الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري

من تقديم الطالب:

يخلف سمير

تحت إشراف الأستاذ:

الدكتور:علياتي محمد

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
أ.د / جمال بوشنافة	جامعة المدية	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
د / سليم كربوش	جامعة المدية	أستاذ محاضر قسم ـ ب ـ	عضوا مناقشا
أ.د / محمد علياتي	جامعة المدية	أستاذ التعليم العالي	مشرفا و مقررا

السنة الدراسية: 2023/2022

الإهـــــــــداء

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى كل طالب علم يسعى لكسب المعرفة وتزويـــــــد رصيده المعرفي و العلمي والثقافي.

إلى من ساندتني في صلاتها ودعائها..... إلى من سهرت الليالي لتنير دربي.

إلى من تشاركني أفراحي وآساتي ..... إلى نبع العطف والحنان، إلى أجمل إبتسامة في حياتي ، إلى أروع إمرأة في الوجود : **أمي الغالية**.

إلى من علمني أن الدنيا كفاح ..... وسلاحها العلم والمعرفة.

إلى الذي لم يبخل علي بأي شيء.....إلى من سعى لأجل راحتي ونجاحي.

إلى أعظم وأعز رجل في هذا الكون: **أبي الغالي**.

إلى كل أفراد عائلتي من إخوة وأخوات وأبنائهم .

إلى كل من علمني حرفـــــا في هذه الحياة الدنيا.

إلى كل من ساعدني وكان خير عون لي في كتابة هذه المذكرة.

إلى كل الأشخاص الذيـــــــــــن أحمل لهم المحبة و التقدير.

..... إلى كل من نسيه القلم وحفظه القلب.....

إلى قوافل الشهداء الأبرار الذين ضحوا بأموالهم و أنفسهم دفاعا عن هذا الوطن الغالي.

إلى الملايين من هؤلاء الشهداء أقدم هذه المذكرة تحية وإجلالا و تقديرا لتضحياتهم فما وهنوا وما ضعفوا وما استكانوا حتى كتب الله النصر للجزائر.

الشـــكر و العرفان

إن أول من يشكر و يحمد أناء الليل و أطراف النهار ، هو العلي القهار ، الأول و الأخر و الظاهر و الباطن ، الذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى ، و أغدق علينا برزقه الذي لا يفنى ، وأنار دروبنا ، فله جزيل الحمد و الثناء العظيم ، هو الذي أنعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله " محمد إبن عبد الله " عليه أزكى الصلوات وأطهر التسليم ، أرسله بقرآنه المبين ، فعلمنا مالم نكن نعلم ، وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

و لله الحمد والشكر أن وفقنا وألهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا لإنجاز هذا العمل .

و الشكر موصول إلى كل معلم أفادنا بعلمه، من أولى المراحل الدراسية حتى هذه اللحظة

كما نرفع كلمة شكر إلى الدكتـور المشرف **"علياتي مـحمد "** على قبـوله الإشراف على هذه المذكرة و نصائحه و توجيهاته القيمة التي أنار لنا بها طريق العلم و المعرفة.

و نشكر كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحي فارس بالمدية.

و نشكر كذلك كل من مد لنا يد العون من قريب أو بعيد.

و في الأخير لا يسعنا إلا أن ندعو الله عز وجل أن يرزقنا

السداد و الثبات والرشاد و الكفاف والعفاف والغنى

و أن يجعلنا هداة مهتدين.

مقدمة

إنه و في إطار تنظيم الملكية العقارية و تحقيقا لاستقرارها وتطورها بما يتماشى ومستجدات الواقع الاقتصادي والاجتماعي ، وتجسيدا للأهداف المسطرة في إطار تطهير الملكية العقارية ، أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم:74/75 المؤرخ في:1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، وكذا المرسومين التنفيذيين له ، الأول رقم: 62/76 المؤرخ في:1976/03/25. المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، والثاني رقم:63/76 المؤرخ في :1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، أين تبنى من خلاله نظام الشهر العيني كبديل لنظام الشهر الشخصي.

وبذلك نجد أن المشرع الجزائري قد حدد من خلال هذا الأمر والمرسومين التنفيذيين له ، وكذا المذكرات التعليمية ، اتباع عدة إجراءات ، انطلاقا بعملية المسح العام الأراضي ، وانتهاء بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، لكل قسم أو عدة أقسام للبلدية المعنية ، و ترقيم العقارات الممسوحة ، إما ترقيما عقاريا مؤقتا ، أو ترقيما عقاريا نهائيا ، بحسب الحالة في السجل العقاري.

إلا أنه قد يتضرر في بعض الحالات أصحاب الحقوق العينية العقارية من هذا الترقيم ، سواء كان ترقيما عقاريا مؤقتا أو ترقيما عقاريا نهائيا ، ومن ذلك كأن يكون هناك خطأ في تحديد العقار الممسوح مساحة وحدودا ، أو كأن يرقم العقار لفائدة الغير سواء لصالح الملاك الطبيعيين أو المعنويين.

ولذلك خول المشرع حق الطعن ضد الترقيم العقاري أمام المصالح الإدارية المختصة إقليميا ، وباللجوء للقضاء المختص نوعيا وإقليميا ، عن طريق اتباع إجراءات حددها المشرع من خلال النصوص التشريعية والمذكرات التعليمية ، و بذلك نكون إما أمام منازعات ترقيم عقاري مؤقت ، و إما أمام منازعات ترقيم عقاري نهائي.

وعليه فإن لموضوع المنازعات المتعقلة بالترقيم العقاري أهمية بالغة مستمدة من أهمية العقار، إذ تضبط حق الملكية العقارية ، والحقوق العينية العقارية الأخرى والمحافظة عليها و إقرارها لأصحابها بصفة نهائية.

وفيما يخص أسباب إختياري لهذا الموضوع فترجع :

لأسباب ذاتية تتمثل في الرغبة في الاطلاع على مختلف الإجراءات الإدارية والقضائية الخاصة بأهم المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري ، لاسيما منازعات الترقيم العقاري المؤقت و طرق الطعن فيه ، و كذا منازعات الترقيم العقاري النهائي و طرق الطعن فيه.

و لأسباب موضوعية تتمثل في قلة المراجع ذات الطابع التطبيقي الميداني المتعلقة بحالات و أسس الترقيم العقاري بنوعيه ، وكذا طرق الطعن فيهما ، المعدة من طرف الممارسين في الميدان ، لاسيما من لدن المحافظين العقاريين و كذا المحامين والقضاة.

و أما الهدف من الدراسة فإننا نهدف من وراء هذه الدراسة إلى معرفة مدى نجاعة التشريعات في حل منازعات الترقيم العقاري المؤقت و كذا منازعات الترقيم العقاري النهائي.

و من الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذه الدراسة هو قلة المراجع والدراسات الأكاديمية المتخصصة من لدن الممارسين في الميدان ، و كذلك ضيق الوقت ، و عدم وجود استجابة من طرف ممثلي الهيئات ذات الصلة بالموضوع إلا بعد جهد جهيد ، بحجة واجب التحفظ وعدم إفشاء السر المهني ، حتى و إن كان الحال يتعلق بنموذج لبطاقة عقارية أو بمذكرة تعليمية صادرة عن هيئة عمومية ، لا سيما تلك الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

ولمعالجة هــذا الموضوع سننطلق لطرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل أهم المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري وكذا طرق الطعن فيه ؟

ومن أجل إعطاء هذه الدراسة الصبغة العلمية الأكاديمية تم الاعتماد على المنهج الوصفي و التحليلي لسرد المعلومات وتحليل النصوص ذات العلاقة بالترقيم العقاري المؤقت والنهائي وكذا طرق الطعن فيهما.

وللإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على التقسيم الثنائي المتكون من فصلين تناولنا في:

الفصل الأول منازعات الترقيم العقاري المؤقت ، حيث قسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول ماهية الترقيم العقاري المؤقت ، وفي المبحث الثاني تناولنا طرق الطعن في الترقيم العقاري المؤقت ، و أما في:

الفصل الثاني فتناولنا منازعات الترقيم العقاري النهائي ، وقسمناه إلى مبحثين ، تناولنا في المبحث الأول ماهية الترقيم العقاري النهائي ، وفي المبحث الثاني طرق الطعن في الترقيم العقاري النهائي.

الفصل الأول:

منازعات الترقيم العقاري المؤقت

الفصل الأول:

منازعات الترقيم العقاري المؤقت

قد تثار العديد من المنازعات حول هذا النوع من الترقيم العقاري لكونه لا يتأسس على سندات رسمية في إثبات الملكية العقارية ، وإنما يستند على الوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب سواء بسندات غير كافية لإثبات الملكية العقارية ، أو عن طريق الحيازة الفعلية.

لذا كفل المشرع الجزائري للطرف المتضرر من عملية الترقيم العقاري المؤقت الذي يقوم به المحافظ العقاري ، حق الطعن وفقا لطرق و إجراءات حددها المشرع الجزائري بموجب النصوص التشريعية والمذكرات التعليمية.

إلا أنه و من باب المنطق وقبل بيان طرق الطعن في الترقيم العقاري المؤقت وإجراءاتها ، لا بد لنا من تحديد ماهية الترقيم العقاري المؤقت ، ثم بعدها نتطرق لطرق الطعن في الترقيم العقاري المؤقت وفقا للشروط والإجراءات التي حددها المشرع الجزائري.

لذا سنتناول في المبحث الأول ماهية الترقيم العقاري المؤقت و في المبحث الثاني طرق الطعن في الترقيم العقاري المؤقت.

المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري المؤقت.

المبحث الثاني: طرق الطعن في الترقيم العقاري المؤقت.

المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري المؤقت.

إن المشرع الجزائري قد حدد عدة إجراءات ، انطلاقا بعملية المسح العام الأراضي ، وانتهاء بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، لكل قسم أو عدة أقسام للبلدية المعنية ، و ترقيم العقارات الممسوحة ، ترقيما عقاريا مؤقتا ، لذا سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لمفهوم الترقيم العقاري المؤقت [المطلب الأول] ، وكذا الآثار المترتب عن هذا الترقيم [المطلب الثاني].

المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري المؤقت.

لإعطاء مفهوم للترقيم العقاري المؤقت يجدر بنا التطرق إلى تعريفه [الفرع الأول] ، ثم بيان الحالات التي يقوم فيها المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا [الفرع الثاني].

الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري المؤقت.

إن القانونيين والإداريين لم يعطوا تعريفا جامعا مانعا للترقيم العقاري المؤقت ، وإنما اكتفو بوصف عام لمجريات هذه العملية وبناء عليه:

فالترقيم العقاري المؤقت هو إجراء قانوني و إداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم و مجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة و المسجلة ترقيما على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية تشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها تحمي الحق و تضمن استقراره.

و يعرف الترقيم العقاري المؤقت أيضا بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح ، الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها و منطوقها و مسوغها ، و يتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى تصريحات ذوي الشأن أو وقائع مادية تثبت بالشهادة و القرائن وواقع الحال ترتب في نهاية الترقيم ، إذ أن المسح يشكل أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق العينية.[1]

(1) نريمان خمار ، نصر الدين عاشور ، إشكالات الترقيم العقاري و طرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، المجلد 06 ، العدد 04 ، 2021 ، ص 541.

الفرع الثاني: حالات الترقيم العقاري المؤقت.

لقد أشارت المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم:123/93 المؤرخ في/1993/05/19. إلى حالتين للترقيم العقاري المؤقت ، فإما ترقيم عقاري مؤقت لمدة أربعة [04] أشهر [أولا] و إما ترقيم عقاري مؤقت لمدة سنتين [ثانيا] و أضاف قانون المالية لسنة 2018 ، من خلال المادة:89 ، حالة ثالثة للترقيم العقاري المؤقت ، و هي الترقيم العقاري المؤقت لمدة خمس عشرة [15] سنة ، في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي [ثالثا].

أولا ـ حالة الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة [04] أشهر: تطبيقا لأحكام المادة: 13 من المرسوم

التنفيذي رقم:76/ 63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار محل المسح ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة أربعة [04] أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لماليكها الظاهرين سندات ملكية رسمية دقيقة ، و مع ذلك فهم يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال ، ويصبح هذا الترقيم المؤقت ترقيما نهائيا عند انقضاء المدة المحددة أعلاه بأربعة أشهر، فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية ، أو فيما إذا سحبت ، أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت ، وبالتالي فإن المحافظ العقاري يكون أمام عدة حالات لصاحب العقار الممسوح:

أ ـ صاحب العقار يحوز شهادة حيازة مشهرة: عندما يكون صاحب العقار يحوز شهادة حيازة مشهرة تخوله اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب ، فالمحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بترقيم العقار ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة أربعة أشهر ، وهذا حتى يتسنى لكل صاحب حق ملكية ، بتقديم اعتراضه في الآجال القانونية المحددة بأربعة أشهر.

ب ـ صاحب العقار يحوزعقد مشهر و لكنه غير دقيق: عندما يكون لصاحب العقارمحل عملية الترقيم العقاري عقد مشهر ولكنه لا يتضمن معلومات كافية ودقيقة على العقار، أو أن هناك اختلاف في المساحة ما بين ما هو موجود في العقد المشهر و ما وجد في وثائق المسح [1]

(1) جلول محده ، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، جامعة الوادي ، المجلد 13 ، العدد 01 ، أفريل 2022 ، ص 43

، أو أن الحقوق العقارية الميراثية غير مقدرة في العقد التصريحي ، فالمحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بترقيم العقار ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة أربعة أشهر ، وهذا حتى يتسنى لكل صاحب حق ملكية ، بتقديم اعتراضه في الآجال القانونية المحددة بأربعة أشهر.[1]

ج ـ صاحب العقار يحوز حكما قضائيا: عندما يكون لصاحب العقارمحل عملية الترقيم العقاري حكم قضائي فاصل في منازعة ، ولكنه لم يتطرق لحق الملكية ، وكان هذا الحكم قد مضى عليه خمسة عشر [15] سنة ، فإنه يكون كقرينة على الحيازة الفعلية التي تجاوزت مدة خمسة عشر [15] سنة ، فالمحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بترقيم العقار ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة أربعة أشهر ، وهذا حتى يتسنى لكل صاحب حق ملكية ، بتقديم اعتراضه في الآجال القانونية المحددة بأربعة أشهر.

د ـ صاحب العقار يحوز سندا عرفيا ثابت التاريخ قبل صدور قانون التوثيق: عندما يكون لصاحب العقار محل عملية الترقيم العقاري عقد عرفي ثابت التاريخ قبل صدور قانون التوثيق بموجب الأمر رقم:91/70 المؤرخ في:1970/12/05، و متى كان هذا العقد غير مودع وغير مشهر لدى المحافظة العقارية ، فالمحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بترقيم العقار ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة أربعة أشهر ، وهذا حتى يتسنى لكل صاحب حق ملكية ، بتقديم اعتراضه في الآجال القانونية المحددة بأربعة أشهر.[2]

ثانيا ـ حالة الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين: تطبيقا لأ لأحكام المادة: 14من المرسوم التنفيذي رقم

: 76/ 63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار محل المسح ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لماليكها الظاهرين سندات إثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ، ويصبح هذا الترقيم المؤقت ترقيما عقاريا نهائيا عند انقضاء المدة المحددة أعلاه بسنتين ، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري والذي يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني ،[3] وبالتالي فإن المحافظ العقاري يكون أمام عدة حالات لصاحب العقار الممسوح:

(1) جلول محده ، المرجع السابق ، ص 43

(2) عثمان حويذق ، جمال بوشنافة ، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية ـ مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية ، جامعة يحي فارس المدية ، العدد 05 ، جوان 2018 ، ص 20.

(3) جلول محده ، المرجع السابق ، ص 45.

أ ـ صاحب العقار يحوز سندا غير كاف للإثبات: عندما يكون صاحب العقار يحوز سند غير كاف لإثبات الملكية العقارية ، كأن تكون له عقود عرفية متعلقة باقتناء حقوق عقارية أو تبادل أو قسمة وغيرها من العقود التي لها تاريخ ثابت ولكنها صادرة بعد قانون التوثيق أي بعد: 1971/01/01 ، أو كأن تكون له عقود عرفية محررة قبل مرور أعوان المسح العام للأراضي ، فالمحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بترقيم العقار ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة سنتين ، وهذا حتى يتسنى لكل صاحب حق ملكية ، بتقديم اعتراضه في الآجال القانونية المحددة بسنتين.[1]

ب ـ صاحب العقار يمارس الحيازة المادية دون سند: عندما يكون صاحب العقار يحوز العقار حيازة فعلية ، هادئة وعلنية و مستمرة وفقا للشروط الواردة في أحكام المادتين:827 و828 من القانون المدني وكذا المادة:524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل والمتمم ، والتي يجب أن تكون قبل مرور أعوان المسح على الأقل ، كزراعة الأرض أو وضع سياج أو شغل سكن ، ولأعوان المسح أن يطلبوا من الحائز أن يدعم حيازته المادية بشهادة شاهدين على الأقل ، فالمحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بترقيم العقار ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة سنتين ، وهذا حتى يتسنى لكل صاحب حق ملكية بتقديم اعتراضه في الآجال القانونية المحددة بسنتين.

و كذلك يدخل في الترقيم العقاري المؤقت لمدة سنتين العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال عملية المسح و التي لا يحوز من يدعي ملكيتها أو حيازتها سندات رسمية مشهرة طبقا لما نصت عليه المادة: 89 من قانون المالية لسنة 2018.[2]

ثالثا ـ حالة الترقيم العقاري المؤقت للعقارات غير المطالب بها لمدة خمس عشرة [15] سنة: تطبيقا لأحكام المادة: 23 مكرر من الأمر رقم:74/75 المؤرخ في:1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب أحكام المادة: 89 من قانون المالية لسنة 2018،[3] يرقم كل عقار تابع للخواص ، و لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه ، ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة خمس عشرة [15] سنة ، يبدأ من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

(1) عثمان حويذق ، جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 21.
(2) جلول محده ، المرجع السابق ، ص 45.
(3) القانون رقم:11/17 المؤرخ في:2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة بتاريخ:28 ديسمبر2017.

و بعد استنفاذ أجل خمس عشرة سنة المحددة أعلاه ، ودون وجود مطالبات أو دعاوى قضائية يرقم العقار ترقيما عقاريا نهائيا باسم الدولة.

المطلب الثاني:الآثار المترتبة عن الترقيم العقاري المؤقت.

من خلال دراستنا لحالات الترقيم العقاري المؤقت ، تبين لنا أن هذا الأخير لا يعد اعترافا بملكية الشخص للعقار الذي تم ترقيمه على هذا النحو ، بل يخول له الحق في المطالبة بتملكه للعقار بعد انتهاء مدة الترقيم العقاري المؤقت ، دون اعتراض من الغير ، ودون وجود دعوى قضائية قائمة ، لذا سنحاول في هذا المطلب ذكر أهم الآثار التي تترتب على الترقيم العقاري المؤقت وهي تأسيس بطاقة عقارية [الفرع الأول] وتسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت [الفرع الثاني].

الفرع الأول: تأسيس بطاقة عقارية.

تنشأ لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية يدون عليها في خانة الملاحظات ، ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين أو خمس عشرة سنة حسب الحالة ، كما يتم تدوين كافة البيانات الناتجة عن عملية مسح الأراضي والتحقيقات العقارية ، وتعد هذه البطاقة بمثابة الإعلان القانوني للغير بوجود حقوق عينية عقارية مسجلة تطبيقا لأحكام المادة: 15 من الأمر رقم:74/75 المؤرخ في:1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

يترتب على تأسيس البطاقة العقارية لكل عقار مرقم حسب المراجع المسحية ، تسليم المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت شهادة تثبت حقوقه على هذا العقار لمدة زمنية محددة ، تسمى شهادة الترقيم العقاي المؤقت ، هذه الأخيرة تعتبر سندا رسميا صادرا عن موظف عام و هو المحافظ العقاري بناء على طلب المستفيد من الترقيم بعد دفعه رسم ثابت محدد قانونا ، و من ثم فهي تثبت بأن العقار موضوع الشهادة مرقم باسم المالك الظاهر ترقيما عقاريا مؤقتا.[1]

(1) حكيمة كحيل ، الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ـ جامعة تيزي وزو ، المجلد 17 العدد 02 ، السنة 2022 ، ص ص 657 - 658 .

كما تعتبر هذه الشهادة بمثابة شهادة الحيازة أو سند مشهر مثبت لواقعة الحيازة ، أي أنها تخوله صفة الحائز لا المالك ، وعلى هذا الأساس لا يكون له سوى التصرف المادي في العقار دون حق التصرف القانوني فيه إلا بعد حصوله على الدفتر العقاري.[1]

(1) حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص 658.

المبحث الثاني: طرق الطعن في الترقيم العقاري المؤقت.

لقد أجاز المشرع الجزائري لكل متضرر من عملية الترقيم العقاري المؤقت الطعن فيه ، إما عن طريق طلب التسوية أو الاعتراض أمام المصالح الإدراية المختصة [المطلب الأول] و إما عن طريق رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة نوعيا وإقليميا [المطلب الثاني] وذلك وفقا للإجراءات و التدابيرالمحددة قانونا.

المطلب الأول: الطعن في الترقيم العقاري المؤقت عن طريق طلب التسوية أو الاعتراض أمام المصالح الإدارية المختصة.

يعتبر الترقيم العقاري المؤقت بمثابة الأثر القانوني لعملية المسح العام للأراضي ، الذي يترتب عنه ترقيم العقارات لمدة خمسة عشرة [15] سنة ، في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، طبقا لما أضافه قانون المالية لسنة 2018 ، أو لمدة أربعة [04] أشهر أو سنتين حسب نص المادتين 13و14 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 ،[1] المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم:123/93،[2] ، إلا أنه قد يتضرر في بعض االحالات أصحاب الحقوق العينية العقارية من هذا الترقيم ، لذلك خول لهم المشرع إما طلب التسوية [الفرع الأول] أو الاعتراض [الفرع الثاني] أمام المصالح الإدراية المختصة قبل اللجوء إلى القضاء.

الفرع الأول: الطعن في الترقيم العقاري المؤقت عن طريق طلب التسوية وفق المادة: 23 مكرر من الأمر رقم:74/75.

إنه و نظرا لكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول في الأقسام المودعة على مستوى المحافظة العقارية ، أصبح هناك إشكالا يتمثل في كيفية معالجة وتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول.

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ:1976/04/13.

(2) المرسوم التنفيذي رقم:123/93 المؤرخ في:1993/05/19 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 34 ، الصادرة بتاريخ:23 ماي 1993.

و نظرالكثرة الشكاوى المقدمة على مستوى المديريات الولائية ، وكذ المديرية العامة للأملاك الوطنية ، أدى إلى تدخل هذه الأخيرة في أكثر من مرة عن طريق إصدار مجموعة من المذكرات التي تبنت كيفية دراسة هذه الملفات وتسوية وضعيتها ، لكون أن هذه العقارات تسجل كترقيم مؤقت في حساب المجهول ثم تحول بعد سنتين إلى حساب الدولة ، متى لم يقدم أي شخص اعتراضه أو طلبه المتعلق بتسوية وضعية عقاره وتطهيره من حساب المجهول.

و نظرا لكون أن هذا الأمر ناتج عن عدم تحلي أعوان فرقة المسح بالجدية اللازمة ، أو لعدم قيامهم بالإعلان والتبليغ الكافي أثناء إجراء المعاينات الميدانية ، أو بالنظر لغياب أصحاب الحقوق في تلك الفترة.

تدخل المشرع بموجب القانون رقم: 10/14 المؤرخ في:2014/12/30. المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، عن طريق المادة:67 منه ، وقام باستحداث المادة: 23 مكرر في الأمر رقم:74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ونظرا لما أحدثته المادة:23 مكرر من الأمر رقم:74/75 ، المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 المذكورة أعلاه من إشكالات عملية ، أدى إلى تدخل المشرع مرة أخرى بموجب القانون رقم:11/17 المؤرخ في:2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، عن طريق المادة:89 من هذا الأخير ، بتعديل أحكام المادة:23 مكرر ، و التي أكدت بأن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، ليرقم بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة خمس عشرة [15] سنة في هذا الأخير.

لذا سنتناول في هذا الفرع مجال تطبيق المادة:23 مكرر من الأمر رقم:74/75 ، المعدلة بموجب أحكام المادة:89 من قانون المالية لسنة:2018 [أولا] ثم لكيفية معالجة طلبات تسوية حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي [ثانيا] و بعد ذلك لكيفية معالجة الحالات الانتقالية [ثالثا].

أولا ـ مجال تطبيق المادة:23 مكرر من الأمر رقم:74/75 المعدلة بموجب أحكام المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018: إن التدابير المدرجة في المادة: 23 مكرر من الأمر رقم :74/75،[1] المعدلة بموجب أحكام المادة:89 من القانون رقم:11/17 المؤرخ في:2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، تتعلق بالعقارات التابعة للخواص ، والتي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، إلى غاية تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، بحيث تسجل هذه الأملاك وترقم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

حيث أن هذا الإجراء لا يطبق على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية ، الولاية والبلدية ، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية ، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية ، لذلك يتعين على الأعوان المحققين في إطار عملية مسح الأراضي العام ، الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن استمارات العقارات ، T10 ، الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب.

وبالرجوع لأحكام المادة:23 مكرر من الأمر رقم:74/75 ، المعدلة بموجب أحكام المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018 ، نجد أنها جاءت واضحة و محددة للطلبات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار في عملية التسوية ، و يتعلق الأمر بالطلبات التي تكون مدعمة بسندات مشهرة ، أو تلك المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به.

أ ـ الطلبات المدعمة بسندات مشهرة: و يقصد بالسندات المشهرة كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري مشهرة لدى المحافظة العقارية ، والتي تمثل حقا حاليا بالسجل العقاري ، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي كالموثقين أو سلطة إدارية مؤهلة أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام القضائية ، و كل السندات المشابهة التي تم إشهارها بالمحافظة العقارية. [2]

ب ـ الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة: و يقصد بها تلك السندات المعدة في شكل رسمي أو عرفي و لها حجية معترف بها لإثبات حق الملكية العقارية ، ويتعلق الأمر بالسندات و الأحكام القضائية المعدة

(1) الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في:1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ:1975/11/18 ، المعدل و المتمم.

(2) المذكرة رقم: 4060 المؤرخة في:05 أفريل 2018 ، الموضوع: التسوية لاإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ـ المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة:23 مكرر من الأمر رقم:74/75 المؤرخ في:12 نوفمبر 1975 ، المعدل والمتمم ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، ص ص 2 - 3 .

قبل صدور الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12، الذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري ، وكذ العقود المحررة من طرف الموثقين بعد صدور هذا الأخير و لم تقدم للإشهارالعقاري.

بالإضافة للأحكام القضائية المتعلقة بحق الملكية العقارية الصادرة بعد دخول الأمر74/75 المؤرخ في:1975/11/12 حيز التطبيق ، والتي لم تقدم حينها للإشهار العقاري

كما يقر القانون بالحجية المطلقة لفئة من العقود الرسمية المعدة قبل صدور الأمر رقم: 91/70 المؤرخ في:1970/12/15 المتعلق بمهنة الموثق ، الملغى ، والتي حررها كتاب الضبط ، أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين.

و تعتبر أيضا بعض العقود العرفية كسندات ذات حجية ، وهي تلك التي نصت عليها أحكام المادة:89 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، أي التي اكتسبت تاريخا ثابتا حسب أحكام المادة: 328 من القانون المدني ،[1] على أن يكون هذا التاريخ سابق للـفاتح من جانفي 1971.

ج ـ الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به: قد يحتج العارض في بعض الحالات بممارسة حيازة طويلة الأمد و مدعمة بوثائق ، ففي مثل هذه الحالات يجب أن ترفق طلبات التسوية بوثائق يمكن أن تدل على ممارسة الحيازة مثل الوثائق الجبائية ، وكل الشهادات التي تثبت الحيازة بما فيها شهادة الحيازة المشهرة ، عقود التعمير ، القرارات و العقود الإدارية ، الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيازة ، و العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جون 1983 و ديسمبر 1992، واعتمادا على العناصر المحتواة في هذه الوثائق ، يتم تقدير وقائع الحيازة المثارة من طرف العارض ، والنظر فيما إذا كان هذا العقار يستحق التسوية المطلوبة أم لا.

ثانيا ـ كيفية معالجة طلبات التسوية: يتم التكفل بطلبات التسوية و معالجتها إما من طرف المحافظ

العقاري المختص إقليميا مباشرة ، و إما من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري و هذا بحسب نوع الوثائق المدعمة للطلب.

(1) الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في:1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ:1975/09/30، المعدل و المتمم.

أ ـ معالجة الطلبات المدعمة بسندات مشهرة أمام المحافظة العقارية: عندما يتعلق الأمر بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي مشهر ، فإنه يتم التكفل بالطلبات ومعالجتها من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا ، و يجب أن يكون الطلب المودع على مستوى المحافظة العقارية مرفقا بالسند القانوني المشهر و كذا وثائق ثبوت الهوية ،وعند اللزوم عقد الفريضة.

وعلى إثر ذلك يقوم المحافظ العقاري المخطر فور استلامه للطلب بما يلي:

أ ـ 1 ـ قيد الطلب في السجل الخاص الممسوك على مستوى المحافظة العقارية ، على أن يكون مرقم و مختوم من طرف مديرمسح الأراضي و الحفظ العقاري.

أ ـ 2 ـ التحقق من أنه لم يمضي خمسة عشر سنة [15] بين تاريخ إيداع وثائق المسح وتاريخ إيداع الطلب ، وذلك عن طريق الاطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية.

أ ـ 3 ـ القيام بالفحص الأولي لمعرفة فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر رقم:74/75، المعدل والمتمم ، بالنظر لمراجع المسح المقدمة من طرف العارض ، والتأكد من عدم وجود عريضة رفع دعوى مشهرة بخصوصه ، و التحقق كذلك لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها.

بعدها يتولى المحافظ العقاري بدراسة السند المقدم جيدا و يتأكد من أنه مشهر بالبطاقية العقارية الممسوكة لديه و أنه يمثل حقا قائما.

ثم يقوم بطلب معلومات من المحافظة العقارية الأم عبر مديرية الحفظ العقاري خلال ثمانية [08] أيام من استلام الطلب ، وفي حالة تواجد المحافظة العقارية الأم خارج الولاية تتولى مديرية الحفظ العقاري طلب المعلومة من مديرية الحفظ العقاري المعنية في خلال ثمانية [08] أيام من استلام الطلب.

إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به، بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة.[1]

(1) المذكرة رقم: 4060 ، المرجع السابق ، *ص ص 3 - 4.*

يجب على مدير أملاك الدولة أن يبلغ رده للمحافظ العقاري في غضون شهرين [02] من تاريخ استلامه للطلب ، و أن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به ، مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة ، أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة ، كالتأميم في إطار الثورة الزراعية أو في إطار الأملاك الشاغرة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .....الخ

يقوم كذالك المحافظ العقاري خلال ثمانية [08] أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية، بمراسلة مصالح مسح الأراضي يطلب منها التحقيق في تطابق تعيين العقار حسب السند المشهر مع مجموعة الملكية الممسوحة.

و نشير في هذا المقام أنه في حالة حصة في ملكية مشتركة شقة مثلا ، ولها بيان وصفي لا يطلب التحقيق من مصالح مسح الأراضي.

تقوم بعدها مصالح مسح الأراضي بالرد خلال شهر[01] من استلامها لطلب المحافظ العقاري.

وتجدر الإشارة أنه في حالة ما إذا كان الطلب يخص جزء من العقارالمرقم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، فعلى المعني إعداد وثيقة قياس لدى خبير مهندس عقاري وتخضع لتأشيرة مصالح المسح و يقدمها للمحافظ العقاري خلال شهر [01] ، و أما باقي العقار فيبقى مرقم في نفس الحساب و يخضع لنفس الإجراءات.

فإذا كانت نتيجة البحوث والتحريات إيجابية يرقم العقار لفائدة مالكه و يسلم له الدفتر العقاري.

و أما إذا كانت نتيجة البحوث و التحريات سلبية يبلغ المعني بالسبب الذي حال دون إجراء التسوية.

ب ـ معالجة الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة أمام المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري: يتم التكفل بهذه الطلبات و معالجتها من قبل مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري ممثلة في المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري وذلك باتباع إجراءات معينة.[1]

(1) المذكرة رقم: 4060 ، المرجع السابق ، *ص ص 4 - 5.*

و نشير هنا أنه بالنسبة لهذا النوع من الطلبات لا بد لنا من التمييز بين ثلاث حالات و هي:

ب ـ 1 ـ حالة الطالب له سند رسمي غير مشهر: ويتعلق الأمر بالحالات التالية:

ـ حالة وجود عقد توثيقي محرر قبل تاريخ وضع الأمر رقم:74/75 حيز التطبيق

ـ حالة وجود حكم قضائي اكتسب حجية الشيئ المقضي به.

ـ حالة وجود عقد محرر من طرف كتاب الضبط أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم:91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بمهنة الموثق الملغى.

ب ـ 2 ـ حالة الطالب له عقد عرفي له حجية اتجاه الغير: و يتعلق الأمر بحالة وجود عقد عرفي اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1971 ، وفق أحكام المادة: 328 من القانون المدني ، من يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد أخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

ب ـ 3 ـ حالة الطالب يؤسس طلبه على أساس ممارسة الحيازة:بالنسبة لهذه الحالة يتم تقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل العارض على أساس الوثائق التي يقدمها طالب التسوية.

و أما بالنسبة للإجراءات المتخذة من طرف المديرية ممثلة في المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري ، فإنه و فور استلامه لطلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر أو بسند عرفي أو كل وثيقة تثبت الحيازة الفعلية لطالب التسوية قبل تاريخ مرور فرقة المسح ، و كذا وثائق ثبوت الهوية ، وعند اللزوم عقد الفريضة ، يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بقيد الطلب في السجل الخاص المرقم والمختوم من طرفه.

وتبعا لذلك يطلب المدير الولائي بموجب طلب مرفق بالسند القانوني الغير مشهر أو بالسند العرفي أو كل وثيقة تثبت الحيازة الفعلية لطالب التسوية من المحافظ العقاري القيام بإجراء كل التحريات التي تسمح بالتأكد والتحقق من أن الطالب ليس له أي سند مشهر يخص العقار المطالب به ، و أن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملة في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته ، يعني أنه لا يتحايل ويستعمل نفس السند أو الوثيقة في عدة تسويات ، إذ يتعين القيام بهذه التحريات بكل عناية و أقصى انتباه [1]، ليس

(1) المذكرة رقم: 4060 ، المرجع السابق ، *ص ص 5- 6.*

فقط بالمحافظة العقارية التي يدخل العقار المطالب به في دائرة اختصاصها حاليا ، بل حتى على مستوى المحافظة العقارية الأم

و ينبغي كذلك على مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري التأكد من عدم انقضاء أجل قبول طلب التسوية المحدد بسنتين [02] من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ، وأن يتحقق بالرجوع للسجل العقاري من أن العقار محل طلب التسوية لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهرة.

ويجب أن يتم تبليغ الرد من قبل المحافظ العقاري على طلب المعلومات على الوضعية القانونية للعقار المعني للمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري في أجل خمسة عشر[15] يوما من تاريخ استلام الطلب.

و يقوم كذالك بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل ثمانية [08] أيام بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية ، الذي يتعين عليه أن يوضح في رده الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنسبة للتشريع المتعلق بأملاك الدولة ، و أن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به ، مع ذكر عند الاقتضاء مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة ، أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة ، كالتأميم في إطار الثورة الزراعية أو في إطار الأملاك الشاغرة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ....الخ.

و يجب أن يبلغ هذا الرد إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري في غضون شهرين من تاريخ استلامه للطلب.

بالتوازي مع ذلك يقوم المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري بالاتصال بمصالح مسح الأراضي خلال أجل ثمانية [08] أيام من تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على مستوى المحافظة العقارية للتأكد من مطابقة العقارالمطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية.

إذ يتم تبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود من قبل مصالح مسح الأراضي إلى مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري خلال أجل شهر [01] من تاريخ استلامه للطلب.[1]

(1) المذكرة رقم: 4060 ، المرجع السابق ، *ص ص 6 - 7*.

وتجدر الإشارة في هذا الشأن أنه بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود مشهرة ، سيما تلك المتعلقة بجزء من مجموعة ملكية مرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، فعلى المعني إعداد وثيقة القياس لدى خبير مهندس عقاري وتخضع لتأشيرة مصالح المسح .[1] ويقدمها للمحافظ العقاري خلال شهر [01] ، و أما باانسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية للعقار، فيبقى مرقم في نفس الحساب و يخضع لنفس الإجراءات الواردة في المذكرة رقم:4060.

فإذا كانت نتيجة البحوث والتحريات إيجابية يقوم مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم العقار المطالب به لفائدة المعني ترقيما مؤقتا لمدة سنتين [02] تسري ابتداء من تاريخ إيداع طلب التسوية ، وفي حالة تلقي المحافظ العقاري فيما بعد معارضات على إجراء الترقيم العقاري المؤقت ، يقوم بقيدها في سجل المعارضات و يتعامل معها وفق المادة:15 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المعدل والمتمم..

و أما إذا كانت نتيجة البحوث و التحريات سلبية ، و في حالة ما إذا بينت نتائج التحقيق أن ملكية العقار تعود للدولة أو الولاية أو البلدية ، يطلب مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بترقيم العقار ترقيما عقاريا نهائيا لفائدة الجهة المعنية مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو الجهة المعنية بذلك ، كما يجب تبليغ الطالب بسبب رفض إجراء التسوية.

ثالثا ـ كيفية معالجة الحالات الانتقالية من حساب المجهول إلى العقارات غير المطالب بها: إن وضعية

العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول حسب ما كان معمول به قبل: 31 ديسمبر 2014 ، وتلك التي لم يكن في الإمكان التعرف على ملاكها والتي سجلت في حساب الدولة تطبيقا للمادة:67 من قانون المالية لسنة 2015 ،[2] سيتم معالجتها على ضوء الأحكام الجديدة التالية:

أ ـ العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ:31 ديسمبر2014: تدمج هذه العقارات في الحساب الجديد المسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، عن طريق تأشير البطاقة العقارية في السجل العقاري ، التي تحمل عبارة مجهول ، ويتم تسويتها حسب الكيفيات الجديدة المحددة في المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018.

(1) المذكرة رقم: 4060 ، المرجع السابق ، *ص 8*.
(2) القانون رقم: 10/14 المؤرخ في:30 ديسمبر2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ:31 ديسمبر2014.

أي أن طلبات التسوية التي تمت في ظل الإجراءات التي كان معمول بها سابقا ، والتي كانت محل قرار رفض لأسباب في الموضوع ، كتقديم سند لا يطابق تعيين العقار أو تقديم سند لا يثبت.

ملكية العقار، فإنه لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة.

أما طلبات التسوية التي كانت محل بالرفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات ، أي انقضاء سنتين من تاريخ إيداع القسم المسحي ، يمكن أن تعاد دراستها من جديد في ظل الأحكام الجديدة المحددة في المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018.

ب ـ العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة:67 من قانون المالية لسنة 2015: في ظل أحكام المادة:67 من قنون المالية لسنة 2015 ، كان ينبغي تسجيل و ترقيم العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عملية أشغال مسح الأراضي باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحليين إذا ما طالبوا بها خلال أجل حددته أحكام هذه المادة بخمسة عشرة [15] سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

إن هذه الأحكام لم يتم العمل بها نظرا للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق ، ولكن على مستوى بعض الولايات ، يكون قد تم تسجيل بعض العقارات من قبل مصالح مسح الأراضي سواء مباشرة باسم الدولة ، أو في حساب يسمى الدولة مالكة مفترضة.

وحتى يمكن متابعة تسوية هذه العقارات في إطار الإجراءات الجديدة ، يجب تحويلها لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

إلا أنه و في حالة تسجيل هذه العقارات مباشرة باسم الدولة فإن تحويلها إلى الحساب الجديد يتطلب فرز مسبق على أساس استمارات التحقيقات المسحية T10 المصادق عليها، حتى يسمح باستخراج العقارات المسجلة باسم الدولة لسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح.

وبعد ذلك يتم تطهير وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018.[1]

(1) المذكرة رقم: 4060 ، المرجع السابق ، *ص 9*.

ج ـ تسوية العقارات غير المطالب بها في المرحلة الانتقالية تطبيقا لأحكام المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018 : من أجل تسوية المرحلة الانتقالية من حساب المجهول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي طبقا لأحكام المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018 صدرت المذكرة رقم :5543 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ:28 ماي 2019

وذلك لمعالجة الإشكاليات التي واجهت تطبيق أحكام المادة:89 و المتمثلة في ما يلي:

ـ طلبات تتعلق بإعادة النظر في الملفات المرفوضة سابقا و بدون سند.

ـ طلبات مدعمة بشهادات أو وثائق محررة بعد تاريخ إيداع الوثائق المسحية.

ـ طلبات مودعة قبل 2014/12/31 و لم تنته إجراءات التسوية الخاصة بها.

ـ كيفية إدراج العقارات المسجلة سابقا في حساب المجهول ضمن الحساب الجديد.

ـ طلب توضيحات حول الأحكام الانتقالية.

و في هذا الصدد صدرت التوضيحات التالية:

ج ـ 1 ـ بخصوص طلبات التسوية المرفوضة سابقا و بدون سند : نصت المذكرة بأن الطلبات المودعة و التي تتعلق بملفات كانت محل رفض لأسباب في الموضوع ، يتعين رفضها بعد أن يتم التحقق في ذلك على مستوى الملفات المودعة في ظل الأحكام السارية قبل الأول من جانفي 2018.

في حين أن طلبات التسوية التي كانت محل رفض لانقضاء الآجال ، يمكن أن يعاد دراستها على ضوء أحكام المذكرة رقم:4060 المؤرخة في: 2018/04/05.

ج ـ 2 ـ بخصوص طلبات التسوية المدعمة بوثائق إدارية محررة بعد تاريخ استلام الوثائق المسحية على مستوى المحافظة العقارية: يتعين التحقق والتأكد من خلال دراسة هاته الوثائق من توفر العارض على حيازة فعلية على العقار المعني تكون سابقة لتاريخ مرور فرقة مسح الأراضي.[1]

(1) مفيدة لمزري ، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، قسنطينة الجزائر، *المجلد 35 ،العدد 02 ، 2021 ، ص ص 1111 - 1112.*

ج ـ 3 ـ بخصوص طلبات التسوية المودعة قبل تاريخ:31 ديسمبر2014: فإن كانت الإجراءات قد تم مباشرتها قبل تاريخ: 31 ديسمبر 2017 ، المحدد ضمن المذكرة رقم: 5543 المؤرخة في:27 ماي 2017 ، يتعين مواصلتها وفق التنظيم الذي كان ساري المفعول آنذاك لا سيما المذكرتين رقم:2421 المؤرخة في:2003/05/03. و رقم:4618 المؤرخة في:2004/09/04 ، و أما في حالة ما إذا لم تباشر إجراءات التسوية قبل تاريخ:31 ديسمبر 2017 ، فإن دراسة هاته الملفات تخضع لأحكام التعليمة رقم:4060 المؤرخة في: 2018/04/05

ج ـ 4 ـ بخصوص كيفية إدراج العقارات المسجلة سابقا في حساب المجهول ، ضمن الحساب الجديد العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي: فإن هذه العملية تعتبر عملية تقنية وتتم من طرف مصالح مسح الأراضي عبر تحيين مصفوفة المسح وجدول الحسابات.

ج ـ 5 ـ بخصوص العقارات المسجلة سابقا في حساب المجهول وفق الإجراء الأول ولم تكن محل طلبات تسوية و قد مر عليها فترة 15 سنة من تاريخ استلام الوثائق المسحية: يتم إدراجها ضمن الحساب الجديد ، العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، وتتم تسويتها حسب الكيفيات المحددة في المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018 ، أين يعد أول جانفي لسنة 2018 بداية تاريخ سريان مفعولها.[1]

الفرع الثاني: الطعن في الترقيم العقاري المؤقت عن طريق الاعتراض وفق المادة:15 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76.

عندما يصبح الترقيم مؤقتا سواء لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين ، فإنه يكون قابلا للاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، من طرف أي شخص له صفة ومصلحة في ذلك ، إما بموجب رسالة موصى عليها للمحافظ العقاري ، و إلى الطرف الخصم المعترض ضده ، و إما أن يقيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية ، وبهذا تمنح للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف ، وذلك بتحديد جلسة لمحاولة الصلح ، إذ يتم فيها استدعاء المعترض والمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت ، فإذا كانت محاولات المصالحة ناجحة بين الأطراف فإن المحافظ العقاي يقوم بتحرير محضر عن المصالحة ، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.

(1) مفيدة لمزري ، المرجع السابق ، *ص 1113*.

و أما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى فإنه يستوجب على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح الذي يبلغه للأطراف و يشير فيه إلى مهلة الستة [06] أشهر لرفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول.

وبذلك فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي ، وهذا طبعا في حالة رفع الدعوى من طرف المعترض في خلال أجل الستة [06] أشهر التي تسري من تاريخ تبليغه الرسمي بمحضر عدم الصلح من طرف المحافظ العقاري ، و كذا تبليغ الدعوى للمحافظ العقاري عن طريق شهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، و إلا اعتبر الاعتراض و كأنه لم يكن.

المطلب الثاني: الطعن في الترقيم العقاري المؤقت عن طريق رفع دعوى أمام القضاء.

إن القضاء لا يتعرض لحل المنازعات و الحكم بين المتنازعين من تلقاء نفسه ، بل يجب أن ترفع دعوى على اعتبار أنها وسيلة للتقاضي ، أين يشترط المشرع توفر شروط [الفرع الأول] ، و اتباع إجراءات محددة قانونا لرفع الدعوى [الفرع الثاني].

الفرع الأول: شروط رفع دعوى.

تتمثل شروط رفع الدعوى في شروط عامة [أولا] و أخرى خاصة [ثانيا].

أولا- الشروط العامة لرفع الدعوى: حدد المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرطان لقبول الدعوى، و يترتب على عدم توفرهما القضاء بعدم قبول الدعوى و هما كالأتي:

أ- الصفة: وهي الحق في المطالبة أمام القضاء ، وتقوم على المصلحة المباشرة والشخصية، أي أنه لا يكفي أن تتوفرالمصلحة القائمة أو المحتملة في من يدعي أمام القضاء ، بل يجب أيضا أن يتمتع بصفة التقاضي ، أي بالسند القانوني الذي يمنحه القدرة على الادعاء.

ب- المصلحة: و يقصد بها المنفعة التي يريد تحقيقها رافع الدعوى وقت اللجوء للقضاء ، ويجب أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة حسب المادة:13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

(1) عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، طبعة ثانية مزيدة ، منشورات بغدادي ، الجزائر، 2009 ، ص 38.

ثانيا- الشروط الخاصة لرفع الدعوى: إن للدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت شروطا خاصة يمكن إجمالها فيما يلي:

أ- احترام آجال رفع الدعوى: بالنسبة للدعاوى التي ترفع ضد الترقيم العقاري المؤقت فقد استوجب المشرع أن ترفع الدعوى خلال مدة ستة [06] أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح و إلا اعتبر الاعتراض و كأنه لم يكن.

ب- احترام الاختصاص الإقليمي و النوعي: بالنسبة لمنازعات الترقيم العقاري المؤقت يكون الاختصاص الإقليمي هو مكان وجود العقار وبالتالي المحكمة المختصة إقليميا هي التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

و تخضع المنازعة في الترقيم العقاري المؤقت من حيث الاختصاص النوعي للمعيار العضوي المكرس بالمادة:800 من قانون الاإجراءات المدنية والإدارية ،[1] المعدل والمتمم بموجب القانون رقم:13/22،[2] عندما يكون أحد أطرافها هيئة إدارية و لأحكام المادة:516 من نفس القانون عندما يخص النزاع أشخاص خاضعين للقانون الخاص.

ج- احترام إشهار عريضة افتتاح الدعوى: حيث أكدت على ذلك المادة:85 من المرسوم التنفيذي رقم :63/76 وكذا المادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهذا حتى يعلم كل شخص يريد أن يجري أي تصرف على هذا العقار بأنه مثقل بعريضة قضائية، و ذلك من أجل حماية مصالح حسني النية ، ويتم ذلك عن طريق التأشير الهامشي على البطاقية العقارية.

الفرع الثاني:إجراءات رفع الدعوى.

حيث أنه متى توفرت شروط قبول الدعوى فإنه لا يبقى للمدعي سوى مباشرة إجراءات التقاضي المنصوص عليها قانونا ، ابتداء بتحرير عريضة افتتاح الدعوى [أولا] ثم تقييد العريضة و دفع الرسوم وتحديد الجلسة [ثانيا] ومن ثم تبليغ العريضة الافتتاحية [ثالثا] كما يجب شهر عريضة افتتاح الدعوى

(1) القانون رقم: 09/08 المؤرخ في: 25 فبراير2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، الصادرة بتاريخ:23 أبريل 2008.

(2) القانون رقم:13/22 المؤرخ في:12 يوليو 2022 ، يعدل و يتمم القانون رقم: 09/08 المؤرخ في: 25 فبراير2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 48 ، الصادرة بتاريخ:17 يوليو 2022.

لدى المحافظة العقارية [رابعا] مع تكوين الملف وتقديم المستندات وتبليغها [خامسا] و أخيرا المناقشات والمرفعات [سادسا].

أولا ـ تحرير عريضة افتتاح الدعوى: لقبول عريضة افتتاح الدعوى ضد الترقيم العقاري المؤقت يجب

أن تكون محررة باللغة العربية تحت طائلة عدم القبول ، و أن تكون مكتوبة ومؤرخة و موقعة من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه ، كما يجب أن تتضمن تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية و المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية:[1]

1 ـ الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

2 ـ إسم ولقب المدعي و موطنه.

3 ـ إسم ولقب و موطن المدعى عليه ، فإن لم يكن له موطن فآخر موطن له.

4 ـ الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ، و مقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

5 ـ عرضا موجزا للوقائع والطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

6 ـ الإشارة عند الاقتضاء، إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى.

إن البيانات المذكورة أعلاه ، يجب التعامل معها دائما من منظور الضرر الذي يجب إثباته من طرف المدعى عليه فضلا على احترام مبدأ الوجاهية وحقوق الدفاع ولا ينبغي تطبيقه آليا.

ثانيا ـ قيد عريضة افتتاح الدعوى ودفع الرسوم وتحديد الجلسة: تقيد العريضة في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء و ألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة ، كما يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية وكذا تاريخ تسجيل العريضة ، إضافة إلى تسجيلها بالسجل الالكتروني لقيد الدعاوى ، وذلك حتى يتمكن كل من له مصلحة في الاستعلام و تتبع سير الدعوى من خلال الشباك المخصص لهذا الغرض ، و يقوم المدعي قبل ذلك بدفع

(2) انظر المادة:15 من القانون رقم: 09/08، المرجع السابق.

الرسوم المحددة قانونا مقابل وصل بذلك ، ما لم يكن قد استفاد من المساعدة القضائية بموجب مقرر من طرف ممثل النيابة العامة .

ثالثا ـ تبليغ عريضة افتتاح الدعوى: تبلغ عريضة افتتاح الدعوى في صورة نسخة مؤشر عليها من

من طرف أمين الضبط ، برفقة التكليف بالحضور ويجب أن يتضمن هذا الأخير ، الذي يعتبر بمثابة إخبار للمدعى عليه برفع دعوى ضده من طرف المدعي البيانات الآتية المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية:[1]

1 ـ إسم و لقب المحضر القضائي وعنوانه المهني و ختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته.

2 ـ إسم ولقب المدعي وموطنه.

3 ـ إسم ولقب الشخص المكلف بالحضور وموطنه.

4 ـ تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

5 ـ تاريخ أول جلسة وساعة انعقادها.

و إذا كانت البيانات وجوبية فإنه يتعين على القاضي في حالة طلب بطلان التكليف بالحضور أن يتحرى في الضرر الذي يكون قد لحق بالمدعى عليه و مدى مساسه بحقه في الدفاع.

ويسلم التكليف بالحضور بواسطة المحضر القضائي بموجب محضر تبليغ رسمي يعده هذا الأخير و يجب أن يتضمن في أصله ونسخه البينات المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية:[2]

1 ـ إسم ولقب المحضر القضائي ، وعنونه المهني و ختمه و توقيعه ، و تاريخ التبليغ الرسمي و ساعته.

2 ـ إسم و لقب المدعي و موطنه.

(1) انظر المادة:18 من القانون رقم: 09/08، المرجع السابق.
(2) انظر المادة:19 من القانون رقم: 09/08، المرجع السابق.

3 ـ إسم ولقب الشخص المبلغ له و موطنه ، و إذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته و طبيعته و مقره الاجتماعي ، وإسم ولقب وصفة الشخص المبلغ له.

4 ـ توقيع المبلغ له على المحضر، والإشارة إلى طبيعة الوثيقة المثبتة لهويته ، مع بيان رقمها ، و تاريخ صدورها.

5 ـ تسليم التكليف بالحضور إلى المبلغ له ، مرفقا بنسخة من العريضة الافتتاحية ، مؤشر عليها من أمين الضبط.

6 ـ الإشارة في المحضر إلى رفض استلام التكليف بالحضور، أو استحالة تسليمه ، أو رفض التوقيع عليه.

7 ـ وضع بصمة المبلغ له في حالة استحالة التوقيع على المحضر.

8 ـ تنبيه المدعى عليه بأنه في حالة عدم امتثاله للتكليف بالحضور، سيصدر حكم ضده بناء على ما قدمه المدعي من عناصر.

كما يجب احترام أجل عشرين [20] يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور، والتاريخ المحدد لأول جلسة، مالم ينص القانون على خلاف ذلك.

ويجوز للمدعى عليه الدفع ببطلان هذا المحضر لعدم استيفائه الشروط المبينة أعلاه ، وعلى القاضي في حالة طلب بطلان محضر التبليغ أن يتحرى في الضرر الذي يكون قد لحق بالمدعى عليه ومدى مساسه بحقه في الدفاع ،[1] وعلى المطلوب تبليغه ، الدفع بالبطلان قبل إثارته لأي دفع في الموضوع و ذلك تحت طائلة عدم القبول.

رابعا ـ إشهار عريضة افتتاح الدعوى: أوجب المشرع من خلال المادة: 85 من المرسوم التنفيذي رقم : 63/76 المؤرخ في:1976/03/25.المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، وكذا المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، شهر عريضة افتتاح دعوى إعادة النظر في الحقوق العينية الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، عن طريق إيداع نسختين أصليتين

(1) عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة ، موفم للنشر ، الجزائر، 2009 ، ص 133.

مؤشر عليهما من طرف أمين الضبط و نسخة محررة في شكل نموذج إ ع رقم:06 [06 PR] ، أين تمسك نسخة مؤشر عليهما من طرف أمين الضبط مع نسخة محررة في شكل نموذج إ ع رقم:06،[06 PR] على مستوى المحافظة العقارية بعد عملية الإشهار وتعاد النسخة الثانية إلى محررها بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتا قبولها للإشهار و ذلك بوضع تأشيرة الإشهار في أسفل العريضة أو على ظهرها.

و يجب على المدعي تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار.

خامسا ـ تكوين الملف و تقديم المستندات و تبليغها: يتكون الملف الذي يقوم بتحضيره أمين الضبط على الخصوص من عريضة افتتاح الدعوى، والوثائق المرفقة بها كوصل دفع الرسوم القضائية، وما يثبت إشهار عريضة افتتاح الدعوى وتأسيس المحامي إن وجد، وكذا محاضر التبليغ الرسمي، و الوثائق والسندات التي يتقدم بها الخصوم لإثبات مزاعمهم.

ويقدم الخصوم المستندات لأمين الضبط مقابل وصل لجردها والتأشير عليها قبل إيداعها في الملف ، ليتم بعدها تبليغ المستندات المودعة بالملف للخصم عن طريق أمانة الضبط ، إما أثناء الجلسة أو بين الجلسات وهذا لتفادي إنكار التبليغ بها.

سادسا ـ المناقشات و المرافعات: تتم المناقشات والمرافعات باللغة العربية في جلسات أمام الجهة القضائية الفاصلة في النزاع بتبادل العرائض و المذكرات كتابة في الأساس ، وإن اقتضى الأمر شفويا ويتدخل في هذه المرحلة الخصوم والنيابة العامة والقاضي كل بحسب دوره المناط به قانونا.

إذ يحضر الخصوم بتاريخ الجلسة المحددة عند افتتاح الدعوى ثم الجلسات التي تليها شخصيا أو بواسطة محاميهم أو وكلائهم ويقدمون العرائض و المذكرات لعرض ادعاءاتهم وطلباتهم و وسائل دفاعهم و دفوعهم.

و بعد تبادل المقالات والمستندات و الوثائق و في نهاية المناقشات وبعد المرافعات الشفوية إن اقتضى الأمر ذلك يصرح الخصوم باكتفائهم بما قدموه من خلال طلباتهم النهائية لتوضع القضية في المداولة و الحكم فيها.

و أما عن دور النيابة العامة ، فيجوز لها من خلال ممثلها الاطلاع على جميع القضايا التي يرى تدخله فيها ضروريا ، كما يمكن لها من خلال ممثلها أن تدعي كطرف أصلي و في هذه الحالة يجب على ممثل النيابة العام تقديم طلباته كتابيا وحضور الجلسة ، أو أن تتدخل تلقائيا في القضايا التي يحددها القانون ، أو للدفاع عن النظام العام .

وتكون النيابة العامة طرفا منضما في القضايا الواجب إبلاغها بها من خلال ممثلها ، والذي يبدي رأيه بشأنها كتابيا حول تطبيق القانون ، والقضايا الواجبة التبليغ للنيابة العامة عشرة [10] أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة فهي محددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1]كالأتي:

1 ـ القضايا التي تكون الدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

2 ـ تنازع الاختصاص بين القضاة.

3 ـ رد القضاة.

4 ـ الحالة المدنية.

5 ـ حماية ناقصي الأهلية.

6 ـ الطعن بالتزوير.

7 ـ الإفلاس و التسوية القضائية.

8 ـ المسؤلية المالية للمسيرين الاجتماعيين.

كما يمكن للقاضي المكلف وبصفة تلقائية ، أن يأمر بإبلاغ ممثل النيابة العامة بأية قضية أخرى.

و من بين الحالات التي تكون النيابة طرفا فيها ، حالة تقديم طلب تصحيح الخطأ المادي أو الإغفال الذي يشوب الحكم إذا تبين لها أن الخطأ المادي يعود لمرفق العدالة.

(1) انظر المادة:260 من القانون رقم: 09/08 ، المرجع السابق.

و أما عن دور القاضي فإنه وبمجرد قيد عريضة افتتاح الدعوى يبدأ دوره ، بحيث يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم بأمر غير قابل لأي طعن ، و أما فيما يتعلق بالخصومة فالقاضي المكلف يجب عليه عرض إجراء الوساطة على الخصوم ، و أن يسهر على حسن سيرالدعوى ويمنح الآجال ويتخذ ما يراه مناسبا من إجراءات ، إذ يمكن له إجراء الصلح بين الأطراف بموجب محضر صلح ، الذي يعد سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط ، كما يمكنه أن يأمر بحضور الخصوم أوأحدهم شخصيا أمامه ، لتقديم التوضيحات التي يراها ضرورية لحل النزاع ، و أكثر من ذلك يمكنه اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق التي يسمح بها القانون ، كالأمر بتعيين خبير أو عدة خبراء ، أو القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الانتقال إلى الأماكن إن اقتضى الأمر ذلك ، أو الأمر بسماع الشهود حول الوقائع التي تكون بطبيعتها قابلة للإثبات بشهادة الشهود و يكون التحقيق فيها جائزا ومفيدا للقضية ، أو الأمر باستخراج نسخة رسمية أو إحضار عقد رسمي أو عرفي أو إحضار أية وثيقة محجوزة لدى الغير بناء على طلب أحد الخصوم حتى ولو لم يكن طرفا في العقد ، ويكيف الوقائع و التصرفات محل النزاع التكييف القانوني الصحيح دون التقيد بتكييف الخصوم ، ويفصل في موضوع النزاع وفقا للقواعد المطبقة عليه بموجب حكم قضائي ، و بعد صيرورة هذا الأخير نهائي و إمهاره بالصيغة التنفيذية ، يجب إشهاره في المحافظة العقارية حسب الحالة سواء بإلغاء أو تعديل الترقيم العقاري.

خلاصة الفصل الأول:

وفي ختام هذا الفصل نستنتج أن عملية ترقيم العقارات الممسوحة ترقيما عقاريا مؤقتا لا يكون بشكل عشوائي ، بل يتحدد بحسب السندات التي يظهرها المالك الظاهر أو الحائز للعقار، أثناء مرور فرقة المسح ، أو بعد استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري ، و لذلك يأخذ الترقيم العقاري المؤقت ثلاث حالات ، إما ترقيم عقاري مؤقت لمدة أربعة أشهر ، و إما ترقيم عقاري مؤقت لمدة سنتين ، في حالة عدم وجود سندات كافية أو عن طريق الإثبات بالحيازة ، و إما ترقيم عقاري مؤقت لمدة خمس عشرة [15] سنة ، في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، عندما يتعلق الأمر بالعقارات التابعة للخواص ، و عدم مطالبتهم بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

إلا أنه قد يتضرر في بعض الحالات أصحاب الحقوق العينية العقارية من هذا الترقيم ، لذلك خول لهم المشرع حق الطعن ضد هذا الأخير ، وفقا للتدابير المدرجة في أحكام المادة: 23 مكرر من الأمر رقم:74/75 المؤرخ في :1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدلة بموجب أحكام المادة:89 من القانون رقم:11/17 المؤرخ في:2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، و كذا المذكرة رقم: 4060 المؤرخة في:05 أفريل 2018 ، عندما يتعلق الأمر بالعقارات التابعة للخواص و المرقمة ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة خمسة عشرة [15] سنة ، في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، أي أن هذا الإجراء لا يطبق على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية ، كالولاية والبلدية ، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية ، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية ، كما أن أحكام المادة:23 مكرر من الأمر رقم:74/75 ، المعدلة بموجب أحكام المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018 ، حددت و وضحت الطلبات التي يمكن أخذها بعين الاعتبار في عملية التسوية ، و هي التي تكون مدعمة بسندات مشهرة ، أو تلك المدعمة بسندات غير مشهرة أو على أساس الحيازة الفعلية طبقا للتشريع المعمول به.

و أما عندما يتعلق الأمر بالعقارات المرقمة ترقيما عقاريا مؤقتا سواء لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين ، فإنه يكون قابلا للطعن ، وفقا للتدابير المدرجة في أحكام المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم:123/93 المؤرخ في:1993/05/19 ، من طرف أي شخص له صفة و

مصلحة في ذلك ، على مستوى المحافظة العقارية ، إما بموجب رسالة موصى عليها للمحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم المعترض ضده ، و إما أن يقيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية ، وبهذا تمنح للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف ، وذلك بتحديد جلسة لمحاولة الصلح ، إذ يتم فيها استدعاء المعترض والمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت ، فإذا كانت محاولات المصالحة ناجحة بين الأطراف فإن المحافظ العقاي يقوم بتحرير محضر عن المصالحة ، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص ، و أما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى فإنه يستوجب على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح الذي يبلغه للأطراف و يشير فيه إلى مهلة الستة [06] أشهر لرفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول ، هذا الأخير الذي يعتبر من بين الشروط الخاصة التي استوجب المشرع احترامها لرفع الدعوى ضد الترقيم العقاري المؤقت ، إضافة للشرط المتعلق باحترام الاختصاص النوعي والإقليمي وكذا الشرط المتعلق باحترام إشهار عريضة افتتاح الدعوى ، و هذا طبعا بعد توفرالشروط العامة لا سيما شرطي الصفة و المصلحة ، بحيث أنه و متى توفرت شروط قبول الدعوى المذكورة أعلاه ، فإنه لا يبقى للمدعي سوى مباشرة إجراءات التقاضي المنصوص عليها قانونا من خلال التدابير المدرجة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم:123/93 المؤرخ في:1993/05/19 ، لا سيما المادة: 15 منه ، و كذا النصوص التشريعية المتعلقة به لا سيما قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ابتداء بتحرير عريضة افتتاح الدعوى ، ثم تقييد العريضة و دفع الرسوم وتحديد الجلسة ، ومن ثم تبليغ العريضة الافتتاحية للخصم و شهرها لدى المحافظة العقارية ، ليتم بعد ذلك تكوين الملف وتقديم المستندات و تبليغها للخصم عن طريق أمانة الضبط ، إما أثناء الجلسة أو بين الجلسات وهذا لتفادي إنكار التبليغ بها ، و أخيرا و بعد تبادل المقالات و المستندات و الوثائق و في نهاية المناقشات وبعد المرافعات الشفوية إن اقتضى الأمر ذلك ، يصرح الخصوم باكتفائهم بما قدموه من خلال طلباتهم النهائية ، لتوضع القضية في المداولة من قبل القاضي الذي يفصل في موضوع النزاع وفقا للقواعد المطبقة عليه بموجب حكم قضائي ، و بعد صيرورة هذا الأخير نهائي و إمهاره بالصيغة التنفيذية ، يجب إشهاره في المحافظة العقارية حسب الحالة سواء بإلغاء أو تعديل الترقيم العقاري ، حتى يكون له أثر قانوني في مواجهة المدعى عليه و الغير تطبيقا لأحكام المادة:793 من القانون المدني.

الفصل الثاني:
منازعات الترقيم العقاري النهائي

الفصل الثاني:

منازعات الترقيم العقاري النهائي

قد تثار العديد من المنازعات حول هذا النوع من الترقيم العقاري على الرغم من تأسسه على سندات رسمية في إثبات الملكية.

لذا كفل المشرع الجزائري للطرف المتضرر من عملية الترقيم العقاري النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري حق الطعن ، وفقا لطرق و إجراءات حددها المشرع الجزائري بموجب النصوص التشريعية المتعلقة به.

إلا أنه و من باب المنطق وقبل بيان طرق الطعن في الترقيم العقاري النهائي و إجراءاتها لا بد لنا من تحديد ماهية الترقيم العقاري النهائي ، ثم بعد ذلك نتطرق لطرق الطعن في الترقيم العقاري النهائي وفقا للشروط و الإجراءات التي حددها المشرع الجزائري.

لذا سنتناول في المبحث الأول ماهية الترقيم العقاري النهائي و في المبحث الثاني طرق الطعن في الترقيم العقاري النهائي.

المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري النهائي.

المبحث الثاني: طرق الطعن في الترقيم العقاري النهائي.

المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري النهائي.

إن المشرع الجزائري قد حدد عدة إجراءات ، انطلاقا بعملية المسح العام الأراضي ، وانتهاء بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، لكل قسم أو عدة أقسام للبلدية المعنية ، و ترقيم العقارات الممسوحة ، ترقيما عقاريا نهائيا ، لذا سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لمفهوم الترقيم العقاري النهائي [المطلب الأول] ، و كذا الآثار المترتب عن هذا الترقيم [المطلب الثاني].

المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري النهائي.

لإعطاء مفهوم للترقيم العقاري النهائي يجدر بنا التطرق إلى تعريفه [الفرع الأول] ، ثم بيان الحالات التي يجسد فيها المحافظ العقاري الترقيم العقاري النهائي[الفرع الثاني].

الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري النهائي.

إن القانونيين والإداريين لم يعطوا تعريفا جامعا مانعا للترقيم العقاري النهائي ، وإنما اكتفو بوصف عام لمجريات هذه العملية وبناء عليه:

فالترقيم العقاري النهائي هو إجراء قانوني و إداري تقني يعطي للعقار هوية رقمية ، تتمثل في القسم و مجموعة الملكية مستمدة من الوثائق المسحية المودعة و المسجلة ترقيما على بطاقة عقارية منشأة بالمحافظة العقارية تشكل وحدة عقارية قائمة بذاتها تحمي الحق وتضمن استقراره.

و يعرف الترقيم العقاري النهائي أيضا بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري ، على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها و منطوقها و مسوغها ، و يتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون ، بالاستناد إلى سندات ملكية ترتب في نهاية الترقيم ، إذ أن المسح يشكل أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق العينية.[1]

(1) نريمان خمار ، نصر الدين عاشور ، المرجع السابق ، ص 541.

الفرع الثاني: حالات تجسيد الترقيم العقاري النهائي.

حيث أنه لا يتحقق الترقيم العقاري النهائي إلا في حالات حدد أسسها المشرع في المواد: 12 و 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ولذلك فإن الترقيم العقاري النهائي يجسد من طرف المحافظ العقاري في حالة وجود سندات رسمية مشهرة [أولا] و في حالة وجود سندات رسمية غير مشهرة [ثانيا] و كذا في حالة وجود حكم قضائي نهائي [ثالثا] و أخير في حالة انقضاء مدة الترقيم العقاري المؤقت [رابعا].

أولا ـ حالة وجود سندات رسمية مشهرة: و يقصد بالسندات المشهرة كل الوثائق المكرسة لحق عيني

عقاري ، مشهر بالمحافظة العقارية ، والتي تشكل بالرجوع للسجل العقاري حقا حاليا متى تضمنت هذه السندات التعيين الدقيق للعقار ، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي [الموثق] أو سلطة إدارية مؤهلة ، و من تلك السندات و العقود ، سندات الملكية المحررة في إطار القانون 02/07 ،[1] وكذا عقود الشهرة ، وعقود الهبة ، وعقود البيع.....الخ .

ثانيا ـ حالة وجود سندات رسمية غير مشهرة: هي المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها، ومع ذلك

تعتبر سندات مثبتة لحقوق عينية عقارية ، كالعقود التوثيقية المحررة قبل صدور الأمر رقم:74/75 الذي جعل من عملية الشهر العقاري إلزامي.

ثالثا ـ حالة وجود حكم قضائي نهائي: ونقصد بها تلك الأحكام القضائية المتعلقة بحق الملكية أو

الحقوق العينية المتفرعة عنها ، متى تضمنت هذه الأحكام التعيين الدقيق للعقار، وكانت حائزة لقوة الشيئ المقضي به.[2]

رابعا ـ حالة انقضاء مدة الترقيم العقاري المؤقت: حيث أنه ومتى انتهت مدة الأربعة أشهر أو السنتين

(1) القانون رقم: 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ:28 فبراير 2007.

(2) عثمان حويذق ، جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 24.

المشار إليهما في أحكام المادتين:13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم:76/ 63 المعدل والمتمم بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم:123/93 ، أو مدة الخمسة عشر سنة المشار إليها في المادة: 23 مكرر من الأمر رقم:74/75 المعدلة بموجب أحكام المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018. و لم يسجل أي اعتراض ضد هذا الترقيم في المدة القانونية، فإنه يتحول إلى ترقيم عقاري نهائي يستفيد صاحبه من الدفتر العقاري.

المطلب الثاني:الآثار المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي.

من خلال دراستنا للترقيم العقاري النهائي ، تبين لنا أن هذا الأخير يعد اعترافا بملكية الشخص للعقار الذي تم ترقيمه على هذا النحو، لذا سنحاول في هذا المطلب ذكر أهم الآثار التي تترتب على الترقيم العقاري النهائي والمتمثلة في تأسيس بطاقة عقارية [الفرع الأول] وتسليم الدفتر العقاري [الفرع الثاني].

الفرع الأول: تأسيس بطاقة عقارية.

تنشأ لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية يدون عليها في خانة الملاحظات ترقيم نهائي ، كما يتم تدوين كافة البيانات الناتجة عن عملية مسح الأراضي والتحقيقات العقارية في البطاقة العقارية ، وتعد هذه الأخيرة بمثابة الإعلان القانوني للغير بوجود حقوق عينية مسجلة تطبيقا للمادة:15 من الأمر رقم:74/75.

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري.

يترتب على تأسيس البطاقة العقارية لكل عقار مرقم حسب المراجع المسحية ، تسليم المستفيد من الترقيم العقاري النهائي ، الدفتر العقاري إلى صاحبه شخصيا أو إلى وكيله بموجب وكالة رسمية بحيث تدون كل المعلومات المتعلقة بمراجع الوكالة في البطاقة العقارية وكذلك في سجل التسليم.

و أما في حالة الشياع ، فالمحافظ العقاري يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية ، ويعلم المالكين على الشيوع بضرورة توكيل من ينوبهم بموجب وكالة رسمية لتسلم الدفتر العقاري.[1]

(1) عثمان حويذق ، جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص ص 24 - 25.

المبحث الثاني: طرق الطعن في الترقيم العقاري النهائي و الأثرالمترتب عن شهر الحكم القضائي.

تطبيقا لأحكام المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المعدل والمتمم ، فإنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد:12 و 13 و14 من هذا الأخير، إلا عن طريق رفع دعوى أمام القضاء المختص نوعيا وإقليميا و وفقا للإجراءات المحددة قانونا [المطلب الأول] ، و في حالة صدور الحكم القضائي النهائي الممهور بالصيغة التنفيذية ، المتضمن إلغاء أو تعديل الترقيم العقاري النهائي ، يتوجب أن يخضع لإجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية محل وجود العقار ، حتى يكون له أثر قانوني في مواجهة المدعى عليه حامل الدفتر العقاري والغير [المطلب الثاني]

المطلب الأول: الطعن في الترقيم العقاري النهائي عن طريق رفع دعوى أمام القضاء الإداري.

إن القضاء لا يتعرض لحل المنازعات والحكم بين المتنازعين من تلقاء نفسه، بل يجب أن ترفع دعوى على اعتبار أنها وسيلة للتقاضي ، أين يشترط المشرع توفر شروط [الفرع الأول] ،

و اتباع إجراءات محددة قانونا لرفع الدعوى [الفرع الثاني].

الفرع الأول: شروط رفع دعوى.

تتمثل شروط رفع الدعوى في شروط عامة [أولا] و أخرى خاصة [ثانيا].

أولا- الشروط العامة لرفع الدعوى: حدد المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرطان لقبول الدعوى ، و يترتب على عدم توفرهما القضاء بعدم قبول الدعوى و هما كالأتي:

أ- الصفة: وهي الحق في المطالبة أمام القضاء ، وتقوم على المصلحة المباشرة والشخصية، أي أنه لا يكفي أن تتوفرالمصلحة القائمة أو المحتملة في من يدعي أمام القضاء ، بل يجب أيضا أن يتمتع بصفة التقاضي ، أي بالسند القانوني الذي يمنحه القدرة على الادعاء.

ب- المصلحة: و يقصد بها المنفعة التي يريد تحقيقها رافع الدعوى وقت اللجوء للقضاء ، ويجب أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة حسب المادة:13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1]

(1) عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، طبعة ثانية مزيدة ، منشورات بغدادي ، الجزائر، 2009 ، ص 38.

ثانيا- الشروط الخاصة لرفع الدعوى.

إن للدعاوى المتعلقة بالترقيم العقاري النهائي شروطا خاصة يمكن إجمالها فيما يلي:

أ- احترام آجال رفع الدعوى:بالنسبة للدعاوى التي ترفع ضد الترقيم العقاري النهائي لم يحدد المشرع أجلا لرفع الدعوى مما يجعلنا نستنتج أن هذا الأجل يبقى مفتوحا ، وهذا ما يوجب علينا الاحتكام إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق و المحددة بخمسة عشر سنة.[1]

ب- احترام الاختصاص الإقليمي و النوعي: بالنسبة لمنازعات الترقيم العقاري النهائي يكون الاختصاص الإقليمي هو مكان وجود العقار وبالتالي المحكمة المختصة إقليميا هي التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

و الاختصاص النوعي في جميع دعاوى الترقيم العقاري النهائي تؤول للقضاء الإداري.

ج- احترام إشهار عريضة افتتاح الدعوى: حيث أكدت على ذلك المادة:85 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 وكذا المادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهذا حتى يعلم كل شخص يريد أن يجري أي تصرف على هذا العقار بأنه مثقل بعريضة قضائية، و ذلك من أجل حماية مصالح حسني النية ، ويتم ذلك عن طريق التأشير الهامشي على البطاقية العقارية

الفرع الثاني:إجراءات رفع الدعوى.

حيث أنه و متى توفرت شروط قبول الدعوى ، فإنه لا يبقى للمدعي سوى مباشرة إجراءات التقاضي المنصوص عليها قانونا ، ابتداء بتحرير عريضة افتتاح الدعوى [أولا] ثم قيد العريضة و دفع الرسوم [ثانيا] ومن ثم تبليغ العريضة الافتتاحية [ثالثا] كما يجب شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى

(1) سعاد بن ايدير ، منازعات الترقيم العقاري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري ، 2020 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص 59.

المحافظة العقارية [رابعا] مع تكوين الملف وتقديم المستندات وتبليغها [خامسا] و أخيرا المناقشات والمرفعات [سادسا].

أولا ـ تحرير عريضة افتتاح الدعوى: لقبول عريضة افتتاح الدعوى ضد الترقيم العقاري الهائي ،

يجب أن تكون محررة باللغة العربية تحت طائلة عدم القبول ، و أن تكون مكتوبة ومؤرخة و موقعة من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه ، كما يجب أن تتضمن تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، البيانات الآتية و المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية:[1]

1 ـ الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

2 ـ إسم ولقب المدعي و موطنه.

3 ـ إسم ولقب و موطن المدعى عليه ، فإن لم يكن له موطن فآخر موطن له.

4 ـ الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ، و مقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

5 ـ عرضا موجزا للوقائع والطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

6 ـ الإشارة عند الاقتضاء ، إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى.

إن البيانات المذكورة أعلاه ، يجب التعامل معها دائما من منظور الضرر الذي يجب إثباته من طرف المدعى عليه ، فضلا على احترام مبدأ الوجاهية وحقوق الدفاع ولا ينبغي تطبيقه آليا.

ثانيا ـ قيد عريضة افتتاح الدعوى ودفع الرسوم: تبلغ عريضة افتتاح الدعوى في صورة نسخة مؤشر مؤشر عليها من طرف أمين الضبط و ألقاب الخصوم ورقم القضية ، كما يسجل أمين الضبط رقم القضية على نسخ العريضة الافتتاحية ، و كذا تاريخ تسجيل العريضة ، إضافة إلى تسجيلها بالسجل الالكتروني لقيد الدعاوى ، وذلك حتى يتمكن كل من له مصلحة في الاستعلام و تتبع سير الدعوى ، من خلال الشباك المخصص لهذا الغرض ، و يقوم المدعي قبل ذلك بدفع الرسوم المحددة قانونا مقابل

(1) انظر المادة: 816 من القانون رقم: 09/08 ، المرجع السابق.

وصل بذلك ، ما لم يكن قد استفاد من المساعدة القضائية بموجب مقرر من طرف السيد محافظ الدولة كرئيس للجنة منح المساعدة القضائية.

ثالثا ـ تبليغ عريضة افتتاح الدعوى: تبلغ عريضة افتتاح الدعوى في صورة نسخة مؤشر عليها من طرف أمين الضبط ، بواسطة المحضر القضائي ، بموجب محضر تبليغ رسمي يعده هذا الأخير ، الذي يعتبر بمثابة إخبار للمدعى عليه برفع دعوى قضائية ضده من طرف المدعي ، و يجب أن يتضمن في أصله ونسخه البينات الآتية المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية:[1]

1 ـ إسم ولقب المحضر القضائي ، وعنونه المهني وختمه وتوقيعه ، وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته.

2 ـ إسم ولقب المدعي و موطنه.

3 ـ إسم ولقب الشخص المبلغ له وموطنه ، و إذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي ، وإسم ولقب وصفة الشخص المبلغ له.

4 ـ توقيع المبلغ له على المحضر، والإشارة إلى طبيعة الوثيقة المثبتة لهويته ، مع بيان رقمها ، وتاريخ صدورها.

5 ـ تسليم المبلغ له نسخة من العريضة الافتتاحية ، مؤشر عليها من أمين الضبط.

6 ـ الإشارة في المحضر إلى رفض استلام التكليف بالحضور، أو استحالة تسليمه ، أو رفض التوقيع عليه.

7 ـ وضع بصمة المبلغ له في حالة استحالة التوقيع على المحضر.

8 ـ تنبيه المدعى عليه بأنه في حالة عدم امتثاله للتكليف بالحضور، سيصدر حكم ضده بناء على ما قدمه المدعي من عناصر.

(1) انظر المادة:19 من القانون رقم: 09/08 ، المرجع السابق.

كما يجب أن يشار في تبليغ العرائض إلى أنه في حالة عدم مراعاة الأجل المحدد من طرف القاضي لتقديم مذكرات الرد ، يمكن اختتام التحقيق دون إشعار مسبق.

ويجوز للمدعى عليه الدفع ببطلان هذا المحضر لعدم استيفائه الشروط المبينة أعلاه ، وعلى القاضي في حالة طلب بطلان محضر التبليغ أن يتحرى في الضرر الذي يكون قد لحق بالمدعى عليه ومدى مساسه بحقه في الدفاع ، وعلى المطلوب تبليغه الدفع بالبطلان قبل إثارته لأي دفع في الموضوع و ذلك تحت طائلة عدم القبول.

رابعا ـ إشهار عريضة افتتاح الدعوى: أوجب المشرع من خلال المادة: 85 من المرسوم التنفيذي رقم : 63/76 المعدل والمتمم ، وكذا المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، شهر عريضة افتتاح دعوى إعادة النظر في الحقوق العينية الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، عن طريق إيداع نسختين أصليتين مؤشر عليهما من طرف أمين الضبط ، و نسخة محررة في شكل نموذج إ ع رقم:06 [06 PR] ، أين تمسك نسخة مؤشر عليها من طرف أمين الضبط مع نسخة محررة في شكل نموذج إ ع رقم:06 [06 PR] على مستوى المحافظة العقارية بعد عملية الإشهار ، وتعاد النسخة الثانية إلى محررها بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتا قبولها للإشهار ، و ذلك بوضع تأشيرة الإشهار في أسفل العريضة أو على ظهرها.

و يجب على المدعي تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا ، أن يودع عريضة مشهرة أوما يثبت إيداعها للإشهارضمن ملف الموضوع.

خامسا ـ تكوين الملف و تقديم المستندات و تبليغها: يتكون الملف الذي يقوم بتحضيره أمين الضبط على الخصوص من عريضة افتتاح الدعوى ، والوثائق المرفقة بها ، كوصل دفع الرسوم القضائية ، وما يثبت إشهار عريضة افتتاح الدعوى ، وتأسيس المحامي إن وجد ، وكذا محاضر التبليغ الرسمي ، و الوثائق والسندات التي يتقدم بها الخصوم لإثبات مزاعمهم.

ويقدم الخصوم المستندات لأمين الضبط مقابل وصل ، لجردها والتأشير عليها قبل إيداعها في الملف ، ليتم بعدها تبليغ المستندات المودعة بالملف للخصم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر ، وهذا لتفادي إنكار التبليغ بها.

سادسا ـ المناقشات و المرافعات: تتم المناقشات والمرافعات باللغة العربية أمام الجهة القضائية الفاصلة في النزاع ، بتبادل العرائض والمذكرات كتابة في الأساس تحت إشراف القاضي المقرر، وإن اقتضى الأمر شفويا ويتدخل في هذه المرحلة ، الخصوم ، ومحافظ الدولة ، والقاضي ، كل بحسب دوره المناط به قانونا.

إذ تودع المذكرات والوثائق المقدمة من طرف الخصوم بأمانة ضبط المحكمة الإدارية ، شخصيا أو بواسطة محاميهم أو وكلائهم ، ويقدمون العرائض و المذكرات لعرض ادعاءاتهم وطلباتهم ووسائل دفاعهم و دفوعهم.

وبعد تبادل المقالات والمستندات والوثائق عن طريق أمانة الضبط وتحت إشراف القاضي المقرر ، و في نهاية المناقشات يتم اختتام التحقيق بموجب أمر غير قابل لأي طعن ، و تحديد تاريخ الجلسة ، إذ يخطر جميع الخصوم من طرف أمانة الضبط عشرة [10] أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة الذي ينادى فيه على القضية ، وبعد المرافعات الشفوية إن اقتضى الأمر ذلك ، يصرح الخصوم باكتفائهم بما قدموه من خلال طلباتهم النهائية لتوضع القضية في المداولة و الحكم فيها.

و أما عن دور محافظ الدولة ، فإنه يمارس مهمة النيابة العامة في القضايا المطروحة ويقدم مذكراته كتابيا و يشرح ملاحظاته شفويا ، من خلال إلزامه بتقديم تقرير مكتوب يكون مرجعا للاجتهاد القضائي الإداري ، و ذلك في أجل شهر واحد من تاريخ استلامه الملف من القاضي المقرر، على أن يعيد الملف والوثائق المرفقة به إلى القاضي المعني بمجرد انقضاء الأجل.

و أما أثناء الجلسة يقوم محافظ الدولة بعرض تقريره المكتوب الذي يتضمن عرضا عن الوقائع والقانون و الأوجه المثارة ، و رأيه حول كل مسألة مطروحة والحلول المقترحة للفصل في النزاع ، ويختتم بطلبات محددة.

كما يقدم محافظ الدولة أيضا خلال الجلسة ملاحظاته الشفوية حول كل قضية قبل غلق باب المرافعات.

و يجب أن يشار في أحكام المحكمة الإدارية بإيجاز إلى طلبات محافظ الدولة وملاحظاته والرد عليها.

كما يجوز لمحافظ الدولة تقديم طلب تصحيح الخطأ المادي البحت والبسيط الذي يشوب الحكم ولو بعد حيازة ذلك الحكم قوة الشئ المقضي به ، تلقائيا أو بناء على طلب أحد الخصوم ، لاسيما إذا تبين أن الخطأ المادي يعود إلى مرفق القضاء.

و أما عن دور القاضي فإنه وبمجرد قيد عريضة افتتاح الدعوى يبدأ دوره ، بحيث يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم بأمر غير قابل لأي طعن.

و أما فيما يتعلق بالخصومة فالقاضي المقرر، لا يمكن له إجراء الصلح بين الأطراف في دعاوى الإلغاء هذا من جهة ، كما يمكنه أن يأمر بحضور الخصوم أوأحدهم شخصيا أمامه ، لتقديم التوضيحات التي يراها ضرورية لحل النزاع ، و أكثر من ذلك يمكنه اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق التي يسمح بها القانون ، كالأمر بتعيين خبير أو عدة خبراء ، أو القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الانتقال إلى الأماكن إن اقتضى الأمر ذلك ، أو الأمر بسماع الشهود حول الوقائع التي تكون بطبيعتها قابلة للإثبات بشهادة الشهود و يكون التحقيق فيها جائزا ومفيدا للقضية ، أو الأمر باستخراج نسخة رسمية أو إحضار عقد رسمي أو عرفي أو إحضار أية وثيقة محجوزة لدى الغير بناء على طلب أحد الخصوم حتى ولو لم يكن طرفا في العقد ، ويكيف الوقائع و التصرفات محل النزاع التكييف القانوني الصحيح دون التقيد بتكييف الخصوم ، ويفصل في موضوع النزاع وفقا للقواعد المطبقة عليه بموجب حكم قضائي ، و بعد صيرورة هذا الأخير نهائي و إمهاره بالصيغة التنفيذية ، يجب إشهاره في المحافظة العقارية ، حسب الحالة سواء بإلغاء أو تعديل الترقيم العقاري.

المطلب الثاني : الأثرالمترتب عن شهر الحكم القضائي.

حيث أنه و بصدور الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية ، المتضمن إلغاء أو تعديل الترقيم العقاري النهائي ، يتوجب أن يخضع لإجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية محل وجود العقار ، حتى يكون له أثر قانوني في مواجهة المدعى عليه حامل الدفتر العقاري والغير تطبيقا لأحكام القانون المدني.[1]

(1) راجع المادة:793 من الأمر رقم: 58/75 ، المرجع السابق.

و يكون إجراء الشهر عن طريق إيداع الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية، المتضمن إلغاء أو تعديل الترقيم العقاري النهائي ، من طرف الموثق أو المحضر القضائي من أجل شطب التأشير بشهر الدعوى القضائية المتعلقة بالإلغاء أو التعديل ، وكذا لتقرير انتقال الحق إلى المالك الجديد.

وبعد قبول الإيداع يتوجب على المحافظ العقاري إجراء الشهر العقاري للحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية المتضمن إلغاء أو تعديل الترقيم العقاري النهائي في البطاقة العقارية للعقارمحل الإلغاء أو التعديل التي يحتفظ بها ، وتنقل المعلومات في الدفتر العقاري طبقا للمادة:46 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 ، إذ أن هذه الحالة تكون في نقل الحقوق العينية العقارية بصفة إرادية ، ولكن في حالة النزاع القضائي نكون أمام حالتين، حالة قبول المدعى عليه تسليم الدفتر العقاري [الفرع الأول] وحالة رفض المدعى عليه تسليم الدفتر العقاري [الفرع الثاني]

الفرع الأول: حالة قبول المدعى عليه تسليم الدفتر العقاري.

بعد إيداع الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية للشهر، وبمناسبة إجراء قيد هذا الأخير بالبطاقة العقارية تطبيقا لأحكام المادة:45 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 ، يقوم المحافظ العقاري بإجراء القيد الجديد بالبطاقة العقارية أولا دون أن تكون مصحوبة بالدفتر العقاري ، وذلك بحسب المادة:50 من نفس المرسوم ، فهنا للمحافظ العقاري أن يجري التعديلات على البطاقة العقارية بقيد الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية باسم المالك الجديد ، وتسطير القيد الأول الذي تم بموجب الترقيم العقاري النهائي بالحبر ، ويعد التسطير بمثابة شطب و إلغاء و إنهاء لمضمون القيد الأول ، إذ يشهد بموجبه المحافظ العقاري بصحة كل تأشير أو إشارة أو تسطير عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة العقارية طبقا للمادة:45 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76.

و طالما أننا بصدد نقل الملكية للمالك صاحب الحق بموجب الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية ، يتوجب ضبط الدفتر العقاري الذي بيد المدعى عليه ، الذي يكون في منأى عن إجراء أي تصرف قانوني بموجب الدعوى القضائية المشهرة بإلغاء أو تعديل الترقيم العقاري النهائي ، مع مراعاة أحكام التصرف في الأملاك المتنازع عليها، يراسل المحافظ العقاري المدعى عليه الحامل للدفترالعقاري الأصلي من أجل ضبط الدفتر العقاري ، بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار باستلام الرسالة ،

يعذر فيها المحافظ العقاري المدعى عليه بتقديم الدفتر العقاري من أجل ضبطه بالمعلومات الجديدة المقررة في الحكم القضائي محل التنفيذ.

بعد تقديم المدعى عليه الدفتر العقاري يضبط المحافظ العقاري الدفتر العقاري بالمعلومات الجديدة التي قيدها بالبطاقة العقارية حتى تتوافق البطاقة العقارية والدفتر العقاري طبقا للمادة:48 والمادة:50 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76.

و ذلك من خلال تسطير القيد الأول بموجب الترقيم العقاري النهائي ، وكتابة القيد الجديد بموجب الحكم القضائي محل التنفيذ باسم المالك الجديد.

الفرع الثاني: حالة رفض المدعى عليه تسليم الدفتر العقاري.

لا تثار أية إشكالية في حالة تسليم الدفتر العقاري و استجابة المدعى عليه لرسالة المحافظ العقاري، ولكن الإشكال يطرح عندما يتم إرسال رسالة موصى عليها بالاستلام للمدعى عليه ، ولكن بعد إنذار المحافظ العقاري لا يستجيب المدعى عليه ولا يسلم الدفتر العقاري ، فهنا يكون للمحافظ العقاري تسليم دفتر عقاري جديد للمالك الجديد يقيد فيه نفس معلومات البطاقة العقارية ، من حيث إجراء القيد الأول بموجب الترقيم النهائي و تسطيره بخط الحبر ، وشهر الحكم القضائي الممهور بالصيغةالتنفيذية لفائدة المالك الجديد الناقل للملكية العقارية ، ويشير في البطاقة العقارية بانشاء الدفتر العقاري الثاني ويختم ويوقع من طرف المحافظ العقاري.

و أما بشأن الدفتر العقاري الأول الذي يكون بيد المدعى عليه فيعتبر في حكم الملغى بموجب الدفتر العقاري الثاني ، على الرغم من أن النص القانوني لم يشر إلى اعتبار منح الدفتر العقاري للمالك الجديد بمثابة إلغاء ضمني للدفتر العقاري الثاني ، لكون أن المادة: 49 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 نصت على أنه إذا أعد المحافظ العقاري دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر العقاري السابق ، ويشيرللإتلاف على البطاقة العقارية ،[1]

(1) فهيمة قسوري ، الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة 1 ، المجلد 07 ، العدد 01 ، السنة 2020 ، ص ص 125 - 126 .

غير أن هذا الاتلاف لم يحدد معناه القانوني و إن كان يقصد بالإتلاف هو الإنهاء المادي لوجود الدفتر العقاري إذا تحصل عليه المحافظ العقاري ، ويمكن تفسير ذلك بإلغاء الدفتر العقاري السابق بموجب قرار إداري إذا لم يتمكن المحافظ العقاري من الحصول على الدفتر العقاري ماديا.[1]

(1) فهيمة قسوري ، المرجع السابق ، ص 126.

خلاصة الفصل الثاني:

وفي ختام هذا الفصل نستنتج أن عملية ترقيم العقارات الممسوحة ترقيما نهائيا لا يكون بشكل عشوائي ، بل يتحدد بحسب السندات الرسمية الدقيقة التي يظهرها المالك الظاهر ، أثناء مرور فرقة المسح ، أو بعد استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري ، و بانقضاء مدة الترقيم العقاري المؤقت ، ولذلك فإن الترقيم العقاري النهائي يجسد من طرف المحافظ العقاري في حالة وجود سندات رسمية مشهرة متى تضمنت هذه السندات التعيين الدقيق للعقار ، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي [الموثق] أو سلطة إدارية مؤهلة ، و من تلك السندات و العقود ، سندات الملكية المحررة في إطار القانون 02/07 ، وكذا عقود الشهرة ، وعقود الهبة ، وعقود البيع ، و في حالة وجود سندات رسمية غير مشهرة كالعقود التوثيقية المحررة قبل صدور الأمر رقم:74/75 الذي جعل من عملية الشهر العقاري إلزامي ، و كذا في حالة وجود حكم قضائي متعلق بالملكية ، متى تضمن هذا الحكم التعيين الدقيق للعقار، وكان حائزا لقوة الشيئ المقضي به ، و أخيرا في حالة انقضاء مدة الترقيم العقاري المؤقت سواء لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين المشار إليهما في أحكام المادتين:13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم:76/ 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم:123/93 المؤرخ في:1993/05/19، أو لمدة خمسة عشر سنة المشار إليها في المادة: 23 مكرر من الأمر رقم:74/75 المعدلة بموجب أحكام المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018. و لم يسجل أي اعتراض ضد هذا الترقيم في المدة القانونية ، فإنه يتحول إلى ترقيم عقاري نهائي يستفيد صاحبه من الدفتر العقاري.

إلا أنه قد يتضرر في بعض الحالات أصحاب الحقوق العينية العقارية من هذا الترقيم ، لذلك خول لهم المشرع حق الطعن ضد هذا الأخير أمام القضاء الإداري المختص إقليميا فقط ، وذلك وفقا للتدابير المدرجة في أحكام المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المعدل والمتمم ، و بتوافر الشروط الخاصة التي استوجب المشرع احترامها لرفع الدعوى ضد الترقيم العقاري النهائي ، و المتمثلة في احترام الآجال ، واحترام الاختصاص النوعي ، وإشهار عريضة افتتاح الدعوى ، بالإضافة طبعا للشروط العامة لا سيما شرطي الصفة و المصلحة ، بحيث أنه و متى توفرت شروط قبول الدعوى المذكورة أعلاه ، فإنه لا يبقى للمدعي سوى مباشرة إجراءات التقاضي المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، لا سيما المادة: 16 منه ، و كذا النصوص التشريعية المتعلقة به ، ابتداء بتحرير عريضة

افتتاح الدعوى ، ثم تقييد العريضة و دفع الرسوم ، ومن ثم تبليغ العريضة الافتتاحية للخصم و شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، ليتم بعد ذلك تكوين الملف و تقديم المستندات و تبليغها للخصم عن طريق أمانة الضبط ، و تحت إشراف القاضي المقرر وهذا لتفادي إنكار التبليغ بها ، و أخيرا وبعد تبادل المقالات والمستندات والوثائق عن طريق أمانة الضبط وتحت إشراف القاضي المقرر و في نهاية المناقشات ، يتم اختتام التحقيق بموجب أمر غير قابل لأي طعن و تحديد تاريخ الجلسة ، إذ يخطر جميع الخصوم من طرف أمانة الضبط عشرة [10] أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة الذي ينادى فيه على القضية ، وبعد المرافعات الشفوية إن اقتضى الأمر ذلك يصرح الخصوم باكتفائهم بما قدموه من خلال طلباتهم النهائية ، لتوضع القضية في المداولة من قبل رئيس تشكيلة الحكم الذي يفصل في موضوع النزاع وفقا للقواعد المطبقة عليه بموجب حكم قضائي ، و بعد صيرورة هذا الأخير نهائي و إمهاره بالصيغة التنفيذية ، يجب إشهاره في المحافظة العقارية حسب الحالة سواء بإلغاء أو تعديل الترقيم العقاري ، حتى يكون له أثر قانوني في مواجهة المدعى عليه و الغير تطبيقا لأحكام المادة:793 من القانون المدني.

الخاتمة

و في الختام نخلص إلى أنه و بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، يحرر المحافظ العقاري محضرا باستلام وثائق المسح ويوقع عليه ، بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بإشهارهذا الأخير عن طريق الإعلانات ، ثم يبدأ بتأسيس السجل العقاري ،عن طريق إنشاء البطاقات العقارية الخاصة بالعقارات الممسوحة و ترقيمها بحسب الحالة والوثائق المودعة لديه ، فإما ترقيما عقاريا مؤقتا ، الذي يأخذ ثلاث حالات ، ترقيم عقاري مؤقت لمدة أربعة أشهر ، أو ترقيم عقاري مؤقت لمدة سنتين ، في حالة عدم وجود سندات كافية أو عن طريق الإثبات بالحيازة ، وإما ترقيم عفاري مؤقت لمدة خمس عشرة [15] سنة ، في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، عندما يتعلق الأمر بالعقارات التابعة للخواص ، و عدم مطالبتهم بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، ليتسلم المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت شهادة تثبت حقوقه على هذا العقار لمدة زمنية محددة ، تسمى شهادة الترقيم العقاري المؤقت.

أو ترقيما عقاريا نهائيا الذي يتجسد بحسب السندات الرسمية الدقيقة التي يظهرها المالك الظاهر ، أثناء مرور فرقة المسح ، أو بعد استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري ، أي في حالة وجود سندات رسمية مشهرة متى تضمنت هذه السندات التعيين الدقيق للعقار ، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي [الموثق] أو سلطة إدارية مؤهلة ، و من تلك السندات و العقود ، سندات الملكية المحررة في إطار القانون 02/07 ، وكذا عقود الشهرة ، وعقود الهبة ، وعقود البيع ، و في حالة وجود سندات رسمية غير مشهرة كالعقود التوثيقية المحررة قبل صدور الأمر رقم:74/75 الذي جعل من عملية الشهر العقاري إلزامي ، و كذا في حالة وجود حكم قضائي متعلق بالملكية ، متى تضمن هذا الحكم التعيين الدقيق للعقار، وكان حائزا لقوة الشيئ المقضي به ، و أخيرا في حالة انقضاء مدة الترقيم العقاري المؤقت سواء لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين المشار إليهما في أحكام المادتين:13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم:76/ 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم:123/93 المؤرخ في:1993/05/19 ، أو لمدة خمسة عشر سنة المشار إليها في المادة: 23 مكرر من الأمر رقم:74/75 المعدلة بموجب أحكام المادة:89 من قانون المالية لسنة 2018. و لم يسجل أي اعتراض ضد هذا الترقيم في المدة القانونية ، فإنه يتحول إلى ترقيم عقاري نهائي يستفيد صاحبه من الدفتر العقاري.

إلا أنه قد يتضرر في بعض الحالات أصحاب الحقوق العينية العقارية من هذا الترقيم سواء كان الترقيم العقاري مؤقتا لمدة خمس عشرة [15] سنة ، في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، أو لمدة أربعة أشهر أولمدة سنتين أو كان ترقيما عقاريا نهائيا.

لذلك خول المشرع حق الطعن ضد الترقيم العقاري المؤقت ، وفقا للتدابير المدرجة في أحكام المادة: 23 مكرر من الأمر رقم:74/75 المؤرخ في :1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المعدلة بموجب أحكام المادة:89 من القانون رقم:11/17 المؤرخ في:2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، و كذا النصوص التشريعية و المذكرات التعليمية المتعلقة به ، لا سيما المذكرة رقم: 4060 المؤرخة في:05 أفريل 2018 ، عندما يتعلق الأمر بالعقارات التابعة للخواص ، والمرقمة ترقيما عقاريا مؤقتا لمدة خمس عشرة [15] سنة ، في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، و ذلك عن طريق تقديم طلب التسوية أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا عندما يتعلق الأمر بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي مشهر.

و أما عندما يتعلق الأمر بطلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر أو بسند عرفي أو كل وثيقة تثبت الحيازة الفعلية لطالب التسوية قبل تاريخ مرور فرقة المسح ، فإن الطلب يقدم أمام المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

و أما عندما يتعلق الأمر بالعقارات المرقمة ترقيما مؤقتا سواء لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين ، فإنه يكون قابلا للطعن ، وفقا للتدابير المدرجة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم. لا سيما المادة: 15 منه ، و كذا النصوص التشريعية المتعلقة به ، من طرف أي شخص له صفة و مصلحة في ذلك ، على مستوى المحافظة العقارية ، إما بموجب رسالة موصى عليها للمحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم المعترض ضده ، و إما أن يقيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية ، وبهذا تمنح للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف ، وذلك بتحديد جلسة لمحاولة الصلح ، إذ يتم فيها استدعاء المعترض والمستفيد من الترقيم العقاري المؤقت ، فإذا كانت محاولات المصالحة ناجحة بين الأطراف فإن المحافظ العقاي يقوم بتحرير محضر عن المصالحة ، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص ، و أما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى فإنه يستوجب على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح الذي يبلغه للأطراف و يشير فيه إلى مهلة الستة [06] أشهر لرفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول ، عن طريق

اتباع إجراءات حددها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم ، و النصوص التشريعية المتعلقة به.

و أما عندما يتعلق الأمر بالترقيم العقاري النهائي، فقد خول المشرع حق الطعن ضد هذا الأخير أمام القضاء الإداري المختص إقليميا فقط ، وفقا للتدابير المدرجة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، لا سيما أحكام المادة: 16 منه ، عن طريق اتباع إجراءات حددها المشرع من خلال هذا الأخير و النصوص التشريعية المتعلقة به.

بحيث أنه و متى توفرت الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى سواء أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري ، فإنه لا يبقى للمدعي سوى مباشرة إجراءات التقاضي المنصوص عليها في أحكام المرسوم التنفيذي رقم:63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم ، و كذا النصوص التشريعية المتعلقة به لا سيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ابتداء بتحرير عريضة افتتاح الدعوى ، ثم تقييد العريضة و دفع الرسوم ، ومن ثم تبليغ العريضة الافتتاحية للخصم و شهرها لدى المحافظة العقارية ، ليتم بعد ذلك تكوين الملف وتقديم المستندات و تبليغها للخصم عن طريق أمانة الضبط ، و أخيرا و بعد تبادل المقالات و المستندات والوثائق و في نهاية المناقشات وبعد المرافعات الشفوية إن اقتضى الأمر ذلك ، يصرح الخصوم باكتفائهم بما قدموه من خلال طلباتهم النهائية ، لتوضع القضية في المداولة من قبل القاضي الذي يفصل في موضوع النزاع وفقا للقواعد المطبقة عليه بموجب حكم قضائي ، و بعد صيرورة هذا الأخير نهائي و إمهاره بالصيغة التنفيذية ، يجب إشهاره في المحافظة العقارية بحسب الحالة سواء بإلغاء أو تعديل الترقيم العقاري ، حتى يكون له أثر قانوني في مواجهة المدعى عليه و الغير تطبيقا لأحكام المادة:793 من القانون المدني.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا: المؤلفات

الكتب

(1) بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، طبعة ثانية مزيدة ، منشورات بغدادي ، الجزائر، 2009.

(2) ذيب عبد السلام ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة ، موفم للنشر ، الجزائر، 2009.

الرسائل الجامعية

(1) بن ايدير سعاد ، منازعات الترقيم العقاري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري ، 2020 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة.

المقالات

(1) حويذق عثمان ، بوشنافة جمال ، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية ـ مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية ، جامعة يحي فارس المدية ، العدد 05 ، جوان 2018.

(2) قسوري فهيمة ، الآثار القانونية المترتبة عن شهر القرار القضائي المتضمن إلغاء الترقيم النهائي ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة 1 ، المجلد 07 ، العدد 01 ، 2020.

(3) لمزري مفيدة ، تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، قسنطينة الجزائر، *المجلد 35 ،العدد 02 ، 2021.*

(4) خمار نريمان ، عاشور نصر الدين ، إشكالات الترقيم العقاري و طرق تسويتها إداريا في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال ،جامعة محمد خيضر بسكرة ، المجلد 06 ، العدد 04 ، 2021.

(5) محده جلول ، مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في الترقيم العقاري والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي ، المجلد 13 ، العدد 01، 2022.

(6) كحيل حكيمة ، الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ـ جامعة تيزي وزو ، المجلد 17 العدد 02 ، 2022.

ثانيا: التشريع

القوانين

(1) القانون رقم: 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ:28 فبراير 2007.

(2) القانون رقم: 09/08 المؤرخ في: 25 فبراير2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، الصادر بتاريخ:23 أبريل 2008.

(3) القانون رقم: 10/14 المؤرخ في:30 ديسمبر2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ:31 ديسمبر2014.

(4) القانون رقم:11/17 المؤرخ في:2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة بتاريخ:28 ديسمبر2017.

(5) القانون رقم:13/22 المؤرخ في:12 يوليو 2022 ، يعدل و يتمم القانون رقم: 09/08 المؤرخ في: 25 فبراير2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 48 ، الصادرة بتاريخ:17 يوليو 2022.

الأوامر

(1) الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في:1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ:1975/09/30، المعدل و المتمم.

(2) الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في:1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ:1975/11/18، المعدل و المتمم.

المراسيم

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ:1976/04/13.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ:1976/04/13.

(3) المرسوم التنفيذي رقم:123/93 المؤرخ في:1993/05/19 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في:1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 34 ، الصادرة بتاريخ:23 ماي 1993.

التعليمات و المذكرات

(1) المذكرة رقم: 02421 المؤرخة في:03 ماي 2003 ، الموضوع: عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهرة ، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(2) المذكرة رقم: 4618 المؤرخة في:04 سبتمبر 2004، الموضوع: عقارات واقعة في مناطق ممسوح مسجلة في حساب مجهول حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(3) المذكرة رقم: 5543 المؤرخة في:28 ماي 2017 ، الموضوع: تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيدعات التي تمت قبل 2015/01/01 ، على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين ـ طلبات التسوية المدعمة بعقود مشهرة ، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(4) المذكرة رقم: 4060 المؤرخة في:05 أفريل 2018 ، الموضوع: التسوية لإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة:23 مكرر من الأمر رقم:74/75 المؤرخ في:12 نوفمبر 1975 ، المعدل والمتمم ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

الفهرس

الفهرس:

المحتويات: **الصفحة**

الإهداء

الشكر و العرفان

مقدمة 2

الفصل الأول:

منازعات الترقيم العقاري المؤقت 6

المبحث الأول: ماهية الترقيم العقاري المؤقت : 7

المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري المؤقت:.....7

الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري المؤقت: 7
الفرع الثاني: حالات الترقيم العقاري المؤقت:..... 8

المطلب الثاني : الآثار الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت:**.....11**

الفرع الأول : تأسيس بطاقة عقارية 11
الفرع الثاني : تسليم شهادة الترقيم العقاري المؤقت 11

المبحث الثاني : طرق الطعن في الترقيم العقاري المؤقت.....13

المطلب الأول: عن طريق طلب التسوية أو الاعتراض أمام المصالح الإدارية المختصة: **.....13**

الفرع الأول : عن طريق طلب التسوية وفق المادة : 23 مكرر من الأمر 74/75.....13
الفرع الثاني : عن طريق الاعتراض وفق المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم:63/76.....24

المطلب الثاني : عن طريق رفع دعوى أمام القضاء:**.....24**

الفرع الأول : شروط رفع الدعوى.....25
الفرع الثاني : إجراءات رفع الدعوى 26

خلاصة الفصل الأول :.....33

الفصل الثاني:

منازعات الترقيم العقاري النهائي 36

***المبحث الأول:* ماهية الترقيم العقاري النهائي:**.....37

المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري النهائي:**.....37**

الفرع الأول : تعريف الترقيم العقاري النهائي 37
الفرع الثاني : حالات تجسيد الترقيم العقاري النهائي 38

المطلب الثاني : الآثار الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي**: 39**

الفرع الأول : تأسيس بطاقة عقارية.....39
الفرع الثاني : تسليم الدفتر العقاري.....39

المبحث الثاني : طرق الطعن في الترقيم العقاري النهائي و الأثر المترتب عن شهر الحكم القضائي.....40

المطلب الأول: عن طريق رفع دعوى أمام القضاء الإداري : **.....40**

الفرع الأول : شروط رفع الدعوى..... 40
الفرع الثاني : إجراءات رفع الدعوى.....42

المطلب الثاني : الأثر المترتب عن شهر الحكم القضائي**: 47**

الفرع الأول : حالة قبول المدعى عليه تسليم الدفتر العقاري 47

الفرع الثاني : حالة رفض المدعى عليه تسليم الدفتر العقاري 48

خلاصة الفصل الثاني : 50

الخاتمة: 53

قائمة المراجع: 57

الفهرس : 61