى عليه كأصل عام شخص من أشخاص القانون الخاص وبالتالي ترفع الدعوى من طرف شخص من أشخاص القانون العام وينعقد الاختصاص للقضاء الإداري بناءاً على المعيار العضوي وتتبع نفس الإجراءات المتبعة أمام هذه الجهة القضائية¹ على أنه ونظراً لكون مرتكب الخطأ ليس من أشخاص القانون العام فإنه تطبق قواعد القانون المدني التي تتعلق بالمسؤولية التقصيرية ودفع التعويض².

ثالثاً- ميعاد رفع دعوى التعويض:

لا يوجد نص عام أو خاص يحدد ميعاد رفع دعوى التعويض المتعلقة بالترقيم العقاري سواء تم رفعها أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري وما دام القاضي يشترط للحكم بالتعويض أن يكون هذا الأخير قائماً ولم يسقط بالتقادم، لذلك لا بد من الرجوع إلى النصوص القانونية المقررة لميعاد التقادم حيث أن المشرع في المادة 23 من الأمر رقم 75-74 نجده قد حدد أجلاً لرفع دعوى التعويض وعليه فعلى المتضرر وحتى تقبل دعواه أن يرفعها خلال أجل عام ابتداءً من تاريخ اكتشاف الخطأ على أن تتقدم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر (15) عاماً ابتداءً من تاريخ ارتكاب الخطأ وبالتالي فعدم احترام هذين الأجلين يؤدي إلى سقوط الدعوى و سقوط حقه في طلب التعويض وهذا الأجل

¹- تجدر الإشارة هنا إلى أن ترقيم العقارات التابع للدولة والأشخاص العمومية التابعة لها يعد تقصيماً يحسب على مصالح مسح الأراضي في قيامها بمهامها على أكمل وجه خاصة أن ممثل الدولة والبلدية يكون حاضراً في مختلف المراحل التي تمر بها عملية المسح العام للأراضي.

²- المواد من 124 إلى 137 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

خاص بدعوى التعويض التي تقام ضد المحافظ العقاري (الدولة) أي الدعاوى التي موضوعها الطعن في الترقيم العقاري النهائي.

أما إذا أقيمت الدعوى ضد المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت كان ميعاد التقادم هو المنصوص عليه في القانون المدني والمحدد بـ 15 سنة¹ سواء تعلق الأمر بدعوى مرفوعة أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري لأن هذا الأجل يقوم على فكرة تقادم الحق عموماً، وبذلك لا يوجد ما يمنع من تطبيقها من طرف القاضي الإداري ما دام لا يوجد نص خاص وهذا لاعتبارات وأسس قانونية وقضائية وعلمية ومنطقية².

الفرع الثاني:

دعوى التعويض التي ترفع أمام القضاء العادي.

ينعقد الاختصاص للقضاء العادي للنظر في منازعات الترقيم العقاري كلما كان هذا الترقيم مؤقتاً وكان أطراف الدعوى من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص بمعنى هذا الوصف يشمل كلا من المستفيد من الترقيم العقاري والمتضرر منه، وتقوم مسؤولية المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت كلما تسبب في ضرر للغير هذا الأخير الذي له اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض وجبر الضرر طبقاً لنص المادة 124 من القانون المدني وهو ما يعرف بالمسؤولية التقصيرية³، أين لا يمكن للقاضي الحكم بالتعويض إلا بعد التأكد من أركان هذه المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببية.

¹ - تنص المادة 133 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني على: " تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمسة عشر (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار ...".

² - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، دار الفكر، القاهرة (مصر)، 1987، ص 503.

³ - نصت المواد من 124 إلى 133 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني على المسؤولية عن الأفعال الشخصية.

أولاً- أركان المسؤولية في دعوى التعويض.

بالرجوع إلى نص المادة 124 من القانون المدني نجد أن المسؤولية على الفعل الشخصي تقوم إذا اجتمعت أركانها الثلاث، وهي الخطأ والضرر وعلاقة السببية.

أ- **الخطأ:** إذا كان الخطأ هو خروج الشخص عن السلوك المألوف وبالتالي إخلاله بالتزام قانوني الذي يؤدي إلى الإضرار بالغير، فإن تطبيق ذلك على المستفيد من التقييم العقاري المؤقت نجد أن الخطأ يكون في أنه يعمد إلى استعمال واستغلال عقار تعود حيازته للغير سواء برخصة منه أو بدونها وتسجيله باسمه أثناء مرور فرقة مسح الأراضي أو تعمد تسجيله باسمه لوحده في حال ما كانت الحيازة جماعية مع الغير الذين يكونون ورثة أو غيرهم من الحائزين على الشيوخ بمختلف مصادر الحيازة القانونية.

كما قد يكون ذلك دون عمد وبحسن نية إذ أن الكثير من الأشخاص يجهلون الإجراءات التقنية والقانونية المتعلقة بعملية مسح الأراضي والتقييم العقاري المؤسس للسجل العقاري، خاصة وأن العملية في المرحلة الأخيرة أصبحت تعتمد على السرعة دون الأخذ بعين الاعتبار خصوصية المناطق وطرق استغلال العقار¹.

ب- **الضرر:** الضرر هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحته المشروعة أو حق من حقوقه، وفي الدعوى المتعلقة بالتقييم العقاري المؤقت يتمثل الأذى في الاعتداء على حق استغلال واستعمال العقار محل التقييم وهو ضرر مادي محقق الوقوع وتقويت فرصة الاستفادة من مزايا الحصول على شهادة التقييم العقاري المؤقت من طلب رخصة بناء و الحصول على قرض لإقامة مسكن شخصي أو مشروع استثماري.

¹- أثارت عمليات مسح الأراضي في الآونة الأخيرة الكثير من الإشكالات العملية خاصة في المناطق التي تغيب فيها السندات المثبتة لحق الملكية والتي نتجت عن السرعة في الإنجاز أو عدم التدقيق في طرق الاستغلال وحدود الملكيات وهو الأمر عقد من عملية التقييم على مستوى المحافظة العقارية ورفع من نسبة الأخطاء.

ويقع عبء إثبات الضرر على المدعي طبقاً للقواعد العامة في الإثبات كما عليه إثبات أن الضرر الذي لحق به هو نتيجة مباشرة للفعل الذي قام به المدعى عليه¹.

ج- علاقة السببية:

وهي العلاقة المباشرة للفعل الذي قام به المدعى عليه والضرر الذي لحق بالمدعى أي أن الضرر هو النتيجة الطبيعية لإخلال المدعى بواجبه القانوني، فإذا انقطعت هذه العلاقة أنتفتت مسؤولية المدعى عليه ولا يلزم بالتعويض عن الأضرار التي أصابت المدعى لأن هذه الأخيرة ترجع إلى سبب أجنبي، وعليه ينظر القاضي فيما إذا كان خطأ المستفيد من الترقيم العقاري هو من نتجت عنه الأضرار التي أصابت المدعى بطريقة مباشرة وبالتالي عدم استغلال العقار واستعماله يرجع سببه إلى ذات الخطأ، وكما يقع على المدعى إثبات الخطأ فإنه يقع على المدعى عليه إثبات أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه².

ثانياً - التعويض.

التعويض هو المقابل الذي يأخذه المدعى جبراً للضرر الذي أصابه من خطأ المدعى عليه ويكون هذا التعويض متناسباً مع حجم الضرر الذي لحق بالمدعى لا بحجم الخطأ إذ كلما كان الضرر جسيماً كان التعويض مناسباً لهذه الجسامة على يكون ذلك بتقدير من القاضي، ومادام الضرر في دعوى التعويض المتعلقة بالترقيم العقاري يمثل ضرراً مادياً فالتعويض يكون بما لحق المدعى من ضرر وما فاتته من كسب، وهنا نصت المادة 182 من القانون المدني على: " إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب...".

ومادام الأمر يتعلق باعتداء على الحق العيني المتمثل في حيازة العقار محل الترقيم العقاري المؤقت فإن الضرر الذي يلحق بالمدعى هو تعطيل استغلال العقار واستعماله الذي يختلف حسب طبيعة العقار فلاحي كان أو معد للسكن وقد يتعدى الأمر ذلك إلى هلاك محصول أو استثمار معين

¹ - تنص المادة 323 من القانون المدني على: " على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين التخلص منه "

² - المادة 127 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

لذلك فالأمر يتطلب خبرة قضائية يعتمد عليها القاضي في تقدير الضرر ومن ثم الحكم بالتعويض المناسب له¹.

المبحث الثاني:

إجراءات الفصل في منازعات الترقيم العقاري.

بعد قبول الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري يبدأ دور قاضي الموضوع الذي يفصل فيها بإتباع جملة من الإجراءات القانونية التي تختلف حسب الجهة القضائية التي يعرض عليها النزاع، فالقاضي العادي يطبق القواعد المتعلقة بالإجراءات المدنية في الجانب الإجرائي وقواعد القانون المدني والقوانين الخاصة في الجانب الموضوعي ويعمل من خلال ذلك على الموازنة بين مصالح طرفي النزاع اللذين هما في درجة واحدة، بينما يقوم القاضي الإداري على تطبيق القواعد المتعلقة بالإجراءات الإدارية في الجانب الإجرائي وقواعد القانون الإداري بصفة عامة في الجانب الموضوعي ويعمل من خلال ذلك على الموازنة بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة المختلفتين تماما، وفي سبيل ذلك يكون دوره إيجابيا في النزاع وقد يصل به الأمر إلى إنشاء قواعد قانونية جديدة.

المطلب الأول:

الإجراءات المتبعة أمام القضاء العادي.

كما أشرنا سابقا أنه وحتى ينعقد الاختصاص للقضاء العادي في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري يشترط أن يكون هذا الترقيم مؤقتا و أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، أين تمر الدعوى القضائية بعدة مراحل تتبع خلالها عدة إجراءات يحكمها القانون المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية بدءا بإيداع عريضة افتتاح الدعوى بأمانة ضبط المحكمة المختصة ثم

¹- تنص المادة 131 من القانون المدني على: " يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقا لأحكام المادتين 182 و 182 مكرر مع مراعاة الظروف الملائمة، فإن لم يتيسر له وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية فله أن يحتفظ للمضروب بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير ".

إشهارها بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع ثم تكليف المدعى عليه لحضور الجلسة ثم التحقيق في القضية ثم المرافعة وأخير صدور الحكم وتبليغه.

الفرع الأول:

الإجراءات السابقة لجلسة الفصل في الدعوى القضائية.

يسبق جلسة الفصل في النزاع المتعلق بالترقيم العقاري المؤقت عدة إجراءات جوهرية تتمثل في قيد العريضة القضائية ثم إشهارها بالمحافظة العقارية ثم تكليف المدعى عليه لحضور الجلسة ثم التحقيق في القضية.

أولاً- قيد عريضة افتتاح الدعوى القضائية.

يعتبر قيد عريضة افتتاح الدعوى أول إجراء يقوم به المدعى أين يتم هذا الإجراء على مستوى أمانة ضبط المحكمة المختصة وفي السجل الرسمي الخاص بذلك، وقد نصت المادة 16 من القانون رقم 08-09 على أنه تقيد العريضة من طرف أمين الضبط فور استلامه لها محترماً ترتيب ورودها ومبيناً أسماء وألقاب الخصوم مع منح رقم للقضية وتحديد تاريخ أول جلسة، ويسجل بعد ذلك على نسخ العريضة رقم القضية وتاريخ أول جلسة حتى يقوم المدعي بتبليغها للخصم وتكليفه رسمياً بالحضور للجلسة.

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 17 من القانون رقم 08-09 على أنه لا يمكن قيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانوناً والتي تمثل مساهمة المدعى في سير مرفق القضاء وهي تختلف من درجة قضائية لأخرى ومن قسم لآخر¹، ومادام موضوع الدعوى يتعلق بحق عيني عقاري مشهر

¹ - حددت الرسوم المتعلقة بتسجيل العرائض القضائية في المادة 213 من قانون التسجيل المعدلة بالمواد 72 من قانون المالية لسنة 1988 و المادة 63 من قانون المالية لسنة 1990 و المادة 18 من قانون المالية لسنة 2001 و المادة 35 من قانون المالية لسنة 2003 والمادة 18 من قانون المالية لسنة 2005.

- تنص الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون رقم 08-09 على: "... يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم بأمر غير قابل لأي طعن...".

- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008) الطبعة الثانية، منشورات بغداد، الروبية الجزائر، 2009، ص 54.

فقد أضافت الفقرة الثالثة من نفس المادة شرطا آخر يتعلق بوجود إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية وفق الإجراءات المقررة في هذا الإطار وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت المدعي إيداعها للإشهار.

ثانيا- التكليف بالحضور للجلسة:

جعل القانون التكليف بالحضور إجراء ضروريا لانعقاد الخصومة وتحقيق مبدأ الوجاهية وعليه يلزم المدعي بعد قيد عريضة افتتاح الدعوى القيام بتبليغ المدعى عليه رسميا وتكليفه بالحضور في الجلسة المحددة، لئتم هذا الإجراء عن طريق المحضر القضائي الذي يحرر محضر التكليف بالحضور وفق القواعد والشكليات المحددة في المادة 18 من القانون رقم 08-09 ومحضر ثاني يثبت واقعة تسليم التكليف بالحضور المبلغ للمدعى عليه مرفقا بنسخة من العريضة الافتتاحية المؤشر عليها من طرف أمين الضبط للحضور للجلسة المحددة يسمي محضر تسليم التكليف بالحضور وفقا لما حددته المادة 19 من نفس القانون، على أن تتم الإشارة في المحضر إلى رفض استلام التكليف بالحضور أو استحالة ذلك أو رفض التوقيع عليه حسب الحالة، مع تنبيه المدعى عليه بأنه في حالة عدم امتثاله للتكليف بالحضور سيصدر حكم ضده بناء على ما قدمه المدعى من عناصر.

يلزم القانون أن تتم هذه الإجراءات باحترام المواعيد التي تضمن حقوق الخصم¹.

ثالثا- سير الدعوى و سلطات القاضي فيها:

تسير الدعوى القضائية بتبادل العرائض والسندات والوثائق والأوراق بين الخصوم عن طريق أمانة ضبط المحكمة أين يتم جردها والتأشير عليها قبل إيداعها بملف القضية لئتم تبادلها بين الخصوم إما أثناء الجلسة أو خارجها بواسطة أمين الضبط²، و يكون تدخل القاضي في هذه المرحلة حاسما من

¹- تنص الفقرتين 3 و 4 من المادة 16 من القانون رقم 08-09 على: "... يجب احترام أجل عشرين (20) يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة مالم ينص القانون على خلاف ذلك. يمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى ثلاثة (3) أشهر إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما بالخارج".

²- المواد من 21 إلى 23 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خلال إعطاء التكييف القانوني الصحيح للوقائع والتصرفات محل النزاع دون التقيد بتكييف الخصوم والسهر على حسن سير الخصومة وضمن احترام القانون من قبل الجميع، وله في ذلك اتخاذ أي إجراء مفيد في النزاع¹.

ونظراً لخصوصية الدعوى القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت فإنه وإضافة إلى تدخل الأطراف في إثبات الوقائع القانونية محل النزاع و تقديم الدليل على وجودها وصحتها، فإن القاضي كثيراً ما يحتاج إلى توضيح الوقائع المادية التي أثارها الخصوم في ملف القضية وهو الأمر الذي يجعله يلجأ إلى اتخاذ أوامر بإجراء تحقيق سواء تلقائياً أو بطلب من الخصوم، ليتم اللجوء إلى وسائل التحقيق المتمثلة في الخبرة، المعاينة والانتقال إلى الأمكنة، شهادة الشهود، مضاهاة الخطوط إما شفاهة أو كتابة وفي أي مرحلة تكون عليها الدعوى².

أ- الخبرة: بما أن الترقيم العقاري المؤقت يستند على عمل مصالح مسح الأراضي في الجانب التقني وعلى معاينة هذه الأخيرة وتصريحات المدعى عليه والشهود لإثبات الوقائع المتعلقة بالحيازة في

¹ - المواد من 24 إلى 31 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- في قراءة لنصوص المواد 24 إلى 31 من القانون رقم 08-09 يتبين أن المشرع اتجه نحو إعطاء دور أكبر للقاضي في الخصومة المدنية دون التقيد بطلبات الخصوم والتكييف الذي يعطونه للقضية، وهنا يقول الدكتور بربارة عبد الرحمان في كتابه " شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصفحة 68 أن : " ... والقول بمنح القاضي المدني دوراً إيجابياً أثناء سير الخصومة لا يعني بأن القاضي في ظل قانون الإجراءات المدنية كان سلبياً إلى الدرجة التي ذكرها النائب نور الدين مناع أثناء مناقشة مشروع القانون الجديد أمام الغرفة السفلى للبرلمان: " كما هو معروف وكما درسنا في مدرجات الجامعة فإن القاضي المدني هو قاضي سلمي يتقيد بطلبات الخصوم وهذا معناه أن الخصومة القضائية المدنية ملك للخصوم، وأن القاضي الإداري إيجابي على عكس القاضي المدني ويمكنه ألا يتقيد بطلبات الخصوم، ولقد لاحظنا أن مشروع هذا القانون سيوقع أهل الاختصاص في خلط لا مثيل له، وهذا ما أورده المادة 29 التي نقلت ملكية الخصومة القضائية من أيدي الأطراف إلى يد القاضي مما يجعلنا نحيد عن مبدأ قانوني تعتمده جميع قوانين الدول في المسائل المدنية وهو مبدأ حياد القاضي ".

² - المادتين 24 و 28 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الجانب القانوني، فإن القاضي كثيرا ما يستعين بالخبرة لتوضيح هذه الواقع التقنية والمادية المحضة ليتم تعيين الخبير من قائمة الخبراء المعتمدين لدى المحكمة بموجب أمر يتضمن¹:

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة وعند الاقتضاء تبرير تعيين عدة خبراء.

- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد تخصص كل واحد منهم.

- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا.

- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة ضبط المحكمة.

بعد إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي يبدأ الخبير بعمله أين يقوم بسماع أقوال وتصريحات الخصوم والشهود والمجاورين وله أن يطلب تقديم المستندات الضرورية لإنجاز مهمته، وهنا يتعلق الأمر على الخصوص بمخطط مسح الأراضي والعقود والأحكام القضائية التي يستند عليها الخصوم في حيازتهم لتنتهي الخبرة بإعداد تقرير يتضمن على الخصوص²:

- أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم.

- عرض تحليلي عما قام به وعائنه في حدود المهمة المسندة إليه.

- نتائج الخبرة.

وإذا تبين من خلال الخبرة أن العناصر التي بنيت عليها غير وافية فللقاضي أن يتخذ أي إجراء لازم وله في إطار ذلك أن يأمر باستكمال التحقيق أو بحضور الخبير أمامه ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية، وبما أن القاضي يلجأ إلى الخبرة على سبيل توضيح الوقائع التقنية والمادية

¹- المادة 127 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- وقد نصت المادة 131 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الأمر بالخبرة. تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية ".

²- المادة 138 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فإنه لا يلزم بالتقيد بها عند الفصل في موضوع القضية فله أن يؤسس حكمه على نتائجها أو يستبعدا على أن يسبب ذلك، كما أنه يمكن للخصوم إبداء ملاحظاتهم وتحفظاتهم و أوجه الدفاع أثناء مناقشة الخبرة¹.

ب- المعاينة والانتقال إلى الأمكنة: بما أن الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت يستند فيها الخصوم إلى وقائع مادية تتعلق بالحياة، فإنه يمكن للقاضي اللجوء إلى إجراء معاينة أين ينتقل إلى العقار محل النزاع وذلك من أجل التثبت من الوقائع المادية التي يثيرها الأطراف و الوقوف عليها كما تمكن هذه الوسيلة القاضي من معرفة حجم الضرر الذي يقدر بناء عليه التعويض وهذا في الدعاوى المتعلقة بالتعويض الناتج عن الترقيم العقاري المؤقت أو الترقيم العقاري النهائي.

يلجأ القاضي إلى المعاينة من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم أين يحدد خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الانتقال ويدعو الخصوم إلى الحضور لها، وله كذلك أن يأمر بتعيين أحد التقنيين لمساعدته كلما اقتضت الضرورة ذلك، لتنتهي المعاينة بتحرير محضر يتضمن الإجراءات المتخذة يوقع من طرف القاضي وأمين الضبط ويودع ضمن أصول أمانة ضبط المحكمة على أن يمكن الخصوم من الحصول على نسخ منه².

ج- سماع الشهود: حددت المادة 150 من القانون رقم 08-09 القضايا التي يمكن الاستعانة فيها بشهادة الشهود كوسيلة تحقيق كالاتي:

- أن تكون الوقائع المتنازع حولها قابلة للإثبات بشهادة الشهود.

- أن يكون التحقيق في الوقائع المتنازع حولها جائزا و مفيدا للقضية.

وعليه وبالنظر إلى أن الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت تتعلق أساسا بإثبات واقعة الحياة هذه الأخيرة التي تقبل الإثبات بهذه الوسيلة فإنه يمكن للقاضي أن يأمر بسماع الشهود في مثل

¹ المادة 141 و 144 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية..

- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008) المرجع السابق، ص 143.

² المواد 146، 148 و 149 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

هذه القضايا، ليتم ذلك بدعوة الخصوم للحضور إلى الجلسة المحددة لذلك وفي اليوم والساعة المحددين في الأمر وإحضار شهودهم مع تحديد الوقائع التي يسمعون حولها في ذات الأمر ويتم تكليف الشهود بالحضور بسعي من الخصم الراغب في ذلك وعلى نفقته، وهنا يجوز للقاضي إصدار إنابة قضائية لتلقي شهادة الشهود المقيمين خارج دائرة اختصاص المحكمة المطروح أمامها النزاع.

يتم تلقي الشهادة بالكيفيات التي حددتها المواد 152، 158 و 159 من القانون رقم 08-09 ويتم تدوين أقوال الشهود في المحضر المحدد في المادة 160 من نفس القانون، وهنا على أمين الضبط أن يتلو على الشاهد أقواله فور الإدلاء بها ليوثق بعد ذلك المحضر من طرف القاضي وأمين الضبط والشاهد ويلحق مع أصل الحكم، وإذا كان الشاهد لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع أو يرفضه فإنه ينوه عن ذلك في المحضر، على أنه يجوز للخصوم الحصول على نسخة من المحضر¹.

د- **مضاهاة الخطوط:** مضاهاة الخطوط هي وسيلة من وسائل التحقيق يتم اللجوء إليها لإثبات أو نفي صحة الخط أو التوقيع على المحرر العرفي، وعليه يلجأ القاضي إلى هذه الوسيلة بمناسبة الفصل في الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت في الحالات التي يكون فيها هذا الأخير مبنياً على الحياة المستندة على أوراق عرفية ويستعين بها أحد أطراف النزاع وينكر الطرف الآخر وتكون هذه الأوراق منتجة في النزاع، وعليه لا يمكن اللجوء إلى هذه الوسيلة إلا في الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت المستند على محررات عرفية².

1- المادتين 161 و 162 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- بما أن الترقيم العقاري النهائي يستند على العقود الرسمية فإن يعتبر ما ورد في هذه الأخيرة حسب نص المادة 324 مكرر 5 حجة و لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.

- تكون العقود العرفية في حوزة الخصوم كما يمكن أن تكون في الملف القاعدي المحفوظ على مستوى المحافظة العقارية ضمن الوثائق المسحية التي تم إيداعها بمناسبة الانتهاء من عمليات المسح الميدانية أو كوثيقة مرفقة بطلب شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

- تنص المادة 327 من القانون المدني على: " يعتبر العقد العرفي صادراً ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه مالم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار ويكفي أن يحلفوا يميناً بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق ... " .

إذا رأى القاضي أن اللجوء إلى مضاهاة الخطوط كوسيلة من وسائل التحقيق منتج للفصل في النزاع فإنه يُوْشِر على الوثيقة محل النزاع ويأمر بإيداع أصلها بأمانة ضبط المحكمة ثم يأمر بإجراء مضاهاة الخطوط اعتماداً على المستندات أو على شهادة الشهود وعند الاقتضاء بواسطة خبير، وله في ذلك أن يأمر بالحضور الشخصي للخصوم أو سماع من كتب المحرر المتنازع فيه وسماع الشهود الذين شاهدوا كتابة ذلك المحرر أو توقيعه إذا كانت ضرورة لذلك¹.

ويقوم القاضي بإجراء مضاهاة الخطوط بالاستناد على عناصر المقارنة التي توجد بحوزته ويمكنه عند الاقتضاء أمر الخصوم بتقديم الوثائق التي تسمح بإجراء المقارنة مع كتابة نماذج بإملاء منه، على أن يقبل على وجه المقارنة لاسيما العناصر الآتية²:

- التوقيعات التي تتضمنها العقود الرسمية.

- الخطوط والتوقيعات التي سبق الاعتراف بها.

- الجزء من المستند موضوع المضاهاة الذي لم يتم إنكاره.

ليبني القاضي حكمه حسب نتائج التحقيق الذي يعتمد فيه على مضاهاة الخطوط أين يحكم على الخصم الذي أنكر وثبت في أن المحرر محل النزاع مكتوب أو موقع عليه من طرفه بغرامة مدنية تتراوح بين خمسة آلاف (5000) دينار جزائري و خمسين ألف (50000) دينار جزائري دون المساس بحق المطالبة بالتعويضات المدنية والمصاريف، أما في حال اعتراف المدعى عليه بكتابة المحرر يعطي القاضي إشهاداً بذلك للمدعي الذي يكون حجة على المقر به ويصبح العقد العرفي حجة في مواجهة الذي كتبه أو وقعه.³

¹- المادتين 165 و 166 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

²- المادة 167 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تنص المادة 168 من نفس القانون على: " يُوْشِر القاضي على الوثائق المعتمدة للمقارنة ويحتفظ بها مع المحرر المتنازع فيه أو يأمر بإيداعها بأمانة الضبط ليتم سحبها من طرف الخبير المعين مقابل توقيعه بالاستلام "

³- المواد 172، 173 و 174 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تنص المادة 175 من نفس القانون على: " إذا طعن بالتزوير بطلب فرعي في محرر عرفي قدم أثناء سير الخصومة تتبع نفس الإجراءات المنصوص عليها في المادة 165 وما يليها من هذا القانون ".

الفرع الثاني:

عقد جلسة المحاكمة.

بعد اكتمال الأطراف واستكمال إجراءات التحقيق يتم جدولة القضية من طرف رئيس القسم أو رئيس التشكيلة وتعليق الجدول في مكان الإعلانات، وفي التاريخ المحدد تعقد جلسة المحاكمة ويتم الفصل في القضية.

أولاً- سير جلسة المحاكمة:

في تاريخ الجلسة يحضر القاضي المكلف وكاتب الجلسة والخصوم أو ممثلهم أين يتم الاستماع للخصوم أو وكلائهم ومحاميهم وجاهيا قصد تمكين كل طرف من تقديم دفاعه، وهنا يمكن للقاضي التدخل ودعوة الخصوم إلى تقديم توضيحات بشأن المسائل القانونية أو الوقائع إذا تبين له ضرورة لذلك أو كان هناك غموضاً¹، وبعد اكتمال الخصوم وتصبح القضية مهياًة للفصل فيها يتم قفل باب المرافعة وتدخل القضية مرحلة النظر على أنه يمكن إعادة القضية إلى الجدول بعد إقفال باب المرافعات كلما دعت الضرورة لذلك، كما يمكن إعادة الجدولة بناء على طلب أحد الخصوم أو بسبب تغيير في تشكيلة الجهة القضائية، لتفتح المرافعات من جديد بناء على أمر شفوي من رئيس التشكيلة المعني².

ثانياً- المداولة و إصدار الحكم:

بعد إقفال باب المرافعات تخرج القضية من حيازة الخصوم وتحجز للنظر فيها وبالتالي تدخل في حوزة المحكمة، أين تبدأ المداولة التي تتم في السرية وبحضور كل قضاة التشكيلة وبدون حضور الخصوم ومحاميهم وأمين الضبط وتنتهي بالنطق بالحكم الذي يجب أن يكون في جلسة علنية

¹ - المادتين 263 و 265 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تنص المادة 264 من نفس القانون على: " إذا تعذر على أحد الخصوم حضور الجلسة يمكن للقاضي تأجيل القضية إلى جلسة لاحقة إذا رأى أن التخلف عن الحضور مبرر".

² - المادة 268 من نفس القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

و يشتمل الحكم على:

عبارة " الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري " ¹ :

كما يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات وهي ² :

1- الجهة القضائية التي أصدرته.

2- أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية.

3- تاريخ النطق به ³.

4- اسم ولقب ممثل النيابة العامة عند الاقتضاء.

5- اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم.

6- أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

7- أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم.

8- الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية.

إضافة إلى هذه البيانات يجب أن يحتوي الحكم على:

¹ - حسب نص المادة 275 من القانون رقم 08-09 فإن عدم اشتغال الحكم على هذه العبارة يترتب عليه البطلان.

² - المادة 276 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - نصت المادة 271 من القانون رقم 08-09 على: " يتم النطق بالحكم في الحال أو في تاريخ لاحق، ويبلغ الخصوم بهذا التاريخ خلال الجلسة.

وفي حالة التأجيل يجب أن يحدد تاريخ النطق بالحكم للجلسة الموالية.

لا يجوز تمديد المداولة إلا إذا اقتضت الضرورة الملحة ذلك على ألا تتجاوز جلستين متتاليتين"

- تسبب الحكم من حيث الوقائع والقانون، أي مناقشة الوقائع والنقاط القانونية التي أثارها الخصوم.
- الإشارة إلى النصوص القانونية المطبقة.
- استعراض بإيجاز وقائع القضية وطلبات وإدعاءات الخصوم ووسائل دفاعهم.
- الرد على كل الطلبات والأوجه المثارة.
- تضمين ما قضى به في شكل منطوق على نحو يسمح للخصوم بتنفيذه.

وقد نصت المادة 283 من القانون رقم 08-09 على أن إغفال أو عدم صحة أحد البيانات المقررة لصحة الحكم لا يترتب عليه البطلان إذا ثبت من وثائق ملف القضية أو من سجل الجلسات أنه تم فعلا مع مراعاة القواعد القانونية، وهنا يمكن تصحيحه بتقديم طلب أمام الجهة القضائية المصدرة للحكم أو الجهة التي يطعن فيه أمامها حتى ولو أصبح حائزا قوة الشيء المقضي به، ليأخذ الحكم في الأخير حجية العقد الرسمي أين لا يطعن في إلا بالتزوير¹.

يتم توقيع الحكم من طرف القاضي وأمين الضبط وحفظ الأصل مرفقا بملف القضية في أرشيف الجهة القضائية، على أن يمكن الخصوم من نسخة عادية منه أو نسخة تنفيذية² بناء على طلبهم كما يمكنهم استرجاع الوثائق المملوكة لهم مقابل وصل بالاستلام، أما في الحالة التي يتعذر فيها

¹- المادتين 284 و 286 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- المادة 324 مكرر 5 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

²- تنص المادة 281 من القانون رقم 08-09 على: "النسخة التنفيذية هي النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية".

توقع وتسلم من طرف أمين الضبط إلى المستفيد من الحكم الذي يرغب في متابعة تنفيذه، وتحمل النسخة التنفيذية العبارة التالية " نسخة مطابقة للأصل مسلمة للتنفيذ" وكذا ختم الجهة القضائية ".

- تنص المادة 282 من نفس القانون على: " لا تسلم إلا نسخة تنفيذية واحدة.

إلا أن الخصم المستفيد الذي أضع قبل التنفيذ النسخة التنفيذية أو تعذر عليه التنفيذ، لاسيما بسبب إتلافها

أو تمزيقها يمكنه الحصول على نسخة تنفيذية ثانية، وفقا لأحكام المادتين 602 و 603 من هذا القانون".

التوقيع على أصل الحكم من طرف القاضي الذي أصدره أو أمين الضبط فإنه على رئيس الجهة القضائية المعنية أن يعين بموجب أمر قاضيا آخر و/ أو أمين ضبط آخر ليقوم بذلك بدله¹.

المطلب الثاني:

الإجراءات المتبعة أمام القضاء الإداري.

بعد اتصال النزاع بالجهات القضاء الإداري والذي يكون بإيداع عريضة افتتاح الدعوى القضائية بأمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة²، تبدأ إجراءات الفصل فيها والتي تتخذ عدة مراحل تسير فيها الدعوى بدءا بشهرها على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع ثم تكليف الخصوم للحضور ثم إجراءات التحقيق ثم انعقاد جلسة الفصل في النزاع و صدور الحكم وأخير تبليغه للخصوم.

الفرع الأول:

مراحل سير الدعوى القضائية.

يبدأ عمل الجهة القضائية بإجراء تبليغ رسمي للعريضة القضائية إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط وتحت إشراف القاضي المقرر، هذا الأخير الذي يكلف بتهيئة الدعوى والتحضير للفصل فيها لينتهي عمله وتبدأ إجراءات المحاكمة والفصل التي تسند إلى التشكيلة التي يعينها رئيس المحكمة³ ونظرا للدور الإيجابي الذي يقوم به القاضي الإداري فإنه يتدخل بين أطراف الدعوى لحماية التوازن بينهما وذلك من خلال الأمر بإجراء تحقيق وأمر الإدارة بتقديم الأوراق والمستندات التي بحوزتها.

1- المادة 279 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- تنص المادة 821 من القانون رقم 08-09 على: "تودع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

3- تنص المادة 838 من القانون رقم 08-09 على: "... يتم التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى عن طريق محضر قضائي، ويتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط وتحت إشراف القاضي المقرر".

- جاء في قرار مجلس الدولة رقم 059188 المؤرخ في 26 ماي 2011 المنشور في مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012: "إن عدم قيام المدعي بالإجراءات الشكلية المفروضة عليه قانونا لاسيما التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى للخصوم عن طريق المحضر القضائي المنصوص عليه في المادة 838/ف2 من ق.إ.م.إ. رغم دعوته إلى التصحيح من طرف الجهة القضائية المخطرة يترتب عليه شطب القضية عملا بالمادة 216 من نفس القانون".

أولاً- مرحلة التحقيق.

بعد تعيين القاضي المقرر من طرف رئيس تشكيلة الحكم تسند له مهمة الإشراف على عملية تبليغ العرائض والوثائق والتحضير للدعوى وتهيئتها للفصل، ولما كانت طبيعة الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري تقتضي التدقيق في سندات الملكية وفي وقائع الحيازة و العقود المدعمة لها، فإن القاضي كثيراً ما يقرر الاستعانة بوسائل التحقيق المناسبة المنصوص عليها قانوناً والمتمثلة في:

1- الخبرة: على اعتبار أن الترقيم العقاري يعد عملاً قانونياً يرتكز على العمل التقني الذي تقوم به مصالح مسح الأراضي، فإن القاضي الإداري يستعين في الكثير من الأحيان بالخبرة التي تهدف حسب ما جاءت به المادة 125 من القانون رقم 08-09 إلى توضيح واقعة مادية تقنية محضة فبالنسبة إلى الترقيم العقاري المؤقت فالقاضي يطلب الخبرة للتوضيح واقعة الحيازة التي تعتبر واقعة مادية عندما تكون وثائق الملف وإدعاءات الأطراف غير كافية لإعطاء صورة كاملة للفصل في النزاع أما في الترقيم العقاري النهائي فيستند القاضي إلى الخبرة لتوضيح واقعة تقنية خاصة ما تعلق بمطابقة حدود مخطط العقد المحرر في نظام الشهر الشخصي مع المخطط المنجز من طرف مصالح مسح الأراضي وتوضيح فرق المساحة زيادة أو نقصاناً أو توضيح أي تغيير تقني آخر¹.

إن لجوء القاضي إلى الاستعانة بالخبرة لا يعني إلزامه بتأسيس حكمه على نتائجها بل يمكنه استبعادها بشرط تسبب ذلك².

2- المعاينة والانتقال إلى الأمكنة: يمكن للقاضي اللجوء إلى المعاينة أين ينتقل إلى العقار محل النزاع وذلك من أجل التثبت من الوقائع المادية التي يثيرها الأطراف وبناء على ذلك يلجأ إلى هذه

¹ - إن الخبرة التي تؤدي إلى تغيير حدود الملكيات العقارية (المخططات المنجزة من طرف مسح الأراضي) يشترط أن تكون منجزة من طرف خبير معتمد لدى مصالح مسح الأراضي أي مهندس خبير عقاري (E.G.F) وعليه يجب على القاضي تعيين خبير من هذه الفئة حتى تكون الخبرة مطابقة للمعايير المعمول بها في مسح الأراضي.

- للتفصيل أكثر يمكن الاطلاع على المواد من 18 إلى 20 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (المعدل والمتمم)، وكذا الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01 فيفري 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ج.ر.ج.ج العدد 20 الصادرة بتاريخ 16 أبريل 1995.

² - المادة 144 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الوسيلة في الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت أو تلك المتعلقة بالتعويض، لتنتهي المعاينة بتحرير محضر يتم إيداعه بكتابة ضبط المحكمة بعد التوقيع عليه من طرف القاضي الذي قام بالمعاينة وكاتب الضبط، على أن يمكن الخصوم بعد ذلك من الحصول على نسخة منه¹.

3- سماع الشهود: منحت المادة 859 من القانون رقم 08-09 للقاضي إمكانية السماع للشهود من أجل التحقيق في النزاع المعروف أمامه، ومادامت الشهادة لا يستند عليها إلا في الوقائع التي هي قابلة للإثبات بهذه الوسيلة² فإن القاضي لا يستند عليها إلا في الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت وذلك لإثبات واقعة الحيابة من غير أطراف النزاع وتكوين قناعة القاضي خلال ذلك وتعتبر الشهادة وسيلة تكميلية للتحقيق لا تتم الاستعانة بها إلا في حالات عدم كفاية المعلومات المستقاة من ملف القضية للفصل فيها، وبصدور القانون رقم 08-09 أصبحت الشهادة تمتد إلى أعوان الإدارة أين أصبح يمكن للمحكمة سماعهم أو طلب حضورهم لتقديم توضيحات³.

4- مضاهاة الخطوط: يلجأ القاضي إلى مضاهاة الخطوط كوسيلة من وسائل التحقيق إما تلقائياً أو بطلب من الخصوم وذلك في الحالات التي يستند فيها أحد أطراف النزاع إلى أوراق عرفية⁴ وينكر الطرف الآخر ما جاء فيها وتكون هذه الأوراق منتجة في النزاع، وعليه يمكن اللجوء إلى هذه الوسيلة في الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت⁵ ولا يمكن اللجوء إليها في الدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري النهائي لأن هذا الأخير يستند على عقد رسمي.

و تتم مضاهاة الخطوط مباشرة من طرف القاضي كما يمكن سماع غير الأطراف في الورقة العرفية من شهود أو حتى تعيين خبير للقيام بذلك، فإذا ثبت أن الخط أو التوقيع صادر من طرف

1- المادة 149 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- تنص المادة 150 من القانون رقم 08-09 على: "يجوز الأمر بسماع الشهود حول الوقائع التي تكون بطبيعتها قابلة للإثبات بشهادة الشهود ويكون التحقيق فيها جائزاً ومفيداً للقضية".

3- المادة 860 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- كمون حسين، المركز الممتاز للإدارة في المنازعات الإدارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018، ص.ص 236. 237.

4- المادة 164 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

5- بما أن الترقيم العقاري النهائي يستند على العقود الرسمية فإن يعتبر ما ورد في هذه الأخيرة حسب نص المادة 324 مكرر 5 حجة و لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.

الخصم الذي أنكرها فإنه يحكم عليه بغرامة مدنية مع الحق في المطالبة بالمصاريف والتعويض إذا كان له محل¹، أما إذا كان الخط أو التوقيع غير صادر من الخصم المنكر فإنه لا يعتد بالورقة العرفية و يتم استبعاد من ملف القضية².

وفي إطار الدور الإيجابي للقاضي الإداري يمكن للقاضي المقرر وفي إطار الموازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وتخفيف عبء الإثبات على خصم الإدارة، أن يطلب من الإدارة تقديم المستندات والوثائق الموجودة على مستواها وذلك من أجل الإطلاع على تفاصيل النزاع والوصول إلى الحقيقة³، وفي هذا الإطار له أن يطلب من المحافظة العقارية الملف القاعدي⁴ الذي تم بناء عليه إصدار القرار المتضمن الترقيم العقاري.

1- المادة 174 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- المادة 165 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- بلباقي وهبية، الإثبات في المواد الإدارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009-2010، ص 126.

3- إلياس جوادي، الإثبات القضائي في المنازعات الإدارية - دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014، ص.ص 92-98.

4- يتكون الملف القاعدي المحفوظ على مستوى المحافظة العقارية من الوثائق المسحية التي تم إيداعها بمناسبة الانتهاء من عمليات المسح الميدانية والمتمثلة حسب نص المادة 08 من الأمر رقم 75-74 في:

- مخطط المسح (plan cadastral) الذي يحدد موقع العقار وحدوده ومساحته وكل المعلومات المتعلقة به.
- جداول الأقسام (Etat de Section) وهي قائمة لمجموعات الملكية مرتبة ترتيبا تسلسليا وتتضمن تعيين كل مجموعة ملكية ورقم حساب المالك الذي يقابلها.
- مصفوفة المسح (Matrice Cadastral) وهي جدول مساحي يحتوي على جميع المعلومات الخاصة بكل مالك وجميع العقارات التي يملكها على مستوى البلدية.
- بطاقات المسح (Fiches d'enquêtes) وهي البطاقات التي تملأ أثناء التحقيق الميداني وتتمثل في (T4، T5، T6، T7، T8، T9، T10).

وكذا الوثائق المرفقة بطلب تأسيس سجل عقاري بالنسبة للترقيم النهائي أو وثائق طلب شهادة الترقيم العقاري المؤقت في حال الترقيم العقاري المؤقت والتي تتمثل في السندات والعقود والوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبين أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار.

- Direction des affaires domaniales et foncières, Instruction générale n : 5322, relative a l'institution du livre foncier, délivre le 15 septembre 1976, pp. 3,4.

ثانياً - عوارض التحقيق:

قد يحدث أثناء سير الدعوى تعديلات وتغييرات والتي تكون في شكل طلبات مقابلة أو إدخال أو تدخل أشخاص أجنب في الخصومة وهو ما يعرف بعوارض التحقيق، وبما أن الترقيم العقاري كعمل قانوني يرتكز على العمل التقني الذي تقوم به مصالح مسح الأراضي فإنه كثيرا ما يتم إدخال هذه الأخيرة في الخصومة سواء من طرف أحد الخصوم أو تلقائيا بأمر من القاضي وهذا من أجل حسن سير العدالة وإظهارا للحقيقة على أن يتم ذلك قبل قفل باب المرافعات¹، كما أن إدخال هذه المصلحة ضروري من أجل ضمان تنفيذ الحكم الفاصل في النزاع وتجنب أي إشكال في التنفيذ على أساس أنها مكلفة بمراقبة التغييرات التي تحدث لوثائق المسح والتأشير على وثائق القياس و بتعيين الوثائق المسحية وجعلها مطابقة ومسايرة للتغييرات التي تطرأ على السجل العقاري نتيجة إشهار الحكم القضائي.

ينتهي التحقيق بجمع وسائل الإثبات الضرورية من طرف القاضي المقرر وإعداد تقرير هذا الأخير الذي يرسل مرفقا بالوثائق والمذكرات التي قدمها الأطراف إلى محافظ الدولة الذي تمنح له مهلة شهر من تاريخ استلام الملف لتقديم تقرير مكتوب²، على أن يحدد تاريخ اختتام التحقيق من طرف رئيس تشكيلة الحكم بموجب أمر غير قابل لأي طعن الذي يبلغه إلى الخصوم بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالوصول أو بأي وسيلة أخرى في أجل لا يقل عن خمسة عشر (15) يوما قبل تاريخ الاختتام المحدد في ذات الأمر³.

1- نصت المواد من 866 إلى 870 من القانون رقم 08-09 على عوارض التحقيق.

- تنص المادة 869 من القانون رقم 08-09 على: تطبق الأحكام المتعلقة بالتدخل في الخصومة المنصوص عليها في المواد من 194 إلى 206 من هذا القانون أمام المحاكم الإدارية .

2- تنص المادة 897 من القانون رقم 08-09 على : " يحيل القاضي المقرر وجوبا ملف القضية مرفقا بالتقرير والوثائق الملحقة به إلى محافظ الدولة لتقديم تقريره المكتوب في أجل شهر واحد (1) من تاريخ استلامه الملف. يجب على محافظ الدولة إعادة الملف والوثائق المرفقة به إلى القاضي المقرر بمجرد انقضاء الأجل المذكور ."

3- المادة 852 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تنص المادة 853 من نفس القانون على: " إذا لم يصدر رئيس تشكيلة الحكم الأمر باختتام التحقيق يعتبر التحقيق منتهيا ثلاثة (3) أيام قبل تاريخ الجلسة المحددة ."

ثالثا- جلسة الفصل في الدعوى.

بعد اختتام التحقيق يتم جدولة القضية من طرف رئيس تشكيلة الحكم وتبليغ محافظ الدولة بذلك وإخطار الخصوم عن طريق أمانة الضبط خلال عشر (10) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة¹ وفي التاريخ المحدد تعقد جلسة الفصل في الدعوى² التي يسيرها رئيس الجلسة وتحضرها التشكيلة المساعدة له وكل من القاضي المقرر ومحافظ الدولة وكذا الأطراف إضافة إلى كاتب الجلسة.

فبعد افتتاح الجلسة يتلو القاضي المقرر التقرير المعد حول القضية ليمنح بعد ذلك للأطراف الحق في تقديم ملاحظاتهم الشفوية التي تدعم طلباتهم الكتابية بدأ بالمدعي ثم المدعى عليه، كما يمكن الاستماع كذلك لأعوان الإدارة المعنية (إدارة المحافظة العقارية - إدارة مسح الأراضي) أو دعوتهم لتقديم توضيحات، لتنتهي هذه المرحلة بعرض محافظ الدولة للتقرير الذي أعده والمتضمن عرضا عن الوقائع والقانون والأوجه المثارة ورأيه حول كل مسألة مطروحة والحلول المقترحة للفصل في النزاع مختوما بتقديم طلبات محددة، كما يقدم ملاحظاته الشفوية قبل غلق باب المرافعات³.

رابعا- المداولة في القضية:

بعد اختتام جلسة الفصل في الدعوى تدخل تشكيلة الحكم⁴ في مرحلة المداولة التي تكون سرية في الغرفة المخصصة لذلك دون حضور محافظ الدولة ولا الخصوم ولا محاميهم ولا أمين الضبط وتتم

1- المواد من 874 إلى 876 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- تكون الجلسة علنية، وهذا المبدأ الذي جاءت به المادة 07 من نفس القانون التي تنص على: "الجلسات علنية مالم تمس العلنية بالنظام العام والآداب العامة أو حرمة الأسرة".

3- المواد من 884 إلى 887 والمادتين 898 و 899 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4- تنص المادة 269 من القانون رقم 08-09 على: "تتم المداولات في السرية وتكون وجوبا بحضور كل قضاة التشكيلة دون حضور ممثل النيابة العامة والخصوم و محاميهم وأمين الضبط"، كما تنص المادة 03 من القانون رقم 98-02 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر ج ج رقم 37 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1998 على: "يجب لصحة أحكامها أن تتشكل المحكمة الإدارية من ثلاثة (3) قضاة على الأقل من بينهم رئيس ومساعدان إثنان (2) برتبة مستشار...".

في شكل مناقشة ومشاورة وتبادل الآراء بين القضاة في المسائل الواقعية والقانونية التي أثارها القضية للوصول إلى الحل الذي يكون في إصدار حكم ينهي النزاع و ينزل فيه النص القانوني في حال وجوده على الوقائع المعروضة أو يضطر القضاة إلى إنشاء قاعدة قانونية انطلاقا من الموازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة في حال غيابه.

الفرع الثاني:

الحكم الفاصل في الدعوى.

بانتهاؤ المداولة يكون القضاة قد استقروا على رأي يحوز الإجماع أو الأغلبية ويتم إصدار الحكم القضائي الذي يعتبر النهاية الطبيعية للدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، وقد ألزم القانون إضافة إلى صدوره بأغلبية الأصوات وأن يتم النطق به في جلسة علنية بتلاوة منطوقه من طرف الرئيس وحضور قضاة التشكيلة الذين تداولوا في القضية¹، لئتم بعد ذلك تحريره مع مراعاة اشتماله تحت طائلة البطلان العبارة الآتية²:

" الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري "

كما يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات وهي³ :

1- الجهة القضائية التي أصدرته.

2- أسماء وألقاب وصفات القضاة الذين تداولوا في القضية ومنهم القاضي المقرر.

¹ - المواد من 270 إلى 273 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تنص المادة 162 من المرسوم الرئاسي 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر.ج.ج، العدد 76، لسنة، 1996(المعدل) على: "تعل الأحكام القضائية وينطق بها في جلسات علنية... ونفس الأمر جاءت به المادة 272 من القانون رقم 08-09.

² - المادة 275 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - المادة 276 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3- تاريخ النطق به ¹.

4- اسم ولقب محافظ الدولة أو مساعده.

5- اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم.

6- أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.

7- أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم.

8- الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية.

كما يجب أن يحتوي الحكم على:

- تسبب الحكم من حيث الوقائع والقانون وأن تتم الإشارة إلى النصوص القانونية المطبقة.

- استعراض بإيجاز وقائع القضية وطلبات و إدعاءات الخصوم ووسائل دفاعهم.

- الرد على كل الطلبات والأوجه المثارة.

كما يجب أن يتضمن ما قضى به الحكم في شكل منطوق على أن يسبق بكلمة " يقرر " و هو

أمر خاص بالأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية دون الجهات القضائية العادية ².

1- نصت المادة 271 من القانون رقم 08-09 على: " يتم النطق بالحكم في الحال أو في تاريخ لاحق، ويبلغ الخصوم بهذا التاريخ خلال الجلسة.

وفي حالة التأجيل يجب أن يحدد تاريخ النطق بالحكم للجلسة الموالية.

لا يجوز تمديد المداولة إلا إذا اقتضت الضرورة الملحة ذلك على ألا تتجاوز جلستين متتاليتين "

2- تنص المادة 888 من نفس القانون رقم 08-09 على: " تطبق المقتضيات المتعلقة بالأحكام القضائية المنصوص

عليها في المواد من 270 إلى 298 من هذا القانون أمام المحاكم الإدارية " وتنص المادة 916 على: " تطبق أحكام

المواد من 874 لى 900 أعلاه المتعلقة بالفصل في القضية أمام مجلس الدولة ".

- تنص المادة 890 من نفس القانون على: " يسبق منطوق الحكم بكلمة يقرر ".

خلاصة الباب الثاني.

كخلاصة لهذا الباب الذي جاء تحت عنوان الإجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري تم تناول القضاء المختص للفصل في منازعات الترقيم العقاري في الفصل الأول أين رأينا أن اختصاص الجهة القضائية للنظر المنازعات التي تنشأ بمناسبة الترقيم العقاري تتحدد تبعاً لخصوصية الترقيم العقاري، فمنازعات الترقيم العقاري المؤقت تدخل في ولاية القضاء العادي كلما كان أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، لتنشأ عدة آثار بمجرد تبليغ المحافظة العقارية بعريضة افتتاح الدعوى القضائية وشهرها على مستواها من طرف المحافظ العقاري هذا الأخير الذي عليه أن يبقى الترقيم محافظاً على طابعه المؤقت إلى حين صدور الحكم القضائي الفاصل في النزاع وبذلك يمتنع عن القيام بأي إجراء ماعدا قيد الرهن الذي يمكن أن ينشأ، أما المستفيد من هذا الترقيم فيبقى يمارس سلطته كحائز على هذا العقار مستعملاً ومستغلاً له.

وبصدور الحكم الفاصل في هذا النزاع يتم التقيد بما جاء في منطوقه و ينفذ بإشهاره على مستوى المحافظة العقارية أين تشطب العريضة المقيدة على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الطعن إذا لم يغير هذا الحكم الحق العيني المشهر، أما إذا كان الحكم يغير المركز القانوني للحق العيني العقاري المشهر فإن تنفيذه يقتضي تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة العقارية الخاصة به وتشطيب الدعوى القضائية الأصلية، وفي حالة ما إذا كان التنفيذ يخص حكم قضائي في مرحلة الطعن بالنقض الذي لا يوقف تنفيذه فإن الأمر يستدعي التأكد من عدم وجود أمر قضائي بوقف التنفيذ مشهر بالمحافظة العقارية و يتم التأشير على البطاقة العقارية بنفس طريقة تأشير الأحكام الأخرى دون شطب الدعوى القضائية الأصلية.

و تتعد ولاية القضاء الإداري للنظر في منازعات الترقيم العقاري كلما كان أحد أطرافه من الأشخاص الخاضعين للقانون العام، ويكون الأمر كذلك إذا كنا بصدد ترقيم عقاري مؤقت أين يتم الفصل فيه وتنفيذه بنفس طريقة الطعن في هذا النوع من الترقيم أمام القضاء العادي مع مراعاة خصوصية الإجراءات المتبعة أمام القضاء الإداري بالنظر لطبيعة أطرافه، أو نكون أمام الطعن في الترقيم العقاري نهائي أين تكون المحافظة العقارية أحد أطرافه وفي مركز مدعى عليه، وهنا تترتب عدة

آثار قبل صدور الحكم القضائي النهائي أين يبقى المستفيد من هذا الترقيم محتفظا بسلطته كمالك للعقار وله بذلك استعماله واستغلاله وحتى التصرف فيه، مع ضرورة تبليغ المتصرف إليه رسميا بوجود نزاع وإرفاق محضر التبليغ بالعقد المودع للإشهار، وهو الأمر الذي جاء به القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، و بصدور الحكم النهائي فإنه يتم التقيد بمنطوقه الذي قد لا يغير في المركز القانوني للحق العيني المشهر و ينفذ بإشهاره على مستوى المحافظة العقارية بشطب الدعوى القضائية وإزالة القيد المتقل به العقار و بالتالي يصبح حق الملكية غير متقل بأي قيد أما إذا كان منطوق الحكم يغير في المركز القانوني للحق العيني المشهر فإن الهدف من تنفيذه وإشهاره هو تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة العقارية الخاصة به من حيث هوية المالك أو مساحة العقار وحدوده وتسطير الدعوى القضائية الأصلية.

وقد تناولنا سلطة القضاء للفصل في منازعات الترقيم العقاري في الفصل الثاني أين تم التفصيل في أنواع الدعاوى المرفوعة بمناسبة هذا الطعن المتمثلة في دعوى الإلغاء كأصل عام والتي تهدف إلى إلغاء الترقيم العقاري النهائي كليا أو جزئيا وهو الأمر الذي يؤدي إلى إلغاء الدفتر العقاري أو تعديله، أو دعوى إلغاء القرار المتضمن الترقيم العقاري مؤقت إلغاء كليا أو جزئيا وهو الأمر الذي يؤدي إلى إلغاء شهادة الترقيم العقاري المؤقت كسند حيازي أو تعديلها، وبذلك قد ترفع أمام القضاء الإداري أو القضاء العادي، واستثناء ترفع دعوى التعويض إذا نشأ عن هذا الترقيم ضرر للطاعن أين تتكفل الدولة بدفعه إذا كان الأمر يتعلق بترقيم عقاري نهائي أو يدفعه المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت إذا كنا في هذا النوع من الترقيم.

ليتم الفصل في هذه الدعاوى بإتباع جملة من الإجراءات القانونية التي تختلف حسب الجهة القضائية المختصة، فبعد قيد العريضة وتقديمها للإشهار كإجراء ضروري و تبليغ الخصم رسميا لحضور الجلسة يبدأ دور الجهة القضائية في سير الدعوى من خلال الإشراف على تبادل العرائض والسندات والوثائق بين الخصوم و إعطاء التكييف القانوني الصحيح للوقائع والتصرفات محل النزاع دون التقيد بتكييف الخصوم و كذا السهر على حسن سير الخصومة و ضمان احترام القانون من قبل الجميع، وللقاضي في ذلك اتخاذ أي إجراء مفيد في النزاع بإجراء تحقيق سواء تلقائيا أو بطلب من الخصوم، و من هنا يظهر الدور الإيجابي القاضي خاصة على مستوى الجهات القضائية الإدارية ليتم

اللجوء إلى وسائل التحقيق المتمثلة في الخبرة، المعاينة والانتقال إلى الأمكنة، شهادة الشهود مضاهاة الخطوط إما شفاهة أو كتابة وفي أي مرحلة تكون عليها الدعوى.

وبعد استكمال إجراءات التحقيق و اكتفاء الأطراف تجداول القضية وتتعقد جلسة المحاكمة وتتم المرافعات التي تختلف حسب الجهة القضائية، وفي إطار الدور الإيجابي للقاضي الإداري و موازنته بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وتخفيف عبء الإثبات على خصم الإدارة يمكن للقاضي المقرر أن يطلب من الإدارة تقديم المستندات والوثائق الموجودة على مستواها وذلك من أجل الإطلاع على تفاصيل النزاع والوصول إلى الحقيقة، و بخاصة طلب الملف القاعدي الذي بني عليه الترقيم العقاري من المحافظة العقارية المحفوظ على مستواها، وبقل باب المرافعة وتتم المداولة في السرية المطلوبة وتنتهي بالنطق بالحكم الذي يجب أن يكون في جلسة علنية و تلاوة منطوقه من طرف الرئيس، ليتم بعد ذلك تحريره باحترام البيانات والشكليات المنصوص عليها قانونا ويبلغ للخصم.

خاتمة

خاتمة.

من خلال دراسة موضوع منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري الذي يعتبر من أهم وأدق مواضيع القانون الإداري لتعلقه بتطهير الملكية العقارية بمناسبة التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، تم التوصل إلى جملة الاستنتاجات أهمها:

1- إن التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد على عملية المسح العام للأراضي في جانبه التقني وعلى الترقيم العقاري في السجل العقاري في جانبه القانوني يمثل هدف استراتيجي تبنته الدولة الجزائرية من أجل التطهير شامل للملكية العقارية عبر كامل التراب الوطني.

2- إن كبر العملية وتعقدها جعل الدولة تولي لها اهتماما خاصا من خلال رصد إمكانات هامة سواء مالية (إضافة إلى الإعتمادات المرصودة للعملية استقادت الجزائر من تمويل في شكل قرض من البنك الدولي للإنشاء والتعمير قدره 33 مليون دولار بموجب اتفاقية قرض رقم 3488 بتاريخ 05 أوت 1992) أو بشرية حيث تم تكوين إطارات في معاهد متخصصة، معهد الاقتصاد بالقلية (بالنسبة لإطارات المحافظة العقارية)...

3- إن الظروف الاقتصادية والاجتماعية والأمنية التي مرت بها البلاد لاسيما (التحول إلى اقتصاد السوق وما صاحبه من تعديل للنصوص القانونية - العشرية السوداء وما خلفته من هجرة للأراضي) أدت إلى تراجع الاهتمام بالعملية ومرافقتها بالشكل المطلوب من خلال عدم تحيين النصوص القانونية الخاصة بها وجعلها مواكبة للأوضاع الجديدة و تراجع عمليات تأطير الجانب البشري وتكوينه إضافة إلى قلة الوسائل والموارد المالية وكذا هجرة الملاك و الحائزين من أراضيهم.

4- إن تراجع الاهتمام بالعملية أدى إلى ظهور عدة مشاكل وصعوبات أعاققت تقدم العملية بالشكل المطلوب والمسطر له من جهة و أثرت على جودة ومدة إنجازها من جهة أخرى، الأمر الذي جعلها في بعض الأحيان تقف عائقا في استثمار الملكية العقارية والتصرف فيها بدلا من تطهيرها.

5- إن تسجيل الأملاك في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أو ما كان يعرف بحساب المجهول يعتبر من أهم المشاكل التي أفرزها وغذاها الواقع الجديد للعملية، فبعد أن كان الأمر يتعلق بحالات خاصة فرضتها الظروف التاريخية (أملاك شاغرة) أصبح اللجوء إلى ذلك متعلق بهجرة الملاك و الحائزين من أراضيهم و بتعسف إدارة مسح الأراضي وعدم جديتها في القيام بالعملية، وهو الأمر الذي أقرته المديرية العامة للأملاك الوطنية بعد بلوغ حالات التسجيل فيه ثلث (3/1) العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة و هو عدد معتبر جدا وغير مقبول.

6- إن تدخلات المديرية العامة للأملاك الوطنية لحل تلك المشاكل تميز بغياب رؤية واضحة فكانت تأتي متأخرة في بعض الحالات ومشخصة لحالات خاصة من جهة ومتناقضة من جهة أخرى الأمر الذي أطال عمر تلك المشاكل وخلق تناقضات في الإجراءات بين مرحلة و أخرى وحتى من وضعية لأخرى في ذات المرحلة، إضافة إلى عدم متابعتها لسير العملية بالصرامة اللازمة.

7- إن جملة التناقضات التي صاحبت عمليات التسوية المتمثلة في تغيير اسم الحساب وكذا إجراءات التسوية و المبررات غير الواقعية لهذا التغيير الذي حدث في وقت وجيز، وبلغ الأمر حتى إلى طريقة التعامل مع السندات المدعمة لطلبات التسوية فمثلا السندات الرسمية المشهورة بعد دخول الأمر رقم 74-75 حيز التطبيق لم تكن تخضع للتحقيق الذي تجرته أملاك الدولة في إطار حساب المجهول وأصبحت تخضع لذلك في الحساب الجديد، كما أن السندات الرسمية غير المشهورة التي اعترف لها القانون بالحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية وبالتالي ينتج عن تقديمها ترقيم العقارات ترقيمًا نهائيا كما كان معمولا به في إطار حساب المجهول ويطبق حاليا على حالات الترقيم عند تأسيس السجل العقاري بمناسبة إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، أصبح تقديمها في إطار حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الأراضي ينتج عنه ترقيم العقارات ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين كغيرها من السندات الأخرى التي ليس لها حجية الإثبات، كما أن الإجراء الذي جاءت به المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المستحدثة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 الذي يقضي بترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول ترقيمًا نهائيًا لفائدة الدولة مع إمكانية تسويتها إداريا يعد مخالفة صريحة للقانون لاسيما نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المعدل

والمتمم الذي جاء صريحا في إقرار مبدأ عدم إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

8- إن جملة المشاكل السابقة مضافا لها نقص الأعوان على مستوى إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي خاصة المؤهلين منهم بعد إحالة عدد كبير على التقاعد المسبق، جعل بعض المسؤولين المحليين (مدراء الحفظ العقاري، مدراء مسح الأراضي ومحافظين عقاريين) والأعوان التابعين لهم يمارسون البيروقراطية في معالجة الملفات، من خلال عدم احترام الإجراءات والآجال ناهيك عن عدم التنسيق بين الهيئات المكلفة بالعملية وإعطاء تفسيرات خاطئة و متناقضة للنصوص التشريعية والتنظيمية.

9- إن تعديل تاريخ سريان الترقيم العقاري المؤقت في السجل العقاري الذي جاءت به المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 المعدلة للمادة 11 من الأمر رقم 74-75 بجعله يبدأ من تاريخ إيداع الطلب من طرف الأشخاص المسجلين في وثائق المسح يعد أمرا إيجابيا من حيث أنه يمنح فرصة أكبر للمتضررين من هذا النوع من الترقيم لتقديم اعتراضاتهم وبالتالي حماية حقوقهم، لأن ما كان عليه الأمر قبل هذا التعديل - سريان الترقيم من تاريخ إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية - جعل الكثير المتضررين يواجهون بانقضاء الأجل وتحول الترقيم إلى نهائي وبالتالي لا يبقى لهم سوى الطعن القضائي وهو الأمر الذي ساهم في إزدياد عدد القضايا المرفوعة في هذا الإطار.

10- إن مرور عملية تطهير الملكية العقارية بالنسبة للعقارات التي يفتر حائزوها لسندات ملكية مشهورة بمرحلة الترقيم العقاري المؤقت (04 أشهر - سنتين) وتسليم المستفيدين من ذلك شهادة ترقيم عقاري مؤقت يعد إجراء ضروري لتدعيم الحياة الفعلية للعقار وجعلها تستند على سند حيازي مشهر يمكن من حماية هذا الحق والدفاع عنه إلى حين الفصل في حق الملكية من جهة ويسمح للمتضررين منه من تقديم اعتراضاتهم خلال تلك المدة من جهة أخرى.

11- إن تقسيم الترقيم العقاري المؤقت إلى نوعين، ترقيم لمدة أربعة أشهر يستفيد منه الأشخاص الذين يثبتون ممارسة الحياة القانونية التي تمكنهم من اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب ويكون ذلك في الحالات التي تتوفر فيها سندات رسمية (شهادة حياة - أحكام وقرارات قضائية) أو سندات عرفية ثابتة أو غير ثابتة التاريخ أو حتى بدون سند بشرط أن تفوق مدة الحياة

المثبتة الخمسة عشر (15) سنة في الحالات العادية و ثلاثا وثلاثين (33) سنة في حال الحقوق الميراثية وترقيم عقاري لمدة سنتين يستفيد منه الأشخاص الذين يمارسون حيازة قانونية لم تبلغ مدتها مدة التقادم المكسب ويكون ذلك في الحالات التي تتوفر فيها سندات رسمية (شهادة حيازة - أحكام وقرارات قضائية) أو سندات عرفية ثابتة أو غير ثابتة التاريخ أو حتى بدون سند بشرط أن تقل مدة الحيازة المثبتة عن خمسة عشر (15) سنة في الحالات العادية وعن ثلاثا وثلاثين (33) سنة في حال الحقوق الميراثية تعتبر أحكام خاصة لا تطبق إلا بمناسبة عمليات مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

12- إن ممارسة حق الاعتراض على الترقيم العقاري المؤقت يمنح للمحافظ العقاري - وفي حال قبوله- سلطة التسوية الإدارية وفق الشروط و الإجراءات والأجال المحددة قانونا و التي تنتهي في حال التوصل إلى اتفاق بين الأطراف بتحرير محضر عن المصالحة يكون له قوة الإلزام الخاص و ينهي النزاع على هذا المستوى، أو تحرير محضر بعدم المصالحة في حال الفشل في الوصول إلى اتفاق بين الأطراف، ليكون بذلك لمقدم الاعتراض مهلة ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، وهنا يحافظ الترقيم العقاري على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، غير أن الواقع أثبت وجود عديد الحالات التي لا تحترم فيها الإجراءات ولا يتم التقيد بالأجال مضافا لها طول مدة الفصل في النزاعات أمام الجهات القضائية وهو الأمر الذي يؤدي إلى طول مدة الفصل في حق الملكية العقارية وبالتالي تأخر عملية تطهيرها.

13- إن دخول المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت التي يكون أحد أطرافها من الأشخاص الخاضعين للقانون العام في ولاية القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي لا مبرر له، على اعتبار أن هذه المنازعات لا تتميز عن تلك المعروضة على القضاء العادي وأن القاضي الإداري يطبق القانون المدني في إثبات الحيازة والمفاضلة بين إدعاءات الأطراف، ضف إلى ذلك أن فرضية وجود مثل هذه النزاعات ينفيها المنطق القانوني والواقع العملي على اعتبار أن الأشخاص المعنوية العامة ممثلة في الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية تعتبر دوما في مركز المالك إما بموجب القانون أو بموجب سند رسمي، وبالتالي يتم ترقيم العقارات التي تملكها ترقيفا نهائيا مباشرة، مع إمكانية الطعن في هذا الترقيم أمام القضاء الإداري.

من خلال النتائج السابقة نورد الاقتراحات الآتية:

1- وجوب فتح ورشات وطنية - بشكل مستعجل- لتعديل القوانين المتعلقة بعملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وتحسينها بشكل يؤدي إلى تحقيقها للأهداف التي سطرت وهو الأمر الذي تعود نتائجه الإيجابية على كل المستويات الاجتماعية والاقتصادية، ولعل التعديل الذي جاءت به المادة 39 من القانون رقم 20-07 المؤرخ في 04 جوان 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 التي أدرجت المادة 03 مكرر في الأمر رقم 74-75 المتعلقة بدمج إدارتي محافظة العقارية ومسح الأراضي يعد نقطة انطلاق لذلك.

2- الإسراع في عملية رقمنة و عصرنه إدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي وتعميمها على كامل التراب الوطني الأمر الذي سيسهل إعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري و يسرع في عملية تطهير الملكية العقارية ويقضي على المظاهر السلبية من أخطاء بيروقراطية ويفتح آفاقا جديدة لسير نشاط هذه الإدارات وعلاقتها بالمرتفقين معها.

3 - تحسين ظروف العمل داخل إدارتي المحافظة العقارية ومسح الأراضي بالشكل الذي يمنح الاستقرار داخلها ويحد من الاستقالات المتتالية للإطارات، وتصنيف منصب المحافظ العقاري كمنصب عالي وتحسين أجره والعلاوات الخاصة به مع توفير الحماية القانونية اللازمة اتجاه المواطنين وحتى المسؤولين.

4- توفير الوسائل المادية والبشرية اللازمة للإدارات المعنية بالعملية من خلال إعادة بعث التكوين المتخصص على مستوى معاهد ومدارس متخصصة و التركيز على التكوين النوعي في التوظيف والرسكلة بعد التوظيف، وتوفير الإعتمادات اللازمة لسير العملية ولما لا تكون في شكل صناديق يساهم فيها حتى المستفيد من عملية المسح.

5- فرض التطبيق الصارم للقانون والمتابعة الخاصة لتأدية المهام وتفعيل سياسة العقاب خاصة ما تعلق بالعملية الميدانية لعمليات مسح الأراضي وملاً الاستثمارات الخاصة بالعملية والتشديد على حضور كل أعضاء الفرق المسحية والتدقيق في إنجاز المهام الموكلة لهم، نظرا لأهمية ذلك في عمليات التقييم العقاري التي يقوم بها المحافظ العقاري وحماية حق الملكية العقارية.

6- المتابعة الخاصة لعمليات تطهير الملكية العقارية التي تتم في الأطر قانونية أخرى المساعدة لعملية المسح وبخاصة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والذي لم يحقق النتائج المرجوة و لم يطبق على كامل التراب الوطني، وكذلك شهادة الحيابة المؤسسة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري التي عرفت تعطيلا كبيرا.

7- تفعيل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالمسؤولية والعقاب وخاصة التأديب الإداري على كل المسؤولين والأعوان المتقاعسين و متابعة كل الحالات التي حررت بشأنها تقارير سلبية من خلال إرسال لجان تفتيش الدورية.

8- إلحاق منازعات الترقيم العقاري المؤقت التي يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام باختصاص القضاء العادي وجعلها من استثناءات تطبيق المعيار العضوي الذي يسند بموجبه الاختصاص للقضاء الإداري.

9- فرض غرامات قضائية مدنية على المستفيدين من الترقيم العقاري بأخطائهم وبسوء نية منهم إضافة إلى التعويض الذي يدفعونه للأطراف المتضررة وذلك للحد من المنازعات التي تنشأ في هذا الإطار.

10 - وضع برنامج متكامل لإشراك المواطنين في عملية مسح الأراضي تساهم فيه البلديات والمجتمع المدني.

11- إبرام اتفاقيات مع مكاتب المهندسين الخبراء العقاريين للمساهمة في تسريع وتيرة أشغال عملية المسح وتحسين جودة إنجازها.

الملاحق

الملاحق.

رقم الملحق	موضوع الملحق
ملحق رقم 01	محضر إستلام وثائق مسح الأراضي العام.
ملحق رقم 02	طلب نشر محضر استلام وثائق مسح الأراضي العام.
ملحق رقم 03	بطاقة تحقيق عقاري (T7)
ملحق رقم 04	بطاقة العقارية (T10)
ملحق رقم 05	وثيقة القياس (CC2)
ملحق رقم 06	محضر عدم جدوى
ملحق رقم 07	محضر المصالحة
ملحق رقم 08	محضر عدم المصالحة
ملحق رقم 09	نموذج شهادة ترقيم عقاري مؤقت
ملحق رقم 10	سلسلة اشهار عيني رقم 6 (PR6)
ملحق رقم 11	سلسلة اشهار عيني رقم 6 مكرر (PR6bis)
ملحق رقم 12	سلسلة اشهار عيني رقم 07 (PR7)
ملحق رقم 13	سلسلة اشهار عيني رقم 11 (PR11)
ملحق رقم 14	مصفوفة المسح (M4)
ملحق رقم 15	طلب مستخرج مسح الأراضي (CC4)

ملحق رقم 16	مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد (CC4bis)
ملحق رقم 17	بطاقة عقارية

ملحق رقم 01: محضر استلام وثائق مسحا لأراضي العام.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

وزارة المالية

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONALالمديرية العامة
للأراضي الوطنيةDIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE
CONSERVATION FONCIERE DEمديرية الحفظ العقاري
لولاية
المحافظة العقارية لـ

..... في :

رقم : / برج /

محضر استلام وثائق مسح الأراضي العام(إيداع⁽¹⁾ رقم⁽²⁾ ببلديةالمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25المنطبق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم

يصرح المحافظ العقاري المعني أسفله ، و تنفيذاً للمادتين 8 و 9 من المرسوم المذكور أعلاه ، أنه استلم بتاريخ اليوم وثائق مسح الأراضي العام الخاصة بالإيداع⁽¹⁾ رقم⁽²⁾ الخاص بالأقسام رقم : ، الكاتبة ببلدية بالمكان المسمى⁽³⁾ يعتبر هذا الاستلام نقطة انطلاق الاجراء الأول لاشهار الحقوق العينية في السجل العقاري ، و عليه فالمعتوب من جميع المالكين أو الحائزين لحقوق عقارية بالأقسام المذكورة أعلاه ، أن يتقربوا من المحافظة العقارية لـ لتكتم مقرها بـ ، لتسوية حقوقهم العقارية ، حيث يمكنهم الإطلاع على وثائق مسح الأراضي أو تقديم احتجاجاتهم (معارضة مؤسسة) خلال الفترة المحددة في المادتين 13 و 14 من المرسوم المذكور أعلاه ، طبقاً للمادة 15 منه .

حرر بـ في :

المحافظ العقاري

(1) جزى أو كلى

(2) ريفي أو حضري

(3) مكان مسمى أو أمكن مسماة

{تاريخ هذا المحضر هام جداً ، ابتداءً منه تعدد فترة الترقيم المؤقت والتهامى والإحتراسات و مجال تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء تسقال مسح الأراضي}

ملحق رقم 02: طلب نشر محضر استلام وثائق مسح الأراضي العام.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

وزارة المالية

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

المديرية العامة
للأموال الوطنية

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE

مديرية الحفظ العقاري

لولاية

مستعدة عمليات الإتهار العقاري

..... في :

رقم : /ج.ع.أ

إلى السيد (1)

.....
.....

الموضوع : نشر محضر استلام وثائق مسح الأراضي العام .
المرفقات : محضر استلام .

على إثر استلام المحافظ العقاري لـ الوثائق الخاصة بعملية مسح الأراضي
(المنطقة (2) - بلدية) ، استلام (3) رقم للأقسام رقم : ،
..... ، المبين موقعها في المحضر المرفق .

بشرفنا أن نلتبس منكم نشر و لصق المحضر المرفق بهذا الإرسال بلوحات الإعلانات الخاصة
بمصالحكم و هذا تطبيقا للتدابير المنصوص عليها في المادتين 8 و 9 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في
1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم .

تقبلوا منا سيدي فائق الاحترام .

مدير الحفظ العقاري

(1) بعدما يحزر المحافظ العقاري محضر استلام وثائق مسح الأراضي العام يرسل نسخة إلى مدير الحفظ العقاري ليقوم هذا الأخير بإرساله لينشر بتعليقه على لوحات الإعلانات لمديريات أملاك الدولة ، مديريات الحفظ العقاري وكل محافظاتنا العقارية على مستوى كل ولايات الوطن وكذا مديرية مسح الأراضي ، الدوائر ، البلديات لولاية مواقع المحافظة العقارية ، المسدراء الانتخابيين ، منسق الموثقين ، المحضرين القضائيين ، المحكمة ، المجلس ... في الولاية .

(2) الترقية أو الحضرية

(3) جزئي أو كلي

ملحق رقم 03: بطاقة التحقيق العقاري (T7).

صفحة 2

2- MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

11. FILIATION (التتبع)

الإبادة	التربية
Acquisition	Heritage
Succession	Don
Interdiction	Prise de possession
Expropriation	Prise de possession sans titre
	Prise de possession négative
	Autre

12. LA PROPRIÉTÉ EST TITRÉE AU NOMBRE POSSESSOR ACTUEL (ن) (تعدد القيد)

التاريخ	العدد (N)	الاسم (Nom, Prénoms, Adresse des propriétaires)	العدد (N) في السجل العقاري (N° de l'acte de transcription)
Date	N°	Noms, Prénoms, Adresse des propriétaires	N° de l'acte de transcription

13. LA PROPRIÉTÉ EST TITRÉE AU NOMBRE POSSESSOR ACTUEL (ن) (تعدد القيد)

14. OBSERVATIONS

15. LE DÉTAIL DE LA PROPRIÉTÉ

العدد (N)	الاسم (Nom, Prénoms, Adresse des propriétaires)	العدد (N) في السجل العقاري (N° de l'acte de transcription)
N°	Noms, Prénoms, Adresse des propriétaires	N° de l'acte de transcription

صفحة 3

3- DROITS ET CHARGES QUI GREUVENT LA PROPRIÉTÉ

رهن العقار	أصل الملكية
Hypothèque	Propriété
Prise de possession	Prise de possession
Prise de possession sans titre	Prise de possession sans titre
Prise de possession négative	Prise de possession négative
Autre	Autre

16. INDICATAIRES

العدد (N)	الاسم (Nom, Prénoms, Adresse des propriétaires)	العدد (N) في السجل العقاري (N° de l'acte de transcription)
N°	Noms, Prénoms, Adresse des propriétaires	N° de l'acte de transcription

صفحة 4

4. INDICATAIRES (ن) (تعدد القيد)

العدد (N)	الاسم (Nom, Prénoms, Adresse des propriétaires)	العدد (N) في السجل العقاري (N° de l'acte de transcription)
N°	Noms, Prénoms, Adresse des propriétaires	N° de l'acte de transcription

5. OBSERVATIONS

6. LE DÉTAIL DE LA PROPRIÉTÉ

العدد (N)	الاسم (Nom, Prénoms, Adresse des propriétaires)	العدد (N) في السجل العقاري (N° de l'acte de transcription)
N°	Noms, Prénoms, Adresse des propriétaires	N° de l'acte de transcription

صفحة 1

ETABLISSEMENT DU CABARET GENERAL

بطاقة التحقيق العقاري

FICHE D'ENQUÊTE FONCIÈRE

رقم القيد: []

نوع القيد: مملوك مستأجر

1. NATURE JURIDIQUE ET ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ

2. NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET ÉTAT DES CHARGES DE LA PROPRIÉTÉ

حقوق الملكية	حقوق الملكية
Propriété	Propriété
Prise de possession	Prise de possession
Prise de possession sans titre	Prise de possession sans titre
Prise de possession négative	Prise de possession négative
Autre	Autre

3. OBSERVATIONS

4. LE DÉTAIL DE LA PROPRIÉTÉ

العدد (N)	الاسم (Nom, Prénoms, Adresse des propriétaires)	العدد (N) في السجل العقاري (N° de l'acte de transcription)
N°	Noms, Prénoms, Adresse des propriétaires	N° de l'acte de transcription

ملحق رقم 04: البطاقة العقارية (T10)

T10 الصفحة الأمامية

ولاية
WILAYA

وزارة المالية
الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

MINISTRE DES FINANCES
AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

**البطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE**

للحظية الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

للحظية الريفية (1)
Zone Rurale (1)

I- REFERENCES CADASTRALES : مراجع مسح الأراضي

بلدية COMMUNE : قسم SECTION :

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

المزون أو المكان المأموم
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT :

II- CONTENANCES (2) : المساحة (2)

جزء ملكية ILOT : Ha A Ca م

قطعة LOT : Ha A Ca م

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

IV- PROPRIETE (1) : الملكية (1)

NATURE JURIDIQUE : الطبيعة القانونية

شخصية MEKKA / عام / Privée / Publique

شخصية EFAR / على الشيوخ / فردي / Individuelle / En Indivision

ولاية WILAYA / بدون سند / سند / Titrée / Non Titrée

بلدية COMMUNE / غير محتلح عليها / محتلح عليها / Contestée / Non Contestée

ORIGINE de PROPRIETE : أصل الملكية

إجراء عقاري Procédure foncière

سجلتوس كندسوات Sénatus consulto: N° de groupe

رقم المجموعة Nature: ARCH

رقم جزئي Partielle N°

رقم المجموعة Ensemble N°

رقم السند N° de titre

تاريخ البلدية تاريخ للملكية COMMUNAL

تاريخ للملاك الوطنية DOMANIAL

عام PUBLIC

ملك MELK

اسم المستفيد Nom du Bénéficiaire

MODALITE D'APPROPRIATION : كيفية التملك

تمتع الإستقلال MODE D'UTILISATION

V- DROITS ET CHARGES : حقوق و أعباء

طبيعية Nature

لصالح au profit de

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

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

اللقب (أو اسم الشركة) Nom (ou raison sociale) الإسم Prénom

ولدت (أو است) في Né (e) ou constitué le مهنة Profession

ابن (ة) Fils (de) و و

العنوان المعتاد Adresse habituelle ...

VII- TITRE DETENU (5) : التمسك بالتقار (5)

الطبيعة Nature (4) الموضوع objet (5) إسم الناشر nom du rédacteur

حرر في Rédigé le نشر في publié le ع.ع. CF de مجلد vol جزء case

مدا أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية

1- Regarder les mentions légales.
2- Constatons en cas de...
3- Préciser la nature juridique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain...
4- En cas d'acquisition de copropriété, en cas de la désignation et indiquer l'usage...
5- Préciser l'objet de la propriété ou possession, nature juridique, nature...
6- Préciser l'objet de la propriété ou possession, nature juridique, nature...
7- Préciser l'objet de la propriété ou possession, nature juridique, nature...

ملحق رقم 05: وثيقة القياس (CC2).

CC 2

Commune:

Section:.....

Serie Cadastre Model CC2

N° d'ordre du document d'arpentage	
tableau D'assemblage	a'modifier (1) sans changer (1)

DOCUMENT D'ARPENTAGE

N
↑

Situation Ancienne				Situation Nouvelle				
N° d'Ilot	Superficie			N° d'Ilot	Superficie			Nom Prenom Signature
	Ha	Are	Ca		Ha	Are	Ca	

Echelle:.....

Certification

Extrait du plan minute établi par:
le bureau conservation cadastrale
N°d'ordre du registre du conservation
des droit.....
Cachet du service d'origine

(Art 19 du décret n°76 62 du 25 mars 1976)
le présent document d'arpentage certifie par les propriétaire soussignés (3)
- d'après les indicatins qu'ils ont fournis au bureau (1)
- En conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain (1)
d'après d'un plan d'arpentageou de bourmage
- Dont copie ci - joint dressé par Mr: (2)
A le.....

Document d'arpentage dressé
par Mr:.....
.....
A:.....
Date:.....
SIGNATURE:

(1) Rayer les mention inutiles
(2) Qualité de la personne agréé (Geometre expert foncier,Ingenieur,Geometre technicien,secritair gréffier)
(3) préciser les noms et qualité du signature s'il est différent du propriétaire (mandataire secritairegréffier,représentantqualité de l'autonité exproriante,etc)

ملحق رقم 06: محضر عدم جدوى.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

<p>باتنة في :</p> <p>من السيد /المحافظ العقاري لولاية باتنة إلى السيد /</p>	<p>المديرية العامة للأماكن الوطنية المفتشية الجهوية لأماكن الدولة والحفظ العقاري بجاية مديرية الحفظ العقاري لولاية باتنة المحافظة العقارية باتنة قسم ترقيم العقارات المسووحة</p>
---	--

الرقم : 2018/

الموضوع : محضر عدم الجدوى .

المرجع : المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15/04/2014 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية .

تنفيذا للمادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 .

بناء على معارضة السيدة/ المودعة لدينا بتاريخ 10/11/2015 تحت رقم 2598 والمسجلة تحت رقم 152 بتاريخ في سجل المعارضات على العقار الواقع ببلدية قسم مجموعة ملكية وبناء على الاستدعائين التاليين :

- الأول بتاريخ 01/01/2016 تحت رقم 29 لجلسة يوم 26/01/2016 .
- الثاني بتاريخ 13/03/2016 تحت رقم 335 لجلسة يوم 20/03/2016 .

ونظرا لعدم حضور الطرف المعارض أو من يقوم مقامه في كلتا الجلستين . وعليه وبناء على المذكرة المذكورة بالمرجع أعلاه والتي تنص على ضرورة تحرير محضر عدم الجدوى في حالة غياب المعارض خلال جلستين ، وبالتالي فإن المعارضة المقدمة من قبل المعارض غير مجددة ولا توقف إجراءات الترقيم النهائي . وعليه تقرر تحرير هذا المحضر .

ملحق رقم 07: محضر المصالحة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باتنة في :

المديرية العامة للأموال الوطنية
المفتشية الجهوية لأموال الدولة
والحفظ العقاري بجاية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية باتنة
المحافظة العقارية باتنة
الرقم / 2018

محضر صلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل
والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،

وتسوية للمعارضة المودعة بالمحافظة العقارية باتنة من طرف السيد :

.....السكان ب..... الوارثة اليينا

بتاريخ والمدونة في سجل المعارضات الخاصة ببلدية

بتاريخ تحت رقم.....

وللتذكير ، فقد أنصبت المعارضة على مجموعة ملكية رقم من القسم رقم من

مخطط المسح العام لبلدية باتنة - مسح حضري - المرقمة ترقيما مؤقتا وحسب وثائق المسح

المودعة باسم

وبحسبه ، فقد تضمن هذا الاعتراض ما يلي :

حيث أن عملية المسح الميداني نتج عنها ترقيم كامل العقار باسم

حين انه وبعد التحقيق تبين أن هذا العقار باسم السيد

..... تصرفوا في هذا العقار بالبيع للمعارض بموجب

.....

بعد هذا العرض، و بالحضور الشخصي لكل من الأطراف المعنية أو من يقوم مقامهم و

بتاريخ اليوم الموافق ل..... وبمقر المحافظة العقارية قسم ترقيم العقار المسوحة

وبحضورنا نحن المحافظ العقاري و بعد المناقشة الشفوية والرد الأخذ بخصوص محاولات

الصلح بين اطراف النزاع.

كللت المساعي بصلح ودي صريح التزم به الأطراف بدون تحفظ ولا استثناء تضمن ما يلي:

- يعاد ترقيم العقار باسم السيد:

انتهى مضمون محضر الصلح الذي تضمن اتفاق الطرفين والذي يتسم بقوة

الإلزام الخاص طبقا لنص المادة 15 من المرسوم المذكور أعلاه، على أن ترسل نسخة لمصالح

المسح للعمل به

ملحق رقم 08: محضر عدم المصالحة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية أم البواقي
المحافظة العقارية لـ

- تأسيس السجل العقاري -
- محضر صلح - عدم الصلح - رقم :

... تنفيذا للمادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 .

... بناءً على المعارضة المؤرخة في المسجلة بسجل المعارضات تحت رقم
المقدمة من طرف السيد (ة) ابن (ة)
المولود (ة) في لساكن (ة) بـ حول حق ملكية العقار
قسم مجموعة الملكية رقم المساحة
المحتوى المادي المسجل في وثائق المسح
باسم السيد (ة) ابن (ة)
المولود (ة) في لساكن (ة) بـ

... أشهد أنا المحافظ العقاري بـ بمعاينة عملية الصلح - عدم الصلح المعلن
بين الأطراف المذكورة أعلاه للأسباب التالية :

- إتفاق الأطراف .
- عدم إتفاق الأطراف .
- عدم إستجابة الطرف المعارض لثلاثة إستدعاءات متكررة .
- عدم إستجابة الطرف المعارض من جهة لثلاثة إستدعاءات متكررة .

... و بناءً على ما ذكر أعلاه ، فإن للطرف المدعى (المعارض) السيد (ة) مهلة ستة (06) أشهر يجري سريانها ابتداءً من تاريخ تبليغ هذا المحضر لتقديم عريضة إفتتاح دعوى قضائية بغية إنبهارها بالمحافظة العقارية ، و في الحالة المعاكسة تعتبر المعارضة ملغية و يترتب ضمناً عليها إلغاء هذا المحضر ، و تتم عملية ترقيم العقار بناءً على ما ورد في وثائق المسح .

تاريخ الإستدعاء الأول : في :

تاريخ الإستدعاء الثاني : في :

تاريخ الإستدعاء الثالث : في :

امضاء الأطراف

- الطرف المعارض -
- الطرف المعارض ضده -

ملحق رقم 09: نموذج شهادة تقييم عقاري مؤقت.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :
المحافظة العقارية لـ:

شهادة تقييم عقاري مؤقت⁽¹⁾

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري؛
- و بمقتضى الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، لا سيما المادة 2-353 منه؛
- و بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا سيما المادتين 13 و 14 منه؛
- و بناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية : قسم رقم المؤرخ في؛
- و بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري لـ:

أن مجموعة الملكية رقم، القسم رقم، بلدية، (الحصة رقم)،
سعة المسح، مرقمة ترقيماً مؤقتاً لعدة ابتداء من تاريخ استلام
وثائق المسح، حجم تربية (حقوق عقارية مشاعة قدرها)⁽²⁾

باسم السيد (ة) المولود (ة) بـ في
إين (ة): المهنة:؛ الجنسية:
الساكن (ة):

المحافظ العقاري

- (1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
- (2) أُنشطت العبارة هجر الملائمة

إن المطرف المسجل لا يصح هذه الشهادة مطابقة لما هو مندر ضمن البطاقة العقارية، عند تاريخ إعدادها و تسليمها للمطفي

ملحق رقم 10: سلسلة إشهار عيني رقم 6 (PR6)

سلسلة إشهار رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الماليةالمديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية:

إجراء إشهار عقاري

رسم	في	إيداع
	مجلد	حجم
	رقم	رقم

قسم :	بلدية :	مراجع مسح الأراضي (في حلة عقار مسح)	إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ
حصة رقم :	مجموعة ملكية رقم :		

ملحق رقم 11: سلسلة إشهار عيني رقم 6 مكرر (PR6 bis)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة إ 6 مكرر

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

إجراء إشهار عقاري

رسم	في : مجلد : رقم :	إيداع حجم : رقم :	
قسم :	بلدية :	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار معسوح)	إطار مخصص للمحفظ العقاري ل.....
حصّة رقم :	مجموعة ملكية رقم :	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار معسوح)	
قسم :	بلدية :	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار معسوح)	
حصّة رقم :	مجموعة ملكية رقم :	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار معسوح)	
- ... / ... -			

ملحق رقم 12: سلسلة إظهار عيني رقم 7 (PR7)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للملك الوظيفية
مديرية المظن العقاري
ولاية:

الجهة التصوي:

المحافظة المقرية:

إيداع: رقم:

رقم:

تاريخ:

مبلغ الدين:

الرقم:

أيد رهن:

نو أثر إلى (1):

معفى من التجديد لمدة 10 - 30 سنة أو إلى غاية (1):

طبقاً لعدد: رقم: المورخ في:

الموطن بس:

يعتقني:

مبلغ الدين:

لغاسنة: (الدائن)

ضد: (المالك العتني و/أو التكتل):

(1) يشطب على العبارة غير المفردة

	<p>هــسـي (القطر المتقار)</p>
	<p>ملاك لـ</p>
	<p>لضمان</p>
	<p>إيضاحات طبقاً لأحكام خاصة - قوانين -</p>
	<p>إن الممضي أسفله يشهد أن نسخين من هذا الجدول، المعد في صفحتين مطابقتين، مسودق عليه. و يشهد أيضاً أن حرية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أقيمت وفقاً للتعليم المعمول به. حرر بـ يوم</p>

ملحق رقم 13: سلسلة إشهار عيني رقم 11 (PR11).

الوثيقة المرسلّة من المحافظة العقارية إلى مصلحة المسح كل شهر

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIAUE ET POPULAIRE

DIRECTION DE LA CONSERVATOIN
FONCIERE DE LA WILAYA DE DJELFA
CONSERVATION FONCIERE DE :

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE
ANNEE

Seite pr 11

ACCUSE DE RECEPTION
Des documents transmis au titre de mois

A :

Extraits mod pr 04	Etats descriptive de divisions et plans	Stats modele pr 12 Du changements phyalque et personne morale	Proces-verbaux		Observatios
			Mod pr14	Mod pr 15	

A:.....

LE CHEF DE SERVICE DU CADASTRE

LE CONSERVATEUR FONCIERE

ملحق رقم 14: مصفوفة المسح (M04).

دفتر المساحة
Matrice Cadastrale

ولاية (Wilaya) :

لقب (أو اسم الشرفاء) (Nom ou surnom sociale) :

ولد أو أنشأ في (Né ou constitué le) :

أ (A) :

العنوان أو المقر (Adresse ou siège) :

بلدية (Commune) :

رقم الحساب (Numéro de compte) :

رقم الوطني (Numéro national) :

سوق أو المهنة (Nature ou profession) :

إسم الأب (Prénoms du père) :

إسم الجد (Prénoms du grand père) :

المسجل (Matricule)				القسم (Sec)	الطبيعة (Nat)	في أرض (Per)	في أرض (N)	في أرض (Ex)	المساحة (Contenance)			طبيعة تسجيل الأرض (Nature d'inscriptions de sol)	طبيعة الأرض (Nature du sol)	أشياء مضمونة (Objets supportés)	
المساحة (Contenance)		المساحة (Contenance)							م (M)	أ (A)	س (S)				
مساحة (Arbre)	مساحة (Tire)	مساحة (Arbre)	مساحة (Porte)												
TOTAL															

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع.

أولاً: - قائمة المصادر.

أ - الدساتير.

- 1- التعديل الدستوري الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996 المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر.ج.ج، العدد 76 لسنة 1996.
- 2- التعديل الدستوري الصادر بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002 ج.ر.ج.ج العدد 25 لسنة 2002.
- 3- التعديل الدستوري الصادر بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ج.ر.ج.ج العدد 63 لسنة 2008.
- 4- التعديل الدستوري الصادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 ج.ر.ج.ج العدد 14 لسنة 2016.
- 5- التعديل الدستوري الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المصادق عليه في إستفتاء 01 نوفمبر 2020، ج.ر.ج.ج العدد 82 لسنة 2020.

ب - القوانين العضوية:

- 1- القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله (المعدل والمتمم)، ج ر ج ج العدد 37 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1998.
- 2- القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17 جويلية 2005 المتعلق بالتنظيم القضائي (المعدل والمتمم)، ج ر ج ج رقم 51 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2005.

10- قرار وزير المالية المؤرخ في 25 ماي 2009 المحدد للمبالغ الواجب دفعها للخزينة عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات تؤديها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج. العدد 40، الصادرة بتاريخ 08 جويلية 2009.

11- قرار وزير المالية المؤرخ 12 مارس 2013 المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، ج ر ج ج العدد 47 الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 2013.

و- المذكرات و التعليمات:

1- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 12 فيفري 1995 تحت رقم 00689 المتعلقة بإنعقاد يوم دراسي جمع مسؤولي المحافظات العقارية لجهة الجزائر وممثلي الموثقين لجهة الوسط.

2- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 17 ديسمبر 1995 تحت رقم 3124، المتعلقة بطرق إثبات تاريخ العقود العرفية.

3- التعليم الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998 تحت رقم 16 المتعلقة بالمسح العام للأراضي.

4- التعليم الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 03 ماي 2003 تحت رقم 2421، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة - .

5- التعليم الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 04 سبتمبر 2004 تحت رقم 4618، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة - .

6- التعليم الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 02 ديسمبر 2007 تحت رقم 9108، متعلقة بالمنازعات- تطبيق مبدأ الاختصاص النوعي- وجوب رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بإلغاء الدفاتر العقارية أمام الغرف الجهوية بالمجالس القضائية.

- 7- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 25 فيفري 2008 تحت رقم 1800 المتعلقة بكيفية تسوية حالات المناطق غير قابلة للمسح.
- 8- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 نوفمبر 2008 تحت رقم 10787 المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية.
- 9- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 20 جانفي 2010 تحت رقم 514، المتعلقة باستلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري.
- 10- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 15 أفريل 2010 تحت رقم 03278، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 - التكفل بطلبات الحائزين على شهادة الحيازة - .
- 11- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 19 نوفمبر 2012 تحت رقم 11387، المحددة لنموذج شهادة الترقيم العقاري المؤقت.
- 12- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 16 جانفي 2013 تحت رقم 498، المتعلقة بالترقيم العقاري - اعتراض مصالح أملاك الدولة على الترقيم العقاري المنفذ لفائدة الخواص بعد أجل السنتين.
- 13- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 04 أفريل 2013 تحت رقم 3406، المتعلقة باستلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري.
- 14- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة بتاريخ 26 جوان 2013 تحت رقم 06359، المتعلقة بتطبيق أحكام المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 في إطار إجراءات المسح العام للأراضي.

- 15- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 10 جويلية 2013 تحت رقم 7049، المتعلقة بحساب المجهول - كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السنتين في غياب السند - .
- 16- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 15 جويلية 2014 تحت رقم 7285، المحددة لكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.
- 17- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 25 فيفري 2018 تحت رقم 2316، المتعلقة بكيفية إشهار الدعاوى القضائية طبقا لنص المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.
- 18- مراسلة مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بالمديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 08 ماي 2018 تحت رقم 5108 بمناسبة ردها على إرسال مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي المتعلق بمحضر عدم الصلح - المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976-.
- 19- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 25 فيفري 2019 تحت رقم 02316، تبيين كيفية تطبيق المادة 16 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المتعلقة بمسألة إشهار الدعاوى القضائية آثارها.
- 20- مراسلة المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخ في 23 جانفي 2020 تحت رقم 707، المتعلقة بوجود صعوبات في الاستفادة من التسوية في إطار الإجراء الذي سطرته التعليمات رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " .

ثانيا- المراجع باللغة العربية.

أ- المؤلفات:

- 1- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الرويبة الجزائر، 2009.
- 2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر 2006.
- 3- حسين بن الشيخ أث مليا، دروس في المنازعات الإدارية " وسائل المشروعية"، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2007.
- 4- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 5- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 6- محمد حسن قاسم، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2003.
- 7- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، دار الفكر، القاهرة (مصر)، 1987.
- 8- عبد المنعم الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت -لبنان.
- 9- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الرويبة (الجزائر) 2010.
- 10- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- أسباب اكتساب الملكية العقارية-، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2004.

- 11- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية - دراسة تشريعية وقضائية وفقهية-، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009.
- 12- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع بوزريعة (الجزائر)، 2003.
- 13- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

ب- الأطروحات:

- 1- إلياس جوادي، الإثبات القضائي في المنازعات الإدارية -دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014.
- 2- العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة باتنة 01، 2015-2016.
- 3- إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد بن أحمد وهران 2، 2015-2016.
- 4- كمون حسين، المركز الممتاز للإدارة في المنازعات الإدارية، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.
- 5- لبييض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.
- 6- نادية بونعاس، خصوصية الإجراءات القضائية الإدارية في الجزائر - تونس - مصر أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2014-2015.
- 7- نوال جديلي، السجل العيني - دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2017.
- 8- سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة باتنة 01، 2017-2018.

- 9- سناء شيخ، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012.
- 10- فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة- أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011.
- 11- رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.

ج- المذكرات.

- 1- أحمد برادي، التملك عن طريق التقادم المكسب وأثره بين الشريعة والقانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2008-2009.
- 2- بلباقي وهيبة، الإثبات في المواد الإدارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009-2010.
- 3- ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2006-2007.

د- المقالات:

- 1- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005.
- 2- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد السادس، 2009.
- 3- جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 03، ديسمبر 2009.

4- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثامن لسنة 2008.

هـ - **المجلات والقرارات القضائية:**

• **المجلات القضائية.**

- 1- مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 1992.
- 2- مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 1997.
- 3- مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2004.
- 4- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2005.
- 5- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2006.
- 6- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2006.
- 7- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2007.
- 8- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2011.
- 9- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني لسنة 2011.
- 10- المجلة المحكمة العليا، عدد الأول لسنة 2012.
- 11- مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث لسنة 2003.
- 12- مجلة مجلس الدولة، العدد العاشر لسنة 2012.

• **القرارات القضائية:**

- 1- قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 27 مارس 2000 تحت رقم 184931 (غير منشور).
- 2- قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 12 جوان 2000 تحت رقم 203024 (غير منشور).
- 3- قرار صادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة بتاريخ 25 جويلية 2007 تحت رقم 34825 (غير منشور).

4- قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 12 جويلية 2018 تحت رقم 1124912(غير منشور).

ثالثا - المراجع باللغة الأجنبية.

- 1- **Souad Bendjaballah, droit foncier et stratégies locales les réponses plurielles a la violence des politiques domaniales en Algérie entre 1962 et 1995, thèse doctorat d'état en droit, institut de droit et des sciences administratives, université de Constantine, 1997.**
- 2- **Direction des affaires domaniales et foncières, Instruction générale n : 5322, relative a l'institution du livre foncier, délivre le 15 septembre 1976.**

الفهرس

الفهرس.

الصفحة	الموضوع
	الآية.....
	شكر و عرفان.....
	إهداء.....
	قائمة المختصرات.....
01	مقدمة.....
12	الباب الأول: الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات الترقيم العقاري.....
15	الفصل الأول: تسوية المنازعات المتعلقة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.....
17	المبحث الأول: التسوية في حالة وجود السند الرسمي المشهر.....
18	المطلب الأول: مفهوم السند الرسمي المشهر.....
19	الفرع الأول: أنواع السندات الرسمية.....
19	أولاً- السندات التوثيقية.....
20	ثانياً- السندات الإدارية.....
21	ثالثاً- السندات القضائية.....
22	الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلون لتحريير السندات الرسمية.....
22	أولاً- الموثق.....
23	ثانياً- مديرية أملاك الدولة.....
24	ثالثاً- البلدية.....
25	رابعاً- القضاء.....
25	خامساً- مديرية الحفظ العقاري.....
26	سادساً- المحضر القضائي.....
27	المطلب الثاني: إجراءات التسوية.....
27	الفرع الأول: دراسة الطلب.....

28	أولاً- التحقق من السند.....
30	ثانياً- التحقيق في العقار.....
33	الفرع الثاني: الطرق العملية للتسوية.....
34	أولاً- التكفل بعملية التسوية دون تدخل مصالح مسح الأراضي.....
36	ثانياً- الاستعانة مصلحة مسح الأراضي بالولاية.....
38	ثالثاً- التسوية في حالات تسجيل فوارق في المساحة بين السند المشهر والقياسات الميدانية.....
42	المبحث الثاني: إجراءات التسوية في غياب السند الرسمي المشهر.....
43	المطلب الأول: شروط التسوية.....
43	الفرع الأول: حالة وجود سند رسمي غير مشهر.....
44	أولاً- العقود التوثيقية المحررة قبل تاريخ سريان الأمر رقم 74-75.....
44	ثانياً- الأحكام والقرارات القضائية التي إكتسبت حجية الأمر المقضي فيه.....
45	ثالثاً- العقود المحررة من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق.....
45	الفرع الثاني: في حالة وجود سند عرفي له حجية إتجاه الغير.....
46	الفرع الثالث: في حالة ممارسة الحيازة الفعلية.....
47	أولاً- شهادة حيازة مشهورة بالمحافظة العقارية.....
48	ثانياً- عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل مسح الأراضي العام.....
49	ثالثاً: عقود عرفية لها تاريخ مفترض قبل مسح الأراضي العام.....
50	رابعاً- في حالة الغياب الكامل للسند.....
51	المطلب الثاني: إجراءات التسوية.....
51	الفرع الأول: دراسة الطلب.....
52	أولاً- إخطار المحافظ العقاري.....
52	ثانياً: مراسلة مصالح أملاك الدولة.....

53	.....ثانيا: مراسلة مصالح مسح الأراضي.....
54	.....الفرع الثاني: نتائج التسوية.....
55	.....أولا: الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين.....
56	.....ثانيا- الترقيم العقاري النهائي.....
61	.....الفصل الثاني: تسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت.....
63	.....المبحث الأول: مفهوم الترقيم العقاري المؤقت.....
64	.....المطلب الأول: أنواع الترقيم العقاري المؤقت.....
64	.....الفرع الأول: الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر.....
66	.....أولا: إثبات الحيابة القانونية بموجب سند.....
73	.....ثانيا: إثبات الحيابة القانونية بدون سند.....
75	.....ثالثا: إثبات الحيابة القانونية في الحقوق الميراثية.....
76	.....الفرع الثاني: الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين.....
76	.....أولا- الحيابة بسند غير كاف لإثبات الملكية العقارية.....
79	.....ثانيا- الحيابة بدون سند.....
81	.....المطلب الثاني: آثار الترقيم العقاري المؤقت.....
81	.....الفرع الأول: تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت.....
82	.....أولا- تعريف شهادة الترقيم العقاري المؤقت.....
83	.....ثانيا- خصائص شهادة الترقيم العقاري المؤقت.....
84	.....ثالثا- آثار شهادة الترقيم العقاري المؤقت.....
88	.....الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري.....
89	.....أولا- تعريف الدفتر العقاري.....
91	.....ثانيا- شروط تسليم الدفتر العقاري.....
93	.....المبحث الثاني: إجراءات وآثار تسوية منازعات الترقيم المؤقت.....
94	.....المطلب الأول: إجراءات التسوية.....
94	.....الفرع الأول: تقديم الاعتراضات.....

95	أولاً- تبليغ الاعتراضات بموجب رسالة موصي عليها.....
95	ثانياً- تقييد الاعتراضات في السجل الخاص.....
97	الفرع الثاني: الفصل في الاعتراضات.....
97	أولاً- قبول الاعتراضات.....
98	ثانياً- إجراءات تسوية الاعتراضات.....
100	المطلب الثاني: آثار التسوية.....
100	الفرع الأول: حالة تحرير محضر المصالحة.....
101	أولاً- تحرير محضر المصالحة خلال آجال تقديم الاعتراضات.....
101	ثانياً- تحرير محضر المصالحة خارج آجال تقديم الاعتراضات.....
102	الفرع الثاني: حالة تحرير محضر عدم المصالحة.....
102	أولاً- حالة عدم رفع دعوى قضائية.....
103	ثانياً- حالة رفع دعوى قضائية.....
107	خلاصة الباب الأول.....
110	الباب الثاني: الإجراءات القضائية لتسوية منازعات الترقيم العقاري.....
113	الفصل الأول: القضاء المختص للفصل في منازعات الترقيم العقاري.....
115	المبحث الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري.....
116	المطلب الأول: خصوصية منازعات الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء العادي.....
116	الفرع الأول: من حيث أطراف الدعوى.....
117	الفرع الثاني: من حيث موضوع المنازعة.....
119	الفرع الثالث: من حيث الإختصاص.....
119	أولاً: الإختصاص الإقليمي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت.....
120	ثانياً: الإختصاص النوعي في منازعات الترقيم العقاري المؤقت.....
121	الفرع الرابع: شروط رفع وقبول دعوى الترقيم العقاري المؤقت.....
122	أولاً: الشروط العامة.....
124	ثانياً: الشروط الخاصة.....

128	المطلب الثاني: آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت.....
128	الفرع الأول: آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت قبل صدور الحكم القضائي.....
128	أولاً: بالنسبة للمحافظ العقاري.....
129	ثانياً: بالنسبة للمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت.....
130	الفرع الثاني: آثار الطعن في الترقيم العقاري المؤقت بعد صدور الحكم القضائي.....
131	أولاً: أنواع الأحكام القضائية الفاصلة في دعوى الترقيم العقاري المؤقت.....
132	ثانياً: طريقة تنفيذ الأحكام القضائية الفاصلة في الترقيم العقاري المؤقت.....
136	المبحث الثاني: إختصاص القضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري.....
136	المطلب الأول: خصوصية منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري.....
136	الفرع الأول: من حيث أطراف المنازعة.....
138	الفرع الثاني: من حيث موضوع المنازعة.....
138	أولاً: القرار المتضمن ترقيم عقاري مؤقت.....
138	ثانياً: القرار المتضمن ترقيم عقاري نهائي.....
139	الفرع الثالث: من حيث اختصاص القضاء في المنازعة.....
139	أولاً: الاختصاص النوعي.....
142	ثانياً: التمثيل القانوني.....
144	ثالثاً: الإختصاص الإقليمي.....
145	الفرع الرابع: من حيث شروط قبول رفع الدعوى.....
146	أولاً: الشروط العامة.....
148	ثانياً: الشروط الخاصة.....
151	المطلب الثاني: آثار الطعن في الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري.....
151	الفرع الأول: آثار الطعن في الترقيم العقاري قبل صدور الحكم القضائي النهائي.....
153	الفرع الثاني: آثار الطعن في الترقيم العقاري بعد صدور الحكم القضائي.....
154	أولاً: الحكم القضائي الذي لا يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.....
155	ثانياً- الحكم القضائي الذي يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر.....

157	الفصل الثاني: سلطة القضاء للفصل في منازعات الترقيم العقاري.....
158	المبحث الأول: الدعاوى المرفوعة بمناسبة الطعن في الترقيم العقاري.....
159	المطلب الأول: دعوى إلغاء الترقيم العقاري.....
160	الفرع الأول: دعاوى الإلغاء التي ترفع أمام المحكمة الإدارية.....
160	أولاً- الشروط الشكلية.....
164	ثانياً: الشروط الموضوعية (أسباب الإلغاء).....
171	ثالثاً: الشروط المتعلقة بالعريضة.....
174	الفرع الثاني: دعوى إلغاء الترقيم العقاري المرفوعة أمام القضاء العادي.....
175	المطلب الثاني: دعوى التعويض.....
176	الفرع الأول: دعوى التعويض التي ترفع أمام القضاء الإداري.....
177	أولاً-أساس الالتزام بالتعويض.....
177	ثانياً- الطرف الملزم بالتعويض.....
179	ثالثاً- ميعاد رفع دعوى التعويض.....
180	الفرع الثاني: دعوى التعويض التي ترفع أمام القضاء العادي.....
181	أولاً- أركان المسؤولية في دعوى التعويض.....
182	ثانياً- التعويض.....
183	المبحث الثاني: إجراءات الفصل في منازعات الترقيم العقاري.....
183	المطلب الأول: الإجراءات المتبعة أمام القضاء العادي.....
184	الفرع الأول: الإجراءات السابقة لجلسة الفصل في الدعوى القضائية.....
184	أولاً- قيد عريضة إفتتاح الدعوى القضائية.....
185	ثانياً- التكليف بالحضور للجلسة.....
185	ثالثاً- سير الدعوى و سلطات القاضي فيها.....
191	الفرع الثاني: عقد جلسة المحاكمة.....
191	أولاً- سير جلسة المحاكمة.....
191	ثانياً- المداولة و إصدار الحكم.....

194	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة أمام القضاء الإداري.....
194	الفرع الأول: مراحل سير الدعوى القضائية.....
195	أولاً- مرحلة التحقيق.....
198	ثانياً- عوارض التحقيق.....
199	ثالثاً- جلسة الفصل في الدعوى.....
199	رابعاً- المداولة في القضية.....
200	الفرع الثاني: الحكم الفاصل في الدعوى.....
203	خلاصة الباب الثاني.....
206	خاتمة.....
213	الملاحق.....
238	قائمة المصادر و المراجع.....
255	الفهرس.....

ملخص.

تمثل عملية المسح العام للأراضي هدفا إستراتيجيا تسعى من خلاله الدولة الجزائرية إلى تطهير الملكية العقارية على كامل التراب الوطني بما يوفر الوثائق الرسمية التي تحفظ حق الملكية العقارية وتتيح فرص استثمارها، ونظرا لكبر العملية فإنها لا تخلو من التعقيد الأمر الذي جعلها تتأخر بشكل كبير وينشأ عنها عدد معتبر من المنازعات التي تتميز بطول مدة الفصل فيها وهو ما سبب أضرارا كبيرة للمواطنين وأثقل كاهل الإدارة والقضاء.

وقد وضع المشرع مجموعة من الإجراءات القانونية لتسوية المنازعات التي تنشأ بمناسبة القيد الأول في السجل العقاري وحماية الملكية العقارية، منها ما يتم أمام إدارة الحفظ العقاري بالولاية والمتمثلة في المنازعات التي تتعلق بتسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي و كذا منازعات الترقيم العقاري المؤقت، وإجراءات أخرى تتم أما القضاء المختص (إداري - عادي) والمتمثلة في المنازعات التي تتعلق بالترقيم العقاري المؤقت التي فشلت إدارة الحفظ العقاري في تسويتها و كذا منازعات الترقيم العقاري النهائي.

الكلمات المفتاحية:

الملكية العقارية، المسح العام للأراضي، السجل العقاري، المحافظة العقارية، الدفتر العقاري
منازعات الترقيم العقاري.

Résumé :

Le cadastre général représente un objectif stratégique à travers lequel l'État algérien cherche à épurer la propriété foncière sur l'ensemble du territoire national, en fournissant des documents officiels qui préservent le droit de propriété foncière et offrent des opportunités pour son investissement. Les litiges qui se caractérisent par la longueur du délai de jugement, qui a causé un grand préjudice aux citoyens et alourdi l'administration et la justice.

Le législateur a établi un ensemble de procédures légales pour régler les litiges qui surviennent à l'occasion de la première inscription au registre foncier et de la protection de la propriété foncière, y compris ce qui se fait devant l'administration de la conservation foncière de la wilaya, et qui constitue les litiges liés au règlement des biens immobiliers inscrits au compte des biens immobiliers non réclamés lors des travaux cadastre générale, ainsi que les litiges liés à l'immatriculation temporaire des biens immobiliers et autres procédures qui se déroulent devant le pouvoir judiciaire compétent (administratif - ordinaire) et qui représentent les litiges liées à l'immatriculation foncier temporaire que le service de la conservation foncière n'a pas réussi à régler, ainsi qu'aux litiges l'immatriculation foncier définitive.

Les mots clés:

Propriété foncière, cadastre général, registre foncier, conservation foncier, livret foncier, contentieux liés à l'immatriculation foncier.

Summary:

The general cadastre represents a strategic goal through which the Algerian state seeks to clean real estate ownership through the entire national territory, which provides official documents that preserve the right of real estate ownership and provide opportunities for investment. Given the scale of the operation and its complexity, which make it greatly delayed and lead to a significant number of disputes to arise, that are characterized by the long period of time for its adjudication, which caused great damage to citizens and burdened the administration and justice.

The legislator has developed a set of legal procedures to settle disputes that arose on the occasion of the first enrolment in the real estate register and to protect the Real estate property. Including what is done in front of the real estate preservation administration in the county, which is represented in disputes related to the settlement of real estate registered in the account of unclaimed real estate during the cadastre works, as well as disputes of temporary real estate numbering, and other procedures that take place in front of the competent court (administrative -ordinary) which is represented in disputes related to temporary real estate numbering that the Real estate Conservation administration failed to settle it as well as final real estate numbering disputes.

Key words: Real estate property, General cadastre, Real estate registry, Land registry, Real estate journal, Real estate numbering disputes.