



قسم الحقوق

التسوية الإدارية و القضائية الترقيم العقاري

مذكرة ضمن متطلبات
نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص الدولة و المؤسسات

إشراف الأساتذة:
د. بوسام بوبكر

إعداد الطالب :
- داودي عبد الرؤوف
- الهزبل بوجمعة

لجنة المناقشة

رئيسا
مقررا
ممتحنا

د/أ. بن علية حميد
د/أ. بوسام بوبكر
د/أ. بن يحي أبو بكر الصديق

الموسم الجامعي 2020/2019



اهداء

منذ الخليفة وجد الإنسان نفسه على وجه الأرض لا يستطيع العيش
بمعزل عن الآخرين، وتجد بجميع مراحل حياتنا من هم يستحقون منا
كل الشكر والتقدير، وأن أولى هؤلاء الأشخاص هم الأبوان، فلهم على
فضل كبير قد يبلغ عنان السماء، فقد كان وجودهم سبب في فلاحنا
ونجاحنا بهذه الدنيا وبالآخرة أيضًا.

إليك أيضًا زوجتي العزيزة ورفيقة الحياة والكفاح وأولادي قرة عيني ،

كما لا أنسى أخي رفيق دربي الذي كان سندًا لي بما فيه اتمام مساري

الدراسي

أهديكم هذا البحث العلمي المتواضع.

داودي عبد الرؤوف

إهداء

إلى والدي الغالي ...

إلى أمي الحبيبة ...

التي أفنيت عمرها في تربيته وخدمته

إلى إخوتي ...

رفقاء الصفاح الطين له يبطلوا بوقتكم أو جسدكم لعمادتي

إلى جموع الأمل والأحباء

أهدي إليكم رسالتي العلمية

والتي أمتاحني الغالي

خبركم

شكر وعرفان

يسرني تقديم هذا الشكر لوالدي ووالدتي اللذان سمرا علي تربيته وتعليمي منذ أن بدأت حياتي. وأشكر كل من درسته أو ساهم في تدريسي من حكايرة جامعة زيان عاشور وكل الأساتذة الذين يرجع لهم الفضل بعد الله عز وجل في تلقيتي العلوم الخاصة بالحقوق. كما أشكر والتقدير للأستاذ المشرف علي هذا البحث المتواضع، وأرجو الله تعالى أن يضيئه هيئته إلي هذا العلم، وشكر موجه كذلك لإدارة جامعة زيان عاشور لعسن توفيره وتسهيله الخدمات للطلاب ومساعدتهم في كل الأمور التي من شأنها أن تتول لهم قضاء مريدا للدراسة وطلب العلم في أمان ونظام . وأوجه الشكر للمجالس العلمية لدرسا علي تطوير مجال الدراسات الأكاديمية وتشجيعها لطلاب هذه الشعبة علي الدراسة ومواصلة طلب العلم في أفضل الأحواء وأروعها.

مقدمة

أولت المجتمعات والأمم اهتماما كبيرا بالملكية العقارية، فكان من مظاهر القوة لديها اتساع رقعة ما تسيطر عليه من أراضٍ أو ما تملكه منها، واعتبر العقار حينها معيارا في تحديد مدى التقدم، وتحقيق النمو الاقتصادي للدول، كما كان يعكس الوضعية الاجتماعية للأفراد من حيث مستوى معيشتهم.

ونظرا لطبيعة المعاملات اليومية، فقد تتعارض المصالح والغايات بين الأفراد، لذا سعى الأشخاص دوما لحماية عقاراتهم والأرد منها، مما نتج عليه غالبا صراعات وتنازع فيما بينهم على حق الملكية العقارية.

وعليه نجد أن معظم القوانين والتشريعات في العالم قديما أولت بالغ الأهمية لتنظيم المعاملات العقارية وضبطها، من أجل ضمان وتحقيق الاستقرار، وبسبب روح الثقة والطمأنينة بين الأفراد، وذلك عن طريق وضع قواعد تحدد القوام المادي للعقار من حيث طبيعته ومساحته وموقعه، وظهر ذلك جليا من خلال نظام الشهر العقاري الذي تبنته معظم دول العالم.

هذا النظام هو عبارة عن مجموعة من الإجراءات تهدف إلى تسجيل وشهر مختلف التصرفات القانونية الواردة على العقارات والحقوق العينية الأخرى، بقرض إعلام الغير بكل ما يزد على العقار كما يسعى أيضا إلى تثبيت الملكية العقارية.

ولشهر هذه الحقوق جعل من أنظمة الدول تسلك طريقين لتحقيق هذا النظام، طريق أدى إلى تطبيق نظام الشهر الشخصي، وآخر أدى إلى تطبيق نظام الشهر العيني، حيث أن الأول يعتمد على إنشاء سجل على مستوى إدارة الحفظ العقاري يرصد به كل تصرف منشي لحق



عيني، ويكون القيد فيه بترتيب أبجدي طبقاً لأسماء وألقاب ومعلومات المالكين وليس وفق معلومات العقار، وسجل آخر تقيد فيه التصرفات طبقاً للترتيب الزمني لتقديم محررات الشهر، وهذا النظام رغم تبنيه من طرف العديد من الدول، إلا أنه يعاب عليه إمكانية ازدواجية الشهر على نفس العقار، وكذا صعوبة التعرف على المالك إذا كثرت التصرفات على العقار، وأيضاً ليست له قوة ثبوتية في إثبات الحقوق.

وبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر (75/74) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعدام مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومان 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرسوم رقم (76/63) المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد المسح العام العقاري، والمرسوم رقم (76/62) المؤرخ في الأراضي.

ولكون عملية مسح الأراضي العام بقيت تصير بوتيرة ضعيفة، ولم تكتمل لحد الساعة لأسباب عديدة، ولكونها تحتاج إلى وقت طويل وإلى وسائل مادية وبشرية كبيرة فقد حاول المشرع الجزائري التدخل لتطهير الوضعية العقارية في المناطق غير المسووحة بصياغة آلية قانونية أخرى، تُطبق بالتوازي مع إجراءات المسح العام للأراضي، وتسمح في مدة وجيزة للأشخاص للحصول على سندات ملكية، وذلك بموجب القانون رقم (07/02) المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن التأسيس الإجراء معسّنة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وذلك بواسطة طلب يقدم اختياريًا من طرف المعنيين بالتحقيق.

وتتميز عملية المسح العام بأنها إجبارية، فيتم خلالها تحديد حدود البلديات والملكيات المجاورة داخل كل بلدية، والتحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والمالك مع إعداد مختلف وثائق المسح.

وبعد أن تنتهي هذه العملية يتم إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري، الذي يتولى مباشرة تأسيس السجل العقاري وإجراءات القيد الأول بتداع الترقيم العقاري، الذي يختلف حسب البيانات المقدمة ضمن وثائق المسح، فقد يكون الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر، أو ترقيفا مؤقتا لمدة سنتين، وقد يكون ترقيفا نهائيا، كما قد يتم ترقيم العقار في حساب المجهول إن لم يظهر له مالك أثناء عمل فرق المسح.

أما في حالة طلب تسليم سند للملكية عن طريق التحقيق العقاري، الذي يصدر عن مدير الحفظ العقاري الولائي، فتقتضي العملية غالبا إلى تسليم مقرر الترقيم للعقار محل التحقيق هذا في حال ثبت للمحقق وجود حيازة عن طريق التقادم المكسب، من خلال الوثائق والوقائع والتصريحات، أو إلى تسليم مقرر رفض الترقيم في حال خلص التحقيق إلى نتيجة سلبية، ويكون أمام المعنى اللجوء إلى القضاء المختص للطعن في مقرر الرفض، كما أنه يمكن لمدير الحفظ العقاري في حالة اكتشاف منح مقرر ترقيم على أساس تصريحات كاذبة ووثائق مزورة أن يطلب إلغاءه عن طريق القضاء.

وباعتبار أن التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني يكون من خلال المسح العام وتأسيس السجل العقاري، قد ينتج عنه عدة إشكاليات وصعوبات، من بينها تسجيل حقوق عقارية باسم غير مالكيها أو من يحوزها نتيجة تغييبهم عن أعمال المسح، فترام لصالحهم بناء على



الوثائق المسحية، وعليه منح القانون للمتضررين من هذه الإجراءات حق الاعتراض، في حالة الترقيم المؤقت، أمام المحافظ العقاري الذي يقوم بإجراء الصلح، وفي حالة عدم نجاحه أن يوجه الأطراف إلى القضاء، أما الترقيم النهائي فلا يمكن الاعتراض عليه إلا أمام القضاء، كان الترقيم في حساب المجهول فتسويته تكون إدارية .

من خلال ذلك تثار هذه المنازعات سواء الناتجة عن الاعتراضات ضد الترقيم المؤقت أو النهائي، أو بمناسبة منح مقرر رفض الترقيم، أو مقرر الترقيم العقاري الصادر عن مدير الحفظ العقاري، عن طريق دعاوى قضائية تخضع لعملية الشهر تحت طائلة البطلان، يتراوح الفصل فيها بين اختصاص القضاء العادي وجهات القضاء الإداري، والقضاء الجزائي.

تأسسنا على ذلك ورغبة منا في المساهمة بجهد محدود في إثراء المكتبة القانونية، فقد أترنا أن يكون موضوع " منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري " عنوانا لبحثنا، و نأمل أن ينظر إليه على أنه جزء خالص من القسم العام لمنازعات الشهر العقاري .

وللأهمية البالغة لمنازعات الترقيم لكونها ذات خصوصية لارتباطها بالحفاظ على الملكية العقارية وحمايتها، ولتكررة إجراءاتها وتشعبها وعرضها أحيانا لدى للمواطن العادي، ارتأينا في إجلاء الغموض عليها ليستفيد منها العام والخاص، وذلك من خلال إثارة دراستنا لها وإيضاح الإشكالية التالية:

هل الإجراءات والآليات التي وضعها المشرع كغاية بالحفاظ على حق الملكية الذي تم

العماس به نتيجة لأثار عملية المسح والتحقيق العقاري، ولا سيما منازعات الترقيم العقاري ؟



للإجابة على هذه الإشكالية والسعي إلى محاولة الإلمام بالعناصر الأساسية لموضوع دراستنا قمنا بطرح عدة أسئلة فرعية متمثلة فيما يلي:

- كيف نظم المشرع عملية المسح ؟

- ما هي الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري خلال عملية الترقيم ؟

- ما هي الوسيلة القانونية التي منحها المشرع عند المساس بحق الملكية العقارية ؟

- كيف وزع المشرع دعوى الترقيم العقاري على الجهات القضائية ؟

والبعض في ذلك منهجين، المنهج الوصفي لتحديد المفاهيم ومختلف جزئيات الموضوع التي حوتها هذه الدراسة، وكذا المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة لابرار مدى نجاعتها، ومناقشة بعض الأحكام والقرارات القضائية حتى نجد الجانب النظري ونعالجه من خلال تطبيقات عملية.

وكمحصلة لمعالجة الإشكالية الرئيسية والسؤالات الفرعية قمنا بدراستنا إلى فصلين، في الفصل الأول تعرضنا إلى الإطار الإجرائي للترقيم العقاري، من خلال إبراز عملية مسح الأراضي العام كأساس لإعداد السجل العيني، وتبيان أنواع الترقيمات العقارية، أما في الفصل الثاني تطرقنا إلى المنازعات التي تثار نتيجة الترقيم العقاري، مبرزين في ذلك الدعوى كوسيلة لمباشرة المنازعات، وكذا الجهات القضائية المختصة، مدعين كل ذلك ببعض التطبيقات القضائية لهذه المنازعات.

كما نشير في الأخير إلى بعض الصعوبات التي اعترضتنا أثناء إعداد بحثنا، والتي نذكر عنها
 قلة الدراسات السابقة المتخصصة في مجال منازعات الترقيم العقاري.

والغاية من هذه الدراسة أن نصل إلى مجموعة من الأهداف تتمحور في

الأهداف : تكمن أهداف هذا البحث أولاً في إثراء عملية البحث العلمي وتمكين الطلبة على
 الحصول على المعلومات الخاصة بمادة البحث في المكتبة الجامعية أو بعبارة أخرى في الأرضية
 الرقمية الخاصة بالمعلومات، وتتجلى الأهداف أيضاً في تمكين الطالب لمادة الحقوق بالتعرف على
 مستوحى التسوية العقارية ليتمكن من معرفة الإجراءات القانونية الخاصة بالعقار وأيضاً إلى أين
 يتجه في غرف المحكمة عندما يكون عنده نزاع عقاري.

الصعوبات : تتضح الصعوبات في بحثنا هذا أولاً إلى شح المعلومة المتعلقة بهذا البحث، وأيضاً
 لتداخل هذا الموضوع مع غرف المحكمة والوكالات العقارية، هذا ما استدعى منا البحث والتعمق
 للحصول على موضوع البحث، وأيضاً لصعوبة التحرك بين المكتبات الولائية خاصة في الطرف
 الخاص الذي يشهده العالم وهو وباء كورونا مما جعلنا نواجه صعوبة ثانية، ولكن في نهاية
 المطاف وبتوفيق من الله ويعون الأستاذ المشرف تمكنا من محورت هذه المعلومات والتي تجلت
 في نهاية المطاف بمذكرة تخرج التي هي بين أيديكم .



الفصل الأول

الفصل الأول : الإطار الإجرائي لعملية الترفيق العقاري

المبحث الأول

- عملية المسح العام للأراضي وإعداد السجل العقاري.

المبحث الثاني

- أنواع الترفيق العقاري الناتجة عن المسح العام نقاط

إن عملية التقييم العقاري تكتسي أهمية بالغة، كونها حلقة وصل بين مرحلتين في نظام الشهر العيني، الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم : (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومراسيمه التنفيذية.

وعليه سوف يتم دراسة هذا الفصل من خلال مهتلين، نتناول في المبحث الأول عملية المسح، والذي لا يقوم إلا بتوافر وسائل مادية، ووسائل قانونية تتمثل في إيداع الوثائق المسحية، أما في المبحث الثاني سنتكلم على أنواع التقييم العقاري الذي يعتبر من صلب عمل المحافظ العقاري الذي يقوم بتقييم العقارات المسوحة بمجرد الإضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية حسب ما نصت عليه المادة (11) الفقرة (02) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري¹.

¹ - تنص المادة (11) الفقرة (20)، من المرسوم التنفيذي رقم : (67/36)، المؤرخ في 25 جازير 1976، بتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 سنة 1976، على ما يلي: "يعتبر التقييم الذي يتم من يوم الإضاء على محضر تسليم وثائق المسح"

المبحث الأول

عملية المسح العام للأراضي وإعداد السجل العقاري

بالرجوع إلى المادة (02) من الأمر رقم: (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العلم وتأسيس السجل العقاري¹، نجدها تنص على ما يلي:

"إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".

ومن هنا نقول أن المسح العقاري هو جملة من الإجراءات القانونية والفنية والإدارية يمكن إجائها في ثلاثة مراحل، تحضيرية وميدانية ومرحلة ثالثة ختامية تشمل نتائج المرحلتين الأولى والثانية، وهو ما سنتناوله في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني سندرس المرحلة الثالثة لإجراء المسح العام، والمتعلقة في إيداع الوثائق المسحبة وعملية تأسيس السجل العقاري.

¹ - الأمر رقم (47/75)، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العلم وتأسيس السجل العقاري، منشور بالجريدة الرسمية رقم 92، سنة 1975.

المطلب الأول

المراحل التطبيقية للمسح العام

تتلخص إجراءات عملية المسح العقاري من خلال جملة من المراحل يمر عبر عدة خطوات، تنتج مجموعة من الأثر الهامة منشأة للسجل العيني، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة وسليمة على عملية المسح، وحتى تشكل هذه الأخيرة صورة حقيقية على الواقع العقاري وتكون محل ثقة بين الأفراد وتحقق ما يسعى بالانتماء في مجال التعامل العقاري، لابد من استيفاء هذه البيانات وفق إجراءات ومراحل كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق وموثوق، وهو ما سنتناوله في هذا المطلب ضمن المراحل الثلاثة من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول

المرحلة التحضيرية للمسح

تتجلى أعمال هذه المرحلة في إجراءين أساسيين، هما الإجراء الإداري والإجراء التحضيري. يشمل الأول افتتاح عملية المسح وإنشاء لجنة المسح، أما الثاني فيتمثل في جمع الوثائق والصور الجوية والمخططات وتجزئة إقليم البلدية.

أولاً: الإجراءات الإدارية :

تشمل افتتاح عملية المسح ثم يليها تشكيل لجنة المسح.

01. افتتاح عملية مسح الأراضي :

يتم افتتاح عملية مسح الأراضي بقرار من الوالي المختص إقليمياً، يحدد فيه تاريخ الافتتاح الذي يأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني به،

1- راجع المادة (02) و (03) من المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإحداث مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976.

وقبل 15 يوما من افتتاح هذه العمليات يعلم به المواطنون عن طريق لصق للإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة⁴.

2- نشاء لجنة المسح :

تنص المادة (09) من الأمر رقم (74/75) على إنشاء لجنة بلدية لمسح الأراضي لتولي تنفيذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين، كما تقوم بالفصل في المنازعات المثارة بشأن الحدود في حينها.

وتتكون هذه اللجنة من حسب نص المادة (07) من المرسوم (62/76) المؤرخ في: 1976/03/25 المنطبق بإعداد المسح العام للأراضي من الأعضاء التاليين:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، يعينه رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التسجيل في الولاية.

⁴ - مجيد خلونزي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار عروسة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 110.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري، تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو منطقيا.

وتستكمل اللجنة حسب الحالة بأعضاء إضافيين وهم، ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية أو ممثل عن مصالح الفلاحة المحلية، أو ممثل عن مصالح الري، حسب الحاجة.

وتعقد هذه اللجنة اجتماعاتها بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي بموجب دعوة يوجهها إلى رئيسها، وتتخذ قراراتها بالأغلبية ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، وتتخذ قراراته بموجب مقرر من الوالي¹.

ثانيا: الإجراءات التحضيرية :

تتكفل مصلحة مسح الأراضي على المستوى المحلي بالعديد من المهام تمهيدا لعملية المسح العقاري حيث تقوم بتكليف أجهزتها للقيام بها، والمتعلقة في :

¹ - حنان حويشق، آثار إبداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة صه الأخضر الولائي، 2015، ص

01 - جمع الوثائق :

ويتم ذلك عن طريق التحري والتحقيق وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، وتجميع كل المخططات والتصاميم الضرورية لأسيما القديمة منها، وكذلك مخططات تعيين حدود البلدية المعدة في إطار القانون (09/84) المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد¹، بحيث يتم التنسيق مع جمع المصالح المحلية وجمع الوثائق

المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة والبيئات المحلية، بما فيها مخططات الغابات إضافة إلى السجل الجبلي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية البلدية².

02 - إعداد الصور الجوية والمخطط البياني :

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، وبالإنهاء منها تسلم الصورة الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم حيث يتم إعداد ما يسمى بالصورة الجوية المعالجة، وهي عبارة عن وثيقة أعنت بسلم معين لها المواصفات المترية للمخطط بحيث تظهر مرأى الصورة الجوية قياسا على الصورة الجوية

¹ - القانون (09/84)، المؤرخ في 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، السجل والنظم.

² - لوجسور بورد، تلك الملكية الطارئة الخالصة في التشريع الجزائري، مذكرة لبل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، من ص 145 - 146.

المناطق باستعمال تقنيات خاصة وعلى أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي¹.

03 - تحديد وتجزئة إقليم البلدية :

بالرجوع إلى نص المادة (05) من المرسوم رقم: (62/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام²، ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، لذا تكون أول عملية في مسح الأراضي معرفة حدود إقليم البلدية، إلا أنه قبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم كذلك التوضيحات اللازمة من المالكين الخاص³.

من ثم يتم تحديد إقليم البلدية المعنية من طرف تقني إدارة المسح بواسطة أحجار أو علامات مجسمة ثابتة وبحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء مجالس البلديات المجاورة والجهات المعنية، ويحرر التقني محضر بذلك يوقع من طرف الجميع ويصادق من طرف الوالي، أما إذا

¹ - أوريجون بوز، نفس المرجع، من 147.

² - ارجع المادة (05)، من المرسوم رقم: (62/76)، مزجج سابق.

³ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظة لغاري، دراسة وصفية تحليلية، دار البديع، عن طبعة الجزائر،

كان للبلدية حدود مع بلديات من ولايات أخرى أو مع دولة أجنبية فتكون مصادقة المحضر من طرف وزير الداخلية¹.

بعدها يتم تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل الحل الميداني في تحديد العقارات الموجودة داخل هذه الأقسام، وترقم هذه الأخيرة بوحدة تصاعدية حيث يعطى رقم 01 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية على أن يستمر الترقيم أفقيا في اتجاه الشرق وإلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل متعرجي².

كما يراعى أثناء التقسيم الميداني التالية:

- أن يكون محيط القسم المساحي بحدود واضحة سواء كانت طبيعية أو صناعية.
- عدم تقسيم الأماكن المسممة إذ يجب أن يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
- عدم تقسيم الوحدات العقارية المتجانسة مثل مصنع، مطار... الخ.

¹- رويحناك مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مكتبة ليل شهادة الماجستير في العلوم

القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، بلكة، الجزائر، 2009، ص 49.

²- ليلي لبيض، نماذج الشهور العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة ليل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الج ازر، 2012، ص 56.

- ترقيم الأقسام المساحية وتقسيمها إلى أجزاء ثم إلى قطع، وكل قطعة برقم معين.¹

الفرع الثاني:

الأعمال الميدانية

تتلى الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية وتوفير الكميات اللازمة وتتم هذه الأعمال بمجموعة من الخطوات تتمثل في تحديد إقيم البلدية ووضع حدود أجزاء الملكيات، ثم ثلثها أهم خطوة والمتعلقة في التحقق العقاري الذي يتم من خلاله معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها²، والتي أوكلت إلى فرقة تتشكل من خمسة أعوان على الأقل، عولان من مسح الأراضي لتحديد الملكيات، وعولان محققين أحدهما من الحفظ العقاري والآخر من أملاك الدولة. والأخير من البلدية لمناصرة التحقيقات المتعلقة بأملاك البلدية³.

¹ - لوائح التنظيم رقم (16)، المؤرخة في 1998/05/24، المنظمة بسير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقاري، المسطرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزير المالية.
² - ريم مولحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، داخلة بالمجلس الوطني لرفع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة تكفور يحيى فارس، المدينة المنشور بالموقع الإلكتروني.

³ - لوائح التنظيم رقم (16)، المؤرخة في 1998/05/24، مرجع سبق.

أولاً: تعيين الحدود :

إن عملية تعيين الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، حيث يتم تقسيم الأقسام المساحية المكونة لحدود إقليم البلدية إلى أقسام وقطع الأراضي مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشروع، ومنقطة بنفس الأعياء والحقوق التي تشكل وحدة عقارية، وهذا ما نصت عليه المادة (23) الفقرة (02) من المرسوم رقم: (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، " الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشروع والمنقطة بنفس الحقوق و الأعياء " ، كما تتطلب أعمال التحديد ابتدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة، ويتم الاعلان عن هذه العملية بالصق الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوما قبل الافتتاح وهو ما نصت عليه المادة (03) من المرسوم رقم: (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .

هذا وقد أوجبت المادة (10) من نفس المرسوم على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان لكي يدلو بملاحظاتهم والمشاركة في تثبيت حدود أملاكهم والاتفاق مع الجيران لئلا إهدار الحقوق¹.

¹ - بوزيتون حد لغني، مسح العقاري في تثبيت الملكية العقاري في التشريع الجزائري، مكتبة ليل ترجمة المناصر في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإفرجة مشورتي، مسطبة، 2010، ص 99.98.

ثانياً: التحقيق العقاري :

خلال مرحلة التحقيق العقاري الميداني يلتزم الأعوان المكلفون بعملية

المسح بما يلي:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة وجلب الآراء والملاحظات التي قد تنير التحقيق.
- تبيين وتفسير الفعل الحيثية.
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.
- التأكد من المعلومات الميدانية ومقارنتها مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومنيرية أملاك الدولة.
- إعداد بطاقة التحقيق العقاري.¹

بحيث يقوم المحققون العقاريون بتعيين الشخص الطبيعي من خلال ذكر حالته، الاسم واللقب مع ذكر اسم الأب والجد، واسم ولقب الأم، إضافة إلى تاريخ ومكان الميلاد والجنسية والحالة العائلية، كما أنه إذا كان العقار منسوك على الشيوع أو فيه شركاء يجب ذكر أحد الشركاء في الشيوع على الأقل.²

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 59.

² - مزاحي زهم، نور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع العراقي، منشورات بغدادية، دون سنة نشر، ص 59.

أما إذا كان شخص معنوي، كالدولة والجماعات المحلية، والمؤسسات العمومية، والشركات التجارية والجمعيات، فيجب ذكر البيانات التالية:

- ذكر الاسم، وهوية الممثل القانوني في حالة البلدية والولاية.
- ذكر الاسم والمقر الاجتماعي والمرسوم المنشئ لها، وهوية ممثلها القانوني، في حالة المؤسسة العمومية.
- ذكر الاسم كما هو موجود في العقد التأسيسي، وطبيعتها، ومقرها الاجتماعي وهوية ممثلها القانوني، في حالة الشركة المدنية أو التجارية.
- ذكر التسمية كاملة، ومراجع اعتمادها وتاريخ ومكان إيداعها، وقلوبها الأساسي، وهوية ممثلها القانوني، في حالة الجمعيات¹.
- كما يعمل المحققون بعد فحص السندات على مدى حجية السندات المقدمة ومطابقتها لوثائق المسح، فقد تكون هذه الأخير رسمية أو غير رسمية، كما يمكن أن يكون الحائر لا يمتلك أي سند.

01- في حالة وجود السندات :

كما ذكرنا أنه يمكن أن تكون السندات المقفلة رسمية أو غير

رسمية.

¹ - رجالية صاد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مكتبة دليل شهادة الدكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تونز (زرو)، 2014، ص 238، 239.

أ- السندات الرسمية : وتتمثل في ما يلي.

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة.
- العقود المنشأة من طرف الولاية أو رؤساء البلديات أو الموثقين، المنشأة أو الناقلة أو المصرحة، المتعلقة بالملكية العقارية أو الحقوق العينية، والتي تم إشهارها، وكذلك العقود المعدة من طرف القضاة والموثقين القدامى.
- الأحكام والقرارات القضائية العقارية المنشأة والمصرحة، والناقلة والمعدلة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه⁴.

ب- السندات غير الرسمية :

- وتتمثل في العقود العرفية المعترف بصحتها والثابت تحريرها قبل الفاتح جانفي 1971 فتعتبر هذه العقود ناقلة للحقوق العقارية وهو ما أكدت عليه المادة (328) من القانون المدني الجزائري بقولها : يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من :

- يوم تسجيله.
- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

⁴ - ميثاق جنيف، مرجع سابق، ص 22.

- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقار خط أو إمضاء¹.

02- في حالة غياب المستندات :

يتم المعالجة في هذه الحالة عن طريق البحث في العناصر والشروط المثبتة للحيازة المطابقة لأحكام القانون المدني الجزائري، حيث يتعين على مدعي الحيازة أن يقدم الوثائق والإثبات بما فيها شهادة الشهود وشهادة الملاك المجاورين، وأيضا الاستماع إلى كل شخص يفيد التحقق حول واقعة الحيازة، فإن أكدت كل هذه العناصر ممارسة الحيازة فتعطي لصاحبها صفة الحائز².

الفرع الثالث

المرحلة الختامية للمسح العام

بعد استكمال المراحل السابقة والانتهاء من الأعمال الميدانية، وحتى يمكن الوقوف على النتائج المحققة في عملية المسح العقاري يتم إعداد مجموعة من الوثائق التي تبرز أهم المعلومات الخاصة بالعقار وهي كالتالي:

- المخططات المساحية :

وهي المخططات التي تكون مطابقة للوضعية الحالية لقطع الأرض.

1- المادة (328) من الأمر رقم: (58/75)، المؤرخ في 20 ربيع الأول 1395، الموافق لـ 26 جويلية 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2- لورمبون نوره، المرجع السابق، ص 156.

- سجل مسح الأراضي :

تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي للأسماء.

- جدول الأقسام وسجل لقطع الأرض:

وترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- جدول الحساب:

وهو عبارة عن خلاصة من سجل مسح الأراضي فهو يشمل رقم حساب كل مالك وعند العقارات التي يملكها في البلدية المسوَّحة بحيث يتم ترتيبهم أبجديا على حسب الألقاب .

- البطاقات العقارية " T10 " :

وهي تشمل كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، وبناء على المعلومات المدرجة في هذه البطاقة يتم الترفيم العقاري¹.

وبمجرد اختتام عملية المسح والحز جميع الوثائق والمخططات يتم ايداع مخطط مسح الأراضي والوثائق المنحقة به بمقر البلدية.

¹ - ريم مزاحي، أثر الوثائق المسجلة في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مرجع سابق.

المطلب الثاني

مراحل إعداد السجل العقاري

بعد الانتهاء من عمليات المسح على مستوى إقليم البلدية تودع جميع الوثائق المثبتة لها بمقر البلدية المعنية من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي مقابل تسليمه محضر استلام يقدمه رئيس البلدية، حيث يتم إظهاره في الأماكن المعتادة للصق والإشهار في البلدية والبلديات المجاورة، وكذا بواسطة بلاغات تنشر بوسائل الإعلامية المكتوبة والصوتية طيلة شهر كامل، حتى يتمكن الأشخاص المعنيون بذلك الإطلاع عليها وتقديم شكاواهم واحتجاجاتهم المتعلقة بحدود الملكيات، إما كتابيا أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح العقاري، حيث تجتمع لجنة المسح التي يوضع أمامها سجل الاحتجاجات لأجل فحصها والسعي لإنهاء الخلاف ونيا بين المعنيين بالأمر، وفي حالة العكس يحرر محضر عدم الصلح ويكون للمعنيين مهلة ثلاثة أشهر للانتجاء إلى القضاء.

وبانقضاء هذه المهلة تصبح الحدود نهائية، ومنه تعتبر وثائق مسح الأراضي التي نتجت مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية، وبعد التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة تعد ثلاثة نسخ وتُرسل نسخة إلى مقر البلدية

المعنية، وأخرى إلى مصلحة المسح للمعينة، والأخيرة إلى المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري¹.

ومن هنا تبدأ مرحلة إعداد السجل العقاري لإنشاء هذا الأخير من خلال إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية والتي سنعالجها في ثلاثة جزئيات وهي، استلام وثائق المسح، ترقيم العقارات المسوخة، وإنشاء البطاقات العقارية.

الفرع الأول

استلام الوثائق المسحية

من خلال استقراء نص المادتين (08) و(09) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتبين أنه من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، يتم إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً عن طريق محضر تسليم محرره المحافظ العقاري، والذي يكون محل نشر واسع بالإعلان في الجرائد اليومية ولصق الإعلانات في مقر المحافظة العقارية المعنية.

¹ - راجع مراهي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مرجع سابق.

ومقر البلدية و الأماكن العامة¹، ويكون ذلك في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق ولمدة أربعة أشهر، ويجدد كل 15 يوما وذلك لما لهذا الشهر من أهمية بالغة حيث أنه يعلم المالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري².

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري قبل قيامه بإمضاء محضر استلام الوثائق المسحية، عليه فحص الوثائق المودعة كما وتوعا ، فمن صلاحياته رفض الإيداع في حالات معينة وهي:

- إذا لاحظ أن عملية المسح لم تشمل أجزاء القسم المساحي.
- إذا اتضح أن هناك بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها.
- إذا تم تسجيل 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية التي بها

عملية المسح ضمن الأملاك المحبولة³

- كما يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع بغرض تصحيح الأخطاء المادية التي قد تشوب وثائق المسح⁴.

¹ - ارجع المادة (08) و (09)، من المرسوم رقم: (7663)، مرجع سابق.

² - ريبضات مسعود، مرجع سابق، ص 52.

³ - بريك الطاهر ، مرجع سابق، ص 63.

⁴ - طول محمد، دور إصدار مسح الأراضي العام في تطوير الملكية العقارية، مذكرة ليل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حرة لحضرة، تونس، 2015، ص 93.

الفرع الثاني

ترقيم العقارات المسوحة

يجسد الترقيم العقاري مباشرة بعد استلام المحافظ العقاري للوثائق المسحية من خلال إمضائه لمحضر الاستلام وإعلام الجمهور، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة (11) الفقرة (02) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، كما يلي: " يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي".

ويتضح من خلال نص المادة بأن عملية الترقيم العقاري تتم على أساس وثائق المسح وبالأخص المعلومات الموجودة بالبطاقة العقارية نموذج T10 لأنها تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة وحدود ومساحة العقارات، فدراسة هذه الوثيقة تبين الحالات التالية:

- عقارات بسندات.
- عقارات دون سندات لكنها محل حيازة متوفرة على كل الشروط القانونية، أي هادئة وعقبة ومستقرة، ولمدة تسمح لحائزها بامتلاكها عن طرق التقلام المكسب.
- عقارات لم يكن مطالب بها من أي شخص².

¹ - ارجع المادة (11) من المرسوم رقم: (63/76)، مرجع سابق.

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 64.

كما أنه بمجرد استلام وثائق المسح يتم التوقيف الرسمي لإجراءات إيداع المحررات الناقلة والمصرحة أو المعنلة أو الكاشفة التي يودعها محررو العقود باختلافهم، والتي تكون معه في إطار الشهر الشخصي، إذ يتوجب أن تحرر من جديد بما يتوافق مع بطاقات الشهر العيني الذي سنك على مستوى المحافظة العقارية¹.

ومن خلال ما تقدم يتبين أن عملية ترقيم العقارات على مستوى إقليم البلدية المسووحة يختلف باختلاف وسائل إثبات العقارات وطبيعتها، بحيث قد يكون الترقيم مؤقتاً إذا لم تكن هناك سندات إثبات أو كانت غير كافية، أو ترقيماً نهائياً إذا وجدت سندات إثبات الملكية²، وهذا ما سنفرده له مبحثاً خاصاً لنتناوله بشيء من التفرع والتفصيل.

الفرع الثالث

إنشاء البطاقات العقارية

إن المحافظ العقاري ملزم بعد تسلمه لوثائق المسح وترقيمه للعقارات المسووحة القيام بمجموعة من الإجراءات الداخلية المكونة للسجل العقاري، والمتمثلة في سنك وإنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها.

¹ - طول محدة، مرجع سابق، ص 94.

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 65.

أولاً: مسك البطاقات العقارية :

البطاقة العقارية هي صحائف متحركة تظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار، مكونة للسجل العقاري وفق نماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية، حيث أن أول البطاقات التي يتم إنشاؤها هي البطاقات الأبجدية PR10، وتمسك هذه البطاقات وترتب حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق، والهدف منها معرفة مالك العقار ومعلوماته الخاصة، وتحتوي كل بطاقة أبجدية على قسمين، قسم علوي تفيد فيه كل معلومات صاحب الحق سواء كان طبيعياً أو معنوياً، وقسم سفلي يشار إليه إلى تعيين العقارات الموجودة على البطاقة¹.

فالسجل العقاري مكون من بطاقات عقارية عينية، ومجموعة بطاقات عقارية مؤقتة مرسومة على شكل لوري - بطاقات عقارية شخصية - في المناطق غير المسوحة.

وبما أن إقليم البلدية يقسم إلى مناطق عقارية ريفية، ومناطق عقارية حضرية، يجعل البطاقات العقارية تختلف باختلاف موقع العقار²، وفي هذا نصت المادة (20) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن " بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية "

¹ - راجع المادة (22) من المرسوم (63/76)، مرجع سابق.

² - روينصت مسعود، مرجع سابق، ص 56.

³ - بوزيخون عبد الغني، مرجع سابق، ص 113.

- بطاقات قطع الأراضي.

- بطاقات العقارات الحضرية .

أ- بطاقات قطع الأراضي PR01 :¹

لقد نصت المادة (23) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، على أن هذا النوع من البطاقات والتي تنشأ بمناسبة ايداع وثائق المسح الريفي حيث يتم عمليا فرز وترتيب هذه الوثائق للتوضع في ملفات، ثم تؤخذ هذه الملفات المتعلقة بالقطع المسسوحة وتبقى في انتظار المعالجة، وتنشأ لها البطاقة الخاصة².

ب- البطاقات العقارية الحضرية :

تعد لكل عقار حضري أو جزء منه، سواء كان مبنى أو غير مبني الموجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وتنشأ هذه البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي³، حيث يستدل إلى تعيين العقار إلى البلدية، اسم الشارع والرقم، وتنقسم إلى:

¹ - انظر الملحق رقم (01).

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 68 .

³ - رويكات مسعود، مرجع سابق، ص 57.

- البطاقة العامة للعقار PR02: 1

أشارت إليها المادة (28) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، وهي تنشأ إذا كان العقار مبنى يشمل أولاً يشمل أجزاء مشتركة مخصص للاستعمال الجماعي، مثل السلالم بالنسبة للعقارات¹.

- البطاقة الخاصة المشتركة PR03: 2

ينشأ هذا النوع من البطاقات عند التخصيص الفعلي لكل جزء من مجموع العقار الخاضع للملكية المشتركة، وتكتب على البطاقة جميع التاشيرات التي تهم الجزء المعني.

وعند حدوث تغيير أو تعديل في محتوى القطعة يكون ذلك موضوع بطاقات خاصة مطابقة بعد ترقيم القطع الجديدة، ويتم التاشير على البطاقات القديمة والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها، ويتم ترتيب البطاقات الخاصة تبعاً للبطاقات العامة وحسب الترتيب العددي للقطع³.

ثانياً: التاشير على البطاقات العقارية:

لقد بين المشرع في المواد (33) إلى غاية (40)، من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في

¹ - ارجع المادة (28)، من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

² - انظر الملحق رقم (03).

³ - ارجع المادة (27)، من الأمر رقم 74/75، مرجع سابق.

1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، شكل وكيفيات التأشير على البطاقات العقارية حيث يتم بالحريثات التالية :

- يؤشر على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما بالنسبة للتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنه يؤشر بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.
- عم التأشير والكتشط عند تحرير التأشيرات، ويجوز استعمال الأختام أو أختام الأرقام وأيضا ظهور تاريخ الإشهار والسراجعة.
- لابد من وضع خط بالمسطرة بالحبر الأحمر للترقية بين التأشيرات والحقوق المفيدة على البطاقات العقارية حتى نفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية.

عما نامت البطاقات العقارية تمثل الوضعية القانونية الحالية للعقارات فمن ال واجب أن يكون التأشير عليها صحيحا، وهذا يتحقق بمراجعة وفحص الوثائق من طرف المحافظ العقاري، وحال وقوع خطأ يتم التصحيح بمبادرة من المحافظ العقاري أو بطلب من صاحب الحق¹.

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 101 .

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 102 .

المبحث الثاني

أنواع الترقيمات العقارية الناتجة عن المسح العام

كما أشرنا سابقا وبإنتهاء أعمال المسح العقاري من خلال تحديد حدود البلديات وملكيات المجاورة داخل كل البلدية، وتقيام فرق المسح بالتحقيق العقاري الميداني لتعيين أصحاب الحقوق العقارية والملاك، مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات وسجلات وجداول تبين العقارات المسوَّحة مرتبة ضمن القسام ومجموعات ملكية .

يقوم المحافظ العقاري وذلك بعد قبول إيداع وثائق المسح بإمضاء محضر الاستلام وشهره، بمباشرة إجراءات القيد الأول من خلال عملية ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري، إما ترقيما موقتا وهو ما سنتناوله في المطلب الأول، أو ترقيما نهائيا والذي سنتطرق إليه من خلال المطلب الثاني .

المطلب الأول :

الترقيم الموقت

تناول المشرع الجزائري هذا النوع من الترقيم في نص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴، حيث يكون فيه العقار بدون سند قانوني، بمعنى أن صاحب العقار لا

⁴ - راجع المادة (13) والمادة (14)، من المرسوم رقم (63/76)، حرجح سابق .

يحوز سند رسمي، أو سند ملكية كافي أو عند عدم ظهور المالك، أو أي شخص يطلب بحقه في ملكية العقار.

وعلى هذا الأسس يقوم المحافظ العقاري بترقيم تلك العقارات، إما ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر وهو ما سنتناوله في الفرع الأول، أو ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين، الذي ستملأ عليه الضوء من خلال الفرع الثاني، بالإضافة إلى تلك سنتناول الترقيم في حساب المجهول الذي يكون في حالة بقاء المالك غير معروف، حيث يرقم مؤقتاً لمدة سنتين ليتحول فيما بعد لحساب الدولة، وهو ما سنتناوله في الفرع الثالث.

الفرع الأول

الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يسري هذا الأخير على العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والتي يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة ومستمرة، وعلنية لمدة 15 سنة، أو الحائز بسند عرقى لمدة 10 سنوات، وكذلك المتحصلين على شهادة الحيازة من طرف رؤساء المجالس

الشعبية البلدية طبقا لأحكام القانون (25/90) المؤرخ في: 1990/11/19 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم¹.

ويتحول هذا الترفيم المؤقت إلى نهائي بمجرد انقضاء مدة أربعة أشهر، ما لم يحصل بشأنه أي اعتراض، أو إذا سحبت الاعتراضات المقدمة في هذا الشأن أو رفضت، وتسري المهلة المذكورة سابقا ابتداء من تاريخ الترفيم، وهو ما ورد في نص المادة (13) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

أما الحالات التي يتم فيها ترقيم العقارات ترفيما مؤقتا لمدة 04 أشهر فهي:

أولاً: الحيزة الثابتة بسندات رسمية :

والمقصود بهذه السندات تلك التي وضحتها المذكرة رقم (4618) المؤرخة في: 04 / 09 / 2004³، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، هذه السندات تتصل في العقود المؤقتة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم (63/76)، والتي لم تقد للإشهار بسبب

¹ - أوجع لعمود، من 39 إلى 43، من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، سنة 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95، ج ر عدد 55، سنة 1995.

² - أوجع المادة 13، من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

³ - مذكرة رقم 4618، مؤرخة في: 2004/09/04، الصادرة عن المديرية العامة للأمناء الوطنيين، تتعلق بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول.

الطبيعة الاختيارية للإشهار آنذاك¹، وتهدف هذه السندات إلى إثبات وقائع الحيازة،
وسنحاول أن نبين أهمها.

أ - شهادة الحيازة :

وهي وسيلة لممارسة الصلاحيات المرتبطة بالحق على العين رغم أن
الشخص قانونا لا يعتبر مالكا للعقار محل الحيازة، وبالنظر إلى نص المادة (39)
من القانون رقم: (25/90) المؤرخ في 1990/11/19، المتضمن التوجيه
العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم: (254/91) المؤرخ في 1991/07/27، الذي
يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها²، تسلم شهادة الحيازة من طرف رئيس
المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي فيها العقار، ولا تحوز إلا على الأرضي الملكية
الخاصة التي لم تحوز عقودها، وتكون في المناطق التي لم يتم فيها مسح
الأراضي³، وتخضع شهادة الحيازة لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في
المناطق التي لم يتم فيها إعداد المسح العام للأراضي، وبالتالي يمكن اعتبارها سندا
رسميا مشهرا يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب الترقيم العقاري وبذلك يحق له
الاستفادة من الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، لأنها تعد حيازة تسمح للمالك الظاهر
بكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب³.

¹ - أروحمون نور، مرجع السابق، ص 100.

² - Annuaire Algérien de Propriété Et Régime Foncier En Algérie, 05 Edition, Edition Juris Algérie 2009
p128.

³ - عثمان جويللي، مرجع سابق، ص 48.

ب- العقود التوثيقية المشهورة :

وهي تلك العقود التي تحوز على معلومات غير كافية وغير دقيقة في تعيين العقار، وهذا كان يكون العقار محل الشهادة أقل مساحة من العقار المدون والمحصل عليه في وثائق المسح، أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق عقارية وميراثية غير مفترزة، وهو ما تطرقت إليه المذكرة رقم (56/32) ¹ الصادرة بتاريخ : 1976/05/18، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم (63/76) إذ أطلقت عليها اسم الحالات غير الدقيقة، ففي هذه الحالة يرقم العقار ترقيمًا مؤقتًا لمدة أربعة أشهر في اعتبار أن حائز العقار يحوزها لمدة تفوق 15 سنة، وهذا بعد عملية التحقيق التي يقوم بها المحافظ العقاري والذي إذا لم يتأكد بناء على الحقوق التوثيقية المشهورة المقدمة له بأن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم.

¹ - أرجع المذكرة، رقم: (1256)، المؤرخة في 1976/05/18، الصادرة عن المديرية العامة للمسح الأراضي والمحط العقاري، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم (63/76) .

ج- الأحكام القضائية :

وهي تلك الأحكام الصادرة عند الفصل في المنازعات العقارية دون أن تنطرق لحق الملكية، ويكون تاريخ الحكم قبل 15 سنة من تاريخ الترخيم، فهذه المدة تعتبر قرينة بأن طالب الترخيم هو الحائز الفعلي والشرعي لهذا العقار وهي لا تقل عن مدة التقادم المكسب¹.

ثانياً: الحيثية الثابتة بسندات عرفية ثابتة التاريخ :

السند العرفي هو عقد يحرره الأطراف فيما بينهم خارج نطاق تدخل الضابط العمومي، فصحة هذا العقد هو إرضاء الأطراف²، حيث يمكن الاعتماد عليه في الترخيم المؤقت لمدة أربعة أشهر لإثبات مدة الحيثية القانونية التي تؤدي لإكتساب العقار بالتقادم للمالك الظاهر للعقار ويشترط في العقد العرفي إثبات التاريخ قبل صدور الأمر رقم (91/70) المتضمن قانون التوثيق³.

وفي هذا الشأن نصت المادة (328) من القانون المدني أن العقد العرفي يكون ذا حجة على الغير إلا إذا كان له تاريخ ثبت أي ابتداء :

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره ضابط عمومي.
- من يوم التلشير على السند من طرف ضابط عمومي.

¹ - Amer Aloni, op.cit, p 134.

² - الأمر رقم (91/70)، مودع في 15/12/1970، يتضمن تنظيم التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 107، سنة 1970.

- من يوم وفاة أحد الزوجين مضوا العقد.

- من يوم تسجيله وفقا لنص المادة (89) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس

السجل العقاري¹.

ومن هنا نقول أنه إذا قصت الأجل القانونية للمالك الحقيقي للاعتراف على

التوقيع المرافقة يصبح نهائيا ويستفيد صاحبه من دفتر العقاري².

¹ - تحتن لثني، مرجع سابق، ص 126.

² - جلول محمد، مرجع سابق، ص 102.

الفرع الثاني

الترقيم المؤقت لمدة سنتين

طبقا لنص المادة (14) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإن هذا الترقيم ينجز في حالة غياب عناصر التحقيق الكافية لتحديد الطبيعة القانونية للوحدة العقارية المسوَّجة، مع العلم أن وثائق المسح تشير للملاك الظاهرين والذين لا يجوزون على سندات قانونية تكرس حيازتهم أو ملكيتهم¹، ويجري سريان المدة ابتداء من يوم الترقيم، ويتحول هذا الترقيم إلى نهائي بانتهاء المدة قانونا، ويقتالي بطول لأصحاب العقارات الحصول على دفاتر عقارية تعتبر سندا للملكية، هذا من الناحية التشريعية النظرية أما عمليا فإن الواقع يشير إلى أن المهلة ما بين الترقيم المؤقت وصبورته نهائيا قد تصل إلى 05 سنوات، ويرد بعض المسؤولين تلك إلى الصعوبات الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص².

وعليه فإن الحالات التي يكون فيها ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة سنتين هي :

¹ - حمدي محمد أمين، نظام ترويس للشهر العقاري وتطبيقه في النظام العقاري الجزائري، دار هيئة الجزائر، 2015، ص 224.

² - جعفر عزيم، التوازن العقارية بين نظرية و التطبيق، الطبعة الأولى، مطبعة حرور، الوادي - الجزائر، 2009، ص 83.

أولاً: حيازة العقار بسند غير كاف لإثبات الملكية :

العقار الذي يحرز صاحبه سندا غير كاف لإثبات الملكية مثل العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو التبادل أو القسمة، والتي يتضمن البعض منها تاريخا ثابتا بعد صدور قانون التوثيق، والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعض فحص مدققي يمين وجود قران قوية تدل على تاريخ إعدادها، وهو ما وضحته المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 المتعلقة بالمعارف الواقعة في المناطق المسوحة والمسجلة في حساب المجهول³.

ثانياً : حيازة العقار بدون سند :

وهي تلك الأوضاع التي يفتقر أصحابها لأي سند يثبت ملكيتهم، وقد عالجت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04، هذا الأمر بالإحالة إلى المادة (808) من القانون المدني الجزائري بضرورة تحقق الشروط القانونية لممارسة صاحب العقار للحيازة بتوفر عنصرين أساسيين، وهما العنصر المادي المتمثل في الأصل الظاهرة باستتار السلطات الثلاثة للملك، وهي سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، والعنصر المعنوي الذي يتعلل في توغر النية لدى الحائز التي تتجلى

في تصرفاته على أنه المالك باسمه الشخصي ولفائدته، مع ضرورة اقتراح هذين العنصرين بحسن النية¹.

ولكل هذا تكون حتى تكون الحيثية صحيحة يجب أن تكون هادئة ومستمرة وعلنية، وبدون انقطاع لمدة 15 سنة، وهنا تعتبر قرينة قانونية بأن الخائر هو المالك إلى حين إثبات العكس.

الفرع الثالث

التزقيم في حساب المجهول

في هذه الحالة ترقم الوحدات العقارية عندما يتعذر على فرق المسح خلال قيامها بالتحقيقات الميدانية معرفة المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه، أو من جهة ثالثة غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاث دعوات واستنفاذ كل الطرق للحضور وهذا يتولف عنصر الغياب الفعلي، يتم تزقيم هذه العقارات لمدة سنتين في جدول حساب رقم 00004 في حساب المجهول، وبعد نـسـفـاذ الأجل يتم التزقيم بشكل

¹ - عبد الرزاق موسوي، تزقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة بالمجلس الوطني للرابح المخطط العقاري وشهر المشرق الميضية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة البنتور، باريس، 27، 28 أبريل 2011، الصفحة، ص 13، المنشور بالموقع الإلكتروني

http://www.bibfonction.com/2016/12/blog-post_72.html المتطع عليه بتاريخ: 2017/07/17، على

نهائي للعقار لفائدة الدولة في حسابها رقم 00001، شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره خلال هذه الأجل!

غير أن الجديد في هذا الشأن هو ما جاءت به المادة (67) من القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي تضمنت تعديل أحكام الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتسجيل السجل العقاري، ضمن المادة (23) مكرر التي تنص على ما يلي " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما تهاديا باسم الدولة " 3 أي أنه لم يبقى ما يسمى بتراقيم في حساب المجهول.

¹ - زروقي ليلي وحيدى بالثا صو، المداخيل العقارية، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 391.

² - لقانون رقم (10/14)، المؤرخ في 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج 78، سنة 2014.

³ - جدول محدد، مرجع سابق، ص 103.

المطلب الثاني

الترقيـم النهائي

ليس كل طلب يقدم من أجل الترقيد العقاري يؤدي مباشرة إلى الترقيد النهائي، إذ لا يتحقق هذا الأخير إلا في حالات معينة حدد أساسياتها المشرع في المواد (12)، (13)، (14)، من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث يبين بأن المشرع اعتمد على عنصرين لتحديد الحالات التي يكون فيها الترقيد نهائيا، الأول هو العنصر الوارد في المادة (12) من المرسوم رقم (63/76)، التي جاء فيها يعتبر الترقيد نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها

سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا لتشريع المعمول به لآليات حق الملكية ، أما العنصر الثاني هو انقضاء مدة الترقيد المؤقت الوارد في المادتين (13) و (14) من نص المرسوم .

وسنأتي من خلال ذلك على تفصيل الحالات التي يمكن أن يجسد فيها الترقيد النهائي في ثلاث فروع، حيث نتناول في الفرع الأول السندات الرسمية المشيرة وغير المشيرة، أما في الفرع الثاني العقود العرفية ثلثة التاريخ قبل 1971، والفرع الثالث، انقضاء مدة الترقيد المؤقت.

الفروع الأول

السندات الرسمية

وهي تلك السندات التوثيقية أو الإدارية أو القضائية، المشهورة أو غير المشهورة الصادرة من جهات رسمية مخول لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية، وتمثل في:

أولاً: السندات الرسمية المشهورة :

وهي تلك العقود المحررة من طرف أو ضابط عومي أو شخص مكلف بخدمة عامة والتي استوفت كل الشروط الشكلية القانونية التي اشترطها المشرع الجزائري من رسمية وإشهار، عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء

معينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري¹.
والمستلنى من هذه العقود التي لم يوضح فيها بنقطة الحقوق العقارية أو التعيين الدقيق للعقار، لأنها تدخل ضمن حالات الترافيم المؤقت لمدة أربعة أشهر كما سبق الإشارة إليه.

¹ - القانون، (02/07)، المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس إجراء معينة حق الملكية العقارية

وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج 1، عدد 15، سنة 2007 .

² - عثمان حريزي، مرجع سابق، ص 58.

ثانياً: سندات الرسمية غير المشهورة :

وهي تلك المحررات التي لم يتم شهرها، ومع ذلك فقد وفر المشرع للحقوق الثابتة فيها حماية قانونية باعتبارها من المحررات النافذة لحق الملكية وهي :

أ - العقود التوثيقية غير المشهورة :

من هذه العقود عقد القسمة الذي كان يندرجه الموثق طيلة الفترة الممتدة قبل 05 جويلية 1975، والذي كان فيه شرط الإشهار اختياريًا، قبل دخول الأمر رقم (74/75) والمراسيم المطبقة له حيز التنفيذ، ولاسيما المرسوم رقم (63/76) الذي أكد على وجوب الشهر.

فلمشرع الجزائري اعتبر هذه السندات بمثابة وثيقة رسمية نافذة لحق الملكية العقارية وذلك حماية للحقوق التي آلت إلى أطراف القسمة واستقرارًا للمعاملات التي ثبتت على إثر هذا التصرف، ومن هنا يمكن الاحتجاج بهذا المحرر على الأطراف والغير معاً، وبالتالي فهو مقبول للقيام بالتقديم النهائي¹.

¹ - عبد الرزاق موسوي، مرجع سابق، ص 04 .

ب- الأحكام القضائية :

تعتبر الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه من خلال استنفادها لكل طرق الطعن العادية وغير العادية و المتعلقة بإثبات حق الملكية العقارية لعقل معين بدقة لغاية طلب الترفيم سفدات رسمية يعتمد عليها لمنح الترفيم النهائي، وبمفهوم المخالفة فإن كل حكم قضائي لا يستوفي هذه الشروط مجتمعة لا يمكن الاعتماد عليه كأساس لحالات الترفيم النهائي وإنما تتدرج ضمن وسائل الإثبات المعتمد عليها في الترفيم المؤقت¹.

الفرع الثاني

السندات العرفية ثابتة التاريخ قبل جانفي 1971

استخلاصا وبمفهوم المخالفة لنص المادة (324) من القانون المدني الجزائري بنصها " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة " ...² فإن العقد العرفي هو الذي يقوم بإعداده الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب يهدف إثبات تصرف قانوني، إذ يتم

توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم أو بمعية شهود دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مخلص، من تلك يثبئن أن هذا العقد لا يخضع لأي شروط شكلية في

¹ - عثمان حويدي، مرجع سابق، ص 58.

² - راجع المادة 324 من الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

تحريره، فقط الشرط الوحيد لصحته وهو أن يكون موقعا من أطراف العقد وأن يكون له تاريخ ثابت حتى يمكن أن يكتسب الحجية القانونية في إثبات الملكية العقارية، وهو ما كان معمولاً به قبل صدور قانون التوثيق بالأمر رقم (91/70) المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة الموثق .

وبعد تاريخ 01 جانفي 1971 تاريخ سريان قانون التوثيق سالت الذكر أوجب المشرع في المادة (12) منه لاقتفال حق الملكية في المعاملات العقارية شرط الرسمية المتمثل في تحرير العقود من طرف الموثق بصفته ضابط عومي¹، والتي يلزم من نصها أن كافة العقود العرفية ولو كانت ثابتة التاريخ بعد الفتح جانفي 1971 باطلة بطلاناً مطلقاً، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بها أما القضاء².

وطيه فقد اكتسبت العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل الفتح جانفي 1971 حجية قانونية دون اللجوء إلى الجهات القضائية بغرض إثباتها، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد ايداع يتم شهرة في المحافظة العقارية، وكذلك عملاً بأحكام المادة (89) الفقرة (02) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تفضي بأنه يستثنى من إثبات الملكية عن

¹ - راجع المادة (12)، من الأمر رقم 91/70، مرجع سابق .

² - رجالية هذا النص، مرجع سابق، من 33 .

طريق سند رسمي مشير أثناء شهر التصرف اللاحق إذا كان حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1971 .

ويرجع إلى الأحكام العامة في الإثبات بالكتابة ولاسيما المادة (324) من القانون المدني الجزائري² سابقة الذكر، يتبين لأنه توجد أربعة حالات يعتبر فيها المحرر العرفي ثابت التاريخ وهي :

أ- العقود التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام :

وهي العقود العرفية التي تم إفراغ مضمونها أو تم ذكرها في محرر أعده موظف عام، كأن يتم ترجمة عقد عرفي من طرف مترجم رسمي معتمد قبل التاريخ القانوني المقرر، فهذه تعتبر قرينة على أن العقد العرفي له تاريخ ثابت منذ تاريخ المحرر الرسمي الذي تضمنه.

ب- المحرر العرفي الذي تم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص :

ويتحقق هذا في مثل حالة التصديق على الإضاءات من طرف المصالح البلدية، فتاريخ التصديق يكون بمثابة قرينة على أن العقد العرفي ثابت التاريخ.

¹ - عبد الواق موسوي، مرجع سابق، ص 06 .

² - راجع المادة (324)، من الأمر رقم (58/75)، مرجع سابق.

ج - المحركات العرفية التي فيها إمضاء شخص توفي قبل 01 جانفي 1971 :

بمعنى أن المتوفي قد قام بإمضاء العقد العرفي في فترة حياته، وعلى الأكثر يوم وفاته اعتبارا أن واقعة الوفاة هي الحد الفاصل في ثبوت تاريخ العقد العرفي.

د - المحركات العرفية المسجلة بمكتب التسجيل :

وهي المحركات التي تتضمن حقوق عينية عقارية تم تسجيلها على مستوى مكتب التسجيل قبل تاريخ 01 جانفي 1971، مع أنه يجب التأكيد مسبقا من أن محل الحق قابل للتعمل فيه أي ليس ملك للدولة أو البلدية أو الولاية، أو أن يكون عقارا موافقا.

الفرع الثالث

انقضاء مدة الترقيم المؤقت

بالرجوع إلى نص المادتين (13) و (14) من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجد أنه يقوم المحافظ العقاري بتحويل الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بمجرد انقضاء المدة المحددة له في حالتيه، لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين مع أخذها في الاعتبار الشروط التالية التي حددها المشرع وهي :

1- إذا لم يعلم المحافظ العقاري بتسجيل أي اعتراضات ضد الحائز بصدده ملكيته للعقار أو إذا تم سحب هذا الاعتراضات من طرف من قدمها، أو تم رفضها من طرف المحافظ العقاري لعدم التأسيس.

2- إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصلة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معنى¹.

وبناء على التزيم النهائي للعقار يسلم للمالك دفتر العقاري الذي يعتبر سندا إداريا قانونيا مثبتا للملكية العقارية بناء على المادة (18) من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 التي تنص على أنه " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية "...، كما أن المادة (19) من نفس الأمر تنص على أنه " تسجل جميع الحقوق الموجودة على العقار من وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية²".

¹ - راجع المادتين (13) و(14)، من المرسوم رقم (63/76)، مرجع سابق .

² - جدول مصادره، مرجع سابق، ص 97.

الفصل الثاني

الفصل الثاني : نماذج التقييم عند المزيد الأول في السجل العقاري

المبحث الأول

- التقييم العقاري اعتماداً على المصلحة العقارية.

المبحث الثاني

- طرق و إجراءات تسوية نماذج التقييم العقاري

يهتم كل مشرع بضبط الملكية العقارية بتبني نظام قانوني خاص بها يتلاءم مع طبيعتها و يهدف في صومه إلى إعلام الغير بالمالك الحقيقيين و بكل التصرفات المختلفة الواقعة على العقار و يسمى هذا النظام بنظام الشهر العقاري، و يرجوع إلى النصوص القانونية المعتمدة في الجزائر و هي الأمر 57-57 المؤرخ في 21 نوفمبر 2757 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري و المرسومان التنفيذيان له و هما المرسوم رقم 57 - 71 و المرسوم رقم 76/57 نلاحظ أن المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني و كمرحلة انتقالية و مؤقتة و لم ينتظر إتمام عملية مسح الأراضي التي تشكل الأساس المادي للسجل العيني أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تتم فيها عملية المسح.

فبعد أن تنتهي أعمال المسح العقاري من تحديد حدود البلديات و الملكيات المجاورة داخل كل بلدية و التحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات وسجلات وجدول تبين العقارات المسوحة مرتبة ضمن أقسام ومجموعات ملكية، يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق السابقة عملية تأسيس السجل العقاري ويشر إجراءات القيد الأول باتباع الترفيم العقاري الذي يمكن بعد شهره طريقا وحيدا للاعتراف بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني.

ويحدث كثيرا أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح فيتضررون بذلك من إجراءات الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني بترقيم حقوقهم باسم الغير عند الفيد الأول كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة للسرعة التي تطبع إنجاز أعمال المسح وعليه يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن في عملية الترافيم أمام الإدارة المختصة بالمسح وتأسيس السجل العقاري أو أمام القضاء المختص من أجل تصحيح الفيود العقارية الناجمة بتابع إجراءات تشتت تارة بين أحكام مختلف القوانين والأوامر واللوائح وتارة أخرى تميزت بالغموض الذي احتاج إلى تدخل من القضاء لرفع اللبس.

المبحث الأول :

الترفيم العقاري انعكاس لثبوت الملكية العقارية

يتولى المسح العقاري وظيفة تحديد الملكيات ومعاينة الحقوق العينية الواردة عليها¹ ليشكل بذلك أساسا ماديا للسجل العقاري² الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات عبر عملية شهر للترفيم في مجموعة البطاقات العقارية.

المطلب الأول :

طرق إثبات الملكية في التشريع الجزائري

تتعرض إلى طرق إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري إما بسند رسمي مشهور كامل عام أو سند عقد عرفي أو بالتفادم المكسب نتيجة للحلولة بشروطها.

1- الإثبات بواسطة سند رسمي مشهور:

طبقا للمواد 27، 27 من الأمر 57-57 المؤرخ في 21 ديسمبر-2757 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له فإن

1 - نظر المادة 31 من الأمر 57-57 المؤرخ في 2757/22/21 المتضمن إعداد مسح عام وتأسيس السجل العقاري.
2- المادة 37 من الأمر 57-57 المؤرخ في 2757/22/21 المتضمن إعداد مسح عام وتأسيس السجل العقاري و المادتين 37 و 23 من المرسوم 71-57 المؤرخ في 2757/36/17 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العفر.

الملكية العقارية لا وجود لها ولا يمكن التمسك بها إلا إذا ثبتت بسند رسمي مشهر في مجموعة المطابقات العقارية.

أ - السندات الرسمية :

يعرف السند الرسمي المادة 617 من القانون المدني بأنه "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه عن ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه" فالسند الرسمي الذي يعاين الملكية العقارية، هو سند يصدر عن أشخاص مؤهلين قانوناً في حدود اختصاصهم وطبقاً للأشكال المقررة قانوناً!

ب - الأشخاص المؤهلون قانوناً لتحضير سندات رسمية :

هم الموظفون المعينون في وظيفة عمومية دائمة ورسم في السلم الإداري¹ كمدير أملاك الدولة²، أو الضابط العمومي وهو كل شخص منحه القانون هذه الصفة للتصديق وإعطاء الصيغة الرسمية للعقود أو الوثائق كالموثق طبقاً للمادة 36 من القانون 31-37 المؤرخ في 13 فيفري 1337 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، أو الشخص المكلف بخدمة عامة بسبب مساهمته في تسيير بعض المرافق العمومية ومثلهم الخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبون².

1 - المادة 37 من القانون رقم 36/37 المؤرخ في 27 يونيو 1337 المنصص القانون الأساسي العام للوظيفة العامة.
2 - د. محمد حسين قاسم، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات المجلس الأعلى للقانون، لبنان 1336، ص 228.

طبقاً لما سبق اعتبرت المواد 71، 77 من المرسوم رقم 57-76 للمتلحق بتأسيس السجل العقاري يعتبر القضاة والموثقين والوزراء والولاة ورؤساء المجلس الشعبية البلدية أشخاص مؤهلون للمصافحة على هوية الأطراف في السندات الرسمية المعايمة للملكية العقارية والخاضعة للشهر العقاري ويلحق بهم مدير أملاك الدولة طبقاً للمرسوم التنفيذي 72-77 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و حفظ العقاري.

ج - سلطة الموظف أو الضابط العمومي أو المكلف بخدمة عامة في تحرير السند:

تحدد النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة عادة كيفية تحرير السندات الرسمية، فهنئ العناصر والبيانات التي يجب أن تشمل عليها، والشكليات التي يخضع لها العقد.

تجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 21-715 المؤرخ في 27 ديسمبر 1321 المحدد لشروط وكيفية إدارة وتسجيل أملاك الدولة قد بين اختصاص الوزراء والوالي في كيفية إصدار القرارات المعايمة للأملاك الوطنية العمومية ، كما بين المرسوم التنفيذي 72-77 اختصاص مدير أملاك الدولة بتحرير السندات المنصبة على التصرف في العقارات التابعة للدولة و الولاية طبقاً للمادة 30 في فقرتها الثانية منه ، في حين حددت المواد 07 و 00 من القانون 73-17 المؤرخ في 20 ديسمبر 2773 المتضمن لتوجيه العقاري اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي عند التصرف في عقارات البلدية إلى

الخواص التي جرت في ظل الأمر 57-17 المتضمن الاحتياطات العقارية أو في غير هذه الحالة يعتبر غير مزهل باستثناء ما هو منصوص عليه بالمادة 56 من قانون 73-17 المتعلقة بالتصرف للأشخاص العمومية فقد أوكل القانون تسيير المحفظة العقارية البلدية إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين² ليتم نقل الملكية العقارية أمام الموثق³ هذا الأخير يختص طبقا للمادة 36 من القانون 31/37 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق بتحضير العقود التي يشترط فيها الصيغة الرسمية، وأيضا بين القانون اختصاص القضاة ببعض السندات الرسمية الواردة على العقارات كحالة حكم رسو المزاد طبقا 571 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

د - مراعاة الأشكال القانونية عند تحرير السند الرسمي:

يقصد بها الأوضاع والأشكال القانونية المفروضة على القائم بتحرير السند الرسمي الوارد على الملكية العقارية فعلى سبيل المثال بين الفصل الخامس من قانون التوثيق الأشكال الواجبة على الموثق عند تحرير السند التوثيقي بينما بين الفصل الثاني من المرسوم 72-777 المؤرخ في 16 نوفمبر 2772 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعمامة التابعة للدولة الشكل التصرفات والسندات التي تتضمن تكوين الأملاك الوطنية العمومية.

1 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 72، 77 المؤرخ في 31 مارس 2772 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإملاك الدولة و القطاع العقاري المعدل و المتمم

2 - حتى باشا صير ، نقل الملكية العقارية، دار الحكومة ، الجزائر 1332 ، ص 235

3 - المرسوم التنفيذي 73-73 المؤرخ في 27/3/1111 بحث أفراد أحداث ومالك سحبا للتسيير والتنظيم العقاريين المنصوصين وتنظيم ذلك سجل وحتم بالمرسوم التنفيذي رقم 36-730 المؤرخ في 7 نوفمبر 1336

2 - الشهر العقاري :

إن الإشهار العقاري هو " مجموع الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية، هدفها إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة معنلة أو متضمنة لحق عيني عقاري أصلي أو تبوي جفرض النظر عن نوع التصرف عقدا كان، أو حكما أو قرارا إداريا"¹، و يمكن تنظيمه بأشكال مختلفة أكرها شيوعا تلك المنبثقة عن تصور عيني أو شخصي للإشهار العقاري، ففي التصور العيني، تصنف الوثائق التي يقع إشهارها تبعا لتعيين العقار ولا يوجد سوى ملف واحد لكل عقار حيث تترج كافة الوثائق الخاضعة للإشهار الخاص بهذا العقار ، إنه نظام السجل العقاري الذي يقوم على وجود مسح أراضي محين وعلى مبادئ الترتيم ، الإشهار ، قوة الإثبات ، الشرعية ، التخصص التي نجدها في كل نظام للسجل العقاري وعلى خلاف ذلك ينطلق التصور الشخصي من تعيين هوية مالك العقار، إذ تتم عملية البحث عن الوثائق المشهورة والمرتبطة وفقا للتسلسل الزمني أو الأبجدي.

في الجزائر اعتمد نظام الشهر العيني بموجب الأمر 57-57 المؤرخ في 21 نوفمبر 2757 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لكن إلى حين إتمام المسح الذي يتطلب إمكانيات ضخمة أبقى مؤقتا على نظام الشهر الشخصي الاختياري المتبع قبل ذلك بموجب المرسوم رقم 77- 2273 المؤرخ في

1 - المبدأ 686 من القانون المدني.

12 أكتوبر 2777 المتضمن إصلاح الإشهار العقاري في الولايات الجزائرية والوحدات والمصورة بخصوص العقارات والحقوق العقارية الخاضعة للقانون العام في القضايا المدنية¹ ولقد حدد المرسوم رقم 72-76 للمؤرخ في 20 يناير 2772 تاريخ دخوله حيز التنفيذ يوم أول مارس 2772 في الولايات الشمالية.

ولا يعتد في ظل هذا النظام مطلقا بالملكية ما لم يتم شهر السند المتضمن معاينة التصرف أو الحق، فالشهر في ظل نظام السجل العيني شرط لوجود التصرفات والحقوق² طبقا للمواد 27 و 27 من الأمر 57-57 و لقد اعتنى المرسوم 57-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بتبيان شروط وإجراءات عملية الشهر العقاري حيث لا يخضع للشهر إلا السندات الرسمية التي تراعى إجراء تعيين الأطراف³ والعقارات وقاعدة الشهر المسبق الملتصق عليها بالمواد 00، 07 من المرسوم المذكور و يحوز المحافظ العقاري في ظل هذا النظام على دور مهم أين يقوم بمراقبة احترام الشروط القانونية المنضمة للعملية و توافر التراخيص اللازمة لذلك قانونا⁴ لا سيما احترام رخص وشهادات التصيير.

1- عند الزوال الجمهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حل الملكية مع شرح بعض الاستثناءات والأموال المنقطعة 30- دار إحياء التراث العربي بوردو، نداء 2775، ص 775.

2- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1337/37/20 تحت رقم 633027.

3- المادة 027 من القانون المدني.

4- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2770/37/63 تحت رقم 203057 من المقرر قانونا أنه من غير مطلقا أو احترازا أن يخطأ فيما يقولا كان أو خطئا ترون أن يكون ملكا له أو خاصا به غير أنه ذلك مثلا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ومن التفت في قضية الحال أن أعضاء المجلس جعلوا التقييم المكتسب من قرضا يتجزأ عند انتهاء المدة القانون لا يلتزم بذلك، فهرب ذلك أساءوا تطبيق القانون 17 السجلة القضائية 2770، حذا 31، ص 66.

3 - الإثبات في غياب السند الرسمي و المشهور:

إضافة إلى السندات الرسمية المشهورة كأصل عام يمكن إثبات الملكية والحقوق العينية العقارية بعقود عرفية ثابتة للتاريخ قبل الفتح من جانفي 2752 تاريخ نفاذ قانون التوثيق القديم أو نتيجة لاكتسابها بالحيازة والتفادم المكسب.

1 - بواسطة عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 11 جانفي 1791:

السندات العرفية هي المحررات المكتوبة والموقعة التي بعدها الأطراف بخلاف أوضاع و إجراءات إعداد السند الرسمي اعترف لها بالقدره على نقل الملكية العقارية وإثباتها في فترة ما قبل 32 جانفي 2752 تاريخ نفاذ الأمر 53-72 المؤرخ في 27 ديسمبر 2753 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق²، حيث يكفي فيها الشكل العرفي تكريماً لمبدأ الرضائية المنصوص عليه بالمادتين 2611 و 2701 من القانون المدني الفرنسي القديم، الذي يجعل من بيع مال عقاري عقدا رضائياً تافلاً للملكية بمجرد تبادل الرضا في تلك الحقبة الزمنية، بشرط أن يحمل العقد تاريخاً ثابتاً طبقاً للمادة 610 من القانون المدني من يوم تسجيله أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام³، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط مختص أما عن حالة ثبوت التاريخ من يوم وفاة من لهم حط على العقد أو امضاء فيترك أمر إثباتها للقضاء⁴ ذرءاً لعمليات التحايل والتعاقد بشكل رجعي.

1 - المادة 37 من الأمر رقم 36/37 المؤرخ في 27 يوليو 1337 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة.
2 - المواد 37 من القانون 63-73 المؤرخ في 27/3/21/32 المتضمن الإصلاح الوظيفي و 20 من القانون 23-72.
3 - المادتين 31 و 36 من الأمر 57-57 المؤرخ في 27/3/22/21 المتضمن إنشاء سجع عام وتأسيس السجل العقاري.

هذه العقود المحررة قبل أول جانفي 2752 اكتسبت الحجية في إثبات الملكية العقارية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 76-76 المؤرخ في 27 ماي 2776 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-57 المؤرخ في 17/36/2757 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ يكفي اللجوء إلى الوثائق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شجرة بالمحافظة العقارية المختصة ليحتج به في مواجهة الغير¹ و على ضوء ذلك أعطيت من أثر الإشهار المسبق أو الإضائي المفروض بحكم نص المادة 00 من المرسوم 76-57 المشار إليه أعلاه.

2 - عن طريق التمسك بالحيازة و التقدم المكسب :

تنص المادة 015 من القانون المدني على " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كلل أو عقارا بدون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

يفهم من النص على أن الحيازة سبب مباشر لكسب الملكية العقارية² و يشترط لذلك أن تكون الحيازة المستوفية لعناصرها خالية من العيوب مستمرة وبدون انقطاع خلال مدة التقدم المكسب و أنها ترد على عقار من نوع الأملاك الخاصة :

1 - المرسوم العقاري 276-30 المؤرخ في 27/37/1930 المتعلق بمسلك التسجيل العقاري و سلب سداد النسخة
2 - وزارة المالية ، التكوين في المهام الأساسية لتسوية العدة للشركة الوطنية ، كتب القانون العقاري ، 1337 ، ص 62.

3 - استيفاء عناصر الحيزة :

تتشكل عناصر الحيزة في هذه الحالة من العنصر المادي والمعنوي فإذا كان العنصر المادي يتمثل في السيطرة الفعلية المادية على العقار محل الحيزة من خلال القيام بالأعمال المادية التي يقتضيها استعمال العقار كإنباء عليه¹ فإن العنصر المعنوي يتمثل في نية الخبز القيام بالأعمال المادية لحساب نفسه فيظهر بمظهر المالك.

3 - خلو الحيزة العقارية من العيوب :

وهي العيوب المحددة بالمادة 030 من القانون المدني التي تنص أن: لا تقوم الحيزة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح.

إذا اقترنت الحيزة بكره أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيزة أو التباس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول في هذه العيوب.

1 - بلزاد ولي ، التصرفات القانونية الواجبة للغير و الآثار القانونية المترتبة على العقد ، مجلة الحقوق ، العدد 332 ، الجزائر 2011 ، ص 26

4 - الحيزة المستمرة و بدون انقطاع :

يتعين على الحائز لكي يتحقق له التقادم المكسب أن يحوز بصورة مستمرة وبدون انقطاع، والحيزة غير المستمرة ليست الحيزة المنقطعة، فعدم الاستمرارية لا تزيل الحيزة بل تمنعها فقط من أن تكون أساسا للتقادم¹، على خلاف ذلك فإن الانقطاع يزيل الحيزة².

المدة الزمنية اللازمة لتحقيق التقادم المكسب: يطلق سريان التقادم منذ اللحظة التي تقوم فيها الحيزة و يستطيع الحائز أن يضيف لحيزته حيزة سلفه³ إلى غاية استيفاء مدة التقادم المقررة بخمسة عشر سنة كاملة عام على أن الحقوق الميراثية لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال إلا إذا دامت الحيزة ثلاثا وثلاثين سنة طبقا للمادة 017 من القانون المدني.

5 - أن ترد الحيزة على عاقد من نوع الأملاك العقارية الخاصة :

إن لا تقبل الأملاك العقارية الوطنية سواء كانت عمومية أم خاصة والأملاك العقارية الوقفية تملك الخواص لها بالتقادم⁴ على خلاف الأملاك العقارية الخاصة، ولا يفرق في هذه الحالة بين العقارات من حيث توألف أو اندام السند المثبت للملكية

1 - قرار المحكمة العليا بوجع في 2778/35/17 تحت رقم 77777 - النسخة القضائية 2777 - جلد 31 - ص 121 .
2 - حذفي بالنا صر ، هل الملكية العقارية بوجع سابق ، ص 77 و انظر أيضا عد المحطون حيدا ، إدرات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار طوبه ، الجزائر 1322 - ص 23 ، حفر طوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار طوبه ، 1337 ، ص 76 .

3 - حذفي بالنا صر ، هل الملكية العقارية ، بوجع سابق ، ص 77 .
4 - عد المحطون حيدا ، إدرات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، بوجع سابق ، ص 23 (انظر أيضا صر طويبة ، نظام السجل العقاري الجزائري ، مطبعة المجلس ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 1331 - ص 20 .

مهما كان نوعه كما ورد في قرار المحكمة العليا بتاريخ 1330/35/27 " ... وبالتالي يكون دفع المدعين في الطعن بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط ، غير مؤسس لأن المادة 015 من القانون المدني تخول للمدعى عليه في الطعن الدفع بالتقادم المكسب.

هذا من جهة و من جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص على منع الدفع بالتقادم

المكسب طبقاً للمادة 015 من القانون المدني ...".¹

وإذا ما تحققت الشروط المذكورة يكتسب الشخص الملكية العقارية بالتقادم الذي لا يفترض بقوة القانون 15 بل يترك له حرية البقاء أو تكريسه بسند مشهر في إطار القانون 31-35 المؤرخ في 15 فبراير 1335 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري مع مراعاة الشروط والإجراءات² أو بموجب حكم قضائي يخضع في نهايته لشكليات الإشهار العقاري، كما تنوى وضعية الحثز في الأحوال عند عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المنصوص عليها في الأمر رقم 57/57 المؤرخ في 21 نوفمبر

.2757

1 - بالنسبة للقانون المؤرخ في 17 مارس 2777 حول التهيئة العقارية و الأمر 36 حلفي 2777 حول مخططات العصرية العقارية لما يعرفه في المخطط - الخطر حيا حوي - الملكية و الطم العقاري في الجزائر - المراجع السابق - ص 97
2 - عند المخططين حيا - اثبات الملكية العقارية و المخطوط العينية العقارية في التوزيع الجزائري - مرجع سابق - ص 22

المطلب الثاني :حالات الترفيق العقاري في السجل العقاري

يعرف الترفيق بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها ومسوغها ويتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن والمجاورين أو وقوع مادة تثبت بالشهادة والغرائز وواقع الحال، ترتب في النهاية الترفيق لا أن المسح يشكل أساساً مادياً للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية¹، والترفيق في السجل العقاري على ضوء ما سبق ينحصر في إحدى صورتين إما ترفيق نهائي أو ترفيق مؤقت.

1 - حالات الترفيق العقاري النهائي :

الترفيق النهائي هو ترفيق يباشره المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأموال الخاصة للدولة منحتمها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقاً للتشريع المعمول به

1 - عن المرجع السابق، ص 22.

والذي سدد ثمن حيازتها، ويترتب على الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري وتسليمه للمالك المعترف بهما.

أ - الترقيم النهائي عند معاينة سند نو حجية في إثبات الملكية العقارية:

نصت عليه المادة 21 من المرسوم 57-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية. إذا خالفت الترقيم النهائي لترتب عن معاينة السند القانوني الصحيح المثبت للملكية العقارية بحسب التشريع النافذ عند إعداد السند إذ أن المسح العقاري يراعي الأوضاع السابقة ويبني عليها من دون أن ينقضها، ولقد بينت التعليم رقم 27 المؤرخة في 17 ماي 2770 المتعلقة بسير عمليات المسح العام والترقيم العقاري بعض هذه السندات وهي:

1 - سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم:

من أهم القوانين التي تركت آثارها على الملكية العقارية في الجزائر وكانت مصدرها للعديد من سندات الملكية العقارية يمكن الاستناد لها في إثبات الملكية العقارية:

1 - المادة 661 من المرسوم 56-61 المؤرخ في 30 جوان 2756 المتعلق بتأسيس سجل الملكية الخاصة.

1 - 1 - مرسوم 22 أفريل 1683 المسمى (السيناتورس كونسيلت)

: Sénatus-

نص على تقسيم الأراضي بين القبائل وتحويل حقوق الانتفاع إلى حق ملكية فردية لصالح أفراد القبيلة، حيث تم تقسيم بعض أراضي العرش بين القبائل لتصبح ملكا لأفراد تمهيدا لجعلها قابلة للتداول عنها لفائدة المعمرين¹.

1 - 2 - قانون 28 جويلية 1693 المسمى قانون (وارنيي Warnier)

المتضمن التأسيس لسندات الملكية الفردية في الجزائر وفرنستها:

نصت المادة الأولى منه على² " إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها و الانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي³ وعليه أصبح من غير الممكن إثبات المعاملات العقارية إلا كتابيا عن عقود رسمية يحررها الموثقون وليس القضاة المسلمين وأنها كانت خاضعة للقواعد القيد الأشهار العقاري المنصوص عليها في قانون 16 مارس 2077، من ناحية أخرى فإن قواعد القانون المدني المتعلقة بالمتنكات يترتب عليها إزالة الحقوق العينية الخاصة بالمسلمين مثل الشفعة والحبس غير أن أدلولة العقارات المفروسة

1 - حسن طويبة، نظام شور العقاري الجزائري، المراجع السابق، ص 20.
2 - قرار المحكمة العليا بتاريخ 2707/37/36 تحت رقم 73375، مجلة القضائية 2771، حد 32، ص 227 وانظر أيضا قرار المحكمة العليا بتاريخ 1337/31/17 تحت رقم 777710 " من المسطر عليه قضاء أن العقود المبررة من طرف المحاكم الترابية قبل الاستقلال قد صحيحة ورسمية " مجلة القضائية ، العدد 32 لسنة 1337، ص 160 .

المملوكة للجزائريين المسلمين عن طريق الميراث ومسائل الألفية الخاصة بهم
ظلت خاضعة للشريعة الإسلامية.

كما نص قانون 17 جويلية 2056 على إجراء تحقيقات عقارية جماعية أدت إلى
تأسيس سندات ملكية سلمت إلى أصحابها في شكل سندات مرفق بها مخططات
ملكية وجداول إيهادية، ثم نقرر بموجب قانون 27 فيفري 2075 المتمم بقانون
37 أوت 2717 تغيير طريقة التحقيق الجماعي إلى إجراء التحقيق الجزئي أو
تطهير الأراضي " عرش " و " ملك " و إصدار السندات، بموجبه يتسلم المالك
عند ملكية تعدد مصالح أملاك الدولة يسمى بعد الصفاء بموجبه تطهير كامل
الحقوق السابقة وبعد نقطة الطلاق الملكية وبصير العقار بسبب ذلك خاضعا
للقانون الفرنسي⁶⁶ ، وقد تطلب عن هذه القوانين تسليم سندات الملكية يمكن
تقسيمها إلى صنفين:

الصنف الأول : السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت
وفقا لقانون 17 جويلية 2056 وهذا النوع من السندات يبين طبيعة العقار ومساحته
وتسميته وحصص المستفيدين منه وكذلك الأجزاء التي تنقل للعقار عند الاقتضاء
وهو موجود - السندات - بكثرة في مناطق الوسط والشرق والغرب².

1 - انظر المادة الصادرة من المرسوم العامة للشركة الوطنية بتاريخ 27/7/35/26 تحت رقم 6705 لتعلق بقانون السقف
المعتمد لخدمة تلك الدولة في مبادئ التحقيقات العقارية المنقولة في إطار احاد مسح الأراضي العدر
2 - المادة 027 من القانون الثاني.

الصفحة الثانية : السندات المحررة والسلمة وفقا لإجراءات التحقيق - سندات الكلية والجزئية وهي سندات مسجلة ومشهرة بمصلحة الزهون العقارية ومخططات يمكن الرجوع إليها لإثبات الملكية¹.

1- 3 - السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية المعدة و المسلمة إثر عمليات

الثورة الزراعية:

تسمى شهادات الملكية التي تسلّم إلى المالك المعترف بهم بأنهم أصحاب أراض خاصة زراعية أو معدة للزراعة وذلك بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري التي كانت موضوعا لعمليات إثبات حق الملكية الخاصة تطبيقا للأمر 52-56 المؤرخ في 30 نوفمبر 2752 المتعلق بالثورة الزراعية والمرسوم 56-61 المؤرخ في 37 يناير 2756 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة وتسنيد هذه الشهادات بتقارير عقارية بمجرد إحدات المسح العام لأراضي البلاد².

1- لجنة عليا، المسح العام والتسديد السجل العقاري في الجزائر - دار النشر، الجزائر، 1337، ص 77.
2- المادة 75 من القانون 17-73 المؤرخ في 27/3/2002 المتضمن التوجيه العقاري.

1 - 4 - العقود المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية أنجزها

الموثقون السابقون وكتاب ضبط الموثق قبل صدور الأمر 71-91 المؤرخ في

11 ديسمبر 1791 المتضمن مهنة التوثيق:

هي خاضعة لإجراء الإتهام العقاري الشخصي الاختياري بفرض الاحتجاج
بها على الغير¹.

ب - العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين طبقا

للتشريعة الإسلامية:

هي عبارة عن سندات غير مشهورة اعترف لها بالحجية في إثبات الملكية
العقارية بموجب المادة 37 من المرسوم 56 - 61 المؤرخ في 37 يناير 2756
المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة التي تنص " إذا قدم الشخص واضع اليد على
أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سندا محررا في شكل عقد من قاضي الشرع
و مسجلا ولكن غير منشور فإن ملكية الأرض يعترف بها "، كما كرست المحكمة
العليا نفس المبدأ في قرارها المؤرخ في 2707/37/36 "... من المستقر عليه لفقهاء
وقضاة أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية التي
تكتسبها العقود المحررة من قبل الأعران العموميين تعد عنوانا على صحة ما يفرغ
فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو

1 - تبعية جنس - السج لعم و تأسس لسط القانون في الجزائر - مرجع سابق - من 217

معاكس لفحواها ومن ثم فإن التعمي على القرار المطعون فيه يخرق القانون غير مبررس - ولما كان من الثابت - في قضية الحال أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقاً صحيحاً¹.

1 - السندات القضائية :

هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه باستفادها لطرق الطعن العادية التي تكرر تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو نسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة والتي يتعين إشهارها طبقاً للمادة 27 من الأمر 57-57 والمواد 73 و 77 من المرسوم 57-57 المؤرخ في 17 مارس 2757 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، كحكم رسو المزداد طبقاً للمواد 571 و 577 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والحكم القاضي بالقسمة طبقاً للمادة 517 من القانون المدني أو الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري طبقاً للمادة 51 من القانون المدني، الحكم المصرح بالشعور والحق الشركات بالأموال الخاصة للدولة طبقاً للمواد 70 و 72 و 71 من القانون 63-73 المؤرخ في 32 ديسمبر 2773 المتضمن الأملاك الوطنية.

1 - مرجع الشرايين ، الوعد في الشراء و البيع - السجل العقاري - منشورات المؤسسة الوطنية للكتاب ، لبنان - 1337 - من

2 - الترقيم النهائي عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة**للدولة منحها السلطة الموهبة:**

وهي الحالة التي ترتب عن معاينة عون المسح لبناء صلب مشيدة برخصة بناء أو من دونها على أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة القبلية للبناء والتعمير في مفهوم القانون 17-73 المؤرخ 32 ديسمبر 2773 المتعلق بـ..... في تهيئة والتعمير، استفاد منها شخص بموجب عقد إداري غير مشهور طبقا للتشريع المعمول به مقابل تسديده ثمن الحيزة كاملا وتمكنه من إثبات الوفاء أمام عون المسح والحالات على سائر هذه الوضعيات منتشرة وكثيرة ترتبت عن عقود إدارية حورتها البلديات لفائدة الأشخاص بغرض تشييد أو تسوية وضعية البناء في إطار الأمر 17-57 المؤرخ في 13 جفري 2757 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وأيضا السندات الإدارية المسلمة في إطار المرسوم 121-07 المؤرخ في 26 أوت 2707 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي صومبية أو خاصة كانت محل عقود أو ميثاق غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن لكنها بقيت معلقة بسبب تقاضى الإدارة عن إتمام إجراءات التسوية و إدماج العقارات حسبما يفرضه القانون طبقا للمادة 00 من القانون 17-73 المتضمن التوجيه العقاري، وعليه تقرر معلقتها عند المسح بموجب المادة 70 من القانون 12-37 المؤرخ في 17 ديسمبر 1337 المتضمن قانون المالية لسنة 1337 التي تنص على : في حالة تشييد البنايات برخصة بناء وبنائها على أرض ذات أصل تابع لأمالك خاصة للدولة

منحتها السلطة المؤهلة طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقور ملكها الظاهر الذي لا يتوافر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أراه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات و البنائات.

حالات التقييم المؤقت في السجل العقاري :

في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح كما ورد سابقاً يتولى المحافظ العقاري تقييم العقارات المسوَّحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال أجل محددة ليتحول باستنفاذها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى تقييم نهائي، ويتربط على عملية التقييم في هذه الحالة تسليم المحافظ للمستفيد شهادة التقييم المؤقت¹ تبعاً لحكم وشروط المواد 26 و 27 من المرسوم 76-57 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أو العادة 70 من القانون 12-37 المؤرخ في 17 ديسمبر 1337 المتضمن قانون المالية لسنة 1337.

2 - 1 - التقييم المؤقت عند معاينة الحيازة و التقدم العكسي:

تخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملاك الدولة والحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح، فيقرر بسبب ذلك التمسك

¹ - المقتضى 37 - 29 من المرسوم 71-57 ، المؤرخ في 17/08/2757 المتعلق بإحداث مسج الأراضي العام.

أمامهما بالوضع الظاهر عن طريق إثبات عناصر الحيزة بالشهادات المكتوبة أو الجبائية أو أي وثيقة تدعم ذلك و يقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري و تحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والذاتوية، وجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحيزة المطارة عن طريق الاستماع إلى تصريحات ذوي الشأن والملاك المجاورين وكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف المالك أو البحث في أرشيف المحافظة العقارية للتأكد من وجود إشهار للحق المعنى لفائدة شخص آخر مع التأكد من أن الحيزة لا تمارس على الأملاك أو الحقوق العقارية التابعة للأملاك الوطنية، وبالخصوص العقارات التي تفرز ضمنها بفعل التأميم أو الحماية أو أيلولة بعض الأملاك الشاغرة التابعة للدولة² ، كل ذلك من أجل تبيين وتفسير المفعال الحيزة مع التحقق من تاريخ بدايتها و كيفية تطبيقها في الميدان لتنتهي بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية إلى الترقيم المؤقت تبعاً لتقدير توافر عناصر الحيزة القانونية³ و شهره في شكل:

أ - ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر:

بالسبب للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط و خالية من العيوب، وأنها استمرت كذلك إلى غاية تحقق مدة التقدم المكسب طبقاً للمادة 015 من القانون المدني المقررة بخمسة عشر سنة من تاريخ بداية الحيزة إلى تزيخ الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح كما أورده

1 - إحلال نسوية العقارات المسجلة في هندة مهيول تطور بالمحافظة العقارية بالبلدية
 2 - قانون المالية التكميلي لسنة 2708 يسح بتسجيل العقود الوعائية و قانون المالية لسنة 2776 يلغى الإجراء السابق
 3 - المادة 31 من القانون 63-73 المؤرخ في 32 نيسر 2773 - تنظيم الأملاك الوطنية

المادة 26 من المرسوم 57-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث يعتبر الترفيق مؤقتا لمدة أربعة أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترفيق، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والتي يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيلة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال. ويصبح هذا الترفيق المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت كما يدخل أيضا في صنف الترفيق العقاري المؤقت العقارات التي استفاد أصحابها من شهادة الحيازة طبقا للمادة 17 من قانون التوجيه العقاري إذ تصفى وضعية هذه الأراضي بمناسبة إجراءات الأمر 57-57 المتعلق بالمشح العام و تأسيس السجل العقاري 77 مندون الحاجة في هذه الحالة إلى التحقيق في مدة كسب العقار محل شهادة الحيازة بالتقدم¹.

ب - ترقيم مؤقت لمدة سنتين:

بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات إثبات كافية ولا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء بطاقة التحقيق العقاري² فيقوم نتيجة لذلك بترقيمها طبقا للمادة 27 من المرسوم 57-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على يعتبر الترفيق مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من

1 - قرار مجلس الدولة المؤرخ في 13/23/17 الصادر رقم 377777 - مجلة نظر الدولة العدد 23 لسنة 1321 - من 275

2 - المادة 77 من المرسوم 57-76 المؤرخ في 27 مارس 2757 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

يؤم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني.

ويجوز للمحافظ العقاري أن يرقم العقار ترقيميا مؤقتاً باسم الدولة لمدة سنتين في حالة إذا ما لم يكثف التحقيق العقاري أثناء المسح عن أي ملك أو صاحب الحق العيني أو عن الحائز للعقار المسحوح والذي بقي شاغراً من دون مطالب، وتعرف هذه الحالة بخالة الترقيم لحساب مجهول¹ الذي يتحول إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة بعد مضي سنتين من ابتداء وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

ج - الترقيم المؤقت عند معاينة بنائية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة

للدولة منحيتها السلطة المؤهلة:

إذا كانت حالة تشييد بناء على أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة قابلة للتعبير استفاد منها شخص بموجب عقد إداري مع إثبات الوفاء بشحن الحيازة ترتب عند معاينتها أثناء المسح عملية الترقيم العقاري النهائي كما أسلفنا، فإنه على عكس

1. قرار المحكمة العليا بتاريخ 1322/35/27 تمت رقم 777377 - المحلة القضائية للمنظمة العليا عند 22 لسنة 1321. ص 207

تلك يرقم المحافظ العقاري العقار المسموح بشكل مؤقت عند عدم تمكن المستفيد من إثبات وفائه التام بثمن الحيازة، وفي هذه الحالة يحافظ الترفيم على طابعه المؤقت إلى حين إتمام تسديد الثمن كليا أمام البلدية أو النولة بحسب الجهة المأثمة، دون التقيد بأجال أربعة أشهر أو الستين من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 70 قانون المالية لسنة 1337 على و في حالة عدم تبرير الدفع، كليا أو جزئيا يتم القيام بفقد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية والتي توصل مصالح أملاك النولة تحصيله طبقا للتشريع المعمول به ... لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت و يجري حينئذ مسح الأرض و أوقدها باسم النولة.

المبحث الثاني:

طرق و إجراءات تسوية مزارعات الترفيم العقاري

إن السجل العقاري المؤسس بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي بشكل الوعاء الذي نصب فيه نتيجة أعمال المسح على شكل ترقيم عقاري نهائي أو مؤقت يباشره المحافظ العقاري ويشهره في السجل المؤسس لإنشاء والاعتراف بحق الملكية العقاري وبقية الحقوق العينية العقارية طبقا لمبدأ الأثر المنشئ لتقيد إلا أن ذلك لا يمنع من الاعتراض على هذا الإجراء من قبل أشخاص حضروا أصل المسح أو ممن تعيبوا عن العملية وسجلت حقوقهم بعد ذلك باسم الغير، بخلاف

سندات وأوضاع يستندون عليها وتصلح في حد ذاتها لأن تكون أساسا للبت في الحقوق لولا سبق في إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وعملية تأسيس السجل العقاري بالتتابع الترقيم الذي يمكن الطعن فيه ومراجعته بالتتابع إجراءات معينة أمام الجهة المختصة بحسب الحالة كما ستعرض له في المطلب الأول و لتعرض لشروط وإجراءات تصفية منازعات الترقيم أمام القضاء في المطلب الثاني.

المطلب الأول :

تسوية منازعات الترقيم لحساب مجهول (الترقيم المؤقت باسم الدولة لمدة سنتين) تتميز بطريقة تسوية منازعات الترقيم لحساب مجهول بأنها طريقة إدارية بالأساس، تتخلل بموجبها المصالح المكلفة بالمسح والحفظ العقاري لتسوية هذه الوضعية التي يصعب طرحها أمام القضاء بسبب العدد الكبير للعقارات المسجلة في حساب مجهول في الجزائر ونظرا لمسؤوليتها عن نجاح أعمال المسح لتطهير الوضعية العقارية ويرجع ذلك إلى انعدام الثقة في إنجاز مسح الأراضي العام في بعض الأحيان أو عدم تحلي فرق المسح بالجدية في تانية مهامها من أجل الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الأشعار بالمرور، وكذلك بسبب إهمال التدابير الضرورية للبحث عن الملك أو الحائز.

وتتم التسوية و الترقيم طبقا لأحكام المذكرتين الصالحتين عن مديرية الأملاك

الوطنية بتاريخ 1336/37/36

37/37/1337 المتعلقين بمعالجة وضعيات الترقيم لحساب مجهول يتوافر أصحابها على سندات مشهورة وتسوية وضعيات الترقيم لحساب مجهول التي يطلب بترقيمها لشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

1 - في حالة حيازة طالب التسوية لسند مشهور:

طبقا لقاعدة 27 من المرسوم 57-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يجوز للمحافظ العقاري أن يغير من طبيعة الترقيم من مؤقت إلى نهائي إذا سمحت له وقائع قانونية بالثبت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها، تطبيقا للنص أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعمية المؤرخة في 1326/37/36 تبين كيفية إجراء تسوية الترقيم لحساب مجهول بالنسبة للعقارات التي يتوافر أصحابها على سندات مشهورة خلال أجل سريته نوحزها فيما يلي:

1 - 1 - أن يتقدم المعنى بملف طلب تسوية الترقيم:

يتكون من طلب مكتوب للترقيم العقاري يشمل على بيانات المسح رقم الحساب ، القسم ، مجموعة الملكية ، البلدية ، المساحة يودع على نسختين ويوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا به ملفا يتكون من نسخة أصلية أو نسخة مصدق عليها



من السند القانوني للملكية يضاف إليه هريضة في حالة الوفاة، شهادة الإجراءات الإيجابية والسلبية، المخطط البياني للقطعة محل التسوية¹.

1-2 - بشروع المحافظ العقاري في دراسة طلب تسوية الترفيم العقاري:

عن طريق التحقق من سند الملكية بالاتصال بمصالح أملاك الدولة بخصوص السندات المشهورة قبل 17 مارس 2757 ومن العقار المسجل في حساب مجهول بأن يتوافق مع سند الملكية وفي حالة تمكن المحافظ العقاري من تحديد العقار على مخطط المسح من دون إشكال بشروع في عملية ترقيم العقار بالسجل العقاري مع تسليم دفتر العقاري خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع طلب الترفيم يضاف إليها المدة اللازمة لتأكد من المعلومات المتوفرة على مستوى المحافظة العقارية الأم لما يكون العقد مشهوراً قبل الفتح من مارس 2776.

وعند تعذر تحديد المحافظ العقاري للعقار محل طلب الترفيم تتولى مصلحة مسح الأراضي خلال خمسة عشر يوماً الموالية من استلام ملف طلب تسوية الترفيم بالانتقال إلى العقار بعد إخطار صاحب الطلب بمرور فرق المسح بغرض مسح العقار مع تأكيد مطابقة حدود ومشمولات العقار المذكورة في عقد الملكية على الميدان وعند الانتهاء موافقة المحافظة العقارية بنتائج التحقق التي يجر عليها إنجاز و تسليم دفتر العقاري خلال ثمانية أيام الموالية وفي حالة ما إذا كان عقد طلب تسوية الترفيم مشهوراً قبل 17 مارس 2757 تاريخ نفاذ المرسوم 76-57

1- ريد ماسر، دور المسح العقاري في ثبت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بعالي 1337، ص 277.

المؤرخ في 27 مارس 2757 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بتوجب على المحافظ العقاري مراسلة مديرية أملاك الدولة للتأكد من أن العقار المطلوب ترقيمه لا يندرج ضمن أملاك الدولة.

2 - عند غياب السند المشهر لدى طالب التسوية :

يتم تسوية الترقيم لحساب مجهول في حالة عدم حيازة طالب الترقيم لسند مشهر بالتباع الإجراءات المبينة بالمتكررة المؤرخة 37 سبتمبر 1337 عن المديرية العامة للأمناء الوطنية المتعلقة بالعقارات التي لا تتوفر أصحابها على سندات مشهورة وهي:

1- توجيه طلب الترقيم يشمل على بيانات المسح رقم الحساب ، القسم ، مجموعة الملكية البلدية ، المساحة على نسختين إلى مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة ويجوز للطلب أن يرفق المستندات الثبوتية المؤيدة لمضمون الطلب.

2 - يكلف مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة المحافظ العقاري المختص إقليميا بإجراء تحقيق عقاري بحسب الحالة التي يستند إليها صاحب الطلب.

3 - صاحب الطلب يحوز سندا معترفا به في إثبات حق الملكية العقارية غير مشهر بحيث لو كان حاضرا في الميدان خلال عمليات المسح لاستفاد من ترقيم نهائي طبقا للمادة 21 المرسوم 57-76 كما بيناه سابقا ، فيقوم المحافظ العقاري

بناء على التكلفة بالبحث والتأكد من عدم وجود إشهار سبق يكشف عدم تطبيق مع مضمون الوثيقة التي يستند إليها طلب الترفيم.

4 - صاحب الطلب بحوزته عقود عرفية تتعلق باقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة وتحمل تاريخا ثلثا بعد الفتح من جانبي 2752 ومسجلة 72 خلال الفترة ما بين جوان 2706 وديسمبر 2771 أو إليها لا تحمل أي تاريخ ثابت، لكنها مثل على أن الطالب متواجد في الميدان كحائز عن طريق مقارنة العقار المسجل في حساب مجهول محل طلب الترفيم مع الوحدات العقارية المجاورة التي استقدا أصحابها سابقا من ترفيم مؤقت لمدة أربعة (37) أشهر أو سنتين و تشير عقودهم في حد ذاتها إلى وجود الطالب، ويتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يتحقق من أن التاريخ الذي يدعم الطلاق الحيازة سابق على اجراء عمليات المسح في الميدان التي رتب الترفيم لحساب مجهول.

5 - صاحب الطلب يفتر إلى أي سند لإثبات الملكية أو الحيازة و أيضا في حلة ما إذا تعذر على المحافظ العقاري تحديد تاريخ العقود العرفية التي بثرها طالب الترفيم إن كانت منحزة قبل عمليات المسح، وفي هذه الحالة يحيل المحافظ العقاري نتائج التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري من دون نتيجة. وتتوقف تسوية الترفيم على نتائج التحقيق العقاري الميداني من قبل المسح.

6 - بعد تلقي مدير الحفظ العقاري لنتائج التحقيق التي كلف بها المحافظ العقاري يتولى إخطار مصالح أملاك الدولة للكشف عن حقوقها، ومصالح المسح للوقوف

الميداني على الأمكنة بعد إخطار المعنى من أجل تحديد معالم الحدود. إعداد بطاقة التحقيق العقاري الذي يثبت عناصر حيازة طالب تسوية الترفيق قبل انطلاق المسح الذي تمخض عنه ترقيم الحساب مجهول أو على الأقل يوم شروع المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية بطلب تسوية الترفيق بالنسبة للحقار الذي يفترض إلى أي سند، شريطة أن يدعم وضعيته بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق لتودع بعد ذلك أمام المحافظة العقارية عند التقدم بطلب الترفيق.

7 - على ضوء نتيجة رد أملاك الدولة والمسح العقاري بأن الحيازة مؤسسة وتصلح لترفيق يأمر مدير الحفظ العقاري خلال الخمسة عشر يوما الموالية للمحافظ العقاري بأخذ الإجراءات التالية:

أ - ترقيم العقار المعنى ترقيما نهائيا و إعداد الدفتر العقاري عند حيازة طالب تسوية الترفيق سندا ذو حصة في إثبات الملكية العقارية.

ب - ترقيم العقاري لمدة أربعة أشهر في حالة حيازة طالب تسوية الترفيق لسند عرفي الثابت التاريخ وإذا ما أكدت المعلومات الناتجة عن التحقيق العقاري التي تكفل بها عون المسح استمرار الحيازة لأكثر من خمسة عشر سنة إلى تاريخ التحقيق الذي أنتج الترفيق لحساب مجهول، في هذه الحالة تتماشى إجراءات التسوية مع ما ورد في قرار المحكمة العليا بتاريخ 27 ماي 1330 "... حيث رفع المعلنون ضده طلبا مقابلا يرمي إلى الإشهاد له باكتساب العقار موضوع النزاع بالتقدم طبقا للمادة 015 قانون مدني ، واستجاب قضاة الموضوع لطلبه بعدما

شهدوا على توفر شروط المادة المذكورة بخصوص أجل خمسة عشر سنة لحيازة مستمرة علنية بنون التماس ، وذلك انطلاقا من تاريخ إبرام العقد العرفي باعتباره قرينة على الدخول في الحيازة و ليس باعتباره عقدا صحيحا ...”.

ج - ترقيم العقار المعني لمدة سنتين عند تعذر تحديد مدة الحيازة على أن ينطلق حساب المدة بشكل رجعي من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وأن لا تقل في أقصى الأحوال عن مدة أربعة أشهر.

المطلب الثاني :

شروط و إجراءات تصفية منازعات الترفيم أمام القضاء.

1 - منازعات الترفيم المؤقت :

يحق لكل متضرر من عملية الترفيم العقاري أن يطعن فيها عن طريق الاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة تمهيدا لمراجعة الحقوق المفيدة في السجل العقاري، عن طريق التصالح أمام المحافظ العقاري وفي حالة فئله تصفية الاعتراضات وطرحها أمام القضاء المختص ، ولقد بينت المادة 27 من المرسوم 57-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري طريقة تطبيق الاعتراض على الترفيم المؤقت بنصها على أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترفيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 26 و 27 أعلاه ، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعلنون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحضير محضر عن المصالحة وتكون لاتفاقيات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى ، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف وتكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة تسهر الدعوى القضائية والتي يجب تليقها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 07 البند .

يتضح من النص السابق على أن الأشخاص المدعين بحقوق عينية عقارية على العقارات جرى مسحها وترقيمها مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين ملزمون بتبليغ اعتراضاتهم على القيد وطلب الترقيم بشكل مكتوب إلى المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم بالطريق الإداري عن طريق رسالة موصى عليها من دون احترام طرق التبليغ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويكون للمتضرر أن يعطى من تحمل مشقة ونفقة تبليغ الخصوم بأن يقيد احتجابه مباشرة في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية.

يشترط لقبول الاعتراض في هذه الحالة تفيده خلال الأجل المقررة للترقيم المؤقت ليقوم المحافظ العقاري بدراسته وإيداع رأيه مع إجراء محاولة للمصالحة

1- قرار المحكمة الطاعن رقم 1330/37/16 تحت رقم 770727، سجة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 1330، ص 117.

بين الأطراف المتنازعة بعد استدعائهم كتابيا لتتخرج نتائجها في محضر للمصالحة بحسب المصالحة الناجحة والفاشلة.

لهي حالة المصالحة الناجحة الناتجة أو إزالة هذه يتوقف النزاع ويقوم المحافظ العقاري بشهر الحق العقاري في السجل العقاري تبعا للاتفاق الذي يكتسى قوة الإلزام الخاص وتبقى الترفيمات المؤقتة على حالتها إلى غاية انتهاء مدة الترفيم¹.

أما في حالة محاولة الصلح الفاشلة يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة يبلغ إلى الأطراف وعلى المدعي أن يرفع دعواه في هذه الحالة خلال ستة أشهر من التبليغ تحت طائلة سقوط الاعتراض وعدم قبول الدعوى التي يرعى من خلالها إلى تغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترفيم المؤقت، ويتعدى الاختصاص في دعوى ملازمة الترفيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى إلى المحكمة الإدارية إذا ما كانت التولية أو الولاية أو البلدية طرفا في النزاع طبقا للمادة 033 متفانون الإجراءات المدنية والإدارية، لأنها الأشخاص الوحيدة المؤهلة لاكتساب الملكية العقارية أو المحكمة العادية المتواجدة في نطاق اختصاصها العقار وبيت في الاعتراض على الترفيم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري وهذا ما أكدته مجلس التولية في قراره بتاريخ 1337/23/17 " ... أن الأمر يتعلق بالترفيم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية ، حيث أنه يتعين تلميسا على ما سبق

1 - قرار مجلس الدولة بعد رقم 276 653 تاريخه في 1333/37/10 ، أشار إليه جدي بلنا ص 77 في كتاب حضانة الملكية العقارية العامة ، الطبعة الثالثة ، دار فونة ، الجزائر 1337 - ص 77 .
2 - جدي بلنا ص 77 ، قال الملكية العقارية ، دار فونة ، الجزائر 1332 - ص 265 .

ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي...¹.

ويؤزم المدعي بإجراءات تسجيل عريضة افتتاح الدعوى و شهرها مع تبليغ المحافظ العقاري ويبقى الترفيم معلقا ومحالفا على طلبه الموقت في هذه الحالة إلى حين الفصل بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه في النزاع بتقدير الحيزة الأحق بالترفيم على أساس القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الحائزين، وعند الاقتضاء على أساس الحيزة الأحق بالترفضيل طبقا لنص المادة 020 من القانون المدني الجزائري بقولها " والحيزة الأحق بالترفضيل هي الحيزة الفاتمة على سند قانوني فلذا لم يكن لأي من الحائزين سند أو تعاملات سنداتها كانت الحيزة الأحق هي الحيزة الأسبق في التاريخ " ، وقد ثبت من اجتهاد قضاء المحكمة العليا أنها قد ذهبت إلى تكريس ما سبق إذ جاء في القرار المؤرخ في 1337/31/17 " ...و ما دام الطاعن يعترض في الترفيم الموقت للقطعة المتنازع من أجلها والذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين، حسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي 216-76 المؤرخ في 2776/37/27 ، فإنه كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن ، والبحث في مدى مطابقته للأرض محل النزاع من عدمها .

1 - ليل زروقي ، التصرفات القانونية الواحدة التيم ، المجلد القانوني المغربية حتى الحد ، مجلة الحقوق ، العدد 32 ، الجزائر 3777 ، ص 69.

وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه ، وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 27 من المرسوم المشار إليه أعلاه ، وعند الاقتضاء ، كان عليهم أن يبحثوا و هي الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 26 من نفس المرسوم¹.

2 - ملاحظات الترقيم النهائي :

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ للدفتر العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 77 من المرسوم 76-57 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقا للمادة 27 من الأمر 57-57 بنصها على " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإثهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية"²

على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المعقدة نهائيا، أحقّ المشروع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي إذ طبقا للمادة 27 من المرسوم 76-57 " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب لوائح 21 و 26 و 27 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " دون التقيد بأجل محددة إلى غاية القضاء بأجل سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر سنة³، وبذلك قلل المشرع من قوة نظام السجل العيني بخلاف الفواحد المنفردة 72 ، ويتم الطعن في الدفتر العقاري بالتابع

1 - المادة 27 من المرسوم 76-57 الصادر في 27 ماي 2007 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها إذ أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات المثبتة حقوقهم بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري يتولى مهمة تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا 71 بالشكل الذي يحدده قرار وزير المالية 76 وهذا ما يستنتج من قرار المحكمة العليا بتاريخ 1322/35/27 الذي أكد على أنه " لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"¹.

ويستلزم القانون عند الطعن اتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقا للمادة 25 من قانون الإجراءات المثنية والإدارية والمادة 07 من المرسوم 57-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ بتاريخ 2777/36/27 "... حيث بمفهوم المادة 07 من المرسوم المذكور أعلاه والأمر 57-57 المؤرخ في 21 نوفمبر 2757 كان على المطعون ضدهم رفع دعوى لإبطال الدفتر العقاري الذي مازال ساري المفعول به و صحيح لتلكه" ... ، كما أن الدعوى توجه ضد وزير المالية ممثلا طبقا للقرار الوزاري المؤرخ في 2777/31/13 بتدبير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الإدارية و المخير العام للأموال الوطنية في حالة الاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة و هذا ما حرص مجلس الدولة على تأكيده بالقرار المؤرخ في 1337/23/17 الذي ورد فيه " ...

1 . انظر التظية الصادرة بتاريخ 17/23/1337 تحت رقم 02 المتعلقة بمر حليلك مسج الأراضي و الترقية العقاري.

بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه الصفة في التقاضي صلا للقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 2777/31/13 فإن لا نخل له في النزاع الحالي ما دام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية ، حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي...¹.

كما يشترط فضلا عن الصفة والمصلحة وشرط التعتيل القضائي بواسطة محامي طبقا للمواد 26 و 017 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يتم تأسيس دعوى إلغاء دفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء القرارات الإدارية (الدفتر العقاري) من عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم دفتر العقاري وخصوصا عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تنفيذها عند صدور القرار الإداري بتسليم دفتر العقاري وهو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية وشكلت بسبب ذلك أساسا لعملية الترقيم النهائي كما ورد بقرار المحكمة العليا المؤرخ في 1337/37/12 "... فيالرجوع إلى المرسوم 57- 71 المؤرخ في 17 مارس 2757 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام ، فإن المنطعون ضده تحصل على

1 . مذكورة السورة العامة للملك الوظيفة في 37 شهر 1337 خلال دعوات واقعة في ساحة مسوحا بمنطقة في حلب سجون حالة العزات التي يطلب ترقيتها أشخاص بقانون المرسوم 57- 71

الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحسُّيق و بعد استكماله للإجراءات والشكليات والأجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر بما يجعله يكتسب القوة الثبوتية ... "75 وقرار المحكمة العليا في 1330/37/16 " ... ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمه القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 2707/36/10 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا وأن دفتر العقاري المحتج به والموسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجة دفتر العقاري و يجعله قابلا للتعديل ...".¹

ويترتب على أثر إلغاء دفتر العقاري في هذه الحالة اعتباره كأن فيما بين طرفيه أو الغير شريطة اتباع إجراءات شهره 27 و 27 من الأمر 57-57 وكأثر للحكم المشهر يلزم المحافظ العقاري بتلاف دفتر القديم الملغى واتخاذ قرار معاكس للقرار المنشئ للدفتري العقاري بتسليم دفتر آخر للمالك الجديد 77 من دون انتظار نتيجة الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم مطلب وقف التنفيذ بعبئته أثناء نظر الاستئناف.²

1 - المنشور في 71، 77 من المرسوم 76-57 المؤرخ في 2757/36/17.
2 - صادر عن المجلس الأعلى للقضاء في 15 مارس 1330 بمداخلة مطروحة.



الغائبة

وختاماً لبحثنا هذا نستنتج على أن عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني في الجزائر وتجسيد الحقوق في السجل العقاري قد يثير العديد من الملاحظات لمراجعة الترقيم العقاري يفترض فيه أن يعكس مدى ثبوت الملكية العقارية قبل المسح.

وتنوع الملاحظات المطروحة بحسب نوع الترقيم، بين ترقيم لحساب مجهول تتكفل به الإدارة المسؤولة عن عملية المسح وتأسيس السجل العقاري لتسويته، وترقيم عقاري مؤقت يقلل المراجعة أمام المحافظ العقاري أو القضاء المختص في حين تنحصر طريقة مراجعة الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي في عرضها أمام المحكمة الإدارية على أساس التمسك بسندات إثبات الملكية العقارية التي تؤسس لعملية الترقيم.

ولقد دفعنا كثرة وحجم الملاحظات المعروضة التي تنسم في عمومها بالتعقيد وبطول فترة معالجتها مع إرهاق الملاك المتضررين من عملية التحول إلى نظام السجل العيني إلى اقتراح جملة من التوصيات لمعالجة هذه الإشكالية تتمثل في :

الحرص على توعية المتدخلين بأهمية تنفيذ إجراءات المسح و التحقيق العقاري في الميدان للكشف عن الملاك والحائزين حتى تتفادي حالات التزوير لحساب سجلات المنتشرة بكثرة .

توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات الترفيع العقاري حتى ولو كانت الإدارة طرفاً فيها لكون القاضي العقاري مؤهلاً أكثر للنظر فيها بحكم أنه الحامي الطبيعي لحق الملكية العقارية وبحكم عضويته كرئيس للجنة المسح خلال أعمال المسح.

تعديل نص المادة 27 من المرسوم 57-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بانص على آجال معقولة تمارس خلالها دعوى الطعن في الحقوق الناتجة عن الترفيع النهائي ضماناً لاستقرار المعاملات العقارية.



المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

1. التعلية رقم(16)، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتزقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأشلاك الوطنية، وزارة المالية
2. المدة { 02 } و { 03 } من المرسوم رقم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976.
3. المذكر، رقم (3256)، المؤرخة في 1976/05/18، الصادرة عن المديرية العامة لمسح الأراضي والتزقيم العقاري، والمتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم(63/76) .
4. الأمر رقم (47/75)، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، منشور بالجريدة الرسمية رقم 92، سنة 1975.
5. الأمر رقم (91/70)، مؤرخ في 1970/12/15، يتضمن تنظيم الوثائق، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 107، سنة 1970.
6. أورسون تورد، اثبت الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مكتبة ليل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بولود مغربي، البري وزو، 2012، ص ص 145-146.
7. القائلان المؤرخين في 17 مارس 2777 حول اللجنة العقارية و الأمر 36 جانفي 2777 حول محيطات العصرية العقارية لما يعرفاتي تطبيق ، الطرح عمار علوي ، الكتابة و النظام العقاري في الجزائر ، المراجع السابق ، ص 97
8. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين شيلة، الجزائر، ص 57
9. بوزبلون عبد الغني، المسح العقاري في تثبت الملكية العقاري في التشريع الجزائري، مكتبة ليل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة ستوري، قسنطينة، 2010، ص ص 99،98
10. التعلية الصادرة المديرية العامة للأشلاك الوطنية المؤرخة في 17/03/2776 تحت رقم 92 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التزقيم العقاري.

11. تيمس المادة (11) الفقرة (20)، من المرسوم التنفيذي رقم : (67/36)، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 سنة 1976، على ما يلي: "يؤيد الشرفه قد تم من يوم الإعتناء على محضر تسليم وثائق المسح".
12. جطر حرارم، القوانين العقارية بين النظرية و التطبيق، الطبعة الأولى، مطبعة مزور، الوادي-الجزائر، 2009، ص 83.
13. حلول محددة، نور إعتلا صح الأراضى العام فى تطبير الملكية العقارية، مكره ليل شهادة المسار فى الحقوق، تخصص قانون عقارى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لظفر، الوادي، 2015، ص 93.
14. جورج ن طاروى، الوجر فى التخذ و التحرير و السجل العقارى، منشورات المؤسسة الخندة لثقلب، ليل، 1337، ص 16.
15. حدى بالنا حر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 1332، ص 235.
16. حدى بالنا حر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 77 و أنظر أيضا عبد الحفيظ بن حيداء، اثبات الملكية العقارية و الموقوف العينية العقارية فى التشريع الجزائرى، دار هومة، الجزائر 1322، ص 23، صر حوى، الملكية و النظام العقارى فى الجزائر، دار هومة 1337، ص 76.
17. حيدى محمد لمن، نظام تونس للشهر العقارى وتطبيقاته فى النظام العقارى الجزائرى، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 224.
18. د محمد حسن قاسم، أصول الإثبات فى المواد المدنية و التجارية، منشورات المجلس العرفية بيروت، ليل 1336، ص 226.
19. رحابية صاد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية فى التشريع الجزائرى، مكره ليل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق جامعة بولود معري، لزي ورو، 2014، ص 238، 239.
20. وريصت سعوى، نظام السجل العقارى فى التشريع الجزائرى، مكره ليل شهادة للماستر فى العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، بالة، الجزائر، 2009، ص 49.

21. ريم براجي، أثر الوثائق المسحقة في تحديد الملكية العقارية، مدغلة بلطقي الوطني الرابع المحظ الطاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة النكور بحس فارس، الحنة، المنشور بالموقع الإلكتروني.

22. عبد الحظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 23 و انظر أيضا حسن علويبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1331، ص 20.

23. عبد الراق حوسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مدغلة بلطقي الوطني الرابع المحظ الطاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة النكور بحس فارس، 27، 28 أبريل 2011، الحنة، ص 13.

24. عمل حويق، أثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة أخرج للحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حة الأخضر الوادي، 2015، ص 18.

25. القانون (09/04)، المؤرخ في 1984/02/04. الملحق لتنظيم الإقليمي ليات، العمل والنم.

26. قانون الحنية التكميلي لسنة 2706 يسح بتسجيل عقود عرفية و قنون المالية لسنة 2776 يلغي الاجراء السابق.

27. القانون، (02/07)، المؤرخ في 2007/02/25، الملحقين تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج و عدد 15، سنة 2007.

28. قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2770/3/7/63 تحت رقم 203057 "من المقرر قانونا أنه من حاز عقولا أو عقارا أو حقا عقولا عقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت هيئته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع و من الثابت في قضية الحال أن لفناء المجلس جعلوا التقدم المكسب بوهونا باجراء عقد الشهرة و القانون لا يشترط ذلك، فهم بذلك استمروا تطبيق القانون"، المجلة القضائية 2770، عدد 31، ص 66.

29. قرار المحكمة العليا مؤرخ 1322/35/27 تحت رقم 777377، المجلة القضائية المحكمة العليا، عدد 32 لسنة 1321، ص 307.

30. قرار المحكمة العليا مؤرخ في 1330/37/16 تحت رقم 770727، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1330، ص 117.

31. قرار المحكمة العليا مؤرخ في 2776/35/17 تحت رقم 777777، المجلة القضائية 2777، عدد 31، ص 121.

32. قرار المحكمة العليا مؤرخ في 13/07/20 تحت رقم 633027.
33. قرار المحكمة العليا مؤرخ في 27/07/96 تحت رقم 73375، مجلة القضائية 2771، عدد 32، ص 217 و أطر أيضا قرار المحكمة العليا بتاريخ 13/11/17 تحت رقم 177710 " من المقرر عليه قضاء أن العقود المحررة من طرف المحاكم الترشحة قبل الاستقلال تعد صحيحة و رسمية " مجلة القضائية، العدد 32 لسنة 1337، ص 160 .
34. قرار مجلس الدولة تحت رقم 276 653 مؤرخ في 10/07/10، أشر إليه حدي بالشا صر في كتاب حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار فومة، الجزائر 1337، ص 77 .
35. قرار مجلس الدولة مؤرخ في 13/17/23 تحت رقم 377777، مجلة مجلس الدولة العدد 28 لسنة 1321، ص 275.
36. المادة 21 من المرسوم التنفيذي 72-77 المؤرخ في 31 مارس 2772 المتضمن لتظيم المصالح الخارجية لسلطات الدولة و الخطط العقاري للمحل و التميم
37. ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة التمييز و الآثار القانونية المترتبة على القيد، مجلة الموثق، العدد 32، الجزائر 2777، ص 26
38. ليلي خبيش، مقال جات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد عيسى، بسكرة، الج 1، 2012، ص 56.
39. المادة 027 من القانون المدني.
40. المادة 066 من القانون المدني.
41. المادة 31 من الأمر 57-57 المؤرخ في 21/22/21 المتضمن إعاد مسح علم و تأسيس السجل العقاري.
42. المادة 51 من القانون 63-73 المؤرخ في 32 ديسمبر 2773 المتضمن الأملك الوطنية.
43. المادة 37 من الأمر 57-57 المؤرخ في 21/22/21 المتضمن إعاد مسح عام و تأسيس السجل العقاري و المادون 37 و 23 من المرسوم 57-71 المؤرخ في 17/06/21 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
44. المادة 37 من الأمر رقم 36/37 المؤرخ في 27 يوليو 1337 المتضمن القانون الأساس العلم للوظيفة العامة.
45. المادة 661 من المرسوم 56-61 المؤرخ في 17 يناير 2756 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.
46. المادة 75 من القانون 78-17 المؤرخ في 20/22/2778 المتضمن التوجيه العقاري.
47. المادة 77 من المرسوم 57-76 المؤرخ في 27 مارس 2757 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

48. المادتان 31 و 36 من الأمر 57-57 المؤرخ في 2757/22/21 المتضمن إعداد مسح عام وتأسيس سجل العقاري.
49. المادتان 37 ، 23 من المرسوم 71-57 ، المؤرخ في 2757/36/17 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
50. محمد خلوتي، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 110.
51. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأشلاك الوطنية بتاريخ 27777/35/25 تحت رقم 6705 لتعلق بوزر المحققين التابع لمصلحة لشلك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المترجمة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.
52. مذكرة المديرية العامة للأشلاك الوطنية في 37 سبتمبر 1997 لتعلق بعقارات الواقعة في مناطق مسووعة بسيطة في حساب سجلات حالة العقارات التي يطلب بترقيتها أشخاص يتلقون حقوق مشيرون.
53. مذكرة رقم : 4618 ، مؤرخة في : 2004/09/04 ، الصادرة عن المديرية العامة للأشلاك الوطنية، لتعلق بالعقارات الواقعة في المناطق المسووعة والسجلة في حساب السجول.
54. مواهي ريدو نور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورته بغدادي، تون سنة نشر، ص 59.
55. المرسوم التقيدي 30-275 المؤرخ في 1330/37/27 المتعلق بمسايف التحق العقاري و تسليم سندات الملكية.
56. المرسوم التقيدي 73-737 المؤرخ في 2773/21/11 يحدد قواعد إحدات وكالات محلية للتسيير و تنظيم العقاريين الحضريين و التظيم تلك جعل و ملحد بالمرسوم التقيدي رقم 86-730 المؤرخ في 7 نوفمبر 1986 .
57. المواد 27 من القانون 63-73 المؤرخ في 2773/21/32 المتضمن الأشلاك الوطنية و 20 من القانون 23-72.
58. نعيمة حلي، المسح العام و تأسيس سجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر 1337، ص 77.
59. وزارة المالية ، التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأشلاك الوطنية ، كتاب القانون العقاري 1337 ، ص 62.



الفهرس

المفرد

الجملة

الإحصاء

الخطوط والخرائط

11-6 مقدمة

الفصل الأول

الإطار الإداري لعملية الترجمة العقارية

15 الفهم الأول: عملية البيع العام للأراضي وإعداد سجل العقاري

16 المطلب الأول: المراحل التطويرية للبيع العام

17 الفرع الأول: الخريطة التصديرية للبيع

23 الفرع الثاني: الأعمال العرفية

28 الفرع الثالث: الخريطة الختامية للبيع العام

30 المطلب الثاني: مراحل إعداد سجل العقاري

31 الفرع الأول: استكمال الوثائق الصحية

33 الفرع الثاني: ترقية العقارات المسجلة

34 الفرع الثالث: إنشاء السجلات العقارية

- 59 الفيزياء الثاني: أنواع الترددات العنقودية الناتجة عن الضجج العام
- 59 المطلب الأول : التردد المؤقت
- 40 الفرع الأول : التردد المؤقت لعدد أربعة أصغر
- 46 الفرع الثاني: التردد المؤقت لعدد مقلوب
- 48 الفرع الثالث : التردد في حساب المعدول
- 50 المطلب الثاني: التردد والنظام
- 51 الفرع الأول: المنحنيات الوعوية
- 53 الفرع الثاني : استخدام التردد في تاريخ قبل عامي 1971

المحل الثاني

منازعات التردد عند الخط الأول العنقودي

- 62 الفيزياء الأول : التردد العنقودي انحناء لنظام التردد العنقودية
- 62 المطلب الأول : طرق إثبات العنقودية في التردد العنقودي
- 73 المطلب الثاني : حالات التردد العنقودي في المحل العنقودي
- 86 الفيزياء الثاني : طرق و إجراءات تصوية منازعات التردد العنقودي
- 87 المطلب الأول : تصوية منازعات التردد لحساب المعدول (التردد المؤقت باسم الدولة لعدد مقلوب)

94.....المطلب الثاني : شروط و إجراءات تصفية شركات التوزيع أمام القضاء

102الخاتمة

105قائمة المصادر والمراجع

111.....الملحق

المحتمس



الملخص

الملخص :

تتمحور هذه المذكرة حول فكرة رئيسية وهي عملية المسح العلم للأراضي وإعداد السجل العقاري، مع ذكر أنواع الترقيمات العقارية الناتجة عن المسح العام والتي تمكن المواطن من معرفة أليات عمل الوكالة العقارية، وتدرجنا في الذكر إلى كيفية الفصل في المنازعات العقارية ولهذا ذكرنا أهمية الترقيم العقاري وكيفية انعكاسه لثبوت الملكية العقارية للشخص المستفيد وتسوية النزاع، وأيضا إعطاءه دليل وإجراءات التسوية المنازعات الترقيم العقاري في عرفتي الوكالة العقارية والمحكمة.