

جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل - قطب تاسوست



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



عنوان المذكرة:

## منازعات المسح العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق.

تخصص: قانون عام معمق.

تحت إشراف:

د/ سليمان السعيد

من إعداد الطلبة:

❖ قابن نهاد

❖ غياط هشام

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
مزهود حنان	أ. مساعدة أ	جامعة محمد الصديق بن يحيى	رئيسا
سليمان السعيد	أ. محاضر ب	جامعة محمد الصديق بن يحيى	مشرفا ومقررا
شويب أمينة	أ. مساعد أ	جامعة محمد الصديق بن يحيى	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018 / 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وعرفان

نشكر الله عزّ وجلّ ونحمده على كل شيء

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذنا الفاضل: **السعيد سليمانى**  
الذي كان لنا سندا ومرشدا ولم يبخل علينا بشيء طوال مشوار هذه  
المذكرة.

دون أن ننسى التقدم بالشكر الكبير إلى موظفي مديرية الحفظ  
العقاري و مديرية مسح الأراضي لولاية جيجل وكل من مدّ لنا يد  
العون والمساعدة.

والشكر لأعضاء لجنة المناقشة الأفاضل على قبولهم مناقشة هذا  
العمل المتواضع.

## قائمة المختصرات:

- قانون الإجراءات المدنية والإدارية = ق إ م إ
- القانون المدني = ق م
- الصفحة = ص
- من الصفحة إلى الصفحة = ص-ص
- جريدة رسمية = ج ر
- الطبعة = ط
- الجزء = ج
- Office des Publications Universitaires = O.P.U

مقدمة

يعدّ المجال العقاري مجالاً بالغ الأهمية نظراً لما يكتسبه من قيمة مالية واقتصادية واجتماعية مما يجعل الطلب عليه في تزايد مستمر، وللوصول إلى الأهداف التي تروجها الدولة وهي جعل العقار مصدراً للدخل القومي لا بدّ لها من فرض رقابتها على السوق العقاري من خلال تأسيس نظام الشهر العقاري، ما يحتمّ عليها معرفة سعة وطبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها حافظتها العقارية، وهذا يتطلب عملية تقديرية إحصائية وصفية للملكيات العقارية، ولن يتأتّى ذلك إلا باتباع آلية قانونية تقنية واضحة وفعالة خاصة في ظل تبني نظام الشهر العيني كأساس لعملية الشهر العقاري في الجزائر ونظام الشهر الشخصي كاستثناء، وتتمثل هذه الآلية في الإحصاء العقاري أو المسح العقاري أو مسح الأراضي العام.

وفي سبيل ذلك صدر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975<sup>(1)</sup> المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ليكرّس فعلاً مبدأ الشهر العيني المستمدّ شرعيته من عملية المسح العقاري واللذان يعدّان وجهان لعملة واحدة.

ولتحقيق ذلك صدر المرسوم التنفيذي للأمر المذكور وهما المرسوم رقم 62-76<sup>(2)</sup> و63-76<sup>(3)</sup> المؤرخان في 25 مارس 1976 المعدّان والمتممان. ويمثل المرسوم الأول الجانب التقني لعملية إعداد المسح، تقوم به إدارة مسح الأراضي للولاية حيث تعمل على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة أرضية ضبطاً دقيقاً قصد إعداد مخطط

---

(1) أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975.

(2) مرسوم رقم 62-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، مؤرخ في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134، مؤرخ في 07 أبريل 1992، ج ر عدد 26، مؤرخ في 08 أبريل 1992.

(3) مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، مؤرخ في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر عدد 34، مؤرخ في 23 ماي 1993.

منظم لإقليم كل بلدية والذي يعمل على تنظيم إقليم كل الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها (أي تحديد ما يجاورها من عقارات: وديان، جبال...)، والمرسوم الثاني يمثل الجانب القانوني المتمثل في تأسيس السجل العقاري وتسليم سندات الملكية وتقوم به مصالح الحفظ العقاري للولاية، ويتمثل في التعريف بالعقارات وتبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار، فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك، والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم. وإذا حاولنا تعريف المسح العقاري فإن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا واضحا له كما اختلف الفقهاء في تعريفه باختلاف الزاوية التي ينظر إليها، ومن خلال المواد 02 و 04 من الأمر رقم 74-75 وكذا المادة 04 من المرسوم رقم 62-76 السالف ذكرهما يمكن استنتاج تعريف عملية المسح العقاري على أنها: "تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق".

ويهدف المسح العقاري إلى التطهير العقاري، وتجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مفيدة تخدم التطور الاقتصادي والاجتماعي، وإلى تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية للوصول إلى ترقية السوق العقارية من خلال إجراء عملية الضبط الدقيق للمساحات ورسم لحدود ملكية القطع العقارية المختلفة تمهيدا لإعداد بنك عقاري يمكن من إعداد السجل العقاري العام، إضافة إلى حماية المالك فالتعرف على الوضعية القانونية للعقار يفرض معرفة المالك وسند ملكيته والمساحة المملوكة له.

وعليه فعملية المسح العقاري تمرّ بمجموعة من الإجراءات ابتداء من إدارة مسح الأراضي والتي تعتبر الركيزة الأساسية التي تنطلق منها العملية، ثم بعد ذلك إيداع الوثائق المسحية المحصل عليها بالمحافظة العقارية باعتبارها الهيئة المكلفة بعملية الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري ليباشر المحافظ العقاري إجراءات القيد الأول باتباع إجراءات التزقيم

العقاري الذي يعكس بعد شهره طريقا وحيدا للاعتراف بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني، والذي ينتهي بتسليم المالك للدفتري العقاري الخاص به والذي يعتبر الوثيقة الرسمية المثبتة للملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

إلا أنه وأثناء تطبيق هذه السياسة العقارية الحديثة التي تهدف إلى ترقيم العقارات بأسماء مالكيها الحقيقيين أو الكشف عنهم أفرزت الكثير من المنازعات على مستوى القضاء أو على مستوى مديرية الحفظ العقاري، تبدأ بالاعتراض على الوثائق المسحية من تحريرها إلى غاية إيداعها بالمحافظة العقارية ومديرية الحفظ العقاري، وأغلب هذه الاعتراضات تتعلق بأخطاء في القياس وحساب المساحات، إضافة إلى تسجيل عقارات في حساب مجهول، لتمتد هذه المنازعات إلى الطعن بموجب دعاوى قضائية تخضع لعملية الشهر العقاري تحت طائلة عدم القبول، حيث يمكن أن يتعلق فحوى المنازعات التي تثور بتسجيل عقارات في حساب مجهول، أو نزاعات حول الحدود أو إثبات الملكية العقارية، إلى جانب إلغاء أو تصحيح الدفاتر العقارية، حيث يتراوح الاختصاص فيها بين القضاء العادي (القسم العقاري والجزائي) والقضاء الإداري، بعد استنفاد طرق المصالحة فيها على مستوى لجنة مسح الأراضي ومصالح الحفظ العقاري عن طريق الاعتراض على قرارات لجان المسح والمحافظة العقاري.

لهذا فإن موضوع المسح العقاري يحظى بأهمية بالغة يستمدّها من أهمية العقار والملكية العقارية وانشغال الكافة باكتسابه لكونه ثروة لا تقنى، إضافة إلى أن الجزائر تراهن عليه باعتباره المنطلق الوحيد لتحقيق سياسة عقارية ناجحة تنعكس بالإيجاب على الاقتصاد الوطني من خلال جلب الاستثمارات الوطنية والاجنبية، كما أن المسح العقاري هو الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري وبالتالي لا بد من معرفة هذا النظام وكذا المنازعات الناشئة عنه وكيفية معالجتها استنادا إلى النصوص القانونية ووفقا للاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة بشأنها.



كما تكمن أسباب دراستنا لموضوع المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه في البحث في مشكل العقار لأهميته الكبيرة والوضعية المعقدة له في الجزائر، خاصة أمام شح وندرة الدراسات المتخصصة في هذا المجال والتي تتناول بالتفصيل منازعات المسح العقاري، وإن وجدت فغالبا ما تتعلق بجانب من جوانبه فقط .

أما عن الدوافع والأسباب الشخصية التي حفزتنا على دراسة هذا الموضوع فتتمثل في كون العقار بصفة عامة والمسح العقاري بصفة خاصة يعد جزء من اختصاصات عملنا ووظيفتنا فارتأينا دراسته للاستفادة منه أكثر في الجانب العملي.

لهذا سعينا من خلال بحثنا هذا إلى حصر مختلف المنازعات التي تثيرها عملية المسح العقاري وتسلط الضوء على أسباب طول هذه المنازعات على مستوى القضاء خاصة المتعلقة بمنح دفتر العقاري ومتابعة مدى نجاعة التشريعات العقارية في حل منازعات المسح العقاري والتقليل من حجمها ، إذ أن التشريع العقاري وبالذات قانون مسح الأراضي الذي يعدّ نواة نظام الشهر العيني لم ير مراجعة دقيقة ولا أي تعديلات تمسّ مسائل جوهرية من شأنها تخفيف وطأة النزاعات، إضافة إلى محاولة إيجاد بعض الحلول والاقتراحات للحد منها.

وتبرز اشكالية بحثنا من حيث أن عملية المسح العقاري هي عملية تقنية وقانونية منظمة يشرف عليها جهازين ضخمين متمثلان في إدارة مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري تهدف إلى تطهير وتثبيت الملكية العقارية وضمان استقرارها فكيف يمكن أن تثار عنها منازعات؟ وهل للطرق الودية سبيل إلى تسويتها أم أن للجهات القضائية النصيب الأكبر في ذلك؟

وللإجابة على هذه الإشكالية والتساؤلات اعتمدنا على المنهج الوصفي لسرد مختلف مراحل وإجراءات المسح العقاري وكذا المنازعات الناشئة عنه، إضافة إلى المنهج التحليلي من خلال استقراء النصوص القانونية وبعض الأحكام القضائية.

وقسمنا موضوعنا إلى فصلين: تناولنا في الفصل الأول منه المنازعات التي تنبثق عنها عملية المسح العقاري انطلاقاً من مصالح مسح الأراضي بصفقتها خبيراً عقارياً تابعاً للدولة يمثل الجانب التقني لعملية المسح والتي تعد وثائق تقنية وهي بمثابة خبرة عقارية، إلى غاية مصالح الحفظ العقاري بصفقتها تمثل الجانب القانوني لها والتي تعد الدفتر العقاري الذي يعتبر سنداً كاملاً للملكية، كما تطرقنا إلى طرق تسويتها الودية سواء على مستوى لجنة المسح أو على مستوى المحافظة العقارية. أما الفصل الثاني فقد خصصناه لطرق تسوية هذه المنازعات قضائياً، على مستوى القضاء العادي بما فيه العقاري بخصوص منازعات الترقيم المؤقت بين الخواص والجزائي فيما يخص مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية عن خطئه الجسيم، وكذا القضاء الإداري متعلق منه بدعوى إلغاء الترقيم العقاري والدفتر العقاري الناتج عنه ودعوى التعويض ضد الدولة على أساس خطأ المحافظ المرفقي.

## الفصل الأول:

المنازعات التي تثيرها أعمال المسح العقاري

تعتبر عملية المسح العقاري عملية هندسية مساحية فنية من أهم العمليات المادية التي يترتب عليها آثار قانونية هامة فهي تهدف إلى تعيين جميع البيانات الموضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وصدوره وقوامه واسم مالكة وأسباب تملكه، وهي تتضمن أعمالاً مادية تتمثل في إجراء المسح العام، وأخرى قانونية تتمثل في عمليتي الإيداع والترقيم وهي تمر بمراحل وإجراءات معقدة تبدأ من الإعلان عن أعمال المسح إلى غاية إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية والتي تضبطها نصوص الأمر رقم 74/75 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان له رقم 62/76 ورقم 63/76.<sup>(1)</sup>

إلا أنه بالرجوع إلى الحياة العملية فإنه تثور عدة منازعات في هذا الشأن: حيث يمكن أن يتعلق فحوى المنازعات التي تثور بشأن سير عملية المسح في حد ذاتها وهو ما يعرف بمنازعات الأعمال المادية للمسح العقاري (مبحث أول) أو يتعلق بترقيم العقارات بشكل مؤقت أو نهائي وهو ما يعرف بمنازعات الأعمال القانونية للمسح العقاري (مبحث ثاني).

### المبحث الأول: منازعات الأعمال المادية للمسح العقاري

إن عملية المسح العقاري العام كونها تمثل أهم العمليات المادية التي يترتب عليها آثاراً قانونية هامة أهمها إنشاء السجل العيني العقاري الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على الأعمال المادية للمسح العقاري، وإعداد الوثائق المسحية إلى غاية إيداع هذه الوثائق بالمحافظة العقارية (مطلب أول)، ورغم أن المشرع قد أحاط هذه العملية بجملة من الإجراءات القانونية التي تكفل ضمان حقوق الأشخاص إلا أن سير هذه الأعمال المادية قد

(1) - أمر رقم 74-75، مرجع سابق.

- مرسوم رقم 62-76، مرجع سابق

- مرسوم رقم 63-76، مرجع سابق

يمسّ بهذه الحقوق مما يولد منازعات واعتراضات من طرف ذوي الحقوق المنتهكة تتعلق بخطأ في القياس وحساب المساحات أو تسجيل عقارات في حساب مجهول (مطلب ثاني).

### المطلب الأول: الأعمال المادية للمسح العقاري

قبل الخوض في الاعتراضات التي تثار بمناسبة سير الأعمال المادية للمسح العقاري يستوجب معرفة هذه الأعمال المادية، وباستقراء المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام يمكن تبيان أن الأعمال المادية للمسح العقاري تمر بثلاثة مراحل حيث تتميز المرحلة الأولى كونها مرحلة تحضيرية (فرع أول) والمرحلة الثانية تعتبر مرحلة مادية (فرع ثاني)، أما المرحلة الثالثة فهي مرحلة ختامية تشمل نتائج المرحلتين الأولى والثانية (فرع ثالث).

#### الفرع الأول: المرحلة التحضيرية

تعتبر المرحلة التحضيرية الخطوة الأولى لإعداد المسح العقاري إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي، وتضم مجموعة من الأعمال التمهيديّة الواجب القيام بها لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة عمليات المسح، والتي تنطلق بصدور قرار عن الوالي بافتتاح عمليات المسح العقاري (أولاً) وتأسيس لجنة مسح الأراضي (ثانياً) ثم ضبط حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح العقاري (ثالثاً).

#### أولاً: القرار الصادر عن الوالي بافتتاح عملية المسح العقاري

يتم افتتاح وانطلاق عملية المسح العقاري في كل بلدية بناء على قرار يصدره والي الولاية، الذي يتم نشره في الجريدة الرسمية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، كما يتم تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذا القرار، على أن يتضمن هذا القرار على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات والتي تأتي بعد شهر

على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.<sup>(1)</sup> وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 62/76: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار. وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"<sup>(2)</sup>.

كما يتم إعلام الجمهور بانطلاق عملية المسح العقاري عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة لها خلال مدة 15 يوما قبل انطلاق هذه العملية، وهو ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم رقم 62/76 والتي جاء فيها:

"يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الاعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات".<sup>(3)</sup>

وتتجلى الحكمة من الإعلام في حضور كل المعنيين بهذه العملية خاصة الملاك الذين يعتبر حضورهم ضروريا للإدلاء بتصريحاتهم التي من شأنها أن تساهم في تسهيل عملية المسح العقاري، ولتجنب وتفاذي النزاعات والإشكالات التي يمكن أن تقع فيما بعد وأيضا حضور ممثلي أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة من الاستيلاء عليها.<sup>(4)</sup>

(1) ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، 2012/2011، ص52.

(2) المادة 02 من المرسوم رقم 62-76، مرجع سابق.

(3) المادة 03، المرجع نفسه.

(4) عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص93.

## ثانياً: تأسيس لجنة مسح الأراضي

يعدّ إحداث لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية أمر ضروري للسير الحسن والفعال لعملية المسح العقاري، وقد نصّت المادة 07 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي والمعدلة والمتممة بالمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 على أنه تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية.<sup>(1)</sup>

### 01- تكوين اللجنة:

حيث تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتية بيانهم وهم أعضاء دائمون حسب ما نصّت عليه المادة المذكورة:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً، والذي يعينه رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائباً للرئيس، ووجوده ضمن التشكيلة ضروري باعتباره مسيراً للأحكام التابعة للبلدية.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة حيث يتولى تعيينه مدير الضرائب بالولاية للإدلاء بمعلومات حول الوثائق المسجلة لدى مصالحه والتي لم يتم إظهارها.<sup>(2)</sup>
- ممثل للمصالح المحلية للأحكام الوطنية: يتم تعيينه من طرف مدير أملاك الدولة للولاية من بين الموظفين المؤهلين التابعين لإدارة أملاك الدولة، وهذا لتمثيل مصالح

(1) المادة 07 ، مرسوم رقم 62-76، مرجع سابق.

(2) ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 61.

أملاك الدولة باللجنة لوجود أملاك عامة وخاصة تابعة للدولة ضمن البلدية موضوع المسح.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني: ويتمثل في رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله، ودوره يتمثل في تعيين العقارات التابعة لقطاعه.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية: للاستفادة من رأيه في تحديد المناطق العمرانية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية أي الغرفة الجهوية للموثقين: ودوره يتمثل في إبداء رأيه في المنازعات التي تثار أثناء عمليات المسح العقاري.
- مهندس خبير عقاري، تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للاستفادة من خبرته، طالما أن عملية المسح ذات طابع فني وتقني.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله: ليدلي برأيه في كل المنازعات المطروحة أثناء سير عمليات المسح، فهو المسؤول عن الترقيمات العقارية، والتي سوف تؤول إلى مصالحه لاحقا.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله: طالما أن هذه الوكالة هي المسؤولة عن عملية المسح العقاري وهو من يتولى مهام كاتب اللجنة.<sup>(1)</sup>

كما تستكمل هذه اللجنة بأعضاء غير دائمين حسب الحالة:

- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية: لتقديم كل التوضيحات بشأن المناطق المحمية على مستوى البلدية كالمناطق السياحية الآثار والمتاحف...، كما يتدخل كلما كان هناك ادعاء بحيازتها أو ادعاء حق عيني بشأنها أثناء المسح.

(1) زهور دقايشية، "العوارض القانونية لعملية المسح العقاري"، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 2، جامعة تلمسان، الجزائر، 2017، ص 72.



ب- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة، وممثل عن المصالح المحلية للري لحماية والحفاظ على المناطق الفلاحية وضمان استمرارية هذا النشاط.<sup>(1)</sup>

ما يلاحظ على تشكيلة اللجنة أنها تضم ممثلين لمختلف قطاعات الدولة، وقد أحسن المشرع الجزائري في هذا ذلك أن عملية المسح العقاري تشمل كل الأملاك الوطنية للدولة أو الولاية أو البلدية، عامة كانت أو خاصة، ولهذا من الضروري إشراك كل القطاعات التي يمكن أن تمس حقوقها بمناسبة إجراء المسح العقاري، حتى يمكنها إبداء رأيها وكذا تنوير اللجنة بالأمر التقنية الخاصة بها.

- نلاحظ أن المشرع الجزائري فيما يتعلق بتشكيلة اللجنة لم يعط الأولوية في ترتيب الأعضاء الفعالة في عملية المسح العقاري، فكان الأجدر أن يدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي في المرتبة الثالثة بعد رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بالبلدية المعنية بالمسح، ليليه المحافظ العقاري المختص إقليميا.

- كما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يشترط في القاضي التخصص، فكان الأجدر أن يشترط أن يكون قاضيا متخصصا في المجال العقاري لأنه تكون لديه خبرة واسعة في المجال العقاري.

02- عمل وسير اللجنة:

نصت المادة 08 من المرسوم رقم 62/76 على طريقة عمل وسير اللجنة وعقد

اجتماعاتها التي تنطوي على الجوانب التالية:

(1) ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 62.

- تجتمع اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوى من رئيسها ولم يحدّد نص المادة الطريقة التي يجب أن يتبعها الرئيس في استدعاء أعضاء اللجنة.
- يحرر ممثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي محضرا مفصلا عن المداولات.
- تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون ثلثا أعضائها على الأقل حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس.
- تنفذ قرارات هذه اللجنة بموجب مقرر من الوالي.<sup>(1)</sup>

### 03- مهام اللجنة:

أما عن مهام اللجنة فقد نصت عليها المادة 09 من المرسوم السابق الذكر 62/76 ، حيث أنها تتحصر في ثلاثة عناصر أساسية، وكل عنصر يتعلق بمرحلة معينة للمسح العقاري.

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.
- التثبت عن الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تسعى للتوفيق بينهم ما أمكن ذلك.

أخيرا فإنها تحاول البث بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.<sup>(2)</sup>

(1) المادة 08 من المرسوم رقم 62-76، مرجع سابق.

(2) المادة 09 من المرسوم رقم 62/76، المرجع نفسه.

• بالنظر إلى هذه المهام فإننا نجدها قضائية أكثر منها فنية وإدارية، فهي تحاول التوفيق بين المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبث في النزاع إذا لم يسو بالتراضي، وإسناد الرئاسة لقاضي وترجيح صوته في حال تساوي الأصوات دليل على ذلك. ومن جهة أخرى نجد السلطة القضائية تضحل أمام الصبغة الإدارية التي تصبغ هذه اللجنة، وذلك لأن القرارات التي تصدرها لا تكون نافذة إلا بمقرر صادر عن الوالي المختص إقليميا وفي هذا إهدار لسلطة القضاء. واقعا فإن صلاحيات هذه اللجنة تبقى تنظيمية وشبه قضائية لاتدعم أهداف المسح من الناحية القضائية أي من ناحية فض النزاعات نظرا للدور الإداري لرئيسها، وقد كان من الأحسن تفعيل صلاحياته القضائية وليست الإدارية لتمكينه من فض بعضا من النزاعات وإصدار أحكام قضائية لكسب الوقت وتقليل النزاعات على مستوى القضاء وتسريع عملية المسح.

### ثالثا: جمع الوثائق

تعتبر عملية جمع الوثائق من الأعمال التحضيرية والتمهيدية التي تقوم بها لجنة مسح الأراضي لجمع كل الوثائق المزمع استعمالها أثناء عملية المسح للتعرف على الملكيات العمومية والخاصة، ويتم ذلك عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية بالمسح والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط.

- ويتعلق الأمر بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة كمخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 ديسمبر 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.<sup>(1)</sup>

(1) قانون رقم 84-09، مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر عدد 06، مؤرخ في 07 فيفري 1984، المعدل والمنتم.

- وثائق متعلقة بالأحكام التابعة للدولة والبلديات وتوجد على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي مثل تلك المستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية والمتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي أجريت على إقليم البلدية المعنية بالمسح، وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل وغيرها.<sup>(1)</sup>
- تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية.
- إضافة إلى عملية التصوير الجوي والتزويد بالتصاوير الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية والتي يقوم بها المعهد الوطني للخرائط لتسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد المخطط البياني للحدود.
- هذه الوثائق تسهل تحديد الملاك واستدعائهم، وتمكّن من التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها، والتي لم يتمكن من تحديد أصحابها، وأيضا تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من أرشيف المحافظة العقارية.<sup>(2)</sup>

#### رابعا: تجزئة الإقليم البلدي

بعد جمع وإعداد الوثائق ترسل إلى إدارة مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية والتي تتكون من تجمع لأجزاء الملكية، وكل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض، بحيث لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة. وهو ما نصت عليه المادة 06 من الأمر رقم 74-75<sup>(3)</sup> الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

(1) الفقرة 1-1-1 من التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

(2) الفقرة 1-1-1 من التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، مرجع نفسه.

(3) المادة 06 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق

وأيضاً المادة 15 من المرسوم رقم 62-76<sup>(1)</sup> المتعلق بإعداد مسح الأراضي ويتم هذا التقسيم باحترام جملة من المبادئ كتشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق والمعابر وعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من الإقليم الذي يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع أو مجموعة بنايات حضرية).

- ويتم ترقيم الأقسام بصفة تصاعدية ومستمرة على أن يعطى الرقم 1 للقسم الواقع في شمال غرب البلدية، ويجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين.
- وبعد ترقيم الأقسام تنتقل حدودها المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود.<sup>(2)</sup>
- تبدأ أشغال المسح في الأقسام السهلة، لتمتد بعد ذلك للأقسام التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح. (والتي تبعد مؤقتاً لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة) ويتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية منها: الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية.<sup>(3)</sup>
- و بعد الانتهاء من الأعمال التحضيرية والتمهيدية يتم الاستعداد مباشرة للقيام بالأعمال الميدانية.

### الفرع الثاني: المرحلة الميدانية

خلال هذه المرحلة يتم إجراء جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات فتقوم اللجنة بتعيين الحدود الإقليمية للبلدية (أولاً) ثم تأتي أهم مرحلة وهي مرحلة التحقيق العقاري (ثانياً) والتي من خلالها يتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة به ليتم بناء عليه تجسيد الحدود.

(1) المادة 15 مرسوم رقم 62-76، مرجع سابق.

(2) الفقرة 1-1-4 من التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، مرجع سابق.

(3) الفقرة 1-1-5 و 1-1-6، المرجع نفسه.

أولاً: تعيين الحدود

حسب نص المادة 05 ف 02 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام فإنه: "ينبغي على البلديات أن تحدّد محيط أقاليمها".

فأول عملية في المسح العقاري تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود به مخطط بياني للحدود.<sup>(1)</sup>

- وقبل الشروع في عملية التحديد تقدم جميع التوضيحات اللازمة والكافية من طرف الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية فيما يخص حدود ملكياتهم، كما تقدم التوضيحات اللازمة من المالكين الخواص.

- حيث يحرر المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة.<sup>(2)</sup>

وعند الاقتضاء يذكر في المحضر كل الاحتجاجات أو الاقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة.

- وتقدم هذه الوثيقة بعد امضائها من طرف كل الأشخاص المؤهلين بذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة.

- وفي حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى فتقدم إلى السيد وزير الداخلية قصد الموافقة.<sup>(3)</sup>

(1) المادة 05 ف02 من المرسوم رقم 62-76، مرجع سابق.

(2) زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار - عنابة، 2010-2011، ص100.

(3) المرجع نفسه، ص100.

- ويتم تحديد الأماكن المعلومة بناء على الوثائق المقدمة من المالكين، فإذا تعلق الأمر بمكان معلوم ذا حدود غير واضحة فإنه يتم إبرازها بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن دون الإضرار بحدود الملكيات.

وفي حالة ما إذا كان المكان المعلوم موجودا بمنطقة ريفية فيحمل تسمية خاصة عادة ما يتداولها سكان المنطقة، أما في المناطق الحضرية فيأخذ اسم الشارع أو رقم الطريق.<sup>(1)</sup>

- وتطبيقا لأحكام المادة 05 من المرسوم 62 /76 السالف الذكر فإن الصعوبات الخاصة بوضع الحدود تدرس ويبحث فيها نهائيا من طرف السيد وزير الداخلية.<sup>(2)</sup>

وتتم عملية وضع الحدود الإقليمية للبلدية أساسا في ثلاثة مراحل: أشغال الاستطلاع، إعداد المخططات البيانية وتحضير المحضر.

### 01- أشغال الاستطلاع:

- لتحديد إقليم البلدية ووضع الحدود، يستعمل رئيس الفرقة الوثائق الرسمية التي بحوزته (جرائد رسمية، مخططات المصلحة، مخططات التحديد المبينة للقوام المادي للبلديات...) وذلك لإنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه.
- تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقرن بالمخطط البياني للحدود المؤشر عليه.
- يقيد جميع المعلومات التي يمكن سردها في محاضر الاستطلاع والرسومات البيانية.

(1) مسعودة بوضيبي صالح، إجراءات عملية المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العيني في التشريع لجزائري، مذكرة ماستر، قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد لخضرالوادي، الجزائر، 2014-2015، ص13.

(2) المادة 05 من المرسوم رقم 62 /76 : "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها ويقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات".

- تقتصر عملية البحث على مجموعات الملكية المؤدية إلى نقاطها الرئيسية وأطراف الحدود الموجودة في شكل خط رئيسي.
- يبين جميع النصب ومعالم الحدود وكذا أماكن الأوتاد التي يجب أن يضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية.<sup>(1)</sup>

## 02- إعداد المخططات المرئية:

بعد الانتهاء من أشغال الاستطلاع ينجز رئيس الفرقة المستندات والوثائق التالية:

- مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات.
- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة، حيث يتم إعداد هذه المخططات المرئية وفق المعلومات المستقاة ميدانيا، وانطلاقا من مستخرجات الخرائط التي تبين معالم طبوغرافية طبيعة أو تنجز وفق نسخة من التصاویر الجوية تبين الحدود الإقليمية للبلدية.
- حيث يضع رئيس الفرقة على المخطط البياني مجموعة من الأرقام غير المنقطعة لكل النقاط الهامة المعينة للحدود، والتي تنقل فيما بعد على المحضر (الأرقام) حيث تفيد فيما بعد في معرفة الحدود.<sup>(2)</sup>

ونظرا لما تعانيه فرق المسح أثناء هذه الأشغال من نقص في الإمكانيات البشرية والتقنيات الفنية ما أدى بها إلى البطء في إعداد مثل هذه المخططات، وهذا ما دفع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى إقامة مشروع توأمة مع المديرية العامة للمالية العمومية الفرنسية يهدف إلى وضع نظام لمسح الأراضي متعدد الوظائف في الجزائر،

(1) زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص 100-101.

(2) العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016، ص 169.

\* للاطلاع أكثر راجع التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، مرجع سابق، والتي تحدثت بالتفصيل عن المراحل الثلاث من خلال الفقرات: 1- 2- 1- 1-، 1- 2- 1- 2-، و 1- 2- 1- 3.



يتم من خلاله تعزيز الطاقات المؤسسية والتقنية والإدارية للوكالة، ووضع نظام معلوماتي ذو تركيبة فضائية تسمح بمعرفة مفصلة لاستعمال الإقليم.<sup>(1)</sup>

### 03- تحرير المحضر:

- يحرّر محضر تثبيت الحدود ما بين البلديات على مطبوع نموذج T12 بواسطة المخططات المرئية، وعند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشرة عليها قانونا، حيث يحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها. ويقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة<sup>(2)</sup>

• تعتمد أيضا عملية وضع الحدود على إجراءات عملية خاصة تتمثل في:

- استدعاء الأشخاص.
- إعداد مجموعة من البطاقات.

### 01- استدعاء الأشخاص:

تتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها، فهذه العملية تتم بصفة علنية وجاهية وهو ما نصت عليه المواد : 09 ف01 من الأمر 74 /75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث جاء فيها: " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران)"<sup>(3)</sup>

والمادة 06ف02 من المرسوم رقم 62/76 التي تنص على :

<sup>(1)</sup> Revue de presse, « Mise en place d'un cadastre multifonctionnel », séminaire de lancement du jumelage institutionnel Algérie-France, lundi 25 septembre 2017, Alger, p3

<sup>(2)</sup> زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص101-102.

<sup>(3)</sup> المادة 09 ف01 من الأمر رقم 74 /75، مرجع سابق.

"... وإن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"<sup>(1)</sup> وكذلك المادة 10 من نفس المرسوم التي تنص على: "يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان أن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء"<sup>(2)</sup> وهذا التقاضي الخلاف حول الحدود الواردة في الوثائق والمعايينة الميدانية.

- حيث يتم استدعاء المعنيين بواسطة إشعارات شخصية أي برسالة من نوع T3 (أنظر الملحق رقم 01)، كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها، ودعوته لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك.<sup>(3)</sup>

## 02- إعداد البطاقات:

بمناسبة عملية تعيين الحدود يتم إعداد نوعين من البطاقات لكل مجموعة ملكية وهو ما نصت عليه الفقرة 1- 2- 8- 5 من التعليلية رقم 16 وتتمثل في:

- نموذج T4 (انظر الملحق رقم 02) تسمى "بطاقة جزء الملكية" أو "بطاقة الحصة" مخصصة لاستقبال كل العناصر المرتبطة بمجموعة الملكية.
- نموذج T5 (انظر الملحق رقم 03) تسمى "بطاقة المالك" بها معلومات لتعيين المالك أو المالك المفترض لمجموعة الملكية.<sup>(4)</sup>

• وبغرض إعلام الملاك والهيئات بسير عمليات تعيين ووضع الحدود فإن التقني المكلف بالتحديد يقوم كل أسبوع بإظهار مدى تقدم هذه العملية من خلال بطاقة تعلق بمقر البلدية تسمى "بطاقة تقدم الأشغال".

(1) المادة 06 ف02 من المرسوم رقم 76- 62، مرجع سابق.

(2) المادة 10، المرجع نفسه.

(3) حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، 2001- 2002، ص36.

(4) الفقرة 1- 2- 8- 5 من التعليلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، مرجع سابق.

- وفي نهاية عملية وضع الحدود فإن التقني المكلف يقوم بتحرير قائمتين يرسلهما إلى رئيس البلدية المعنية بالمسح العقاري حيث تتضمن الأولى أسماء المالكين الذين لم يستجيبوا للاستدعاءات المرسله لهم، والثانية تخص العقارات التي لم يتمكن من تحديد هوية أصحابها ليتم تمييزها عن العقارات الأخرى ويخصص لها رقم خاص.(1)

### ثانيا: عملية التحقيق العقاري

- ويتم خلالها جرد وتحقيق للحالة العقارية(2)، فهي تهدف إلى جمع والتقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء تثقل العقار، وكذا التعريف بهوية ذوي الحقوق.

### 01- سير العملية:

- وتعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل، لذا فهي تتطلب مؤهلات خاصة ودراية واسعة بالمعلومات القانونية والتقنية للعون المحقق أو فرق التحقيق التي تضم عوناً من المحافظة العقارية، والثاني من إدارة أملاك الدولة، بالإضافة إلى حضور عون من البلدية بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، حيث يقومون بمهمتهم تحت إشراف رئيس فرقة المسح.(3)

(1) مسعودة بوصبيغ صالح، مرجع سابق، ص15.

(2) ونظراً لبطء عملية المسح العقاري وفي انتظار تعميمها في كامل التراب الوطني ، فقد أوجد المشرع وسيلة أخرى تمكن كل حائز قانوني من الحصول على سند لاثبات حيازته في المناطق غير الممسوحة، يتمثل في المسح عن طريق الطلب أو التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية بإصدار قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري (ج ر عدد 15 مؤرخ في 28/02/2007)، والمرسوم التنفيذي له رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 ، والمسح العقاري هو إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفون تحت مسؤولية مديرية الحفظ العقاري وينصب على العقارات في المناطق غير الممسوحة من نوع الملك الخاص بناء على طلب فردي أو جماعي.

(3) العمريّة بوقرة، مرجع سابق، ص 171.

02- مهام الأعوان المحققون: يكلف الأعوان المحققون بما يلي:

- 01- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
  - 02- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
  - 03- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.
  - 04- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.
  - 05- تحديد حقوق الملكية سواء كانت على الشيوخ أم غير ذلك وكذا التحقيق في وقائع الحيازة وكل الحقوق والأعباء الأخرى .
  - 06- إبراز الحقوق بواسطة سند مسلم وفقا للتشريع المعمول به وعند غيابه يتم إثبات الحقوق بواسطة التحقيقات والتحريات، والإثبات بواسطة السند يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة.
  - 07- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، ومع الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح.(1)
- ومن هنا فقد يكون المحققون أمام نوعين من سندات اثبات الملكية العقارية : سندات رسمية وأخرى غير رسمية.
- السندات الرسمية: هي تلك السندات التي صدرت من جهات رسمية مخول لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية سواء كانت توثيقية إدارية أو قضائية مشهورة أو غير مشهورة بالمحافظة العقارية<sup>(2)</sup> وهي أنواع:

(1) العمرية بوقرة، مرجع سابق، ص171.

(2) عبد الرزاق موسوني،"التقييم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد04، جامعة أبي بكر بلقايد -تلمسان-، نوفمبر ، ص170.

أ - السندات التوثيقية: وهي السندات التي يقوم بتحريرها موثقون وفق أشكال وبيانات خاصة مع إخضاعها لعملية التسجيل والشهر ولاينطبق على جميعها وصف العقد ، لكن جرى الخلط في ميدان التوثيق على وصفها جميعا بالعقود<sup>(1)</sup> ، وهي عقود ناقلة للملكية وأهمها عقد البيع وعقد المقايضة ، عقود احتفائية لم يحصرها المشرع لكن الفقه والقضاء

اعتبرها كذلك وأهمها عقد الهبة والوصية، الشهادة التوثيقية والقسمة الاتفاقية .<sup>(2)</sup>

ب- السندات الإدارية: وهي السندات التي تقوم بتحريرها الإدارة العمومية مثل سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في التشريع العقاري القديم، والعقود الإدارية المنشئة الناقلة أو المصرحة أو المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية، أو الحقوق العينية العقارية. وهناك عقود متعلقة بالملكية والحقوق العينية المعدة من طرف القضاء والموثقين سابقا والتي كانت المناطق الريفية خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، إضافة إلى الأحكام والقرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي به والمتعلقة بحق الملكية العقارية.<sup>(3)</sup>

- (1) رندة نرجس طوبال ،السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق الأساسية والعلوم السياسية، جامعة امحمد بوقرة ،بومرداس ،2013-2014، ص ص 14-19.
- (2) - **عقد البيع** : من أكثر العقود شيوعا ، يلتزم البائع بمقتضاه نقل ملكية العقار إلى المشتري مقابل أن يدفع هذا الأخير الثمن، نظم المشرع أحكامه في المواد من 351 إلى 412 من القانون المدني.
- **عقد المقايضة**: وفقا للمادة 413 من القانون المدني هو عقد يلتزم فيه كلا المتعاقدان أن ينقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود(فقد يكون عقار) ، وقد أحال المشرع في المادة 415 من نفس القانون مسألة تنظيمه إلى أحكام عقد البيع.
- **عقد الهبة**: من العقود التبرعية الناقلة للملكية ،ينقل الواهب ملكية عقار إلى شخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل ( نظم المشرع أحكامه في المواد من 202 إلى 212 من قانون الأسرة).
- **الوصية** : هي تملك مضاف إلى مابعد الموت بطريق التبرع، وقد يقع التملك على عقار من عقارات الموصي ( نظم المشرع أحكامها في المواد من 202 إلى 212 من قانون الأسرة)ولم يشترط فيها الرسمية للاعقاد وإنما للاتبث فقط.
- **الشهادة التوثيقية**: طبقا للمادتين 39و91 من المرسوم رقم 63-76 فقد أوجب المشرع على الورثة شهر حق الإرث وجعل الوسيلة الفنية لذلك هي "الشهادة التوثيقية" وهي من العقود التصريحية التي تثبت انتقال الملكية العقارية إلى الورثة.
- **القسمة الاتفاقية**: تتم بموجب عقد أطرافه شركاء في العقار المملوك على الشيوع فيما بينهم، ويترتب عليها إفرز حصة كل شريك في العقار فيصبح مالكا لجزء من العقار بعد أن كانت حصته شائعة فيه.
- (3) مسعودة بوضيبي صالح، مرجع سابق ،ص 16-17.

- أما السندات غير الرسمية المعترف بها فالأمر يتعلق بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971.<sup>(1)</sup>

- وفي حالة غياب السند فتكون المعاينة عن طريق البحث والتحري والاستقصاء بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحياة والأمر يتعلق بالتحقيق في مدى مزولة الشخص المعني للحياة على العقار طبقا لإجراءات القانون المدني أي حياة مستمرة غير منقطعة هادئة وعلنية (فالقانون يحمي الحياة في ذاتها ولو كان الحائز غير مالك).<sup>(2)</sup>

### 03- سير عملية التحقيق العقاري:

إن التحقيق العقاري في المنطقة العمرانية لا يختلف كثيرا عن التحقيق في المنطقة الريفية، والاختلاف الوحيد بينهما يكمن في كون أن التحقيق في الوسط الريفي ينتج عنه بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج T7 (أنظر الملحق رقم 04) والتي تبرز فيها مجموعة من البيانات كالتبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية، وترقم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضى من طرف المحقق وكذا المالك أو وكيله إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله.<sup>(3)</sup>

- أما في المنطقة العمرانية فإن التحقيق العقاري ينتج عنه مجموعة بطاقات هي:

(1) عبد الرزاق موسوني ، مرجع سابق، ص171.

- وتطبيقا لأحكام المادة 328 من الأمر رقم 58-75، مؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 ، مؤرخ في 30/09/1975 : فإنه "يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من: - يوم تسجيله ، - يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام 6- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص ، - يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء".

(2) عبد العزيز محمودي ، المرحوم علي سعيد حاج ، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، ط01، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص81-82.

(3) أمين حامدي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016، ص40.

1) بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج T5 بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق.

2) بطاقة مجموعة الملكية نموذج T4 بالنسبة لمجموعات الملكية المثبتة حدودها.

3) البطاقات الوصفية للعقارات المبنية نموذج T8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة حيث يجب أن تحتوى هذه البطاقة على عنوان يضم المعلومات المتعلقة بتعيين مجموع العقار وعلى جدول وصفي.

4) إضافة إلى بطاقة حصص الملكية المشتركة نموذج T9 .

\* هذه مجمل البطاقات التي تتجم عن التحقيق والذي يجب أن يركز على ثلاثة عناصر أساسية هي: المالك والملك والعلاقة بينهما.<sup>(1)</sup>

- تجب الإشارة أنه على الأعوان المحققين وبمجرد الانتهاء من التحقيق يتم تحرير بطاقة التحقيق العقاري لكل وحدة عقارية مهما كانت طبيعة ملكيتها سواء خاصة أو عامة وفي نسخة وحيدة و بالدقة والوضوح وبكتابة المعلومات في الأسطر والمساحات المخصصة لها وبدقة، وذلك عن طريق ملأ بطاقة التحقيق العقاري نموذج(T7).<sup>(2)</sup>

- أيضا التكفل بالمبادلات العقارية خلال عملية المسح: حيث يجب على الأعوان المحققين الانتباه إلى المعاملات العقارية التي قد تحدث أثناء التحقيقات العقارية، وذلك من خلال التنسيق بين مصالح إدارة مسح الأراضي والمحافظة العقارية، هذه الأخيرة التي يجب عليها إخطار مصلحة المسح بكل المعاملات العقارية التي تجري في البلدية محل أعمال المسح لتمكينها من إجراء التعديلات اللازمة على مختلف الوثائق للحصول في الأخير على وثائق

(1) عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص103-104.

(2) زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص104.

مسحية تعكس فعلا الوضعية الحالية للعقار الممسوح.<sup>(1)</sup> وحسب المرسوم رقم 63 /76 المعدل والمتمم يتم هذا التبليغ بواسطة مستخرج نموذج PR4 (أنظر الملحق رقم 08).

#### 04- نتائج التحقيق العقاري:

عند نهاية التحقيق العقاري نكون أمام حالة من الحالات الآتية:

- أ- عقار له سندات ملكية وقانونية.
- ب- عقار ليس له سندات ملكية تم اكتسابه بالتقادم المكسب.
- ج- عقار ليس له سندات ملكية وقانونية، وليس موضوع حيازة قانونية.
- د- عقار لم يكن موضوع تصريح ولم يدع شخص تملكه بالحيازة.<sup>(2)</sup>

#### الفرع الثالث: المرحلة الختامية

بعد استكمال الإجراءات التحضيرية والميدانية لعملية المسح العقاري، يتم إعداد الوثائق المسحية (أولا) ثم تتم عملية ايداعها بالبلدية (ثانيا).

#### أولا: إعداد الوثائق المسحية:

نصت المادة 08 من الأمر 74 /75 على الوثائق التي تنتج عن عملية مسح الأراضي كما يلي:

" إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

(1) المرجع السابق.

(2) العمرية بوقرة، مرجع سابق، ص174.



- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين.
- مخططات مسح الأراضي.
- وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر<sup>(1)</sup>.
- وهو أيضا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم 62 /76 السالف الذكر.
- وبصدور التعليم رقم 16 لسنة 1998 السالفة الذكر، بينت في الفقرة 1-6-1 منها مختلف هذه الوثائق المسحية الواجب إعدادها من طرف الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري والتي نبينها كما يلي:

#### 01- مخطط المسح "Plan Cadastral":

هو وثيقة تمثل الرسم البياني للمنطقة الممسوحة في جميع تفصيلاتها، فهو يبين جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها، وهو مقسم إلى أقسام وأماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو ريفية، وتكمن أهميته في أنه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة إلى أصغرها<sup>(2)</sup>.

#### 02- سجل المساحة "la Matrice Cadastre":

وهو السجل الذي تنقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مبنية كانت أو غير مبنية والمفهرسة تحت حساب المسح حيث يضم هذا السجل عدة خانات منها ما تعلق بهوية المالك فإذا كان شخصا طبيعيا يجب ذكر اسمه ولقبه وتاريخ ومكان ازدياده وعنوانه وجنسيته، وإذا كان شخصا معنويا يجب ذكر اسمه ومقره الاجتماعي وطبيعته القانونية،

(1) المادة 08 من الأمر رقم 74 /75، مرجع سابق.

(2) أمين حامدي، مرجع سابق، ص47.

وبالنسبة للعقار يجب ذكر رقم القسم وجزء الملكية وحالة الملكية والمساحة وطبيعة شغل الأراضي.<sup>(1)</sup>

### 03- جداول الأقسام:

جدول الأقسام هو وثيقة تحوي معلومات عن حالة الأقسام ومجموعات الملكية، حيث ترتب هذه الأخيرة في التسلسل الطبوغرافي، أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية، أين تعين كل مجموعة ملكية رقم الحساب لكل مالك ويمكن القول أن جدول الأقسام وثيقة تشكل شرحا مفصلا للمخطط المساحي.<sup>(2)</sup>

### 04- البطاقات العقارية: (T10) (انظر الملحق رقم 07):

تشمل هذه البطاقات كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز حيث يمكن القول أنها تشكل وثائق تلخيصه تحتوي على جميع المعلومات الضرورية للترقيم العقاري.<sup>(3)</sup>

### ثانيا: ايداع الوثائق المسحية بالبلدية

- وثائق المسح المعدة يجب أن تكون مرقمة وموقعة من الأطراف أو وكلائهم، ومن طرف العون الذي أعدها.
- وفي حالة نزع الملكية يجب أن توقع من الممثل المختص للسلطات نازعة الملكية.
- إذا تعلق الأمر بحكم قضائي فاصل في النزاعات المتعلقة بحق الملكية، فيجب أن توقع من قبل كاتب الضبط المكلف بنشر الحكم بغض النظر عن إرادة الأطراف.<sup>(4)</sup>

(1) المرجع السابق، ص 47.

(2) مسعودة بوصبيح صالح، مرجع سابق، ص 20.

(3) المرجع نفسه، ص 20.

(4) عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 106.

- وبعد الانتهاء من إعداد هذه الوثائق يتم ايداعها بمقر البلدية وفقا لما جاء به نص المادة 11 من المرسوم رقم 62 /76 والمعدلة بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي الرقم 92-134، حيث نصت على ما يلي: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها...".<sup>(1)</sup>

- حيث يمكن أن يتم هذا الايداع عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة.

- يتم تسليم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلمه وصل ايداع، ويتم إشهاره في الأماكن المعتادة للصق بالبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وكذا بالإعلانات الكتابية أو الشفوية أو بالإستدعاء للإطلاع عليها من قبل الجمهور، وهذا حتى يتمكن كل من تم المساس بحقوقه (خاصة من كان متغيبا أثناء عملية المسح والتحقق العقاري) من تقديم احتجاجاته أثناء المدة القانونية، بتوضيح أسباب تدخله واثباتاته.<sup>(2)</sup>

### المطلب الثاني: الاعتراضات التي تثيرها الأعمال المادية للمسح العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري وايداع مخطط المسح والوثائق الملحقة به بالبلدية، تنتهي عملية المسح وتبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوى والتي يفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح وهذا عن طريق محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة (الفرع الأول)، وأهم الاعتراضات التي يمكن أن

(1) المادة 11 من المرسوم رقم 62-76، مرجع سابق.

(2) حسن طويبيبة، مرجع سابق، ص 38-39.

تثور خلال هذه الفترة (الفرع الثاني) فتنتمثل في: خطأ في القياس وحساب المساحات (أولاً)، تسجيل عقارات في حساب مجهول (ثانياً) أو اعتراضات شاغلي أراضي العرش (ثالثاً).

### الفرع الأول: رفع وقيد الاعتراضات أمام لجنة المسح

سنتطرق لاجراءات رفع الاعتراضات (أولاً) وكذا فصل لجنة المسح في هذه الاعتراضات (ثانياً)

#### أولاً: إجراءات رفع الاعتراضات

أوجبت المادة 10 من المرسوم رقم 76-62 على المالكين والحائزين للحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان أثناء القيام بأعمال المسح، والإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء، غير انه قد لا يتمكنوا من حضور أعمال المسح ولا الإدلاء بملاحظاتهم، وبالتالي قد تتعرض حقوقهم للانتهاك والمساس بها كأن يذكر اسم شخص لا يمت بصلة إلى العقار، أو أن يذكر حق الانتفاع بدل حق الملكية في الوثائق المسحية وغيرها من الانتهاكات، لذلك رأى المشرع تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقاً حتى بعد ايداع وثائق المسح لدى البلدية، وذلك من خلال تمكينهم من الاطلاع عليها لمدة شهر من تاريخ ايداعها وفقاً لنص المادة 11 من المرسوم رقم 76/62 السالفة الذكر والمعدلة بالمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134، وتقديم شكاويهم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتطبيقاً لأحكام التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 السالفة الذكر في فقرتها 1-6-3، فإنه يمكن رفع هذه الشكوى من كل ذي مصلحة إما كتابياً لرئيس المجلس الشعبي البلدي او شفويًا إلى رئيس فرقة المسح العقاري الذي يكون متواجداً بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور.<sup>(1)</sup>

(1) وهاب عياد، "المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه"، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، العدد 13، جامعة قسنطينة 01، 2017، ص 18.

- ثم يتم تدوين الشكاوى المقدمة من المتضررين بالسجل المعد لهذا الغرض المخصص من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الايداع، ويشترط أن تتضمن الشكاوى الشروط والبيانات التالية:

- ذكر الهوية الكاملة للمعنيين من خلال ذكر أسمائهم، ألقابهم وعناوينهم.

- تعيين العقار محل الاعتراض تعيينا دقيقا.

- ذكر موضوع الشكاوى الذي يجب أن يكون واضحا مع الإشارة إلى جميع الوثائق المرفقة والمدعمة للاعتراض والتي من شأنها السماح للجنة المسح بالبحث فيها.

- وفي حالة ثبت لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثل لجنة المسح أن الشكاوى لا تحتوي على العناصر والمعلومات الضرورية، له أن يقوم باستدعاء المعنيين لاستكمال البيانات الهامة ودعوتهم لتقديم كل الوثائق التي من شأنها تمكينهم من إثبات الحقوق التي يدعونها.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: فصل لجنة المسح في الاعتراضات

يوضع سجل الاحتجاجات والشكاوى المقدمة أمام لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بناء على طلب المدير الولائي لمسح الأراضي على مستوى الولاية أو بدعوة من رئيسها بحضور أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى، وإنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر ومحاولة التوفيق بينهم حيث تتولى دراسة الاحتجاجات والشكاوى المقدمة،<sup>(2)</sup> ويقوم ممثل عن إدارة مسح الأراضي بمهمة كتابة وتسجيل كل المداولات والمناقشات، والقرارات

(1) جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات في السجل العقاري "دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، الملتقى الوطني الرابع حول "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة المدية، 27 ، 28 أبريل 2011، ص3.

(2) فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، ط 02 ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2015، ص 234.

المتوصل إليها من طرف اللجنة. هذه القرارات التي تتخذ بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس لتنفيذ فيما بعد قراراتها بموجب مقرر من الوالي.<sup>(1)</sup>

**\* مضمون محاضر المداولات:**

- في حالة التوصل إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة والتوصل إلى حل مناسب فإنه يقوم رئيس فرقة المسح بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي، فيتم تحديد الحدود بصفة نهائية مع إصلاح الأخطاء الواردة في الأسماء أو المساحات أو نوع الحقوق.<sup>(2)</sup>

والملاحظ أن هذا الاتفاق لا يتصف بأية صبغة رسمية، على الرغم من أنه تم تحت إشراف لجنة المسح والتي يترأسها قاضي، فقراراتها كما سبق وذكرنا تعد قرارات إدارية وليست قضائية، فهي غير قابلة للتنفيذ بحد ذاتها إلا إذا تم التصديق عليها من طرف الوالي، ومع ذلك فإن هذه الاتفاقات تلزم الطرفين وتكون بمثابة القانون لهما تطبيقا لمبدأ "العقد شريعة المتعاقدين".<sup>(3)</sup>

- أما في حالة عدم التوصل إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة، فإنه تطبيقا لنص المادة 14 من المرسوم رقم 76-62 السالف الذكر تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط، ويعطى أجل 03 اشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازعة عليها من أجل الاتفاق على حدودهم، أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية العادية المختصة إقليميا، وعند انقضاء أجل 03 أشهر فإن الحدود المؤقتة تصير نهائية ماعدا الغلط المادي

(1) المادة 08 من المرسوم رقم 76-62، مرجع سابق.

(2) جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات في السجل العقاري "دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، مرجع سابق، ص3.

(3) المادة 106 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

المعترف به وحقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين.<sup>(1)</sup>

\* أما عن أهمية الصلح الذي تقوم به لجنة المسح فيظهر من خلال:

- اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالا للحصول على الدفتر العقاري وأوفر وقتا.
- الحكم القضائي قد لا يرضي أحد الطرفين ولو كان مخطئا، في حين أن التوفيق والصلح بين الطرفين يضع حدا للنزاع القائم بينهما.
- إمكانية إقامة الصلح بين الطرفين تبقى ممكنة حتى خلال المرحلة القضائية، حيث يمكن للقاضي أن يجري تصالحا بين الأطراف عملا بنص المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>(2)</sup>

**الفرع الثاني: أهم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح**

**أولا: اعتراضات متعلقة بخطأ في القياس وحساب المساحات**

من الأخطاء التي يمكن أن يقع فيها الأعوان المكلفون بالمسح العقاري أثناء قيامهم بالقياسات لبيان مساحات الأملاك العقارية تتعلق بعدم تطابق المساحة الموجودة والثابتة في السندات القانونية للملكية الموجودة قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة في وثائق المسح العقاري، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية.

وعليه إذا كان فرق المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدى نسبة 20 / 1 في العقد الجديد المعدّ بمناسبة قسمة أو بيع أو أية عملية أخرى، فيمكن إشهارة طبقا لقانون المحافظة

(1) BACHIR Latrous, cours de droit civil : sûretés et publicité foncière, O.P.U, Alger, 1984, p123

(2) ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 77.

العقارية، أما إذا تجاوز الفارق ذلك فلا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها.

- ومن أجل ذلك قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار التعلية رقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004<sup>(1)</sup> لاحتواء هذا الإشكال، وقامت بوضع مجموعة من الإجراءات لاتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في مثل هذه النزاعات وإيجاد حلول فاعلة لها، لأن مثل هذه الأخطاء تتسبب في ضرر كبير للمعنيين لضياح أجزاء من أملاكهم، إضافة أنها يمكن أن تخلق مستقبلا مشاكل حول الدفتر العقاري والذي يعدّ السند الوحيد لإثبات حق الملكية العقارية الواردة في وثائق المسح، مما يستعصي عليهم التصرف في أملاكهم.<sup>(2)</sup>

- لذا يتعين على المعنيين التقدم بعريضة تتضمن طلب التحقق من المساحة، توجه إلى مدير مسح الأراضي من طرف المالك المعني أو أحد شركائه في الملكية إن وجدوا، إما كتابيا أو شفويا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل، كما يمكن تقديم هذا الطلب إلى المحافظ العقاري مباشرة، الذي يتعين عليه مراسلة مديرية مسح الأراضي خلال الثلاثة أيام لتاريخ وصول عريضة المعني.<sup>(3)</sup>

### ثانيا: منازعات تسجيل عقارات في حساب مجهول

تعد عقارات مجهولة المالك: الأراضي أو القطع التي يثبت أعوان المسح عند مباشرتهم التحقيق العقاري ومحاولة معرفتهم لمالك القطعة الأرضية بأنهم غير معروفين أو

(1) تعلية رقم 3883، مؤرخة في 24 جويلية 2004، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، متضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس.

(2) عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 146.

(3) تعلية رقم 3883، مرجع سابق.



مجهولين، ويقيدون ذلك في وثائق يودعونها لدى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>، وهي من الحالات كثيرة الشيوع التي تثار أثناء المسح العقاري، وغالبا ما نجدتها في القطع العقارية غير المبنية.<sup>(2)</sup>

وتنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها:

- عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح السندات الكافية لإثبات حق ملكيته.
- عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.<sup>(3)</sup>

ثالثا: اعتراضات شاغلي أراضي العرش

تعرف أراضي العرش أنها: "عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم، وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهلية في الجزائر".<sup>(4)</sup>

هذا النوع من الأملاك العقارية تم تنظيمه منذ الاستقلال واختلف النظام القانوني المطبق عليها كأساس لاستغلالها:

(1) زهور دقايشية، مرجع سابق، ص73.

(2) زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص168.

(3) عمار بوضياف، "المسح العقاري واشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 02، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2010، ص50.

(4) نعيمة حاجي، "أراضي العرش بين ملكية الدولة وحياسة العروش في الجزائر"، مجلة الحقيقة، مجلد 17، عدد 03، جامعة أدرار، 2018، ص299.

- في ظل الأمر رقم 71 / 73 المتعلق بالثورة الزراعية وتكريسا للتوجه الاشتراكي، كانت أراضي العرش مدمجة في صندوق الثورة الزراعية، سمح باستغلالها في شكل تعاونية فلاحية.

- بصدور المرسوم التنفيذي رقم 97 / 483 الذي يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ثم اخضاع أراضي العرش لهذا المرسوم بإدراجها ضمن محيطات الاستصلاح.

- أما بصدور القانون رقم 95 / 26 المعدل والمتمم والمتعلق بقانون التوجيه العقاري، ثم تصنيف أراضي العرش ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

- بالرغم من وضوح وصراحة النصوص حول الطبيعة القانونية لأراضي العرش، إلا أن الكثير من حائزي هذا النوع من الأراضي الذين توارثوا حق الانتفاع بها أبا عن جد لا يزال باعتمادهم أن شغلهم لهذه الأراضي يكرس لهم حق الملكية، وبالتالي هذا يدفعهم إلى القيام بإبرام تصرفات عرفية والتنازل عنها، إضافة إلى منازعاتهم للدولة حول حق ملكية هذه الأراضي بدون سند، والذي يقابل بالرفض كون هذه الأراضي ملك للدولة.

وهو نفس الحال بالنسبة للمحتجين بوثائق تثبت قيام الإدارة الفرنسية بالتحقيقات الجزئية أو الإجمالية دون المصادقة عليها، فهي أيضا تواجه بالرفض لعدم انتقال الملكية لصالحهم بصفة نهائية. (1)

ويقصد بالتحقيق الجزئي ، التأكد من تصفية أراضي العرش من جميع الحقوق المخفية التي تنقلها من ديون وغيرها والتحقق أيضا من أن شاغلها كان واضعا يده عليها منذ أجيال ويكون هذا التحقيق بطلب من هذا الأخير (المنتفع من أرض العرش) بغرض تملكها وإدخالها في ذمته العقارية، أما التحقيق الإجمالي فتقوم به الدولة من تلقاء نفسها في أراضي

(1) عابدة ديرم ، أراضي العرش في التشريع الجزائري ، ط01، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر ، 2013 ، ص 74-75.

العرش التي لم يتقدم أصحابها بطلبات تملك ، وينتج عن هذه التحقيقات أن تصبح ملكية هذه الأراضي خاصة يمكن التصرف فيها ، إلا أنه لايجوز لمستغليها الإدعاء بملكيتها مالم يصادق على سندات ملكيتها من طرف الإدارة الإستعمارية أنداك.<sup>(1)</sup>

- إذن فقد تظهر هذه المنازعات في العديد من الحالات، كالتمسك بالتقادم المكسب في حين أن الأمر واضح كونها تدخل ضمن الأملاك الوطنية فهي غير قابلة للتملك مهما كان أمد الحياة، زيادة على هذا فإن شاغلي أراضي العرش يتمسكون ويصدد عمليات المسح بأحقيتهم في مسح هذه الأراضي لفائدتهم، ويحررون احتجاجاتهم بشأن هذه العملية كونهم أقبلوا على شرائها بعقود عرفية، أو أنهم يمتلكون سندات محررة من طرف الإدارة الاستعمارية الفرنسية في فترة الاحتلال.

- لذا فإن المعترضين وعند لجوئهم إلى المطالبة بالعقارات التي تتطوي ضمن أملاك العرش لفائدتهم، فإن يستندون في ذلك إلى تقديم سندات رسمية، أو سندات عرفية وكذلك يستندون إلى نوع آخر من العقود والمتمثلة في عقود البيع الواقف على شرط مع الإيجار.<sup>(2)</sup>

- إلا أن لجنة المسح وعند دراستها لمثل هذه الشكاوى والاحتجاجات ومن خلال البحث في الأرشيف، وبالتحديد في المخططات (المخطط المشيخي)، تجد أن مثل هذه العقارات تدخل ضمن أراضي العرش التي تؤول ملكيتها للدولة دون سواها فترفضها مباشرة.<sup>(3)</sup>

(1) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص192.

(2) مسعودة بوصبيح صالح، مرجع سابق، ص68-69.

(3) عابدة دبرم ، مرجع سابق، ص74-75.

### المبحث الثاني: منازعات الأعمال القانونية للمسح العقاري

بمجرد الانتهاء من سير عملية توثيق العقارات والمتمثلة في مرحلة الأعمال المادية للمسح العقاري وإنشاء الوثائق المسحية تليها مرحلة تنفيذ هذه العملية والمتمثلة في مرحلة الأعمال القانونية للمسح العقاري وتأسيس السجل العقاري والتي تنطلق بإيداع وثائق المسح المحصل عليها بالمحافظة العقارية وترقيم العقارات إلى غاية تسليم الدفتر العقاري (المطلب الأول) وهذه المرحلة كسابقتها لا تخلو من المشاكل والمنازعات التي تثار بمناسبة تنفيذها، حيث يمكن أن تثار بمناسبة رفض إيداع هذه الوثائق، أو أثناء ترقيمها (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: الأعمال القانونية للمسح العقاري

تتميز هذه المرحلة بتوثيق العقارات من أجل تحديد الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، وهذا من خلال إيداع وثائق المسح المحصل عليها في المرحلة السابقة بالمحافظة العقارية (الفرع الأول) ، وما يترتب عنها من بطاقة عقارية (الفرع الثاني) وترقيمات مؤقتة ونهائية (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: إيداع وثائق المسح المحصل عليها بالمحافظة العقارية

بعد الانتهاء من الإجراءات المسحية لمجموع أقسام البلدية أو لكل قسم أو بعض أقسام البلدية المعنية، تتم عملية إيداع الوثائق والبيانات المحصل عليها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً<sup>(1)</sup> وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها في البطاقات العقارية التي يتم إعدادها لتكوين السجل العقاري<sup>(2)</sup> ويتم ذلك كما يلي:

(1) يتم إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً حتى في حالة ما إذا كان قد شمل المسح قسم أو بعض أقسام البلدية، وهذا عندما تفوق مدة عملية المسح العقاري في بلدية ما أكثر من سنة، مما يؤخر تأسيس السجل العقاري، وهو حل عملي وضعه المشرع.

(2) علي مصراوي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، مديرية التدريبات الميدانية، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009، ص43.

## أولاً: استلام الوثائق المسحية من طرف المحافظ العقاري

إن المحافظ العقاري وبمجرد استلامه لوثائق المسح العقاري المودعة يقوم بفحصها من الناحية الشكلية (الكمية) ومن الناحية الموضوعية (النوعية)، بحيث أنه إذا لاحظ عيب أو نقص في هذه الوثائق فإنه يعيد البعض منها لأجل تصحيحها ويكون ذلك بموجب مراسلة، كون أنه لا يوجد ما يسمى برفض إيداع وثائق المسح لأن المشرع لم يورد مثل هذه الحالة في النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح على غرار المرسوم رقم 63/76، وأيضاً لم يذكر كذلك أجل مقيد لإدارة مسح الأراضي للردّ على مراسلة السيد المحافظ العقاري وتصحيحها النقص أو الخطأ.<sup>(1)</sup>

## 01- المعاينة من الناحية الشكلية:

على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية ضمن وثائق المسح المودعة: المخططات المساحية، سجل مسح الأراضي، جدول الحساب وجدول الأقسام، بطاقات العقارات (T10)، وهي الوثائق الأساسية الواجبة الإيداع في المحافظة العقارية طبقاً للتعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقارات السابقة الذكر.

حيث أنه من الضروري توافق عدد هذه الوثائق مع العدد الطبيعي للقطع الممسوحة بمعنى أن يكون لكل قطعة ممسوحة ما يقابلها من هذه الوثائق.<sup>(2)</sup>

(1) أمين حامدي، مرجع سابق، ص 48.

(2) زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص 106-107.

## 02- المعاينة الموضوعية (النوعية):

وتعني أنه يجب أن تكون هذه الوثائق مؤشرة بصفة واضحة ومقروءة ولا يكثر عليها الكشط أو التحوير، وتكون محررة بدقة وفقا للشروط المنصوص عليها.<sup>(1)</sup>

## ثانيا: إعداد محضر التسليم

- بعد تسلّم المحافظ العقاري لوثائق المسح وتفحصه لها فإنه يقوم بإعداد محضر التسليم في أجل 08 أيام من تاريخ الإيداع والذي يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع وهذا وطبقا للمادة 08 من المرسوم 63/76، هذا التاريخ الذي له أهمية بالغة لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة ابتداء من يوم تسلّم وثائق المسح، كما يحدّد فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة الممسوحة، وطبقا لنص المادة 09 من نفس المرسوم فإن هذا المحضر يكون محل إشهار ونشر في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ الإيداع ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة عبر كل التراب الوطني، حيث ينشر عن طريق إعلان في الجرائد الوطنية، وفي شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي، والأماكن السكنية التي يوجد بها العقار.<sup>(2)</sup>

والهدف من الإشهار والنشر هو إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية، ووجوب حضورهم المحافظة العقارية من أجل استلام وثائق ملكياتهم أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك.<sup>(3)</sup>

ومن الناحية العقارية فإن المحافظ العقاري يحرر محضر تسليم وثائق المسح في أربعة نسخ متطابقة: نسخة ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجرى فيها

(1) الفقرة 2-1-1 من التعلّية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، مرجع سابق.

(2) حسن طوايبيّة، مرجع سابق، ص 46.

(3) علي مصراوي، مرجع سابق، ص 44.

المسح، هذا الأخير ينشر الإعلان عن تسلّم وثائق مسح الأراضي بكافة وسائل النشر في إقليم البلدية، وترسل النسخة الثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، والنسخة الثالثة لمدير أملاك الدولة، أما النسخة الرابعة فتُرسل إلى مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية.<sup>(1)</sup>

### ثالثا: إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول

أوجبت المادة 13 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر وكذا المواد 10 و 11 من المرسوم 63/76 على المعنيين أن يودعوا لزاما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المحافظة العقارية جدولا محرّرا على نسختين خلال شهرين من إيداع وثائق المسح، حيث يتم إعداده من قبل موثق إذا كانت الحقوق مكتسبة بموجب عقود معدة من قبلهم، ويحرّره محرّر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية كما يحرّره كاتب الضبط إذا كانت هذه الحقوق محل أحكام قضائية جديدة<sup>(2)</sup>، على أن يتم التأشير على هذا الجدول من طرف محرره بعد ضبطه وملئه بمجموعة من المعلومات كالوصف الدقيق للعقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي، هوية وأهلية أصحاب الحقوق من اسم وتاريخ ميلاد ومهنة وموطن، أيضا ذكر الأعباء المثقلة بها هذه العقارات (الامتيازات والرهن...<sup>(3)</sup>).

- بعد التأشير على هذه الجداول يتقدم المالكون المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية وهو ما قد يجعل سير

(1) خديجة حميداتو، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح- ورقلة، 2012/2013، ص33.

(2) أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص180.

(3) سفيان لعرباوي، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009، ص25.

الإجراءات صعبا وعسيرا لما يسببه للمعنيين من عناء وتحمل أعباء جديدة، إضافة إلى أن المعلومات التي توضع في الجدول عموما موجودة وموثقة في وثائق المسح، والمحافظ العقاري يعتمد على هذه الأخيرة للمباشرة في الإجراء الأول لإعداد السجل العقاري والبدائية في التقييم دون انتظار تسلمه للجدول.<sup>(1)</sup>

هذا مادفع بالمشروع إلى تدارك الوضع من خلال إلغاء المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المذكورة بموجب المادة 66 من القانون رقم 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015،<sup>(2)</sup> وبالتالي لم يعد على المعنيين بالتقييم إيداع هذه الجداول بالمحافظة العقارية، وأصبح المحافظ العقاري يباشر الإجراءات الأولى لإعداد السجل العقاري مباشرة.

### الفرع الثاني: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بعد الانتهاء من عملية إيداع وثائق المسح والوثائق والعقود يشرع المحافظ العقاري في تأسيس وإنشاء مجموعة البطاقات العقارية العينية حيث تحتوي كل بطاقة عقارية على مجموعة من المعلومات تبين الحالة القانونية والمادية للعقار، وهذه البطاقات أنواع لكنها تخضع لنظام ترتيب واحد، وإلى عملية التأشير مهما كان نوعها.<sup>(3)</sup>

- والبطاقة العقارية ما هي إلا بطاقة هوية للعقار مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية، وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي للعقار (موقع العقار وحدوده وأسماء الملاك المجاورين له، الإنشاءات المقامة عليه، تاريخ إقامتها، وكذلك رقم العقار، تاريخ إنشائه، وصفه التفصيلي، ورقم مخطط مسح الأراضي المتعلق به).

(1) عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص 122-123.

(2) المادة 66 من القانون رقم 10-14، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، مؤرخ في 31 ديسمبر 2014.

(3) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 116.



ومجموع هذه البطاقات يشكل ما يعرف بالسجل العقاري بحيث تعد وتمسك خصيصا لكل وحدة عقارية ، وهي وسائل مادية يستعملها المحافظ العقاري في أداء مهامه ويرجع إليها بمناسبة كل إجراء بحيث تحتوي على كل البيانات القانونية والتقنية للعقار ( تاريخ ملكيته، اسم المالك أثناء إنشاء السجل العقاري ، اسم الملاك الذين تعاقبوا عليه والأعباء التي تنقل هذا العقار...) كما يسهر على تحيينها ومراجعة بياناتها ومطابقتها مع الواقع ومع وثائق المسح.(1)

وبهذا فالبطاقة العقارية تعكس حقيقة العقار، وتوفر حماية للمتعاملين في العقار ولمالكه ولجيرانه، وتزيد في الثقة للمشتري وللمرتين، وتنشط الائتمان العقاري وتعمل على توفير الاستقرار للملكية.(2)

### أولاً: أنواع البطاقات العقارية

وقد نصت عليها المادة 20 من المرسوم 63/76<sup>(3)</sup> حيث تقسم هذه البطاقات إلى أقسام حسب طبيعة المنطقة حضرية أو ريفية:

#### 01- بطاقات العقارات الحضرية:

وهي البطاقات التي تخصص للعقارات الحضرية أو لجزء من العقارات الحضرية ويعتبر عقارا حضريا كل عقار مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على العقار الحضري عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، وتقسم هذه البطاقات إلى عامة وخاصة.(4)

(1) فتحي ويس، مرجع سابق، ص 242-243

(2) سفيان لعرباوي، مرجع سابق، ص 28.

(3) المادة 20 من المرسوم رقم 63-76: "إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة

العقارية: - بطاقات قطع الأراضي. - بطاقات العقارات الحضرية".

(4) المادة 21، 28، المرجع نفسه.

أ- البطاقة العامة للعقار: وتسمى PR2 (انظر الملحق رقم 08)

تعد هذه البطاقة بالنسبة للعقار المبني يشمل أو لا يشمل على أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، ويدرج فيها كافة البيانات والاجراءات والتصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار<sup>(1)</sup> حيث يقسم نموذج هذه البطاقة إلى قسمين: القسم العلوي: يذكر فيه البلدية التي يوجد بها العقار، اسم الشارع، ورقمه، وبيان مسح الأراضي.

القسم السفلي: يحتوي على (06) ستة جداول كما يلي:

الجدول الأول: تعيين مجموع العقار مع وصفه وبيان نوعه وموقعه.

الجدول الثاني: تعيين القطع عند الاقتضاء.

الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار.

الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية الإيجابية لأكثر من اثني عشر سنة.

الجدول السادس: الامتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.<sup>(2)</sup>

(1) كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 106.

(2) المادة 29 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

ب- البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة للعقار: وتسمى PR3 (انظر الملحق رقم 09)

البطاقات الخاصة تخصّص وتحدث عند تجزئة أو قسمة عقار ما فتحدث هذه البطاقة بالنسبة لكل قطعة نتجت عن القسمة أو التجزئة.<sup>(1)</sup>

حيث تقسم هذه البطاقة إلى قسمين:

القسم العلوي: حيث يذكر فيه البلدية الموجود فيها العقار، اسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي لمجموع العقار.

القسم السفلي: ويحتوي على ستة جداول:

الجدول الأول: يتضمن التعيين الوجيز لمجموع العقار مع بيان نوعه وموقعه.

الجدول الثاني: يتضمن تعيين القطعة.

الجدول الثالث: ويتضمن الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة وتعيين المالك، وبالنسبة للأشخاص الطبيعية شروطهم الشخصية.

الجدول الرابع: ويتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الخامس: ويتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإجراءات لأكثر من اثني عشر سنة.

الجدول السادس: ويتضمن الامتيازات والرهن وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.<sup>(2)</sup>

(1) كريمة فردي، مرجع سابق، ص 106.

(2) المادة 30 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

## 02- بطاقات قطع الأراضي:

هي بطاقات تشمل العقارات في شكل أراضي جرداء ليست مبنية حيث تنشأ بالنسبة لكل وحدة عقارية، والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع ومثقلة بنفس الحقوق والأعباء<sup>(1)</sup>. تمسك هذه البطاقات بالنسبة للعقارات الريفية والحضرية ولكن تبدو أهميتها أكثر بالنسبة للعقارات الريفية<sup>(2)</sup> وتتألف من قسمين: القسم العلوي: يذكر فيه المحافظ العقاري: البلدية التي يقع بها العقار، بيان مسح الأراضي، محتوى مسح الأراضي (تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي، تاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات).

القسم السفلي: ويحتوي على خمسة جداول:

الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية ونوعها.

الجدول الثاني: ويتضمن الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك.

الجدول الثالث: ويتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الإيجابية والسلبية.

الجدول الرابع: ويتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق والأعباء العقارية والإجازات.

الجدول الخامس: ويتضمن الامتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق.<sup>(3)</sup>

(1) المادة 23 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

(2) لمعلومات أكثر أنظر: فتحي ويس، مرجع سابق، ص 247-248.

(3) المادة 24 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

- كما نصت المادة 25 من المرسوم 63-76 السالف الذكر أنه في حالة تغيير حدود وحدة عقارية فإنه يتم إعداد بطاقة عقارية لكل قسم أو قطعة نتجت عن التجزئة، بحيث يصبح لكل قطعة بطاقة جديدة ويؤشر على البطاقة الأصلية لتكون مرجعا بين الأقسام.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: التأشير على مجموعة البطاقات العقارية

حتى تعكس البطاقات العقارية الوضعية الحقيقية للعقار لا بد أن تمسك بكيفية صحيحة، ويؤشر عليها بطريقة واضحة، تبعد كل شك وريب.

**01- كفياته:** لا بد أن يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ما عدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص، وفيما يخص تأشيرات التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي (ومن هذه التأشيرات: الرهون وحقوق الامتياز فتجدد كل 10 سنوات)، إلى جانب ضرورة تسطير الخطوط بالمسطرة، ومنع الحشر والكشط، ويجب أن يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، مع إمكانية استعمال الأختام والمختصرات الجارية.<sup>(2)</sup>

**02- بياناته:** وقد نصت المادة 34 من المرسوم 63-76 السابق الذكر على أن عملية التأشير يجب أن تشمل وجوبا على جملة من البيانات تتمثل أساسا في:

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.
- نوع الإرتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم اشهارها.
- اسم الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.
- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
- مبلغ الدين والملحقات المضمونة.

(1) المادة 25 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

(2) لمعلومات أكثر راجع المادة 33 من المرسوم 63/76، المرجع نفسه.

- كما يجب أن يظهر في كل تأشيرة تاريخ الإشهار ومراجعته.<sup>(1)</sup>
- إضافة إلى هذه البيانات قد يشتمل التأشير على بيانات أخرى كالرهون والارتفاقات... وغيرها.<sup>(2)</sup>

**03- تصحيح التأشير:** إن التأشير على البطاقات العقارية بالكيفية المذكورة قد يكون عرضة للعديد من الأخطاء المادية التي تستوجب التصحيح إما بمبادرة من المحافظ العقاري نفسه أو بمبادرة من حائز الدفتر العقاري، وتتم العملية بتاريخها ويشترط الاحتفاظ بالتأشيرات الخاطئة على البطاقة العقارية، هذا إذا كانت الأخطاء بعيدة عن تواطؤ وغش أعوان المحافظة أما في حالة حصول ذلك فإنه يجوز للمتضرر اللجوء إلى العدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثالث: الترقيم العقاري

إن المحافظ العقاري وبمجرد تسلمه للوثائق الناتجة عن العمليات الميدانية للمسح العقاري يشرع في الترقيمات العقارية وهذا ما تنص عليه المادة 11 من المرسوم 63/76 حيث تشير إلى أن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه ووثائق مسح الأراضي، أي أن الترقيم العقاري ينسحب إلى يوم الإمضاء على محضر تسليم ووثائق المسح مايعني أنه يتم بأثر رجعي والحكمة من ذلك كون الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في الترقيم على السجل العيني لذلك فقد فرضت الترقيمات الفورية<sup>(4)</sup>، وعلى المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها وعليه أن يسهر على ما يلي:

(1) المادة 34 من المرسوم 63-76، مرجع سابق.

(2) سفيان لعرباوي، مرجع سابق، ص33.

(3) عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص118-119.

(4) المرجع نفسه، ص123.

- أن يكون فرع الترقيعات عملي أثناء البدء في عملية المسح.
  - يجب أن تكون البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية.
  - أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات التقييم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح.
  - يتم التقييم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10.<sup>(1)</sup>
- ويعتبر تقييم العقارات أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية الأخرى في السجل العقاري التي جاء بها المرسوم رقم 63-76 والذي يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية.<sup>(2)</sup>
- وحسب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25<sup>(3)</sup> المتعلق بالتوجيه العقاري فإن شهادة التقييم تكون إسمية، وفي حالة وفاة صاحبها فعلى الورثة أن يقوموا بتقديم طلب إلى المحافظ العقاري من أجل تسليم شهادة ثانية وذلك خلال مدة سنة من وفاة صاحب الشهادة وإلا سقط حقهم في ذلك.<sup>(4)</sup>
- وطبقا لما جاء في نصوص المواد 12، 13، 14 من المرسوم 63-76 والفقرات 2-2-2، 3-2-2، 4-2-2 و 5-2-2 من التعليم رقم 16 السالفة الذكر فإن هناك نوعين من الترقيعات العقارية وهي:

(1) سليم العلمي، منازعات التقييم العقاري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص 32-33.

(2) إبراهيم محمد أمبارك، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، مدرسة التكوين القاعدي، المدرسة العليا للقضاء، 2008-2009، ص 34.

(3) للاطلاع أكثر انظر المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 55، مؤرخ في 19 ديسمبر 1990.

(4) سامية بوشباح، بابة بن يحي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2017-2018، ص 20.

أولاً: الترقيم المؤقت

ويتم الترقيم المؤقت في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح، أو عند عدم ظهور المالك أو أي شخص يطالب بأحققته في العقار، ففي هذه الحالات يتم ترقيم العقار بصفة مؤقتة لمدة معينة تختلف من حالة لأخرى ويمكن إجمالها فيما يلي: (1)

01- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

طبقاً لنص المادة 13 من المرسوم رقم 76-63 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، يجري الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها، حيازة هادئة، علنية ومستمرة لمدة تفوق 15 سنة، كما أكدت على نفس المبدأ الفقرة 2-2-3 من التعلية رقم 16 السابقة الذكر، وكذلك الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة لهم من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري، وأخيراً الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة. (2)

أما الفقرة الثانية من المادة 13 المذكورة أعلاه فقد نصت على أن يصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء مدة 04 أشهر إذا لم يتم أي اعتراض، أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات المقدمة.

ويتم إثبات الحيازة في هاته الحالة بالوسائل التالية:

(1) مسعودة بوضيب صالح، مرجع سابق، ص 43.

(2) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط 11، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 48.



- **الحيازة الثابتة بسندات رسمية:** كالعقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63-76، والتي لم تقدم للإشهار بحسب الطبيعة الاختيارية للإشهار العقاري آنذاك.<sup>(1)</sup>

- **شهادة الحيازة:** المنصوص عليها بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25<sup>(2)</sup>، باعتبارها سندا رسميا مشهرا يثبت واقعة الحيازة الشرعية لطالب الترقيم العقاري، ويمكن إدراجها ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر (04) استنادا إلى نص المادة 01/13 المذكورة على أساس أنها حيازة تسمح للمالك الظاهر اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

- **العقود التوثيقية المشهورة:** تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار، أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثية أو حقوق غير مقدر، وهي الحالات التي تعرضت لها المذكرة رقم 3256 واعتبرتها حالات غير دقيقة. حيث جاء في المذكرة، أنه في حالة مواجهة المحافظ العقاري لمثل هذه الحالات، فعليه أن يعمل على تحديد هذه الحقوق العقارية المشاعة بناء على تحقيق يقوم به، وإذا لم يتأكد بناء على العقود التوثيقية المشهورة المقدمة له بأن العقار موضوع التصرف هو نفسه العقار موضوع الترقيم، فإنه يعتمد على الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر، ويعتبر هذه الوثائق قرينة على أن المالك الظاهر يحوز العقار لمدة تفوق خمسة عشر (15) سنة.<sup>(3)</sup>

(1) مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 2004/09/04، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الموجهة إلى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب "المجهول" وحسب هذه المذكرة فإن هذه الوثائق المذكورة تشكل دليلا على وجود حق الملكية وأن اصحابها لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح لاستفادوا من الترقيم النهائي بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادة 12 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.

(2) للاطلاع أكثر انظر المادة 39 من القانون رقم 90-25، مرجع سابق.

(3) مذكرة رقم 3256 مؤرخة في 1976/05/18، صادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63-76.

- الأحكام القضائية: وهي الأحكام التي تفصل في منازعات عقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية، حيث يظهر من خلال الحكم القضائي بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم، وأن تاريخ هذا الحكم سابق عن الترقيم بخمسة عشر سنة، وهو ما يدعو المحافظ العقاري إلى استخلاص بأن المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار منذ تاريخ الحكم، وأن هذه المدة لا تقل عن مدة التقادم وهي مدة 15 سنة.<sup>(1)</sup>

\* إضافة أنه يمكن إثبات الحيابة بسندات عرفية ثابتة التاريخ قبل 1970/12/31، وقد نصت المادة 328 من القانون المدني على الحالات التي تعتبر عقودا عرفية ذات تاريخ ثابت.<sup>(2)</sup>

## 02- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

نصت المادة 14 من المرسوم رقم 63-76 على أنه يجري الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

وبانقضاء مدة السنتين يتحوّل هذا الترقيم المؤقت إلى نهائي ما لم تظهر خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيج الشك عن طبيعة العقار وملكيته، أو أي تدخل أو اعتراض من شخص ذي مصلحة.<sup>(3)</sup>

وتجدر الإشارة أن الشخص الذي تم الترقيم المؤقت باسمه يحق له الحصول على شهادة الترقيم المؤقت التي تسلم له من المحافظ العقاري بعد تقديمه لطلب، حيث تحرر هذه الشهادة وفقا لنموذج خاص (انظر الملحق رقم 14) يتم التأشير عليها بنفس الطريقة

(1) ليلي لبيض، مرجع سابق، ص127.

(2) المادة 328 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

(3) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط06، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص136-137.

المستعملة بسبب الترقيم النهائي ما عدا استبدال عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقت حيث تسلم للمعني بعد دفعه لحقوق التسجيل في سجل الإيداع المقدره رسمها الثابت بـ 500 دج طبقا للمادة 39 من الأمر 36/96 المتضمن قانون المالية لسنة 1997.

فشهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا.<sup>(1)</sup> وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا (الغرفة العقارية) في قرارها المؤرخ في 15/11/2006 الذي جاء فيه :

«تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا.»<sup>(2)</sup>

تجدر الإشارة أنه وبصدور القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019<sup>(3)</sup>، فإن المشرع الجزائري قد خلق إشكالا فيما يخص الترقيم المؤقت وهذا بموجب المادة 34 فقرة 02 منه المعدلة للمادة 11 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر لتصبح كمايلي :

**المادة 11: « يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو الآتي:**

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة ،يكون الترقيم نهائيا من يوم استلام وثائق المسح.

(1) محفوظ جقبوب، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، الجزائر، 2012-2013، ص17.

(2) قرار 367715، مؤرخ في 15/11/2006، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 02، 2006، ص413.

(3) قانون رقم 18-18، مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر عدد 79، مؤرخ في 30 ديسمبر 2018.

- بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهرة، يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، يبدأ سريانه من تاريخ ايداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي.<sup>(1)</sup>

فمن خلال هذه المادة فإنه بعدما كان الترقيم المؤقت يبدأ سريانه من تاريخ استلام وثائق المسح فقد أصبح يسري ابتداء من تاريخ ايداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي، وهو الأمر المستبعد والنادر الحدوث .

وحسب المعلومات المقدمة لنا من طرف المحافظة العقارية لولاية جيجل فإنه حاليا يتم استلام وثائق المسح ولا ترقم في انتظار صدور تعليمة من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية (التي ستصدر خلال الأيام القليلة) هذه الأخيرة ستشرح كيفية التعامل مع هذه الوضعية، إضافة إلى أنه قد تم تقديم توصيات لوزير المالية من أجل استدراك التعقيدات والمشاكل التي أحدثتها هذه المادة وذلك بإلغائها والعمل كما كان عليه الأمر بموجب المادة 11 السابقة ، أو تعديلها بموجب قانون المالية للسنة المقبلة.

### 03- ترقيم العقارات المجهول ملاكها:

يتم هذا الترقيم ويسجل في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" في حالة مرور فرقة مسح الأراضي ومصادفتها لأموال عقارية خاصة غير مطالب بها من أي شخص وغير معروف مالكيها عند التحقيق العقاري والسماح للملاك المجاورين حيث ترقم ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ،على أن يصبح هذا الترقيم نهائيا لصالح الدولة بعد انتهاء هذه

(1) المادة 34 من القانون رقم 18-18 ، معدلة للمادة 11 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق.

المهلة شريطة عدم ظهور مالكيها الحقيقي أو تسجيل اعتراضات وهذا تطبيقاً لنص المادة 89 من القانون رقم 17-11 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74/75 والتي كان بموجبها ترقم هذه العقارات ترقيماً نهائياً باسم الدولة حيث تنص في فقرتها الأولى والأخيرة على مايلي:

« يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وبعد استنفاد أجل 15 سنة المذكورة أعلاه ، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة»<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً: الترقيم النهائي

حسب ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 فإنه يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها أو أصحاب الحقوق عليها سندات يعتد بها قانوناً في إثبات الملكية والحقوق العقارية، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.<sup>(2)</sup> والسندات المقبولة في هذا النوع من الترقيمات هي السندات الرسمية والسندات غير الرسمية المنصوص عليها في الفقرتين 1-2-3-3-1 و 1-2-3-3-2 من التعليمات 16<sup>(3)</sup>.

(1) المادة 89 من القانون رقم 11/17، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، مؤرخ في 28/12/2017.

(2) أمين حامدي، مرجع سابق، ص 51.

(3) راجع الفقرتين 1-2-3-3-1 و 1-2-3-3-2 من التعليمات رقم 16، مرجع سابق، والمادة 328 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق .

كما يعدّ الترقيم نهائياً إذا تحوّل من مجرد ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي وذلك في حالة عدم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عليها (04 أشهر أو سنتين)، أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء ويثبت هذا الأخير عدم جدوى الاعتراض.<sup>(1)</sup>

كما ينقل المحافظ العقاري بمناسبة إعداد هذا الترقيم قيد الامتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتضي مدة صلاحيتها.

ويتوج الترقيم النهائي بتسليم صاحب الطلب دفترا عقاريا سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وفي حالة الشيوخ يعدّ دفترا واحدا يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية أو الاحتفاظ به.<sup>(2)</sup>

### المطلب الثاني: منازعات الترقيم العقاري

إن ما يقوم به المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية من ترقيم عقاري مؤقت كان أو نهائي قد يحدث أثارا قانونية تلحق بالأشخاص ويمكن أن تتسبب في إهدار حقوقهم العينية التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء سير عمليات المسح وهو ما ينتج عنه منازعات، والتي أقر القانون قبل رفعها إلى القضاء بعض الإجراءات الأولية التي يجب مراعاتها والمتمثلة في التسوية الإدارية أو الودية مع المحافظ العقاري المختص إقليميا سواء فيما يخص الترقيم المؤقت (الفرع الأول) أو الترقيم لمجهول (الفرع الثاني)، أما فيما يتعلق بالترقيم النهائي فلا يفصل في منازعاته إلا عن طريق القضاء.

(1) فتحي ويس، مرجع سابق، ص 236.

(2) محمد بوسماح، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية بجامعة بن عكنون الجزائر، 2005-2006، ص 27-28.

الفرع الأول: منازعات الترقيم المؤقت والفصل فيه ودياً

نصت المادة 15 من المرسوم 63/76 على أن النزاع في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري المختص إقليمياً خلال مدة 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة تبعاً لاختلاف الترقيم المعترض عليه أمام المحافظ العقاري.

ويكون هذا الاعتراض من شخص يدعي أنه مالك للعقار محل الترقيم لفائدة شخص معلوم أو محل ترقيم لمجهول.

ويتم رفع الاعتراض بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم.<sup>(1)</sup>

حيث يفتح سجل واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية يسلم لها من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية حيث يتم تسجيل وتدوين جميع الشكاوى التي ترفع بحسب تاريخ ورودها، كما يتعين ذكر اسم ولقب وصفة المعترض إضافة إلى تعيين العقار موضوع المعارضة مع ذكر أيضاً نوعية الوثائق المقدمة والمدعمة لادّعائه.<sup>(2)</sup>

يجب أن يقدم الاعتراض في الآجال القانونية قبل أن يصبح الترقيم المؤقت نهائياً، ففي حالة أصبح الترقيم نهائياً فما على المعترضين سوى التوجه إلى الجهات القضائية المختصة وفي المقابل يتم تدوين على خانة الملاحظات في سجل المعارضة عبارة تفيد أن هذا النزاع وجه إلى القضاء، ويتعين تبليغ المعترض بهذا القرار.

أما إذا أثرت الاعتراضات في الآجال القانونية فللمحافظ العقاري الحق في جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة الصلح (المصالحة) وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر

(1) إبراهيم محمد أمبارك، مرجع سابق، ص 34.

(2) حسن طوايبيبة، مرجع سابق، ص 49.

مصالحة في حالة تسوية النزاع (أنظر الملحق رقم 11)، أو محضر عدم مصالحة في حالة فشل مساعيه (أنظر الملحق رقم 12).<sup>(1)</sup>

### أولاً: في حالة جلسة صلح ناجحة

- يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف للحضور أمامه عن طريق استدعاء رسمي يحدّد لهم تاريخ الجلسة التي يجمع فيها بين الطرفين لمحاولة الصلح تحت رئاسته خلال (08) أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات والاعتراضات، ويتعين عليهم وبالتحديد على المعترض تقديم الوثائق الثبوتية التي على أساسها رفع الاعتراض للدّعاء بالملكية أو الحيابة ويمكن أن يكون أمام عدة حالات:

01- إذا قدّم المعترض وثائق رسمية دعماً لاعتراضاته واحتجاجاته وبعد اطلاع المحافظ العقاري عليها وفحصها وتأكد من حجبتها واتجه مباشرة إلى تسجيل العقار مباشرة باسم مالكه ليعطيه ترقيماً نهائياً فيجب عليه إخطار مديرية المسح بذلك.<sup>(2)</sup>

02- قد يكون لكلا الطرفين أساليب حول ملكياتهم ويتنازعون مثلاً حول المساحة والحدود، ففي هذه الحالة يعمل المحافظ العقاري على إيجاد حل بين الأطراف المتنازعة، فإذا توصل إلى إنهاء الخلاف يتم تحرير محضر الصلح يذكر من خلاله الاتفاق المتوصل إليه، حيث يتمتع هذا المحضر بقوة إلزامية على أساسه تشهر العناصر المستخلصة منه في السجل العقاري. غير أن الترقيمات العقارية تبقى على حالها إلى غاية انتهاء مدتها القانونية رغم الاتفاق الواقع بين الأطراف المتنازعة وذلك لاحتمال ظهور اعتراضات أخرى من أشخاص آخرين.<sup>(3)</sup>

(1) محمد طلحة غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2013-2014، ص 107.

(2) مسعودة بوصبيح صالح، مرجع سابق، ص 72.

(3) المرجع نفسه، ص 73.



03- يمكن للمعترض أن يقدم للمحافظ العقاري وثائق رسمية لتدعيم اعتراضه غير أنها لا تتطابق من حيث المساحة مع العقار محل الترقيم لفائدة الغير، ففي هذه الحالة ينتقل مهندس خبير عقاري معتمد إلى عين المكان بعد إخطار إدارة المسح فإذا ثبت للخبير أن المساحة المذكورة على السند الرسمي أقل مما عليه في الواقع، قام المحافظ العقاري بإلغاء الترقيم السابق وإعادة ترقيم القطعة محل الاعتراض بناء على وثائق القياس ومحضر المعاينة في حالة ما إذا تم الاتفاق بين الأطراف المتنازعة.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: حالة جلسة صلح فاشلة

وهنا نميز حالتين:

#### 01- غياب المعترض

في حالة غياب المعترض عن الجلسة المحددة والتي استدعي إليها رسميا خلال ثمانية أيام التي تلي تقديم الاعتراض ، يتعين على المحافظ العقاري تخصيص جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها شهر بعد إرسال الاستدعاءات إلى كلا الطرفين.

وفي حالة غياب المعترض أثناء الجلسة الثانية يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح (PV de carence) (انظر الملحق رقم13) ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر مع إخطار المعترض بذلك.<sup>(2)</sup>

(1) هجيرة بن حمودة، التطبيقات القضائية لنظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني والوضعية القانونية لعقد الشهرة في ظل النظامين، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المدرسة العليا للقضاء، 2006-2009، ص32.

(2) تعليمية رقم 7285 مؤرخة في 15 جويلية 2014 ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بكيفية معالجة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح.

## 02- غياب المعارض ضده:

في حالة غياب المعارض ضده (وهو الشخص الذي تم الترقيم المؤقت باسمه) عن الجلسة فإن المحافظ العقاري يتبع نفس الإجراءات المتبعة في حالة غياب المعارض، وعندئذ فإن للطرف المحتج مهلة 06 أشهر من تاريخ تبليغه بمحضر عدم جدوى جلسة الصلح لرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة، وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى (وهي المهلة التي يتم فيها تعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز قوة الشيء المقضى فيه) وفي حالة لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة 06 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع الدعوى، فعليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.

وهي نفس الإجراءات ونفس المهلة التي تحتسب في حالة حضور الأطراف إلى الجلسة وبإتباع محاولات المصالحة بالفشل وتحرير المحافظ العقاري لمحضر عدم الصلح.<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني: منازعات تسجيل عقارات في حساب مجهول

من النزاعات التي تثار أيضا أثناء الترقيم العقاري، ترقيم عقارات وتسجيلها في حساب مجهول "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"<sup>(2)</sup> وهي حالات كثيرة الشيع في الحياة العملية، وقد تنتج هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته للسندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج من جهة أخرى من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي إلى عدم حضور المعنيين

(1) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 137.

(2) تعليمة رقم 4060 ، مؤرخة في 05 أفريل 2018 ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، متعلقة بالتسوية

الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"

- وأيضا المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

لعمليات المسح. ويتم تسوية النزاعات التي تنتج عن هذا التقييم باتتباع الإجراءات الآتية والتي تختلف عن حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر من عدمه:<sup>(1)</sup>

#### أولاً: حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر

على الأشخاص الذين تم ترقيم عقاراتهم ترقيماً مجهولاً وهم مالكيها لها بسندات رسمية مشهورة أن يقوموا بتقديم اعتراضاتهم والمطالبة بترقيم العقار لفائدتهم وذلك بتقديم طلب لتسوية التقييم العقاري (طلب مكتوب) يودع لدى المحافظة العقارية وهذا الأخير يحتوي على بيانات المسح (رقم الحساب، القسم المسحي، مجموعة الملكية، البلدية، المساحة) يودع على نسختين ويكون مرفقاً بملف يتكون من نسخة أصلية أو نسخة مصادق عليها من السند القانوني للملكية، يضاف إليه فريضة في حالة الوفاة.<sup>(2)</sup>

- في حالة ما إذا كان سند الملكية المقدم غير مشهر في تلك المحافظة ففي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري الحصول على جميع المعلومات الخاصة به، ويمنح له مدة 08 أيام إذا كانت المستندات متواجدة في محافظة عقارية لنفس الولاية، أو مدة 15 يوماً في حالة تواجدها خارج الولاية.<sup>(3)</sup>

- حيث يشرع المحافظ العقاري بدراسة الطلب، ويتعين عليه التحقق من سند الملكية المقدم من طرف المعارض ومقارنته بالعقار الذي سجل في حساب مجهول من حيث مدى توافق بين المعلومات الواردة في السند مع وضعية العقار ثم يقوم بتسجيله باسم مالكه ويعطيه رقماً

(1) ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، 2015-2016، ص 75.

(2) فوزية عماري، مريم بوبعاية، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة ماستر، شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، 2014-2015، ص 40.

(3) ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، مرجع سابق، ص 75.

نهائياً ويخطر به الإدارة المكلفة بالمسح بواسطة نموذج PR12<sup>(1)</sup> (انظر الملحق رقم 10) وقد يكون أمام احتمالين:

01- أن تتضمن الوثيقة المحتج بها الإشارة إلى المساحة الإجمالية والكلية للعقار المسجل مؤقتاً باسم الدولة، فهنا لا يقع أي إشكال، وذلك راجع لتطابق المساحة في الوثيقة المقدمة وسجل المحافظة العقارية.<sup>(2)</sup>

02- أن تتضمن الوثيقة المحتج بها الإشارة لمساحة تغطي جزءاً فقط من المساحة الثابتة في سجل المحافظ العقاري، وبالتالي فالتغيير سيكون جزئياً لأن الأمر يتعلق بالحدود وكذلك بالمالك، لذا يعين مهندس خبير عقاري معتمد لإعداد محضر معاينة الحدود بالإضافة إلى إخطار رسمي لإدارة المسح، فيقوم المحافظ بإلغاء الترقيم القديم والسابق وترقيم القطعة موضوع الاعتراض من جديد، ويسجل القطعتين بناء على وثائق القياس ومحضر المعاينة.<sup>(3)</sup>

**ثانياً: حالة الاعتراض بتقديم سند غير مشهر أو على أساس ممارسة الحياة**

في حالة عدم حياة طالب الترقيم لسند مشهر فيتم تسوية منازعات الترقيم لحساب مجهول باتباع الإجراءات الواردة في المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 السالفة الذكر كما يلي:

01- الطالب يحوز سند رسمي غير مشهر:

ويتعلق الأمر بالحالات التالية:

- عقد توثيقي محرر قبل وضع حيز التطبيق الامر 74-75 .

(1) هجيرة بن حمودة، مرجع سابق، ص32.

(2) زهور دقايشية، مرجع سابق، ص74.

(3) المرجع نفسه.

- حكم او قرار قضائي اكتسب حجية الأمر المقضي فيه.
- عقد محرر من قبل كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل صدور الأمر 70-91.

02- الطالب يحوز سند عرفي له حجية اتجاه الغير:

ويتعلق الأمر بالعقود العرفية المحررة قبل 01 جانفي 1971، وفق احكام المادة 328 من القانون المدني<sup>(1)</sup>، فهذه السندات حتى ولو كانت باطلة في نظر التشريع والقضاء إلا أنه يمكن الاستدلال بها على الحيازة القانونية.<sup>(2)</sup>

03- الطالب يؤسس طلبه على ممارسة الحيازة:

في حالة وجود شهادة حيازة مشهورة بالمحافظة العقارية فإنه يفترض أن التحريات المباشرة لا تعترضها اية صعوبات.

فور استلام مدير الحفظ العقاري لطلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر أو سند عرفي أو بكل وثيقة يتبين من خلالها أن العارض يمارس حيازة فعلية على العقار سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح، فإنه يخطر المحافظ العقاري المعني خلال 08 أيام مع موافاته بنسخة من السند أو الوثيقة المستظهرة من قبل الطالب قصد القيام باجراء كل التحريات التي تسمح بالتأكد من أن الطالب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، وأن السند أو الوثيقة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته، يتم الرد من المحافظ خلال 15 يوم من تاريخ استلامه للطلب.

ينبغي على مدير الحفظ العقاري التأكد من عدم انقضاء أجل قبول طلب التسوية المحدد بسنتين (02) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية، مع اخطار كلا من

(1) مذكرة رقم 4060 مؤرخة في 05 أبريل 2018، مرجع سابق.

(2) سامية بوشباح، باية بن يحي، مرجع سابق، ص 27.

مديرية املاك الدولة و مديرية مسح الأراضي لانجاز تحقيقات حول العقار المطالب به، فاذا أثبتت التحريات و البحوث المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة 02 سنتين يبدأ سريانها من تاريخ ايداع طلب التسوية.

وفي حالة ما اذا بينت نتائج التحقيق أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للدولة أو احدى الجماعات المحلية يقوم مدير الحفظ العقاري بمطالبة المحافظ العقاري باجراء ترقيم نهائي على هذا النحو<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: منازعات الترقيم النهائي

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ للدفتري العقاري، وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري بعد المسح العام.

وعلى الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا إلا أن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي قضائيا<sup>(2)</sup>، وقد نصت المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدلة بالمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 على:

« لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء...»<sup>(3)</sup>.

وهذا دون أن يقيد بآجال محددة بل إلى غاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر سنة، وهو ما يؤدي إلى فتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في

(1) مذكرة رقم 4060 مؤرخة في 05 أفريل 2018، مرجع سابق.

(2) ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، مرجع سابق، ص 73.

(3) المادة 16 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

بيانات السجل العقاري من بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائياً وحصول المعني بالأمر على سند الملكية أي الدفتر العقاري<sup>(1)</sup>. وهذا ما يشكل نقطة ضعف في نظام الشهر العيني لأنه يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلادنا، ويقلل من درجة الائتمان العقاري، إذ يبقى مركز المالك دائماً مهدد بظهور مالك جديد.<sup>(2)</sup>

(1) فوزية عماري، مريم بوعايدة، مرجع سابق، ص 39.

(2) إبراهيم محمد أمبارك، مرجع سابق، ص 35.

## خلاصة الفصل الأول:

إن عملية المسح العقاري هي عملية هندسية وفنية تهدف إلى توضيح هوية العقار، وتتضمن أعمالاً مادية وأخرى قانونية. فالأعمال المادية للمسح العقاري تنطلق من إدارة مسح الأراضي التي تعتبر الركيزة الأساسية لهذه العملية حيث تباشر الأعمال التحضيرية بتأسيس لجنة مسح الأراضي على مستوى البلدية المعنية بالمسح بمجرد صدور قرار الوالي بافتتاح عملية المسح العقاري، حيث يقوم أعوانها بجمع الوثائق التي تسمح بالتعرف على الملكيات العمومية والخاصة، وتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية يتم تحديد حدوده بعد مباشرة الأعمال الميدانية من خلال التحقيق العقاري والذي به يتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة به ليتم بناء عليه تجسيد الحدود، لتأتي بعد ذلك آخر مرحلة وهي إعداد الوثائق المسحية ليتم إيداعها بالبلدية لإعلام المواطنين بها لتقديم احتجاجاتهم واعتراضاتهم والتي يفصل فيها ودياً من طرف لجنة المسح، وهذا عن طريق محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة قبل اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة. وأهم الاعتراضات التي تحصل تتمثل في أخطاء في القياس وحساب المساحات، تسجيل عقارات في حساب مجهول، أو اعتراضات شاغلي أرض العرش. ففي حالة التوصل إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة يقوم رئيس فرقة المسح بالتعديلات الضرورية، أما في حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم فتبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط ويعطى أجل 03 أشهر للمتنازعين من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية العادية المختصة إقليمياً.

وبعد الانتهاء من مجموع الأعمال المادية للمسح العقاري تليها مرحلة تنفيذ هذه العملية والمتمثلة في مرحلة الأعمال القانونية للمسح العقاري والتي تنطلق من خلال ايداع الوثائق المسحية المحصل عليها بالمحافظة العقارية، إذ يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من مدى قانونيتها ومشروعيتها وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري إما ترقيماً مؤقتاً أو



نهائيا. هذا الترقيم يمكن أن ينتج عنه منازعات أوجب القانون قبل رفعها على القضاء محاولة تسويتها إداريا ووديا مع المحافظ العقاري، ففي حالة اتفاق الأطراف ونجاح الصلح، يعد المحافظ العقاري محضر الصلح وفي حالة الفشل يدرج المحافظ العقاري نتائج عدم الصلح في محضر عدم الصلح وللطرف المعترض رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح.

## الفصل الثاني:

التسوية القضائية لمنازعات المسح العقاري

حاول المشرع عدم الإطالة في أمد المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري بمختلف مراحلها، لذلك فقد أخضعها للتسوية الودية الإدارية أولاً ربحاً للوقت والمال وللإسراع في الحصول على الدفتر العقاري، إلا أنه قد لا تغلج الجهات الإدارية في تسوية النزاعات والإعتراضات المثارة ودياً، مما يستدعي ضرورة تدخل الجهات القضائية لحل النزاعات قضائياً. وتختلف الجهات القضائية المختصة بنظر هذه النزاعات باختلاف طبيعة النزاع المعروض عليها، وباختلاف الأطراف المتنازعة، فقد تكون النزاعات تخص الأعمال المادية للمسح العقاري ومتعلقة بالإجراءات الأولية أو متعلقة بالقيود الأولية للحقوق في السجل العقاري وبين الخواص، فيؤول الإختصاص إلى القضاء العادي (المبحث الأول)، وقد تكون نزاعات لاحقة عن الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد سند الملكية فيختص بها القضاء الإداري (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: فصل القضاء العادي في منازعات المسح العقاري

تختلف النزاعات التي تثور خلال مباشرة الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، فمنها ما تكون قائمة بين الخواص، فيختص بنظرها القاضي العقاري (المطلب الأول)، ومنها ما يكون ناتج عن أخطاء المحافظ العقاري الجسيمة، باعتباره القائم على تأسيس السجل العقاري و الترقيمات العقارية، ما يستدعي تدخل القاضي الجزائي (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: اختصاصات القاضي العقاري في منازعات المسح العقاري

يختص القاضي العقاري بنظر الدعاوى الناتجة عن النزاعات القائمة بين الخواص سواء تلك الناشئة عن ايداع وثائق المسح بالبلدية (الفرع الأول)، أو تلك الناتجة عن الترقيم المؤقت على مستوى المحافظة العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الدعوى الناشئة عن ايداع وثائق المسح بالبلدية

تنص المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 السابق الذكر على:

« يعطى أجل قدره ثلاثة (03) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها الى المالكين من أجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.

وعند إنقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر الا بينه وبين جيرانه المباشرين...»<sup>(1)</sup>

يتضح من نص المادة أنه في حالة عدم التوصل إلى إتفاق وحل النزاع من طرف لجنة مسح الأراضي يرفع الأمر إلى القضاء عن طريق دعوى قضائية.

هذه الدعوى يجب مراعاتها للشروط المنصوص عليها قانوناً إذ يجب توافرها على الشروط العامة لرفع الدعوى المنصوص عليها طبقاً لأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup> والمتمثلة في شرط الصفة والمصلحة في رافع الدعوى مع التقيد بميعاد رفعها والذي يكون في غضون 03 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة للأطراف، مع احترام قواعد الإختصاص القضائي<sup>(3)</sup>. غير أن اللجوء إلى الجهات القضائية حسب هذه المادة يخضع لعدة قواعد أساسية تتمثل في:

(1) المادة 14 من المرسوم رقم 62-76، مرجع سابق.

(2) المادة 13 من القانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

ج ر عدد 21، مؤرخ في 23 أفريل 2008.

(3) مسعودة بوضيبي صالح، مرجع سابق، ص 77-78.

### أولاً: مجال اختصاص الجهة القضائية

من خلال نص المادة 14 من المرسوم رقم 62-76، فإن الجهة القضائية تختص بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله والذي يتعلق بالحدود بين الجيران فقط، ولا يمتد هذا النزاع إلى غير ذلك من المنازعات، ولا حتى إلى النزاع الذي يثور بين مطالبين لنفس الحق على العقار بسندات مختلفة القيمة القانونية ولا بين المالك الحقيقي ومن سجل العقار باسمه بناء على إجراءات المسح العام<sup>(1)</sup>. أي أن النزاع المطروح على القضاء يتطلب أن يكون محصوراً في نطاق أحكام المادة 14 المذكورة، بمعنى توجيه الدعوى المرفوعة من أحد الجيران ضد جاره الذي ينازعه في حدوده، دون أن تكون لجنة المسح طرفاً في هذا النزاع.<sup>(2)</sup>

### ثانياً: محكمة موقع العقار هي المختصة

أشارت المادة 14 السابقة الذكر إلى وجوب رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، مع العلم أن النص باللغة الفرنسية<sup>(3)</sup> لا يحدد طبيعة هذا الاختصاص (سواء إقليمي أو نوعي) وإنما اكتفى النص على رفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

(1) المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 ، مرجع سابق.

(2) ليلي لبيض، مرجع سابق، ص78.

(3) Art : 14-«En ce qui concerne les parties en litige, un délai de 3mois donné aux propriétaires pour s'accorder sur leur limites ou pour introduire **une action devant la juridiction compétente**»

**01-** الجهة القضائية المختصة نوعياً هي القسم العقاري إذا كان أطراف المنازعة أشخاصاً تابعين إلى القانون الخاص. أما إذا كان أحد الطرفين شخصاً من أشخاص القانون العام فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء الإداري إستناداً للقواعد العامة في الإختصاص القضائي.<sup>(1)</sup>

**02-** الجهة القضائية المختصة إقليمياً: الأصل أن الإختصاص الإقليمي يؤول إلى المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه (المادة 37،38 ق.إم) إلا أنه إستثناء ترفع الدعوى القضائية المتعلقة بالمواد العقارية أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، عملاً بنص المادة 40 ق.إم الفقرة الأولى منها وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة 518 من نفس القانون.<sup>(2)</sup>

### ثالثاً: القوة الثبوتية لمحاضر المسح

نصت نفس المادة (المادة 14 من المرسوم رقم 76-62) على أنه بعد انتهاء مدة ثلاثة أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية، بمعنى أنه لا يجوز الرجوع عنها أو إعادة النظر فيها إلا في حالتين: الغلط المادي و ظهور المالك الحقيقي.

**01-الغلط المادي:** رغم دقة اجراءات المسح العقاري و تأسيس السجل العقاري إلا أنه لا يخلو من الأخطاء الأمر الذي تنبه له المرسوم بجواز إعادة النظر في محاضر المسح على وجود غلط مادي.<sup>(3)</sup>

إلا أنه ما يعاب على ذلك أنه لم يرد بشأن الغلط المادي أي تعريف ضمن أحكام الأمر رقم 74-75 ولا مراسيمه التنفيذية، ولم يرد بشأنه كيفية تصحيح هذه الأخطاء المادية

(1) محمد طلحة غليسي، مرجع سابق، ص 106-107.

(2) مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 112.

(3) ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، مرجع سابق، ص 72.

بمعنى هل يقوم بها المحافظ العقاري من تلقاء نفسه؟ أم بناء على طلب الأطراف؟ وهل يتم تصحيحها مباشرة في بيانات السجل؟ أم يجب اللجوء الى القضاء من أجل تصحيحها؟.

**02- ظهور المالك الحقيقي:** يقوم السجل العيني على قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه، وأنه لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى ما ورد في صحيفة الوحدة العقارية أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني، إلا أن هناك حالات يجوز فيها تعديل في بيانات السجل العيني منها الغلط المادي وظهور المالك الحقيقي أو صاحب المركز القانوني، وصاحب المركز القانوني أجاز له المشرع بموجب المادة 14 السابقة الذكر الطعن في صحة البيانات الواردة في السجل العيني.<sup>(1)</sup>

ما يلاحظ أن المشرع أعطى قيمة كبيرة لمحاضر المسح من خلال تقبيد الاعتراض عليها قضاء بمدة زمنية قصيرة (03 أشهر) وبشروط ضيقة، على الرغم من أن الأمر يتعلق بمرحلة أولية من مراحل المسح العقاري وإعداد السجل العقاري. وبالمقارنة فإنه لم يقيد الطعن القضائي في الترقيم النهائي بأية شروط ولا بمدة زمنية معينة (كما سبق ذكره)، وكان عليه من باب أولى أن يكون أكثر صرامة مع الترقيم النهائي و أكثر حرصا بتقبيد حق المنازعة في الترقيم النهائي لما له من أهمية في استقرار الملكية العقارية.

### الفرع الثاني: الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص

كما سبق الذكر فإن الترقيم المؤقت للعقارات قد يحدث أثارا قانونية تلحق بالأشخاص، ويمكنها أن تتسبب في إهدار حقوقهم العينية التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء سير عمليات المسح العقاري، لهذا السبب ودرء لهذه النزاعات فقد أوجب المشرع على المحافظ العقاري محاولة تسويتها وديا بإجراء صلح، أما في حالة فشل الصلح فإن للأطراف المتضررة الحق في اللجوء إلى الخصومة القضائية. حيث تمنح لهم مهلة 06 أشهر من تاريخ تبليغ محضر

(1) ليلي لبيض، مرجع سابق ، ص82.

عدم المصالحة.<sup>(1)</sup> تحت طائلة سقوط الإعتراض وعدم قبول الدعوى التي يرمي من خلالها إلى تغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت.

### أولاً: الجهة القضائية المختصة بنظر النزاع

ترفع الدعوى من المعارض على الترقيم ضد الشخص الذي رقم العقار ترقيميا مؤقتا باسمه و ليس بين المعارض والمحافظة العقاري، وبالتالي فإن الإختصاص القضائي يسند إلى القضاء العادي وليس القضاء الإداري مادام أن أطراف الدعوى خواص.<sup>(2)</sup>

أما المحكمة المختصة إقليميا فهي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وبالضبط القسم العقاري وهو الحكم الذي كرسته المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على مايلي:

« ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص»<sup>(3)</sup>.

وهو ما أكدته المحكمة الإدارية بجيجل من خلال حكمها الصادر في الدعوى المرفوعة من طرف الورثة (س) ضد وزير المالية ممثلا في شخص السيد/مدير الحفظ العقاري لولاية جيجل والوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة في المديرية الجهوية لمسح الأراضي لجيجل ممثلة في شخص مديرها والسيد (ع) ملتصين من خلالها إلغاء الترقيم العقاري المتعلق بمجموعتي الملكية رقم 37 و38 قسم 17 ببلدية العوانة كون أنه تم ترقيمها باسم السيد (ع) ، حيث قضى الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية في هذه القضية بعدم الاختصاص النوعي كون أن الترقيم المطعون فيه أمام المحكمة هو ترقيم مؤقت وبين أشخاص خاضعين للقانون

(1) عبد الغني بوزيتون، مرجع سابق، ص150.

(2) أما إذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العامة ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى فإن الإختصاص ينعقد للمحكمة الإدارية تطبيقا لأحكام المادة 800 من ق.إ.م.إ السابقة الذكر

(3) المادة 516 ق إ م إ ، مرجع سابق.



الخاص ومن ثمة فإن الفصل فيه يؤول إلى القسم العقاري وعلى مستوى المحكمة العادية ولاينعقد للمحكمة الإدارية وهذا عملا بأحكام المادة 516 ق إ م إ.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: شروط رفع الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص

شروط رفع الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص تتمثل في الشروط العامة<sup>(2)</sup> لرفع أي دعوى والمتمثلة في: الصفة والمصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون والإذن إذا اشترطه القانون، إضافة إلى تحرير عريضة رفع الدعوى وفقا للبيانات المنصوص عليها في المادتين 14 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور وتبليغها.<sup>(3)</sup>

### - وجوب شهر عريضة الدعوى:

\* أما أهم شرط فيتمثل في وجوب شهر عريضة رفع الدعوى عملا بنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي توجب شهر عريضة رفع الدعوى بالمحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت ايداعها للإشهار.<sup>(4)</sup>

كما تطرق المشرع بموجب المادة 519 من نفس القانون إلى الدعاوى الواجبة الشهر

الآتي نصها:

(1) المحكمة الإدارية بجيجل، الغرفة رقم 03، حكم بتاريخ 22 أبريل 2019، قضية رقم 18/01063، فهرس رقم 19/00407.

(2) المادة 13 ق إ م إ، مرجع سابق.

(3) سليم العلمي، مرجع سابق، ص 46 إلى 55.

(4) المادة 17 ق إ م إ، مرجع سابق.

« ترفع الدعاوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها. »<sup>(1)</sup>

- ميعاد رفع الدعوى:

وفقا لأحكام المادة 04/15 من المرسوم رقم 63-76 فإنه يمنح مهلة 06 أشهر للأطراف من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح من طرف المحافظ العقاري، لأجل رفع الدعوى القضائية عن الترقيم المؤقت<sup>(2)</sup> تحت طائلة سقوط الإعتراض ورفض الدعوى التي يرمي من خلالها إلى تغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت.

ثالثا: إجراءات رفع الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص:

- يجب على الطرفين تقديم عقودهما والوثائق المثبتة، وإذا تعلق الأمر بعقار اكتسب بالتقادم يجب تقديم الدليل على الحياة لمدة 15 سنة، وقد ترفض دعوى المدعي إذا لم يثبت ملكيته للحق العيني المتنازع عليه

- يفصل القاضي في الدعوى مرتكزا على هذه الوثائق والأدلة بالنظر إلى طبيعة النزاع، فالقاضي يعين خبير أو يأمر بإجراء تحقيق وبسماع الشهود لتحديد صاحب الملكية أو جزء من الملكية المتنازع عليها وعلى نتائج الخبرة أو التحقيق سيصدر حكمه.<sup>(3)</sup>

- يتم الفصل في الإعتراض بالترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها، وعند الإقتضاء على أساس الحياة الأحق بالتفضيل طبقا لنص المادة 818 من القانون المدني الجزائري:

(1) المادة 519 ق إ م إ ، مرجع سابق.

(2) المادة 15 فقرة 04 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

(3) سامية بوشباح، باية بن يحي، مرجع سابق، ص31.

« والحياسة الأحق بالترفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني، فإذا لم يكن لأي من الجائزين سند او تعادلت سندتهما كانت الحيازة الأحق هي الحيازة الأسبق في التاريخ.»<sup>(1)</sup>

- ويبقى الترقيم معلقا ومحافظا على طابعه المؤقت إلى حين الفصل بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.<sup>(2)</sup>

- يجوز لكلا الطرفين حسب الحالات المطالبة بالحقوق المثبتة في الحكم الصادر حسب منطوق الحكم، فالحدود التي كانت مؤقتة قد تصبح نهائية أو قد تعدل، ويجب على الطرف المحكوم له تسليم الحكم إلى المحافظ العقاري من أجل تنفيذه ويجب أن يكون هذا الحكم نهائيا وممهورا بالصيغة التنفيذية وحكم بات غير قابل للطعن العادي أو غير عادي.<sup>(3)</sup>

### المطلب الثاني: اختصاص القضاء الجزائي في منازعات المسح العقاري

يختص المحافظ العقاري بالترقيم العقاري المؤقت والنهائي وهو المختص بإعداد ومنح الدفتر العقاري. ونظرا لكثرة المهام الموكلة له واتساع السلطات المخولة له، فإنه قد يقع في أخطاء ويكون محل متابعة جزائية على أساسها (الفرع الأول)، وتختلف هذه الأخطاء وتتنوع كما تختلف معايير التمييز بينها. (الفرع الثاني).

(1) المادة 818 ق م، مرجع سابق.

(2) لزهري عزيزي، المنازعة الإدارية في المجال العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016، ص 63.

(3) سامية بوشباح، باية بن يحيى، مرجع سابق، ص 31.

الفرع الأول: الأساس القانوني للمسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري

أولاً: ركن الخطأ

إن فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ، والخطأ الموجب للمسؤولية هو ذلك الفعل الغير مشروع الذي يحدث ضرراً للغير.<sup>(1)</sup> لذا فإن الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي هي المادة 124 من القانون المدني التي تنص على:

«كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض».<sup>(2)</sup>

إن فمناط مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هي الفعل غير المشروع<sup>(3)</sup>، مما يستدعي إعمال القواعد العامة في قانون العقوبات، وما توصل إليه الفقه والإجتهد القضائي في هذا المجال. والمشرع أراد من خلال تقرير مسؤولية المحافظ العقاري أن يتحلى باليقظة الشديدة والحذر في مباشرة المهام الموكلة له، نظراً لما يكون للأخطاء التي يقع فيها من انعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية، وعدم استقرار المعاملات المتعلقة بها.<sup>(4)</sup>

إن تنطوي مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية عن الإخلال بالتزام قانوني يتمثل في الإلتزام ببذل عناية، وتقوم على ثلاثة أركان هي:

– ركن الخطأ.

– ركن الضرر.

(1) عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

2012، ص114

(2) المادة 124 من القانون المدني، مرجع سابق.

(3) مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص141.

(4) عبد الرزاق بن حملة، مسؤولية المحافظ العقاري وأثارها، مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009، ص33.

- ركن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر.

فيكون المحافظ العقاري مخطئاً خطأً شخصياً إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف، يهدف من ورائه خدمة أعراض شخصية، بحيث لا يأتيه الموظف العادي المتبصر اليقظ والحريص المعتني بشؤون مصلحته<sup>(1)</sup>.

بمعنى أنه تعتبر أخطاء المحافظ العقاري أخطاءً شخصية إذا كانت وثيقة الصلة بالوظيفة التي يشغلها أو المهمات الوظيفية التي يؤديها، وكما عبر عنها مجلس الدولة الفرنسي إذا تجردت تلك الأخطاء من أي رابطة كانت بالمرفق

"Elle n'est pas dépourvue de tout lien avec le service"

ومن أمثلتها الأخطاء التي يرتكبها الموظف بمناسبة أدائه لمهامه الوظيفية، لكنها مفعمة بالبواعث الشخصية، أو الأخطاء التي تعد بالنظر لجسامتها خارج نطاق السلوك العادي للموظف، أي خارج نطاق المسلك المتوقع والمنتظر من موظف عام.<sup>(2)</sup>

### ثانياً: حالات تحقق الخطأ الشخصي في جانب المحافظ

من خلال ما سبق ذكره، فإنه يتحقق الخطأ الشخصي في جانب المحافظ العقاري في حالتين: سوء النية أو جسامة الخطأ المرتكب من قبله.

**01- سوء النية:** يعد خطأ المحافظ العقاري خطأً شخصياً يسأل عنه مسؤولية مدنية إذا تبين بالدليل القاطع سوء نيته<sup>(3)</sup> ومثال ذلك: إذا رفض المحافظ العقاري ايداع وثائق المسح أو رفض تسليمها لتأسيس السجل العقاري دون مبرر، ودون توفر أحد الشروط المنصوص عليها في المادة 62 وما بعدها من المرسوم رقم 76-63، أو رفض تسليم الدفتر العقاري

(1) زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص182.

(2) علي خطار شنتاوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2008، ص172

(3) المرجع نفسه، ص172.

لمالكه الثابتة له الملكية بعد الترقيم النهائي في السجل العقاري لدافع شخصي وتصفية حسابات.<sup>(1)</sup>

**02-جسامة الخطأ في جانب المحافظ العقاري:** يعد الخطأ شخصيا إذا انطوى على درجة كبيرة من الجسامة أو اذا بلغ حدا من الجسامة بحيث لا يمكن اعتباره من الأخطاء التي يمكن أن يرتكبها الموظف العادي<sup>(2)</sup>، وهنا لا يعتد لا بحسن ولا بسوء النية في جانب المحافظ العقاري ومن هذه الأخطاء: إخفاء أو ضياع وثيقة مهمة تعد أساسية لإجراء عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، رغم صحة الإيداع، ثم يصدر قرارا بناء على عدم وجود تلك الوثيقة، فينتج أضرار تمس بمصلحة الشخص المعني، وأكبر صورة من صور جسامة الخطأ من طرف المحافظ العقاري هي تزوير الدفتر العقاري سواء بمفرده أو بمساعدة شخص آخر.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثاني: أخطاء المحافظ العقاري الشخصية والجزاء المترتبة عنها

يكون المحافظ العقاري مخطئا خطأ شخصيا إذا صدر عنه سلوك منحرف عن الطريق الصحيح والعادي والمألوف يهدف إلى خدمة أغراض شخصية، وهذه الأخطاء الشخصية الموجبة للمسؤولية لم يشر إليها المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري<sup>(4)</sup>، وتتمثل فيما يلي:

(1) خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص53.

(2) علي خطار شنطاوي، مرجع سابق، ص174.

(3) مروة قورساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2015-2016، ص108

(4) فوزية عماري، مريم بوبعاية، مرجع سابق، ص48.

### أولاً: الخطأ العمدي و الخطأ بالإهمال

سلوك يتضمن الإخلال بالتزام قانوني، منبعه إرادة الموظف في إلحاق الضرر بالغير، و يعتبر هذا الخطأ خطأ جسيماً يستوجب معه المتابعة التأديبية والتقصيرية والجزائية. وهو من أخطر الأخطاء المضرة بالمرفق العام لقيام الصلة المعنوية بين السلوك المادي والنشاط الذهني للموظف.

ومن بين هذه الأخطاء تسجيل عقار وترقيمه باسم شخص آخر غير المعني صاحب الحق عمداً بنية الإضرار بالمالك الحقيقي.<sup>(1)</sup>

والخطأ بالإهمال إخلال بالتزام قانوني يدرك فيه المحافظ العقاري إدراكاً تاماً بأن هذا الإخلال مخالف للنظام العام و القانون وهو ما يعرف بشبه الجريمة المدنية، فهو الإخلال بواجب قانوني سابق مقترن بإدراك المخل لهذا الإخلال دون أن يقصد الإضرار بالغير<sup>(2)</sup>، وتقوم مسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة بمجرد ثبوت انحرافه عن مسلك الموظف العادي المتبصر و عدم الإلتزام ببذل العناية في أداء الوظيفة، وقد يكون هذا الخطأ بالغ الجسامه وخطأ يسير بحسب طبيعة الإخلال بالإلتزام القانوني ودرجة مسؤولية الموظف.<sup>(3)</sup>

ومن أمثلة هذه الأخطاء: عدم تحلي المحافظ العقاري باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الكاملة بهوية الأطراف وتعيين العقارات. أو إذا قام بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس.<sup>(4)</sup>

(1) مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 142.

(2) وهيبة موساوي، فطيمة تيغليت، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2012-2013، ص 22-23.

(3) إبراهيم محمد أمبارك، مرجع سابق، ص 38.

(4) زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق - بن عكنون، -، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص 24.

### ثانيا: الخطأ الجسيم و الخطأ اليسير

يتميز تعريف الخطأ الجسيم بالصعوبة بما كان، ويرجع ذلك إلى تطورات واختلاف وتعدد نشاط الإدارة والدولة.

عرفه الأستاذ عمار عوابدي كما يلي:

« ويمكن القول بصفة عامة أن الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي يقع من شخص قليل الذكاء والعناية، يراد بالخطأ الجسيم ذلك الذي لا يرتكبه بحسن نية أكثر الناس غباوة، فهو لا ينطوي على قصد الإضرار ولا على عدم الاستقامة»<sup>(1)</sup>

كما قد سوى بعض الفقه بين الغش والخطأ الجسيم لكون الجسامة التي بلغها هذا الخطأ جعله يفترض سوء نية الفاعل بالرغم من صعوبة إثباتها، ويتحقق مثل هذا الأمر عندما يكون الواجب القانوني المخل به واضحا و ثابتا و محققا لا مجال فيه.

ويعتبر القضاء الإداري أن الخطأ الجسيم هو الخطأ المرتكب من طرف شخص يكون تصرفه ذميم وجدير بالعقاب بوجه خاص أي أن القضاء الإداري يركز على عنصر ذاتي وآخر موضوعي.<sup>(2)</sup>

(1) عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية "دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة"، ط04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص 119.

(2) عبد الرزاق بن حملة، مرجع سابق، ص39-40.



يستخلص من كل هذا أن الخطأ الجسيم سلوك يتضمن إخلالا بالتزام قانوني<sup>(1)</sup> يحدثه شخص قليل الذكاء والعناية ولا يمكن تصور ارتكابه من شخص يتحلى بسلوك الموظف العادي المعتدل<sup>(2)</sup>.

ومن بين هذه الأخطاء الجسيمة: قيام المحافظ باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن يركز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي، فهذا السلوك مثلا يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية وهو الفعل المنصوص عليه والمعاقب عليه في التشريع العقابي<sup>(3)</sup>. حيث تنص المادة 214 من قانون العقوبات على أنه:

« يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته:

1. إما بوضع توقيعات مزورة.
2. وإما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.
3. وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.
4. وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد إتمامها أو قفلها.»<sup>(4)</sup>

كما تنص المادة 215 من نفس القانون على:

(1) وفي أغلب الحالات ما يقوم على إخلال التزام قانوني أورده المشرع ضمن قانون العقوبات (خطأ جزائي).

(2) خولة رحمون، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014-2015، ص21.

(3) مسعودة بوضيبي صالح، مرجع سابق، ص80.

(4) المادة 214 من الأمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، مؤرخ في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم.

« يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحريره محررات من أعمال وظيفته بتزييف جوهرها أو ظروفها بطريقة الغش...» إضافة إلى المواد 222،223 من نفس القانون والتي تنص على عقوبات الحبس والغرامة المالية لمن زور مثل هذه الوثائق<sup>(1)</sup>.

أما الأخطاء التي تحدث في جانب المحافظ العقاري دون بلوغها درجة الجسامة فإن الدعوى ترفع ضد وزير المالية ممثلاً في شخص مدير الحفظ العقاري<sup>(2)</sup>.

و بالرجوع إلى قانون الوظيفة العامة وإلى أحكام قانون الشهر العقاري نجد أن المشرع لم يحدد الأخطاء التي تستوجب مسؤولية المحافظ العقاري، وإنما اكتفى بذكر الإلتزامات التي يخضع لها كل موظف في المواد من 40 إلى 54 من الأمر رقم 03-06<sup>(3)</sup> المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العامة، وهذه المواد تفيد جلياً بأن كل تقصير من الموظف وارتكابه خطأ خلال تأديته وظيفته أو بسببها يعرضه إلى إحدى العقوبات التأديبية المحددة بالمادة 163 منه. وعند اللزوم يخضع إلى عقوبات جزائية.

ويدخل في مفهوم هذه المواد المحافظ العقاري باعتباره أحد موظفي الدولة، ويشغل منصب أعلى بوزارة المالية، ويعمل تحت وصايتها، حيث أنه قد تصل العقوبات التأديبية إلى حد الإقالة أو التسريح<sup>(4)</sup>.

إن توفر وثبوت أركان المسؤولية الجزائية من ركن مادي المتمثل في سلوك معين يأتيه المحافظ العقاري بصفة ايجابية أو سلبية (بالإمتناع)، ويكون مدركاً لتصرفه هذا و صادراً

(1) المواد 215، 222، 223، من الأمر رقم 165/66، مرجع سابق.

(2) مروة قرساس، مرجع سابق، ص 113

(3) أمر رقم 03-06، مؤرخ في 15 جويلية 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46، مؤرخ في 16 جويلية 2006.

(4) عبد الرزاق بن حملة، مرجع سابق، ص 43-44.

عن إرادة حرّة قامت مسؤوليته عن أخطائه الجسيمة وكان عرضة للمساءلة الجزائية، إضافة إلى العقوبات التأديبية التي يتعرض لها من الوزارة الوصية.

ويكون التعويض عن الأضرار التي ألحقها بالغير تحت ضمان الدولة ومسؤوليتها وبالتالي وجوب لجوء المضرور إلى القضاء الإداري في مثل هذه الدعاوى للمطالبة بالتعويض.<sup>(1)</sup>

أما الخطأ اليسير هو إخلال بالتزام قانوني لا يبلغ حدا من الجسامه وهو خطأ مغتفر، من الأخطاء الشائعة في الوظيفة العمومية، وهذا الخطأ يصلح للمطالبة بالتعويض عنه أمام القضاء، وقد يكون محلا للمساءلة التأديبية، ومن الأخطاء التي لا تتم عن سوء نية الموظف وتسمى بأخطاء الوظيفة.

ومثال الخطأ اليسير إغفال ذكر إحدى بيانات العقار من موقع أو مساحة أو إغفال ذكر الإسم والهوية بالكامل<sup>(2)</sup>، فمثل هذه الأخطاء سهلة التدارك بمجرد الإطلاع من جديد على وثائق الأطراف المعنية.<sup>(3)</sup>

### ثالثا: الخطأ الإيجابي و الخطأ السلبي

الخطأ الإيجابي هو سلوك مادي محسوس، يحدثه الشخص يتضمن الإخلال بالتزام قانوني، ويستوي أن يكون خطأ جسيما أو يسيرا، متعمدا أم بالإهمال، لأن كل هذه الأنواع من الأخطاء تشكل انحرافا عن الطريق السوي العادل.<sup>(4)</sup>

(1) مسعودة بوصبيح صالح، مرجع سابق، ص 81.

(2) نبيلة بن عائشة، «مسؤولية المحافظ العقاري»، الملتقى الوطني الرابع حول: «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية

العقارية في الجزائر»، 27، 8 أبريل، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011، ص 03.

(3) مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 144.

(4) وهبية موساوي، فطيمة تيغليت، مرجع سابق، ص 24.

الخطأ السلبي سلوك يتخذ من خلاله فاعله موقفاً سلبياً، يتمثل في امتناع الموظف عن أداء التزام قانوني معين، مما يترتب عليه مسؤولية جزائية إذا وصل إلى حد قيام الجريمة<sup>(1)</sup> ومن بينها امتناعه عن تسلم وثائق المسح المودعة لديه من طرف لجنة مسح الأراضي قصد إعداد السجل العقاري عن طريق البطاقات العقارية دون أي سبب جدي، فالإمتناع يعدّ سلوكاً سلبياً ويشكل مخالفة لقاعدة قانونية إلزامية يترتب على مخالفتها عقوبة جزائية حال حدوث ضرر بالغير، وأيضاً مثال ذلك أن يرفض المحافظ العقاري تسليم دفتر عقاري لمالكه الثابتة له الملكية بعد التقييم النهائي في السجل العقاري.<sup>(2)</sup>

#### رابعاً: الخطأ المدني

أي الإخلال بالالتزام قانوني يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية تتمثل في التعويض عن الضرر الذي ألحقه بالغير ومثاله: عدم ذكر في وثيقة المعلومات التي يسلمها المحافظ العقاري للغير بأن العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبغي.<sup>(3)</sup>

#### المبحث الثاني: فصل القضاء الإداري في منازعات المسح العقاري

إن المحافظ العقاري هو السلطة الإدارية التي خولت لها صلاحيات واسعة بخصوص إجراءات التقييم العقاري وإعداد وتسليم الدفتر العقاري، وهو ليس في مناط عن الوقوع في الخطأ الذي قد تنور حوله منازعات قضائية قد تصل إلى طلب إلغاء هذه التقييمات العقارية وكذا الدفتر العقاري الناشئ عنها يفصل فيها القاضي الإداري (المطلب الأول)، كما قد تتعلق هذه المنازعات بطلب التعويض عن الأضرار الناتجة عن مثل هذه الأخطاء (المطلب الثاني).

(1) عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص 117.

(2) مسعودة بوصبيح صالح، مرجع سابق، ص 81.

(3) نبيلة بن عائشة، مرجع سابق، ص 03.

### المطلب الأول: دعوى إلغاء الترقيم العقاري

يختص القضاء الإداري بالفصل في النزاعات المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري الناتج عن عملية الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص إداري عام (الفرع الأول) أو تلك المتعلقة بإلغاء الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: دعوى إلغاء الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص إداري عام

سبقت الإشارة إلى أن المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت نتيجة ظهور شخص يدعي أنه صاحب الحق أو المالك وذلك خلال المدة القانونية للترقيم المؤقت وهي أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، تؤدي إلى قيام نزاع بين المالك الظاهر والمدعي بأنه صاحب الحق، ليأتي بعد ذلك دور المحافظ العقاري محاولاً إجراء الصلح بين الطرفين، فإن باءت مساعيه بالفشل فإنه يحرر محضر عدم الصلح ويبلغه للمعني الذي لا يبقى له سوى اللجوء إلى القضاء المختص ليثبت حقه. فإذا كان الخصوم يخضعون للقانون الخاص فإنهم يلجأون إلى القضاء العادي المختص إقليمياً، أما إذا كان أحد الخصوم يحكمه القانون العام فإن اختصاص حل النزاع يؤول إلى القضاء الإداري (المحكمة الإدارية) وهو ما سوف ندرسه من خلال هذا الفرع<sup>(1)</sup>.

أولاً: الأساس القانوني في الإختصاص النوعي للقضاء الإداري في دعوى إلغاء الترقيم المؤقت .

#### 01-إختصاص المحكمة الإدارية

ينعقد الإختصاص في دعوى منازعات الترقيم المؤقت للمحكمة الإدارية إذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً في النزاع وهذا بحسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على ما يلي:

(1) خديجة حميدانو، مرجع سابق، ص 46-47

« المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص في الفصل في أول درجة، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها»<sup>(1)</sup>.

ما يفهم من نص المادة أن المحاكم الإدارية هي الجهات المعنية بالفصل في النزاعات التي تخص الإدارة عموما وهو ما يعنيه النص (الولاية العامة)، و أن الإختصاص النوعي لهذه المحاكم فينعقد لها بمجرد وجود أحد هذه الأشخاص، بغض النظر عن موضوع النزاع أصلا.<sup>(2)</sup>

إذن فمتى كان أحد طرفي المنازعة شخص من الأشخاص الخاضعين للقانون العام، فإن الإختصاص النوعي بنظر منازعات الترقيم المؤقت يوول إلى القاضي الإداري للفصل فيها، سواء كانت الإدارة في مركز المدعي أو المدعى عليه إعمالا للمعيار العضوي، وبغض النظر عما إذا كان ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين.

ويبقى الترقيم العقاري مؤقتا إلى حين صدور حكم قضائي بشأنه، لكن إذا انقضت مهلة 06 أشهر(المذكورة سابقا) دون أن ترفع أي دعوى قضائية يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض لاغيا وينتظر انتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت ويرقم العقار ترقيمًا نهائيًا باسم الحائز المسجل باسمه العقار مؤقتا في وثائق مسح الأراضي<sup>(3)</sup>

وبخلاف القضاء العادي فإن القضاء الإداري لايعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع، فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع الدعاوى بما فيها الدعاوى المنصبة على

(1) المادة 800 من قإم، مرجع سابق.

(2) سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية(نصا، شرحا، تعليقا، تطبيقا)، ج02، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2011، الجزائر، ص1027-1028.

(3) رضا بن حميد، يوسف سطيجي، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري و القاضي العادي، مذكرة ماستر، قانون عام داخلي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2017-2018، ص58-60.

عقار، بشرط أن تكون الإدارة العمومية طرفا فيها إما بصفة مدّعي أو مدّعى عليه<sup>(1)</sup>. وعلى هذا الأساس فإذا كان العقار مرقم باسم مجهول فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء الإداري كون أن الجهة التي رقت العقار في حساب المجهول هي هيئة إدارية ممثلة في مديرية مسح الأراضي التي تتأسس كطرف في الدعوى<sup>(2)</sup>.

إضافة للمادة 800 من ق إ م إ فإن المادة 516 من القانون نفسه تنص على أنه:

« ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص»<sup>(3)</sup>.

فمن خلال نص هذه المادة نستنتج أنه مادام أن القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية المختصة إقليميا هو المختص بالنظر في قضايا الترقيم المؤقت القائمة بين أشخاص القانون الخاص فإن منازعات الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام تكون من اختصاص القضاء الإداري.

في الأخير وما تجدر الإشارة إليه فإن قواعد الإختصاص النوعي تعتبر من النظام العام ولا يجوز مخالفتها حتى باتفاق الأطراف، كما يجوز إثارتها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى من أحد الخصوم أو من طرف القاضي ومن تلقاء نفسه عملا بأحكام المادة 807 من ق إ م إ<sup>(4)</sup>، وكل مخالفة لقواعد الإختصاص النوعي المقررة في هذا الشأن يترتب عليها التقرير برفض الدعوى شكلا، وبطلان الإجراءات<sup>(5)</sup>.

(1) رضا بن حميد، يوسف سطيحي، المرجع السابق، ص 56.

(2) أحمد بلخيري، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ماستر، تخصص إدارة ومالية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور - الجلفة -، الجزائر، 2016-2017، ص 20.

(3) المادة 516 ق إ م إ، مرجع سابق.

(4) المادة 807 ق إ م إ: «الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام. يجوز إثارة الدفع بعدم الإختصاص من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى. يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي.»

(5) مسعودة بوصبيح صالح، مرجع سابق، ص 83.

## 02- اختصاص مجلس الدولة بنظر منازعات الترقيم المؤقت

تنص المادة 01/902 من قإم على مايلي: « يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحكمة الإدارية... ».(1)

كما تنص المادة 10 من القانون العضوي رقم 98-01 المتضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله على: « يفصل مجلس الدولة في استئناف القرارات الصادرة ابتداء من قبل المحاكم الإدارية في جميع الحالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ».(2)

من نص المادتين فإنه ينعقد اختصاص مجلس الدولة بنظر استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية في منازعات الترقيم العقاري بالنظر فيها من جديد كجهة استئناف(3) وهو الأمر الذي أكدته مجلس الدولة في قراره رقم 49444 المؤرخ في 29/0/2009 والذي جاء فيه: "بالإضافة الى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه الصفة في التقاضي عملا بالقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/20، فان لا دخل له في النزاع الحالي مادام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط ومادام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين تأسيس على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد، واخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي..."(4)

وبهذا فإن الإختصاص النوعي لمجلس الدولة بنظر منازعات الترقيم المؤقت يتمشى والاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية بنظر هذه المنازعات، أي متى كان أحد أطراف منازعة الترقيم المؤقت هو شخص من أشخاص القانون العام صادر بشأنه حكم عن محكمة

(1) المادة 01/902 قإم ، مرجع سابق.

(2) المادة 10 من القانون العضوي رقم 98-01 مؤرخ في 30ماي 1998، المتضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج ر عدد 37، مؤرخ في 20 ماي 1998، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 11-13، مؤرخ في 26 جويلية 2011، ج ر عدد 43، مؤرخ في 03 أوت 2011.

(3) رضا بن حميد، يوسف سطحي، مرجع سابق، ص 66.

(4) قرار مجلس الدولة رقم 49444، مؤرخ في 29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، عدد 10، سنة 2012، ص 147



إدارية معينة، وأراد أن يطعن فيه أحد الأطراف الواردة في الحكم، انعقد الإختصاص لمجلس الدولة.

وحتى ينعقد له هذا الإختصاص بنظر منازعات الترقيم المؤقت يجب أن تكون الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية قابلة للإستئناف بحيث لا بد أن تكون الأحكام القضائية صادرة عن جهة قضائية إدارية تنتظر في المنازعة بصفة ابتدائية وليست ذات طابع نهائي وبالتالي استبعاد كل الأحكام القضائية التحضيرية<sup>(1)</sup>.

كما لا يمكن التحجج بالإستئناف لطلب وقف تنفيذ الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية تطبيقاً لأحكام المادة 908 ق.إ.م التي تنص على: « الإستئناف أمام مجلس الدولة ليس له أثر موقوف»<sup>(2)</sup> فالطرف المحكوم عليه، شخص إداري عام كان أو شخص طبيعي عليه ألا يطمع في إيقاف تنفيذ الحكم باعتماد إجراء الإستئناف<sup>(3)</sup>.

بمعنى أن الترقيم المؤقت الذي يكون أحد أطرافه شخصاً إدارياً عاماً يظل معلقاً ومحافظاً على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم من المحكمة الإدارية بشأنه، والذي يسلم إلى المحافظ العقاري من طرف المحكوم له من أجل تنفيذه إما بأن يصبح الترقيم المؤقت نهائياً أو بتعديله. وبالتالي لا يمكن للطرف المحكوم عليه التحجج بالإستئناف أمام مجلس الدولة لوقف تنفيذ هذا الحكم.

إلا أنه يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف التنفيذ بطلب من المستأنف إذا كان الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية قضى برفض الطعن لتجاوز السلطة لقرار إداري، وذلك عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في العريضة من خلال ما توصل إليه التحقيق جدية، ومن شأنها تبرير

(1) رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية - تنظيم واختصاص القضاء الإداري-، ط03، ديوان المطبوعات الجامعية،

الجزائر، 2002، ص 415

(2) المادة 908 ق.إ.م، مرجع سابق.

(3) سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 1115.

إلغاء القرار الإداري المطعون فيه، وهو مانصت عليه المادة 912 ق.إم<sup>(1)</sup> ويمكن لمجلس الدولة في أي وقت أن يرفع حالة وقف التنفيذ، بناء على طلب من يهمله الأمر<sup>(2)</sup>.

بمعنى أنه في هذه الحالة يجوز للمسأنف أن يقدم طلب بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه ( المتمثل في الترقية المؤقت) إذا كان تنفيذه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها خاصة و أن الأمر يتعلق بالترقية المؤقت الذي قد يتحول إلى ترقية نهائي ويرتب آثارا قانونية (دفتر عقاري)، مما يصعب أمر إلغائها لاحقا، لا سيما إذا تحول الترقية النهائي لصالح الدولة أو أحد أشخاص القانون الإداري العام.

إضافة إلى ضرورة التأكد من أن الأوجه المثارة في العريضة جدية ومن شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه (الترقية المؤقت) خاصة وأن الدولة أو أحد أشخاص القانون الإداري العام طرفا في الدعوى وفي غالب الاحيان تكون هي الطرف المدعى عليه، مما يعني إمكانية التعسف في استعمال السلطة العامة ضد المدعي (شخص طبيعي) وهو الطرف الضعيف في الدعوى.

**ثانيا: الأساس القانوني في الإختصاص الإقليمي للقضاء الإداري في دعوى إلغاء الترقية المؤقت**

بعد معرفتنا لأساس تطبيق الإختصاص النوعي للفصل في منازعات الترقية المؤقت عندما يكون أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام، وتحديد معياره و قواعده، لا بد من تحديد أساس اختصاص المحكمة الإدارية بنظر منازعات الترقية المؤقت إقليميا ذلك أنها مسألة تتعلق بالتنظيم القضائي، منعا من تداخل الجهات القضائية ( المحاكم الإدارية) فيما بينها.

(1) المادة 912 ق.إم، مرجع سابق.

(2) المادة 914، المرجع نفسه.

حدّد المشرع الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و 38 من قإمإ من خلال المادة 803 منه التي تنص على:

«يتحدّد الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و 38 من هذا القانون».

وتنص المادة 37 منه على: « يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الإختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك».

من المادة فإن ضابط الإسناد في الإختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه هو المعيار الذي أخذ به المشرع في تحديد الإختصاص بالنسبة لمحاكم الموضوع التي يرفع إليها النزاع بصفة ابتدائية.

أما المادة 38 من نفس القانون فقد نصت على حالة تعدد المدعى عليهم فالإختصاص يؤول إلى الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم<sup>(1)</sup>.

إنّ عملية الترقيم العقاري ترتبط أساساً بموطن العقار، فالمحافظة العقارية الموجود في دائرة اختصاصها العقار هي التي تصدر قرار الترقيم، وبالتالي فالمنازعة في قرار الترقيم تكون أمام المحكمة الإدارية الواقعة في موطن العقار أيضاً<sup>(2)</sup>.

إذن فأساس الإختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية بنظر منازعات الترقيم العقاري سواء المؤقت أو النهائي هو موطن العقار، والذي يكون في غالب الأحيان هو موطن المدعى عليه في منازعة الترقيم، كون أن الأشخاص الطبيعية التي صدر ضدها قرار الترقيم أو كان قرار الترقيم لصالحها مع وجود خطأ سواء في الإسم أو المساحة تكون مدعية ضدّ

(1) المواد 803، 37، و 38 من قإمإ، مرجع سابق.

(2) رضا بن حميد ، يوسف سطحي ، مرجع سابق، ص70.

المحافظة العقارية الموجود في دائرة اختصاصها العقار المشهر والصادر بشأنه قرار الترقيم. وعملا بذلك فإن الإختصاص الإقليمي فيما يخص منازعات الترقيم العقاري بوجه خاص أو كل ما يتعلق بالعقار بوجه عام يؤول إلى المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع.<sup>(1)</sup>

كما نصت المادة 810 من ق.إ.م على اختصاص المحاكم الإدارية إقليميا بالفصل في الطلبات التي تعود إلى اختصاصها الإقليمي، كما تفصل أيضا في الطلبات المرتبطة بها والتي يعود الإختصاص الإقليمي فيها إلى محكمة إدارية أخرى<sup>(2)</sup>، وهذا ما يعرف بالإختصاص الناتج عن قاعدة الارتباط، بمعنى أن المحكمة الإدارية مختصة إقليميا بنظر الطلبات التي تعود إلى اختصاصها الإقليمي ( كاختصاص أصيل)، كما أنها تختص بنظر الطلبات المرتبطة بها ( حتى وإن كانت من اختصاص محكمة إدارية أخرى).<sup>(3)</sup>

**أمّا فيما يخص مجلس الدولة:** فإن مسألة الإختصاص الإقليمي في منازعات الترقيم العقاري فتثار بالنسبة للمحاكم الإدارية فقط، كون أن مجلس الدولة يمارس صلاحياته على المستوى الوطني.<sup>(4)</sup>

وفيما يتعلق بطبيعة الإختصاص الإقليمي للقضاء الإداري فهو من النظام العام شأنه شأن الإختصاص النوعي بحيث لايجوز الإتفاق على مخالفته، إذ لا يمكن إلغاء ترقيم عقاري مؤقت أو نهائي أمام محكمة إدارية غير مختصة إقليميا ولو باتفاق الأطراف، ويثيره القاضي من تلقاء نفسه كما نصت المادة 807 من ق.إ.م السابقة الذكر<sup>(5)</sup>.

(1) رضا بن حميد ، يوسف سطحي ، مرجع سابق، ص70.

(2) المادة 810 ق إ م ، مرجع سابق.

(3) سائح سنقوقة ،مرجع سابق،ص1040.

(4) رضا بن حميد، يوسف سطحي، مرجع سابق، ص70.

(5) المادة 807 ق إ م ، مرجع سابق.

وأخيرا يمكن القول أن اختصاص القضاء الإداري بوجه عام (نوعي و إقليمي) يعدّ من النظام العام، ( وهو من ضمن التعديلات التي جاء بها قإمإ على عكس قانون الإجراءات المدنية القديم الذي كان لا يعتبر الإختصاص الإقليمي من النظام العام).<sup>(1)</sup>

### ثالثا: صفة التمثيل القضائي

ترفع جميع الدعاوى المتعلقة بمنازعات الترقيم العقاري سواء أمام المحاكم الإدارية أو الاستئناف فيها أمام مجلس الدولة ضد وزير المالية والذي يعتبر سلطة إدارية مركزية ما يوجب اختصاص مجلس الدولة بنظر منازعات الترقيم العقاري كأول وآخر درجة وليس كجهة استئناف، ولا ترفع أمام المحاكم الإدارية كجهة قضائية ابتدائية للنظر والفصل فيها أي عدم الاختصاص النوعي وهذا تطبيقا لأحكام المادة 901 ق إ م إ ف 01 التي تنص على: « يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية...».<sup>(2)</sup>

وأیضا الفقرة الأولى من المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 والتي تنص على: « يفصل مجلس الدولة ابتدائيا ونهائيا في:

1- الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية...».<sup>(3)</sup>

إلا أنه تطبيقا لقاعدة الخاص يقيد العام فهناك نصوص خاصة منها القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 والذي منح صفة تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري كالاتي:

(1) رضا بن حميمد، يوسف سطيحي، مرجع سابق، ص 71.

(2) المادة 01 /901 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

(3) المادة 09/ ف 01 من القانون العضوي رقم 98-01، مرجع سابق.

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية فإن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولاية يكونون مؤهلين، كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.<sup>(1)</sup>

وهذا ما لا يدع مجالاً للشك في كون أن المحكمة الإدارية تنظر في منازعات الترقيم كأول جهة وبصفة ابتدائية، على أن يرفع الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة كقاضي استئناف وليس كقاضي أول درجة.

وهو ما تم تأكيده قضائياً من خلال قرار مجلس الدولة المؤرخ في 06 ماي 2003 حين نص على: « حيث أن مديري أملاك الدولة بالولايات، ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه يتمتعون بصفة التقاضي في القضايا المرفوعة أمام المحاكم والمحاكم الإدارية والمجالس القضائية استناداً إلى المادة 02 من القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 20 / 02 / 1999 والذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة... ». <sup>(2)</sup>

وأيضاً القرار رقم 49 444 المؤرخ في 29 أكتوبر 2009 والذي خول الاختصاص للمحكمة الإدارية بنظر منازعات الترقيم في السجل العقاري متى كان أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام.<sup>(3)</sup>

(1) القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر 20، مؤرخة في 26 / 03 / 1999.

(2) قرار مجلس الدولة، مؤرخ في 06 ماي 2003، مجلة مجلس الدولة، عدد 4، سنة 2003، ص 105.

(3) قرار مجلس الدولة رقم 49444، مؤرخ في 29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، عدد 10، سنة 2012، ص 147.

إن منح الاختصاص بنظر منازعات الترقيم العقاري للمحاكم الإدارية من خلال تمثيل الوزير الكلف بالمالية من طرف أعوان الحفظ العقاري يرجع للأسباب والاعتبارات التالية:

إن قرار الترقيم العقاري يتخذ على مستوى المحافظة العقارية سواء كان ترقيمًا مؤقتًا أو ترقيمًا نهائيًا، وبهذا يكتسي القرار الطابع المحلي لأنه اتخذ على المستوى المحلي وليس على المستوى المركزي بمعنى أنه لا دخل لوزير المالية في اتخاذه وبما أن مديرية الحفظ العقاري لا تتوفر على الشخصية المعنوية وهي تابعة لوزارة المالية مما لا يكسبها أهلية التقاضي باسمها مباشرة، ولا تتمتع بالاستقلالية المطلقة لهذا وجب إدخال وزير المالية من أجل صحة الإجراءات وإلا رفضت الدعوى شكلاً، حيث أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية تعليمة تحمل الرقم 6508 بتاريخ 21 أوت 2007 توجب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى القضائية كمدعي أو مدعى عليه ممثلاً من طرف مدير الحفظ العقاري (أو مدير أملاك الدولة) وهو المبدأ القضائي المستقر عليه وفقاً للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 السالف الذكر.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: دعوى إلغاء الترقيم النهائي

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد الدفتر العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم والذين لم يسجل ضدّهم أي اعتراض وهذا طبقاً للمادة 46 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر<sup>(2)</sup>. إذ أن الأثر الذي يترتب عن الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير فقط وإنما إضافة إلى ذلك يشكل سنداً للملكية في المناطق الممسوحة، وبالتالي فإنه يضفي القوة الإثباتية للعقد الرسمي<sup>(3)</sup> وفقاً لنص المادة 324 مكرر 05 من القانون

(1) تعليمة رقم 6508، مؤرخة في 21 أوت 2007، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بمنازعات التمثيل أمام الجهات القضائية (وجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري بصفتها ممثل للدولة وموئل للتقاضي بدلا عنه وفقاً لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 /02 /1999).

(2) المادة 46 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

(3) سليم العلمي، مرجع سابق، ص 50.

المدني والتي تنص: « يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافدا في كامل التراب الوطني.»<sup>(1)</sup>

كما يعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد عملية المسح وهذا طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 74-75 والتي تنص على:

« تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية.»<sup>(2)</sup>

إن الدفتر العقاري هو القلب النابض للملكية العقارية كونه يستمد روحه أساسا من وثائق المسح ويمثل هوية العقار فهو مرآة عاكسة لحالة العقار الممسوح المادية والقانونية.<sup>(3)</sup>

والدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري وهذا بسبب أن جميع عناصر القرار الإداري متوافرة فيه، فهو عمل انفرادي وتعبير إداري من طرف الإدارة حسب الشكل الذي يحدده

القانون بهدف إحداث أثر قانوني ألا وهو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات<sup>(4)</sup> وقد بينت المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 مواصفات الدفتر العقاري وبياناته وكيفية التأشير

عليه. إلا أنه قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل الدفتر العقاري معتمدا في ذلك على وثائق ثبوتية لإثبات الملكية العقارية ومطالبها بإعادة

النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، لذلك فقد أجاز المشرع الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي طبقا لنص المادة 16 من المرسوم 63-76 قضائيا:

« لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء»<sup>(5)</sup>

(1) المادة 324 مكرر 05 من القانون المدني، مرجع سابق.

(2) المادة 19 من الأمر رقم 74-75 ، مرجع سابق.

(3) جمال عبد الناصر مانع، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم

الاجتماعية والإنسانية، جامعة عنابة، العدد 02 ، 2002، ص10.

(4) أمين حامدي ، مرجع سابق، ص 59.

(5) المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.



دون التقيد بآجال محددة، بل إلى غاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة 15 سنة وهذا ما أكدته قرار المحكمة العليا بتاريخ 14 جويلية 2011: " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري".

وكون الدفتر العقاري قرار إداري فلا يطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء.<sup>(1)</sup>

أولاً: التعريف بدعوى إلغاء الترقيم النهائي وشروطها

### 01- تعريف دعوى الإلغاء:

عرفها الدكتور سليمان الطماوي بأنها « تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون».<sup>(2)</sup> وهذا بمراقبة مدى شرعية القرار الإداري ومنه النطق بإلغائه إذا كان كذلك، والطعن بالإلغاء هو الأكثر شيوعاً والأكثر أهمية في القانون الإداري.<sup>(3)</sup>

إذن فإن دعوى الإلغاء هي الدعوى التي تهدف إلى إلغاء قرار إداري أصدرته الإدارة، وتتميز سلطة القاضي الإداري فيها في البحث عن مشروعية القرار ومدى اتفاهه مع قواعد القانون وإلغائه إذا كان مخالفاً له، أي أن سلطة القاضي الإداري لا تتعدى إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع تحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدره قرار آخر يحل محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة.<sup>(4)</sup>

وعليه فدعوى إلغاء الترقيم النهائي تتمثل في تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأطراف التي تضررت حقوقه وتعرضت للانتهاك بسبب هذا الترقيم، يرفعها إلى القضاء الإداري

(1) لزهري عزيزي، مرجع سابق، ص 64.

(2) سليمان محمد الطماوي: القضاء الإداري "قضاء الإلغاء"، الجزء الأول، دار الفكر العربي للنشر، 1976، ص 315.

(3) Peiser Gostave , Contentieux administratif, 12 édition Dalloz, 2001, p189.

(4) محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري "قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات" منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص 11.

مطالباً من خلالها بإلغاء الأثر الناتج عن هذا الترقيم المعيب والمتمثل في الدفتر العقاري الذي يعتبر قرار إدارياً ماساً بالملكية العقارية للمدعي.

## 02- شروط رفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

أ- الشروط الشكلية: ويمكن تقسيمها إلى:

### أ<sub>1</sub>/الشروط العامة:

ككل الدعاوى، فإن رفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي يستوجب أن تكون مستوفية كافة الشروط العامة لرفع الدعوى العادية والإدارية، والتي ينتج عن عدم احترامها عدم قبول الدعوى شكلاً، وعليه فإن الشروط العامة لرفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي تقتضي توافر الصفة والمصلحة في رافعها<sup>(1)</sup>، إذ ترفع دعوى الإلغاء من ذي صفة على صفة أي من الطرف المتضرر من الترقيم النهائي والدفتر العقاري الناتج عنه والذي يمس بملكيته أو حقوقه العينية العقارية على المدعى عليه والمتمثل في الدولة ممثلة في مديرية الحفظ العقاري والتي قامت بترقيم العقار وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه.

بالإضافة إلى احترام البيانات المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى التي لا تختلف عن بيانات عريضة رفع الدعوى العادية طبقاً للمادة 816 ق إ م إ وكذا ضرورة التمثيل بمحام حسب المادة 815 من نفس القانون<sup>(2)</sup> مع مراعاة أحكام المادة 827 منه التي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل.

(1) المادة 13 ق إ م إ، مرجع سابق.

(2) للاطلاع أكثر أنظر: رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى)، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 05 وما بعدها.

أ/ الشروط الخاصة:

على غرار الشروط العامة لرفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي والتي تشترك بها هذه الدعوى مع باقي دعاوى القضاء العادي والإداري، فإن المشرع قد خصّها بشروط خاصة نظمها من خلال ق إ م إ وكذا المرسوم رقم 76-63 المذكور سابقا وتتمثل في شرط شهر عريضة الدعوى وشرط الميعاد.

- شرط شهر عريضة الدعوى:

إن أي تصرف أو حق عيني أو أحكام قضائية تقع على عقار يجب أن تخضع لعملية الشهر العقاري<sup>(1)</sup>، وقد أوجب المشرع شهر عريضة دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر بالمحافظة العقارية، وهذا بموجب المواد 17 و 519 ق إ م إ.<sup>(2)</sup>

إضافة إلى هذا فإن المواد 15 و 85 من المرسوم رقم 76-63<sup>(3)</sup> فإنها تنص على نفس الأمر وهو ضرورة شهر الدعاوى الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، وقد رتب المشرع جزاء خطيرا في حالة اغفال عملية الشهر يتمثل في عدم قبول الدعوى الذي يثيره القاضي من تلقاء نفسه ولو لم تثره الأطراف المتخاصمة، باعتبار أن هذه القاعدة من النظام العام.<sup>(4)</sup>

وبما أن دعوى إلغاء الترقيم النهائي تنصب على المطالبة بإلغاء قرار إداري مثبت للملكية العقارية يتمثل في الدفتر العقاري فيعتبر شهر دعوى إلغائه من الشروط الملزمة والتي يترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى شكلا.

<sup>(1)</sup> Marie-Noëlle Jobard-Bachellier & Vincent Brémond, droit civil : suretés publicité foncière, 16<sup>e</sup> édition, Dalloz, 2009, p191.

<sup>(2)</sup> راجع المواد 17 و 519 ق إ م إ، مرجع سابق.

<sup>(3)</sup> راجع المواد 15 و 85 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

<sup>(4)</sup> عماد الدين رحامية، "منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، العدد 01، 2017، ص36.

ويتم شهر دعوى الإلغاء عن طريق التأشير الهامشي (في أسفل العريضة الافتتاحية) أو بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المختص.

وبمجرد إشهار العريضة لدى المحافظة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على ذلك في البطاقة العقارية التي تخص العقار المعني.<sup>(1)</sup>

وتكمن أهمية شهر الدعوى بالمحافظة العقارية في دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، وكذا إعلام الغير بقيام نزاع حول هذا العقار، حيث أنه لا يمكن الاحتجاج بالحكم أو القرار الصادر لفائدة المدعي ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي، إلا إذا روعيت إجراءات الشهر المنصوص عليها في المادة 85 المشار إليها أعلاه.<sup>(2)</sup>

#### - شرط الميعاد:

كما أسلفنا الذكر فإن المشرع الجزائري وبموجب المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه<sup>(3)</sup>، قد حوّل للأشخاص المتضررة حقوقهم من آثار الترقيم النهائي من التنازع في هذه الحقوق والمطالبة بإلغائها عن طريق القضاء دون أن يمهلهم بأجل محدد، (ما يدفعنا إلى تطبيق القواعد العامة) وبالتالي إلى غاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة 15 سنة، مما يفتح المجال لهم لرفع الدعاوى حتى بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائيا وحصول المعني على الدفتر العقاري، مما يؤثر سلبا على استقرار نظام الملكية العقارية، فكان الأجدر من المشرع أن يحدد هذا الأجل ويحدده لفترة قصيرة لا تتعدى السنتين ضمنا لاستقرار نظام الملكية العقارية وتجسيدها لنظام الانتماء العقاري.<sup>(4)</sup>

(1) ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 230.

(2) زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص 179.

(3) راجع المادة 16 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

(4) زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص 178.

ب/ الشروط الموضوعية:

بعد توافر الشروط الشكلية والإجراءات التي يستلزمها القانون لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري، يتعين على المدعي تأسيس دعواه بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه فإذا ثبت أن القرار قد شابه عيب من العيوب التي تجعل منه عرضة للإبطال ألغي القرار، وإذا كان القرار الإداري (الدفتر العقاري) المطعون فيه يستند إلى أركان صحيحة وقانونية رفض الطعن لعدم التأسيس، وتتمثل عيوب القرار المؤدية إلى إلغائه في:

ب1/ **عيب عدم الاختصاص:** فإذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة بالمحافظة العقارية، فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء، بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي.<sup>(1)</sup>

ب2/ **عيب مخالفة الشكل والإجراءات:** لا يتصور طلب إلغاء الدفتر العقاري بسبب عيب مخالفة الشكل والإجراءات كون أن الدفتر العقاري محدد وفق نموذج خاص به، ولكن ما يمكن تصوره هو مخالفة إجراءات تسليمه كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بدفع الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، فمتى تم تسليم الدفتر العقاري دون رفع الرسوم وجب إلغاؤه طبقاً لعيب مخالفة الإجراءات باعتبارها حقاً للدولة.<sup>(2)</sup>

ب3/ **عيب السبب:** والذي يعتبر أهم عيب لإلغاء الدفتر العقاري فهو يمثل انعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري بتسليم الدفتر العقاري، وهو في هذه الحالة يتمثل في أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية وشكلت أساساً لعملية الترقيم النهائي.

(1) مروة قرساس، مرجع سابق، ص 92.

(2) المرجع نفسه، ص 92.

فلا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر رقم 75-74 والمرسومين 76-62 و 76-63 السالف ذكرها.<sup>(1)</sup>

ب4/ عيب مخالفة القانون: إذا أصدر المحافظ العقاري الدفتر العقاري خلاف للقانون، فيمكن للمدعي أن يطلب إلغاءه على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري.

ب5/ عيب الانحراف في استعمال السلطة: على رافع الدعوى أن يثبت أن الدفتر العقاري قد سلم لشخص قصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها.<sup>(2)</sup>

ثانياً: الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

#### 01- الاختصاص النوعي لدعوى إلغاء الترقيم النهائي:

إن دعوى إلغاء الترقيم النهائي تتعلق بدعوى إلغاء الدفتر العقاري الناتج عن عملية الترقيم العقاري التي يقوم بها المحافظ العقاري، أي أنه في دعوى إلغاء الترقيم النهائي (إلغاء الدفتر العقاري)، فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري اعتماداً على المعيار العضوي الذي تبناه المشرع<sup>(3)</sup>، والذي يركز في تحديد اختصاص القضاء الإداري على أساس وجود الإدارة أي وجود شخص من أشخاص القانون العام طرفاً في النزاع مدعية أو مدعى عليها كانت (مديرية الحفظ العقاري ممثلة لوزارة المالية التي ترفع الدعوى ضدها كونها تمثل الشخصية المعنوية للدولة) بغض النظر عن طبيعة النشاط، وهو الأمر الذي أكدته المادة 800 ق إ م إ السالفة الذكر والتي تنص على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وأنها تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع

(1) أحمد بلخيري، مرجع سابق، ص 22.

(2) مروة قرساس، مرجع سابق، ص 92-93.

(3) أنظر الفرع الأول من هذا المطلب.

القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.<sup>(1)</sup> ومديرية الحفظ العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري كما تفصل المحاكم الإدارية في منازعات إلغاء الترقيم النهائي (إلغاء الدفتر العقاري) المطروحة عليها بناء على دعوى الإلغاء التي تدخل ضمن أهم اختصاصاتها عملا بنص المادة 801 ف 01 ق إ م إ التي تنص على:

« تختص المحاكم الإدارية كذلك في الفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصيغة الإدارية...»<sup>(2)</sup>

والدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية التي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، إذن فدعوى إلغاء هذا الدفتر تختص بها المحاكم الإدارية طبقا لهذه المادة.

وهو الاختصاص القضائي الذي أكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات منها القرار رقم: 392317 المؤرخ في 14 / 03 / 2007 والذي جاء فيه: « أنه ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع». <sup>(3)</sup>

(1) المادة 800 ق إ م إ، مرجع سابق.

(2) المادة 801 ق إ م إ، مرجع نفسه.

(3) القرار رقم 392317، مؤرخ في 14 / 03 / 2007، صادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 2007، مجلة المحكمة العليا عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة القضائية، الجزء 3، 2010.

## 02- الاختصاص الإقليمي لدعوى إلغاء الترقيم النهائي:

يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها بموجب المواد 37 و38 ق إ م إ بموطن المدعى عليه،<sup>(1)</sup> واستثناء أمام بعض المحاكم الإدارية في بعض المواد المشار إليها بنص المادة 804 من ق إ م إ.

وكما أسلفنا الذكر في الفرع الأول من هذا المطلب أنه ولطالما أن عملية الترقيم العقاري ترتبط أساسا بموطن العقار، فالمحافظة العقارية الموجودة في دائرة اختصاصها العقار هي التي تصدر قرار الترقيم وكذا الدفتر العقاري، وبالتالي المنازعة في إلغاء هذا الترقيم والدفتر العقاري الناتج عنه تكون أمام المحكمة الإدارية الواقعة في موطن العقار كون أن المدعي سيرفع دعوى الإلغاء ضد المحافظة العقارية التي قامت بالترقيم وإصدار الدفتر العقاري.<sup>(2)</sup>

وكما أسلفنا الذكر، فإن الاختصاص النوعي والاقليمي للمحاكم الإدارية هو من النظام العام، يجوز إثارته من أحد الخصوم وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي بنص المادة 807 ق إ م إ.<sup>(3)</sup>

## 03- اختصاص مجلس الدولة:

عملا بأحكام المادة 902 ق إ م إ فإن مجلس الدولة يختص بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية. بمعنى أن مجلس الدولة يختص بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية بخصوص دعاوى إلغاء الترقيم النهائي<sup>(4)</sup> ، على غرار القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 09914 بتاريخ

(1) المواد 37، 38 ق إ م إ ، مرجع سابق.

(2) أنظر الفقرة الثانية من الفرع الأول من هذا المطلب.

(3) المادة 807 ق إ م إ ، مرجع سابق.

(4) المادة 902 ق إ م إ ، مرجع نفسه.



2015/11/26 الذي قضى بتأييد القرار المستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء جيجل بتاريخ 2010/11/29 والذي قضى بإلغاء الدفتر العقاري المسلم بتاريخ 2009/12/31 المتضمن مجموعة الملكية رقم 479 قسم 10 باسم المدعى عليه (بلدية الطاهير) ، وتعديلا لهذا القرار إعادة ترقيم مساحة 400م<sup>2</sup> من نفس المجموعة والقسم باسم المدعى عليه (السيد س). (1)

### ثالثا: آثار إلغاء الترقيم النهائي

إلغاء الترقيم النهائي يعني إلغاء الدفتر العقاري، وباعتبار هذا الأخير قرارا إداريا صادر عن هيئة إدارية متمثلة في المحافظة العقارية، فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص سيتم تجميد وتوقيف أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء.

كما يترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره، واعتباره كأن لم يكن لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة، إضافة إلى مجموعة الآثار التي يترتبها وهي ذاتها الآثار الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري:

- إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فإن الحائز عليه يصبح فاقدا لصفة المالك، وكذلك لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع و لا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا،<sup>(2)</sup> طبقا لأحكام المادة 15 من الأمر رقم 75- 74 السالف الذكر، لأن المحافظ العقاري ملزم بالتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار وذلك

(1) مجلس الدولة، القرار رقم 09914، مؤرخ في 26 نوفمبر 2015، ملف 099146، فهرس 15/00796.

(2) عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق، ص38.

بالرجوع للمعلومات الموجودة في القرار المعني بالشهر إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء شكلي. (1)

- والمحافظ العقاري في هذه الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى، وإنشاء دفتر جديد وتسليمه للمالك الجديد الذي قررت المحكمة إعطائه إياه دون انتظار نتيجة الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب وقف التنفيذ بعريضة أثناء نظر الاستئناف، وبمجرد تسلم هذا الأخير له يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك على ألا يخالف القانون في ذلك. (2)

- وحسب المادة 86 من المرسوم رقم 76-63 المذكور سابقا فإن القرار الصادر بإلغاء الدفتر العقاري سواء بفسخ الحقوق العينية أو إبطالها أو إلغائها يسري بأثر رجعي لكن دون الاحتجاج به في مواجهة الخلف الخاص أو دائني صاحب الحق الملغى، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل الفسخ أو الإلغاء أو الإبطال مشهرا مسبقا قبل حصول حقوق الخلف الخاص، أو بحكم القانون أو تطبيقا له. (3)

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن منازعات الترقيم النهائي لا تنصب فقط على دعوى الإلغاء أي إلغاء الدفتر العقاري بل يمكن أن تتعلق بطلب تعديل الدفتر العقاري تعديلا جزئيا.

ويكون عادة في حالة وجود ورثة ملاك لقطعة أرضية محل الترقيم النهائي فيتم ذكر مجموعة من الورثة وإغفال البعض منهم عند إعداد الدفتر العقاري للقطعة الأرضية محل الترقيم النهائي.

(1) المادة 15 من المرسوم رقم 75-74، مرجع سابق.

(2) رضا بن حميد، يوسف سطيحي، مرجع سابق، ص 61-62.

(3) المادة 86 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

على غرار القضية رقم 18 /00599 / المرفوعة بالمحكمة الإدارية بجيجل بموجب عريضة مودعة من طرف الورثة (س) ضد المدعى عليهم: وزارة المالية ممثلة بوزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري لولاية جيجل، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة بمديرها العام الممثل بمدير وكالة مسح الأراضي لولاية جيجل وبحضور باقي الورثة كمدخلين في الخصام، يطلبون من خلالها تعديل الترقيم النهائي للأرضية وتسجيل الحصتين أ وب باسمهم وإدراجهم ضمن البطاقة العقارية مستنديين في إثبات ملكيتهم للعقار محل الترقيم المطعون فيه على أحكام وقرارات قضائية صادرة لفائدتهم بعد مخاصمتهم المدخلين في الخصام.

غير أن الحكم الصادر في هذه القضية بتاريخ 26 / 11 / 2018<sup>(1)</sup> قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس كون أن الأحكام والقرارات القضائية المعتمدة عليها في الإثبات وبغض النظر عن فحواها لم تخضع لعملية الشهر الناقل للملكية مما يجعلها غير ذات حجية في إثبات الملكية.

كما لا يفوتنا القول أن المحكمة الإدارية تفصل في الدعوى الرامية إلى إلغاء أو تعديل الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري بالنظر إلى حجية ونفاذ السندات والحجج المقدمة من طرف المتخاصمين وهو ما اعتمده المحكمة الإدارية بجيجل لإصدار حكمها في هذه القضية.

إضافة إلى القضية رقم 18 /00159 / المرفوعة بالمحكمة الإدارية بجيجل المتضمنة طلب إعادة الترقيم النهائي على قطعة أرضية ببلدية الطاهير، بإدراج المدعية (ز، ج) والدفاتر العقارية بنصيبها المفروض في المرحوم زوجها مستندة في ذلك على الفرائض (والتي لا ترقى إلى سندات إثبات الملكية وإنما لإثبات أحقية الورثة في الحقوق العقارية)<sup>(2)</sup>.

(1) المحكمة الإدارية بجيجل، حكم مؤرخ في 26 / 11 / 2018، عن القضية رقم 18 /00999، فهرس 18 /01053.

(2) المحكمة الإدارية بجيجل، حكم مؤرخ في 02 / 07 / 2018، عن القضية رقم 18 /00159، فهرس 18 /00608.

### المطلب الثاني: دعوى التعويض في منازعات الترقيم العقاري

للمتضرر من عملية الترقيم العقاري والذي يكون ضحية لأخطاء المحافظ العقاري الموكلة إليه مهمة الترقيم وإعداد الدفتر العقاري؛ الحق في طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه تطبيقاً للقاعدة العامة في القانون التي تنص أن كل خطأ يرتكبه شخص يسبب ضرراً للغير، يترتب عنه جزاء مدني يتمثل في التعويض، والجزاء الطبيعي في حالة ارتكاب المحافظ العقاري للخطأ هو إلزام الدولة بالتعويض على أساس الخطأ المرفقي (الفرع الأول) هذه الأخيرة التي يمكن لها الرجوع على المحافظ العقاري على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي

إن قيام مسؤولية الدولة في التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري تقوم على أساس قانوني بموجب المادة 23 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر (أولاً)، والتعويض في تقديره يجب أن يشمل الخسارة التي لحقت المضرور والكسب الذي فاته أي أن الدولة يقع عليها التزام في كيفية تقدير التعويض (ثانياً).

#### أولاً: الأساس القانوني لالتزام الدولة بالتعويض

إن الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري هو أساس التزام الدولة بالتعويض فبمجرد ثبوت خطأ المحافظ العقاري في مجال وظيفته، وترتب عنه ضرر للغير، تقوم مسؤولية الدولة بتعويض المضرور.<sup>(1)</sup> إذن فدعوى المسؤولية لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته القائم بالترقيم العقاري، وإنما ترفع الدعوى مباشرة ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض، وهذا ما يجد أساسه في المادة 23 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر والتي أسست في الفقرة الأولى منها المسؤولية عن الأخطاء المرتكبة من طرف

(1) زهيرة بن خضرة، مرجع سابق، ص 69.

المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه بنصها على : «تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه...».(1)

كما يمكن القول أن مسؤولية الدولة في التعويض تقوم بثبوت مسؤولية المحافظ العقاري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه طبقاً للمادة 136 من القانون المدني والتي تقوم على فكرة الضمان، أي أنه ما دامت الصلة التي تربط المحافظ العقاري (الموظف) بالدولة قائمة ومادام المحافظ يعمل لحسابها فتحل الدولة محله في التعويض في حالة ارتكابه أخطاء أثناء تأديته لوظيفته أو بمناسبة(2).

ولا يمكن للدولة أن تنفي مسؤوليتها عن الخطأ المرتكب بدعوى أنها أحسنت رقابتها على المحافظ العقاري.(3)

ودعوى التعويض (دعوى المسؤولية) تنشأ علاقة بين المضرور والمسؤول عن وقوع الضرر، علاقة تنتهي بإقرار تعويض يحكم به القاضي لفائدة المضرور من اخطاء المحافظ العقاري.

حيث تخضع هذه الدعوى للقواعد العامة التي تخضع لها جميع الدعاوى ولكنها تتميز بمسائل معينة وهي ما سوف نتطرق لها في ما يلي:(4)

### 01- تعريف دعوى التعويض:

يعرّف الدكتور عمار عوابدي دعوى التعويض بأنها: « تلك الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل اللازم لإصلاح

(1) المادة 23 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق.

(2) نبيلة بن عائشة، مرجع سابق، ص 6-7.

(3) مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 146.

(4) خولة رحمون، مرجع سابق، ص 26.

الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل للنشاط الإداري والضرار، وتمتاز دعوى التعويض الإدارية هذه بأنها دعاوى القضاء الكامل، وأنها من دعاوى قضاء الحقوق.»<sup>(1)</sup>

كما يعرفها الأستاذ معوض عبد التواب أنها: «الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة.»<sup>(2)</sup>

ومنه فدعوى التعويض في مجال المسؤولية الإدارية تعد الوسيلة القضائية الأصلية والفعالة لتجسيد وتطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية، كما تعتبر دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل، إضافة لذلك فإن قضاء التعويض يعد قضاء مكملًا لدعوى الإلغاء وبالتالي يرتب عن العمل غير المشروع نشوء الحق في تعويض المضرور.

## 02- شروط دعوى التعويض:

إضافة إلى الشروط العامة لرفع الدعوى والمتمثلة في الصفة والمصلحة، إلا أن دعوى التعويض تختص بشروط أخرى تتمثل في:

أ- **الجهة القضائية المختصة:** ترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العمل الضار، وهذا حسب المادة 804 / 07 ق إ م إ والتي تنص على: «خلافًا لأحكام المادة 803 أعلاه، ترفع الدعوى وجوبًا أمام المحاكم الإدارية في المواد المبينة أدناه: ...»

07 - في مادة تعويض الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة، أو فعل تقصيري أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الفعل الضار.»

وترفع دعوى التعويض المرفوعة ضد الدولة أمام المحكمة الإدارية التي يوجد العقار بدائرة اختصاصها (تطبيقًا للقواعد العامة).

(1) عمار عوايدي، مرجع سابق، ص 255.

(2) معوض عبد التواب، الدعوى الإدارية وصيغتها، دار الفكر الجامعي، القاهرة، 1998، ص 11.

وما يلاحظ أن قانون الشهر العقاري لم يتطرق إلى الجهة القضائية المختصة بدعوى التعويض المرفوعة ضد أخطاء المحافظ العقاري، وباعتبار أن وزارة المالية كسلطة ولائية فإن الدعوى التي يرفعها المضرور تكون أمام المحاكم الإدارية، وهذا بتطبيق الأحكام العامة المنصوص عليها في ق إ م إ (المادتين 800 و 801 ق إ م إ، اي تبني المشرع للمعيارين العضوي والوظيفي).

وفي حالة استئناف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية يكون الاختصاص لمجلس الدولة طبقاً لنص المادة 902 ق إ م إ والمادة 10 من القانون العضوي رقم 98-01.<sup>(1)</sup>

#### ب- ميعاد رفع دعوى التعويض:

يجب على المضرور أن يراعي ميعاد رفع دعوى التعويض المنصوص عليها في نص المادة 23 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر. أي أن ترفع في مدة سنة ابتداء من اكتشاف الفعل الضار، أما بخصوص تقادم هذه الدعوى فيكون بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ<sup>(2)</sup>، فإذا مرت هذه المدة من تاريخ إصدار المحافظ للقرار غير المشروع ولم ترفع الدعوى ضده تقادمت هذه الأخيرة أي سقط حق الشخص المضرور من رفع دعوى التعويض ليطلب تعويضاً عادلاً ومنصفاً عن الضرر.<sup>(3)</sup>

(1) راجع المواد : 800-801-804-902 ق إ م إ ، مرجع سابق.

-المادة 10 من القانون العضوي رقم 98-01، مرجع سابق.

(2) المادة 23 من الأمر رقم 75-74: « ... ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف الضرر، وإلا سقطت الدعوى وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ...».

(3) المادة 133 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

ج- صفة التمثيل القضائي:

كما سبق الذكر، فإن القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 في مادته الأولى منح صفة التمثيل القضائي إلى المدير العام للأملاك الوطنية والحفظ العقاري في الدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة ومحكمة التنازع.

أما على مستوى المحاكم، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية فيتولى مديري الحفظ العقاري التمثيل القضائي.

ثانيا: كيفية تقدير التعويض

في قانون الشهر العقاري لم يبين المشرع الجزائري نظاما خاصا بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأبي موظف في الدولة، مما يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة. حيث تنص المادة 132 من القانون المدني على ما يلي:

« يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف ويصح أن يكون التعويض مقسما، كما يصح أن يكون إيراد مرتبا، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا.

ويقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع».<sup>(1)</sup>

يتضح من هذه المادة أن المشرع خول للقاضي سلطة تعيين طريقة التعويض قصد جبر الضرر حسب الظروف، وللتعويض أنواع وهي:

(1) المادة 132 ق.م، مرجع سابق .



01: أنواع التعويض:

أ- **التعويض العيني**: ويكون حينما يجبر الشخص على التنفيذ العيني على سبيل التعويض، ويتحقق ذلك غالباً عندما يتخذ الخطأ الذي ارتكبه الشخص صورة القيام بعمل مخالف يمكن إزالته، أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه وهذا النوع لا يمكن تصوره في قانون الشهر العقاري إذ لا يجبر المحافظ العقاري على التنفيذ العيني.

ب- **التعويض غير النقدي**: في حالة عدم إمكانية القضاء بالتعويض العيني، لم يبق للقاضي سوى أن يقضي بالتعويض والذي لا يتخذ دائماً شكلاً نقدياً، فيصح أن يقضي القاضي بالتعويض غير النقدي.

ج- **التعويض النقدي**: وهو الغالب في أحكام القضاء بالنسبة لدعاوى المسؤولية، حيث يمكن تقويم كل ضرر بالنقود.

والأصل في التعويض النقدي أن يكون مبلغاً من المال يعطى دفعة واحدة للمدعي المضرور، ولكن لا يوجد ما يمنع من الحكم بالتعويض المقسط أو إيراد مرتب مدى الحياة حسب نص المادة 132 من القانون المدني، وهذا النوع من التعويض هو التعويض الذي تتحمله الدولة نتيجة أخطاء المحافظ العقاري وهو ما يضمن استقرار الملكية العقارية.<sup>(1)</sup>

02: المبادئ الواجب احترامها عند تقدير التعويض

القاضي الإداري مثله مثل باقي القضاة، يراعي مجموعة من المبادئ حين تقديره للتعويض تتمثل في:

01- وجوب تغطية التعويض للضرر بكامله: وهو مبدأ مشترك عليه في القانون المدني والإداري، حيث يجب أن يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب.

(1) وهيبة موساوي، فطيمة تيغليت، مرجع سابق، ص 38.

- 02- يقدر التعويض بمقدار الضرر: بمعنى أن التعويض يقدر بحسب جسامه الضرر وليس بحسب جسامه الخطأ، ويغطي التعويض كل الضرر ولا يزيد ولا يقل عنه.<sup>(1)</sup>
- 03- لا يمكن للقاضي أن يحكم للمضرور بأكثر مما طلبه، ولكن يمكن له أن يحكم بأقل مما طلبه المضرور.
- 04- عدم جواز حصول المضرور على تعويضين على نفس الضرر.
- 05- وجوب مراعاة القاضي عند تقديره التعويض حالة المضرور الشخصية والجسمانية، ومدى الضرر الذي أصابه، وتأثير ذلك على مجرى حياته ومصدر رزقه.
- 06- نشوء الحق في التعويض يكون وقت وقوع الضرر، فلا حق للشخص في التعويض قبل أن يمسه ضرر، ولا يمكن بطبيعة الحال تعويضه عما لم يلحقه، بمعنى أن الحق في التعويض يولد وقت الاعتداء على المصلحة المشروعة للمضرور، وعند تقدير القاضي للتعويض يجب على المسؤول أن يدفعه للمضرور، ويكون وقت الحكم حتى يأخذ بعين الاعتبار التغيرات التي تصيب المضرور.<sup>(2)</sup>

### 03: كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري

إن أغلب الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني تطبق نظام تعويض خاص، يتمثل في إنشاء صندوق ضمان خاص يسمى صندوق ضمان السجل العيني، يمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل.

أما المشرع الجزائري وعكس ذلك لا يملك نظام خاص بالتعويض وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي<sup>(3)</sup>، وتمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية وعلى مستواها

(1) علي خطار شطناوي، مرجع سابق، ص 302.

(2) وهبية موساي، فطيمة تيغيلت، مرجع سابق، ص 39.

(3) خولة رحمون، مرجع سابق، ص 30.

يخصص مبلغ جزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة، وللدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بمقدار التعويض الذي قامت بتسديده في حالة ارتكابه للخطأ الجسيم<sup>(1)</sup>.

وفيما يخص أموال المحافظة العقارية ومختلف الرسوم التي تم تحصيلها من طرف المحافظين العقاريين نظير الخدمات المؤداة للغير، فإنه صدرت في هذا الشأن تعليمتين تدعو المحافظين العقاريين إلى إلزامية تأمينها لدى إحدى شركات التأمين يتكفلون بها شخصيا أي من ذمتهم المالية الخاصة باعتبارهم موظفون محاسبون.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري

تتحمل الدولة تعويض المضرور عن الأخطاء المرفقية المرتكبة من المحافظ العقاري، غير أنه في حالة ارتكابه لخطأ جسيم تقوم الدولة مقامه بالتعويض ثم تعود عليه بدعوى الرجوع.

#### أولاً: الأساس القانوني لدعوى الرجوع

إذا ثبت للدولة أن المحافظ العقاري ارتكب خطأ جسيماً تسبب بمسؤوليتها اتجاه الشخص المضرور، فإنه يحق لها الرجوع عليه عن طريق رفع دعوى الرجوع، وهذا ما جاءت به الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74 / 75 التي نصت بصريح العبارة على ذلك: «وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير».<sup>3</sup>

(1) زهيرة بن خضرة، مرجع سابق، ص74.

(2) تعليمة مؤرخة في 22 / 01 / 1994، صادرة عن وزير الاقتصاد، وتعليمة مؤرخة في 09 / 02 / 1994 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

(3) المادة 23 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق

وتعد دعوى الرجوع مفهوماً مدنياً من حيث الأصل فهي تستمد وجودها من القانون المدني<sup>(1)</sup>، إذ نصت المادة 137 منه « للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً ».<sup>(2)</sup>

### 1- تعريف دعوى الرجوع:

بالنسبة لتعريف دعوى الرجوع نجد أنه لم يرد هناك أي تعريف تشريعي لها، بل كل ما تناولته القوانين هو أن دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عنه.<sup>(3)</sup>

### 2- شروط دعوى الرجوع:

يمكن القول أن دعوى الرجوع الموجهة ضد شخص المحافظ العقاري تستند على شرط أساسي وهو أن يتصف الخطأ الذي ارتكبه هذا الأخير بالجسامة وهذا الشرط يعد بمثابة القيد على الإدارة في رفع دعوى الرجوع لأنه إذا لم يتصف الخطأ بالجسامة رغم تحملها عبء التعويض فلا يمكنها أن ترفع دعوى الرجوع ضده.<sup>(4)</sup>

بالإضافة إلى أنه يجب أن تقوم الدولة بدفع التعويض للمضرور، فلا يمكن الرجوع على المحافظ العقاري إلا بعد دفع التعويض، لأن دعوى الرجوع هي دعوى شخصية قائمة بذاتها متى قامت الدولة بتعويض المضرور.<sup>(5)</sup>

ويمكن تلخيص شروط رفع دعوى الرجوع فيما يلي:

1. أن يكون الخطأ المرتكب من قبل المحافظ العقاري خطأ جسيماً.

(1) سمية بونويوة، " دعوى الرجوع الإدارية بين صون المال العام مساعلة الإدارة " مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، عدد 49- جامعة قسنطينة، 2018، ص 448.

(2) المادة 137 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

(3) زهيرة بن خضرة، مرجع سابق، ص 79.

(4) خولة رحمون، مرجع سابق، ص 31-32.

(5) نبيلة بن عائشة، مرجع سابق، ص 08.

2. أن تكون الدولة قد دفعت التعويض المدني للمضرور .

### ثانياً: إجراءات رفع دعوى الرجوع

لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروط وكيفيات رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري وبالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً (المادة 800، 801، 803، 804 ق إ م إ). وتتبع الإدارة إجراءات قانونية للرجوع على المحافظ العقاري، فهي تستعمل إما إجراء القرار التنفيذي، أو الأمر بالدفع ويمكن للموظف مواجهتها إذا كان هناك إشكال، وفي الكثير من الحالات تكتفي الإدارة بطلب تعويض عن طريق إصدار سند إجرائي ينفذ دون حاجة إلى إصدار قرار<sup>(1)</sup> ودعوى الرجوع تتقدم طبقاً للقواعد العامة أي 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى المضرور.<sup>(2)</sup>

(1) نبيلة بن عائشة، مرجع سابق، ص 08.

(2) زهيرة بن خضرة، مرجع سابق، ص 85.

## خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما سبق يتضح أنه بعد إخفاق الجهات الإدارية في تسوية النزاعات الناشئة عن عملية المسح العقاري لا بد من تدخل الجهات القضائية لحسم النزاع. والجهات القضائية المختصة تختلف حسب طبيعة النزاع المعروض عليها.

وما يلاحظ أن المشرع قد اعتمد على المعيار العضوي في توزيع الاختصاص بين القاضي الإداري والقاضي العادي في منازعات المسح العقاري، بغض النظر عن طبيعة التقييم سواء كان مؤقتاً أو نهائياً. فقد منح القاضي الإداري صلاحية النظر في جميع منازعات المسح العقاري متى كان أحد أطراف المنازعة شخصاً من أشخاص القانون العام. في حين أن القاضي العادي لا ينظر إلا في منازعات التقييم المؤقت التي يكون أطرافها أشخاصاً طبيعيين، كما ينظر في الدعاوى القضائية التي يرفعها المتضرر ضد المحافظ العقاري نتيجة قيام مسؤوليته بناء على الفعل التقصيري والشخصي له.

وبالتالي فالمشرع قد ضيق من اختصاصات القاضي العادي في هذا المجال والذي يعتبر الأحق بنظرها، والعكس فقد وسّع من اختصاصات القاضي الإداري الذي يستأثر لنفسه بنظر جميع منازعات التقييم النهائي، ومنازعات التقييم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصاً عاماً، إضافة إلى اختصاصه بنظر دعوى التعويض التي ترفع ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي، والتي لها حق الرجوع على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لاقتطاع ما قدمته من تعويض بناء على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه.

الأخلاق

من خلال هذه الدراسة التي قمنا بها للإحاطة بأهم منازعات المسح العقاري وأسبابها، وكذا طرق تسويتها سواء الإدارية أو القضائية تم استخلاص مجموعة من النتائج تتمثل في:

- إن عملية المسح العقاري هي عملية فنية، هندسية، تباشر باتباع مجموعة أعمال مادية تتمثل في أعمال تحضيرية، ميدانية وختامية، تنشأ عنها وثائق قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات الموضحة لهوية العقار (موقعه، قوامه، اسم مالكة، أسباب تملكه...)، وتشرف على هذه العملية الضخمة آلية قانونية أوكلت لها مهمة المسح العقاري وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي. حيث تعد هذه العملية الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري من خلال مجموع الأعمال القانونية التي تجرى على مستوى المحافظة العقارية والمتمثلة في عمليتي الإيداع والترقيم العقاري، وتأسيس الدفتر العقاري.
- الأثر القانوني الناتج عن عملية المسح العقاري هو الدفتر العقاري باعتباره الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، نظرا لما يوفره من ضمان للمعاملات العقارية.
- إن الإسراع بعمليات المسح العقاري في ظل نقص الكفاءات من المساحين أو المهندسين الطبوغرافيين، إضافة إلى تقاعسهم في أدائها أثر بالسلب على عملية المسح والترقيم العقاري، مما عرضها للاعتراض والاحتجاج عليها وهو الأمر الذي يؤدي إلى قيام المنازعات بشأنها.
- تتنوع المنازعات المطروحة بشأن عملية المسح العقاري حسب نوع الترقيم العقاري: بين ترقيم لمجهول، وترقيم عقاري مؤقت يقبل المراجعة أمام المحافظ العقاري أو القضاء المختص، وترقيم عقاري نهائي لا يقبل المراجعة إلا أمام المحكمة الإدارية. إذن فمنازعات المسح العقاري تعني ذلك الخلاف الناشئ بشأن أي إجراء من إجراءات المسح العقاري سواء أثناء المسح العام أو أثناء الترقيم العقاري وتأسيس السجل العقاري. ما



يعني أنه ينبغي الاختصاص لكل من القضاء العادي والإداري حسب طبيعة أطراف الدعوى أي اعتمادا على المعيار العضوي.

- تمرّ تسوية هذه المنازعات بمراحل تتمثل في عرض النزاع على لجنة المسح في بداية الأمر ثم على المحافظ العقاري بعد إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية لمحاولة التوفيق بين الأطراف المتنازعة في هذه المرحلة الإدارية، لتأتي بعدها المرحلة القضائية للفصل في منازعات المسح العقاري بعد فشل المساعي لإجراء الصلح والتسوية الودية، وقد وضع المشرع السبل الودية لتسوية هذه المنازعات لتفادي طريق القضاء نظرا لطول إجراءاته، ولكونه مرهقا للأطراف وايضا لمحاولة رفع الضغط على الجهات القضائية، إلا أن هذه السبل الودية لا تحقق النتائج المرجوة منها وهو ما لمسناه من خلال المعلومات المقدمة لنا من طرف المحافظة العقارية لولاية جيجل وكذا من خلال حجم وكمية المنازعات المعروضة على القضاء في هذا الشأن.

- المشرع الجزائري لم يحصّن الدفتر العقاري من إمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل إلغائه، كما انه لم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية، مما يجعل صاحب الدفتر العقاري عرضة لرفع الدعاوى القضائية في أي وقت كان وهذا ما قد يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية.

- نظرا للصلاحيات الواسعة التي يتمتع بها المحافظ العقاري ولكثرة المهام الموكلة له فقد ينجم عنها مشاكل عديدة أثناء قيامه بمهامه، حيث تقوم مسؤوليته بناء على الفعل التقصيري، والذي يكون نتيجة فعله الشخصي، وقد تكون مسؤولية إدارية مرفقية حيث تلتزم الدولة بالتعويض محلّه ثم الرجوع عليه إذا تبين الخطأ الجسيم، هذه المسؤولية تدفع بالمحافظ العقاري إلى الحرص على تأدية وظيفته بشكل دقيق. وإذا كان المشرع قد حملّ الدولة مسؤولية أخطاء المحافظ العقاري، إلا أنه لم يحدد الحالات التي تقوم فيها هذه المسؤولية لا على سبيل الحصر ولا على سبيل المثال.

ولقد دفعتنا كثرة وحجم المنازعات المعروضة على القضاء والتي تتسم في عمومها بالتعقيد، وطول فترة معالجتها بجملة من الاقتراحات والتوصيات تتمثل في:

- إنشاء محاكم عقارية متخصصة تكون مهمتها الفصل في المنازعات المتعلقة بالقضايا العقارية بمختلف أنواعها.
- تكوين إطرار قضائية تختص في المادة العقارية.
- إنشاء لجنة وطنية دائمة تنظر في مختلف القوانين التي تحكم العقار في بلادنا.
- سدّ الثغرات القانونية ومحاولة إصلاح الأحكام والقواعد المتعارضة في المنظومة القانونية السارية المفعول، وذلك عن طريق ضبط القوانين وتعديلها وفق ما يتماشى مع الأولويات الراهنة.
- إصدار نص قانوني واحد يحكم الملكية العقارية على غرار ما هو معمول به في التشريعات المقارنة، الأمر الذي من شأنه التقليل من المنازعات العقارية وتحديد الاختصاص القضائي تحديدا دقيقا.
- تدعيم عمليات المسح العقاري بشريا وماليا وتقنيا والإسراع في انجازه، من خلال تفعيل الاتفاقات مع الدول المتطورة مثل التوأمة مع الاتحاد الأوروبي والذي يهدف لوضع نظام لمسح الأراضي متعدد الوظائف.
- تفعيل دور رئيس لجنة المسح بصفته كقاضي وليس كإداري، وذلك من خلال تنفيذ قراراتها بمجرد صدورها دون الحاجة إلى صدور مقرر من الوالي، لتمكينه من فض بعض النزاعات بإصدار أحكام قضائية، كسبا للوقت وتقليل النزاعات على مستوى القضاء.
- تحديد أجل ضمن المادة 15 من المرسوم 76-63 يلتزم خلاله المحافظ العقاري بإجراء محاولة الصلح حتى لا تبقى وضعية الترقيم المؤقت عالقة مدة طويلة.

- تحديد مدة زمنية للطعن في الترقيم النهائي ( مدة معقولة) تتراوح بين سنة وخمس (05) سنوات للطعن في الترقيم النهائي والدفتر العقاري حفاظا على القوة الثبوتية للبيانات الواردة في السجل العقاري استنادا إلى وثائق المسح.
- ضرورة إنشاء صندوق التعويض عن الأضرار المترتبة عن الأخطاء الجسيمة المرتكبة من طرف المحافظ العقاري لتفادي الاصطدام بحالة عسر هذا الأخير في حالة الرجوع عليه بمقتضى أحكام المسؤولية التقصيرية.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب:

1. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط06، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
2. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية - تنظيم القضاء الإداري- ط03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
3. \_\_\_\_\_، قانون المنازعات الإدارية -شروط قبول الدعوى-، ط02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
4. سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (نصاً، شرحاً، تعليقا، تطبيقاً)، ج 02، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2011، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2011، عين مليلة، الجزائر.
5. عايدة ديرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري، ط01، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2013.
6. عبد العزيز محمودي، سعيد حاج علي، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط01، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
7. علي خطار شنطاوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2008.
8. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية "دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة"، ط04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.

## قائمة المراجع

9. فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
10. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط11، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
11. \_\_\_\_\_، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
12. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
13. محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري "قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات" منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
14. محمد سليمان الطماوي، القضاء الإداري "قضاء الإلغاء"، الجزء 01، ط01، دار الفكر العربي، القاهرة، 1976.
15. معوض عبد التواب، دعوى التعويض الإدارية وصيغتها، دار الفكر العربي الجامعي، القاهرة، 1991.

## 2- الرسائل والمذكرات الجامعية:

### أ/ رسائل الدكتوراه:

1. أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2016.
2. العمري بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.

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

### ب/ مذكرات الماجستير:

1. حسن طوايبي، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الجزائر، 2001-2002.

2. رندة نرجس طوبال، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق الأساسية والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2013-2014.

3. زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2010-2011.

4. زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006-2007.

5. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.

6. كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.

7. محفوظ جقبوب، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق - بن عكنون-، جامعة الجزائر 1، 2012-2013.

8. محمد بوسماح، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بجامعة بن عكنون، الجزائر، 2005-2006.

ج/ مذكرات الماستر:

1. أحمد بلخيري، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ماستر، تخصص إدارة ومالية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017.

2. أمين حامدي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016.

3. خديجة حميداتو، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2012-2013.

4. خولة رحمون، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014-2015.

5. رضا بن حميد، يوسف سطيحي، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العادي، مذكرة ماستر، قانون عام داخلي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2017-2018.

6. سامية بوشباح، باية بن يحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018.



7. سليم العلمي، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق، والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017.
8. فوزية عماري، مريم بوبعاية، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة ماستر، شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم، السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015.
9. لزهرة عزيزي، المنازعة الإدارية في المجال العقاري، مذكرة ماستر، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016.
10. ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016.
11. محمد طلحة غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.
12. مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015-2016.
13. مسعودة بوضيبي صالح، إجراءات عملية المسح العقاري وأثره على نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2014-2015.
14. وهيبة موساوي، فطيمة تيغليت، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2012-2013.

د / مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

1. ابراهيم محمد أمبارك، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، مدرسة التكوين القاعدي، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009.
2. سفيان لعرباوي، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009.
3. عبد الرزاق بن حملة، مسؤولية المحافظ العقاري وأثارها، مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009.
4. علي مصراوي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، مديرية التدريبات الميدانية، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009.
5. هجيرة بن حمودة، التطبيقات القضائية لنظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني والوضعية القانونية لعقد الشهرة في ظل النظامين، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006-2009.

3- المقالات:

1. جمال عبد الناصر مانع، « الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري»، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة عنابة، العدد 02 ، 2002، ص ص 07-37.

## قائمة المراجع

2. زهور دقايشية، « العوارض القانونية لعملية المسح العقاري »، مجلة النبراس للدراسات القانونية، جامعة تلمسان، المجلد 02، العدد 02، 2017، ص ص 66-77.
3. سمية بونويوة، «دعوى الرجوع الإدارية بين صون المال العام ومساءلة الإدارة»، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، المجلد أ، العدد 49، 2018، ص ص 445-459.
4. عبد الرزاق موسوني، « الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر»، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة تلمسان، العدد 04، 2017، ص ص 167-184.
5. عماد الدين رحايمية، « منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري»، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، العدد 01، 2017، ص ص 25-39.
6. عمار بوضياف، « المسح العقاري وإشكالاته القانونية»، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، العدد 02، 2010، ص ص 38-57.
7. نعيمة حاجي، « أراضي العرش بين ملكية الدولة وحياسة العروش في الجزائر»، مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، مجلد 17، العدد 03، 2018، ص ص 296-327.
8. وهاب عياد، « المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه»، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة قسنطينة 01، العدد 13، 2017، ص ص 11-22.

## 4- المداخلات:

1. جمال بوشنافة، الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات في السجل العقاري « دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري»، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات الملتقى الوطني الرابع حول «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، جامعة المدية، 27، 28 أبريل 2011.

2. نبيلة بن عائشة، « مسؤولية المحافظ العقاري»، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات الملتقى الوطني الرابع حول «الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر»، كلية الحقوق جامعة المدية، 27، 28 أبريل 2001.

#### 5- النصوص القانونية:

##### أ- النصوص التشريعية:

##### أ<sub>1</sub>-القوانين العضوية:

1. قانون عضوي رقم 98- 01، مؤرخ في 30 ماي 1998، متضمن اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج ر عدد 37، مؤرخ في 20 ماي 1998، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 11- 13، مؤرخ في 26 جويلية 2011، ج ر عدد مؤرخ في 30 جويلية 2011.

##### أ<sub>2</sub>-القوانين والأوامر:

01- أمر رقم 66- 165، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، مؤرخ في 11 جوان 1966.

02- أمر رقم 75- 58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1875، متضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

03- أمر رقم 75- 74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 مؤرخ في 18 نوفمبر 1975.

04- قانون رقم 84- 09، مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد، ج ر عدد 06، مؤرخ في 07 فيفري 1984، المعدل والمتمم.

05- قانون رقم 90- 25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، لسنة 1990.

## قائمة المراجع

- 06- أمر رقم 06- 03، مؤرخ في 15 جويلية 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46، مؤرخ في 16 جويلية 2006.
- 07- قانون رقم 08- 09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، مؤرخ في 23 أبريل 2008.
- 08- قانون رقم 14- 10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، مؤرخ في 31 ديسمبر 2014.
- 09- قانون رقم 17- 11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، مؤرخ في 28 ديسمبر 2017.
- 10- قانون رقم 18- 18، مؤرخ في 30 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر عدد 79، مؤرخ في 30 ديسمبر 2018.

### ب-النصوص التنظيمية:

#### ب<sub>1</sub>-المراسيم:

- 01- مرسوم رقم 76- 62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الراضي، ج ر عدد 30، مؤرخ في 13 أبريل 1976.
- 02- مرسوم رقم 76- 63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، مؤرخ في 13 أبريل 1976.
- 03- مرسوم تنفيذي رقم 92- 134، مؤرخ في 17 أبريل 1992، يعدل ويتم المرسوم رقم 76- 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 26، مؤرخ في 08 أبريل 1992.
- 04- مرسوم تنفيذي رقم 93- 123، مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 34، مؤرخ في 23 ماي 1993.

ب2-القرارات الوزارية:

1. قرار وزاري مؤرخ في 20 فيفري 1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر عدد 20، مؤرخة في 26 مارس 1999.

ب3-اللوائح والتعليمات:

1. مذكرة رقم 3256، مؤرخة في 18 ماي 1976، صادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2. تعليمة مؤرخة في 22 /01 /1994، صادرة عن وزير الاقتصاد، وتعليمة مؤرخة في 09 /02 /1994 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

3. تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

4. تعليمة رقم 3883، مؤرخة في 24 جويلية 2004، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس.

5. مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04 سبتمبر 2004، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الموجهة إلى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري، ومدراء أملاك الدولة، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب "مجهول".

6. تعليمة رقم 6508، مؤرخة في 21 اوت 2007، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بمنازعات التمثيل أمام الجهات القضائية (وجوب ذكر السيد وزير

المالية إلى جانب مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري بصفقتها ممثل للدولة ومؤهل للتقاضي بدلا عنه وفقا لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999).

7. تعليمة رقم 7285 مؤرخة في 15 جويلية 2014 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بكيفية معالجة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

8. تعليمة رقم 4060، مؤرخة في 05 أبريل 2018، صادرة عم المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للمعارض المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

### 6- الاجتهاد القضائي:

1. قرار 367715 ، مؤرخ في 15/11/2006، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 02، 2006 ، ص 413.

2. قرار رقم 392317، مؤرخ في 14 / 03 / 2007، صادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 2007. مجلة المحكمة العليا عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة القضائية، الجزء 3، 2010.

3. مجلس الدولة، القرار رقم 09914، مؤرخ في 26 نوفمبر 2015، ملف 099146، فهرس 15/00796.

4. المحكمة الإدارية بجيجل، حكم مؤرخ في 02/07/2018 ، عن القضية رقم 18 / 00159، فهرس 18/00608.

5. المحكمة الإدارية بجيجل ،حكم مؤرخ في 26 / 11 / 2018، عن القضية رقم 18 / 00999، فهرس 18 / 01053.

6. المحكمة الإدارية بجيجل، الغرفة رقم 03، حكم بتاريخ 22 أبريل 2019، قضية رقم 18/01063، فهرس رقم 19/00407.

**A-OUVRAGES :**

- 1- BACHIR Latrous, cours de droit civil : sûretés et publicité foncière, O.P.U, Alger, 1984.
- 2- MARIE-Noëlle Jobard-Bachellier & VINCENT Brémond, droit civil : sûretés publicité foncière, 16<sup>e</sup> édition, Dalloz, 2009
- 3- PEISER Gostave , Contentieux administratif, 12 édition Dalloz, 2001.

**B-RUVUES :**

- 1- Revue de presse, « Mise en place d'un cadastre multifonctionnel », séminaire de lancement du jumelage institutionnel Algérie-France, lundi 25 septembre 2017, Alger



الملاحق

## قائمة الملاحق:

الرقم	عنوان الملحق
01	الاستدعاء بواسطة إشعارات برسالة: (T3).
02	بطاقة عقارية نموذج T4 (بطاقة جزء الملكية).
03	بطاقة عقارية نموذج T5 (بطاقة المالك).
04	بطاقة عقارية نموذج T7 (بطاقة التحقيق العقاري).
05	بطاقة عقارية نموذج T8 (بطاقة وصف العقار المبني).
06	بطاقة عقارية نموذج T9 (بطاقة حصص الملكية المشتركة).
07	بطاقة العقارية نموذج T10 (البطاقة العقارية).
08	بطاقة عقارية نموذج PR2 (البطاقة العامة للعقار).
09	بطاقة عقارية نموذج PR3 (البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة للعقار).
10	بطاقة عقارية نموذج PR12 (تغييرات في التعيين).
11	محضر صلح.
12	محضر عدم الصلح + عريضة افتتاح دعوى.
13	محضر عدم جدوى جلسة الصلح.
14	شهادة ترقيم عقاري مؤقت.
15	التعليمة رقم 7285 مؤرخ في 15 جويلية 2014.
16	التعليمة رقم 4060 مؤرخة في 05 أفريل 2018.

الفهرس

1.....	مقدمة.....
	<b>الفصل الأول: المنازعات التي تثيرها أعمال المسح العقاري</b>
7.....	المبحث الأول: منازعات الأعمال المادية للمسح العقاري.....
8.....	المطلب الأول: الأعمال المادية للمسح العقاري.....
8.....	الفرع 01: المرحلة التحضيرية.....
8.....	أولاً: القرار الصادر عن الوالي بافتتاح عملية المسح العقاري.....
10.....	ثانياً: تأسيس لجنة المسح العقاري.....
14.....	ثالثاً: جمع الوثائق.....
15.....	رابعاً: تجزئة الإقليم البلدي.....
16.....	الفرع 02: المرحلة الميدانية.....
17.....	أولاً: تعيين الحدود.....
22.....	ثانياً: عملية التحقيق العقاري.....
27.....	الفرع 03: المرحلة الختامية.....
27.....	أولاً: إعداد الوثائق المسحية.....
29.....	ثانياً: إيداع الوثائق المسحية بالبلدية.....
30.....	المطلب الثاني: الاعتراضات التي تثيرها الأعمال المادية للمسح العقاري.....
31.....	الفرع 01: رفع وقيده الاعتراضات أمام لجنة المسح.....
31.....	أولاً: إجراءات رفع الاعتراضات.....
32.....	ثانياً: فصل لجنة المسح في الاعتراضات.....
34.....	الفرع 02: أهم الاعتراضات التي تثيرها الأعمال المادية للمسح العقاري.....
34.....	أولاً: اعتراضات متعلقة بخطأ في القياس وحساب المساحات.....
35.....	ثانياً: منازعات تسجيل عقارات في حساب المجهول.....
36.....	ثالثاً: اعتراضات شاغلي أراضي العرش.....
39.....	المبحث الثاني: منازعات الأعمال القانونية للمسح العقاري.....
39.....	المطلب الأول: الأعمال القانونية للمسح العقاري.....
39.....	الفرع 01: إيداع وثائق المسح المحصل عليها بالمحافظة العقارية.....

أولاً: استلام وتفحص الوثائق المسحية من طرف المحافظ العقاري.....	40
ثانياً: إعداد محضر التسليم.....	41
ثالثاً: إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول.....	42
الفرع 02: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية.....	43
أولاً: أنواع البطاقات العقارية.....	44
ثانياً: التأشير على مجموعة البطاقات العقارية.....	48
الفرع 03: الترقيم العقاري.....	49
أولاً: الترقيم المؤقت.....	51
ثانياً: الترقيم النهائي.....	56
المطلب الثاني: منازعات الترقيم العقاري.....	57
الفرع 01: منازعات الترقيم المؤقت والفصل فيه وديا.....	58
أولاً: حالة جلسة صلح ناجحة.....	59
ثانياً: حالة جلسة صلح فاشلة.....	60
الفرع 02: منازعات تسجيل عقارات في حساب مجهول.....	61
أولاً: حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر.....	62
ثانياً: حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر.....	63
الفرع 03: منازعات الترقيم النهائي.....	65
خلاصة الفصل الأول.....	67

### الفصل الثاني: التسوية القضائية لمنازعات المسح العقاري

المبحث الأول: فصل القضاء العادي في منازعات المسح العقاري.....	70
المطلب الأول: اختصاصات القاضي العقاري في منازعات المسح العقاري.....	70
الفرع الأول: الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالبلدية.....	71
أولاً: مجال اختصاص الجهة القضائية.....	72
ثانياً: محكمة موقع العقار هي المختصة.....	72
ثالثاً: القوة الثبوتية لمحاضر المسح.....	73
الفرع الثاني: الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص.....	74

- 75.....أولاً:الجهة القضائية المختصة بنظر النزاع.....
- 76.....ثانياً: شروط رفع الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص.....
- 77.....ثالثاً: اجراءات رفع الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص.....
- 78.....المطلب الثاني: اختصاص القاضي الجزائي في منازعات المسح العقاري.....
- 79.....الفرع الأول: الأساس القانوني للمسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري.....
- 79.....أولاً: ركن الخطأ.....
- 80.....ثانياً: حالات تحقق الخطأ الشخصي في جانب المحافظ.....
- 81.....الفرع الثاني: أخطاء المحافظ العقاري الشخصية والجزاء المترتبة عنها.....
- 82.....أولاً: الخطأ العمدي و الخطأ بالإهمال.....
- 83.....ثانياً: الخطأ الجسيم و الخطأ اليسير.....
- 86.....ثالثاً: الخطأ الإيجابي والخطأ السلبي.....
- 87.....رابعاً: الخطأ المدني.....
- 87.....المبحث الثاني: فصل القضاء الإداري في منازعات المسح العقاري.....
- 88.....المطلب الأول: دعوى إلغاء الترقيم العقاري.....
- 88.....الفرع الأول: دعوى إلغاء الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص إداري عام.....
- 88.....أولاً: الأساس القانوني في الإختصاص النوعي للقضاء الإداري في دعوى إلغاء الترقيم المؤقت.....
- 93.....ثانياً: الأساس القانوني في الإختصاص الإقليمي للقضاء الإداري في دعوى إلغاء الترقيم المؤقت.....
- 96.....ثالثاً: صفة التمثيل القضائي.....
- 98.....الفرع الثاني: دعوى إلغاء الترقيم النهائي.....
- 100.....أولاً: التعريف بدعوى إلغاء الترقيم النهائي وشروطها.....
- 105.....ثانياً: الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الترقيم النهائي:.....
- 108.....ثالثاً: آثار إلغاء الترقيم النهائي.....
- 111.....المطلب الثاني: دعوى التعويض في منازعات الترقيم العقاري.....
- 111.....الفرع الأول: دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي.....
- 111.....أولاً: الأساس القانوني لالتزام الدولة بالتعويض.....
- 115.....ثانياً: كيفية تقدير التعويض.....

## الفهرس

---

118.....	الفرع الثاني: دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري.
118.....	أولاً: الأساس القانوني لدعوى الرجوع.
120.....	ثانياً: إجراءات رفع دعوى الرجوع.
121.....	خلاصة الفصل الثاني.
123.....	الخاتمة.
128.....	قائمة المراجع.
	قائمة الملاحق
	الفهرس

## ملخص:

إن نظام الشهر العقاري في الجزائر هو نظام عيني يقوم على أساس مسك السجل العقاري المتكون من مجموعة بطاقات عقارية، هذه الأخيرة تكون نتاج عملية هامة تتمثل في المسح العقاري، وهو عملية مزدوجة: فنية بإعداد مخطط منظم لإقليم البلدية، وقانونية تتمثل في إنشاء بطاقة هوية للعقار، وهي موضوع الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي جُسد بمجموعة من النصوص التنظيمية عقب صدوره والتي حددت كيفية التصدي لمنازعات الترقيم العقاري، حيث منحت حق الطعن فيه بدءاً بالترقيم المؤقت والذي تختلف طرق تسوية منازعاته سواء أمام المحافظ العقاري أو القضاء العادي أو الإداري بحسب طبيعة أطراف الدعوى، وانتهاء بالترقيم النهائي الذي يجسد في الدفتر العقاري، والذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية حيث لا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء الإداري.

la publication foncière en Algérie est un régime réel basé sur la tenue d'un registre foncier constitué d'un ensemble des fiches immobiliers, ces derniers sont le résultat d'un important processus cadastral, qui est un double processus ; technique en préparant un plan organisé pour le secteur municipal , et juridique en créant une identité de l'immeuble, et qui a fait l'objet de l'ordonnance n o 75-74 du 12 novembre 1975, qui prévoit notamment la préparation d'un cadastre général et institution du livret foncier, qui comprenait une série de textes réglementaires postérieurs, qui déterminaient comment régler les litiges d'immatriculation des biens immobiliers. En effet, Le droit d'appel a été accordé, que ce soit lors de l'immatriculation provisoire, les modes de règlement des litiges varient devant le conservateur foncier, les tribunaux ou les tribunaux administratifs en fonction de la nature des parties d'actions et ou lors de l'immatriculation définitif qui concrétisé dans le livret foncier, ce dernier est considéré comme la seule preuve de propriété immobilière pour lequel il ne peut être contesté que devant la juridiction administrative.