

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة - باتنة 1 - الحاج لخضر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المنازعات المتعلقة بالمسح العام للأراضي في

التشريع الجزائري

(الترقيم المؤقت)

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري

تحية إشراف:

د. بخوش رزيق

من إعداد:

- سمون أحلام

- جبير نجاة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة العلمية	الصفة
نور الدين حمشة	أستاذ محاضر - أ-	جامعة باتنة 1 -	رئيساً
رزيق بخوش	أستاذ محاضر - أ-	جامعة باتنة 1 -	مشرفاً
لعللى يحيوي	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1 -	مناقشاً

السنة الجامعية : 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

من الجميل أن يكون للإنسان هدف في الحياة، والأجمل من ذلك أن يثمر هذا الهدف بالطموح ويكفل بالنجاح.

فكل الشكر لمن أسدى لنا معروفاً والثناء، لمن قدم لنا خيراً وعظيم التقدير لمن يواصلون العطاء.

إلى من روى وسقى هاته المذكرة بعلمه وثقافته، إلى من ضحى بوقته وجهده معنا، إلى الذي يرفع وسام الأخلاق والصفات الحميدة.

إلى الذي تفضل بالإشراف على مذكرتنا، أستاذنا الفاضل الدكتور : بخوش رزيق نقدر ما بذلته من جهود مضيئة وأراء سديدة، أغنت هاته المذكرة ، فكنت أهلاً لشكر والتقدير، فكل عبارات الثناء التي نحاول تشكيها لن توفيك حق مجهودك علينا ، فلك منا جزيل الشكر وخالص الامتنان والتقدير على المجهودات التي لا تقدر بثمان باركك الله وحفظك ورعاك وجعلك نورا تنير عقول الأجيال القادمة علما وأخلاقا.

إهداء

إلى من أبصرت بها طريق حياتي ... وأخذت منها قوتي واعتزازي بذاتي ، إلى الكفاح الذي لا يتوقف ، إلى التي علمتني معنى الإصرار ، إلى ينبوع العطاء اللامتناهي

: والدتي الغالية أمد الله في عمرها وجزاها الله عني خير الجزاء .

إلى بذرة الفؤاد ، وأمل الغد ، وفوارة حياتي ، إلى ابنتي : نورسين بلسم الروح .

إلى السند والعضد والساعد أخواتي وإخوتي : مرام ، هناء ، نور الهدى ،

نصرالدين خليل ، وعبد الله ، أزف لكم الإهداء حبا ورفعة وكرامة .

إلى صاحبة الفضل إلى التي دعمتني وساندتني وكانت سببا لرجوعي إلى

مقاعد الدراسة بعد إنقطاع طويل ، إلى الجميلة الحنونة إلى أخت الحياة و صديقة

الطفولة ورفيقة الدرب : قريب رباب دمتي لي حتى المشيب .

إلى صديقتي القلب الحنون والكنز الجديد وشريكتي في هاته المذكرة : نجاة

جبير .

إلى صديقات هذا المشوار القصير : أمل خمري و أمينة بن لخضر ورميسة

حجوج ومنال قريب .

إلى كل يد وقلب سار معي درب الإنجاز لأكون

إليكم جميعا أهدي ربيع حروفي وشذا كلماتي

سمون أحلام

إهداء

سبحان الله الذي كان سببا في النجاح والتوفيق الذي خلقنا وأنار لنا السير في الطريق
المستقيم .

أهدي ثمرة عملي هذا :

إلى روح أمي رحمها الله وغفر لها وأسكنها فسيح جناته، التي أفاضت علي من
فضلها وغمرتني بحبها الصادق .

إلى والدي العزيز أدامه الله لي، الذي عمل بكد في سبيلي وعلمني معنى الكفاح
.وأوصلني إلى ما أنا عليه .

إلى من هم أنس عمري ومخزن ذكرياتي إخواني وأخواتي وإلى كل الأشخاص
. الذين أحمل لهم المحبة والتقدير .

جبير نجاة

حَقِّقْ رُؤْيَاكَ

المقدمة

أصبح العقار له أهمية كبيرة في مجال حياتنا، وهذا لما يتمتع بالقيمة الاقتصادية والاجتماعية والمالية التي يحققها في الأعوام الأخيرة بصورة تصاعدية بين الأفراد وهذا ما خلق ظهور الكثير من النزاعات التي تدور حوله، وقد قام المشرع الجزائري على العمل من أجل تسريع، وتيرة عملية المسح العقاري عن طريق فرض كل الطرق التي من شأنها إنهاء هذه العملية، واحداث بنك خاص بالمعلومات المسحية وانشاء مخططات وبيانات لتكون سندا مهما، ومرجع أساسي يعتد به في القيام بعملية التقييم العقاري، كون هذا الأخير ما هو إلا إجراء أولي، لا بد من القيام به لأجل إشهار الحقوق العقارية في السجل العقاري التي تناولها المرسوم 63-76 .

ولهذا قام المشرع الجزائري بفرض اتباع عدة مراحل أثناء عملية المسح العقاري، وذلك من خلال مجموعة من الإجراءات والتحقيقات الميدانية وترتيب الأقسام ومجموعات الملكية إلى غاية الوصول إلى التقييم العقاري حيث يعتبر هذا الأخير آلية قانونية لاكتساب الملكية العقارية يتم الحصول من خلالها، على سند رسمي يعرف بالدفتري العقاري. ويباشر عملية التقييم العقاري المحافظ العقاري بعد إيداع الأوراق الرسمية، والتقييم العقاري بصفة عامة تثار حوله عدة اعتراضات ومنازعات

ومن خلال هذه الدراسة نهدف إلى إبراز المقصود من التقييم العقاري والنزاعات التي قد تتجلى عند القيام بتصفية وتطهير الملكية العقارية، وكذلك التطرق إلى النظام القانوني للتقييم العقاري المؤقت وأهم الإجراءات المتبعة لتسوية النزاعات الخاصة به، سواء كانت هذه النزاعات ناتجة عن الاعتراض ضد التقييم المؤقت أو التقييم النهائي، أو رفضه أو منحه من قبل مدير الحفظ العقاري عن طريق الدعاوى القضائية والتي يكون الفصل فيها بين اختصاص القضاء العادي وجهات القضاء الإداري.

أولاً: أهمية الموضوع

يعتبر موضوع التقييم العقاري بصفة عامة سواء ترقيم مؤقت أو نهائي ذو أهمية كبيرة وهذا راجع إلى الاهتمام الذي يتمتع به العقار في حد ذاته في تحقيق النمو والازدهار للمجتمع، وأيضاً كضمانة أساسية لحماية العقار من الاعتداء، بالإضافة إلى توضيح عملية التقييم العقاري والمنازعات المترتبة عليها وكيفية تسويتها، وأيضاً إزالة الغموض المتناثر على موضوع التقييم العقاري.

ثانيا: أهداف الدراسة والبحث

نههدف من وراء دراستنا لموضوع منازعات الترقيم المؤقت إلى إبراز وإظهار عملية الترقيم العقاري في تطهير الملكية العقارية، وأيضا تأسيس السجل العقاري، كما نههدف أيضا إلى دراسة مضمون الترقيم المؤقت للعقارات والمنازعات الخاصة بها أمام المحافظ العقاري، وأمام الجهات القضائية المختصة.

ثالثا: أسباب اختيار الموضوع

الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع تتمثل في: الميول لمواضيع المنازعات العقارية لأنها تقوم بصفة عامة على الدقة في الوصف والتحليل، وأيضا توسيع المدارك العلمية في مجال المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت.

إضافة الى قلة الدراسات والأبحاث في مجال الترقيم العقاري، وكثرة المنازعات المتعلقة به وتشعبها وصعوبة تسوية إجراءاتها، كما نتمنى أن تكون مذكرتنا إضافة علمية للمكتبة في المجال العقاري .

رابعا: الإشكالية

يعالج هذا الموضوع إشكالية مهمة يمكن صياغتها على النحو الآتي:

كيف تتم تسوية منازعات المسح العام للأراضي في التشريع الجزائري وخاصة تلك المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت؟

ويندرج عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية هي:

1- ما المقصود من الترقيم المؤقت وما الغرض منه؟

2- ماهي الطرق الإدارية و القضائية لتسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت؟

خامسا: الدراسات السابقة

بعد البحث والاطلاع على الكتب والرسائل العلمية لم نعثر على كتب متخصصة في بحثنا هذا، غير أنه توجد دراسات سابقة تتعلق بعملية الترقيم العقاري، لكن أغلبها لم تتطرق إلى اختصاص القضاء في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت بصفة خاصة، بل فصلت أكثر في منازعات الترقيم النهائي، ومن بين هذه الدراسات نذكر:

1- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين

مليلة، الجزائر، 2009.

لم يتم التطرق إلى الجانب المفاهيمي لترقيم العقاري المؤقت من تعريف وأهداف غير أنها تناولت الترقيم النهائي بنوع من التفصيل .

2- بوشنافة جمال : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 .

لم يتناول الجانب النظري للمسح العام والترقيم العقاري بأنواعه وإنما مباشرة تطرق لإجراءات تاسيس السجل العقاري بداية من عملية إعداد مسح الأراضي مروراً بعملية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية .

سادساً: المنهج المتبع في الدراسة

يعتمد موضوع بحثنا هذا في دراسته على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، لسرد المعلومات وتحليل نتائج الترقيم المؤقت في حالة وجود نزاعات أمام الجهات القضائية المختصة.

سابعاً: صعوبات البحث في الموضوع

تتمثل الصعوبات التي واجهتنا خلال دراستنا لهذا الموضوع في قلة المراجع القانونية المتخصصة في هذا الموضوع، وكذلك عدم وجود مؤلفات جامعة لكل أبعاد الموضوع خاصة ما يتعلق بالترقيم المؤقت الذي هو موضوع بحثنا هذا، وقلة وندرة الاجتهادات القضائية في هذا المجال .

ثامناً: خطة البحث

ستتم دراسة هذا الموضوع المتعلق بمنازعات المسح العام للأراضي في التشريع الجزائري (الترقيم المؤقت) من خلال تقسيم ثنائي إلى فصلين. نتناول في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لمنازعات المسح العام للأراضي والترقيم المؤقت والذي ينقسم بدوره إلى مبحثين خصصنا:

الأول: ماهية المسح العام للأراضي.

الثاني: ماهية الترقيم المؤقت.

وتطرقنا في الفصل الثاني إلى الآليات الإجرائية المقررة لتسوية وفض منازعات الترقيم المؤقت، والذي ينقسم هو الآخر إلى مبحثين:

الأول: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت.

الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لمنازعات
المسح العام للأراضي والترقيم

المؤقت

تبنّت الجزائر نظام المسح العام كأساس لتأسيس السجل العقاري ، بحيث قامت بإنشاء هيئة للإشراف عليه، كما أحاطته بمجموعة إجراءات محددة ومنظمة إداريا وفنيا وتقنيا، وهذا بهدف إعطاء ترقيمات للعقارات المسوحة في السجل العقاري، وعلى أساس وضعية كل عقار يمنح الترقيم المناسب له. فالترقيم هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية للإشهار حقوق الملكية و الحقوق العقارية الأخرى في السجل العقاري ،الذي يعتمد أساسا على الوثائق المسحية المودعة لدى المحافظة العقارية، فقد يكون هذا الترقيم إما ترقيفا مؤقتا وإما ترقيفا نهائيا، إلا أن موضوع دراستنا سينصب على الترقيم المؤقت فقط.

وقد اكتست عملية الترقيم المؤقت أهمية بالغة لكونها حلقة وصل بين مرحلتين في نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بوجب الامر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، ومراسيمه التطبيقية وعليه سوف يتم دراسة هذا الفصل من خلال مبحثين :الأول بعنوان ماهية مسح الأراضي والثاني بعنوان: ماهية الترقيم المؤقت وكل مبحث مقسم الى 3 مطالب وكل مطلب مقسم إلى فروع للوصول إلى شرح أوضح و أعمق.

¹ - الأمر رقم 74-75 : المؤرخ في 12/11/1975 ،يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، ج.ر، العدد 92.

المبحث الأول ماهية المسح العام للأراضي

إن عملية المسح العقاري مهمة ولا يمكن الاستغناء عنها إذا ما اتجهت إرادة الدولة إلى التوصل إلى سوق عقارية واضحة المعالم من جميع النواحي القانونية والاقتصادية. فالملكية العقارية داخل كل دولة توزع إلى عامة تعود للدولة وخاصة تعود للأفراد، ومن أجل تحديد كل ملكية وجب إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية بالكم العقاري وكذا الإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، من خلال معرفة كل مساحة بدقة والتأكد من سندات مالكيها، ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية، وهذا ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال ثلاثة مطالب الأول بعنوان: مفهوم المسح العام، والثاني بعنوان: أنواع المسح العام للأراضي والثالث تحت عنوان: إجراءات مسح الأراضي.

المطلب الأول: تعريف المسح العام للأراضي.

يتناول هذا المطلب دراسة مفهوم عملية مسح الأراضي، وذلك بتخصيص كل جزئية في فرع، إذ خصصنا الفرع الأول للتعريف اللغوي، والفرع الثاني للتعريف الاصطلاحي.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للمسح العام للأراضي

المسح لغة يحمل عدة معاني، فلقد جاء في قاموس اللغة العربية مسحت يدي بمعنى مررت يدي على الشيء، لقوله تعالى: {وَأَسْحَوْا بَرُءُكُمْ وَأَرْجُلُكُمْ إِلَى الْكَعْبِينَ}¹ فالمراد هنا هو تمرير اليد، وبمعنى آخر للمسح فهو المرور على الشيء بكامله، فنقول مسحت بيدي على رأس اليتيم أي مررت بيدي على شعره أي لمستته، ومن هنا جاء علم المساحة الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح²، والتي نجدها مشتقة من cadastra ويطلق على المسح العام في اللغة الفرنسية كلمة CADASTRA التي نجدها مشتقة من CATASTICO اليونانية، والتي تعني القائمة، وكذلك مستمدة من الكلمة

¹-الآية رقم 6، من سورة المائدة.

²-فؤاد البستاني: منجد الطلاب، الطبعة 3، دارالمشرق، بيروت، 1978، ص 727-728.

اللاتينية القديمة CAPITASRA وهي عبارة رومانية تغني السجلات التي تحتوي على قائمة الاملاك و تحديد ملاكها للإحصاء الأملاك¹.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للمسح العام للأراضي

لقد وردت عدة تعاريف للمسح العام واختلفت في مضمونها باختلاف الغرض المبتغى منها، غير أنها تصب في كونه أداة تقنية تؤدي إلى تنشيط التطور الاقتصادي.

فالمسح عبارة عن نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك والبحث عن ملاكها الحقيقيين وكذا معرفة حدودها وأوصافها بجرده للملكية بشكل يعطي وصفا دقيقا لها .

وقد عرفه الأستاذ عمار بوضياف بقوله: "المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعيات القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"².

وعرفته الأستاذة مراحى ريم بأنه : " عملية فنية وإدارية وقانونية ، فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون وخبراء عقاريون تعتمد على القياس، عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية وتعتمد على وثائق إدارية، وهي قانونية للاعتمادات على أسس قانونية"³.

فالمسح إذن عملية فنية قانونية تهدف لتعين جميع البيانات المتعلقة بهوية واسم المالك وأسباب تملكه وحدوده والحقوق العينية المترتبة له، لأجل تثبيت الملكية العقارية على النحو الثابت والنهائي⁴.

¹-شايب مقران: الوجيز في مسح الأراضي ، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003، ص55.

²-عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، 2006، ص41.

³- مراحى ريم: دور المسح العقاري في ثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص9

⁴-ويس فتحي: الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2010/2012، ص166.

أما المشرع الجزائري فلم يعرف مسح الأراضي تعريفاً مباشراً، وإنما أورد الهدف منه في الأمر 75-74 المتضمن مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له¹ حيث جاء في نص المادة 02 من الأمر المذكور: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

وبالرجوع لنص المادة 25 من الأمر 73/71² المتضمن الثورة الزراعية، التي نصت "عند انتهاء عمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية لبلدية ما يباشر في وضع السجل المساحي العام للبلاد وفقاً لشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد

يتضح من خلال هذه النصوص القانونية أنها اعتبرت عملية مسح الأراضي عملية تهدف إلى إحصاء شامل للملكيات العقارية وتحديد مواقعها وأوصافها وحدودها بشكل دقيق جداً، إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية، وكذا تحديد القوام المادي للعقارات على ضوء خرائط مساحية وتصاميم المسح، إضافة إلى الأوراق الثبوتية المقدمة من أصحاب الحقوق التي يتم وضعها أثناء عملية المسح³.

المطلب الثاني: أنواع المسح العام

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة المتعلقة بالعقار يمكن التركيز على تشريعين اثنين نبرز من خلالهما نوعين من المسح هما الأمر: 75-74 المتضمن مسح الأراضي

¹- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، والمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 27 أبريل 1992، ج ر العدد: 30 لسنة 1992، ومرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في سبتمبر 1980، والمرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19 مايو 1993.

²- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 17/11/1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.م، العدد 27 المؤرخة في 1/301/1971 الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

³- عائشة كعباش: عملية مسح الأراضي كآلية لتطهير العقاري الشامل، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الإخوة منثوري، قسنطينة، مجلد رقم 01 المؤرخ في 09/06/2011.

وتأسيس السجل العقاري والمراسيم اللاحقة له، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.¹

فيكون حديثنا حسب هاذين التقنيين على المسح العام في الفرع الأول ونركز فيه على القسم الحضري والقسم الريفي، ثم ندرس القسم الغابي في فرع ثاني

الفرع الأول : المسح العام للأراضي

عملية المسح تقع على مستوى كل بنية أساسية هي البلدية²، فبالرجوع الى الأمر 74-75 في مادته الثامنة وكذا المرسوم 62-76 في مادته الأولى نجد أن عملية مسح الأراضي تتم على مستوى إقليم كل بلدية.

أما المرسوم التنفيذي 115/2000 جاء ليحدد النوع الثاني من المسح العقاري وهو المسح الغابي، ويعد المسح العام وسيله لتطهير الملكية العقارية، حيث جاء في نص المادة 21 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 الذي يتعلق بالسجل العقاري على أن "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية والغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية"³

¹ - المرسوم التنفيذي 115/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، ممضي في ماي 2000، ج.ر، رقم 30، المؤرخة بتاريخ 28 ماي 2000.

² - بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم قانون خاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منثوري، قسنطينة، الجزائر، 2009-2010، ص9.

³ - المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 24 مارس 1976، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد 30.

ومن خلال نص هذه المادة يتبين أن المسح العام للأراضي ينقسم إلى نوعين: مسح حضري ومسح ريفي .

أولاً : المسح الحضري : فحسب المادة 21 السابقة الذكر ، فإن هذا المسح يتعلق بكل العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة لإقليم البلدية التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة ، والتي تكون محددة عن طريق الإشارة لشارع والرقم .

وبعد الانتهاء من عمليات المسح العقاري يتم إعداد بطاقات عقارية خاصة بهذه العقارات، لكل بلدية تابعه لاختصاص المحافظة العقارية، وتتضمن: بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية.¹

ويتم تقسيم الإقليم إلى مناطق حضرية من طرف مديرية البناء والتعمير داخل الولاية وفقاً لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.²

يعتبر هذا المخطط أداة التخطيط والتسيير الحضري من خلال تحديد التوجهات الأساسية والعمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي، أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ، وهذا ما أكدته المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم،³ وفضلاً عن هذا المخطط هناك وثيقة مهمة هي مخطط شغل الأراضي، الذي ينظم استخدام الأرض على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يعطي صورة كاملة للبنىات في كامل تراب البلدية المعبر عنها بالمتري المربع، والمنظر الخارجي للبنىات ،المساحات العمومية

¹ - مادة 20 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 77-91 ، المؤرخ في 28 ماي 1991، محدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، المصادق عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، العدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-25، المؤرخة في 2005 ج ر، مؤرخة في 11 ديسمبر 2005 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148-25 المؤرخة في 28 مارس 2012، ج ر، عدد 19 مؤرخة في 01 أبريل 2012.

³ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. العدد 53، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر. العدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004، وبالقانون 17-11 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية.

والخضراء، والارتفاعات، والشوارع، والنصب التذكارية، ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

ثانيا: المسح الريفي:

طبقا لنص المادة 21 من المرسوم 62-76، فالعقارات التي لا ينطبق عليها وصف العقار الحضري هي عقار ريفي، حيث أن صفة المسح في المناطق الريفية تنصب على ما يأتي :

1. المستوى المادي وطبيعة الأرض ، ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات.

2. المالكون الظاهرون ، وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون ، وكذا طريقة الاستغلال

وتجدر الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية ، إلا أن المسح داخل المناطق الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفقا لمخططات ومقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر وثمان المتر المربع أعلى من نظيره في المنطقة الريفية.²

الفرع الثاني: المسح الغابي

وجاء تعريف الأملاك الغبية في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000، الذي يحدد قواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية بقولها أنه " يقصد بالأملاك الغابية الوطنية في مفهوم هذا المرسوم ، ما يأتي :

- الغابات.

- الأراضي ذات الوجهة الغابية.

- التكوينات الغابية الأخرى."

¹ - لامية سالمى، عبدالرحمن محمد: المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، فرع قانون خاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014-2015، ص

² - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص10.

ويقصد بالغابات حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 115/2000: " كل أرض تغطيها أحراج تتشكل من غابة أو أكثر إما في حالتها الطبيعية وإما بفعل عملية التشجير أو إعادة تشجير على مساحة 10 هكتارات متصلة ، وتشتمل على الأقل على ما يأتي:

- مائة(100) شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المنطقة القاحلة ،وشبه القاحلة.
- ثلاثمئة(300) شجرة في الهكتار الواحد ،في حالة نضج في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة."

الأرض ذات الوجهة الغابية: كل أرض تغطيها النباتات الطبيعية المتنوعة في قامتها وكثافتها وتتوقع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي..."¹
غير أن عمليات مسح الأراضي الغابية، يلجأ فيها أعوان الغابات إلى الإدارة المكلفة بالمسح العام للأراضي وهذا راجع لنقص الخبرة وانعدام الوسائل.²

المطلب الثالث: إجراءات المسح العام للأراضي

تمر عملية المسح بإجراءات معقدة تبدأ من الإعلان عن أعمال المسح الى غاية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية، و تتطلب عملية مسح الأراضي وجوب مسح تراب كل بلدية.

وتتسم عملية المسح بالتعقيد وذلك بالنظر إلى المراحل التي يمر بها بدءاً من الأعمال التحضيرية التي تنصب على جمع أكبر عدد من الوثائق والمخطوطات، تليها الأعمال الميدانية التي تتضمن بدورها خطوتين في غاية الأهمية، تتمثل الأولى في عملية التحديد وهي

¹ - المادة 4 من المرسوم 115/2000،المصدر السابق.

² - براهيم هدى: خطوات ومراحل عملية مسح الاراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم،المجلد 11،العدد:02(2023)،ص 168.

ذات طابع تقني، في حين تعد الثانية عملية قانونية تتجسد في عملية التحقيق العقاري التي تتولى ضبط المواصفات العقارية بكل دقة، من حيث تحديد هوية المالك أو صاحب الحق ، بالإضافة إلى معاينة كل أصحاب الحقوق الواردة على العقار.

وفي المرحلة الختامية يتم إعداد وثائق المسح وإيداعها بالبلدية لإعلام الجمهور، وتلقي الاعتراضات والاحتجاجات، وعرضها على لجنة المسح لدراستها لتأخذ الشكل الرسمي بمجرد مصادقة الوالي على محضر اللجنة، ومن ثم إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، ليبدأ مسلك السجل العقاري العيني.

وسنتكلم في هذا المطلب عن عملية المسح في الفرع الأول، ثم إنشاء لجنة المسح في الفرع الثاني.

الفرع الأول : افتتاح عملية المسح

تتمثل الاجراءات الأولية لعملية إعداد مسح الأراضي العام في الأعمال التحضيرية والتمهيدية قبل انطلاق العملية في الميدان ،وهذه الأعمال يمكن حصرها في صدور قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح في كامل تراب البلدية أو في جزء منها ،ثم جمع الوثائق ذات الصلة التي يركز عليها عمل لجنة المسح، ثم تعيين حدود البلدية، ثم بعد ذلك تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية و هذا ما سنتناوله في ما يلي :

تتم عملية المسح على مستوى كل بلدية بمقتضى قرار من الوالي¹ ، وقد نصت على ذلك المادة الثانية فقرة 1 من المرسوم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام² والتي وردت على النحو التالي : " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار" ، وبالتالي فإن هذا الإجراء يتم على النحو التالي:

¹ - مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في الجزائر، دار هومة ، طبعه 2003 ، ص 108.

² - المادة 2 الفقرة الاولى من ال مرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في 23 مارس 1976، ج ر ، العدد 30 لسنة 1976.

أولاً: صدور قرار الوالي:

حسب ما جاء في المادة الثانية السالفة الذكر ، فإن الوالي المختص إقليمياً هو المخول بإصدار قرار تأسيس المسح العام للأراضي، ويكون قراره بناء على اقتراح من مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، وبعد القرار رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العام.

ثانياً: مضمون قرار افتتاح عملية المسح

يجب أن يتضمن قرار الوالي تعيين البلدية التي ستنتقل فيها العملية، مع الإشارة إلى ضرورة تعاون الملاك وذوي الحقوق المعنيين قصد تسهيل مهمة الأعوان الذين سيكلفون بهذه المهمة ، كما يحدد تاريخ افتتاحها لمدة شهر على الأكثر ابتداءً من تاريخ نشر القرار.¹

ثالثاً: نشر قرار المتضمن افتتاح عمارة المسح

حدد المرسوم رقم 62-76 المشار إليه أعلاه أجالا قانونية وإجراءات معينة لنشر القرار، من خلال مادته الثانية الفقرة 2 التي جاء نصها على النحو التالي: "ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى".

وإضافة الى ذلك يبلغ للجمهور عن طريق لصق الإعلان بلوحة الإعلانات بمقر الدائرة والبلدية وفي الأسواق والمجمعات وجميع البلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوماً قبل افتتاح عملية المسح حسب ما نصت عليه المادة الثالثة من المرسوم رقم 62_76²

¹ - نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 53.
² انظر المادة 3 من المرسوم 62-76، المرجع السابق.

الفرع الثاني: إنشاء لجنة المسح

من أجل وضع الحدود في كل بلدية تنشأ لجنة مسح الأراضي وفقا لما نص عليه المرسوم رقم 76-62، في مادته السابعة فبمجرد افتتاح العمليات المسحية تعمل هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ومحاولة فض المنازعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها¹

وحسب نفس المادة من المرسوم 76-62 فإن هذه اللجنة تتشكل من 10 أعضاء على رأسهم قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها .

وبحسب المادة 8 من نفس المرسوم تجتمع اللجنة بموجب دعوى من رئيسها ، وتحرر محاضر تفصيلية عن مداولاتها ، ويقوم بالكتابة لها العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تتخذ القرارات فيها بناءً على أغلبية الأصوات ولا تصح مداولاتها إلا ببلوغ النصاب القانوني والمحدد بثلاثي أعضائها على الأقل وفي حالة تساوي الأصوات، صوت الرئيس يكون الراجح، ويتم تنفيذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.²

تقوم هذه اللجنة بعدة مهام نذكر منها ما يلي:³

-التحقق عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، والتأكد من حالة عدم وجود اتفاق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.

-جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية

¹ - رحايمية عماد الدين: الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة مولود محمدى، تيزي وزو، ص 196.

² - بن عمارة زهرة: دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعه باجي مختار ، كلية الحقوق، قسم القانون العام، فرع قانون إداري، عنابة 2010 - 2011 ص 98.

³ - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 67-62، المرجع السابق

-البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي.

المبحث الثاني: ماهية الترقيم العقاري واجراءاته

يعتبر الترقيم العقاري بأنه تلك العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية التحقيق العقاري.

إن مسح الأراضي يشكل أساسا ماديا لسجل العقاري الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداولها¹

وهو ما ورد في المادة في المادة الثامنة من المرسوم 63-76 التي تنص على " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري وبتبين هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحضره المحافظ".²

كما نجد التعلية 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي العام والترقيم العقاري والتي تهدف الى كيفية سير عمليات مسح الاراضي الترقيم العقاري على ضوء الاحلام التنظيمية التي بينت كيفية ترقيم العقارات والإجراءات المتبعة في ذلك³

وعليه يمكن تعريف الترقيم العقاري على أنه آليه قانونية لاكتساب الملكية العقارية للحصول على سند رسمي قانوني يعرف بالدفتر العقاري ، ويباشر عملية الترقيم المحافظ

¹ - انظر المادتين 2 و3 من الامر 75-74، السالف الذكر.

² - المادة 9 من المرسوم 63-76، المرجع السابق

³ - التعلية 16 المؤرخة في 24ماي1998،الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.

العقاري بعد إيداع وثائق المسح التي تمت أثناء التحقيق العقارية الميداني¹، ويختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية إلى ترقيم نهائي وترقيم مؤقت،² هذا الأخير سيكون موضوع دراستنا في هذا المبحث من خلال التطرق إلى تعريف الترقيم المؤقت في المطلب الأول و تحديد انواعه في المطلب الثاني، ثم تحديد اجراءاته في المطلب الثالث.

المطلب الأول: ماهية الترقيم العقاري المؤقت

تعد عملية الترقيم العقاري من بين أهم الآليات القانونية لاكتساب الملكية العقارية التي أقرها المشرع الوطني حفاظاً على حقوق الافراد، عن طريق وضع اجراءات قانونية للوصول إلى المالك الحقيقي.

وسنتكلم في هذا المطلب عن تعريف الترقيم المؤقت في فرع أول، ثم الجهة المكلفة بالترقيم المؤقت في فرع ثاني .

الفرع الأول: تعريف الترقيم المؤقت

فيعرف الترقيم العقاري عموماً بأنه تلك العملية التي يقوم بها المحافظ العقاري³، لأجل تقيدها في السجل العقاري واعطائها رقم تعرف به كهوية للعقار، ويكون ذلك على اساس الوثائق المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن التحقيق العقاري كما تم ذكره سابقاً⁴ فبعد هذه العملية يباشر المحافظ ترقيم العقارات الممسوحة اما ترقيماً مؤقتاً او ترقيماً نهائياً.

¹ - بن حميد رضا، سطحي يوسف: منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري و القاضي العادي، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق تخصص قانون عام داخلي، كلية محمد الصديق يحي، جيجل 2017 - 2018، ص8.

² - سعدون كريمة: الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدبير التسوية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية مجلد، العدد 2 (عدد خاص) 2020، ص 193.

³ - لعلمي سليم: منازعات الترقيم العقاري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص8.

⁴ بن حميد رضا، سطحي يوسف، المرجع السابق، ص 8.

بعد الانتهاء من الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية مسح العام للأراضي يتم إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية من أجل القيام بعملية الترقيم.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق لمسح، وذلك تطبيقاً لنص المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، مراعياً في ذلك قوة السند والحيازة كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية وعليه نستنتج أن الترقيم العقاري المؤقت ينصب على كل العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حيازة تسمح لهم لاكتساب الملكية بالتقادم المكسب كما أن الطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة إلا بعد ترقيمتها¹.

الفرع الثاني: الجهة المكلفة بالترقيم العقاري العقاري

عملية الترقيم العقاري تقوم بها مصلحة منشأة لهذا الغرض، وهي المحافظة العقارية حيث تلعب دوراً كبيراً في إتمامه وتحت إشراف المحافظ العقاري، مهمتها تتمثل في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري²، وهي هيئة إدارية عمومية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري، وتتمثل وظيفتها الأصلية في حفظ العقود ومختلف القرارات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية³،

وتكون المحافظات العقارية تحت وصاية وزارة المالية التي تعتمد في مجال مراقبتها على مجموعة من الآليات، وتظهر وصايتها من خلال مراقبتها لأعمال المحافظة عن طريق تنظيم الوزارة طريقة للتفتيش تكون فجائية حيث يقوم المفتشون بالتحقيق في عمليات المحاسبة والصندوق نظراً لأهميتها داخل المحافظة، وذلك بمعاينة تحصيل رسوم الشهر،

¹ - حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط الثالثة عشرة، دار هومو للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011 ص.350.

² - خالد رامول : المحافظة العقارية كالية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص جامعة لونسى على 2000-2001، ص 211.

³ - نعيمة حاجي : المرجع السابق، ص82.

وذلك من خلال الاطلاع على السجل العام للتسجيل، ودفتر الصندوق ودفتر الإيداع وهذا ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري اذ تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية وهي تتبع مديرية الحفظ العقاري¹

المطلب الثاني: أنواع الترقيمات العقارية

من خلال نصوص المواد. القانونية 12 و13 و14 من المرسوم التنفيذي 63_76 المعدل والمتمم² يفهم ان الترقيم مرتبط بنوعية السندات المقدمة ومدى حجيتها ومطابقتها للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، كما يتعلق بتوفر عناصر الحيابة القانونية التي تمكن الحائز من تملك العقار الممسوح بالتقادم وعلى أساس ذلك هناك نوعين من الترقيمات العقارية الترقيم المؤقت و الترقيم النهائي وبما ان الترقيم المؤقت هو موضوع دراستنا فإننا سنتناوله في 3 أنواع كل نوع في فرع .

الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

يكون الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي بينت التحقيقات الميدانية بمناسبة أشغال المسح عن وجود حيازة تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، أو أن يستظهر المعنى أثناء عملية المسح شهادة حيازة مسلمة من طرف رئيس البلدية، فيتم ترقيم العقار المعنى لمدة 4 أشهر يبدأ سريانها من تاريخ الترقيم³، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63_76⁴.

¹ - أنظر لمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، الصادر في 06 مارس 1991 .

² - المادة 12،13،14، من المرسوم التنفيذي 63-76، المعدل بالمرسوم التنفيذي 80-210، المؤرخ في 1980/09/13، والمرسوم التنفيذي 93-123، المؤرخ في 1993/05/19.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص61.

⁴ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص136.

كما يتضح من خلال الفقرة 2 من نفس المادة أنه يصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء 4 أشهر إذا لم يتم أي اعتراض ، أو إذا سُحبت أو رُفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها¹، وهناك حالات أخرى يتم فيها ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً لمدة 4 أشهر:

أولا الحيازة الثابتة بسندات رسمية: والمقصود بها تلك التي وضحتها المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول.

هذه السندات تتمثل في العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم 63_76 ، والتي لم تشهر بسبب الطبيعة الاختيارية للإشهار آنذاك²، والتي تهدف إلى إثبات وقائع الحيازة وسنحاول أن نبين أهمها :

1- شهادة الحيازة: تتم بموجب سندات رسمية يمكن إثباتها من قبل الحائز أو المالك الضاهر للعقار، عن طريق شهادة الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري³ .

حيث نجد أن المادة 12 من المرسوم 63-76 ، لا تدرج شهادة الحيازة ضمن حالات الترقيم النهائي المباشر، لأنها لا تعتبر من السندات المثبتة للملكية والمنصوص عليها في هذه المادة، وإنما هي سند مشهر يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب الترقيم العقاري فقط، إذ يمكن إدراجها ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة 4 اشهر اعتمادا على نص المادة 13 من المرسوم نفسه .، إضافة إلى أن صاحب شهادة الحيازة لم يكن له الحق بالمطالبة بدعوى الملكية تجاه الغير إلا بعد إعداد عقد الشهرة، وحصوله على سند ملكية

¹- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 98.

²- مذكرة رقم 1846 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، تتعلق بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول.

³- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم والصادر بالجريد الرسمية رقم 49، لسنة 1990.

جراء التحقيق العقاري، وهذا راجع لأن شهادة الحياة تثبت واقعة الحياة فقط ولا تثبت ملكية¹

2-العقود التوثيقية المشهورة: وهي تلك العقود التي تحوز معلومات غير دقيقة في تعيين العقار، مثل أن يكون العقاري محل الشهرة أقل مساحة من العقاري المدون في وثائق المسح، وهذا ما تطرقت له المذكرة رقم 56/32²، المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63_76، اذا أطلقت عليها تسمية الحالات غير الدقيقة، فهنا يرقم العقار مؤقتا لمدة 4 اشهر، باعتبار أن الحائز يحوزه لمدة 15 سنة، وهذا يكون بعد عمليات التحقيق العقاري التي يقوم بها المحافظ العقاري من خلال التأكد من أن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم³.

3-الأحكام القضائية: وهنا أن تكون الأحكام القضائية متعلقة بنزاعات عقارية دون أن تتطرق لحق الملكية، اذ يتبين للمحافظ العقاري أن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم، وأن تاريخ الحكم سابق عن تاريخ الترقيم ب خمسة عشر سنة، مما يمكن القول ان المالك الضاهر كان يجوز العقار من تاريخ الحكم وأن المدة لا تقل عن 15 سنة وهي مدة التقادم⁴.

ثانيا الحياة بسندات عرفية ثابتة التاريخ :

السند العرفي عقد يحرره الأطراف فيما بينهم خارج نطاق تدخل الضابط العمومي، حيث يمكن الاعتماد عليه في الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر لإثبات مدة الحياة القانونية التي تؤدي لاكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار، ويشترط في العقد العرفي أن يكون

¹ - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63_76، المرجع السابق.

² - المذكرة رقم 56/32: المؤرخة في 18/05/1976، الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63/76.

³ - المرسوم 63-76، السابق ذكره.

⁴ - المرسوم التنفيذي 63-76 المرجع السابق.

موقعاً من قبل الأطراف¹ ، وأن يكون ثابت التاريخ قبل صدور الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق² ، وتعتبر العقود ثابتة التاريخ طبقاً لنص المادة 328 من القانون المدني³ في الحالات :

- في حالة وفاة أحد الذين لهم خط أو توقيع على العقد.
- من يوم تسجيلهم طبقاً لنص المادة 89 من المرسوم 63_76.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.⁴

فإذا انقضت الآجال القانونية للمالك الحقيقي الاعتراض على الترقيم المؤقت ويصبح الترقيم نهائياً ويستفيد صاحبه من دفتر العقاري⁵ .

الفرع الثاني : الترقيم المؤقت لمدة سنتين :

يشمل الترقيم المؤقت لمدة سنتين كل العقارات التي لا يحوز مالكوها سندات كافية لإثبات الملكية ، ولم يتمكن المحافظ العقاري من إبداء أيه في تحديد حقوق الملكية⁶ ، وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم رقم: 63_76 ، أو بمعنى آخر كل العقارات التي لم تتوفر على معطيات الترقيم لمدة 4 أشهر أو الترقيم النهائي، وبانقضاء مدة السنتين يصبح الترقيم نهائياً ابتداءً من تاريخ الإمضاء على محضر الاستلام مالم يصل إلى علم

¹ - عبد الرزاق موسوني : الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 4 لسنة 2017، ص178.

² - الأمر رقم 91/70، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن مهنة التوثيق، الملغى بالقانون 27/88، المؤرخ في 12/07/1988، الملغى بالقانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 ، المتضمن مهنة التوثيق.

³ - قانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007، يعدل ويتم الأمر 58-75 المؤرخ في 25/10/1975، المتضمن القانون المدني، ج. ر، العدد 31، لسنة 2007.

⁴ - فسوري فهمية: محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري ، بعنوان : قانون التوثيق والشهر، كلية الحقوق والعلوم والسياسية ، جامعة باتنة 1 لسنة 2021، -2022، ص50.

⁵ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص98.

⁶ - المادة 14 من المرسوم 63-76 ، السابق الذكر .

المحافظ العقاري وقائع قانونية وجب معاينتها ، أو اعتراض شخص ذي مصلحة ، أو أن الحقوق المطلوب شهرها تعود لجهة أخرى ، أو يوجد بشأنها نزاع ، وهذا في غضون المدة المحددة بسنتين¹، وتجدر الإشارة أن الشخص الذي تم التوقيع لصالحه يمكنه الحصول على شهادة الترقيم المؤقت التي تسلم له من المحافظ العقاري ، بعد دفعه لحقوق التسجيل في سجل الإيداع المقدر برسمها الثابت ب 500 دج طبقا للمادة 39 من الأمر 36/96 المتضمن قانون المالية لسنة 1997²

أما الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيما لمدة سنتين هي:³

1- حيازة العقار بسند غير كافي لإثبات الملكية.

2- حيازة العقار بدون سند

الفرع الثالث : الترقيم في حساب المجهول أو باسم الدولة:

يكون الترقيم في حساب المجهول أو باسم الدولة بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها ، ولم يدعي أي شخص حيازتها، وقد تطلق عليها تسمية الأراضي مجهولة المالك بحيث يتم ترقيمها لمدة سنتين باسم الدولة⁴ ، وهذا بعد غياب المعنيين وعدم إستجابتهم ل ثلاث دعوات واستنفاذ كل الطرق لحضورهم ، وهنا وبتوفر عنصر الغياب الفعلي ، وبعد نفاذ الآجال ترقم ترقيما نهائيا ما لم يقدم أي اعتراض بشأن ترقيمها نهائيا باسم الدولة من قبل المالك الحقيقي ، الذي يطالب بتسوية عقاره خلال هذه الآجال⁵، وذلك طبقا لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018⁶ المعدلة لأحكام المادة 23 مكرر فقرة 1 من

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص238.

² - الأمر رقم 36/96، المتضمن قانون المالية لسنة 1997. المؤرخ في 25/01/1997، ج.ر، العدد 21.

³ - عبد الرزاق موسوني: الترقيم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس المدينة، 27-28 افريل 2011، ص13.

⁴ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص99.

⁵ - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة ، الجزائر، 2013، ص391.

⁶ - قانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج. ر ، عدد 77 المورخة في 2017/12/28.

الأمر: 74/75 ، والتي جاء فيها أن كل عقار تابع للخواص لم يطالب به أي شخص خلال عمليات مسح الأراضي ، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه ، يسجل في حساب يسمى (حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي) ويرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية¹ .

المطلب الثالث: إجراءات الترقيم المؤقت

إن مسح الأراضي يشكل أساساً مادياً لسجل العقاري، الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات، وهذا بعد قيام مصلحة المسح بتحديد نطاق هذه العقارات ومعرفة مالكيها، وتبين الوثائق، تودع² هذه الوثائق لدى المحافظ العقاري ويحرر هذا الأخير محضر الاستلام الذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري³ ، حيث يودعوا الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري⁴ .

وعليه سنتناول في هذا المطلب، فرعين الأول بعنوان: إيداع وثائق المسح، والثاني تحت عنوان ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً.

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح

بعد انتهاء إجراءات إعداد المسح يجب أن تكون الوثائق الناتجة عن هذه العملية مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية.

هذه الوثائق تتكون من 3 نسخ وفقاً لما جاء في المادة 10 من الأمر 74-75 وهي كالتالي:

1. نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور.

¹ - التعلية رقم 16، المرجع السابق.

² انظر المادة 8 من المرسوم 63-76 ، معدلة وتمتمة بالمرسوم 123-93 ، المرجع السابق .

³ - انظر المادة 13 من الأمر 74-75 ، المرجع نفسه.

⁴ - أنظر المادة 10 من المرسوم 63-76 ، المعدلة والتمتمة بالمرسوم 123-93 ، المرجع السابق .

2. نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعاينة، في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص .

3. ونسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري .

حيث تشكل عملية الإيداع همزة وصل بين مصلحتين هما مصلحة المسح العام للأراضي ومصلحة الحفظ العقاري ، وحتى يتمكن المحافظ العقاري من البدء في إجراءات السجل العقاري يجب إتباع ما يأتي :

أولاً: إيداع الوثائق الناتجة عن عملية المسح : تودع وثائق إنتهاء عمليات المسح بالمحافظة العقارية مع مراعاة الأحكام التنظيمية الجديدة، وذلك لأن إجراء الإيداع يمكن أن يكون في قسم أو عدة أقسام في حالة ما إذا فاقت مدة مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة، ولقد وضع المشرع حلاً عملياً في حالة تأخر تأسيس السجل العقاري، حيث وضحت المادة 8 من المرسوم 63_76¹ ، أنه تودع وثائق المسح في المحافظة العقارية بعد إنتهاء كامل إجراءات المسح العام للأراضي، وهذا لأجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري.

ثانياً: تحرير محضر التسليم واشهاره: فالمحافظ العقاري يعد محضر التسليم، الذي يكون موضوع إشهار بكل الوسائل المتاحة، خلال 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 4 أربعة أشهر وفقاً لما جاء في المادة 9 من المرسوم 63-76.

ويكون الإشهار بكل وسيلة أو دعامة مناسبة ، ويهدف الإشهار إلى إعلام المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية بالتوجه للمحافظة العقارية لتسليمهم الدفتر العقاري و شهادة الترقيم العقاري المؤقت، ومن جهة أخرى لإثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة .

¹ - انظر المادة 08 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/05/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، ج.م، العدد 34، مؤرخة في 1993/05/23.

ومن الملاحظ أن تاريخ المحضر له أهمية بالغة، لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم وثائق المسح، إذ يتوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار.

الفرع الثاني ترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً:

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية على المحافظ العقاري أن يشرع في الترقيمات العقارية، فلقد فرض المشرع إجراء الترقيمات مباشرة بعد إمضاء المحافظ العقاري على محضر التسليم، وذلك ما ورد في المادة 11 من المرسوم رقم 76-63¹. حتى يكون منهاج مسك الوثائق عملياً ومنظماً عند تسلم وثائق المسح²

وعلى المحافظ العقاري أن يتخذ كل الإجراءات للمحافظة على هذه الوثائق، لاسيما السهر على أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على كل الأحكام التنظيمية قبل استلام الوثائق ويتم الترقيم العقاري على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10 التي تحتوي على كل المعلومات اللازمة لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وهذه الوثيقة تبين إحدى الحالات التالية:

1. عقار بسند
2. عقار بدون سند ولكنه محل حياة تمكن صاحبها من إكتساب الملكية بالتقدم المكسب
3. عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح بتحديد الحقوق العينية لصالح المالك الضاهر.
4. العقارات التي لم تكن موضوع المطالبة بها من أي شخص³.

¹-أنظر المادة 11 من المرسوم 76-63، المرجع السابق

² - التعلية 16، المرجع نفسه.

³-فخيت بولرباح،: اختصاص القضاء في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت للملكية العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، سنة 2014/2015، ص13.

وتبعاً لهذه الحالات يتم ترقيم العقارات إما ترقيماً نهائياً ، إما ترقيماً مؤقتاً ، وهذا الأخير ما سنوضحه بشكل دقيق ضمن هذا الفرع.

لذلك فكل العقارات التي لم يتم ترقيمها ترقيماً نهائياً تدرج ضمن حالات الترقيم المؤقت، إذ أن هذا النوع يؤكد بحياسة طالب الترقيم وليس بملكيته، حيث أن هناك نوعين من الترقيم المؤقت كل نوع ينفرد عن الآخر في وسائل إثبات الحياسة لكنهما يشتركان في الآثار.

أما النوع الثالث فينفرد بكونه لم يتم المطالبة به من قبل أي شخص .

ويختلف الترقيم المؤقت باختلاف مدة وطبيعة عناصر إثبات الحياسة وعليه فلقد أقر المشرع ثلاثة أنواع من الترقيم المؤقت وهي كالاتي:

1. إذا كان العقار بدون سند و كان لحائزه ما يثبت حيازته لمدة 15 سنة إلى تاريخ المحضر يُرقم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة 4 أشهر من تاريخ المحضر المنشور ، ثم يُرقم ترقيماً نهائياً و يسلم الدفتر العقاري لحائزه ، و إذا كان هناك اعتراض و ظهر صاحب العقار الحقيقي بسند رسمي قبل انقضاء 4 أشهر فالعقار يؤول إلى صاحبه الحقيقي و يمنح له الدفتر العقاري و إذا ظهر بعد 4 أشهر ، حيث رُقِمَ العقار ترقيماً نهائياً و قد منح الدفتر العقاري للحائز ، فما عليه إلا اللجوء إلى القضاء لاسترجاع ملكه¹.

2. إذا كان العقار بدون سند يُرقم ترقيماً مؤقتاً لفائدة الحائز لمدة سنتين من تاريخ

المحضر المنشور و بعد مرور سنتين من تاريخ المحضر يرقم ترقيماً نهائياً باسمه².

3. إذا كان العقار بدون سند و بدون مالك يُرقم العقار ترقيماً مؤقتاً باسم الدولة ثم

ترقيماً نهائياً بعد مرور سنتين باسمها ، عند اكتشاف خطأ أو إجحاف خلال فترة

¹- أنظر المادة 13 من المرسوم 63-76، المعدلة والمتممة بالمرسوم 123-39، المرجع السابق.

²- أنظر المادة 14، المرجع نفسه.

الترقيم المؤقت يمكن الاعتراض و التنسيق مع المحافظ العقاري ، أما بعد الترخيم النهائي فلا يمكن الاعتراض أو إلغاء الترخيم إلا عن طريق القضاء¹.
و بهذا تكون كل العقارات قد عُرِفَتْ وأصبح لها مالك له سند. "ملكية" الدفتر العقاري.

¹- أنظر المادة 15، من المرجع نفسه.

ملخص الفصل الأول:

من خلال ما تطرقنا له في الفصل الأول، يتبين أن المشرع الجزائري قد تبنى نظام جديد بموجب الأمر 74-75 المتعلق ب إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم التطبيقية له، يهدف إلى ضبط الملكية العقارية، من خلال ضمان إستقرار المعاملات العقارية وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية، مما يستوجب إتخاذ جملة من الإجراءات يطلق عليها المسح العام للأراضي .

حيث تعتبر عملية المسح العام للأراضي عملية فنية وقانونية ، تهدف لإحصاء شامل للملكيات العقارية من خلال تحديد مواقعها وأوصافها وحدودها بشكل دقيق، إضافة لتحديد الملاك الضاهرين و أصحاب الحقوق العينية.

والمسح العام لأراضي نوعان : مسح عام للأراضي يشتمل على كل العقارات الحضرية المبنية والغير المبنية، وكذا العقارات الريفية، ومسح غابي يشتمل على كل الأراضي ذات التكوين الغابي .

تمر عملية المسح بإجراءات معقدة نوعا ما بالنظر للقواعد والأسس التي تقوم عليها بدأ بإنشاء لجنة المسح، إلى افتتاح عملية المسح عن طريق الإعلان عن أعمال المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية لدراستها، وهذا ما يعرف بالترقيم العقاري، الذي يعد أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري إستناداً على وثائق المسح، ويتم من خلاله تقييد العقارات والحقوق العينية في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار.

يختلف الترقيم العقاري باختلاف وسائل اكتساب الملكية إلى ترقيم نهائي وترقيم مؤقت، هذا الأخير الذي ينقسم إلى ترقيم لمدة أربعة أشهر وترقيم لمدة سنتين وترقيم في حساب المجهول.

الفصل الثاني:

الأليات الإجرائية المقررة

لتسوية وفض منازعات الترقيم

الموقوت

بعد أن تعرضنا في الفصل الأول للجانب النظري للمسح العام للأراضي وكذا الترقيم العقاري بصفة عامة والترقيم المؤقت بصفة خاصة ، سنحاول في هذا الفصل عرض طرق التسوية وفض المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري المؤقت.

حيث أن المشرع الجزائري أعطى للمتضررين من عملية الترقيم المؤقت إمكانية الطعن أو الاعتراض وحاول تسوية هاته المنازعات بطريقتين تسوية إداية وتسوية قضائية.

إذ أنه في حالة عدم تسوية منازعات الترقيم المؤقت بالطرق الإدارية يمكن للمتضرر اللجوء إلى القضاء المختص عن طريق رفع دعوى قضائية وهذا ما سنحاول شرحه في هذا الفصل ضمن مبحثين: الأول بعنوان :التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت والمبحث الثاني تحت عنوان : التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت.

المبحث الأول : التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت

يعتبر الترقيم المؤقت أحد الإجراءات الشكلية الأولية لشهر حق الملكية ، غير أن هذا الترقيم المؤقت قد يتضرر منه الغير أو حتى أصحاب الحقوق انفسهم ،لعدة اسباب منها وقوع القائمين على عملية المسح في الخطأ، ومن أجل حماية الحائز والعملية المسحية و نتائجها، وضع المشرع نصوص قانونية لتسوية الاعتراضات التي قد تثار بشأن الترقيم المؤقت بنوعيه¹، وكذا المتعلقة بالترقيم المؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح ، دون الترقيم النهائي الذي يفصل فيه القضاء.

إذ أن المشرع الجزائري أعطى كل متضرر من عملية الترقيم المؤقت بالاعتراض على هذا الترقيم أمام المحافظة العقارية ، ليقوم المحافظ العقاري بعملية المصالحة بين الأطراف بناءً على السلطة المخولة له من قبل المشرع ، لأجل تسوية النزاع بالطرق القانونية².

ومن بين أهم الاعتراضات الناشئة عن الترقيم المؤقت هي الاعتراضات عن ترقيم الأملاك الغير مطالب بها والتي تم الإشارة لها في الفصل الأول إذ أن هذه العقارات ترقم في حساب العقارات التي لم يتم المطالبة بها ، والتي لم يتمكن أعوان المسح من تحديد هوية مالكيها أو حائزيها ،حيث صدرت تعليمات من أجل تسوية هذه الاعتراضات، وهذا ما يعرف بالتسوية الإدارية ، وهذا ما سنتطرق له من خلال المبحث الأول الذي سنقسمه إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول تسوية الاعتراضات أثار عملية الصلح ، أما المطلب الثاني فيتمحور حول تسوية منازعات الترقيم المؤقت للأملاك غير المطالب بها.

¹ - المادة 16 فقرة 1 من المرسوم ا 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل بموجب المرسوم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19، المرجع السابق.

² - انظر المادة 15 من المرسوم 63-76، المرجع نفسه.

المطلب الأول: تسوية الاعتراض عن الترقيم العقاري المؤقت

لقد خول القانون لكل من يرى أنه متضرر من عملية الترقيم العقاري الاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهذا لأجل مراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري، من خلال عملية الصلح أمام المحافظة العقارية بموجب أحكام المرسوم 63_76 وهذا ما سنوضحه من خلال هذا المطلب ضمن فرعين، الأول يتعلق بكيفية إجراء عملية الصلح والثاني يوضح آثار عملية الصلح عن الترقيم المؤقت.

الفرع الأول: كيفية إجراء عملية الصلح

من خلال ما تم قوله في تمهيد الفصل الثاني بأن منازعات الترقيم المؤقت تنشأ نتيجة إدعاء شخص أنه صاحب الحق أو المالك، وهذا خلال المدة القانونية لترقيم المؤقت المنصوص عنها في المادتين 13 و14 من المرسوم 63_67 إي مدة 4 أشهر أو سنتين، والتي تؤدي إلى اعتراضات بين المالك الظاهر والمدعي بأنه صاحب الحق على العقار موضوع النزاع و المرقم ترقيماً مؤقتاً².

ولأجل فض هذه النزاعات منح المشرع للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف المتنازعة حول الترقيم المؤقت غير أنه أخضع هذا الإجراء لعدة شروط كالآتي :

الشرط الأول: يجب أن تتعلق الاعتراضات بالترقيم المؤقت.

الشرط الثاني : أن تسجل هذه الاعتراضات في الآجال القانونية المنصوص عليها في المادتين 13 و14 من المرسوم 63-76 وهذا أيضاً ما أشارت إليه التعليمات 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي .

¹ - العلمي سليم المرجع السابق ص40.

² - حميداتو خديجة: منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013، ص47.

الشرط الثالث : حيث يجب على كل من قدم اعتراضاً على ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر أو سنتين ، أن يقدم اعتراضه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم بالطريق الإداري ، طبقاً لما جاء في نص المادة 15 فقرة 1 من المرسوم نفسه¹.

الشرط الرابع : كما يشترط على المعارض أثناء تبليغه لهذا الاعتراض أن يحترم طرف التبليغ في قانون الإجراءات الإدارية وأن يقدم احتجاجه مباشرة في السجل المفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية ، من أجل الإعفاء من تحمل نفقات تبليغ الخصوم، ويشترط أن يقيد الاعتراض ضمن الأجيال القانونية المحددة ليقوم المحافظ العقاري بدراستها وإبداء رأيه فيها².

وقبل البدء بعملية الصلح على المحافظ العقاري أن يلتزم بمجموعة من التعليمات لإعطاء مصداقية أكثر لهذه الجلسة وتتمثل هذه التعليمات في ما يأتي³ :

1. على المحافظ ألا يتدخل لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين .
2. دوره يكون مقتضياً فقط على تقريب وجهات النظر لا غير .
3. عليه أن يوضح لهم النصوص القانونية التي تحدد طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه
4. عليه تنبيه الأطراف بالنتائج المترتبة عن محضر الصلح .

إضافة لذلك فعلى المحافظ العقاري أن يولي أهمية لأجل القانونية لقبول الاعتراض مع مراعاة مايلي

- أ. ففي حالة الاعتراض خارج للأجل القانونية أين ينتقل الترقيم المؤقت إلى نهائي فهنا لا يكون للمعارض سوى اللجوء إلى القضاء.
- ب. أما في حالة الاعتراض ضمن الأجيال القانونية فهنا يقوم المحافظ باستدعاء الأطراف المتنازعة قصد إجراء الصلح¹.

¹ - انظر المادة 15 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 76-63، المرجع السابق.

² - نعيمة حاجي: المرجع السابق، ص100.

³ - حويذق عثمان، المرجع السابق، ص80

ج. وبعد استدعاء الأطراف من قبل المحافظ العقاري يقوم بإجراء عملية الصلح ،ففي حالة توصله إلى توفيق يحزر محضر المصالحة² (ملحق محضر صلح)..
 د. تكون الاتفاقات المدرجة في محضر الصلح لها. القوة الملزمة وتكون حجة على كل الأطراف ولا يمكن التراجع عنها وهذا طبقا لما تنص عليه الفقرة 2 من المادة 5 من المرسوم التنفيذي 76-63³ على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء هذا الإجراء خالية من إي عيب وتبقى الترقيمات على حالتها إلى غاية إنتهاء مدة الترقيم⁴.

الفرع الثاني: آثار عملية الصلح

سبق القول أن محضر الصلح الموقع من قبل المحافظ العقاري الناجم عن جلسة الصلح بين الأطراف حول الترقيم المؤقت له القوة الملزمة ، وله الثبوتية التي تجعل منه حجة كاملة في مواجهة الكل⁵

إذ يعتبر كل ما يحتويه المحضر من إتفاقات حجة ، ولا يمكن التراجع عن كل ما أدرج فيه⁶

حيث يتمثل أثر عملية الصلح على الترقيم العقاري المؤقت ، أنه وبعد إتمام إجراءات الصلح وتحرير المحضر والتوقيع عليه من قبل الأطراف و المحافظ العقاري ، يقوم هذا

¹ - بوشباح سامية، بن يحي باية: منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص شامل،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة،بجاية،2017-2018،ص 27.

² - ليلي لبيض، المرجع السابق،ص19.

³ - انظر المادة5 فقرة2 من المرسوم التنفيذي 76-63.

⁴ - التعليلة 16، المرجع السابق.

⁵ - زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية واثباتها في ضل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2، محمد بن احمد، 2015-2016،ص138.

⁶ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص19.

الأخير بإكمال إجراءات الترقيم المؤقت للعقار محل النزاع لفائدة أحدهما بناء على ماتم في جلسة الصلح، وعليه فإن محضر المصالحة يجب أن يتضمن على الإتفاقات التالية :¹

1. تنازل أحد الأطراف عن ملكية العقار ويكون في حالتين:

1.1. إما أن يقوم المعارض بسحب اعتراضه كاعتراف منه بأحقية المعارض عليه بملكية العقار.

2.1. وإما أن يقر المعارض عليه أن مصالح المسح قد سجلت العقار باسمه على سبيل الخطأ.

فيرقم العقار بناء على ذلك الاتفاق ترقيميا نهائيا لفائدة أحدهم.

2. اعتراف المدعي عليه والمرقمة الحقوق العقارية باسمه في وثائق المسح أن للمعارض حقوق في الوحدة العقارية، فترقم الوحدة العقارية باسمهما على الشيوخ كل بحسب نصيبه.

3- أن يتضمن الاتفاق ادخال باقي الورثة في عملية الترقيم بموجب عريضة شرعية تحدد نصيب كل وارث في الوحدة العقارية .

4- كما قد يحدث أثناء عمليات المسح إضافة أسماء مالكين ظاهرين للوحدة العقارية ليس لهم علاقة بالوحدة ولا بالأملك، فهنا للمالك الظاهر الحق في الاعتراض على الترقيم حتى لا يستفيد معه أشخاص دون وجه حق، فإذا اتفق الأطراف على تصحيح الخطأ ترقم نهائيا باسم المالك الحقيقي.

فإذا ما اعترض المالك الظاهر على ترقيم وحدة عقارية مجاورة لوحدة عقارية بحجة أنه يملك جزءاً منها، فإذا ما أقر مالك الوحدة المجاورة بذلك يتم الترقيم على أساس الاتفاق²

¹ - بواشري بلقاسم: إجراءات الشهر العقاري، مذكر لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013-2014، ص20.

² - بواشري بلقاسم، المرجع نفسه، ص20.

المطلب الثاني: تسوية وضعية التقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

تطرقنا من قبل إلى التقييم المؤقت لمدة 15 سنة باعتباره نوعاً من أنواع التقييم العقاري والأكثر عرضة للنزاعات ، لذا فالمشرع في كل مرة يحاول تعديل أحكامه ، وهذا بعد أن أطلق عليه عدة تسميات ، منها العقارات المسجلة في حساب المجهول ، ولقد جاء في آخر تعديل لسنة 2017 ليعطيه تسمية أخرى هي: العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات مسح الأراضي ، ولتزايد الإشكالات حول هذا الودع كان لابد من محاولة طرح بعض الحلول العملية التي اعتمدها المشرع لتسوية وضعية هذه العقارات ، باعتبارها تمثل نسبة معتبرة من الأملاك العقارية لذلك قام المشرع بالتفريق بين حالتين هما

- حالة من يحوز سندات رسمية مشهورة.

- حالة من يحوز سندات رسمية غير مشهورة ، أو أن تكون مطالبه على أساس الحيازة.

وسنتناول كل حالة في فرع مستقل .

الفرع الأول: حالة المطالبة على أساس سند ملكية رسمي مشهر

أكدت المادة 89 الفقرة 1 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 أكدت على الطريقة التي يتم فيها تسوية وضعية التقييم المؤقت بالنسبة للأموال غير المطالب بها والتي يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهورة ، فإنه يجب تقديم طلب التقييم لتتم دراسته ثم تسويته إدارياً¹

أولاً: تقديم طلب التقييم ودراسته: على المعارض تقديم طلب مكتوب في نسختين إلى المحافظ العقاري مع إرفاقه بالسند القانوني الذي يثبت الملكية، إضافة للفريضة إن لزم الأمر حيث يتم مهر النسخة بختم المحافظة العقارية وتاريخ الإيداع وتسلم للمعني، ثم يباشر

¹ - بواشري بلقاسم: المرجع السابق.

المحافظ العقاري دراسة الطلب والتحقق من السند المقدم إذا كان للمعني نفسه ، ومدى تطابقه مع العقار المسجل في هذا الحساب¹

ففي حالة كون السند المقدم غير مشهر في تلك المحافظة العقارية ، يمنح المحافظ العقاري أجل 8 أيام إن كان السند مشهر في نفس الولاية أما إذا كان مشهر خارج إقليم الولاية فله مهلة 15 يوم وهذا لأجل الحصول على كل المعلومات الموجودة في السند.²

يقوم المحافظ العقاري بإجراء التحقيق الإداري بعد تلقيه طلب الشخص بناء على هذا السند لتأكد من أن العقار موضوع الطلب لم يكن محل دعوى قضائية، فإذا كان هناك نزاع قضائي يمتنع عن هذا الإجراء مع الجهات والمصالح الإدارية³.

فإذا تبين له عدم وجود نزاع قضائي يقوم بإجراء تحقيق مع مديرية أملاك الدولة لتأكد إذا كان هذا العقار يدخل ضمن ملكيتها، وإفادته بكل إجراء قامت به الدولة في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة، ثم إجراء تحقيق أيضا مع مديرية مسح الأراضي لتأكد من مطابقة العقد الرسمي المشهر مع العقار الذي شمله التقييم المؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها⁴

ثانيا: التسوية الإدارية:

يُشَدَّع المحافظ العقاري في عملية تقييم العقار ، وإعداد وتسليم الدفتر العقاري ، وهذا في حالة تقديم الطلب من طرف المعارض مصحوبا بالوثائق والمعلومات اللازمة بعد مراسلة جميع الهيئات والتأكد من أن العقار متطابق مع مخطط المسح ولا يشوبه أي لبس.⁵

وفي هذه العملية على المحافظ العقاري إحترام ثلاثة شروط أساسية هي:

¹ - الصادق بلقط ، خميسي سموي: منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي 2016-2017، ص50

² - بوشباح سامية، بن يحي باية، الولوج السابق ص26

³ - مجيد خلوفي، مرجع سابق ص235.

⁴ - المرجع نفسه، ص236.

⁵ - الصادق بلقط، خميسي سموي المرجع السابق، ص51

1-الإستجابة لطلب بإعادة الترقيم المؤقت ،وأن يكون على عقار غير متنازع فيه قضائياً.

2- يجب أن يكون الطلب مودعاً على مستوى مصالحه خلال 15سنة التي تم تسجيل العقار فيها لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي تحت طائلة عدم القبول بانتهاء هذه المدة .¹

3-تطابق العقار موضوع العقد الرسمي المشعر المؤسس عليه الطلب مع العقار المرقم ترقيماً مؤقتاً لحساب العقارات غير المطالب بها .

وهناك حالات تتدخل فيها مصالح المسح ، حيث تقوم بالانتقال إلى العقار بعد إخطار المالك الظاهر بيوم مرور فرق المسح ، قصد التحقيق الميداني حيث يتم التعرف على الحدود والتأكد من مطابقة العقار مع السند وإتمام أي تغييرات طرأت عليه وتحديد الحدود بحضور صاحب الطلب ، ثم إرسال كافة الوثائق إلى المحافظ العقاري ، لأجل الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري، كما يمكن للمحافظ أخذ رأي مديرية أملاك الدولة بعد تلقي رد مصالح المسح أولاً .²

ويفهم من المادة 88من القانون 17-11،أن المشرع أعطى المحافظ العقاري صلاحية ترقيم العقار محل المطالبة من الغير صاحب العقد المشهر، أن يرقمه ترقيماً نهائياً باسمه ،بعد إجراء التحريات على مستوى السجل العقاري ،والتحقق من مصالح مسح الأراضي بأن العقد المقدم يتعلق فعلاً بالعقار المرقم لفائدة الغير.³

الفرع الثاني حالة المطالبة على أساس سند ملكية غير مشهر

بناءً على أحكام المادة 89 من القانون 17-11،يسمح لكل شخص أن يحوز على أملاك عقارية ، بموجب سندات غير مشهورة ويمنح طلب التسوية، خلال سنتين من تاريخ

¹ - مجيد خلوفي، المرجع نفسه، ص236.

² - الصادق بلقط المرجع السابق، ص 51.

³ - حويذق عثمان، المرجع سابق، ص 175.

تقديم مستندات المسح للمحافظة العقارية ،حيث يستفيد الطالب من التقييم المؤقت لمدة سنتين بمجرد أن تكون نتيجة التحقيق إيجابية يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب.¹

أما في حالة ما إن كانت نتيجة التحقيقات غير إيجابية ، فيتم رفض طلب التسوية ويتعين على المدعي اللجوء إلى القضاء ، وفي حالة ما إذا تبين أن العقار المطالب به ملك لدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار فوراً ترقيماً نهائياً باسم الدولة بعد استنفاد أجل 15 سنة المذكورة أعلاه.²

أما السندات المقدمة من قبل طالب التسوية للمطالبة بحقوقه في العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها ، والتي تأخذ طابع الرسمية فهي تختلف حسب الحالات الآتية:

أولاً: حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانوناً: يتعلق الأمر بالسندات المحررة خلال فترة الاستعمار ، والتي أضفت عليها الصفة الرسمية والحجية الكاملة آنذاك ، رغم عدم خضوعها للشهر باعتباره اختياري ، إضافة إلى العقود العرفية المحررة قبل 1970/12/31 فبعد التحقيقات التي قام بها المحافظ العقاري بناءً على وثائق المسح يقوم التقييم العقاري لمدة سنتين نيابة عن صاحب المصلحة، فإذا تبين أن العقار ملك لدولة يرقم نهائياً بشكل دائم بعد إنقضاء السنتين.³

ثانياً: حالة وجود سندات غير كافية: وهي السندات الصادرة بعد 1970/12/31، وكذا السندات قبل إجراء مسح العام للأراضي ولا تاريخ لها محدد يمكن إستنتاجه من خلال مقارنتها بالعقارات المجاورة لها أو الواقعة بجانب العقار المسجل في حساب المطالب به

¹-كريم صياد: فعاليات تقييم العقارات المسموحة في ضبط المالية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد03، تيزي وزو، ديسمبر 2019، ص47.

²- حويذق عثمان، المرجع السابق، ص171.

³- بن حميد أمال ،سعيدات لويضة: منازعات التقييم في السجل العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج، 2022-2023، ص43.

موضوع طلب التسوية ، إذ يمكن إستخلاص معلومات حول الحياة المشروعة و التقادم، وبالتالي تأكيد الحق الشخصي في الملكية والترقيم¹.

ثالثا: حالة عدم وجود أي سند: في هذه الحالة يجب التأكد أولا من أن الشخص المعترض على الترقيم لحساب المجهول كان يمارس حياة هادئة وعلنية على العقار ،وعليه إثبات ذلك بشهادة شاهدين أمام موثق طبقا لما نصت عليه المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المعدلة بالمادة 89 من قانون المالية 2018، وأن تكون المطالبة بالترقيم خلال الآجال القانونية ، وبعد التحقيق الذي يقوم به المحافظ لدى مصالح أملاك الدولة ولدى مصلحة مسح الأراضي يقوم بترقيم العقار ترقيما نهائيا بإسم مالكة².

المبحث الثاني التسوية القضائية لمنازعات الترقيم المؤقت

لقد سبقت الإشارة إلى أن المنازعات المتعلقة بالترقيم تنشأ نتيجة ادعاء شخص أنه صاحب الحق أو المالك ،خلال مدة الترقيم المؤقت ، وهي مدة 4 أشهر أو سنتين حسب الحالة ، وهذا ما يؤدي إلى قيام نزاع بين المالك الظاهر والمدعي الذي يدعي أنه صاحب الحق.

ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الطرفين عن طريق رسالة موصى بها، قصد إجراء عملية الصلح فإذا تم الصلح يقوم المحافظ بالترقيم المؤقت للعقار، أما إذا باءت مساعيه

¹ - شطابي عبد السلام، بن عطية عبدالله: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2021-2022، ص14.

² - بوشباح سامية ، الوجع السابق ،ص27.

بالفشل يحزر المحافظ العقاري محضاً ، بذلك وعندها يحق للمتازعين اللجوء للقضاء المختص إقليمياً¹

وما يثير الانتباه في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت هو توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري اعتماداً على المعيار العضوي، بحيث إذا تعلق النزاع بأحد الأشخاص الخاضعين للقانون العام يعود الاختصاص إلى القضاء الإداري(المحكمة الإدارية)، أما إذا تعلق الأمر بالأطراف الخاضعين للقانون الخاص فيؤول الاختصاص للقضاء العادي (القسم العقاري)، ويكون هذا في أجل 6 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ رأ ي المحافظ العقاري مع وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية² .

وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين ، الأول يتضمن المنازعات التي تؤول للقضاء العادي ، والثاني : المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري.

المطلب الأول: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي.

أثناء سريان إجراءات الترقيم المؤقت، قد تنثور نزاعات حول الإجراءات الأولية أثناء عملية المسح والتحقيق الميداني في الملكيات العقارية، والتي يؤول فيها الإختصاص للقضاء العقاري، إذا كان النزاع متعلق بأشخاص القانون الخاص على أن يكون القاضي الجزائي اختصاصه مقتصر فقط على الأخطاء التي يمكن أن تصدر عن المحافظ العقاري، بإعتباره أميناً على السجل العقاري والتي قد تصل حد الجسامة.

فبعد فشل كل محاولات الصلح، والتوفيق بين الأطراف بخصوص الإحتجاجات المقدمة سواء أثناء عملية المسح العام، والمتعلقة بعدم إتفاق الأطراف على حدود ملكياتهم³ ، أو تلك

¹ - القضاء العقاري امختص في حل منازعات الترقيم المؤقت في حالة ان احد اطراف النزاع من اشخاص القانون الخاص اخذا بالمعيار العضوي.

² - مرسوم 76-63، المرجع السابق، المادة 15 وتطبيق المادة 85 من نفس المرسوم .

³ - ليلي لبيض، المرجع السابق،ص227.

الناشئة أثناء التقييم المؤقت العقارات على مستوى المحافظة العقارية، فبعد فشل عملية المصالحة بين الأطراف المتنازعة أمام المحافظ العقاري.

فعلى كل ما تضرر من عملية التقييم اللجوء إلى القضاء في أجل 6 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح¹

وللوقوف أكثر على مفهوم دعوى منازعة التقييم العقاري المؤقت، قسمنا هذا المطلب إلى فرعين سنتطرق في الأول إلى تعريف الدعوى وشروط قبولها والفرع الثاني خصص للإطلاع على دعاوي التقييم المؤقت الخاضعة للقضاء العادي.

الفرع الأول: مفهوم دعوى منازعة التقييم العقاري المؤقت وشروط قبولها

في حالة وجود نزاع بين الأطراف وعدم نجاح طرق التسوية الإدارية يمكن للمتضرر اللجوء إلى القضاء عن طريق الدعوى القضائية أمام القسم العقاري وقبل التطرق إلى الإجراءات و نوع الدعاوي المتعلقة بالتقييم العقاري المؤقت أمام القضاء لابد من تعريف الدعوى القضائية وذكر شروطها.

أولا تعريف الدعوى القضائية: الدعوى لغة هي الادعاء ، أما في الاصطلاح القانوني هي المطالبة القضائية² ، باستعادة حق أو حمايته ،حيث تبدأ بإيداع عريضة افتتاحية مع تكليف الخصوم بالحضور في التاريخ و المكان المحددين، غير أنه تم الاتفاق الفقهي على أنها الوسيلة التي أعطها القانون لصاحب الحق ، للمطالبة بحقه وتقريره³

إذن فالدعوى هي الوسيلة القانونية التي خولها القانون لصاحب الحق وأكفلها في حماية حقوق الأفراد، فعلى كل متضرر اللجوء إليها في حالة الاعتداء على حقوقه وممتلكاته⁴ .

¹ - بن عبيدة عبد الحفيظ: الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 3، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر 2013، ص220.

² - ليلي لبيض، السابق، ص227.

³ - نبيل صقر: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية(قانون رقم 09/08)، دار هومة لنشر ، الجزائر 2008، ص23.

⁴ - نبيل صقر، المرجع نفسه.

ثانيا شروط قبولها: تنقسم شروط قبول الدعوى إلى شروط متعلقة بأطراف الدعوى وشروط متعلقة بالعريضة .

أ- الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى: طبقا لنص المادة¹³ ¹ من قانون 09_08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فيفري 2008، تتمثل في:

- **الصفة:** وترفع الدعوى من كل ذي صفة أي أن يكون صاحب الدعوى هو نفسه صاحب الحق المراد حمايته، أو كل من ينوب عنه، وأن توجه ضد كل من اعتدى على هذا الحق.

- **المصلحة:** وهي الفائدة التي تعود على رافع الدعوى ويجب أن تكون قائمة وحالة وقانونية فالمصلحة هي أساس الدعوى ،فلا تقبل دعاوي على مصالح محتملة،حتى لا يشغل القضاء بالفصل في دعاوي لا حاجة للفصل فيها²

وما يمكن الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم ينص على شرط الأهلية لقبول الدعوى بموجب المادة 13 من القانون 09-08 مثلما وهذا تماشيا مع الفقه و القضاء والقانون المقارن باعتبار أن الأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها كما هو وارد في المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، ومثاله الإذن للمميز بالتصرف الجزئي أو الكلي في أمواله⁴. وفقا لنص المادة 68 من قانون الأسرة الجزائري⁵.

¹- انظر المادة 13 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية ، المؤرخة في 2008/02/25 ، ج.ر ، العدد 21 لسنة 2008.

²- وجدي رابع فهمي : النظرية العامة للعمل القانوني في قانون المرافعات، منشأة المعارف، 1975، ص108.

³-العلمي سمير ، المرجع السابق، ص49.

⁴- ليلي لبيض ، المرجع السابق، ص243.

⁵-أنظر المادة 84 من قانون 84-11 المتضمن قانون الاسرة المؤرخ في 1984/06/9 المعدل والمتمم بموجب الامر رقم 02-05 المؤرخ في 2005/02/27.

ب_ الشروط المتعلقة بالعريضة:

1- تحرير الدعوى وبياناتها: وهي المتصلة بعدة بيانات مثل التوقيع، التاريخ،.... الخ ، وهذا كما هو منصوص عليه في المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما نصت المادة 15 من نفس القانون على بيانات أخرى¹، التي أوردت بيانات أخرى كالجبهة القضائية وإسم ولقب المدعي وموطنه.

2- قيد الدعوى ودفع الرسوم : لقد إشتراط المشرع دفع الرسوم المتعلقة بعريضة إفتتاح الدعوى وحددها بناءً على نص المادة 17 من القانون 09/08 السالف الذكر².

حيث أنه يجب أن يحترم أجل 20 يوم على الأقل زمن تاريخ تسليم التكليف بالحضور والتاريخ المحدد لأول جلسة، ما لم ينص القانون على غير ذلك، غير أن هذا الأجل قابل لتمديد في أجل 3 أشهر في حالة كون الشخص المكلف بالحضور في الخارج³

3- شهر عريضة افتتاح الدعوى: عملاً بنص المادة 27 من القانون 09/08 وجب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري وهذا لإبلاغ الغير بالذاعات الواقعية على العقار محل النزاع⁴، وأن تقدم في أول جلسة عملاً بنص المادة 17 فقرة 3 تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها لإشهار⁵ تطبيقاً لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63_76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المذكور سابقاً.

4- تبليغ عريضة رفع الدعوى: يعتبر التبليغ هو الوسيلة القانونية لإعلام الغير بما أتحذ ضده من إجراءات ويجب أن يتم التبليغ بواسطة محضر قضائي ولقد حددت المادة 18

¹-أنظر المادتين 14 و15 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

²-انظر المادة 17 من القانون 09/08 ، المرجع نفسه.

³-الماد 16 الفقرة 3 و4 من القانون 09/08 ، المرجع نفسه.

⁴-عبد الرحمن بريارة: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى ، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص55.

⁵- أنظر نص المادة 85 من المرسوم 63-67، المرجع السابق .

البيانات الواجب توفرها في محضر التكاليف بالحضور المادة 19 من نفس القانون التي وضحت كيفية تسليمه .

الفرع الثاني: دعاوي الترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء العادي

كما تم الحديث عنه ضمن تمهيد المطلب أنه في حالة فشل الجهات الادارية في محاولة التوفيق بين الأطراف المتنازعة سواءا أثناء عمليات المسح العام أو أثناء مرحلة الترقيم العقاري وجب اللجوء إلى القضاء لفض هذا النزاع متى حدد الضرر في أي مرحلة وعن أي جهاز إداري صدر.

أولا الدعاوي الناشئة عن إيداع وثائق المسح : يتضح من خلال ما ورد في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 76_63 المذكور سابقا، أنه في حالة عدم التوصل إلى اتفاق أو حل ودي لنزاع من طرف لجنة مسح الأراضي يرفع الأمر للقضاء عن طريق دعوى قضائية، والتي يجب مباشرتها وفقا لشروط المنصوص عليها قانونا باحترام قواعد الاختصاص وكذا أحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع التقيد بميعاد رفع الدعوى خلال 3 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم مصالحة الأطراف، ترفع الدعوى أمام القسم العقاري الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل النزاع¹

ثانيا الدعاوي الناشئة عن الترقيم العقاري المؤقت بين الخواص: بعد مباشرة التحقيق الميداني وأشغال المسح العام للأراضي قد لا يحدث أي نزاع غير أنه لا يمنع من إيداع أي اعتراض أو احتجاج أمام المحافظة العقارية خلال مرحلة الترقيم المؤقت للعقارات، فهنا القانون فتح بابا لتقديم الاعتراضات بحسب نوع الترقيم المؤقت الذي تم اعتماده لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين حسب نوع المستندات المقدمة للمحافظ العقاري إن كانت رسمية أو ترقى إلى مصافي العقود الرسمية فهنا يقوم بالترقيم بصفة مؤقتة لمدة 4 أشهر ، ولمدة سنتين إن انعدم الليل على الملكية وتمسك المالك الضاهر بالحيازة.

¹ - المادة 518 من القانون 09/08، المرجع السابق.

فلكل من يرغب في الاعتراض على التقييم إبداء اعتراضه، وفي حالة فشل المحافظ العقاري في محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة، يتم رفع دعوى أمام القضاء في غضون 6 أشهر التي الي محضر عدم الصلح وتبليغه للأطراف¹ ويتم الفصل بحسب القواعد العامة في الإجراءات وبحق القاضي المختص اتخاذ أي إجراء يراه مناسب الفصل في موضوع النزاع لا سيما التحقيق في الحيابة .

المطلب الثاني: المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في المنازعات التي تكون الدولة او الولاية او البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرف فيها²

وبناء على المعيار العضوي الذي كرسه المشرع في هذه المادة ، فإنه إذا كان أحد أطراف النزاع من الأشخاص العامة يؤول الإختصاص للقاضي الإداري سواء تعلق الأمر بالمنازعات الناشئة عن التقييم العقاري المتمثلة في دعوى إلغاء التقييم المؤقت ، أو ما يتعلق بدعوى التعويض على الأضرار الناتجة عن أخطاء المحافظ العقاري على أساس الخطأ المرفقي.

الفرع الأول: دعوى إلغاء التقييم المؤقت

بعد تلقي وثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بمباشرة إجراءات التقييم العقاري للعقار المسموح، ولكل من يريد الطعن في هذا التقييم، أن يعترض فإذا كان الاعتراض صادر باسم الدولة أو من طرف أحد الأشخاص الإدارية العامة ، بما فيها البلدية أو الولاية بدعوى أن العقار محل التقييم لفائدة الخواص، يدخل ضمن أملاك الدومين العام للدولة، فإذا لم

¹- الفقرة الأخيرة من المادة15 من المرسوم التنفيذي63-76، معدلة ومتممة بالمادة1 من المرسوم التنفيذي رقم 93-

123، المرجع السابق.

²- قانون رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

يتوصل لفض النزاع وديا لجأ من له مصلحة في ذلك رفع الأمر إلى القضاء المختص ، لأجل إلغاء الترقيم المؤقت الذي يؤول في الاختصاص إلى المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع¹

ويمكن كذلك للخوادم مباشرة دعوى إلغاء الترقيم المؤقت الذي تم قيده لفائدة الدولة الناتج عن عمليات مسح وإشهار الوثائق في حالة عدم وجود شخص يطالب بحق الملكية على العقار وترقيمه باسم الدولة لمدة سنتين².

غير أنه في حالة ظهور المالك الحقيقي وقبل انقضاء مهلة السنتين يمكنه إبداء اعتراضه على هذه العملية بشرط أن يكون لديه سند يدعم ادعاءاته من رفع دعوى ضد مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية باعتبارها ممثلة الدولة للمطالبة بإلغاء الترقيم الذي تم لمصلحتها.

فعلى العموم يؤول الاختصاص للقضاء الإداري متى كانت الدولة أو أحد أطراف القانون العام طرف في النزاع في الترقيم المؤقت بصفتها مدعية أو مدعى عليها بحسب الأحوال³.

إن كانت مخالفة قواعد الاختصاص النوعي في هذا الشأن يترتب عليه رفض الدعوى شكلا ، وبطلان الإجراءات ، باعتبار مسألة الاختصاص النوعي من النظام العام⁴ ، وهذا

¹- على عكس قانون الإجراءات المدنية الصادر بموجب الأمر رقم 66-154 التلغون إثر صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية أين كان يؤول الاختصاص في كل المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت إلى القسم العقاري مهما كانت طبيعة أو صفة أطراف النزاع.

²- التعليمات 16، المرجع السابق.

³- اورحمون نورة: إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع قانون مسؤولية مهنية كلية العلوم القانونية والسياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2011-2012 ص 224.

⁴- مذكرة المحكمة العليا، العدد 1، 2007، ص 441 (تجدر الإشارة إلى أن المرسوم 76-63 سكت في المادة 15 منه على ميعاد رفع دعوى الترقيم المؤقت إلى غاية 1993 بموجب صدور النص المعدل له المتمثل في المرسوم 93-123.

ما قضت به المحكمة العليا¹ في القرار الصادر عنها بتاريخ 2007/03/14 فصلا في الملف رقم 213293 .

الفرع الثاني: دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي

أثناء قيام المحافظ العقاري بالمهام الموكلة إليه قد يترتب على ممارسته تلك المهام وقوع عدة أخطاء، وعليه يجوز للمتضرر من تلك الأخطاء الطعن في عدم صحة قراراته، والمطالبة بإلغائها تأسيسا على أحكام المادة 24 من الأمر: 75-74 أن قررات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة

وبما أن القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري من شأنها إلحاق الضرر بالغير جاز لكل متضرر رفع دعوى من أجل المطالبة بالتعويض، ويجوز للمتضرر إما رفع الدعوى ضد مرتكب الخطأ والمتسبب في الضرر على أساس الخطأ، أو ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي فهنا يمكن مطالبة هذه الأخيرة بالتعويض على أساس الخطأ المرفقي²

أولا: مسؤولية الدولة على أخطاء المحافظ العقاري: من خلال نص المادة 23 من الأمر 74_75 والتي يفهم منها أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري بناءً على إجراءات الشهر والذي يلحق الضرر بالغير ، يترتب عليه مسؤولية شخصية، غير أن الدولة يمكنها الحلول محله في دفع التعويض، وتتحقق مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ وفقا لنظام المسؤولية عن الخطأ المرفقي، ولا يتحقق إلا بعد ثبوت مسؤولية المحافظ العقاري وفقا لقواعد مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه³ ، المنصوص عليها في القانون المدني .

وبما أن المحافظ العقاري يعمل لحساب الدولة، هذه الأخيرة تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ طالما أن العلاقة التبعية قائمة على أساس فكرة الضمان ، وتعد

¹- تنوري سعاد، وارث وسام: اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق، شعبة قانون، تخصص قانون خاص شامل، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013-2014، ص79.

²- أنظر المادة 23 من الأمر 74_75 ، المرجع السابق .

³- انظر المادة 136 من القانون المدني الجزائري.

المسؤولية قائمة بناء على خطأ الغير وهو الموظف التابع لها أثناء قيامه بتأدية وظيفته وبمناسبتها دون أن يكون متعمد في هذا الخطأ، وهذا الخطأ يعد خطأ مصلحياً إدارياً تتحملهم الدولة¹.

ثانياً: ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي: وفقاً للمادة 23 من الأمر 74-76 يتحدد ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة في أجل عام من تاريخ اكتشاف الفعل الضار، أو خلال مدة 15 سنة من ارتكاب الخطأ، ويترتب على رفع الدعوى، صدور حكم قضائي من الجهة المختصة يقضي بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو إلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم التعويض المادي²، غير أنه يمكن لدولة الرجوع على المحافظ في حالة ثبوت الخطأ الجسيم طبقاً لنص المادة 23 من الأمور 74_75.

¹-خلوفي مجيد، المرجع السابق، ص146، 147.

²بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص215.

ملخص الفصل الثاني :

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية التابع لدائرة إختصاصها العقار الممسوح تبدأ عملية ترقيم العقارات الخاضعة للمسح العام، فكلما كانت عملية المسح دقيقة كلما كانت وسائل الإعلان والإشهار أكثر نجاعة لتمكين المعنين بالحضور والإدلاء بملاحظاتهم فيما يخص عملية وضع الحدود و غيرها .

غير أن هذا الترقيم قد يتضرر منه الغير أو أصحاب الحقوق أنفسهم لعدة أسباب منها وقوع القائمين على عملية المسح في أخطاء ،أو تغيب أصحاب العقارات عن عملية المسح مما قد يؤدي الي التعدي على حقوقهم ، من خلال ترقيم عقاراتهم بغير أسمائهم.

إذ أن المشرع الجزائري كفل لكل متضرر، من عملية الترقيم الحق في التسوية الإدارية قبل التسوية القضائية ، في حالة إعتراضه على الترقيم ، لدى المحافظة العقارية .

فبعد تلقي المحافظ العقاري للاعتراضات يقوم بإعداد جلسة صلح بناءً على السلطة المخولة له من قبل المشرع ، ففي حالة نجاح جلسة الصلح وإتفاق الأطراف يعد المحافظ العقاري محضريوضح فيه نتائج جلسة الصلح ، أما في حالة فشل محاولة الصلح يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضرعدم الصلح وفي هذه الحالة على الطرف المعترض رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة ،خلال أجل 6 أشهر إبتدأً من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح ، مع وجوب شهر عريضة إفتتاح الدعوى القضائية.

ويتنوع الإختصاص القضائي بالنظر للفصل في منازعات الترقيم المؤقت بين القضاء العادي والقضاء الإداري وهذا بحسب طبيعة النزاع و الأطراف، وما يثير الإنتباه هوتوزيع الإختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري إعتقاداً على المعيار العضوي ، فإذا تعلقت المنازعة بأحد الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص يؤول الإختصاص للقضاء العادي ،أما اذا تعلق الأمر بالأطراف الخاضعين للقانون العام يؤول الإختصاص للقضاء الإداري.

الغائبة

بعد دراستنا لموضوع منازعات الترقيم المؤقت في هذه المذكرة المتواضعة والتي حاولنا من خلالها إبراز أهم المنازعات المتعلقة بالمسح الأراضي العام، وخاصة الترقيم المؤقت وكيفية فض تلك المنازعات، فقد وصلنا في نهاية هذه المذكرة إلى عدد من النتائج والاقتراحات

أولاً: النتائج

1- عملية المسح من الأسس التي يقوم عليها نظام السجل العيني، وتعتبر من أهم مراحل تأسيسه، إذ تمر بعدة إجراءات تقنية وقانونية، يقوم بها موظفون مختصون بها لأجل نزهتها، بدءاً بالمرحلة التحضيرية التي يتم فيها الإعلان عن إنشاء لجنة مسح، ثم تليها المرحلة الفنية والإدارية والمتمثلة في تحديد حدود الملكيات داخل كل بلدية، ثم مرحلة التحقيق الميداني لإبراز الملاك وأصحاب الحقوق، مع إعداد وثائق المسح وترقيم العقارات، وتختتم بإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، وترقيم العقارات من أجل إنشاء السجل العقاري.

2- يعنى بالترقيم العقاري قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العيني، ومنحها رقماً من أجل إبراز هوية العقار، وهو الغاية من نظام الشهر العيني، والترقيم يتباين وفقاً لوسائل إثبات الملكية العقارية، فقد نجده ترقيميا مؤقتاً أو ترقيميا نهائياً.

3- الترقيم نوعان: قد يكون مؤقت وهذا لمن ليس له سند يثبت ملكيته للعقار، وهنا يكون حائز فقط وتشهر حيازته، وقد يكون نهائي إذا كان المالك للعقار حائز عليه بسندات أو عقود أو وثيقة تثبت ملكيته.

4- الترقيم المؤقت قد يكون لمدة أربع أشهر بالنسبة للعقارات التي يمارس أصحابها حيازتها، مع استيفاء الشروط وليس لديهم وثائق ملكية شرعية، أو يكون ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين بالنسبة للعقار الذي لا يملك مالكوه الظاهرون مستندات كافية لإثبات حيازتهم أو ملكيتهم.

5- في حالة مرور عملية المسح على عقار واستنفاد جميع إمكانيات التحقيق على مستوى إدارة الممتلكات والبلدية، ولم يظهر لها مالك أي أن المالك غير معروف فهذا يتم ترقيم العقار في حساب المجهول.

6- يجوز لأي شخص متضرر من الترقيم، تقديم اعتراض لدى المحافظ العقاري حيث يقوم هذا الأخير بإجراء جلسة صلح، إذا ما كان هناك اعتراض وتمسك به صاحبه، فعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة التدخل والقيام بعملية المصالحة بين الأطراف ويعتبر

الصلح ملزم وله حجبية، ويقوم المحافظ بترقيم العقار نهائياً، أما في حالة مالم يتوصل إلى الصلح هنا على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح ، ويقوم بتبليغ الأطراف ولهم الحق في التقدم إلى القضاء خلال ستة أشهر وإلا سقطت دعواهم، كما يجب عليهم إبلاغ وإعلام المحافظ العقاري بتسجيل دعواهم بواسطة إشهار عريضة افتتاح الدعوى وهذا يترتب عليه أن الترقيم يبقى محتفظاً بحالته المؤقتة إلى حين الفصل في محل النزاع.

7- تسوية منازعات الترقيم المؤقت تكون إدارياً أمام المحافظ العقاري، ثم قضائياً أمام القسم العقاري بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل، في حالة ما إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون الخاص، أما إذا كان النزاع في الترقيم المؤقت وارد على حق من حقوق الدولة وتفرعاتها، فهنا يؤول الاختصاص للقضاء الإداري.

8- يتنوع الاختصاص القضائي بالنظر للفصل في منازعات الترقيم المؤقت بين القضاء العادي والقضاء الإداري اعتماداً على المعيار العضوي.

9- الترقيم المؤقت هو الانتقال من نظام الشهر العقاري الشخصي إلى نظام الشهر العيني، وكذلك تطهير الملكية وتسليم الدفتر العقاري، ويعتبر أحسن إجراء قانوني لتصفية وتطهير الوضعية القانونية للعقارات.

10- الترقيم المؤقت يترتب عنه إعداد شهادة ترقيم مؤقت، يكون لها نفس الآثار القانونية لشهادة الحيازة.

ثانياً: الاقتراحات

1- إنشاء لجان وطنية مشتركة تعمل على مراقبة وتقييم وتسريع عملية المسح والعمل على الانتهاء منها

2- ضرورة توعية الملاك وأصحاب الحقوق العينية بأهمية المسح في تحديد وضبط الملكية العقارية.

3- إحصاء شامل لكل العقارات وفقاً لما يقتضي الأمر 75/74 المتعلق بالمسح العام للأراضي

4- ضرورة مواكبة القوانين العقارية لكي تتسجم مع مختلف المستجدات، ووضع قانون عقاري متجانس ومتكامل من أجل حل كل الإشكالات والاعتراضات مادامت عملية المسح مستمرة، خاصة وأن أغلب النصوص القانونية المتعلقة بالمسح قديمة تعود إلى السبعينات.

5- إنشاء محاكم عقارية مهمتها الفصل في المنازعات العقارية بكافة أنواعها.

6- دفع المشرع إلى العمل على مواكبة التطورات الحاصلة وهذا بإيجاد قوانين جديدة،

من أجل الحد من النزاعات التي تقوم فيما يخص عملية المسح (الترقيم المؤقت).

7- للمشرع أن يتدارك النقائص والثغرات المتعلقة بقانون الترقيم العقاري بنوعيه مؤقت أو نهائي.

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

القرآن الكريم

الاية: رقم (6) من سورة المائدة.

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية :

➤ القوانين :

- 1- القانون رقم 84 - 11 المتضمن قانون الأسرة المورخ في 1984/06/9 المعدل والمتمم بموجب الامر رقم 02-05، ج، ر ، 15 المورخ في 2005/02/27 .
- 2 - القانون رقم 90 / 25 المورخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم والصادر بالجريد الرسمية رقم 49، لسنة 1990 .
- 3- القانون رقم 90 - 29 المورخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. العدد 53، المورخة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون 04-05 المورخ في 14 أوت 2004، ج. ر. العدد 51، المرخة في 15 أوت 2004 .
- 4- القانون رقم 05-07 المورخ في 13 ماي 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المورخ في 26 سبتمبر 1975، ج، ر العدد 31 ، والمتضمن القانون المدني .
- 5- القانون رقم 09/08: المورخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. عدد 2008.
- 6 - القانون رقم 17 / 11: المورخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 77 المورخة في 2017/12/28

➤ الأوامر:

- 7- الأمر رقم 91/70: المورخ في 15/12/1970، المتضمن مهنة التوثيق، الملغى بالقانون 27/88 ، المورخ في 12/07/88 ، الملغى بالقانون 02/06 المورخ في 2006/02/20 ، ج، ر العدد 107، المتضمن مهنة التوثيق
- 8- الأمر رقم 71-73: المورخ في 17/11/1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر ، العدد 27 المورخة في 1/30/1971 الملغى بموجب المادة 75 من القانون 90- 25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

قائمة المصادر والمراجع

9-الأمر رقم 74-75 : المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ج.ر. العدد 92. مورخة في 18/11/1975 .

10- الأمر رقم 36/96 المتضمن قانون المالية لسنة 1997 المؤرخ في 15/01/1996 ، ج.ر ، العدد 04 .

➤ المراسيم :-

11-المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 24 مارس 1976،الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر،العدد:30 الصادرة في 13 افريل 1976،معدل ومتم بالمرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج ر، عدد3، صادر في 16 سبتمبر 1980،وبالمرسوم رقم 93-12، مؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر،العدد34 الصادرة في 13 ماي في 1993 .

12- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ،معدل ومتم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 ،والمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 27 افريل 1992، ج ر العدد:30 لسنة 1992 ،ومرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري،معدل ومتم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في سبتمبر 1980،والمرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19 مايو 1993.

13- المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02/03/1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، الصادر في 06 مارس 1991 .

14- المرسوم التنفيذي رقم 91-77 المؤرخ في 28 ماي 1991،محدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي لهيئة والتعمير،المصادق عليه ،ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر،العدد26،المورخة في 01 جوان 1991، المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-15،المورخة في 2005 ج ر،مورخة في 11ديسمبر 2005 المعدل والمتم بالمرسوم

التنفيذي رقم 25-148 المؤرخة في 28 مارس 2012، ج ر، عدد19 مؤرخة في 01 افريل 2012 .

16- المرسوم التنفيذي 115/2000 المحدد القواعد مسح الأراضي الغابية ممضى في 24 مارس 2004، ج. ر العدد 30، مؤرخة في 23 ماي 2000.

ثانياً : المذكرات والتعليمات:

➤ التعليمات:

17- التعليمات 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.

➤ المذكرات:

18 -مذكرة رقم 56/32: المؤرخة في 18/05/1976، الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63/76 .

19 -مذكرة رقم 1846: المؤرخة في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، تتعلق بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول

20-مذكرة رقم 392317 المؤرخة في 14/02/2007 المتعلقة بالإختصاص النوعي- القضاء الإداري - قضاء العادي- قانون الإجراءات المدنية .

ثالثاً: الكتب:

21- بريك الظاهر : المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة وصفية تحليلية ، دار الهدى لنشر والتوزيع ، عين مليلة ، الجزائر .

22- بن عبيدة عبد الحفيظ: الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 3، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر 2013.

- 23- جمال بوشناق: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية ، الجزائر، 2006.
- 24- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر: المنازعات العقارية طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013 .
- 25- شايب مقران، الوجيز في مسح الأراضي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003 .
- 26- عبد الرحمن بربارة: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 27- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط الثالثة عشرة، دار هومه للنشر. والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 28- فؤاد البستاني: منجد الطلاب، الطبعة 33 دار المشرق، بيروت 1978، ص 727-728.
- 29- مجيد خلوفي: نظام الشهر العقاري في الجزائر، دار هومة، طبعة 2003.
- 30 - مراحي ريم: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع، الجزائري منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 31- نبيل صقر: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 09/08)، دار هومة لنشر، الجزائر 2008،
- 32- نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009 .
- 33- وجدي راغب فهمي : النظرية العامة للعمل القانوني في قانون المرافعات، منشأة المعارف، 1975.

رابعاً الاطروحات والمذكرات الجامعية:

➤ -الاطروحات:

34-حويذق عثمان: الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص كلية الحقوق ،جامعة يحي فارس، المدينة،2018-2019.

35-رحايمية عماد الدين :الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة مولود محمدى، تيزي وزو،2014.

36-زهودر انجي هند حماية التصرفات القانونية واثباتها في ضل نظام الشهر العقاري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2، محمد بن احمد، 2015-2016.

37- ليلي لبيض: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري:أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة،2011-2012.

38- ويس فتحي: الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران كلية الحقوق،قانون خاص،2010/2012.

➤ مذكرات الماجستير:

39-أورحمون نورة:إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري،مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون ،فرع قانون مسؤولية مهنية كلية العلوم القانونية والسياسية ،جامعة مولود معمري تيزي وزو،2011-2012 .

40- بن عمارة زهرة :دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعه باجي مختار ، كلية الحقوق، قسم القانون العام، فرع قانون إداري، عنابة 2010 - 2011 .

- 41- بواشري بلقاسم: إجراءات الشهر العقاري، مذكر لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، فرع عقود ومسؤولية، جامعة، الجزائر 1، كلية الحقوق 2013-2014 .
- 42- بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم قانون خاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009-2010 .
- 43- رامول خالد: المحافظة العقارية كالية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص جامعة لونسي على 2000-2001.

➤ مذكرات الماستر:

- 44- الصادق بلقط، خنيستي سموخي: منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي 2016-2017 .
- 45- بن حميد أمال، سعيدات لويزة: منازعات الترقيم في السجل العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسييه، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2022-2023 .
- 46- بن حميد رضا، سطيحي يوسف: منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العادي، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق تخصص قانون عام داخلي، كلية محمد الصديق يحي، جيجل 2017-2018 .
- 47- بوشاح سامية، بن يحي باية: منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص شامل كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2017-2018 .

48- تنوري سعاد، وارث وسام: اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون، تخصص قانون خاص شامل، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013-2014 .

49- حميداتوخديجة: منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013 .

50- شطابي عبد السلام، بن عطية عبدالله: نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص تهيئة وتعمير جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، 2021-2022 .

51- فخيت بولرباح : إختصاص القضاء في الفصل في منازعات الترقيم المؤقت للملكية العقارية ، مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، سنة 2014/2015 .

52- لامية سالمى، عبدالرحمن محمد: المسح العقاري في الجزائر مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر فرع قانون خاص ، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية ، 2014-2015 .

رابعاً المقالات والمجلات القانونية:

53- براح هدى: خطوات ومراحل عملية مسح الاراضي في ضل التشريع الجزائري أسناذة محاضرة "ب" جامعة مستغانم مجلة القانون العقاري والبيئة المجلد 11، العدد: 02 سنة 2023

54- سعدون كريمة : الترقيم العقاري المؤقت : الاعتراضات وتدبير التسوية ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، مجلد ، العدد 2 (عدد خاص) 2020 .

55- عائشة كعباش: عملية مسح الأراضي كألية لتطهير العقاري الشامل ، مجله الدراسات القانونية، مجلد 04 رقم 01 المؤرخ في 06/9 / 2011 .

قائمة المصادر والمراجع

- 56- عبد الرزاق موسوني: التقييم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة بالملتقى الوطني 4 للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتوى يحي فارس، 28، 27 افريل 2011 ، المدينة .
- 57- عمار بوضياف:المسح العقاري وإشكالاته القانونية،مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية،المركز الجامعي العربي التبسي،جامعة تبسة،2006 .
- 58- قسوري فهيمة: محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون عقاري : بعنوان قانون التوثيق والشهر، كلية العلوم القانونية والسياسية ، جامعة باتنة 1 لسنة 2021-2022 .
- 59- كريم صياد: فعاليات ترقيم العقارات المسموحة في ضبط المالية العقارية في التشريع الجزائري مجلة العلوم الإنسانية،عدد03،تيزي وزو،ديسمبر2019 .
- 60- موسوني عبد الرزاق، التقييم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 4 لسنة 2017.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي لمنازعات المسح العام للأراضي (الترقيم الموقت).

- المبحث الأول : ماهية المسح العام للأراضي واجراءاته 06
- ❖ المطلب الأول: تعريف المسح العام للأراضي. 06
- الفرع الأول: التعريف اللغوي للمسح العام للأراضي 06
- الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للمسح العام للأراضي 07
- ❖ المطلب الثاني: أنواع المسح العام للأراضي 08
- الفرع الأول: المسح العام للأراضي 09
- الفرع الثاني: المسح الغابي 11
- ❖ المطلب الثالث: إجراءات المسح العام للأراضي 12
- الفرع الأول: افتتاح عملية المسح 13
- الفرع الثاني: انشاء لجنة المسح 15
- المبحث الثاني: ماهية الترقيم العقاري الموقت وأنواعه 16
- ❖ المطلب الأول: ماهية الترقيم العقاري الموقت 17
- الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري الموقت 17
- الفرع الثاني: الجهة المكلفة بالترقيم العقاري الموقت 18
- ❖ المطلب الثاني: أنواع الترقيم العقاري الموقت 19
- الفرع الأول: الترقيم العقاري الموقت لمدة أربعة اشهر 19
- الفرع الثاني: الترقيم العقاري لمدة سنتين 22
- الفرع الثالث: الترقيم العقاري في حساب المجهول او باسم الدولة 23
- ❖ المطلب الثالث: إجراءات الترقيم العقاري 24
- الفرع الأول: إيداع الوثائق الممسوحة 24
- الفرع الثاني: ترقيم العقارات ترقيماً موقتاً 26
- ملخص الفصل الأول: 29

الفصل الثاني: الأليات الإجرائية المقررة لتسوية وفض منازعات الترقيم المؤقت

- المبحث الأول: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت 31
- ❖ المطلب الأول: تسوية الاعتراض عن الترقيم العقاري المؤقت 32
- الفرع الأول: كيفية اجراء عملية الصلح 32
- الفرع الثاني: آثار عملية الصلح 34
- ❖ المطلب الثاني: تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها 34
- الفرع الأول: حالة المطالبة على أساس سند ملكية رسمي مشهر 36
- الفرع الثاني: حالة المطالبة على أساس سند ملكية غير مشهر 38
- المبحث الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت 40
- ❖ المطلب الأول: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي 41
- الفرع الأول: دعوى منازعة الترقيم العقاري المؤقت وشروط قبولها 42
- الفرع الثاني: دعاوي الترقيم المؤقت الخاضعة للقضاء العادي 45
- ❖ المطلب الثاني: المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري 46
- الفرع الأول: دعوى الغاء الترقيم المؤقت 46
- الفرع الثاني: دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي 48
- ملخص الفصل الثاني: 50
- الخاتمة : 51
- قائمة المصادر والمراجع 54
- الملخص

المخلص :

تبنى المشرع الجزائري نظام جديد، بموجب القانون 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم التطبيقية له، يهدف إلى ضبط الحقوق العقاري وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية لذا نجد المشرع فرض إتباع إجراءات معقدة نوعا ما انطلاقا من افتتاح عمليات المسح العام للأراضي مرورا بإيداع الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية وصولا إلى عملية الترقيم العقاري بأنواعه، للإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار قد ينتج عن عمليات المسح والترقيم احتجاجات واعتراضات ، لذلك أقر المشرع لكل متضرر اللجوء إلى التسوية الإدارية أمام المحافظ العقاري ، أو التسوية القضائية أمام القضاء المختص، والجدير بالذكر أن الاختصاص القضائي يتوزع في منازعات الترقيم العقاري المؤقت بين القضاء العادي والقضاء الإداري اعتمادا على المعيار العضوي.

الكلمات المفتاحية : المسح العام للأراضي ، منازعات الترقيم المؤقت ، الترقيم العقاري،

Resume

The Algerian legislature adopte a new system Under Law 75-74 relation to the preparation of the general land Survey and the establishment decrees Aim to control real estate rights and approve them for all ,so we find the legislator imposing somewhat complex procedures to be followed , starting from the opening of general land Survey operations ,through the deposit of Survey documents at the level of the real estate governorate, all the way to the process of real estate numbering of all kinds , to give these real estates a known number.it is used as an indication of the identity of the property .surveying and numbering operations may result in protests and objections. Therefore, the legislator approved for every aggrieved person resorting to administrative settlement before the real estate governor, or judicial settlement before the competent judiciary. It is worth noting that judicial jurisdiction is divided in temporary real estate numbering disputes between the ordinary judiciary and the administrative judiciary, based on the organic standard.

Keywords: general land surveying, temporary numbering disputes, real estate numbering,