



جامعة أكلي محند أولحاج – البويرة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

الترقيم كقاعدة قانونية

للسجل العقاري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية

تخصص: قانون إداري

- تحت إشراف:

د/ غنيمي طارق

من إعداد الطالب:

- بوقريد موسى

أعضاء لجنة المناقشة:

- د/ لعشاش محمد

- د/ غنيمي طارق

- د/ لعميري ياسين

-

رئيساً

مشرفاً ومقرراً

ممتحناً

جامعة البويرة

جامعة البويرة

جامعة البويرة



كلمة شكر

الحمد لله كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه حمدا كثيرا طيبا يوافي نعمه وقفنا
إليه من إتمام هذا العمل

وبلوغ هذه الدرجة فكل من فضله وجوده وكرمه

ثم نتوجه بالشكر إلى أستاذي الفاضل:

" الدكتور غنيمي طارق "

لما أمده لي من عون طيلة بحثي هذا الذي لم يبخل عليا بأفكاره النيرة، ونصائحه
القيمة، وتوجيهاته الهادفة.

كما أتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى أساتذتي بكلية الحقوق، دون أن أنسى من
أمد لي يد المساعدة في إنجاز هذا البحث من زملاء، وموثقين، ومحضرين قضائيين
ومحاميين.

إهداء

أهدي ثمرة عملي المتواضع إلى:

والدي الكريمين اللذان أنار دربي وعلمانني أن أصمد أمام الأمواج الثائرة واللذان أدعوا الله عز وجل أن يبقيهما ذخرا لنا ولا يحرمننا ينابيع حنانهما: أبي وأمي الغاليين.

زوجتي العزيزة على مساعدتها و صبرها علي لإتمام هذا العمل

أبنائي الأعمام وبخاصة أصغرهم حسام الدين حفظهم الله و سدد خطاهم على دروب العلم وطاعة الله.

إخوتي الأشقاء، وكل أحابي واصدقائي.

كل من ساعدنا في انجاز هذا العمل من بعيد او قريب.

موسى

قائمة أهم المختصرات:

ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص : صفحة

ص ص : صفحة لصفحة

ق ا م ا ج : قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجزائري

ق م ج : القانون المدني الجزائري

ق ع ج : قانون العقوبات الجزائري

مقدمة

مقدّمة:

لقد حاولت الجزائر منذ منتصف السبعينات بتطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية لإدراكها لأهمية العقار في تنمية البلاد وازدهارها ، فهناك ارتباط عضوي بين الحضارة والملكية العقارية، فالعلم التام والدقيق بالعقارات والاعباء التي عليها يوفر الائتمان الذي تقتضيه المعاملات الاقتصادية، وبالمقابل من ذلك فإن اغلب النزاعات والصراعات بين الأفراد فيما بينهم او حتى بينهم و بين الدولة سببه الاملاك العقارية .

ونظرا لكون نظام الشهر العيني أكثر دقة في معرفة جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات من حيث موقعها، طبيعتها القانونية وقوامها المادي عمد المشرع الجزائري إلى تبنيه، والاستغناء تدريجيا عن نظام الشهر الشخصي بسبب عيوبه الكثيرة، كونه يعتمد على هوية مالك العقار دون هوية العقار، مما يؤدي الى صعوبة الالمام بكل التفاصيل المتعلقة بالملكية العقارية، وإمكانية ازدواجية سندات الملكية لعقار واحد، وكذا إمكانية فقدها بسبب التقادم المكسب من طرف الغير.

فبادرت الى إصدار الامر رقم: 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ثم اصدرت مرسومين في نفس التاريخ وفي نفس الجريدة الرسمية لتنفيذ محتوى هذا الامر وهما المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام والمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد بتأسيس السجل العقاري.

فبالرغم من طوال هذه المدة الا ان الجزائر لم تتمكن الى حد اليوم من الانتهاء من اعداد مسح الاراضي العام في كامل تراب الجمهورية لأسباب تقنية وبشرية لان هذه الاخيرة تحتاج امكانيات مادية ضخمة وامكانيات بشرية متمكنة وهذا ما لم توفره الدولة لإنجاح العملية.

كما ان الأجزاء الممسوحة شابها العديد من النقائص والأخطاء مما أدى الى خلق مشاكل ونزاعات عديدة انهكت كل من كاهل الملاك وادارة الحفظ العقاري، كما أصبح جهاز القضاء الاداري خاصة يعج بالقضايا المتعلقة بمشاكل الترقيم العقاري لكونه هو المختص في اعادة النظر عن الحقوق العقارية الناتجة عنه عندما يصبح نهائيا طبقا لأحكام المادة 16 من

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

ولعل من اهم الإشكالات التي أثارها مسح الاراضي هو مشكل الفوارق في المساحات بين تأشيريات سندات الملكية المشهورة في نظام الشهر الشخصي والقياسات المساحية خلال عمليات المسح العام للأراضي ، والتي قد تعود الى الإعتداء من طرف بعض الأفراد على أملاك الدولة أو أملاك الجماعات المحلية أو حتى على بعض الملكيات الخاصة المجاورة، كما قد يعود سبب الفارق في المساحة الى الأخطاء التي شابته إعداد العقود الادارية أو العقود التوثيقية .

كما نجد ايضا أشكالا اخر لا يقل اهمية عن سابقه والمتمثل في العدد الهائل من الملكيات العقارية المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي او ما يسمى سابقا بالعقارات المسجلة في حساب المجهول، وقد اعترفت الادارة الوصية وهي المديرية العامة للأملاك الوطنية على ادارة مسح الأراضي بأن هذ العدد الكبير من العقارات المسجلة في حساب المجهول انما ناتج عن عدم تحلي بعض أعوان مسح الاراضي اثناء اشغال المسح بالجدية المطلوبة.

مما أدى الى تدخل المشرع الجزائري بمقتضى قوانين المالية لاسيما لسنة 2005 في المادة 47 منه، وسنة 2015 في المادة 65 منه وفي سنة 2018 في المادة 89 منه، وكذا المديرية العامة للأملاك الوطنية في العديد من المناسبات بإصدار مذكرات وتعليمات قصد تدارك بعض النقائص والتخفيف من اللجوء الى القضاء على غرار المذكرة رقم: 1087 سنة 2008 الخاصة بتسوية فوارق المساحات ، ومن قبلها المذكرة رقم: 2418 في سنة 2003، المذكرة رقم 4618 في سنة 2004 واخيرا المذكرة رقم 4060 في سنة 2018 الخاصة بتسوية العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي العام.

يرجع اختيار الموضوع لأسباب ذاتية فلكوني موظف بالمحافظة العقارية أردت أن أتعلم في فهم النصوص القانونية والتنظيمية في مجال الترقيم العقاري ومقارنتها بالواقع الميداني. وكذلك قلة الدراسات والبحوث القانونية المتعلقة بالملكية العقارية خاصة هذا المجال منها نظرا لتشعبه وقلة البحوث فيه.

يكتسي موضوع التقييم العقاري أهمية بالغة في تطهير الوضع القانوني للملكية العقارية، وبالتالي يسهل على أجهزة الدولة احصاء الحافظة العقارية العامة والخاصة واستغلالها احسن استغلال في المشاريع التنموية والاستثمار، والقدرة على مراقبة المعاملات العقارية وتحصيل الرسوم والضرائب عليها لتدعيم خزينة الدولة.

كما يساهم في بعث الطمأنينة والامن بين الافراد في انتقال الملكية العقارية بينهم بطريقة قانونية ونظامية، الوقوف على النفاص القانونية ومعالجة الاشكالات التي تعيق السير الحسن لعملية التقييم العقاري وتمكين مالكي ذوي الحقوق العقارية من الحصول على سندات الملكية المتمثلة في الدفاتر العقارية.

- إشكالية الدراسة:

ما هي الأحكام المتعلقة بالتقييم العقاري وأهم إشكالاتها؟

وعلى ضوء هذه الإشكالية المقترحة سنتناول هذا الموضوع فوق الخطة المقترحة معتمدين على المنهج الوصفي التحليلي لأنه هو المناسب لمثل هذا البحث القانوني وسنقوم بعرض جزئيات الموضوع وتحليلها، وتتبع المصادر القانونية التي تناولته مع القيام بعملية النقد وفي النهاية نقوم بعملية تركيب النتائج المتوصل اليها ومن ثم الاجابة على الاشكالية المطروحة.

وللإجابة عن هذه الإشكالية فقد استدعت طبيعة الموضوع تقسيمه بعد المقدمة إلى فصلين: الفصل الأول خصصناه للأحكام العامة للتقييم العقاري المتمثلة في الأحكام العامة الإدارية وتناولنا فيه المسح العام وأهميته، وإجراءاته القانونية والمادية والمنازعات الخاصة به في مبحث أول، ثم تطرقنا الى مقتضيات القانونية له والمتمثلة التقييم العقاري على مستوى المحافظة العقارية بكل انواعه، والمنازعات الناشئة عنه في مبحث ثاني.

أما الفصل الثاني فخصصناه للأحكام الخاصة للتقييم العقاري والمتمثلة في كيفية معالجة إشكالية فوارق المساحة بين الواقع الميداني حسب اشغال المسح وبين السندات الملكية، في مبحث أول، والى إشكالية تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح (حساب المجهول سابقا) في مبحث ثاني.

الفصل الأول
الأحكام العامة
للتزقيم العقاري

الفصل الأول

الأحكام العامة للترقيم العقاري

لقد اخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني الذي يعتمد في شهر التصرفات القانونية على العقار، وذلك بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و يعتمد هذا النظام على المسح العام الذي يقوم بتطهير الملكية العقارية بما يمتاز به من دقة في تعيين العقارات من حيث مشتملاتها وقوامها المادي، والأعباء القانونية التي عليها، وكذلك من حيث هوية مالكيها، مما يعطي الطمأنينة والثقة عند التعامل بهذه الثروة العقارية.

ومن أجل التعامل والتصرف في هذه العقارات ، في ظل هذا النظام، يجب على مالكيها الحصول على سند ملكية يسمى الدفتر العقاري، هذا الأخير قبل تسليمه لمالكه من طرف ادارة المحافظة العقارية المختصة اقليميا يمر بإجراءات ومراحل تتكفل به ادارتين عموميتين تابعتين لوزارة المالية وخاضعتين لقانون الوظيف العمومي، وهما إدارة مسح الأراضي من الجانب التقني، وإدارة المحافظة العقارية من الجانب القانوني، ولتوضيح ذلك ارتأينا تقسيم هذا الفصل الى مبحثين اثنين الأول خصصناه لدراسة الأحكام العامة الإدارية للترقيم العقاري وتناولنا فيه المسح العام وانواعه واهدافه ومنازعاته، أما البحث الثاني خصصناه للمقتضيات القانونية للترقيم العقاري وتناولنا فيه انواع الترقيم العقاري ومنازعاته.

المبحث الأول

الأحكام العامة الإدارية للترقيم العقاري

نظرا لأهمية العقارات في حياة المجتمعات لكونها تمثل ثروة اقتصادية هامة ، مما جعل جميع الدول تولي لها اهتماما خاصا، وتحيطها بضمانات قانونية من حيث وجودها المادي ، ومن حيث آليات التصرف فيها وانتقال ملكيتها من فرد الى آخر ، ومن بينها إخضاعها لعملية الإشهار العقاري التي تشرف عليها هيئة إدارية تسمى محافظة عقارية¹ يسيرها موظف عمومي يسمى محافظ عقاري²، وهي تابعة لوزارة المالية، على مراقبة صحة العمليات العقارية، وضمان سلسلة انتقالها بين المالك القديم والمالك الجديد.

ويوجد نظامين للشهر العقاري: نظام يتبع الشخص فيسمى نظام الشهر الشخصي³ ، ونظام يتبع العقار فيسمى نظام الشهر العيني⁴. وهذا الأخير يستلزم اعداد مسح الأراضي العام ، وهذا ما نعرفه في مطلبين ، الأول نتناول فيه المسح كقاعدة مادية للترقيم العقاري، وفي المطلب الثاني نتطرق الى منازعات أشغال مسح الأراضي العام.

¹ - استحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد رقم 92 الصادر بتاريخ: 18/11/1975، بحيث تنص على ما يلي: " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري واتمام الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر". وتنص ايضا المادة الأولى من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 على ما يلي: " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري"

² - مرسوم تنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 14/03/1992 يحدد قائمة في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري و شروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر العدد رقم 21 الصادر بتاريخ: 18/03/1992..

³ - نظام الشهر الشخصي : يعرف نظام الشهر الشخصي بذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقا للعقار، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي والتي تفيد بأن الشخص هو محل اعتبار في التصرفات العقارية، وتتم عملية الشهر في سجل يمك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء مالكي العقارات.

⁴ - نظام الشهر العيني : يرتكز نظام الشهر العيني في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف، فلكل عقار في هذا النظام بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري، يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات، كما تحوي كذلك الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته و موقعه.

المطلب الأول:

المسح كقاعدة مادية للتريقيم العقاري.

تعتبر عمليات مسح الأراضي أهم قاعدة مادية للشروع في تبني نظام السجل العقاري أو نظام الشهر العيني، فهي بطاقة التعريف للوحدات العقارية التي تشملها هذه العمليات، وقد نظمها المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12¹، والمرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25². ومن أجل الإلمام بهذا المطلب فإنه تم تقسيمه الى فرعين الأول تناولنا فيه المسح العام، وفي الثاني تناولنا فيه أهم إجراءاته.

الفرع الأول: المسح العام.

منذ السبعينات والجزائر تولي اهتماما كبيرا لعملية احصاء العقارات والتعرف على ملاكها قصد السيطرة على الثروات المتعلقة بها و استغلالها احسن استغلال، وهذا ما يتجلى في قانون الثورة الزراعية ، فقد جاء مصطلح المسح في الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، بحيث تنص المادة 25 منه³ على ما يلي: " عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المسحية لهذه البلدية بالاستناد بمجموع البطاقات العقارية. ويوضع السجل المسحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد"

كما نصت ايضا المادة 32 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁴، على ما يلي: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص في المادة 08 من الأمر المؤرخ في 08 نوفمبر

1- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 1975/11/12 ، المرجع السابق .

2. مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، ج ر عدد رقم 30 الصادر في 1976/04/13.

3- أمر رقم 73-71 مؤرخ في 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، الصادر بتاريخ 1971/11/30.

4. مرسوم رقم 32-73 مؤرخ في 1973/01/05 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر العدد رقم 15، الصادر بتاريخ:

سنة 1971 والمشار إليه أعلاه". وللتعريف أكثر بالمسح العام، حاولنا التطرق الى نظام المسح العام أولاً، ثم الى أهميته ثانياً.

أولاً: مضمون نظام المسح العام.

1-تعريف عملية المسح العقاري: يعتبر مسح الأراضي من الاعمال الفنية التي يقوم بها أعوان مسح الأراضي التابعون للولاية ، بحيث يقومون برسومات هندسية عبارة عن خرائط مساحية يحددون فيها العقارات الممسوحة والأموال المنقولة ومواصفاتها واشكالها تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة، وفق مقياس محدد، ويعطي لكل قطعة رقما مسحياً، ويحدد طبيعتها ومشتملاتها المادية، واسم مالكيها وكيفية تملكها أو حيازتها¹.

و بين المشرع الجزائري مضمون مسح الأراضي في المادتين 02 و 04 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12.²

وقد عرّف الأستاذ عمار بوضياف المسح على النحو التالي " المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق"³

بينما عرّفه "الأستاذ جمال بوشنافة" بأنه "عملية تقنية محضة عن طريق الصور و الخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد انجاز مخطط منظم"⁴.

¹- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية ، الجزائر، 2012، ص 140.

²- تنص المادة 02 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، المرجع السابق، على ما يلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري". و تنص المادة 04 من الأمر 74/75 ، المرجع نفسه: "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي".

³- شملي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون خاص معمق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس ، 2020، ص 03.

⁴- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 126.

2- انواع المسح العقاري:

لقد تحدث المشرع الجزائري في كل من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، والمرسومين 76-62 و 76-63 المؤرخين في 25/03/1975 المذكورين سابقا، على نوع واحد من المسح العقاري وهو مسح الأراضي العام، الا انه أضاف نوع آخر من المسح العقاري وهو المسح الغابي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 115 - 2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.¹ كما يمكن اعتبار نوع ثالث من مسح الأراضي يختلف من حيث اجراءات القيام به وكيفيات الترقيم العقاري عن الإجراءات المنصوص عليها في الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، والمرسومين 76-62، 76-63 المؤرخين في 25/03/1976، وهذا النوع خاص بالمناطق السهلية والصحراوية، حيث جاءت التعليمات رقم 01 المؤرخة في 23/05/2009²، في هذا المنوال.

أ - المسح العام للأراضي:

طبقا للمادة 20 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم³، فإنه هناك نوعين من البطاقات العقارية: بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية.

من خلال هذه المادة نجد ان المشرع الجزائري ميز بين نوعين من المسح العام : المسح الحضري والمسح الريفي، ومعيار التمييز بينهما هو معيار الكثافة السكانية⁴.

¹- مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000 يحدد قواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج ر العدد رقم 30 الصادر بتاريخ: 28/05/2000.

²- التعليمات رقم 01 المؤرخة في 23/05/2009 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهلية والصحراوية.

³- نص المادة 20: "إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية: - بطاقات قطع الأراضي.

- بطاقات العقارات الحضرية."

⁴- المادة 21 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد رقم 30 الصادر بتاريخ: 13/04/1976، المعدل والمتمم.: " تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع احداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أوغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة =.

- مسح حضري: يشمل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التي يزيد عدد سكانها عن ألفي (2000) نسمة، حسب الفقرة الأولى من المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25.

- مسح ريفي: ويشمل كذلك العقارات المبنية أو غير المبنية التي لا ينطبق عليها وصف العقارات الحضرية، أو التي يكون عدد سكانها اقل من ألفي (2000) نسمة، وهذا ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 21 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر: "أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

ب - المسح الغابي:

نظرا للدور الهام الذي تلعبه المساحات الغابية في حماية البيئة من جهة ، ومن جهة اخرى لها مساهمة كبيرة في الانعاش الإقتصادي، و من اجل حماية هذه الثروة ، كان لزاما على السلطات الادارية العليا في البلاد معرفة الملكية الغابية وتحديدتها تحديدا دقيقا من حيث المحتوى والمساحة ، وطبيعتها القانونية - ملكية خاصة أو عمومية- فأصدرت المرسوم التنفيذي رقم 115 - 2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية المذكور سابقا.

حيث تضمن المرسوم السالف ذكره إجراءات إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ، الذي يبدأ من تاريخ إصدار الوالي المختص إقليميا قرار افتتاح عملية مسح الأراضي مروراً بإعداد السجلات الخاصة والمخططات المساحية المطابقة لوضعية قطعة الأرض و انتهاء بشهر ونقل وثائق المسح في المحافظة العقارية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25.

كما أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها.

= ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة الى الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية."

والمسح الغابي يشمل كل من الأرض الغابية¹ والأرض شبه الغابية². و الأملاك الغابية نصّت عليها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 115 - 2000³.

ج- مسح الأراضي السهبية والصحراوية.

- بالنسبة للأراضي السهبية: تشمل الأراضي السهبية أو ما يسمى بالأراضي الهضابية في مفهوم أحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتم بالقانون 95-26 المؤرخ في 26/09/1995، كل من الأراضي الرعوية، الأراضي ذات الوجهة الرعوية، الأراضي الحلفائية، والأراضي ذات الوجهة الحلفائية. فقد حددت المادة 11 منه الأراضي الرعوية⁴، و المادة 12 منه الأراضي ذات الوجهة الرعوية⁵، ونصت المادة 16 منه على الأراضي الحلفائية⁶، و المادة 17 على الأراضي ذات الوجهة الحلفائية¹.

1. المادة 13 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج ر العدد 49 الصادر بتاريخ 18/11/1990: "الأرض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة، و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية الى ما فوق 10 هكتارات متصلة".

2. المادة 14 من نفس القانون تنص: " الأرض ذات الوجهة الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وفي كثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار، أو الحرائق أو الرعي".

3. المادة 03: " يقصد بالأملاك الغابية الوطنية في مفهوم هذا المرسوم ما يلي:

-الغابات،

-الأراضي ذات الوجهة الغابية.

-التكوينات الغابية الأخرى".

4. المادة 11: الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستعمل مدة سنوات في رعي الحيوانات "

5. "الأراضي ذات الوجهة الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم ، وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت، أو التي يمكن احيائها وبعث الأنواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة.

وتدخل في الأراضي ذات الوجهة الرعوية جميع الأراضي التي يحسن استعمالها في تخصيص المراعي، الدائمة أو إعادة تخصيصها لأسباب علمية بيئية واقتصادية بغية المحافظة على الأراضي ومثل ذلك أراضي الأعراش وأراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 300 ملم والناتجة عن إصلاح المراعي الهضابية أو المساحات الحلفائية القديمة، وحرثها"

6. المادة 16: "كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلفاء النوع السائد "

- بالنسبة للأراضي الصحراوية : لقد عرف قانون التوجيه العقاري الأراضي الصحراوية ضمن المادة (18) منه بنصها على أن " الأراضي الصحراوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم."

وقد جاء النص على الطبيعة القانونية للأراضي الصحراوية في المادة 54 مكرر من القانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2014 المتضمن تعديل قانون الأملاك الوطنية 90-30 بنصها على أن " الأراضي الصحراوية، في مفهوم التشريع المعمول به، التي ليس لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس ، منذ خمسة عشرة (15) سنة على الأقل عن تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة "

كما نصت المادة 54 مكرر 1 على أنه" توضح عند الاقتضاء، الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية و ترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم."

وفي هذا الإطار جاءت التعليمات رقم 01 المؤرخة في 23/05/2009 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية (مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي) المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية ، وأبرز ما جاء في هذه التعليمات هو توضيح كيفية إنجاز عملية المسح هذه بالاعتماد على الخارطة الوطنية وخرائط البلديات المنبثقة عن التقسيم الإداري لسنة 1984، حيث أشارت إلى أن عمل اللجنة يكون دون اللجوء إلى الخروج للميدان نظرا لشساعة الرقعة الجغرافية السهبية والصحراوية من جهة ولتبعية هذه الأراضي للدولة دون منازع، وحددت سلم القياس للمخططات 1/10000 أو 1/50000.

ثانيا: أهداف المسح العام:

إن عملية مسح الأراضي هدفها تعريف و توثيق كل العقارات على مستوى التراب الوطني، وذلك بمعرفة جميع المعلومات المتعلقة بها : طبيعته ، نوعيته ، مساحته ، موقعه ... " هل هو سكن ، أرض فلاحية ، محل تجاري ... و من هو مالكه و كيف إكتسبه ... إلخ، لكي لا يبقى أي عقارا مهما كان مجهولا أو بدون عقد أو بدون مالك.

7. المادة 17: " كل أرض تغطيها تكوينات نباتية طبيعية تتفرع عن تدهور المساحات الحلقائية بسبب الرعي أو الحرق أو التعرية أو الحرث أو من جراء ظروف مناخية جد غير مواتية"

ويهدف المشرع من وراء اعداد مسح الأراضي العام عدة اهداف بواسطة تأسيس بنك عقاري بموجبه تتمكن السلطة العامة من معرفة الملكيات العقارية الخاصة منها والعامة، وكذا مساحتها مع تحديد هوية ملاكها.¹ كما يساعد ضبط الملكية العقارية عن طريق مسح الأراضي العام في التنمية الاقتصادية عن طريق تسهيل المعاملات العقارية ودعم الإئتمان العقاري، بحيث يسهل هذا النظام بتمكين الملاك من سندات ملكية رسمية (الدفاتر العقارية) لها حجة في مواجهة الإدارة والأفراد على حد سواء، كما تعتبر مخزون لفرض الضريبة العقارية بصفة عادلة من اجل المساهمة في دعم الخزينة العمومية، كما انها تلعب دورا هاما في دعم الجهات القضائية وتسهيل عملية الفصل في النزاعات المعروضة عليها لوفرة جميع المعلومات سواء المتعلقة بالعقارات أو ماليكها.²

1- الهدف القانوني:

أ- **ضبط الملكية العقارية:** مسح الأراضي العام هو الذي يضبط الملكية من حيث قوامها ونطاقها الطبيعي³ ، وبالتالي تشمل عملية اعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي (فلاحية ، للبناء) ، طبيعة شغل أو تخصيص الأراضي، تحديد الملاك الظاهرون واصحاب الحقوق العينية الظاهرون، وكذلك رسم الحدود وتجسيدها ميدانيا⁴.

¹ - رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة ، 2013، ص 09.

² - أورحمون نورة، إثبات الملكية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بنيزي وزو ، 2012، ص ص 135، 136.

³ - المادة 02 من الأمر 74-75 المرجع السابق، بحيث تنص: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقار ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"

⁴ - المادة 04 من المرسوم 62-76، المرجع السابق، بحيث تنص: "تشمل عمليات إعداد مسح الأراضي العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

- القوام المادي وطبيعة الأرض إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجز فيما يخص العقارات الفلاحية.
- القوام المادي للأرض وطبيعة شغلها أو تخصيصها ونمط إستعمال البناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.
- الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين وكذا كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ب - حماية المالك: إن ضبط الملكية العقارية والتعرف على وضعيتها القانونية يستلزم بالتأكيد تحديد مالك العقار وكيفية امتلاكه له اما بموجب سند رسمي، أو سند عرفي، أو بموجب الحيازة القانونية الظاهرة، ومنه فإن الهدف الذي يلي ضبط الملكية العقارية هو تحديد المالك وتمكينه من سند رسمي يسمى الدفتر العقاري يثبت ملكيته لهذا العقار الممسوح¹. وهذا ما يمكن استقراءه من نصوص مواد المرسوم 63-76 السالف الذكر لا سيما المادتين 08 و 46 منه².

ج - تحقيق استقرار المعاملات: يمتاز نظام الشهر العيني بتحقيقه للأهداف الأساسية التي يقوم عليها الشهر و المتمثلة في استقرار الملكية العقارية و تدعيم الائتمان العقاري وبالتالي يمكن :

- تفادي العيوب الناجمة عن تشابه الأسماء: لا تؤثر مخاطر تشابه الأسماء في نظام الشهر العيني ذلك أنّ الشهر يتم على أساس مواقع العقارات و أرقامها و مساحتها.

- تجنب خطر التقادم: لا مجال للتقادم في ظل الشهر العيني مما يجعل المالك في مأمن من التعرض لخطر التقادم المكسب.

- عدم تعارض سندات الملكية: يضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنها تستخرج من مصدر واحد و هو البطاقة العقارية فتكون هذه السندات مطابقة للبيانات المدونة في هذه البطاقة.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسدة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى وذلك طبقاً لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي"

¹ - رجال صليحة، المرجع السابق، ص 09.

² - المادة 08 من المرسوم 63-76 ، المرجع السابق، التي تنص على أنه " تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري، ويتم الإيداع عند إتمام عملية مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية."

المادة 46 من المرسوم 63-76 ، المرجع السابق التي تنص على أنه " يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة" .

وكل نقل لحق الملكية ، عندما لا يكون سببا في انشاء بطاقات جديدة، يؤدي الى ضبط الدفتر العقاري الذي اودعه المالك القديم وتسليمه الى المالك الجديد"

ولقد تبنى المشرع هذه المزايا ونص بأن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي لا يمكن اعادة النظر فيها الا عن طريق القضاء¹.

2- الهدف الإقتصادي:

يلعب العقار دورا هاما في تنمية اقتصاد البلاد، وذلك لكون جميع الاستثمارات الوطنية منها والأجنبية تحتاج الى عقارات من اجل انشاء المباني والى المساحات الكبيرة اللازمة من اجل ايواء المشاريع الاستثمارية، فاذن في حالة تغطية عملية مسح الأراضي العام لكامل التراب الوطني فالوضع القانوني لجميع العقارات تكون مملوكة بسندات رسمية لها الحجية في مواجهة الغير ، كما ان العقارات تكون محددة ومعينة تعيينا دقيقا من حيث شكلها ومساحتها وحدودها مما يسهل عملية التصرف فيها بكل سهولة مع توفير الضمان والائتمان العقاري ، وهذا هو المناخ المناسب للإستثمار، دون اغفال تطهير الوضع القانوني للعقار الفلاحي الذي يلعب دورا هاما في ضمان الأمن الغذائي².

3- أهداف أخرى: ومن بين الاهداف الأخرى التي يمكن تحقيقها من خلال الانتهاء من عمليات مسح الأراضي العام نجد:

أ- الأهداف الجبائية: تعتبر الضريبة العقارية من اقدم الضرائب المباشرة المفروضة على ملاك العقارات من طرف الدولة لتمويل الخزينة العمومية، وعملية المسح العام توفر احصائيات دقيقة ومعلومات هامة على جميع العقارات الموجودة على اقليم كل بلدية، مما يسهل على الدولة فرض ضريبة عادلة وشاملة على كل الملاك³.

ب- الأهداف القضائية: بما أن كل العقارات معروفة من حيث الموقع ومن حيث المالك، فإنه اي نزاع قضائي حولها يسهل مهمة القاضي لأن هذا الأخير يجد امامه سند يثبت الملكية وهو

¹ المادة 16 من المرسوم 63-76 ، المرجع السابق، تنص: "لا يمكن اعادة النظر عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي

الذي تم بموجب احكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل الا عن طريق القضاء."

² - جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادى، 2014-2015، ص 38 و39.

³ - جلول محده ، المرجع نفسه، ص 38.

الدفتري العقاري، ومخطط مسح الأراضي الذي يحدد حدود هذا العقار المتنازع عليه، وعليه يمكن حماية الملكية العقارية من كل اشكال التعدي، وفرض جبر الضرر على المتعدي عليها. واسباس حماية الملكية العقارية هو دستور الجمهورية الجزائرية¹. وقانون العقوبات الجزائري²، واما اجراءات التقاضي فهي منصوص عليها في مواد قانون الإجراءات المدنية والادارية الجزائرية³.

الفرع الثاني: اجراءات المسح العام.

تقوم بأعمال المسح العام مصلحة مكلفة بذلك وهي الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽⁴⁾، ومن قبل كانت هذه المهمة من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية سابقا، بموجب المادة 05 من الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تنص على ما يلي: "إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية"⁵.

أولاً: اجراءات المسح العام الإدارية و التحضيرية.

1- الإجراءات الإدارية.

أ- افتتاح عمليات المسح العام :

يجب التمييز بين نوعين من الإجراءات الإداريين الملازمين لإفتتاح عمليات مسح الأراضي العام، احدهما متعلق بما هو منصوص في المرسوم 62-76 المؤرخ في

¹ - المادة 60 من الدستور " الملكية الخاصة مضمونة"

² - المادة 386 من ق ع ج: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000.00 دج إلى 20.000.00 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو عن طريق التدليس"

³ - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن ق إ م إ، ج ر العدد 21 الصادر بتاريخ 2008/04/23

⁴ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم ج ر عدد 54 الصادرة في 1989/12/20 تنص على ما يلي: "تشا مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و.و.م. أ) "ANC" وتدعى في صلب النص "الوكالة".

⁵ - الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المرجع السابق.

1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والثاني بما جاء به المرسوم التنفيذي 2000-115 المؤرخ في 2000/05/24 المتعلق بمسح الأراضي الغابية.

– الإجراء في ظل المرسوم 76-62: قبل الشروع في عملية المسح العام لإقليم اية بلدية على المستوى الوطني يجب ان يسبقه صدور قرار من والي الولاية المختص اقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات مسح الاراضي العام والتي يجب ان تبدأ على الاكثر شهرا بعد نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وكذا في مجموع القرارات الادارية للولاية المعنية، كما تنشر في الجرائد اليومية الوطنية، وتبلغ نسخة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بهذا القرار¹، كما يتم لصق هذا الاعلان في مقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة وكذا في مقر الدائرة قبل بدأ عمليات المسح بخمسة عشرة يوما من أجل إعلام الجمهور بذلك⁽²⁾.

– الإجراء في ظل المرسوم التنفيذي 2000-115:

قبل الشروع في عملية مسح الأراضي الغابية لإقليم اية بلدية على المستوى الوطني يجب ان يسبقه صدور قرار من والي الولاية المختص اقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات مسح الاراضي العام والتي يجب ان تبدأ على الاكثر شهرا بعد نشر هذا القرار في مجموعة القرارات الادارية للولاية المعنية، وتبلغ نسخة الى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، والى محافظ الغابات بالولاية.³

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 127، وهذا ما نصت عليه ايضا المادة 02 من المرسوم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق، كما يلي: " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من والي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار "

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 108. انظر ايضا: - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 148، أنظر أيضا المادة 03 من المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

³ - المادة 06 من المرسوم 2000-115، المرجع السابق، بحيث تنص: "تكون عمليات مسح الأراضي في كل بلدية موضوع قرار من والي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار. وينشر القرار في مجموعة القرارات الادارية للولاية المعنية ويبلغ الى رئيس المجلس الشعبي المعني والى محافظ الغابات في الولاية."

ويجب أن يعلم الجمهور بتاريخ افتتاح عمليات مسح الأراضي الغابية بجميع وسائل النشر الملائمة، ولاسيما عن طريق لصق إعلانات في مقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة وكذا في مقر الدائرة¹.

والهدف من هذا الاشهار الواسع إعلام مالكي العقارات المعنية بالمشح قصد مد يد المساعدة لأعوان مسح الأراضي المكلفين بهذه العملية بحضورهم والادلاء بمعلومات صحيحة عن حدود وقوام الاملاك العقارية ، وكذلك تقديم السندات التي تثبت احقية ملكيتهم ان وجدت، او ان يكتفوا بتقديم تصريحات عن كيفية ومدة حيازتهم لهذه العقارات موضوع المسح.

ب - إنشاء لجنة مسح الأراضي.

بعد صدور قرار الوالي بافتتاح عمليات مسح الاراضي العام يتم مباشرة انشاء لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع حدود كل بلدية، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء التالية:²

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص اقليميا أو ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي او ممثله.

تستكمل هذه اللجنة ، حسب الحالة، بالأعضاء الآتية بيانهم:

¹ - المادة 07 من المرسوم 2000-115، المرجع السابق، بحيث تنص: "يجب أن يعلم الجمهور بتاريخ افتتاح عمليات مسح الأراضي بجميع وسائل النشر الملائمة، و لاسيما عن طريق لصق إعلانات في مقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة".

² - انظر المادة 07 من المرسوم 62-76 ، المرجع السابق.

- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية: ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن المصالح المحلية للري.
- يتولى عضو الوكالة الوطنية لمسح الاراضي مهام كاتب اللجنة.
- أما فيما يخص تكوين لجنة المسح الخاصة بمسح الأراضي الغابية فإنها تختلف عن اللجنة المذكورة سابقا وتتكون من¹:
- قاضي من المحكمة التي تقع البلدية بدائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
- ممثل عن مصالح الحفظ العقاري.
- ممثل عن المصالح المكلفة بمسح الأراضي.
- ممثل المصالح المحلية للأملاك الوطنية.
- ممثل عن المصالح الفلاحية.
- ممثل عن المصالح المكلفة بالأشغال العمومية.
- ممثل عن المصالح المكلفة بالتعمير.
- ممثل عن المصالح المكلفة بالسياحة.
- ممثل عن المصالح المكلفة بالشؤون الدينية.
- ممثل عن ادارة الغابات، كاتبا. يتولى عضو ادارة الغابات مهام كاتب اللجنة.

¹ - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 2000-115، المرجع السابق.

2 - الإجراءات التحضيرية.

أ- جمع الوثائق:

- الوثائق القديمة: وتتمثل هذه الوثائق في¹:

* مخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقاً للقانون 84-09 المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.

* مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المتعلقة بقانون Sénatus-consulte "سيناتوس كونسولت" المؤرخ في 1863/04/22.

* المخططات النموذجية المعدة وفق قانون "وارني" المؤرخ في 1873/07/26.

* مخططات التحقيقات الجزئية أو الجماعية المصادق عليها أو غير مصادق عليها.

* مخططات القديمة الخاصة بالأماكن التي تخضع لنظام التسيير الذاتي.

* مخططات تحديد الأراضي المؤممة بعنوان الثورة الزراعية والتي استرجعت لملاكها.

* كافة الوثائق والمخططات المتواجدة على مستوى المصالح المحلية، المتعلقة بأماكن الدولة والجماعات المحلية المتواجدة على مستوى البلديات والادارات المحلية الأخرى، بما فيها المخططات الخاصة بالغابات.

* المخططات المتعلقة بعمليات نزع الملكية على مستوى البلدية المعنية بالمسح.²

- الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية.

وهي الوثائق المتعلقة بتطبيق القانون 84/09 المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد⁽³⁾، وهي أساسية لمعرفة حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح، ويتم ذلك بناء على الوثائق والمخططات الموجودة والمحددة بموجب هذا القانون، والتي تترجم عملية التحديد في محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني لها، يقوم بهذه العملية موظف من مصالح المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية، ورؤساء البلديات المجاورة

¹ - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 147، انظر ايضاً : التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري.

² - التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

³ - القانون 84/09 المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر العدد 06، الصادر في 1984/12/07.

وبحضور الملاك الخواص للإدلاء بملاحظتهم وشهاداتهم، هذا إذا كانت البلديات داخل إقليم الولاية، أما إذا كانت إحدى البلديات محاذية لولاية أخرى يقدم هذا المحضر إلى الوالي المختص إقليمياً للموافقة عليه، وإذا كانت هذه البلدية مجاورة لحدود دولة أخرى وجب تقديم هذا الحضر لوزير الداخلية للموافقة عليه⁽¹⁾.

- الوثائق الأخرى.

وتتمثل في الوثائق المتعلقة بأملك الدولة والبلديات الموجودة قبل صدور قانون الثورة الزراعية، والاملاك التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية والمخططات المتعلقة بالتنازل والتخصيص والتحويل، الموجودة على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي.

أما فيما يخص العقود المشهورة فيمكن الحصول عليها لدى مصالح المحافظة العقارية، مصالح الضرائب، وهذه الوثائق تسهل عملية تحديد الملاك ودعوتهم للتحقيق والتمييز بين الأملاك المعروفة اصحابها والأملاك المجهولة².

ب - التزود بالتصاوير الجوية والاسترجاعات الفوتوغرافية:

-التصاوير الجوية: هي وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط وتمثل شكل صورة جوية، يتحصل عليها بجمع صور موضوعة وموجهة نسبياً كما كانت عليها اثناء التقاطها بآلة استرجاع³.

-الاسترجاع الفوتوغراميتري: هي وثيقة غرافية ومترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي، ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صورة جوية على مستوى آلة استرجاع الذي يسمح تموقع الصور المجمعة، كما كانت عليه اثناء التقاط الصور⁴.

¹ - تنص المادة 05 من المرسوم 62/76، المرجع السابق على: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها. و يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة ويفحص ويحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات".

² - التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

³ - التعليم رقم 16، المرجع نفسه.

⁴ - التعليم رقم 16، المرجع نفسه.

ج - تجزئة البلدية الى اقسام:

- تقسيم إقليم البلديات إلى أقسام: قبل البدء في عملية المسح، يقسم إقليم البلدية المعنية إلى مساحات كبيرة يطلق عليها اسم أقسام ، والتي تتضمن بدورها عدة أماكن تسمى "أماكن مسماة. ويتم هذا التقسيم باحترام المبادئ التالية:

أن يتشكل محيط القسم من حدود ثابتة قد تكون طبيعية أو اصطناعية كالطرق، المعابر، مجاري المياه، الوديان، الجدران،...الخ.

عدم تقسيم "مكان مسمى" أو وحدة عقارية متجانسة مثل مصنع، مجمع بنايات حضرية. . . الخ¹.

- ترقيم الأقسام: ترقيم هذه الأقسام ابتداء من الوحدة تصاعديا من أقصى الشمال الغربي أفقيا نحو الشرق إلى غاية حدود البلدية في شكل حلزوني تدرجي.²

- نقل حدود الأقسام على المخطط البياني الميداني: تنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود مع استعمال الألوان حتى يظهر تعامل التصاوير الجوية أو الاسترجاع الفوتوغرامميتري.³

د - حصر المناطق التي يمكن ان تثير صعوبات لتقدم الأشغال: قد تعترض اشغال المسح صعوبات وعراقيل من شأنها تعطيل تقدمها في بعض المناطق، لذا يعمل أعوان المسح على تحديد هذه المناطق لإبعادها مؤقتا من المسح بعد موافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي، وتسمى هذه المناطق "مناطق غير قابلة للمسح".⁴

هـ- ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها: ترتب الأقسام حسب درجة الصعوبة التي تفرضها طبيعة بعض الملكيات أثناء الاشغال الميدانية ، مثل (الملكيات

¹- التعلية رقم 16 ، المرجع نفسه.

²- أورحمون نورة ، المرجع السابق، ص 147، راجع أيضا، التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المرجع السابق.

³- لبييض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة بسكرة ، 2012، ص 56. انظر ايضا التعلية رقم 16 ، المرجع السابق.

⁴- لبييض ليلي، المرجع السابق، ص 56 . انظر ايضا التعلية رقم 16 ، المرجع السابق. .

الصغيرة ، ملكيات ذات كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الارضية ، التغيب ، ... الخ¹.

ثانيا: اجراءات المسح العام الميدانية:

إجراءات المسح العام الميدانية كثيرة، وهي مفصلة جدا في التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، وهي موجهة خصيصا لأعوان ادارة مسح الأراضي للعمل بمقتضاها ميدانيا، لذا سنتطرق الى اهمها وهي:

1-وضع حدود الاقليم البلدي :تطبق في حالة إعادة التنظيم الاقليمي.

والمقصود هنا هو معرفة الحدود الاقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود.

يحرر المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة، والصعوبات الخاصة بوضع الحدود تدرس وبيث فيها نهائيا من طرف السيد وزير الداخلية². كما تقدم كل من الدولة والهيئات المحلية والادارية كل التوضيحات اللازمة فيما يخص حدودها، اما وضع الحدود الأخرى فتتم بمساعدة المالكين³.

عند الاقتضاء، يذكر في المحضر كل الإحتجاجات أو الإقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة. تقدم هذه الوثيقة، بعد إمضاءها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك والحاضرين لعمليات وضع الحدود، إلى السيد الوالي قصد الموافقة⁴.

¹. لبيض ليلي، المرجع نفسه، ص 56. انظر ايضا التعليمات رقم 16 ، المرجع نفسه .

²- تنص المادة 05 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق: " ينبغي على البلديات 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 حدود البلديات.

³- تنص المادة 06 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع نفسه: " تقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها.

وأن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين.

⁴. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

و تقدم إلى السيد وزير الداخلية، قصد الموافقة، في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.¹

2- تحديد الأماكن المسماة.

يتم تحديد الأماكن المسماة على سبيل التوثيق .غالباً ما تكون حدودها غير معروفة وتحدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة وبكيفية تطابق مع حدود الملكية، ينبغي هنا، الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 25.000/1 او الى 50.000/1 وكذا المخططات القديمة المشيخية. يجب أن يكون المكان المسمى داخل قسم. غير أنه، وفي حالة إستحالة تطبيق هذه القاعدة، بسبب تقسيم مخطط المسح أو شساعة المكان المسمى، بقسم هذا الأخير مع إحفاظ الأقسام الفرعية بالتسمية الأصلية التي يضاف إليها التعيين المستخلص من الوضعية الجغرافية (مثل المعدن الشمالي والمعدن الجنوبي). ومن جهة أخرى، ينصح بحذف بعض الأماكن المسماة، في المناطق التي تتواجد فيها بكثرة مما تعيق فهم المخطط.

3- وضع حدود مجموعات الملكية.

تتكون مجموعة الملكية من مجموع القطع المجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء²، تابعة لنفس المالك أو إلى ملكية في الشياخ في نفس المكان المسمى وتشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكي، بالتالي:

-يشكل الملك الذي يحتوي على قطعة واحدة مجموعة ملكية.

-طريق وطني (أو أي ملك عام) يعبر داخل ملكية يقسمها إلى حصتين مختلفتين.

-إذا كانت قطعة داخل ملكية، مثقلة بحق الإنتفاع، تشكل هذه القطعة حصة متميزة عن باقي

الملكية³.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 130.

² - المادة 1/23 من المرسوم 63-76، المرجع السابق: "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء"

³ - التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

ثالثاً: التحقيق العقاري.

يهدف التحقيق العقاري إلى إتقاط:

- كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى أو أعباء تثقل العقار.
- المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية.
- تطبق، دون تمييز، على جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي و هذا مهما كانت الطبيعة القانونية والقانون الخاص بملّاكها¹.
- يتم سير التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود.
- تتم بواسطة عونين محققين : واحد من المحافظة العقارية و الآخر من إدارة أملاك الدولة.
- إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية.
- هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح و هم مكفون ب:
- فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم:
- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين،
- إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تنير التحقيق.
- تقدير وقائع الحياة المثارة.
- الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق،
- مقارنة المعلومات المستقاة ميدانياً بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق الأخرى المجمعّة أثناء الأشغال التحضيرية،
- إعداد بطاقة التحقيق العقارية².

¹- لبيض ليلي، المرجع السابق، ص: 59. انظر ايضا التعلّيمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق .

²- التعلّيمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

المطلب الثاني

منازعات اشغال المسح العام

بعد الانتهاء من اشغال المسح العام التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام على مستوى تراب البلدية المعنية، يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يسمح للمعنيين بالإطلاع عليها، وتقديم الاعتراضات والشكاوى الى ممثل ادارة المسح المتواجد بمقر البلدية.

هذه المنازعات اما يفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح وهذا ما سنطرق اليه في الفرع الأول، وفي حالة فشل لجنة المسح في التسوية النزاع ، فلا يبق للأطراف الا عرضه امام القضاء وهذا ما سنراه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المنازعة الادارية أمام لجنة المسح.

عمل لجنة المسح هو محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة بشأن املاكهم العقارية الممسوحة، قبل عرض النزاع على الجهات القضائية المختصة¹. ويستخلص من احكام المادة 12 من المرسوم 62-76 السالف الذكر، ان اختصاص لجنة مسح الاراضي لا يتعدى النظر ومحاولة التوفيق بين المعنيين في النزاع المتعلق بالحدود بين الملكيات العقارية المتجاورة². فماهي اسباب اشكالات الحدود بين الملاك المتجاورون، وهذا ما سنتطرق اليه ادناه.

¹ - المادة 11 من المرسوم 62-76، المرجع السابق: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين بالإطلاع عليه، ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور، = إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإما إلى رئيس فرقة مسح الأراضي في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور، حيث يدون الاعتراضات الشفوية في سجل خاص معد لهذا الغرض ، يسمى سجل الشكاوى ، و الذي يمضى و يقفل عند نهاية الايداع، يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعملية مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق سنة".

² - المادة 12 من المرسوم 62-76، المرجع السابق: "إن الشكاوى التي تقدم عند الاقنتضاء أثناء الأجل المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه تقدم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وتعطي رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول أن توفيق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة".

أولاً: إشكالية تغير الحدود:

إن اهم النزاعات التي تطرح أمام اللجنة نزاعات حول الحدود وهناك ما هو سببها التصوير الجوي وأخرى لأسباب طبيعية وأخرى بفعل تصريحات الأفراد، في هذا الفرع سيتم دراسة هذه الحالات.

1- تغير الحدود بسبب التصوير الجوي:

إن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تقوم بواسطة الطائرة بعمليات التصوير الجوي لكافة الإقليم الوطني ثم بعد ذلك بواسطة أسس تقنية ورياضية وإعتامادا علي الإسقاطات تقوم برسم خريطة للمنطقة التي تم تصويرها اعتمادا علي سلم محدد ، ليستعمل بعد ذلك كأساس لتحديد وتعيين الأقسام و الواحدات والقطع العقارية لتنتقل من خلالها عمليات التحقيق العقاري بواسطة الفرق التقنية والتي تكون مصحوبة برسومات وخرائط للقسم المعني بالمسح والإحتمال الوارد هو وقوع خطأ أثناء معالجة التصاوير الجوية وإسقاطها لحصول علي خرائط الأقسام مما يترتب عليه حرمان أحد الملاك من جزء من ملكيته ويقابل ذلك زيادة المساحة بالنسبة لمالك آخر مجاور له. ويترتب علي ذلك تقديم احتجاجات علي المساحة المسجلة من قبل المالك الذي نسب الي ملكيته جزء فقط من المساحة الحقيقية التي يملكها، وبما أنه صاحب حق فإن لجنة المسح تقوم بإعادة التحقيق في المساحة ميدانيا.

2- تغير الحدود لأسباب طبيعية:

إن العقارات وخاصة الأراضي تعتبر جزء من الطبيعة مما يجعلها تتأثر بكافة الظروف الطبيعية الأمر الذي يؤثر علي حدودها ، وما يترتب عليه من مساس بحقوق الملاك.

ومن بين الحالات التي تعود إلى الأسباب الطبيعية تلك المتمثلة في وجود وادي بين قطعتي ارضيتين لمالكين مختلفين ، ومع مرور الزمن فإن الوادي نتيجة المياه التي تسري من خلاله يتسع من جهة ويضيق من جهة أخرى ، مما يترتب عليه زيادة مساحة أرض المالك الأول على حساب مساحة أرض المالك الثاني الذي يفقد بالمقابل جزء من ملكيته ، إلا أن هذه الإشكالية ليس بالأهمية التي تدفع المالك الثاني إلي الاعتراض علي فقدان جزء من مساحته

لأن التغيير يكون طفيف بعد مرور العشرات من السنين وبالتالي ليس هناك ضرر، كما أنها وضعية متعارف عليها بين سكان الريف والتغيير في حدود الأرض بسبب مجاري المياه مسامح فيه ومثال ذلك العين التي تسقي بها الأرض الفلاحية فإنها تترك مساحة لكي تتم عملية السقي دون إعتراض صاحب الأرض على تلك المساحة.

3- تغيير الحدود بفعل تصريحات الأفراد:

إن عملية المسح العقاري تعتمد أساسا على تصريحات الأفراد أثناء التحقيق العقاري مما يزيد احتمال تغيير الحدود بسبب هذه التصريحات، فعدم وعي بعض الأفراد ان لم نقل غالبيتهم يجعلهم يعتقدون أن الفرقة التقنية تابعة لإدارة الضرائب فيحاولون التصريح بجزء فقط من ملكيتهم تهربا من الضريبة في ظنهم، كتصريح أحدهم بالمساحة المبنية دون المساحة الغير مبنية ، وبما أن التحقيق يعتمد على تصريحات الأفراد فإن الفرقة التقنية تسجل المساحة المصرح بها دون الباقي.

لكن عندما يكشف المالك أنه فقد جزء من ملكه لا بد عليه من تقديم طعن لإضافة المساحة غير المصرح بها ، وبدل أن تتقدم أشغال المسح تتوقف للنظر في حل مثل هذه المشاكل فالمشكلة هنا أن غالبية الأفراد لا يدركون معنى المسح العقاري وقد يكونوا لم يسمعوا بها إطلاقا

4 - تغيير الحدود بين البلديات:

وتبرز هذه الحالة عندما يقع عقار ما على جزء من بلدية وجزء آخر من بلدية مجاورة وكقاعدة عامة فإنه لا يجوز تقسيم عقار بين بلدين، مما يستوجب ضمه لإحديهما ، ويترتب على ذلك وجوب تغيير الحدود، وهذا التغيير يتطلب مصادقة من الهيئات المركزية، وغالبا ما يتثبت رؤساء البلديات بالحدود ويرفضون تغييرها مما يؤثر على سير العمليات المسحية ويساهم في تأخيرها.

ثانيا: المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح:

قد يخطأ أعوان المسح خاصة فيما يتعلق منها بالقياسات وحساب المساحات العقارية التي ينجر عليها تسجيل عدد كبير من الشكاوي من طرف المواطنين ، وهذا راجع إلى وجود فارق في المساحة المعاينة من تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات مسح الأراضي¹، إضافة إلى هذا هناك أخطاء الأعوان نتيجة البرنامج العملي الذي يحدد آجال معينة من اجل الإنتهاء من مسح المساحة المطلوبة، ولعل يعود سبب أخطاء الأعوان القائمين علي هذه العملية لنقص التأطير، لأن أغلبهم يفتقر إلى الثقافة في المجال العقاري مما زاد الأمر تعقيدا غياب التكوين المناسب لهم ، وأيضا من الدوافع الرئيسية التي سببت في هذه الأخطاء عدم وجود تحفيزات للقائمين على العملية من طرف الدولة، واهمالها الوضعية الإجتماعية والمهنية للعمال .

ثالثا: المنازعات الناتجة عن أراضي العرش:

أراضي العرش هي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل والعروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الإنتفاع الجماعي² ، وطبق بشأنها العرف المعمول به آنذاك في فترة ما قبل الإستعمار ، أما أثناء الفترة الإستعمارية فقد صدرت عدة قوانين بشأن هذه الأراضي ، كانت نتيجة إلى تكريس حق الملكية في الأراضي العروشية لتسهيل عملية تجزئتها إلى وحدات عقارية فردية ، وكان ذلك على سبيل الإستيلاء عليها وتشجيع المعمرين للإستقرار في الأراضي الجزائرية.

وبعد استقلال الجزائر صدرت مجموعة من القوانين غيرت كذلك من الطبيعة القانونية لأراضي العرش فقد صدر المرسوم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، فألحقت بصندوق الثورة الزراعية و أصبحت ملكا من أملاك الدولة³ ، كما

¹ - المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية .

² - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة ، دار هومو، الجزائر ، سنة 2012، 2013، ص 205.

³ - المادة 19 منه تنص: " إن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون مما يلي:

أ.، ب.، ج.، د- أراضي العرش الخاصة بالزراعة، ..."

جاء قانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 مكرسا ملكية الدولة لأراضي العرش¹ ، واضعا بذلك حد للمنازعات التي تثور حول الوضعية القانونية للأراضي العرش ، التي طالب المنتفعون بها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية على أساس أنهم مالكين لها أبا عن جد ، لكن بعض شاغلي أراضي العرش يواجهون الفرق التقنية الميدانية المكلف بإنجاز عملية المسح العقاري يحاولون اقناعهم بأنهم مالكين لهذه الأراضي من دون تقديم أي سند يبرر شغلهم لها².

في هذه الحالة إذا قدم مواطن طعن أمام لجنة المسح فما على هذه اللجنة سوى رفض الطعن كون أن الأراضي ملك لدولة.

رابعا: المنازعات الناتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها:

إن أهم ما جاء به القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري هو إلغاء الأمر 71/73 المؤرخ في: 1971/11/08، المتعلق بقانون الثورة الزراعية وإرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي الى ملاكها الأصليين ، تم بعد التعديل الذي جاء به الأمر 95/26 المؤرخ في: 1995/09/25، امتد حق الإسترجاع الى الأراضي إلى وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم 63/168 المؤرخ في: 1963/05/29.³

ونتيجة لهذا الإسترجاع ادى الى بروز العديد من الإعتراضات والمنازعات بين الملاك والفرق المكلفة بعملية المسح ، وهذا بسبب التغيرات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقارات موضوع المسح العام للأراضي.

¹ - المادة 85 منه تنص: " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش"

² - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 214 و 215 .

³ - ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 180 و 181.

الفرع الثاني: المنازعة القضائية في وثائق المسح العام.

في حالة عدم إتفاق الملاك المجاورين على وضعية الحدود التي تفصلهم، وفي غياب العناصر التقديرية في العقود أو شهادات الملكية أو الحيازة¹، يخطر مثبت الحدود لجنة المسح التي تتكفل بمصالحة الأطراف².

بعد فصل لجنة المسح في الشكاوي المعروضة عليها تقوم بوضع الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، وتعتبر وثائق المسح مطابقة للوضعية الحالية للملكية بإستثناء الأجزاء المتنازع عليها³. وللملاك أجل قدره ثلاثة (03) أشهر من أجل الإتفاق على وضع الحدود فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها أو من أجل رفع دعوى قضائية⁴، وخلافا لذلك فإن التثبيت المؤقت يصبح نهائيا ولا يمكن اعادة النظر فيه الا باللجوء الى الجهة القضائية المختصة بإستثناء حالتين تبقي الحدود المتنازع عليها مؤقتة، وهذا ما يمكن استقرائه من أحكام المادة 14 من المرسوم 62-76 السالف الذكر.

ولدراسة المنازعة القضائية في وثائق المسح، يمكن التطرق الى كل من الاختصاص النوعي (1) والاقليمي (2) والاستثناء (3).

أولا: الإختصاص النوعي: من خلال نص المادة 14 من المرسوم 62-76 السالف الذكر، فإن الجهة القضائية تختص بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله، والذي يتعلق بالحدود بين الجيران ليس إلا، ولا يمتد هذا النزاع إلى غير ذلك من المنازعات ولا حتى إلى النزاع الذي قد يثور بين مطالبين لنفس الحق على العقار بسندات مختلفة القيمة القانونية ولا بين المالك الحقيقي ومن سجل العقار باسمه بناء على اجراءات المسح العام، فالنزاع الذي يطرح على القضاء يكون محصورا على النزاعات على الحدود⁵. كما أن قانون الاجراءات

¹ - المادة 40 من القانون 95-25 المؤرخ في 18/11/1995، المرجع السابق: "يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي

البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم...."

² - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المرجع السابق.

³ - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 76.

⁴ - المادة 14 من المرسوم 62-76، المرجع السابق: "يعطى أجل قدره ثلاثة (03) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها،

الى المالكين من اجل الإتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى امام الجهات القضائية المختصة إقليميا...."

⁵ - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 78.

المدنية والإدارية لم يحدد اختصاصا نوعيا للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح العام ضمن أحكام المواد من 511 إلى 517 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية بحيث اكتفى فقط في المادة 511 منه على ذكر صلاحية القسم العقاري¹.

وترفع الدعوى القضائية من أحد الجيران ضد جاره الذي ينازعه في حدوده، و دون أن تكون لجنة المسح طرفا في هذا النزاع، ويجب أن ترفع هذه الدعوى خلال مدة ثلاثة (03) أشهر من تاريخ انعقاد لجنة المسح.

والجهة القضائية المختصة نوعيا هي بغير شك القسم العقاري إذا كان أطراف المنازعة أشخاص تابعين إلى القانون الخاص، أما إذا كان أحد الطرفين شخصا من أشخاص القانون العام، فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى القضاء الإداري استنادا للقواعد العامة في الاختصاص القضائي.

ثانيا: الإختصاص الإقليمي: والمحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار عملا بنص المادة 40 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية². وما يمكن ملاحظته ان نص المادة 14 من المرسوم 62-76 باللغة العربية نص الى وجوب رفع الدعوى امام الجهات القضائية المختصة إقليميا، بينما النص باللغة الفرنسية لا يحدد طبيعة هذا الاختصاص (إقليمي أو نوعي). وانما اكتفت بالنص على أن ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة³.

¹ المادة 511 من ق إ م إ، المرجع السابق " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأماكن العقارية"

² المادة 01/40 من ق إ م إ، المرجع نفسه " فضلا عما ورد في المواد 37 و 38 و 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

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

³ - article 14 décret 76-62(En ce qui concerne les parties en litige , un délai de 3 mois est donne au propriétaires pour s'accorder sur leurs limites ou pour introduire une action devant la juridiction compétente.)

ثالثاً: الإستثناء: أشارت المادة 14 من المرسوم رقم: 76/62 إلى أنه بعد انتهاء أجل ثلاثة أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية، بمعنى أنه لا يجوز الرجوع عنها أو إعادة النظر فيها إلا في حالتين هما: الغلط المادي، و ظهور المالك الحقيقي.

1- المقصود بالغلط المادي: الغلط المادي أو الخطأ المادي هو كل سهو يقع في الحساب أو الكتابة ويمكن تصحيحه، فعند تحرير وكتابة المحاضر الخاصة بلجنة المسح، قد ترد اخطاء في الحساب، خاصة في حساب المساحات، فلو كان النزاع يدور حول الحد الفاصل بين ملكيتين متجاورتين وكان هذا الحد الفاصل بينهما ممر عرضه مثلا 50 سنتيمتر، وطوله 40 م، فتكون مساحته 20م²، الا ان عند حسابها كانت النتيجة 200م²، فهذا يعتبر غلط مادي يمكن تصحيحه، وكذلك نفس الشيء للأخطاء الكتابية او المطبعية، فمثلا عوض ان تكتب لجنة المسح في المحضر بأن النزاع يتعلق بمجموعة ملكية 17 دونت 71، فهذا ايضا يعتبر غلط مادي يمكن تصحيحه دون اللجوء الى القضاء.

2- ظهور المالك الحقيقي: يقوم السجل العيني على مبدأ 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 إجراء تعديل في بيانات السجل العيني منها الغلط المادي ومنها ظهور المالك الحقيقي أو صاحب المركز القانوني. وصاحب المركز القانوني أجاز له المنظم بموجب المادة 14 المذكورة أعلاه، الطعن في صحة البيانات الواردة في السجل العيني.

المبحث الثاني

المقتضيات القانونية للترقيم العقاري

بعد الإنتهاء من اشغال مسح قسم أو بعض الأقسام من بلدية معينة ، فكما سبق القول فإن وثائق المسح يتم ايداعها بمقر البلدية المعنية لمدة شهر كامل من أجل الإطلاع عليها من طرف المواطنين وبخاصة المعنيين بالمسح العام، لتصحيح واستكمال المعلومات الناقصة أو حتى الإحتجاج وتقديم معارضات لتفصل فيها لاحقا لجنة المسح.

وفي مرحلة لاحقة سيتم ايداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا مقابل محضر ايداع ممضي من طرف المحافظ العقاري، ويكون موضوع نشر واسع على مستوى جميع بلديات الولاية المعنية، وكذلك على مستوى جميع مديريات الحفظ العقاري والمحافظة العقارية على المستوى الوطني. ملحق(01).

وتتضمن وثائق مسح الأراضي في كل بلدية وفي نفس الوقت الرسم البياني والجرد العقاري لتراب البلدية بكل تفاصيله وتجزئاته ، ويتكون هذا الرصيد الوثائقي من ثلاثة أنواع من الوثائق هي:

- مخطط مسح الأراضي plan cadastral: لذي يقدم الرسم البياني للتراب البلدي بكل تفاصيله من تجزئته إلى أقسام وأماكن معلومة ومجموعات ملكية وقطع أرضية. ملحق(02).

- كشوف الأقسام état de section: وسجلات التجزئة التي تُشكل مفتاح شرح المخطط والتي يمكن اعتبارها وثائق تشخيص و"انتساب" لمجموعات الملكية. ملحق(03).

- دفتر المساحة matrice cadastrale : الذي يضم في ورقة واحد أو عدة أوراق متحركة، وفي حساب واحد مختلف الوحدات العقارية التي يحوزها كل مالك على أرض بلدية من البلديات. ملحق(04).

- **جدول الحساب** table des comptes: هو جدول يضم جميع أسماء المالكين بداية من الهيئات والمؤسسات العمومية، ثم الأشخاص المعنوية، ثم الأشخاص الطبيعية مع مراعاة الترتيب الأبجدي للألقاب. ملحق(05).

- **البطاقات العقارية نموذج T10**: تحتوي هذه البطاقة على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز، فتبين كيفية تملك العقار "توعية السند"، أو حيازته، وتحديد سنة الحيازة. ملحق(06).

لتبدأ عمليات الترقيم العقاري و استقبال المعارضات ودراستها ، وكذلك يتم تسليم الدفاتر العقارية بشأن العقارات المعنية بالمسح، حسب أجل معينة، وهذا ما سنتطرق اليه في المطلب الأول الذي خصصناه لأنواع الترقيم العقاري، والمطلب الثاني خصصناه للمنازعات الناشئة عنه.

المطلب الاول

الترقيم العقاري

يعرف الترقيم بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني كشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات و بيان أصحابها و منطوقها ومسوغها و يتم ذلك عبر تنظيم وثائق فرضها القانون بالاستناد إلى سندات الملكية يبرزها أصحاب الحق بالإضافة إلى تصريحات ذوي الشأن و المجاورين أو وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن و واقع الحال، ترتب في النهاية الترقيم إذ أن المسح يشكل أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق العينية، و الترقيم في السجل العقاري على ضوء ما سبق ينحصر في إحدى صورتين إما ترقيم نهائي (الفرع الأول) أو ترقيم مؤقت (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الترقيم العقاري النهائي:

الترقيم النهائي هو ترقيم يباشره المحافظ العقاري بالنسبة للعقارات التي يحوز اصحابها على السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية¹ أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقاً للتشريع المعمول به و الذي سدد ثمن حيازتها²، و يترتب على الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري و تسليمه للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك اشخاص طبيعية أو اشخاص معنوية عمومية كالدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى³.

أولاً: حالات الترقيم العقاري النهائي.

1- الترقيم العقاري النهائي عند معاينة سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية:

نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية " .

إذاً حالة الترقيم النهائي تترتب عن معاينة السند القانوني الصحيح المثبت للملكية العقارية بحسب التشريع النافذ عند إعداد السند إذ أن المسح العقاري يراعي الأوضاع السابقة و يبني عليها من دون أن ينقضها، و لقد بينت التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات المسح العام و الترقيم العقاري بعض هذه السندات و هي :

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

من أهم القوانين التي تركت آثارها على الملكية العقارية في الجزائر و كانت مصدراً للعديد من سندات الملكية العقارية يمكن الاستناد لها في إثبات الملكية العقارية:

¹- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 136.

²- المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر العدد رقم 85 الصادر بتاريخ: 2004/12/30.

³- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 448.

- مرسوم 22 أبريل 1863 المسمى (السيناتوس كونسيلت) Sénatus-consulte:

نص على تحويل الاراضي العروشية الى حق ملكية تامة وتقسيم هذه الأراضى بين القبائل و تحويل حقوق الانتفاع إلى حق ملكية فردية لصالح أفراد القبيلة تمهيدا لجعلها قابلة للتنازل عنها لفائدة المعمرين¹.

- قانون 26 جويلية 1873 المسمى قانون (وارنيي) Warnier المتضمن التأسيس لسندات الملكية الفردية في الجزائر و فرنستها:

نصت المادة الأولى منه على " إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدى للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي " و عليه أصبح من غير الممكن إثبات المعاملات العقارية إلا كتابيا بواسطة عقود رسمية يحررها الموثقون وليس القضاة المسلمين وأنها كانت خاضعة لقواعد القيد (الإشهار العقاري) المنصوص عليها في قانون 23 مارس 1855، من ناحية أخرى فإن قواعد القانون المدني المتعلقة بالتملكات يترتب عليها إزالة الحقوق العينية الخاصة بالمسلمين مثل الشفعة والحبس غير أن أيلولة العقارات المفرنسة للمملوكة للجزائريين المسلمين عن طريق الميراث ومسائل الأهلية الخاصة بهم ظلت خاضعة للشريعة الإسلامية.

كما نص قانون 26 جويلية 1873 على إجراء تحقيقات عقارية جماعية أدت إلى تأسيس سندات ملكية سلمت إلى أصحابها في شكل سندات مرفق بها مخططات ملكية و جداول إظهارية، ثم تقرر بموجب قانون 16 فيفري 1897 المتمم بقانون 04 اوت 1926 تغيير طريقة التحقيق الجماعي إلى إجراء التحقيق الجزئي أو تطهير الأراضى " عرش " و " ملك " و إصدار السندات، بموجبه يتسلم المالك عقد ملكية تعده مصالح أملاك الدولة يسمى بعقد الصفاء بموجبه تُطَهَّرُ كامل الحقوق السابقة و يعد نقطة انطلاق الملكية و يصير العقار بسبب ذلك خاضعا للقانون الفرنسي، و قد ترتب عن هذه القوانين تسليم سندات للملكية يمكن تقسيمها إلى صنفين:

¹- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 208.

الصف الأول: السندات المحررة و المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 26 جويلية 1873 و هذا النوع من السندات يبين طبيعة العقار و مساحته و تسميته و حصص المستفيدين منه و كذلك الأعباء التي تنقل العقار عند الاقتضاء و هو موجود - السندات - بكثرة في مناطق الوسط و الشرق و الغرب.

الصف الثاني : السندات المحررة و المسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية و الجزئية و هي سندات مسجلة و مشهورة بمصلحة الرهون العقارية و مخططات يمكن الرجوع إليها لإثبات الملكية¹.

- السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية المعدة و المسلمة إثر عمليات الثورة الزراعية: تسمى شهادات الملكية التي تسلّم إلى الملاك المعترف بهم بأنهم أصحاب أراض خاصة زراعية أو معدة للزراعة و ذلك بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري التي كانت موضوعا لعمليات إثبات حق الملكية الخاصة تطبيقا للأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية و المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و تستبدل هذه الشهادات بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد.

- العقود المثبتة أو المعدلة لملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية أنجزها الموثقون السابقون و كتاب ضبط الموثق قبل صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق: هي خاضعة لإجراء الإشهار العقاري الشخصي الاختياري بغرض الاحتجاج بها على الغير.

- العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين طبقا للشريعة الإسلامية: هي عبارة عن سندات غير مشهورة اعترف لها بالحجية في إثبات الملكية العقارية بموجب المادة 05 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة² التي تنص على " إذا قدم الشخص واطع اليد على أرض خاصة زراعية أو معدة للزراعة سندا محررا في شكل عقد من قاضي الشرع و مسجلا و لكن غير منشور فإن

¹ - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص ص 209، 212.

² - مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05/01/1973، المرجع السابق.

ملكية الأرض يعترف بها..". ، كما كرسست المحكمة العليا نفس المبدأ في قرارها رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03، المجلة القضائية 1992، عدد 01، ص 119... من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميين تعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير مؤسس - ولما كان من الثابت - في قضية الحال أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها ومن ثم فإن قضية الموضوع طبقوا القانون تطبيقا صحيحا¹.

- **السندات القضائية:** هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه باستنفاذها لطرق الطعن العادية التي تكرر تصرفا قانونيا أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة و التي يتعين إشهارها طبقا للمادة 14 من الأمر 74-75 ، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم²، و المواد 90 و 99 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، كحكم رسو المزاد طبقا للمواد 762 و 764 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الحكم القاضي بالقسمة طبقا للمادة 724 من القانون المدني أو الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري طبقا للمادة 72 من القانون المدني، الحكم المصرح بالشغور و إلحاق التركات بالأملك الخاصة للدولة طبقا للمواد 48 و 51 و 52 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملك الوطنية، المعدل والمتمم.

ب- **الترقيم العقاري النهائي عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة:** و هي الحالة التي تترتب عن معاينة عون المسح لبناء صلب مشيدة

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، طبعة 14، دار هومة ، الجزائر، 2015، ص 121.

² - المادة 14 من الامر 74-75، المرجع السابق: "تلزم الاشارة من اجل مسك مجموع البطاقات العقارية الى ما يلي: 1....

2- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول..."

³ - المادة 90 المرسوم 63-76، المرجع السابق: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة".

برخصة بناء أو من دونها على أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة القابلة للبناء و التعمير في مفهوم القانون 90-29 المؤرخ 01 ديسمبر 1990¹ المتعلق بالتهيئة و التعمير، استفاد منها شخص بموجب عقد إداري غير مشهر طبقا للتشريع المعمول به مقابل تسديده لثمن الحيازة كاملا و تمكنه من إثبات الوفاء امام عون المسح و الحالات على مثل هذه الوضعيات منتشرة و كثيرة ترتبت عن عقود إدارية حررتها البلديات لفائدة الأشخاص بغرض تشييد أو تسوية وضعية البناء في إطار الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974² المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، و أيضا السندات الإدارية المسلمة في إطار المرسوم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن لكنها بقيت معلقة بسبب تقاعس الإدارة عن إتمام إجراءات التسوية و إدماج العقارات ، و عليه أخيرا تقرر معالجتها أثناء اعداد المسح العام للأراضي بموجب المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005³.

ج- الترقيم العقاري النهائي بإسم الدولة:

باعتبار أن اغلب الأراضي السهبية والصحراوية هي ملك للدولة، ونادرا ما تكون ملكا لخواص أو ملكا للأوقاف، وفي غياب الإحتجاجات والمعارضات اثناء أشغال المسح الميدانية، أو خلال مدة الإيداع بمقر البلدية. فإنه عند ايداع وثائق المسح الخاصة بها بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا، فإن المحافظ العقاري يقوم فور تسلمه لوثائق المسح السهبي أو الصحراوي

¹ - قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 الصادر بتاريخ 02/12/1990 والمعدل بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 ج ر العدد 51 الصادر بتاريخ 15/08/2004.

² - امر رقم 74-26 مؤرخ في 20/02/1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر العدد 19، الصادر بتاريخ : 05/03/1974.

³ - المادة 48 من قانون رقم 04-21 ، المرجع السابق تنص " في حالة تشييد البنايات برخصة بناء و بدونها على أرض ذات أصل تابع لأملك خاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة طبقا للتشريع المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوافر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات و البنايات"

بترقيم العقارات ترقيما نهائيا لفائدة الدولة¹ ، وإن ظهرت حالات المطالبة من طرف خواص بحقوق ملكيتهم العقارية المشمولة بهذا النوع من المسح ، فإنه بإمكانهم التسوية الادارية لوضعية ملكياتهم الخاصة التي يحوزون عليها سندات رسمية ، وذلك عن طريق المحافظ العقاري الذي يباشر إجراءات التحقيق العقاري بينه و بين مديريتي أملاك الدولة ومسح الأراضي وأملاك الدولة لغرض تسوية الأملاك الخاصة المشمولة في المسح السهبي أو الصحراوي².

ثانيا: الدفتر العقاري كنتيجة للترقيم النهائي:

إن أصحاب السندات الملكية المعترف بها قانونا في نظام الشهر الشخصي، فإنهم يستفيدون مباشرة من الحصول على الدفاتر العقارية التي تعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 75-74 المذكور سابقا³.

والدفتر العقاري تناوله المشرع الجزائري لأول مرة في المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، التي تنص على إستبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية، والتي ستشكل بعد إتمام عملية مسح الأراضي العام السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية. وهو من أهم الآثار القانونية المترتبة على عملية المسح، فرتب المشرع عدة إجراءات قانونية من أجل إعداده، وأخرى من أجل تسليمه للشخص الذي ثبت له حق الملكية عليه⁽⁴⁾.

ويقدم لمالك العقار دفتر عقاري يحتوي على نفس البيانات الموجودة في البطاقة العقارية والتي بدورها مستخلصة من وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية وهذا طبقا للمادة

¹. المذكرة رقم: 183 المؤرخة في 2008/01/06، المتعلقة بعمليات مسح الأراضي في المناطق الصحراوية و السهبية، ترقيم العقارات الممسوحة.

². التعليم رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 ، المرجع السابق .

³. المادة 19 من الأمر 75-74، المرجع السابق: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر الذي يشكل سند الملكية."

⁴ - ارحمون نورة ، المرجع السابق، ص 182.

18 من نفس الامر السابق 75-74¹، ويعتبر دفتر العقاري من اهم الوثائق المستخرجة والمطابقة للبطاقات العقارية العينية التي تشكل السجل العقاري ، بحيث يحتوي على البيانات المتعلقة بهوية المالك، وكذلك على التعيين الدقيق للعقار موضوعه، ولا يمكن نقل الملكية العقارية بموجب العقود الرضائية في المناطق الممسوحة دون تقديم الدفتر العقاري، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة ، ويمنع التحشير والكشط، أما الأخطاء فتصحح عن طريق الإحالات، ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ تاريخ التسليم، ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير ومدى موافقته للبطاقة العقارية الممسوكة في البطاقة العقارية عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة، ويتم ضبط الدفتر العقاري باستمرار من قبل المحافظ العقاري ، وفي حالة ضياعه يمكن اعداد نسخة ثانية بناء على طلب المعني، وفي حالة تقسيم الوحدة العقارية الى قطعتين أو اكثر فإن الدفتر العقاري الأصلي يتلف ويتم اعداد دفتر عقاري جديد لكل وحدة عقارية.² ملحق(07).

ويدفع مقابل تسليم الدفتر العقاري لمالكة رسم محدد بموجب قانون المالية لسنة 1992³ المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004⁴. ملحق(08).

الفرع الثاني: الترقيم العقاري المؤقت:

في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح كما ورد سابقا يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات الممسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال أجال محددة ليتحول باستنفاذها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى ترقيم نهائي، و يترتب على عملية الترقيم في هذه الحالة تسليم المحافظ للمستفيد شهادة الترقيم المؤقت تبعا لحكم و

¹ المادة 01/18 من الأمر 75-74، المرجع السابق : "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري ينسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

² - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 233 الى 258.

³ - قانون رقم 91-25 مؤرخ في 16/12/1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر، العدد 65 الصادر في 18/12/1991.

⁴ - قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28/12/2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004 ج ر، العدد 83 الصادر في 29/12/2003.

شروط المواد 13 و 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أو المادة 48 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 .

أولاً: الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية ، ولكنهم يمارسون عليها حيازة قانونية مستوفية لجميع الشروط و خالية من العيوب، و أنها استمرت لمدة التقادم المكسب طبقا للمادة 827 من القانون المدني المقدره بخمسة عشر (15) سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح¹. كما أورده المادة 13 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² كما يدخل أيضا في صنف الترقيم العقاري المؤقت العقارات التي استفاد أصحابها من شهادة الحيازة طبقا للمادة 29 من قانون التوجيه العقاري إذ تصفى وضعية هذه الأراضي بمناسبة إجراءات الأمر 74-75 المتعلق بالمسح العام و تأسيس السجل العقاري من دون الحاجة في هذه الحالة إلى التحقيق في مدة كسب العقار محل شهادة الحيازة بالتقادم.

ثانياً: الترقيم العقاري المؤقت لمدة (02) سنتين:

تمدد مدة الترقيم المؤقت الى سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها الظاهرين على سندات إثبات كافية³ و لا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 136. انظر ايضا: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 112. أنظر ايضا: ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 448.

² - المادة 13 من المرسوم 63-76 ، المرجع السابق، بحيث تنص كما يلي: « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين 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. و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت »

³ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 112.

بطاقة التحقيق العقاري¹ ، فيقوم نتيجة لذلك بترقيمتها مؤقتا لمدة عامين طبقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² .

ويجوز للمحافظ العقاري أن يرقم العقار ترقيما مؤقتا باسم الدولة لمدة سنتين (02) في حالة إذا ما لم يكشف التحقيق العقاري أثناء المسح عن أي مالك أو صاحب الحق العيني أو عن الحائز للعقار الممسوح و الذي بقي شاغرا من دون مطالب³، و تعرف هذه الحالة بحالة الترقيم لحساب مجهول الذي يتحول إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة بعد مضي سنتين من إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية⁴.

ثالثا: الترقيم العقاري المؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة:

هذا الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة جاءت به المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وهو خاص بالعقارات التابعة لخواص التي لم تتمكن مصالح مسح الاراضي من تحديد مالكيها أو حائزها لغيابهم ، و عدم المطالبة بها خلال عمليات مسح الأراضي، فترقم في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال مسح الاراضي لمدة 15 سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا، وبعد انتهاء هذه المدة ترقم نهائيا باسم الدولة⁵.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 136.

² - المادة 14 من المرسوم 63-76، المرجع السابق، بحيث تنص: « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني » .

³ - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 449.

⁴ - التعلية رقم: 16 المؤرخة في 14/05/1998، المرجع السابق.

⁵ - المادة 89 من قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر العدد رقم 76 الصادر بتاريخ: 28/12/2017: تعدل احكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر: " يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الاراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة او حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال مسح الاراضي " ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. =

رابعاً: الترقيم العقاري المؤقت عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة:

في حالة إذا ما كانت بناية مشيدة على أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة استفاد منها شخص بموجب عقد إداري مع إثبات الوفاء بثمن الحيازة ترتب عند معاينتها أثناء المسح عملية الترقيم العقاري النهائي ، فإنه على عكس ذلك يرقم المحافظ العقاري العقار الممسوح بشكل مؤقت عند عدم تمكن المستفيد من إثبات وفائه التام بثمن الحيازة، و في هذه الحالة يحافظ الترقيم على طابعه المؤقت إلى حين إتمام تسديد الثمن كلياً أمام البلدية أو الدولة بحسب الجهة المالكة، دون التقيد بآجال أربعة (04) أشهر أو السنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 48 قانون المالية لسنة 2005¹.

وفي جميع حالات الترقيم العقاري المؤقت يمكن للمالك المفترض على الحصول على شهادة الترقيم المؤقت. ملحق(09).

= في حالة المطالبة على اساس سند ملكية مشهر، خلال الأجال المذكورة اعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح املاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس عقد غير مشهر او على اساس الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به، في أجل سنتين(02) من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح املاك الدولة ومسح الاراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) بإسم المعني ببدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب. اذا تبين نتيجة التحقيق ان العقار المطالب به ملك للدولة او الجماعات المحلية، يرقم العقاري المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور اعلاه، يرقم العقار نهائياً بإسم الدولة".

¹ المادة 02/48 من قانون المالية لسنة 2005، المرجع السابق" في حالة عدم تبرير الدفع، كلياً أو جزئياً، يتم القيام بقيد مؤقت الى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن ان يقل عن قيمة السوق الحالية والتي تواصل مصالح املاك الدولة تحصيله، طبقاً للتشريع المعمول به"

المطلب الثاني

منازعات الترقيم العقاري

بعد ايداع وثائق المسح العام بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا، وإعلام الجمهور بذلك عن طريق النشر الواسع لمحضر ايداع وثائق المسح العام ، يحق لكل متضرر من عملية الترقيم العقاري أن يطعن فيها عن طريق الاعتراض أمام المحافظ العقاري المختص تمهيدا لمراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري، عن طريق محاولة اجراء الصلح من طرفه بين الطرف المعترض والطرف المعترض ضده تطبيقا للمادة 15 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.¹ والإعتراض يجب أن ينصب على العقارات المرقمة ترقيمها مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين ويجب ان يكون في الآجال المحددة قانونا ضمن احكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76، السالف الذكر². وعلى الطرف المعترض تبليغ اعتراضاته على القيد بشكل مكتوب إلى المحافظ العقاري، و إلى الطرف الخصم بالطريق الإداري عن طريق رسالة موسى عليها، أو تقييد احتجاجه مباشرة في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية³.

¹ المادة 15 المرسوم 63-76، المرجع السابق: " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه ، بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية. تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة و تكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص . و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى ، يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف و تكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة تشهر الدعوى القضائية و التي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه "

² المادة 01/13 من المرسوم 63-76 ، المرجع نفسه، بحيث تنص كما يلي: « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين 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".

- المادة 01/14 من المرسوم 63-76، المرجع نفسه، بحيث تنص: « يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها 2 ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية .

³ منقار هوارى، الشهر العقاري واثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار ، 2015، ص 51. انظر ايضا: جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 137.

على المحافظ إعطاء أهمية بالغة لقبول ودراسة الاعتراضات من حيث الأجل، إذ بعد فواتها تصبح من إختصاص القضاء، ولا يمكنه الفصل فيها¹. وبناء على ماسبق فإنه إما نكون أمام منازعات الترقيم المؤقت (الفرع الأول)، أو أمام منازعات الترقيم النهائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: منازعات الترقيم العقاري المؤقت:

بعد دراسة موضوع المعارضة والوثائق والسندات التي تثبت إدعاءات الأطراف من طرف المحافظ العقاري، ودعوتهم إلى مكتبه لعدة جلسات إن إقتضى الأمر ذلك²، هذه الوضعية تبرز ما يلي: . قد يلبي كلا الطرفين الدعوة الى محاولة الصلح أمام المحافظ العقاري، فتكفل الجلسة إما بصلح أو عدم صلح ، وقد لا يلبي الدعوة كلا الطرفين أو أحدهما رغم دعوتها لأكثر من مرة. ففي جميع الحالات المحافظ العقاري ملزم بتحرير محضر وتبليغه للطرفين نظرا لأثاره القانونية لوضع حد للنزاع المتعلق بالترقيم العقاري، وبالتالي إما أن يحزر:

أولاً: محضر الصلح:

في حالة نجاح محاولة الصلح بين الطرف المعارض والطرف المعارض ضده، وتمكن المحافظ العقاري من تقريب وجهات نظر الطرفين المتنازعين في جلسة الصلح أو جلسات الصلح عند الاقتضاء حسب صعوبة الإشكال المطروح، والتي يعقدها بعد إستدعاء الأطراف وحسب تصريحاتهم والوثائق التي يقدمونها، ودراسة حجية السندات المقدمة، ومدى مطابقتها للعقارات المتنازع عليها من حيث موقعها، شكلها الهندسي، مساحتها، محتوياتها... الخ، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر الصلح بذلك يذكر من خلاله الإتفاق المتوصل اليه ، وتكون له قوة الإلزام الخاص، ويبقى الترقيم مؤقتا الى غاية انتهاء الأجل المحددة قانونا نظرا لإمكانية ظهور معارضين جدد على نفس الترقيم العقاري³. وإذا نتج عن الاتفاق تغيير في العناصر المحتواة في وثائق المسح، يبلغ المحافظ نسخة من المحضر إلى مصالح المسح من أجل ضبط وثائق المسح⁴. ملحق (10).

¹ - ارحمون نورة ، المرجع السابق، ص 207.

² - التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

³ - ارحمون نورة ، المرجع السابق، ص 209، انظر ايضا التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع نفسه .

⁴ - التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع نفسه.

ثانيا: محضر عدم الصلح:

يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح في حالتين:

1- حالة محاولة الصلح فاشلة: يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح و يبلغ إلى الأطراف و على المدعي اي الطرف المعارض أن يرفع دعواه في هذه الحالة خلال ستة أشهر من التبليغ تحت طائلة سقوط الاعتراض و عدم قبول الدعوى التي يرمي من خلالها إلى تغيير و تعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت.

2 - غياب المعارض ضده: المعارض ضده هو الشخص المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت، بمعنى أن العقار المتنازع عليه مسجل باسمه اثناء اشغال مسح الأراضي ضمن وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية ، وقبل انتهاء آجال الترقيم المؤقت.

فبعد ملاحظة المحافظ العقاري اثناء جلسة الصلح حضور المعارض وغياب المعارض ضده ، يتعين عليه تخصيص جلسة صلح ثانية على ان لا يتعدى تاريخ انعقادها شهر بعد ارسال دعوات لكلا الطرفين، وفي حالة غياب المعارض ضده للمرة الثانية على المحافظ العقاري اعداد محضر عدم الصلح مع احترام الاجراءات المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.¹

و على المدعي (المعارض) مهلة ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح سواء بحضور المعارض ضده أو غيابه القيام بإجراءات تسجيل عريضة افتتاح الدعوى و شهرها بالمحافظة العقارية وهي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى القضائية²، و يبقى الترقيم معلقا ومحافظا على طابعه المؤقت في هذه الحالة إلى حين الفصل بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه في النزاع³. ملحق(11).

¹ - المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 2014/07/15 المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح .

² - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 137.

³ - منقار هواري، المرجع السابق، ص 52.

ثالثاً: محضر عدم جدوى جلسة الصلح: في حالة غياب الطرف المعترض وهو الشخص الذي قام بالإعتراض على عملية الترقيم العقاري المؤقت المنفذ من طرف المحافظ العقاري والمقدرة بأربعة اشهر أو سنتين .

فعند ملاحظة المحافظ العقاري اثناء جلسة الصلح حضور المعترض ضده وغياب المعترض ، يتعين عليه تخصيص جلسة صلح ثانية على ان لا يتعدى تاريخ انعقادها شهر بعد ارسال دعوات لكلا الطرفين، وفي حالة غياب المعترض للمرة الثانية على المحافظ العقاري اعداد محضر عدم جدوى جلسة ، ومن ثم يصبح الإعتراض بدون أثر قانوني كأنه لم يكن ، مع اخطار المعترض بذلك¹. ملحق(12).

و ينعقد الاختصاص في دعوى منازعة الترقيم المؤقت بحسب أطراف الدعوى إلى المحكمة الإدارية إذا ما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً في النزاع طبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لأنها الأشخاص الوحيدة المؤهلة لاكتساب الملكية العقارية أو المحكمة العادية المتواجد في نطاق اختصاصها العقار و يبيت في الاعتراض على الترقيم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري و هذا ما أكده مجلس الدولة في قراره بتاريخ 2009/10/29 " ...أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط و ما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية ، حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام و القضاء بعدم الاختصاص النوعي.

الفرع الثاني: منازعات الترقيم العقاري النهائي.

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتري العقاري و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقاً للمادة 46 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و هو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح².

¹ - المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 2014/07/15 ، المرجع السابق.

² - المادة 19 من الأمر 74-75 ، المرجع السابق " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري، و الدفتري العقاري الذي يشكل سند ملكية " .

على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائياً، إلا أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي¹، دون التقيد بآجال محددة إلى غاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر (15) سنة و بذلك قلل المشرع من قوة نظام السجل العيني بخلاف القواعد المقررة ، و يتم الطعن في الدفتر العقاري باتباع إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها، إذ أن الترقيم المدون في الدفتر العقاري يعتبر قراراً إدارياً متخذاً من طرف إدارة الحفظ العقاري، والتي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تخضع لرقابة القضاء²، يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري يتولى مهمة تحريره و تسليمه المحافظ العقاري المختص إقليمياً بالشكل الذي يحدده قرار وزير المالية و هذا ما يستتج من قرار المحكمة العليا رقم: 282811 بتاريخ: 2005/02/23، قضية (ت.ب) ضد (ح.س)، الذي أكد على أنه " لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المسجدة في الدفتر العقاري الا قضائياً"³ و يستلزم القانون عند الطعن اتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقاً للمادة 17 من ق إ م إ و المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

كما يشترط فضلاً عن الصفة و المصلحة و شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي طبقاً للمواد 13 و 826 من ق إ م إ، أن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء القرارات الإدارية (الدفتر العقاري) من عيب عدم الاختصاص و عيب الشكل و الإجراءات المطلوب توافرها قانوناً لإصدار القرار بتسليم الدفتر العقاري و خصوصاً عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري بتسليم الدفتر العقاري و هو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية وشكلت بسبب ذلك أساساً لعملية الترقيم النهائي كما ورد بقرار

¹ - المادة 16 من المرسوم 63-76، المرجع السابق " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم

بموجب الواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء "

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 59.

³ - مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2005، ص: 233.

المحكمة العليا رقم: 259635 المؤرخ في 2004/04/21 "يؤسس الدفتر العقاري على اساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من الامر 74-75 المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و المرسوم 76- 62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، بعد استكماله للإجراءات و الشكليات و الآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنعي بإعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى.¹"

و يترتب على أثر إلغاء الدفتر العقاري في هذه الحالة اعتباره كأن لم يكن فيما بين طرفيه أو الغير شريطة اتباع إجراءات شهره طبقا للمادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 و كأثر للحكم المشهر يلزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر القديم الملغى و اتخاذ قرار معاكس للقرار المنشئ للدفتر العقاري بتسليم دفتر آخر للمالك الجديد من دون انتظار نتيجة الاستئناف.

¹ - مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2004، ص: 334.

خلاصة الفصل الأول:

من أجل الوصول الى نتائج مرضية في تطهير الملكية العقارية، والقضاء الكامل على جميع الإشكالات التي يمكن مصادفتها في استعمال العقارات واستغلالها، أو حتى في نقل ملكيتها من فرد الى آخر في اطار يسوده الثقة والإطمئنان، باشرت الدولة الجزائرية منذ السبعينات الى تبني نظام الشهر العيني الذي يركز على إعداد مسح عام لجميع أراضي الجمهورية ، لتسهيل عملية احصائها ومعرفة جميع خصائصها قصد الإستغلال الأمثل لها ، ووكلت لهذه المهمة ادارتين عموميتين الأولى مكلفة بالجانب التقني وهي ادارة مسح الأراضي التي على اساس اشغالها الميدانية يتم تكوين قاعدة مادية للترقيم العقاري، والثانية مكلفة بالجانب القانوني وهي ادارة الحفظ العقاري مكلفة بدراسة وثائق المسح العام المودعة لديها وترقيم العقارات بإسم مالكيها وتسليمهم سندات ملكية وهي الدفاتر العقارية .

إلا انه ما يمكن ملاحظته أن اشغال مسح الأراضي العام مازالت غير مكتملة الى حد الآن، وما انجز منها كان في بعض الأحيان الكثيرة لا يمكن استغلاله لنقص الدقة فيها، أو انها لا تعكس الوضعية الميدانية والقانونية للعقارات موضوع المسح، مما انجر عنها الكثير من المنازعات سواء امام لجان المسح على مستوى البلديات المعنية بالمسح العام، أو أمام المحافظات العقارية ضمن اجال الترقيم المؤقت، أو أمام الجهات القضائية العادية والادارية.

الفصل الثاني

الأحكام الخاصة

للتزقيم العقاري

الفصل الثاني

الأحكام الخاصة للترقيم العقاري

إذا كان الأصل أن هدف اعداد المسح العام هو التسوية القانونية النهائية لجميع العقارات المعنية به، وتمكين أصحابها من الحصول على الدفاتر العقارية التي تثبت ملكيتهم من أجل الإستغلال الأمثل بها سواء بالإستعمال أو بالتصرف في اطار قوانين الجمهورية.

ولكن الواقع الميداني يختلف بكثير عما هو منصوص قانونيا، ومن اهم الإشكالات التي تصادف فرق مسح الأراضي اثناء القيام بأشغال المسح اشكالية الفوارق في المساحات بين سندات الملكية الرسمية التي بحوزة الملاك وبين المساحات الفعلية المحازة والمستغلة، والمساحات الزائدة قد تعود للدولة أو لخواص، ويكون سببها إما أخطاء في العقود الرسمية، وقد تكون في غالبها حالات التعدي على الملكيات المجاورة.

كما قد تصادف اشكال آخر متمثل غياب ملاك العقارات اثناء مرورها، بسبب نقص الإعلام والتوعية، وأمام عدم تمكنها من الوصول الى معرفة المالكين الحقيقيين أو الحائزين لهذه العقارات، فإنها تقوم بتسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي (حساب المجهول سابقا).

وعليه تناولت في المبحث الأول موضوع تسوية فوارق المساحة، ثم تطرقت إلى موضوع تسوية حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي في المبحث الثاني.

المبحث الأول

تسوية فوارق المساحة

لقد بينت اشغال مسح الأراضي وضعيات كثيرة تتعلق بعدم مطابقة المساحة الميدانية مع المساحة المدونة في سندات ملكية أصحابها بنسب تفوق النسبة 20/1 المسموح بها قانونا، واغلب هذه الزيادات في المساحة تكون في غالب الأحيان نتيجة عن حالات التعدي على ملكيات يعود أصلها للدولة.

هذه الوضعيات حرمت الكثير من المواطنين الحصول على الدفاتر العقارية التي تعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة بعد ايداع وثائق المسح لدى المحافظات العقارية المختصة اقليميا.

وقصد تسوية هذه الحالات تدخل المشرع الجزائري بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005¹ التي نصها كما يلي: "عندما يتضح ان قطعة ارض، عارية أو مبنية كانت ملكا للدولة في الأصل وتم التنازل عنها للخواص، بموجب عقد اداري مشهر بالمحافظة العقارية تطبيقا للأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات، او للقانون 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام، او بموجب احكام قانونية او تنظيمية اخرى، أن القياس الذي تم اثناء عمليات المسح العام للأراضي، بين أن المساحة تفوق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 مقارنة بتلك المقيدة في العقد الإداري فإن المساحة الزائدة إذا لم تشكل قطعة ارض قابلة للبناء بمفهوم التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتم التنازل عنها بالتراضي لفائدة صاحب العقد الإداري عندما يطلب ذلك صراحة مقابل ثمن لا يقل على القيمة الحقيقية.

تدرج عائدات البيع في الحساب رقم 006 - 201.

يقيد العقار، على إثر ذلك، في السجل العقاري.

في حالة غياب طلب صريح للاقتناء، تعين المساحة الزائدة على انها وحدة عقارية متباينة تمسح وتفيد في السجل العقاري بإسم الدولة"

¹- قانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 ، المرجع السابق.

والملاحظ ان هذه المادة خصت فقط فارق المساحة الذي يعود أصل ملكيته للدولة (مطلب أول)، دون الفارق الذي لا يعود أصل ملكيته للدولة (مطلب ثاني).

المطلب الأول:

فارق في المساحة يعود أصل ملكيتها للدولة.

تحدد المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990¹، والمتضمن التوجيه العقاري ثلاثة أصناف قانونية من الملكية حيث جاء تصنيف جميع أنواع الأملاك العقارية في الفئات القانونية التالية:

- الأملاك الوطنية
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة
- الأملاك الوقفية.

ثم بينت المادة 02 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990²، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية مكونات الأملاك الوطنية وهي:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية،
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

1- **الأملاك العمومية:** إن لكل من الدولة والولاية والبلدية أملاك العمومية، التي لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها. و الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز.

1. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المرجع السابق.

2. قانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52 الصادر بتاريخ 1990/12/02، معدل ومتمم

2- **الأماك الوطنية الخاصة:** تبعا للمادة 17 من قانون الأماك الوطنية فإن الأماك الخاصة التابعة للدولة تشمل مجموع الممتلكات والحقوق المنقولة والعقارية غير المصنفة في الأماك الوطنية العامة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية.

كما ورد في المواد 18 و 19 و 20 من قانون الأماك الوطنية تعداد الممتلكات التابعة للأماك الوطنية الخاصة التي تعود على التوالي للدولة والولاية والبلدية. وطبقا للمادة 04 من قانون الأماك الوطنية فإن هذه الأماك الخاصة أيضا غير قابلة للتقادم ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

و الأماك الوطنية الخاصة هي وحدها القابلة للتصرف فيها في اطار التنظيمات القانونية السارية المفعول. والأماك المعنية التي تكون محل تسوية طبقا للمادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 هي الأماك الخاصة للدولة فقط دون سواها، وهذا ما نتطرق اليه في فرعين الأول (مقتضيات التسوية) والثاني (إجراءات التسوية).

الفرع الأول: مقتضيات التسوية:

نصت المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 امكانية التنازل عن فوارق المساحات الزائدة التابعة للأماك الخاصة للدولة الملاحظة بين سندات الملكية والقياسات المساحية التي تفوق نسبة 20/1 المسموح بها قانونا.

وقد جاءت المذكرة رقم: 10787 المؤرخة في 2008/11/29¹ تبين كيفية تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية 2005 ، و المساحة الزائدة إما أن تكون بسبب التوسع أو التعدي على ملك الدولة إما أن تكون بسبب خطأ اداري وهذا ما سنتطرق اليه ادناه.

أولا: وجود فارق في المساحة بسبب حالة التوسع.

إن حالات التوسع في أغلب الحالات يكون ناتج عن حالة التعدي على ملكيات الدولة المجاورة لملكيات الخواص وهذا التعدي يشجعه سكوت الهيئات الإدارية مالكة هذه العقارات لا سيما مصالح أماك الدولة والمصالح البلدية.

1- المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 ، المرجع السابق.

والتسوية المسموح بها هي المتعلقة بالزيادة في المساحة العائدة أصل ملكيتها للدولة والتي قد سبقت ان تنازلت لمساحات مجاورة لها لفائدة خواص بموجب عقود ادارية مشهورة بالمحافظات العقارية في اطار الأمر 74-26 المتعلق بالإحتياجات العقارية أو القانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن املاك الدولة، او اي تنظيم تشريعي اخر.¹

كما بينت المذكرة رقم: 10787 مجال تطبيق احكام المادة 47 من قانون المالية فهي تطبق على الزيادات في المساحة الملاحظة في وثائق المسح ابتداء من تاريخ 2005/01/02، وكذلك المعدة قبل تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2005، التي لم يصادق عليها عند تاريخ 2005/01/02، ويشهد على ذلك تاريخ محضر لجنة المسح.

غير انه بالنسبة للعقارات المماثلة والتي تم ايداع وثائق المسح الخاصة بها لدى المحافظة العقارية خلال الفترة الممتدة ما بين 2005/01/02 الى غاية 2008/11/29 تاريخ صدور المذكرة 10787، اذ التكفل بها يتم بسعي من المحافظ العقاري، حيث يتعين عليه ابلاغ مصلحة أملاك الدولة عن كل الحالات المعنية بفارق في المساحة الخاصة بالعقارات التابعة للدولة فقط، اذ يتعين على مصالح املاك الدولة القيام بالمعاينة الميدانية للتأكد من ان الفارق في المساحة ناتج عن توسع او خطأ اداري.²

وتعرف العقارات التي يعود أصل ملكيتها للدولة على انها³:

- كل ملكية مبنية مباحة في الأصل من طرف الدولة (املاك الدولة) لا سيما في اطار التنازل عن املاك الدولة طبقا للقانون 81-01.

- كل ملكية غير مبنية (اراضي) مباحة في الأصل من طرف الدولة لصالح شخص أو مرقي عقاري أو مستثمر أو تعاونية عقارية أو في اطار الإحتياجات العقارية البلدية لصالح البلديات التي بدورها قامت ببيعها لصالح أشخاص آخرين (شخص، تعاونية عقارية، ...)

1- لعميري ياسين ، مداخلة، التسوية الادارية لفارق المساحة في العقارات مقاربة قانونية تنظيمية، الملتقى الدولي الثالث عشر، اشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية، 27 ماي 2021، ص 4 و 5.

2- المذكرة رقم 8987 المؤرخة في 2009/08/19 مسح الاراضي- فارق المساحة- حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور احكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

3- المذكرة رقم 3345 المؤرخة في 2016/03/17 المتعلقة بتطبيق احكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

- وكذا كل ملكية مبنية أو غير مبنية متنازل عنها في إطار قانوني أو تنظيمي آخر.

والمف للائتنباه أن المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 والمذكرة رقم: 10787 لم تذكر حالات التوسع على أملاك الولاية والبلدية، والتساؤل المطروح هل أملاك الأخرتين تدخل ضمنها او هي مستثناءة؟

ثانيا: وجود فارق في المساحة بسبب خطأ اداري:

الفارق في المساحة بالزيادة التي تفوق النسبة المسموح بها قانونا الملاحظة بين سند الملكية ووثائق المسح سببها ليس دائما التوسع على حساب ملكية الدولة ، وانما أحيانا يكون سببها يعود لخطأ ارتكب من طرف الإدارة إما في القياس، وإما في حساب المساحة وإما في التدوين.

وأغلب هذه الحالات تمت ملاحظاتها في العقود الإدارية المحررة طبقا للقانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المعدل والمتمم، المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي. مما ادى الى اصدار العديد من المذكرات من طرف المديرية العامة من أجل التكفل وتسوية النقائص او الأخطاء التي تضمنتها العقود الادارية، فمثلا المذكرة رقم: 4453 المؤرخة في 2001/08/08 ميزت بين حالتين من النقائص¹:

1- العقود الادارية التي لا تتضمن اخطاء بل تعد ناقصة من حيث تعيين العقار ففي هذه الحالة تسلم للمالك شهادة ادارية تتضمن تعيين دقيق للملك المباع كما هو وارد في بطاقة التقييم المتعلقة بالعقار المباع.

2- العقود الادارية التي تتضمن اخطاء تؤثر على محتويات العقار كنسيان جهة من البنائيات أو اخطاء في المساحة المبنية او غير المبنية ففي هذه الحالة يستلزم اعداد عقود ادارية تعديلية تخضع للتسجيل والاشهار العقاري.

¹- المذكرة رقم 4453 المؤرخة في 2001/01/08 المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة- تعديل العقود الادارية.

الفرع الثاني: اجراءات التسوية:

اجراءات تسوية فوارق المساحة الزائدة تتم بناء على طلب المعني ، ويتدخل كل من مديرية أملاك الدولة بصفتها مالكة للمساحة الزائدة، ومصلحة مسح الأراضي لكونها هي التي تحدد المساحة الزائدة، والمحافظ العقاري بصفته هو الذي يرقم العقار ترقيما نهائيا ويسلم الدفتر العقاري لمالكه. والفرق في المساحة الذي يتعدى 20/1 اما أن يشكل قطعة ارض صالحة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير والبناء، او قد لا تشكل قطعة ارض صالحة للبناء مهما كانت مساحته، وهذا ما سنتطرق اليه .

أولاً: فارق في المساحة يشكل قطعة ارض صالحة للبناء.

في مثل هذه الحالات يمكن استشارة مصالح التهيئة والتعمير لتأكيد ان كانت المساحة الزائدة صالحة للبناء مستقلة عن مساحة العقد الإداري، ففي هذه الحالة تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل كل وحدة عقارية على حدى ، الأولى تمثل المساحة المذكورة في العقد وتسجل باسم مالكيها اما المساحة الزائدة فتسجل باسم الدولة.¹

ولكن احيانا تكون هذه المساحة الزائدة رغم انها صالحة للبناء ولكن غير مهمة وغير صالحة لإنجاز تجهيزات عمومية من طرف الدولة، او استقطاب استثمارات من طرف الخواص كالمرقين العقاريين، وبالتالي تبقى في حيازة شاغلها بطريقة غير شرعية لا الدولة استفادت من بيعها ولا المالك تملكها بموجب عقد رسمي.²

وقد يكون الشاغل للمساحة الزائدة قد اقام عليها بناء دون رخصة بناء، ففي هذه الحالة قد سمح له القانون إمكانية تسويتها لصالحه في اطار تنظيم قانوني اخر هو القانون رقم 08-15 المتعلق بتسوية البنايات غير الشرعية المنجزة قبل 2008.³

¹ .المذكورة رقم 10787 ، المرجع السابق.

² -لعميري ياسين، المرجع السابق، ص 8.

³ -قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، ج ر العدد 44 الصادر بتاريخ 2008/08/03.

ونظرا للتفسير الخاطيء من بعض المصالح فيما يخص الفارق في المساحة الذي يشكل قطعة أرض صالحة للبناء بحيث أخذت بعين الاعتبار شكل القطعة (الطول والعرض) واعتبرتها صالحة للبناء ولو كانت مشغولة بجزء من البناية ورأوا ان تسويتها تكون في اطار الاجراء المسطر بالقانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها ولقد تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية لتوضيح ذلك بحيث لفتت إنتباه المصالح المعنية بأن قطعة الارض الصالحة للبناء بمفهوم المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 هي قطعة ارض يمكن ان تشكل وعاء عقاري صالح لإنجاز بنايات جديدة، ففي هذه الحالة ترقم على حدى باسم الدولة. أما بخصوص الفائض في المساحة المشغول ببنايات، فتسويتها تكون في اطار احكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 مهما كان شكل ومقاسات هذا الفائض.¹

ثانيا: فارق في المساحة لا يشكل قطعة أرض صالحة للبناء:

احيانا تكون المساحة المعتدى عليها من طرف المالك المجاور غير صالحة للبناء بمفهوم قانون التعمير ولو كانت المساحة كبيرة نظرا لشكل القطعة الأرضية الهندسي، ففي هذه الحالة لم يبق الا خيار التنازل عليها لفائدة شاغلها، ولكن بشرط بطلب منه، وكذلك السؤال المطروح في مثل هذا الشأن ما مصير هذه المساحة الزائدة؟ الجواب اكيد تبقى في حيازة شاغلها دون استفادة الدولة من ذلك. ملحق(13).

ولكن حسب التعلية 10787 فإن كل من مصالح مسح الأراضي ، مديرية املاك الدولة والمحافظ العقاري دورا في تسوية فارق المساحة لفائدة الشاغل².

1- دور مسح الأراضي: تقوم بتسجيل المساحة الزائدة باسم الشاغل صاحب سند الملكية، وتشير في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار بان الامر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، ويتم ابلاغ الشاغل بموجب رسالة معدة وفق نموذج خاص بإمكانيته شراء المساحة الزائدة اذا تقدم بطلب لهذا الغرض. ملحق(14).

¹- المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 2014/02/17 المتعلقة بتطبيق احكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.

²- المذكرة رقم 10787 ، المرجع السابق.

وفور انتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين، يتم اخبار مصلحة املاك الدولة بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 بواسطة رسالة معدة وفق نموذج محدد. ملحق(15).

2- دور مصلحة أملاك الدولة: في حالة تقدم الحائز للمساحة الزائدة بطلب شرائها موجه لمدير املاك الدولة بواسطة مطبوعة وفق نموذج معد لذلك، تقوم هذه الأخيرة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة، وعند تسديد الشاغل لمجمل سعر الشراء تسلم له مصلحة املاك الدولة شهادة رفع اليد ، والتي بموجبها يتم ترقيم العقار بالسجل العقاري لدى المحافظة العقارية. والتقييم الذي تقوم به ادارة املاك الدولة على فائض المساحة يختلف حسب الحالة، فإن كان الأمر يتعلق بأخطاء في المساحة فإنه يطبق السعر المذكور في آخر جدول أسعار لسنة 2000 الخاص بالتنازل عن أملاك الدولة، او آخر جدول اسعار اسنة 1986 الخاص بالإحتياجات العقارية لفائدة البلديات.¹

أما في حالة التعدي على ملكية الدولة فإن التقييم يكون على اساس القيمة الحقيقية للقطعة الأرضية، مع الأخذ بعين الإعتبار خصائص المساحة موضوع التسوية، وهنا يمكن التمييز بين نوعين من القطع الأرضية : القطع المحصورة والقطع غير المحصورة:²

1- القطع الأرضية المحصورة: وهنا كذلك يمكن التمييز بين نوعين :

أ. الأراضي المحصورة القابلة للبناء: من اجل حصر افضل لقيمة هذا النوع من الأراضي يجب التمييز بين امكانية انجاز بناية جديدة مستقلة تماما طبقا لقواعد التعمير، او انجاز بناية ملحقة.

- في حالة امكانية انشاء بناية جديدة مستقلة فإن القطعة الأرضية تحتفظ بقيمتها ، ووضعية الحصر فقط هي التي تكون عامل أقل قيمة ، فبالنسبة لهذا النوع من الحالات ، فإن القيمة الحقيقية يمكن أن تحدد الى 70% من القيمة الجارية في السوق العقاري الحر.

¹- المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03 المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات- المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005- تقييم.

²- المذكرة رقم 1005 ، المرجع نفسه.

- في حالة امكانية انشاء بناية ملحقة غير مهمة فإن القطعة الأرضية تفقد بصفة حساسة من قيمتها بالنظر انها تزيد فقط في مساحة القطعة الارضية وكذا امكانية انجاز بنايات اضافية للبناية الاساسية ، فبالنسبة لهذا النوع من الحالات ، فإن القيمة الحقيقية يمكن أن تحدد الى 40% من القيمة الجارية في السوق العقاري الحر.

ب - الأراضي المحصورة غير القابلة للبناء: يمكن التمييز بين وضعيتين:

- في حالة تمتع القطعة الارضية بكثافة نسبية هائلة ، بشكل منتظم وتضريس مسطح وبالتالي تجلب نوع من الاهمية للقطعة الارضية الاصلية، فإن قيمتها قد تحدد بين 25% و 30% من القيمة التجارية.

- في حالة اشتملت القطعة الارضية على مساحة غير مهمة، وتتميز فضلا عن ذلك بشكل وتضريس لا يزيدان في اي قيمة اضافية للقطعة الارضية الاصلية، فإن قيمتها قد تحدد بين 10% و 20% من القيمة التجارية.

2- القطع الأرضية غير المحصورة: وتستثنى من تطبيق أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 القطع غير المحصورة والقابلة لإنشاء حصص مستقلة قابلة للبناء، وهنا كذلك يمكن التمييز بين نوعين :

أ- الأراضي غير المحصورة القابلة للبناء: بمجرد انها غير محصورة تحتفظ نسبيا بقيمتها ، لكون امكانية استفادتها من مدخل منفصل، وكذا استقبال بناية دون أن تشكل حصة قابلة للبناء بمفهوم قانون التعمير ، فبالنسبة لهذا النوع من الحالات ، فإن القيمة الحقيقية يمكن أن تحدد بحوالي 70% من القيمة الجارية في السوق العقاري الحر.

ب - الأراضي غير المحصورة غير القابلة للبناء: يمكن التمييز بين ثلاثة وضعيات:

- قطعة ارضية تكسب رفاهية عن طريق مساحتها الهامة ومظهرها ، فإن قيمتها قد تحدد بسعر يمثل 50% من القيمة التجارية.

- قطعة ارضية مساحتها لا تجلب اهمية حقيقية، فإن قيمتها قد تحدد بسعر يمثل 30% من القيمة التجارية.

- قطعة ارضية ليست لها اية قيمة اضافية كالردم، الجرف،...، فإن قيمتها قد تحدد بسعر بين 10% و 20% من القيمة التجارية.

في الأخير نشير أن فئة المجاهدين وذوي الحقوق الذين استفادوا من تخفيض بنسبة 20% أو 40% من سعر التنازل عن الأملاك العقارية التي اكتسبوها في اطار القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة الذي منح لهذه الفئة مزية مالية، كذلك يستفيدون من نفس نسبة التخفيض من سعر المساحة الأرضية محل التسوية بإعتبار أن الفارق في المساحة ليس بسبب التعدي من طرفهم ، وانما ناتج عن خطأ الادارة عند أخذها قياسات أملاكهم سابقا. اما فئة المجاهدين وذوي الحقوق الذين إكتسبوا هذه الصفة بعد اكتسابهم الأملاك العقارية في اطار القانون 81-01 ولم يستفيدوا من اي تخفيض فإنهم ايضا غير معنيين بهذا التخفيض عند تسويتهم لفارق المساحة في اطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005¹.

كما ان هذه المذكرة لم تنطبق الى حالة التعدي على ملكية الدولة من طرف فئة المجاهدين وذوي الحقوق مما يستفاد انه لا يحق لهم الإستفادة من مزية التخفيض اثناء تسوية فارق المساحة في اطار المادة 47 المذكورة أعلاه.

إن تسديد القيمة التجارية للأراضي المؤهلة للتسوية في اطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005، يمكن ان يكون محل جدول دفع بالتقسيت بطلب من الراغب في ذلك بدون فوائد ولمدة أقصاها عسر (10) سنوات. ويجب أن تحتوي عقود التنازل أو الدفاتر العقارية التي تعدها وتسلمها مصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية في هذا الإطار على شرط عدم قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المعنية ضمانا لإرجاع المبالغ المتبقية المستحقة لفائدة الدولة حتى إتمام تسديدها كليا².

¹ المذكرة رقم 10541 المؤرخة في 2011/10/24 المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات الناتجة عن تطبيق المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 - تطبيق التخفيض الخاص بالمجاهدين وذوي الحقوق.

² قانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر العدد رقم 40 الصادر بتاريخ: 2011/07/20.

3- دور المحافظ العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بتقييم نهائي بالنسبة للعقار الذي مساحته توافق المساحة المدونة في سند ملكية الشاغل ويسلم له الدفتر العقاري فور طلبه، أما المساحة الزائدة فإنها ترقم ترقيماً مؤقتاً بإسم الشاغل فإذا قدم شهادة رفع اليد في أجل سنتين فإن العقار يرقم باسمه ترقيماً نهائياً ويسلم له الدفتر العقاري، وعند فوات أجل العامين فإن المساحة الزائدة ترقم ترقيماً نهائياً بإسم الدولة.¹

المطلب الثاني:**فارق في المساحة لا يعود اصل ملكيتها الى الدولة**

ان الفارق في المساحة الملاحظ بين ما هو مدون في سندات الملكية المشهورة ، والمساحة المدونة في وثائق المسح بزيادة تفوق نسبة 20/1 المسموح بها قانوناً، لا تعود دائماً اصل ملكيتها الى الدولة، بل تكون ملكية خاصة للشاغل أو لغيره من الملاك المجاورين.

الفرع الأول: مقتضيات التسوية:

فارق المساحة الملاحظ بين سندات الملكية ووثائق المسح قد يكون بسبب غير سبب التوسع على حساب الملكيات المجاورة كالأخطاء في القياسات السابقة، أو اخطاء في التدوين، كما قد تكون بسبب التعدي على المساحات المجاورة بسبب الغلط او بنية التعدي.

أولاً: فارق في المساحة دون التوسع على الملكيات المجاورة:

قد يكون تعيين العقارات الواردة في بعض العقود الرسمية المعدة في نظام الشهر الشخصي غير مطابقة للواقع الميداني من حيث المساحة، اما لسبب الأخطاء المرتكبة من طرف الخبراء العقاريين عند انجازهم المخططات التي تستلزمها بعض العقود لا سيما عقود الشهرة طبقاً للمرسوم رقم 352/83². كما تكون بعض الأخطاء مادية أو مطبعية مرتكبة من

¹- المذكرة رقم 10787، المرجع السابق.

²- مرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 ، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر العدد رقم 21 الصادر في 1983/05/24.

طرف محرري العقود -الموثقين- بمناسبة تحريرهم للعقود الموكلة اليهم طبقا للقانون، كما يمكن مصادفة سبب الزيادة في المساحة الى التغييرات المادية التي طرأت على العقارات بفضل بعض العوامل الطبيعية كالإنجرافات أو القانونية كنزع جزء من الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية دون اشهار قرارات نزع الملكية في بعض الحالات.

ان مثل هذه الفوارق في المساحة التي تتجاوز 20/1 كان من المفروض على المعني اثاره هذا الاشكال خلال مدة الشهر التي تم ايداع وثائق المسح فيها على مستوى البلدية، او اثناء عملية الترقيم العقاري على مستوى المحافظة العقارية بعد ايداع وثائق المسح لديها، ومع ذلك للمعني بالأمر امكانية طلب من المحافظ العقاري تحريك اجراءات التأكد من احتجاجة وذلك بالاتصال بمصلحة مسح الأراضي، وفي حالة صحة الاحتجاج تقوم هذه الاخيرة بالتصحيات اللازمة وتراسل بدورها المحافظ العقاري ليقوم بالتعديلات اللازمة في السجل العقاري والدفتر العقاري.¹

ثانيا: فارق في المساحة ناتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة:

اما اذا كان الفرق في المساحة بالزيادة التي تفوق النسبة المسموح بها، والتي تكون بسبب التوسع على الملكيات الخاصة المجاورة سواء دون قصد - غلط- او بقصد التعدي بغير وجه حق، ففي هذه الحالة على فرقة مسح الأراضي التأكد بأكثر دقة، وعليها ان تذكر في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق وهذا حتى في غياب اي احتجاج، كما يجب ذكر هذا الفارق في المساحة في وثائق المسح بوضوح حتى يتسنى وضعها بوضوح في متناول الجمهور، قصد منحهم امكانية الاحتجاج والاعتراض خلال شهر الايداع بمقر البلدية، كما يجنب من جانب اخر المحافظ العقاري بمراسلة مصالح مسح الاراضي قصد التأكد من المساحات الصحيحة بين المدونة بالعقود ووثائق المسح المودعة لديه.²

¹. المذكرة رقم: 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، يوم دراسي حول الإشهار

العقاري.

². المذكرة رقم 10787 ، مرجع سابق.

الفرع الثاني: اجراءات التسوية:

نظرا لكثرة شكاوي المواطنين من القياسات وحساب المساحات لأملاكهم العقارية عند إعداد مسح الأراضي العام، بسبب عدم تمكنهم من الحصول على الدفاتر العقارية التي تعتبر السند الوحيد في المناطق الخاضعة لإجراءات المسح العام بعد ايداع وثائق المسح لدى المحافظات العقارية المختصة اقليميا، مما ادى الى تدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار المذكرة رقم: 3883 في 2004/07/24¹، موجهة الى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والسادة مديري الحفظ العقاري طلبت بموجبها دعوة المدراء الولائيين لمسح الاراضي والمحافظين العقاريين بتسوية هذه الحالات بطريقة سريعة حسب التعليمات التالية:

أولا: على مستوى ادارة مسح الأراضي:

يمكن للمالك المعني أو أحد شركاء في الملكية تقديم عريضة تتضمن طلب التحقق من المساحة الصحيحة كتابيا او حتى شفويا مباشرة الى مدير مسح الأراضي، مدعمة بنسخة من عقد ملكية مشهر من قبل، كما يمكن للمالك المعني ايضا الاتصال بالمحافظ العقاري لنفس الغرض.

يجب على مصلحة مسح الاراضي القيام بالتحقق والتصحيحات اللازمة خلال مدة 15 يوم من الاتصال بها من المعني او المحافظ العقاري، في حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية وثائق المسح الجديدة من مصفوفة المسح وبطاقة العقار في الاجال المحددة اعلاه.

ثانيا: على مستوى المحافظة العقارية.

في حالة ايداع عريضة التحقق وطلب تصحيح المساحة من طرف المالك المعني او احد شركائه، يجب على المحافظ العقاري مراسلة مصالح مسح الأراضي خلال الثلاثة (03) ايام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني.

¹ المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام، تسليم الدفاتر العقارية- اخطاء في القياس وحساب المساحات.

وعند استلامه الرد من مديرية مسح الأراضي فله مهلة ثمانية واربعين (48) ساعة للقيام بالتصحيح على اساس الوثائق المسحية الجديدة، واعداد الدفتر العقاري ووضعه في متناول مالكة وتسليمه اياه عند طلبه.

والملاحظ عمليا ان تطبيق هذه المذكرة ضمن الآجال الواردة فيها صعبة للغاية لنقص الامكانيات المادية والبشرية على مستوى المصلحتين المعنيتين بهذه التسوية ، ضف الى ذلك المهام الأخرى الموكلة لهما.

كما ان تصحيح الحدود بين الملكيات المجاورة يجب القيام به ضمن الآجال المقررة قانونيا ، وبحضور جميع الملاك المعنيين بالتغيير في حدود ملكياتهم، وعند تعذر ذلك وفوات الآجال الذي يجعل الترقيم العقاري نهائي ولا يمكن اعادة النظر فيه الا عن طريق القضاء طبقا للمادة 16 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1676، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

المبحث الثاني

تسوية حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي

إن عملية مسح الأراضي هدفها تعريف و توثيق كل العقارات على مستوى التراب الوطني لكي لا يبقى أي عقارا مهما كان على مستوى الوطن مجهولا أو بدون عقد أو بدون مالك، فعملية المسح هي التي تعطي جميع المعلومات حول العقار من حيث طبيعته ، نوعيته ، مساحته ، موقعه ... "هل هو سكن، أرض فلاحية، محل تجاري ... و من هو مالكه و كيف إكتسبه ... إلخ." وبعد ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يتم إنشاء و تحرير عقد ملكية لمالك هذا العقار وهو الدفتر العقاري.

الا ان الواقع نجده عكس ذلك اذ بلغت نسبة الأملاك العقارية التي تم تسجيلها في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي (حساب المجهول سابقا) نحو الثلث 3/1 مما جعل عملية المسح العام دون جدوى ، وخلق هذه الوضعية تدمر الكثير من المواطنين أصحاب الحقوق العقارية و شهدت العديد من الإشكالات والاحتجاجات نظرا لعدم وضوح الإجراءات الإدارية وكيفية التسوية من أجل الحصول على الدفاتر العقارية الخاصة بملكيتهم¹. مما ادى الى محاولة تسوية هذه العقارات بإصدار العديد من المذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في هذا الشأن ، وكما تدخل المشرع الجزائري بموجب قانونا المالية لسنة 2015 بموجب المادة 67 منه²، وسنة 2018 بموجب المادة 89 منه³.

وعليه سنتناول في المطلب الأول التسوية الإدارية، وفي المطلب الثاني التسوية القضائية.

¹ - التعليم رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/02، المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

² - قانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد رقم 78 الصادر بتاريخ: 2014/12/31.

³ - قانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 ، المرجع السابق.

المطلب الأول التسوية الإدارية

دائماً التسوية الإدارية تكون إجراءاتها بسيطة غير معقدة، ولا تحتاج الى تكاليف مالية، كما أنها تقتصر الوقت، وتتدخل في هذه التسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب المجهول سابقاً والمسمى حالياً حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي كل من مديرية الحفظ العقاري الولائية، المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ادارة أملاك الدولة، ومصالحة مسح الأراضي.

وعليه سنتناول في الفرع الاول اجراءات هذه التسوية قبل صدور قانون المالية 2018، وفي الفرع الثاني اجراءات هذه التسوية بعد صدور قانون المالية 2018.

الفرع الأول: قبل صدور قانون المالية 2018:

في هذه المرحلة كانت أول تعليمة تحدد إجراءات وكيفيات التكفل بهذه الوضعية منصوص عليها ضمن أحكام التعليمة رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية¹، والتي أكدت أن العقارات التي لم يتم التعرف على مالكيها أو حائزيها أثناء أشغال مسح العام يجب ان ترقم مؤقتاً باسم الدولة ليتحول نهائياً بعد مرور مدة سنتين من تاريخ ايداع الوثائق المسحية وذلك في غياب أي طلب خلال هذه المدة، غير أنه بعد فوات الأجل المحدد يتم المطالبة بتسويتها قضائياً.

غير انه هذه المرحلة شهدت العديد من الإشكالات والاحتجاجات نظراً لعدم وضوح الإجراءات الإدارية وكيفيات التسوية وكذا بلوغ عدد العقارات المرقمة في حساب مجهول مستوى معتبر، حيث كشفت هذه الوضعية ان نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم اغفالها في عملية المسح نتيجة غياب التحديد وغياب الطبيعة القانونية²، لذلك قامت المديرية العامة بإصدار التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/02 والتي بينت كيفية التكفل بالعقارات المرقمة في حساب مجهول والتي يملك أصحابها سندات رسمية مشهورة بالمحافظة العقارية قبل اعداد مسح الأراضي العام باعتبار ان أصحاب هذه العقود لا يمكنهم التصرف بصفة عادية من بيوع

¹. التعليمة رقم 16 المؤرخة في 14/05/1998، المرجع السابق.

². التعليمة رقم 2421 المؤرخة في 02/05/2003، المرجع السابق.

وهبات ومبادلة بسبب إنجاز مسح الأراضي العام لبلدية موقع العقار على أساس أنه بعد عملية المسح يعد الدفتر العقاري السند الوحيد للتصرفات العقارية¹، ثم بعد ذلك أصدرت تعليمة ثانية مؤرخة في 2004/09/04 تحمل رقم 4618 ، خاصة بتسوية العقارات المرقمة في حساب مجهول والتي يفقد مالكيها لسندات كافية تثبت ملكيتهم².

حيث بينت التعليمة الأولى أن إجراءات تسوية العقارات المجهولة المملوكة بسند مشهر تتم أمام مصلحة المحافظة العقارية (أولاً)، أما العقارات المجهولة التي تفتقد لسند ملكية فتتم تسويتها أمام مديرية الحفظ العقاري الولائية حسب التعليمة الثانية (ثانياً).

أولاً: العقارات التي يحوز اصحابها على سندات ملكية:

1- دراسة طلب الترقيم:

على المعنيين أصحاب العقود المشهورة إيداع طلب على ورق عادي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً مرفقاً بطلبه بالسند الرسمي المشهر المثبت لملكيتهم في نسختين تسلّم نسخة منه للمعني مقابل وصل استلام وختم المصلحة وتاريخ إيداع الطلب.

للمحافظ العقاري سلطة تحويل الترقيم العقاري المؤقت الى نهائي بعد انتهاء اجال الترقيم المؤقت المقدرة بأربعة (04) أشهر او عامين (02) الا اذا بلغ الى علمه وقائع قانونية سمحت له بصفة مؤكدة بإمكانية بقاء الترقيم العقاري مؤقتاً حسب نص الفقرة (02) من المادة 14 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم³.

بعد ذلك يشرع المحافظ العقاري في دراسة الطلب من خلال التأكد من سند الملكية ومدى توافقه مبدئياً مع العقار المطالب بتسويته لاسيما مراجع إشهار السند، ففي حالة ما اذا كان السند مشهر قبل 1961/03/01 فإن التحقق من الوضعية القانونية للعقار محل السند المقدم

¹ - المادة 19 من الامر رقم 74-75 مؤرخ في 1975/11/12 ، المرجع السابق .

² - المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول - حالات العقارات التي يطالب بترقيمها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

³ - المادة 2/14: "ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ، ويكون قد إطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني"

يجب ان تتم على مستوى المحافظة العقارية الأم التي من الممكن ان تكون تابعة لولاية أخرى، في هذه الحالة يطلب المحافظ العقاري المعلومة من مديره الولائي والذي بدوره يرسل زميله المدير الولائي المشرف على المحافظة العقارية مكان إشهار السند، وذلك خلال اجل 15 يوما.

كما يقوم المحافظ العقاري في غالب الحالات نظرا لصعوبة عملية تحديد العقار وتوافق محتوياته المادية مع مخطط مسح الأراضي يقوم بمراسلة مصالح مسح الأراضي للولاية المعنية.

غير انه يجب التمييز بعد الطلبات المدعمة بسندات مشهرة بعد 25 مارس 1976 تاريخ وضع حيز التنفيذ الأمر قم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 الذي يقر ان كل الحقوق العقارية لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها¹، وبين تلك السندات المشهرة قبل 1976/03/25 الذي كان فيه في ظل نظام الشهر الشخصي العقد رسميا ولو لم يشهر نظرا للطبيعة الاختيارية للإشهار آنذاك.

لذلك نصت هذه التعلية على ضرورة القيام بالتحقيقات بالنسبة للسندات المشهرة قبل 1976/03/25 قصد التأكد من سلسلة التصرفات الممكن ان تكون وقعت خاصة لفائدة الدولة، لذلك يتعين تلقائيا إبلاغ مصالح أملاك الدولة كلما يكون العقار مشهر قبل ذلك التاريخ.

كما نشير انه يتعين على إدارة مسح الأراضي التنقل إلى عين المكان بعد إخطار المالك أو الحائز صاحب الطلب بموجب إشعار بالمرور قصد التأكد من الحدود ومطابقة محتويات العقد مع العقار مع وضع حدوده وإعطاء مراجع مسحية جديدة للعقار المعني في حالة المطالبة بجزء من العقار الأصلي، أما إذا كان تحديد العقار على المخطط سهل، كما هو الحال في الشقق المتواجدة في البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، فهذه تحدد بواسطة الجدول الوصفي للتقسيم المشهر من قبل، وكذلك العقارات الحضرية بالرجوع الى الطريق النظامي (شارع، نهج، ساحة،...).

¹ - المادة 15 من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، المرجع السابق" كل حق الملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، ..."

2- الطرق العملية للتسوية:

أ- عندما يمكن تحديد العقار استنادا الى المخطط المسحي بصفة مؤكدة، وبدون لبس من طرف المحافظ العقاري، وأن الاتصال بمصالح أملاك الدولة غير ضروري ، يشرع في الترقيم بالسجل العقاري واعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني في الآجال المحددة.

ب - في حالة تدخل مصالح مسح الأراضي عليها إخطار المالك أو الحائز صاحب الطلب بموجب إشعار بالمرور قصد التأكد من الحدود ومطابقة محتويات العقد مع العقار مع وضع حدوده وإعطاء مراجع مسحية جديدة للعقار المعني في حالة المطالبة بجزء من العقار الأصلي.

ج - عندما يكون الاتصال بمصالح أملاك الدولة ضروري هنا نميز بين حالتين حالتين : حالة لا يكون اللجوء الى تحقيق من قبل مصالح مسح الأراضي ضروريا، يفترض ان التعرف على العقار في مخطط المسح أمر يسير، فإن الإتصال بمصلحة املاك الدولة فيما يخص كل الطلبات المؤسسة يتم ضمن الآجال المحددة ، وفي حالة العكس فإن الإتصال لا يمكن ان يتم الا بعد ان يأتي الرد من مصلحة مسح الأراضي.

في الأخير وبعد استلام المحافظ العقاري لعناصر المعلومات المزودة من طرف مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة يشرع في غياب حقوق للدولة في الترقيم النهائي للعقار باسم طالب الترقيم مع إعداد دفتر عقاريا وتسليمه للمعني خلال الثمانية (08) أيام.

للإشارة انه وفي اطار تحيين المعلومات المسحية فإنه يتعين على المحافظ العقاري مراسلة مصالح مسح الأراضي شهريا بوثيقة استمارة pr12 تبين التغييرات ذات الطابع القانوني الحاصلة في تعيين الأشخاص الطبيعية او المعنوية¹. ملحق(16).

1- المادة: 2 من القرار المؤرخ في 9 مارس 1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، تنص على : "يحيل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداء من أول كل شهر حتى اليوم العاشر منه، وضمن جدول من نموذج ب.ر. II (ملحق I) الوثائق التالية :

1 - مستخرجات من نموذج ب ر 4 أو ب ر 4 مكرر (ملحق 2 و 3) مطابقة للوثائق التي تم إشهارها.

2- جداول وصفية للتقسيم، مرفقة بالمخططات المطابقة،

3 - جدول من نموذج ب.ر. 12 (ملحق 4) بالتغييرات الحاصلة بعد الإجراءات الأولى في تعيين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين

والجاري إشهارها طبقا للمادة 14-2 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، ..."

ثانياً: العقارات التي لا يحوز اصحابها على سندات ملكية:

أما بالنسبة للعقارات المرقمة في حساب مجهول والتي يفتقد مالكيها لسندات كافية تثبت ملكيتهم أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 2004/09/04¹ ، حددت كفيات التكفل بذلك نلخصها على النحو التالي:

1- الشروط الموضوعية للتسوية الادارية عند غياب حقوق مشهرة:

• بداية نشير أن اجراء التسوية في هذه الحالة يكون أمام مصالح مديريةية الحفظ العقاري ويتعين التمييز بين ثلاث حالات: صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لكنه غير مشهر، صاحب الطلب بحوزته سند غير كافي، صاحب الطلب يفتقد لأي وثيقة تثبت حيازته.

• الحالة الأولى: صاحب الطلب يحوز سند معترف به قانونا لكنه غير مشهر: يتعين الذكر أن العقود المعنية بهذه العلمية هي تلك العقود التي لها حجية قانونية لكن غير مشهرة وتشكل سندات لها حجية كاملة للإثبات اذ لو كان صاحبها حاضرا أثناء أشغال المسح ليتمكن من ترقيم العقار باسمه، وهذه السندات هي العقود الرسمية غير المشهرة والعقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل سنة 1971.

أ- العقود الرسمية: من بين العقود الرسمية نذكر تلك العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15²، اي تم تحريرها من قبل كتاب الضبط او القضاة الموثقين حيث كان القضاة آذاك معترف لهم بإعداد العقود بنفس درجة العقود المحررة من طرف الضباط العموميون، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري وكإجراء تحفظي بالتأكد من عدم وجود اشهار مسبق يكشف عدم تطابق الوثيقة المعنية مع الوثائق الأخرى المتواجدة على مستوى المحافظة العقارية.

ب- عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل 1971: كما نجد كذلك حالة العقود الثابتة التاريخ قبل سنة 1971 وهي عقود عرفية لها حجية كاملة طبقا لأحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25³ باعتبارها اكتسبت تاريخا ثابتا قبل سنة 1971 اي كان

1- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، المرجع السابق.

2. أمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15، تضمن قانون التوثيق، ج ر عدد 107، المؤرخة في 1970/12/25.

3. المادة 89 من المرسوم 63/76، المرجع السابق، تنص: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه، =

الإشهار اختياريًا آنذاك تطبيقًا لأحكام المادة 328 من القانون المدني¹، في هذه الحالة كذلك يتعين التأكد من عدم وجود اختلاف وتباين بين الوثائق المحتمل وجودها على مستوى المحافظة العقارية المعنية والمحافظة العقارية الأم مع العقد العرفي.

الحالة الثانية صاحب الطلب بحوزته سند غير كافي: في هذه الحالة معظم الحالات تتعلق بعقود عرفية متعلقة بإقتناء حقوق عقارية، أو تبادل أو قسمة يتضمن البعض منهم تاريخ ثابت لكنه بعد تاريخ 1970/12/31، والبعض الآخر يمكن أن يكتشف بعد الفحص المدقق قرائنا قوية تدل على تاريخ اعدادها. أما العقود التي لا يمكن التحقق من تاريخ تحريرها ولا تتضمن تاريخ ثابت يجب أن تحظى بعناية خاصة من طرف المحافظ العقاري للتأكد من صحتها، ويمكن تصنيف هذا النوع من العقود الى صنفين:

أ - عقود عرفية معدة قبل مسح الاراضي العام بالنظر لتاريخها الثابت:

وهي حالة العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت، التي تأخذ بعين الاعتبار، والمسجلة بين جوان 1983 أي بنص قانون المالية التكميلي لسنة 1983 الذي أجاز تسجيل العقود العرفية وكذا ديسمبر 1992 أي قانون المالية لسنة 1993 الذي الغى النص الأول.

كما يمكن لها أن تكتسب تاريخًا ثابتًا بموجب الوسيلة الثانية والثالثة المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني: الوسيلة الثانية من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، الوسيلة الثالثة: من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

= - عند الاجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 الى 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971"

¹ - المادة 328 من م ج "العقد العرفي بأنه العقد الصادر ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط و إمضاء ، لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

- من يوم تسجيله.

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

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء "

ب - عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر لتاريخها المفترض:

وهي العقود التي ليس لها تاريخ ثابت ولكن يمكن استنتاج يوم تحريرها بالمقارنة مع العقود المشابهة لها والتي بموجبها استفاد اصحابها في ما بعد من ترقيم مؤقت، وهم حائزين حالياً دفاتر عقارية أو في الانتظار الحصول عليها.

وفي حالة استحالة معرفة تاريخ العقد العرفي فيمكن ادراج هذا النوع من العقود ضمن الحالة الثالثة التي سنذكرها أدناه.

- **الحالة الثالثة** وهي حالة غياب تام لسند الملكية: يتعين القيام بعمليات تحقيق جديدة وفعلية للتأكد من ان صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية من حيازة فعلية توفر وقائع الحيازة على الأقل منذ تاريخ مرور فرقة مسح الأراضي بتوفر الشروط المنصوص عليها ضمن أحكام القانون المدني، المادة 808 وما بعدها، حيث يمكن للمعني الاستعانة بإشهاد توثيقي مدعم بشهادة شاهدين مصرح بها امام موثق¹. الا ان هذا الإشهاد اعتبرته المحكمة العليا مجرد عقد تصريح لا يترتب عنه اي اثر قانوني حيث جاء في قرار لها بتاريخ 2008/01/11 في قضية(ن، م) ضد (ح، م) ومن معه، ملف رقم: 1072969، المبدأ: لا يخول القانون للموثق إعداد إشهاد بالحيازة. يعد الإشهاد بالحيازة، المحرر من طرف الموثق مجرد عقد تصريح لا يترتب عنه اي اثر قانوني.²

2- الإجراءات التطبيقية للتسوية الإدارية:

عند تحقق الشروط الموضوعية المحددة أعلاه، تتم التسوية بنفس الإجراءات التي نصت عليها المذكرة رقم: 2421 المؤرخة في 2003/05/03، المذكورة سابقاً. شريطة احترام الإجراءات الخاصة التي اتت بها المذكرة رقم 4618 مؤرخة في 2004/09/04 ، السالفة الذكر وهي:

¹. اشهاد يحرر من طرف الموثق بطلب من حائز العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح، مع حضور شاهدين يؤكدان حيازة المعني ومدته، كما يذكر ضمن هذا الإشهاد مراجع المسح العقاري الموافقة للعقار المراد تسويته لاسيما (البلدية، رقم القسم المسحي، رقم المجموعة الملكية (أو جزء منها)، المساحة).

². مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2018، ص 57.

أ- **فحص الطلبات:** توجه طلبات التسوية الادارية الى المدير الولائي للحفظ العقاري، وبعد استلام الطلب مرفقا بالوثائق المعنية، يتعين تسجيلها في سجل خاص ممسوك من طرف مدير الحفظ العقاري مقابل وصل استلام، بعد ذلك يتم مراسلة جميع المصالح المعنية لاسيما املاك الدولة للولاية المعنية وكذا مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية المختصة اقليميا،

أ- 1- **مراسلة مصالح أملاك الدولة:** يعتبر تسجيل العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح (حساب المجهول سابقا)، قرينة تدل ان ملكية هذه العقارات تعود للدولة ، لذا من الضروري جدا أن تبدى مصالح املاك الدولة عن رأيها صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار بالنظر لأملاك الدولة.

أ- 2- **الزامية تنقل جديد الى الميدان لفرقة مسح الأراضي:**

اعوان مسح الاراضي ملزمون بالانتقال الى الميدان مجددا لتحديد معالم العقار حضوريا ، وعليهم اعداد بطلقة التحقيق العقاري، وإذا استلزم الأمر اعداد وثيقة قياس في حالة تسوية جزء فقط من العقار، وعليهم ايضا جمع جميع المعلومات التي تساعد في معرفة مالك العقار او حائزه.

ب- **الأجال:** تطبق نفس الاجال المذكورة في المذكرة 2421 المؤرخة في 2003/05/03 ، المذكورة سابقا، مع التمييز ما بين هذه الحالات:

ب- 1- **آجال مراسلة مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي:** يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة كل من مدير املاك الدولة ومدير مسح الأراضي في خلال الثمانية (08) ايام من تاريخ استلامه طلب التسوية الادارية لعقار مسجل في حساب المجهول.

ب- 2- **آجال جواب مديري أملاك الدولة ومسح الأراضي:** ويتم الرد المخصص لمدير الحفظ العقاري خلال أجل لا يتجاوز مدته 45 يوما من تاريخ مراسلاتهم.

ب- 3- **آجال رد المحافظ العقاري:**

بعد ذلك يقوم المدير الولائي بمراسلة المحافظ العقاري المختص اقليميا قصد اعداد اما دفتر عقاريا او شهادة الترقيم المؤقت حسب الحالة، في خلال الخمسة عشر (15) يوم من

تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري على المعلومات من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي، وعليه يقوم المحافظ العقاري إما:

ب-3-1- بالترقيم النهائي: عندما يحوز العارض على سند له حجية ، وذلك مهما كان تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية¹، ومنه اعداد الدفتر العقاري وتسليمه لمالكه.

ب-3-2- بالترقيم المؤقت: عندما يكون بحوزة العارض سند غير كاف فإنه يستفيد اما:

- ترقيم مؤقت لمدة اربعة (04) أشهر: اذا كان السند يبين حيازة تفوق مدتها خمسة عشر (15) سنة، يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي.

- ترقيم مؤقت لمدة تعادل اجل سنتين (02): عند عدم امكانية تحديد مدة الحيازة، يبدأ سريانها من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

ب-3-3- في غياب تام لسند عقاري: يستفيد العارض في هذه الحالة من ترقيم مؤقت لمدة تقابل باقي اجل السنتين المتعلقة بقسم وجود العقار، ولا تكون مدة هذا الترخيم المؤقت أقل من اربعة (04) أشهر.

ثالثا: تطبيق أحكام التسوية الإدارية لحساب المجهول على الحالات المشابهة له:

1- حساب عقارات غير قابلة للمسح ZNC:

في هذا الإطار أن واثناء مباشرة اشغال المسح ميدانيا قد تعترض اعوان المسح بعض الصعوبات في التعرف على مالكي منطقة بأكملها بمساحة كبير جدا نظرا لصعوبة تضاريسها أو كثرة المنازعات فيها، فيتم ادراجها ضمن حساب عقارات غير قابلة للمسح ZNC ، الأمر الذي جعل الكثير من المواطنين وحتى الموظفين يتساءلون عن كيفية تسوية تلك العقارات الواقعة ضمن تلك المنطقة.

في هذا الصدد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 1800 بتاريخ 2008/02/25، أشارت من خلالها أن هذه الكيفية لا تستند الي أي أساس قانوني او تنظيمي فضلا عن الضرر الذي يلحق بالمالكين المفترضين للحقوق العقارية الواقعة داخل تلك بالتالي يستوجب التكفل بتلك العقارات المعنية في الاطار المبين في التعليميتين المشار اليهما أعلاه رقم 2421 و 4618 نظرا لتشابه الحالتين².

¹ - المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 المتعلقة تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - تذكير.

² - المذكرة رقم 1800 المؤرخة في 2008/02/25 المتعلقة بحالات " مناطق غير قابلة للمسح " كيفية تسويتها.

2- عقارات مرقمة في حساب الدولة والتابعة للخواص او مؤسسة الوقف أو البلدية:

لقد سجلت ادارة مسح الاراضي بمناسبة اشغال المسح الكثير من العقارات في حساب الدولة لأسباب غير موضوعية في بعض الأحيان، والى غياب ملاكها اثناء اشغال المسح العام، أو لشساعة مساحة هذه الأراضى مما يوحي بأنها ملك للدولة ، وترقيمها في ما بعد بإسمها، بالرغم بأنها ليست ملكا لهذه الأخيرة، مما ادى الى مطالبة تسوية هذه الملكيات ونقلها من حساب الدولة الى حساب الخواص خاصة بسب امتلاكهم لهذه العقارات بموجب عقود مشهورة، أو بموجب سندات لها حجية في اثبات الملكية العقارية ومعترف بها قانونا.

وحفاظا على الحقوق العينية العقارية المشهورة بالمحافظة العقارية وكذا السندات المعترف بها قانونا، اصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة في هذا الخصوص ، وطالبت تطبيق احكام المذكرتين السابقتين المتعلقةتين بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول نظرا لتشابه الوضعيتين، وذلك بعد التحقق ان الملك العقاري غير تابع للدولة، وعدم توجيه المعنيين بصفة تلقائية للعدالة.¹

ويتعين كذلك اتباع نفس لجراء التسوية في حالة تسجيل عن طريق الخطأ أملاك عقارية ، تابعة قانونا للدولة بإسم الجماعات الإقليمية (الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية، ...).

الفرع الثاني: بعد صدور قانون المالية 2018:

أولاً: العقارات التي يحوز اصحابها على سندات ملكية:

تبدأ هذه المرحلة بصدور أحكام القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 تضمنت احكام المادة 89² منه تعديل المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضى العام وتأسيس السجل العقاري، ولقد نصت المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015³ على إدراج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام

¹. المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 المتعلقة بعقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص او لمؤسسة الوقف او البلدية، كفيات التسوية.

² - قانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 ، المرجع السابق.

³ - قانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 ، المرجع السابق.

1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر¹.

نصت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المذكور أعلاه على تعديل المادة 23 مكرر² على تسجيل كل عقار تابع للخواص 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 يمكن لحائزي سندات ملكية مشهر خلال هذا الأجل تسويتها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً بعد استفتاء إجراءات محددة قانوناً، لكن بعد فوات تلك الآجال يرقم العقار نهائياً باسم الدولة، غير انه في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة فانه حدد اجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية من اجل التقدم بطلب التسوية لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية .

¹ - المادة 23 مكرر : يرقم كل عقار لم يُطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ، ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني ، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية ، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه."

² - المادة 23 مكرر: "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 خمس عشرة (15) سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على اساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة اعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقق لدى مصالح املاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس عقد غير مشهر او على اساس الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به، في أجل سنتين(02) من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح املاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (02) بإسم المعني ببدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب.=
= اذا تبين نتيجة التحقيق ان العقار المطالب به ملك للدولة او الجماعات المحلية، يرقم العقاري المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور اعلاه، يرقم العقار نهائياً بإسم الدولة".

كما انه بموجب أحكام المذكرة رقم 04060 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2018/04/05¹ نصت على إجراءات تسوية العقارات التي كانت مسجلة في حساب المجهول سابقا والتي انتهت الآجال المحددة من اجل تسويتها إداريا، وذلك بإدماجها في الحساب الجديد "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" حيث يمنح أجل جديد يقدر بسنتين يبدأ سريانه ابتداء من دخول حيز التنفيذ أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، باستثناء طلبات التسوية التي كانت محل قرار رفض لأسباب في الموضوع فلا يمكن قبولها من جديد، وفي حالة فوات الآجال يصبح الترقيم نهائيا ويتم اللجوء إلى الجهات القضائية قصد تسويتها.

لذلك يظهر من خلال هذه التعلية ان المشرع الجزائري جاء بإجراءات جديدة تتعلق أساسا بالترقيم المؤقت لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية حتى يمكن لحائزي سندات الملكية المشهورة من تسوية وضعيتهم والا رقت باسم الدولة.

ثانيا: العقارات التي لا يحوز اصحابها على سندات ملكية:

أما الأشخاص الذين يفتقدون لسندات رسمية فإنه حدد أجل جديد يقدر بـ 02 سنتين من تاريخ صدور قانون المالية لسنة 2018 حتى يتم إيداع طلبات تسوية جديدة للتكفل بها كما هو منصوص عليها ضمن أحكام المذكرة 4060 والتي حلت محل المذكرتين التي تناولناهما بالشرح أعلاه 2421 و 4618 اما على مستوى المحافظة العقارية أو المديرية الولائية حسب الحالة وفقا لإجراءات وآجال محددة قانونا لاسيما إيداع الطلب في المدة الممتدة من تاريخ 2018/01/01 إلى غاية 2019/12/31 مرفقا طلبه بأي وثيقة تثبت حيازته للعقار محل طلب التسوية لاسيما تلك التي تثبت الحيازة الفعلية على العقار تكون سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح.

بعد ذلك يتم مباشرة جميع الإجراءات التي اشرنا اليها سابقا المتضمنة في أحكام التعلية رقم 2421 و المذكرة 4618 لاسيما مراسلة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والمحافظة العقارية المختصة اقليميا، وبعد تلقي الردود اللازمة في الآجال المحددة وفي ظل غياب اي

¹ - المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 المتعلقة بالتسوية الادارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي.

معارضة محتملة يتم احالة الملف إلى المحافظ العقاري المختص اقليميا قصد استكمال الإجراءات حسب الحالة، اما إعداد شهادة الترقيم المؤقت في حالة عدم نهاية الآجال المقدرة بسنتين من تاريخ ايداع الطلب او إعداد الدفتر العقاري في الحالة العكسية.

نشير أنه في حالة تلقي معارضة ضمن الآجال المحددة قانونا فإنه يقوم المحافظ العقاري باتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 لاسيما استدعاء الأطراف من اجل عقد جلسة الصلح، فاذا كانت المحاولة مجدية يحرر محضرا بالصلح وفي الحالة العكسية يحرر محضرا بعدم الصلح، يكون بموجبها للمدعي مهلة ستة 06 اشهر من تاريخ التبليغ ليقدم دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، مع وجوب بإشهارها في نفس المهلة.

في هذا الصدد نشير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية حددت بموجب مذكرتها رقم 7285 الصادرة بتاريخ 2014/07/15 حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح، ففي حالة غياب المعارض بعد استدعائه قانونا خلال ثمانية أيام التي تلي تقديم الاعتراض وفي حالة غيابه عن جلسة الصلح مع تسجيل حضور المعارض ضده يتم تخصيص جلسة صلح ثانية على ان لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات إلى كلا الطرفين، وفي حالة غياب المعارض أثناء الجلسة الثانية يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى الصلح PV de Carence ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون اثر مع اخطار المعارض بذلك.

أما في ظل غياب المعارض ضده وبعد تخصيص جلس صلح ثانية يحرر المحافظ العقاري محضر بعدم الصلح مع إبلاغ الأطراف بالنتائج.

في الأخير نشير أن المشرع قام كذلك بموجب قانون المالية لسنة 2018 بإدماج جميع العقارات المرقمة في حساب مجهول ضمن الحساب الجديد حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وهي عملية تقنية تتم من طرف مصالح مسح الأراضي عبر تحيين مصفوفة المسح وجدول الحسابات، مع تأكيده ان الملفات التي كانت محل رفض لأسباب في الموضوع فلا يمكن قبولها من جديد كما اشرنا سابقا، أما الطلبات التي كانت محل رفض نظرا لسبب انقضاء الآجال يمكن إعادة دراستها من جديد وهو ما أكده السيد المدير العام في مراسلة

مؤرخة في 2019/05/28 رقم 5543 موجهة إلى السيد مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي بالتبليغ لكل الولايات.

يمكن ان نشير انه من جهة، المشرع أصاب عند تمديده الأجل الخاص بالترقيم المؤقت بالنسبة لأصحاب السندات لمدة 15 سنة ولا يرقم مباشرة باسم الدولة ومن جهة ثانية أضاف مدة ترقيم جديدة بالإضافة إلى الترقيمات السابقة المنصوص عليها في المرسوم رقم 63/76 (04 اشهر و 02 سنتين).

كما نشير في الأخير ومن باب الإشارة ان المشرع الجزائري قد نص سابقا في قانون المالية 2015 المادة 67 انه ينبغي تسجيل كل العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها ولم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة ملاكها أصحاب السندات رسمية اذا طالبوا بها خلال اجل 15 سنة من تاريخ استلام وثائق المسح.

غير ان هذه الإجراءات لم يعمل بها نظرا للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق لصعوبة إدراجها باسم الدولة كمالك مفترض، لذلك تم إدماجها وتحديد إجراءات تسويتها وتحويلها إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

وفي الأخير نشير الى صدور المذكرة رقم 910 عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2020/01/29، المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة والتابعة للخواص أو مؤسسة الوقف أو البلدية بدلا من المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 باعتبار ان اجراءات تسوية حساب المجهول تم استبدالها بإجراءات منصوص عنها ضمن بعد صدور التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05.

المطلب الثاني

التسوية القضائية

فبالرغم من منح امكانية التسوية الإدارية لأصحاب الحقوق العقارية المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال مسح الأراضي، الا أن الكثير منهم لم يتمكنوا من ايداع طلبات التسوية ضمن الآجال القانونية المحددة بعامين الخاصة بالحائزين الذين يفقدون لسندات ملكية تثبت احقيتهم في التسوية الادارية، لكن الملفت للإنتباه انه بالرغم من اعادة ادخال جميع العقارات المرقمة سابقا في حساب المجهول ضمن الحساب الجديد المسمى حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح، واعتبار كأن ايداعها تم من جديد ابتداء من تاريخ سريان المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وهو تاريخ الفاتح جانفي 2018 الى غاية تاريخ 31 ديسمبر 2019، وكذلك الإشهار الواسع لهذه العملية عبر الاشهار على مستوى الإذاعات الوطنية الجهوية، ومختلف المقرات الادارية لا سيما على مستوى البلديات، الا ان الكثير تخلف واضاع فرصة التسوية الادارية ولم يبق امامه الا اللجوء الى القضاء الاداري للمطالبة بذلك.

وعليه سنتناول في الفرع الاول الإختصاص القضائي، وفي الفرع الثاني مراحل سير الدعوى القضائية

الفرع الأول: الإختصاص القضائي:

أولا: القاعدة العامة:

اعتمد المشرع الجزائري في توزيع الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري على مبدأ المعيار العضوي أو الشكلي الذي يجعل من إختصاص القاضي الإداري كل نزاع تكون الدولة، الولاية، البلدية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها، بصفتها مدعية أو مدعي عليها، وهذا منذ سن أول قانون الاجراءات المدنية سنة 1966 الى غاية القانون 09-08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

¹- زروقي ليلي و عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 29.

بحيث نصت المادة 07 قانون الإجراءات المدنية لسنة 1966¹ التي جاءت في القسم الثاني : في الإختصاص النوعي للمجالس القضائية، الذي بدوره جاء في الباب الأول: في الإختصاص النوعي، والذي جاء ايضا بدوره في الكتاب الأول: في الإختصاص: " كما تختص بالحكم ابتدائيا في جميع القضايا التي تكون الدولة أو احدى العمالات او احدى البلديات أو احدى المؤسسات العامة ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، ويكون حكمها قابلا للطعن أمام المجلس الأعلى..."

ونصت المادة 800² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008: " المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية،

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها"

وترقيم العقارات التابعة لخواص والمسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء أشغال المسح (حساب المجهول سابقا) باسم الدولة بعد انتهاء الآجال القانونية المقدرة بسنتين (02) حسب التعليم رقم 16 المؤرخة في 14/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري، أو المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، أو بعد الآجال المقدرة ب 15 سنة حسب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2014 المعدلة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

وبناء على ذلك فإنه إذا ظهر مالك العقار بعد ترقيمه نهائيا باسم الدولة، فإنه لا يمكن اعادة تحريك الاجراءات الادارية المفصلة في المذكرة رقم: 4060 المؤرخة في 05/04/2018 المذكورة اعلاه، فعلى المالك الظاهر الا اللجوء الى القضاء الاداري برفع دعوى قضائية ضد كل من مديرية أملاك الدولة بصفتها ممثلة للدولة، وضد كل من مديرية الحفظ العقاري ممثلة للمحافظ العقاري بصفة مصدر قرار الترقيم النهائي باسم الدولة، وضد ايضا مديرية مسح

¹ أمر رقم: 66-154 مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية العدد 47 الصادر بتاريخ 09/06/1966.

² قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 ، المرجع السابق.

الأراضي بإعتبارها هي من قامت بعملية مسح العقار الخاص وتسجيله في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي.

ثانيا: الاستثناء:

وعدم مطالبة تسجيل هذه العقارات اثناء اشغال المسح قد يكون دليل على انها أملاك شاغرة¹. وتجد اساسها القانوني في كل من:

- المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية² التي تنص: " الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها، ملك الدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني"

- والمادة 773 من القانون المدني³ تنص: " تعتبر أملاك الدولة جميع الأملاك الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم."

- والمادة 180 من قانون الأسرة: "... فإذا لم يوجد ذوو فروض أو عصابة آلت التركة الى ذوي الأرحام، فإن لم يوجدوا، آلت الى الخزينة العامة"⁴

وحسب النصوص القانونية المذكورة انفا فان الاملاك التي يمكن ان تكتسبها الدولة وتدمج ضمن املاكها الخاصة يجب ان تكون اما أملاك شاغرة أو تركت مهمل، فالمشرع لم يمنحها اي امتياز على الأشخاص في اكتساب الأملاك، لأن الأملاك الشاغرة هي ملكية خاصة ، والأملاك الخاصة محمية حتى في مواجهة الدولة. لذا من اجل ادماجها في ملكية الدولة على هذه الأخيرة اتباع اجراءات وشكليات محددة منها الإدارية ومنها القضائية.⁵

¹. الملك الشاغر هو الملك الذي ليس له مالكا معروفا، أو يكون تركة بدون وارث، أو تولى عنه الورثة الشرعيين.

². قانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، مرجع سابق.

³. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني ، ج ر العدد رقم 78 الصادر بتاريخ: 30/09/1975، المعدل والمتمم.

⁴. قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر العدد 24 الصادر بتاريخ 12/06/1984، معدل ومتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27/02/2005، ج ر العدد 15 الصادر بتاريخ 27/02/2005.

⁵- سماعيني هاجر، تسوية العقارات المشهورة و المسجلة في حساب المجهول، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 05، 2015، ص ص 106-116، ص 107.

وحسب المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية¹ فإن في حالات التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة، على الدولة أن ان تطلب من القاضي المدني اثبات التخلي تمهيدا لإدراجها في الأملاك الوطنية الخاصة، وتطبيق اجراءات تسليم اموال التركة وفقا للمادة 51 من نفس القانون².

من نص المادة 53 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 773 من القانون المدني نجد أنه اذا كانت كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية تخضع لإختصاص القاضي الإداري، فإن بعض المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة تخضع لإختصاص القاضي المدني، بإعتبار هذه ملكية خاصة والحامي الطبيعي لها هو القاضي العادي³.

ومن اهم المنازعات الناشئة بعد دمج الملكية الخاصة ضمن ملكية الدولة ظهور أحد الورثة الذي يحق له استرداد العقار عينا ان امكن ذلك، وإن استحال ذلك لسبب من الأسباب يحق له أخذ تعويض يساوي قيمة العقار محسوبة يوم الإعتراف بصفته مالك بناء على اتفاق رضائي بينه وبين ممثل الدولة، وحالة الإختلاف على مبلغ التعويض يقوم العقار كأنه تم نزع ملكيته من أجل المنفعة العمومية، وهذا ما ذهبت اليه المادة 54 من قانون الأملاك الوطنية⁴.

¹- تنص المادة 53 على ما يلي: "إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوي المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم اموال التركة وفق المادة 51 أعلاه"

². تنص المادة 51 على ما يلي: "إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون ان يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بإنعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوي العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم، بعد ان يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة احكام المواد 827 الى 829 من القانون المدني"

³. زروقي ليلي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 35.

⁴. تنص المادة 54 على ما يلي: "إذا وقت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين 51 و53 أعلاه، وأكد الإسترداد المشروع قانونا حكم له قوة الفصل في الأمر فإن هذا الإسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ذلك ممكنا أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور محسوبة يوم الإعتراف بصفة المالك.

ويتوقف في هذا الحال استرداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائض القيمة العينية التي تحتل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول على اتفاق التراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية، وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به "

الفرع الثاني: مراحل سير الدعوى القضائية:

بما أن كما سبق القول ان تسجيل العقارات في حساب المجهول سابقا، أو في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي حاليا، قرينة بأنها ملكا للدولة ، بالإضافة الى عدم تقدم مالكيها المفترض لطلب التسوية الادارية بعد ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا ضمن اجل الترقيم المؤقت المقدر بعامين لمن لا سند ملكية له، أو خلال مدة الخمسة عشر (15) سنة لصاحب سند الملكية المشهر. فبعد فوات الآجلين حسب الحالة فإن الترقيم يصبح نهائيا ولا يمكن اعادة النظر فيه الا عن طريق القضاء الإداري.

أولاً: رفع الدعوى امام المحكمة الادارية.

1- **شكل العريضة:** يتم رفع الدعوى القضائية من المدعى مالك العقار المفترض بموجب عريضة افتتاح دعوى تحرر لزوما من طرف محامي¹، ويجب رفعها ضد كل من مدير أملاك الدولة بالولاية² - لأن تسجيل العقارات في حساب المجهول سابقا، أو في حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي حاليا، قرينة بأنها ملكا للدولة- وهو صاحب الاختصاص في الحفاظ على أملاك الدولة وتمثيلها قضائيا على مستوى المحكمة الإدارية ، مدير الحفظ العقاري بالولاية كونه هو الذي يمثل كل من مديرية الحفظ العقاري والمحافظات العقارية التابعة لها أمام القضاء الإداري، ومدير مسح الأراضي بالولاية كونه ممثل مسح الاراضي امام القضاء الاداري³، بصفتهم مدعين عليهم، ويحضور محافظ الدولة⁴.

¹- المادة 815 من ق إ م إ "مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه ، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام".

²- مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 1991/03/02 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر العدد رقم 10 الصادر بتاريخ: 1991/03/06.

³- تم الغاء مصلحة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم تنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 2021/06/06 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، ج ر العدد رقم 47 الصادر بتاريخ: 2021/06/15، انظر ايضا كل من المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 2021/06/06 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر العدد رقم 47 الصادر بتاريخ: 2021/06/15، والمرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، ج ر العدد رقم 80 الصادر بتاريخ: 2021/10/20.

⁴- تم استحداث نظام محافظ الدولة كهيئة جديدة بموجب تبني الجزائر لنظام ازدواجية القضاء الإداري، بحيث أن محافظ الدولة هيئة قائمة بذاتها تمارس مهمة النيابة العامة على مستوى الأجهزة القضائية بموجب نصوص قانونية تحكمها منها القانون

يشرح بمقتضاها اسباب لجوئه الى القضاء، ويقدم كل الأدلة سواء القانونية أم المادية ، لا سيما وجود مظاهر الحيازة كوجود بناية مستغلة، أو وجود أشجار مثمرة... الخ.

وتكون طلباته الأصلية بالقضاء بالزام المدعي عليهم كل في حدود اختصاصه بإعادة تسجيل العقار بإسم المدعي وتسليمه الدفتر العقاري الذي هو سند الملكية.

واحتياطيا يطلب من المحكمة الادارية إجراء تحقيق قضائي وتعيين خبير قضائي للقيام بمهمة التحقيق ، فيتصل هذا الأخير بكل المصالح الادارية الثلاثة للإستفسار عن الطبيعة القانونية للعقار موضوع المطالبة القضائية، كما ينتقل الى موقع العقار للتأكد من وجود مظاهر الحيازة.

ويجب تسجيل عريضة افتتاح الدعوى بسعي من المحامي لدى مصلحة قيد الدعاوي بالمحكمة الادارية ويمنح بموجبه رقم القضية، وتاريخ ايداع العريضة¹، بعد دفع الرسوم المحددة قانونا، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك حسب نص الفقرة الأولى من المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية والادارية².

2- **إشهار العريضة القضائية:** يجب شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا لأحكام المادة 85 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25³، و المادة 2/17 من قانون الاجراءات المدنية والادارية¹.

العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة، والقانون 02-98 المتعلق بالمحاكم الادارية بالإضافة إلى قانون الإجراءات المدنية والإداري رقم 09/08. بحيث نجده ضمن تشكيلة جميع الأجهزة القضائية الإدارية المتمثلة في المحكمة الإدارية ومجلس الدولة، و كذلك نجده على مستوى محكمة التنازع .

¹ المادة 824 من ق إ م إ : "تقيد العرائض وترقم في السجل حسب ترتيب ورودها .

يقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة بها."

² المادة : 1/17: " لا تقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا، مالم ينص القانون على خلاف ذلك.

يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم ، بأمر غير قابل لأي طعن."

³ المادة 85 من المرسوم 63/76: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"

إن شهر الدعاوى القضائية يتم بشهر عريضة افتتاح الدعوى ويؤشر بذلك على البطاقات العقارية المسوكة من طرف المحافظ العقاري، ويتم إثبات ذلك إما بشهادة تسلم من طرف المحافظ العقاري المختص أو بالتأشير على نفس العريضة بما يفيد تنفيذ إجراء الإشهار عليها⁽²⁾.

ثانيا: صدور الحكم الإداري.

غالبا قبل الفصل في موضوع دعوى تسوية حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح المقبولة شكلا، تصدر المحكمة الإدارية قرار ابتدائيا علنيا حضوريا حكم تحضيري بتعيين خبير قضائي

- 1- الحكم التحضيري: الحكم التحضيري يصدر بموجب قرار ابتدائي، علني وحضوري، يتم بموجبه تعيين خبير قضائي للقيام بالمهام التالية:
 - استدعاء الأطراف عن طريق محضر قضائي.
 - سماعهم حول موضوع النزاع والإطلاع على مستنداتهم.
 - الانتقال الى العقار موضوع النزاع لمعاينته وتحديد موقعه، مساحته، حدوده، وهل يقع ضمن ملكيات تابعة لخواص وتحديد هل المدعي يحوز فعليا هذا العقار وفي حالة الإيجاب تحديد المساحة الفعلية التي يحوزها وحدودها وتحديد مظاهر الحياة فيها من منشآت وأغراس ومنذ متى وهو يحوزها وكيف، مع الإستعانة في ذلك بشهادة الملاك المجاورين ووضع مخطط بياني لتوضيح الأمكنة وإفادة المحكمة بكل معلومة مفيدة في النزاع.
 - على الخبير تحرير تقرير يودعه بأمانة ضبط المحكمة خلال مهلة 03 أشهر من تاريخ توصله بنسخة من هذا الحكم.

¹ المادة : 2/17: " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلق بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، مالم يثبت إيداعها للإشهار".

² - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 112.

- على الطرف المستعجل ايداع مبلغ معين بأمانة الضبط كتسبيق لمصاريف الخبرة في أجل أقصاه شهر من تاريخ توصله بنسخة من هذا الحكم¹.

الحكم الفاصل في الموضوع:

بعد اعداد الخبرة القضائية طبقا للمهام الموكلة للخبير بموجب الحكم التحضيري، وايداعها بكتابة ضبط المحكمة الادارية، يتم سحبها من طرف محامي المدعى مقابل دفع اتعاب الخبير، ثم يتم رفع دعوى الرجوع بعد الخبرة امام نفس المحكمة، مطالبا المصادقة على الخبرة - والتي تكون غالبا تستجيب لطلبات المدعي -.

- **منطوق قرار المحكمة الادارية:** يكون في الشكل بقبول دعوى الرجوع بعد الخبرة، وفي الموضوع المصادقة على خبرة الخبير العقاري، وبالتالي إلغاء الترقيم المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال المسح (المجهول سابقا)، وإعادة ترقيم العقار باسم المدعي.

- **الإشهار العقاري للحكم القضائي:** بعد صدور القرار القضائي من المحكمة الإدارية ومهره بالصيغة التنفيذية، يلجأ المالك الى مكتب التوثيق من اجل ايداعه لدى المحافظة العقارية المختصة من أجل إشهاره طبقا للمادة 90 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم²، وبعد اشهاره يتم تسليمه للدفتري العقاري الذي يثبت ملكيته العقارية.

¹ - مجموعة القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة الادارية بولاية البويرة بمناسبة تصديها للدعاوي القضائية المطالبة بتسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال المسح، تم الإطلاع عليها بمناسبة ايداعها للإشهار العقاري بالمحافظة العقارية بالبويرة.

² - المادة 90 تنص: ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة.

خلاصة الفصل الثاني.

إن بين الإشكالات التي تعيق تسوية الوضعية القانونية لبعض العقارات رغم خضوعها لإجراءات المسح العام تتمثل في حالتين: الحالة الأولى هي حالة الفوارق في المساحة بين ما هو موجود في الميدان وما هو مدون في عقد الملكية، وأمام كثرة هذه الحالات والتي في أغلبها حالات تعدي صارخ على ملكية الدولة نظرا لغياب رقابة المصالح المكلفة بذلك، مما شجع البعض أن لم نقل الكل على الإستحواذ على الملكيات المجاورة لملكياتهم وضمها الى املاكهم بغير وجه حق، وأمام استحالة استرجاع هذه المساحات نظرا لإستهلاكها أو بسبب تفاهة قيمتها، لجأ المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2005 الى تسويتها للمعتدين عليها ضمن شروط محددة.

أما الحالة الثانية فهي حالة تسجيل ما يقارب الثلث من العقارات الممسوحة في حساب المجهول سابقا نظرا لغياب الملاك أثناء مرور فرق مسح الأراضي، أو بسبب عدم تحلي أعوان مسح الأراضي بالجدية اللازمة لكون تكوينهم محدود أو بسبب قلة الوسائل البشرية والمادية اللازمة لهذه العملية، وأمام كثرة احتجاج الملاك على هذه الوضعية لجأت المديرية العامة للأملاك الوطنية الى اصدار الكثير من التعليمات وأهمها في سنة 2003، سنة 2004، وآخرها في سنة 2018، قصد تسوية وضعية هذه العقارات غير المعروف مالكيها ضمن شروط وإجراءات محددة.

الخطمة

الخاتمة:

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الخاضعة لإجراءات مسح الأراضي العام، ولكن قبل الوصول الى تسليم هذا السند لمالكه، لا بد من المرور بإجراءات كثيرة ومعقدة، تبدأ بإعلان من الوالي بإفتتاح عمليات المسح العام بإقليم بلدية أو أكثر بموجب قرار اداري يتم نشره على نطاق واسع، ثم تبدأ مصالح مسح الأراضي في الشروع في إجراءات المسح العام لاقليم البلدية المعنية، ومن هذه الإجراءات ما يتم في المكاتب وتسمى إجراءات ادارية تحضيرية، ثم تنتقل الى الإجراءات الميدانية قصد احصاء جميع العقارات المشمولة بقرار المسح وذلك بإعطاء تعيينها الدقيق (المساحة، الحدود، المشتملات، الأعباء ...)، وكذلك تعيين مالكيها أو حائزها بالإستناد الى ما توفر من مستندات رسمية، وفي حالة غيابها تعتمد على أسلوب التصريح بالحيازة.

والعمل الميداني شاقا جدا نظرا لنقص الموارد البشرية، والإمكانات المادية، وصعوبة التضاريس خاصة في المناطق الجبلية، وكذلك مشكل عدم تجاوب المواطنين وعدم ثقتهم في أعوان المسح، وخوفهم بأن الأمر يتعلق بفرض ضرائب جديدة عليهم (الضريبة العقارية)، فتجدهم يقدمون معلومات مغلوبة أو حتى يمتنعون عن ذلك كلية، ومنهم من ينتهز هذه الفرصة ويصرح بملكيته لعقارات هي ملك للدولة، قد استولى عليها عن طريق الإعتداء.

هذه السلوكات تؤثر سلبا على تحقيق النتائج المرجوة من المسح العام، بسبب تسجيل اكثر من ثلث العقارات ضمن حساب العقارات غير المعروف مالكيها (حساب المجهول سابقا، حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح حاليا)، والتالي هذه الوضعية تخلق نزاعات فيما بعد تغرق فيها ادارة الحفظ العقاري والجهات القضائية العادية والإدارية.

وما يلفت الإنتباه في موضوع المسح العام ومن بعده الترقيم العقاري الذي يفضي الى تسوية الوضعية القانونية للعقارات، نظرا لكونها ثروة اقتصادية كبيرة، يمكن استثمارها في شتى المجالات نقطتين هامتين: الأولى قدم تاريخ صدور النصوص القانونية المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري والتي تعود الى سنتي 1975 و1976 الا انها لم تنته بعد الى حد اليوم وهذا أمر غير مقبول منطقيا لأن الجزائر لها من الإمكانيات البشرية والمادية التي يمكن توظيفها من أجل الإسراع في الإنتهاء من هذه العملية، أما النقطة الثانية هي كثرة المذكرات والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والموجهة الى ادارتي مسح

الأراضي والحفظ العقاري بالخصوص فيما يخص معالجة الإشكالات والنزاعات التي تنثيرها عمليتي المسح العام والترقيم العقاري، فبالإضافة الى عددها الكثير، نجد الكثير منها ايضا في موضع التشريع الذي ليس من إختصاصها، او انها تخالف نصوص قانونية قائمة، وهذا الأمر ايضا غير مقبول قانونا ومنطقيا.

التوصيات:

ونظر للتطور التكنولوجي الحديث والذي يمكن الإعتماد عليه في عمليات المسح العام، خاصة ما يتعلق بالتصوير عن طريق الأقمار الصناعية التي تعطي وصف جد دقيق للعقارات. كما على المشرع الجزائري تحديث النصوص القانونية المتعلقة بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، بما يتلائم مع الوقت الحاضر مع استشارة القاعدة التي لها احتكاك يومي بمشاكل العقار.

العمل على التعريف بالمسح العام وأهدافه وتوعية كافة المواطنين عبر وسائل الإعلام المختلفة كالقنوات المتلفزة، والإذاعات الوطنية والجهوية، والجرائد والصحف اليومية، وحتى وسائل التواصل الإجتماعي كالفيسبوك مثلا.

من أجل التصدي للتصريحات الكاذبة من المواطنين أمام أعوان المسح بمناسبة عملهم، ومنع ايضا عمليات الإعتداء بالاستلاء على الملكيات المجاورة التابعة للدولة أو الخواص، يجب جعل الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي لا يمكن إعادة النظر فيها لا اداريا ولا قضائيا، ومن حق المالك الحقيقي الذي فقد ملكيته التعويض النقدي يدفعه المالك الجديد المعتدي ولكن يكون بأضعاف مضاعفة.

الإهتمام بفتة الموظفين في هذا المجال بتحسين أجورهم وتحفيزهم، وتوفير لهم التكوين المستمر والإمكانيات المادية التي تساعدهم على القيام بمهامهم على أحسن وجه. وفي الأخير يمكن حصر عمليات المسح العام في العقارات المملوكة للدولة، والجماعات الإقليمية، ومؤسسة الوقف. أما الملكية الخاصة مسحها يكون بناء على طلب مالكيها مقابل رسوم محددة، بهذه الطريقة نحدد اهداف كثيرة منها حماية الملكية العامة، وتفاذي النزاعات حول الملكية الخاصة، وتدعيم خزينة الدولة.

تم هذا العمل المتواضع بتوفيق من الله عز وجل، والحمد لله.

ملاحق

- 1- محضر استلام وثائق المسح .. P.V de remise des documents cadastraux.
- 2- مخطط المسح Pan cadastral
- 3- كشوف الأقسام Etat de section
- 4- مصفوفة المسح Matrice cadastrale
- 5- جدول الحسابات Table des comptes
- 6- بطاقة عقارية T10
- 7- الدفتر العقاري Livret foncier
- 8- جدول الرسوم العقارية Barème des taxes foncières
- 9- شهادة التقييم المؤقت Etat de section
- 10- محضر الصلح PV de conciliation
- 11- محضر عدم الصلح PV de non-conciliation
- 12- محضر عدم جدوى جلسة الصلح PV de carence
- 13- نموذج طلب شراء مساحة زائدة
- 14- نموذج اعلام المعني بإمكانية شراء مساحة زائدة
- 15- نموذج اعلام مديرية املاك الدولة بقائمة الملاك المعنيين بالمساحة الزائدة.....
- 16- نموذج PR12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE WILAYA DE BOUIRA
LA CONSERVATION FONCIERE DE BOUIRA

مديرية الحفظ العقاري
لولاية البويرة
المحافظة العقارية بالبويرة

رقم/2011

محضر تسليم جزئي لوثائق مسح الأراضي
العام لبلدية حيزر ولاية البويرة
(منطقة ريفية)
- إيداع جزئي رقم 02 -

تنفيذا للمادتين 08 و 09 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في
25 مارس 1976 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 ، المتعلق بتأسيس
السجل العقاري.

يصرح المحافظ العقاري بالبويرة أنه استلم يوم :
و ثائق مسح الأراضي العام المتعلقة بالإيداع رقم " حضري/ ريفي "
للأقسام (.....) ، الخاصة بالعقارات الموجودة ببلدية

هذا الاستلام يعتبر بمثابة الانطلاقة الفعلية الأخرى ضمن السجل العقاري.
و عليه يرجى من جميع المالكين و الحائزين للحقوق العينية الذين يهمهم الأمر
الاقتراب من المحافظة العقارية الكائن مقرها لغرض إيداع الجدول المشار إليه
في المادة 10 من الرسوم المذكور أعلاه ابتداء من تاريخ إعداد هذا المحضر.
و لإعداد هذا الجدول ينبغي على المعنيين بالأمر أن يسحبوا المطبوعات المعدة لذلك
لدى المحافظة العقارية بالبويرة، حيث يمكنهم أيضا الإطلاع على الوثائق الخاصة بمسح
الأراضي.

حرر بالبويرة في

المحافظ العقاري

Taghzout Section 08.pdf - Adobe Reader

Fichier Edition Affichage Document Outils Fenêtre Aide

1 / 1 75% Rechercher

Commune

MENCHAR

IGHIL OU

I N E S M E

860 x 590 mm

FR 10:23 11/12/2009

COMMUNE : BOUIRA
SECTION : 29

WILAYA / BOUIRA

ETAT DE SECTION

1 N ILOT FRIMITIF VOISIN	2		COMPTE		COMPTE		COMPTE		COMPTE		COMPTE		COMPTE	
	NUMERO ILOT	LOT	ANNEE	NUMERO	ANNEE	NUMERO	ANNEE	NUMERO	ANNEE	NUMERO	ANNEE	NUMERO	ANNEE	NUMERO
01	1			01218										
32	2			00010										
04	3			01273										
15	4			01261	2002	01475								
05	5			00774										
31	6			00614	2003	3516	/	00514	/	6442				
	7			01260										
30	8			00614	2004	0837								
	9			00614	/	0809								
06	10			00812										
	11			00614	2006	607371								
	12			00614	2006	5493								
07	13			00946										
	14			01255										
	15			01220										
17	16			01014	2006	5553								
10	17			01250										
26	18			00614	2006	00048	/	2621	/	0388				
25	19			00614	2004	04373	2005	4648						
27	20			00614										
18	21			01316										
19	22			00614	2002	01469	2003	03469						

Imprimée le: 23-06-2022

MATRICE CADASTRALE

Wilaya : BOUIRA
Commune : BOUIRA

Nom : COMMUNE DE BOUIRA

Numero National : 10010000200010

Prenom :

Nature ou Profession :

Né ou constitué le : / /

Prénom pere :

Presume :

Prenom grand pere :

Nationalité :

Adresse :



Se	Ilot	Pa	Lot	Bat	Esc	Niv	Surf Lot	Tant	Quo part	Superficie Ilot			Adresse Ilot	N jur / N sol	Dr char/Occ	Appro/Util	Objet supp
										Ha	A	Ca					
035	0060	a	0001	A1	0	SO	40.78	49.02/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0002	A1	0	SO	30.37	36.50/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0003	A1	0	SO	40.01	48.09/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0004	A1	0	SO	40.01	48.09/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0005	A1	0	SO	30.37	36.50/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0006	A1	0	SO	40.78	49.02/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0007	A1	0	SO	101.12	121.56/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0008	A1	0	SO	101.12	121.56/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0009	A1	0	RD	101.61	122.14/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0010	A1	0	1EF	101.61	122.14/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0011	A1	0	1EF	101.61	111.63/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0012	A1	0	1EF	111.21	133.63/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0013	A3	0	SO	40.78	49.02/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0014	A3	0	SO	30.37	36.50/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0015	A3	0	SO	40.01	48.09/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0016	A3	0	SO	40.01	48.09/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0017	A3	0	SO	30.37	36.50/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0018	A3	0	SO	40.78	49.02/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0019	A3	0	SO	101.12	121.56/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0020	A3	0	SO	101.12	121.56/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0021	A3	0	RD	101.61	122.14/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE
035	0060	a	0022	A3	0	RD	101.61	122.14/1000		1	1,1	95.00	ZONE DES PARCS BOUIRA	DPRC / AUTR	/ AUTR	/ AUTR	AUTRE

Imprimé le : 05/09/2012

Table des comptes de la Matrice

Wilaya : BOUIRA
Commune : HAIZER
Section : 023

N° COMPTE	NOM	PRENOM	Dte nais/Cons
101200000602194	AMBAR	OMAR Et Consort	08/11/1971
101200000601317	AMBER	AHMED	12/09/1930
101200000602195	ANBER	MENSOUR	01/06/1964
101200000601344	ANBER	MOHAMED	_/_/__
101200000602196	DABOUZ	MOHAMED Et Consort	
101200000600109	DABOUZ	MOHAMMED Et Consort	04/05/1930
101200000600110	DABOUZ	MOHAMMED Et Consort	04/12/1938
101200000600111	DABOUZ	MOULOUD Et Consort	16/01/1955
101200000600486	DABOUZ	RABAH Et Consort	24/05/1969
101200000601534	DABOUZ	SLIMANE	08/12/1926
101200000600128	FENIRI	AMAR	08/10/1948
101200000600131	FENRI	HAMMOUCHE Et Consort	18/01/1951
101200000601605	GUENNOUN	AKLI Et Consort	28/07/1957
101200000602197	GUENNOUN	AMAR Et Consort	19/11/1948
101200000602198	GUENNOUNE	MOHAMMED	07/06/1946
101200000602199	GUENNOUNE	RABAH	13/04/1951
101200000400000	INCONNU		_/_/__
101200000602200	KHARFI	M HAMED	11/02/1926
101200000602201	KHERFI	AKLI	03/01/1951
101200000602202	KHERFI	MOHAMED Et Consort	16/08/1962
101200000601820	MESSAOUI	SAID Et Consort	09/04/1962
101200000500000	MINISTERE DES AFFAIRES RELIGIEUSES		
101200000602203	MOUSSAOUI	ALI Et Consort	
101200000601855	MOUSSAOUI	AMMAR	06/11/1941
101200000602204	MOUSSAOUI	MOUSSA	04/09/1963
101200000600239	MOUSSAOUI	SLIMANE	07/01/1934
101200000602205	MOUSSAOUI NEE SAADOUNE	AICHA	30/01/1942

ولاية
WILAYA

MINISTÈRE DES FINANCES
AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

**البطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE**

المنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1) المنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

وزارة المالية
الوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

I- REFERENCES CADASTRALES : صرايح مسح الأراضي

بلدية : _____ قسم : _____
COMMUNE : _____ SECTION : _____

جزء ملكية : _____ قطعة أرض : _____ قطعة : _____ عمارة : _____ سلم : _____ حصة : _____
ILOT : _____ PARCELLE : _____ LOT : _____ BATIMENT : _____ ESCALIER : _____ Q-PART : _____

العنوان أو المكان للعلم
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : _____

II- CONTENANCES (2) : المساحة (2)

جزء ملكية : _____ هـ : _____ أ : _____ س : _____
ILOT : _____ Ha : _____ A : _____ Ca : _____
LOT : _____ Ha : _____ A : _____ Ca : _____

III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) : تصنيف العقار (3)

IV- PROPRIÉTÉ (1) : الملكية (1)

NATURE JURIDIQUE : الطبيعة القانونية

ORIGINE de PROPRIÉTÉ : أصل الملكية

MODALITÉ D'APPROPRIATION : كيفية التملك

MODE D'UTILISATION : نمط الإستغلال

V- DROITS ET CHARGES : حقوق و أعباء

Nature : _____ لصالح : _____
Nature au profit de _____

VI- DESIGNATION DU PROPRIÉTAIRE (OU POSSESEUR) : تصنيف المالك أو (الحائز)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشروع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشروع.
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

اللقب (أو اسم الشركة) : _____ الإسم : _____
Nom (ou raison sociale) : _____ Prénom : _____

ولد(ت) أو أسست في : _____ المهنة : _____
Né (e) ou constitué le : _____ Profession : _____

ابن (ة) : _____ و : _____
Fils (e) de : _____ et de : _____

العنوان المعتاد : _____
Adresse habituelle : _____

VII- TITRE DETENU (5) : المستند المتوفر

الطبيعة : _____ الموضوع : _____ اسم المحرر : _____
Nature (4) : _____ objet (5) : _____ nom du rédacteur : _____

حرر في : _____ نُشر في : _____ ع ح : _____ مجلد : _____ درج : _____
Rédigé le : _____ publié le : _____ CP de : _____ vol : _____ case : _____

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند الملكية : _____
Durée ou date de prise de possession en l'absence de titre : _____

1- Rayer les mentions inutiles.
2- Contenus calculés.
3- Préciser la nature physique de l'immeuble : titre agricole ou à vocation agricole, terrain nu...
En cas d'existence de constructions, en donner la description et indiquer l'usage (habitation, local à usage commercial, industriel ou autre activité professionnelle, forestier, autres, etc...)
4- Préciser la nature du titre (acte notariale, acte administratif, décision judiciaire, etc...)
5- Préciser l'objet du titre (consignation ou consignation, acquisition, donation, échange, etc...)

تحتفظ الصلوات الغير مفيدة
للساعة القانونية
لتحديد الطبيعة القانونية للعقار أو زراعته أو خالصة لأرض معروضة
في حالة وجود بنى أو عمارة أو منشآت في إطار الإستغلال
(سكان، مخزن، محل أو نشاط تجاري، سياحة، أو نشاط مهني آخر، مكتب، مستودع، إلخ...)
لتحديد نوع السند (عقد سجل عند الولي، عقد توريث، إلخ...)
لتحديد موضوع السند (تقسيم أو بيع، إقتسام، إيجار، إقتراض، إلخ...)

Série Cadastre A.N.C. Modèle T. 13

ولاية :

WILAYA DE

المحافظة العقارية :

CONSERVATION FONCIÈRE

de :

ب :

رقم :

ولاية :

المحافظة :

الحي :

المكان المحكور :

الشارح و الرقم :

قسم :

مجموعة ملكية رقم :

سنة المسح :

رقم القطعة :

اجتماليا :

Eventuellement :

LOT N° :

المحافظة العقارية :

CONSERVATION FONCIÈRE

de :

ب :

رقم :

ولاية :

المحافظة :

الحي :

المكان المحكور :

الشارح و الرقم :

قسم :

مجموعة ملكية رقم :

سنة المسح :

رقم القطعة :

اجتماليا :

Eventuellement :

LOT N° :

ملاحظات هامة

- 1- لا يمكن للعقود الرضائية والإتفاقات المعقمة من طرف مالك العقار أن تكون بموضوع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا دفتر. ويمكن أن يتعد الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى وبالخصوص في حالة الحجز. و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك. يمكن تسليم شهادة التطابق مجانا في أية فترة.
 - 2- عندما يسحب الأطراف دفتراهم يتطلب منهم أن يحققوا صحة التأثيرات المنوط بها.
 - 3- لا يوجد أي حق ملكية أو حق متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا شهور قطليا في البطاقة العقارية.
- يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تأثيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تنزع المخطط الملحق به و إلا تعرضت للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

- 1- Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.
 - Dans tout les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation du dit livret.
 - En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-après.
 - Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout époque.
 - 2- Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.
 - 3- Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.
- Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la lois en matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent livret et de disjoindre le plan y annexé.

VI - تأشيرة التصديق
(تسليم، مستوى، مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DÉLIVRANCE, MISE À JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DÉLIVRÉ LE

في مسلم في

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

المحافظ العقاري بـ

(Signature et cachet)

(امضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIÉ CONFORME AU FICHER

مصدق عليه و موافق للبطاقة

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

المحافظ العقاري بـ

(Signature et cachet)

(امضاء و خاتم)

(4) رسم ثابت قدره 1.000 دج بالنسبة لشهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة وكذا التصريحات أو الاختيار بالمزايدة الحقيقية أو التصديق والتملك بمزاد طارئ بعد رسوم سابقة وبالمزايدات و عقود التقسيم المثبتة لتخصيص ممتلكات سبق تملكها مع وعد بالتخصيص وشهادات الحيابة المعدة طبقا لأحكام المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.

(5) رسوم ثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل إما الترقيم العقاري المؤقت المعمول به طبقا لأحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976، المعدل والمتمم، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، أو الترقيم العقاري النهائي، إذا كانت معدة لفائدة ذوي الحقوق أو إذا كانت مخصصة لتقسيم مصادق، حتى إذا كان الحق المشكل لأصل الملكية قد سبق إشهاره.

(أ) قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية :

الرسم المطبق	المساحة
1.000 دج	- أقل من 100 م ²
1.500 دج	- من 100 م ² الى 200 م ²
2.000 دج	- أكثر من 200 م ²

(ب) أراض عارية أو عليها بنايات :

الرسم المطبق		المساحة
أرض عليها بنايات	أرض عارية	
2.000 دج	1.000 دج	- أقل من 1000 م ²
3.000 دج	1.500 دج	- من 1000 م ² إلى 3000 م ²
4.000 دج	2.000 دج	- أكثر من 3000 م ²

(ج) أراض فلاحية :

الرسم المطبق	المساحة
1.000 دج	- أقل من 5 هكتارات
2.000 دج	- من 5 هكتارات إلى 10 هكتارات
3.000 دج	- أكثر من 10 هكتارات

(6) الرسوم الثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل الترقيم النهائي المعد مباشرة لفائدة صاحب عقد الملكية الموجود سابقا والمشهر قانونا.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للاملاك الوطنية

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE BOUIRA
LA CONSERVATION FONCIERE DE DE BOUIRA

مديرية الحفظ العقاري
لولاية البويرة
المحافظة العقارية بالبويرة
الرقم :

شهادة الترقيم العقاري المؤقت

بمقتضى الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري،
بمقتضى الأمر 76-105 المؤرخ في 09/09/1976 المعدل و المتمم ، المتضمن قانون التسجيل ، لاسيما المادة
2-353 منه،

بمقتضى القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 ، المعدل و المتمم ، المتضمن التوجيه العقاري ،
بمقتضى المرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المعدل و المتمم ،
بمقتضى المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم ،
لاسيما المادتين 13 و 14 منه ،

و بناء على محضر استلام وثائق المسح لبلدية تاغزوت المؤرخ في:

و بناء على طلب المقدم من طرف السيد (ة): بتاريخ

يشهد المحافظ العقاري بالبويرة أن السيد (ة) /: /

الاسم : اللقب: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد :

قد أدرج اسمه ضمن وثائق المسح الخاصة ببلدية :

المودعة بالمحافظة العقارية بالبويرة بتاريخ :

باعتباره حائزا (ة) منذ عن طريق للعقار (عقارات) الآتي تعيينه (ها) :

قسم : مجموعة ملكية : مساحة: المكان المسمى:

الطبيعة القانونية للعقار :

بموجب مشهورة في: / / حجم: رقم :

سلمت هذه الشهادة بناء على طلب المعني(ة) للإدلاء بها فيما يسمح به القانون.

المحافظ العقاري

أن المعلومات المحتواة ضمن هذه الشهادة مطابقة لما هو مدون في البطاقة العقارية عند تاريخ إعدادها و تسليمها للمعني .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للاملاك الوطنية

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE BOUIRA
CONSERVATION FONCIERE DE BOUIRA

مديرية الحفظ العقاري
لولاية البويرة
المحافظة العقارية بالبويرة
رقم: 2021/133

محضر صلح

بتاريخ: الثاني من شهر ديسمبر سنة الفين وواحد وعشرين (2021/12/02)
تطبيقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري
المعدل و المتمم بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 و المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19.
تبعاً للمعارضة المودعة لدى مصالحنا بتاريخ: 2021/10/07 تحت رقم: 1364
من طرف السيد / فريد بن سعيد المولود في بالبويرة
ضد :
السيد / أعراب بن حموش المولود في بحيزر

حول ملكية العقار : العقار الكائن ببلدية حيزر الذي يحمل رقم : 1170 قسم : 40
موضوع المعارضة :

حياسة السيد/ فريد بن سعيد للعقار السالف الذكر و ان مصالح المسح قامت تسجيله في حساب
العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي ، وقام السيد أعراب بن حموش بإيداعه لملف تسوية
العقار المذكور أعلاه في إطار المذكرة رقم: 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الخاصة بالتسوية القانونية لعقارات
غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي .

و بعد حضور

- السيد: عمرو بن سعيد المولود بالبويرة في الحامل ل ب ت و رقم: 111889874
الصادرة عن بلدية البويرة بتاريخ: 2018/11/22 بصفته وكيل عن السيد: فريد بن سعيد المولود بحيزر
في 1985/09/08 بموجب وكالة محررة من طرف القنصلية الجزائرية بمانتر بتاريخ 2021/11/06 رقم:
21/3497، بصفته المعارض .

- أعراب بن حموش المولود في بحيزر الحامل لرخصة السياقة رقم:
10/12/714/17 الصادرة عن بلدية حيزر بتاريخ: 2017/08/24، بصفته معارض ضده.

نحن المحافظ العقاري بالبويرة ، وبعد طرح القضية على الطرفين و الاستماع اليهما ، تبين صحة و حقيقة
ادعاء السيد فريد بن سعيد و ان السيد أعراب بن حموش اقرأه و لم ينكره ، واتفقا الطرفين أن
يبقى ممر الراجلين داخل حدود هذه القطعة الأرضية حسب محضر المعاينة المرفق بالمخطط المعدين من طرف
السيد ناصف محمد خبير عقاري بالأخضرية .

- وعليه، قمنا نحن المحافظ العقاري بالبويرة بتحرير هذا المحضر "صلح" بين الطرفين قصد رفع المعارضة
و القيام بالتصحيحات اللازمة مع مصالح مسح الأراضي بالولاية لضبط و تائق المسح المودعة لدى مصالحنا .

المحافظ العقاري

إمضاء أعراب

إمضاء عمرو

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 وزارة المالية
 المديرية العامة
 للأمولاك الوطنية

 مديرية الحفظ العقاري
 لولاية البويرة
 المحافظة العقارية بالبويرة
 رقم: 2016/14

MINISTERE DES FINANCES
 DIRECTION GENERALE
 DU DOMAINE NATIONAL

 DIRECTION DE LA CONSERVATION
 FONCIERE DE WILAYA DE BOUIRA
 CONSERVATION FONCIERE DE BOUIRA

محضر عدم صلح

تطبيقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم 210/80 المؤرخ في: 1980/09/13 و المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19. والتعليمة رقم: 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية بتاريخ: 2014/07/15.

تبعاً للمعارضة المسجلة تحت رقم: 14 في سجل الشكاوي وتحت رقم: 25 من سجل المعارضات بالمحافظة العقارية بالبويرة من طرف السادة رايح بن عمر وإخوته ضد السيد: خالد بن علي.

حول ملكية العقار /:

العقار الكائن ببلدية البويرة الذي يحمل مجموعة ملكية رقم: 41 قسم: 130 بمساحة: 880 م².
 موضوع المعارضة:

الحد الفاصل بين القطعة الأرضية مجموعة ملكية رقم: 41 قسم: 130 والتي هي ملك للمعارضين و القطعة الأرضية مجموعة ملكية رقم: 380 قسم: 130 والتي هي ملك للمعارض ضده.

و بعد دعوة الأطراف إلى مصالحننا بموجب الدعوات من رقم: 1693 الى رقم: 1700 و 1710 المؤرخة في 2015/12/17 لجلسة الصلح الأولى المقررة ليوم 2016/01/11 .
 و بعد دعوة الأطراف إلى مصالحننا بموجب الدعوات من رقم: 274 الى رقم: 281 و 271 المؤرخة في 2016/03/03 لجلسة الصلح الثانية المقررة ليوم 2016/03/17 .

حضر:

- السيد: أعمر بن عمر، المولود في: بالجزائر الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 564204/2904 الصادرة عن الدائرة الإدارية لبراقى بتاريخ: 2015/04/22 .
 - السيد: رايح بن أعومر، المولود في عام بالبويرة الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 662752/7452 الصادرة عن الدائرة الإدارية لبراقى بتاريخ: 2015/10/05 .
 - السيد: جمال بن أعومر، المولود في بالبويرة الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 880101/1147 الصادرة عن الدائرة الإدارية لبراقى بتاريخ: 2007/02/14 .

بصفتهم معارضين:

- السيد: الصادق بن علي، المولود في عام بالجزائر الحامل لرخصة السياقة رقم: R/13656 الصادرة عن الدائرة الإدارية لبراقى بتاريخ: 2015/05/25 حيث حضر جلسة الصلح الأولى وغاب عن الثانية.

بصفته المعارض ضده:

الصفحة الأولى

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للاملاك الوطنية

DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE BOUIRA
CONSERVATION FONCIERE DE BOUIRA

مديرية الحفظ العقاري
لولاية البويرة
المحافظة العقارية بالبويرة
رقم: 2004/25

محضر عدم جدوى جلسة الصلح

بين المعارض: السيد: نسيم بن رايح.

وبيين المعارض ضده:

1- السيدة / فتيحة بنت قاسي المولودة في بعين بسام، بالبويرة

حول ملكية العقار الكائن ببلدية حيزر اللذان يحمل مجموعة ملكية رقم : 174 قسم : 60.

وعليه:

تبعاً للمعارضة المودعة لدى مصالحني بتاريخ: 2005/05/21 تحت رقم: 27 من طرف السيد: نسيم بن رايح.
تطبيقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و
المتمم بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 و المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19.
وتطبيقاً للتعليمية رقم: 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2014/07/15 الخاصة بكيفية معالجة
حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

موضوع المعارضة :

العقار ملكاً للسيد المعارض، انتقل إليه عن طريق الإرث من أسلافه.

و بعد دعوة المعارض الى مصالحنا بموجب الدعوة رقم : 897 المؤرخة في 2014/09/01 لجلسة الصلح المقررة ليوم
2014/09/15 حيث تم تسجيل غياب حضوره.

و بتاريخ 2014/11/09 تم اعادة دعوة المعارض الى مصالحنا بموجب الدعوة رقم: 1145 لجلسة الصلح الثانية المقررة
ليوم 2014/11/24 و تم تسجيل غياب حضوره للمرة الثانية.

وعليه وطبقاً للتعليمية المذكورة أعلاه قمنا نحن المحافظ العقاري بالبويرة بتحرير هذا المحضر "عدم جدوى جلسة
الصلح" بالتاريخ المذكور أدناه، ومن ثم تعتبر المعارضة بدون أثر ولا يمكن الإحتجاج بها ضد مصالحنا، و ستبلغ نسخة من
هذا المحضر الى المعارض السيد: نسيم. بن رايح قصد اخطاره.

حرر بالبويرة في : 2014/12/01

المحافظ العقاري

إلى
السيد مدير أملاك الدولة لولاية

الموضوع: طلب شراء مساحة زائدة في إطار أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005

تعيين هوية الطالب:

اللقب: الإسم:

العنوان:

.....

يشرفني أن أتقدم إليكم بهذا الطلب للتعبير عن رغبتني في شراء المساحة الزائدة المقدره بـم²، التي تم ملاحظتها من طرف فرقة المسح أثناء قياس مساحة ملكيتني، و التي تحمل مراجع المسح الآتية:

- بلدية؛
- قسم رقم؛
- مجموعة ملكية رقم

و عليه، أرجو منكم إبلاغي بسعر التنازل المحدد و كذا الوثائق الإدارية الواجب إحضارها من أجل إتمام هذه العملية.

تقبلوا، السيد المدير، عبارات التقدير.

حرر بـ، في

(ملحق 3)

MINISTERE DES FINANCES
AGENCE NATIONALE DU CADASTRE
DIRECTION DU CADASTRE
DE LA WILAYA DE

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
مديرية مسح الأراضي لولاية

إلى

السيد :

لقد أبرز قياس العقار الذي تشغلونه بموجب العقد الإداري المشهر (تاريخ: مجلد: رقم:)، و الحامل مراجع مسح الأراضي الآتية:

- بلدية
- قسم رقم:
- مجموعة الملكية رقم

أن المساحة الفعلية للوعاء العقاري، التابع للدولة في الأصل، تقدر حسب القياس المسحي بـ م²، بينما العقد الذي بحوزتكم، المذكور أعلاه، يشير إلى م².

و بالتالي فإن المساحة الزائدة تقدر بـ م².

و عليه، يشرفني إعلامكم أن أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 تمنح لكم إمكانية شراء المساحة الزائدة، السالفة الذكر.

لذا، لكم أن تتقدموا بطلب شراء المساحة الزائدة إلى مديرية أملاك الدولة لولاية، الكائن مقرها بـ، باستعمال الاستمارة المرفقة طيه.

تقبلوا، (سيدي ، سيدتي)، عبارات التقدير.

الإمضاء،

MINISTÈRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE

DIRECTION DU CADASTRE
DE LA WILAYA DE

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

مديرية مسح الأراضي لولاية

إلى

السيد مدير أملاك الدولة
لولاية.....

الموضوع: فارق في المساحة بزيادة تتعدى 20/1، يتعلق بعقار ممسوح، ملكا للدولة في الأصل.
المرجع: المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005

يشرفني إعلامكم أنه أثناء إجراء عمليات مسح الأراضي العام بإقليم بلدية:.....، كشف قياس العقارات، التابعة للدولة في الأصل، و المذكورة في الجدول أدناه، عن وجود فارق في المساحات، بالزيادة، تفوق النسبة المسموح بها.

و عليه، فقد تم إعلام الأشخاص المعنيين، المذكور أسمائهم في الجدول أدناه، بالإمكانية التي تتيحها له أحكام المادة 47 المشار إليها أعلاه، لشراء المساحة الزائدة.

القسم	مجموعة الملكية	المالك	المساحة حسب العقد الإداري (بالمتر المربع)	المساحة حسب القياس المسحي (بالمتر المربع)	المساحة الزائدة (بالمتر المربع)

(ملحق 2)

Direction Générale du Domaine National		Direction de l'Assistance Locale du cadastre
CONSERVATION FONCIERE		Wilaya
d.....	PUBLICITE FONCIERE	d.....
	ET	Commune
	CONSERVATION CADASTRALE	d.....

CHANGEMENTS DANS LA DESIGNATION
des personnes physiques et des personnes morales

..... remis au Chef du Service du Cadastre, le 20.....

Le Conservateur Foncier,

Form. CHANGEMENTS/ATC - Modèle PR 12

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، طبعة 14، دار هومة ، الجزائر، 2015-2016.
- 3- زروقي ليلي و عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام، طبعة جديدة، دار هومة ، الجزائر، 2012/2013.
- 4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2003.
- 5- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2012.

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية.

- 1- أورهومون نورة، إثبات الملكية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو ، 2012
- 2- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة بسكرة ، 2012.
- 3- منقار هوارى، الشهر العقاري واثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار ، 2015.
- 4- رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة ، 2013.

5- شملي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون خاص معمق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أمحمد بوقرة ببومرداس ، 2020.

ثالثا: المقالات

1- جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، 2014-2015.

2- لعميري ياسين ، مداخله، التسوية الادارية لفوارق المساحة في العقارات مقارنة قانونية تنظيمية، الملتقى الدولي الثالث عشر، اشكالات الترقيم العقاري في الدول المغاربية، 27 ماي 2021.

3- سماعيني هاجر، تسوية العقارات المشهورة و المسجلة في حساب المجهول، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد 05، 2015، ص ص 106-116.

رابعا: الاوامر والقوانين.

1- أمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق، ج ر العدد 107، المؤرخة في 25/12/1970.

2- أمر رقم 71/73 مؤرخ في 08/11/1971 يتضمن الثورة الزراعية، ج ر العدد رقم 97 ، الصادر بتاريخ: 30/11/1971.

3- امر رقم 74-26 مؤرخ في 20/02/1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر العدد 19، الصادر بتاريخ : 05/03/1974.

4- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني ، ج ر العدد رقم 78 الصادر بتاريخ: 30/09/1975، المعدل والمتمم.

5- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري معدل ومتمم، ج ر العدد رقم 92 الصادر بتاريخ: 18/11/1975.

- 6- قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر العدد 24 الصادر بتاريخ 12/06/1984، معدل ومتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27/02/2005، ج ر العدد 15 الصادر بتاريخ 27/02/2005.
- 7- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادر بتاريخ 1990/11/18.
- 8- القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52 الصادر بتاريخ 1990/12/02 والمعدل بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 /08/ 2004 ج ر العدد 51 الصادر بتاريخ 2004/08/15
- 9- قانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52 الصادر بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر العدد 44 الصادر بتاريخ 2008/08/03.
- 10- قانون رقم 04-21 المؤرخ في 2004/12/29 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة ج ر رقم 85 الصادر بتاريخ: 2004/12/30
- 11- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر العدد 21 الصادر بتاريخ 2008/04/23.
- 12- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، ج ر العدد 44 الصادر بتاريخ 2008/08/03.
- 13- قانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر العدد رقم 40 الصادر بتاريخ: 2011/07/20.
- 14- قانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد رقم 78 الصادر بتاريخ: 2014/12/31.

15- قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر العدد رقم 76 الصادر بتاريخ: 2017/12/28.

خامسا: النصوص التنظيمية

1- مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05/01/1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر العدد رقم 15، الصادر بتاريخ: 1973/02/20.

1- مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، ج ر العدد رقم 30 الصادر بتاريخ: 1976/04/13، المعدل والمتمم.

2- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد رقم 30 الصادر بتاريخ: 1976/04/13، المعدل والمتمم.

3- مرسوم رقم 83/352 مؤرخ في 21/05/1983 ، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر العدد رقم 21 الصادر بتاريخ: 1983/05/24

مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19/12/1989 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الاراضي ، ج ر العدد رقم 54 الصادر بتاريخ: 1989/12/20.

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02/03/1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر العدد رقم 10 الصادر بتاريخ: 1991/03/06.

5- مرسوم تنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 14/03/1992 يحدد قائمة في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري و شروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر العدد رقم 21 الصادر بتاريخ: 1992/03/18.

6- مرسوم تنفيذي رقم 2000/115 المؤرخ في 24/05/2000 يحدد قواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج ر العدد رقم 30 الصادر بتاريخ: 2000/05/28.

7- مرسوم تنفيذي رقم 21-251 مؤرخ في 06/06/2021 يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، ج ر العدد رقم 47 الصادر بتاريخ: 2021/06/15.

8- مرسوم تنفيذي رقم 21-252 مؤرخ في 06/06/2021 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج ر العدد رقم 47 الصادر بتاريخ: 2021/06/15.

9- مرسوم تنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 18/10/2021 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، ج ر العدد رقم 80 الصادر بتاريخ: 2021/10/20.

10-قرار 9 مارس 1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العمارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية:

1- المذكرة رقم: 689 المؤرخة في 12/02/1995 ، يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

التعليمة رقم 16 المؤرخة في 14/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري.

2-المذكرة رقم 4453 المؤرخة في 08/01/2001 المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة- تعديل العقود الادارية.

3- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة.

4- المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 24/07/2004 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام، تسليم الدفاتر العقارية- اخطاء في القياس وحساب المساحات.

- 5- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 المتعلقة عقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب المجهول- حالات العقارات التي يطالب بترقيمها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.
- 6- المذكرة رقم:183 المؤرخة في 2008/01/06، المتعلقة بعمليات مسح الأراضي في المناطق الصحراوية و السهبية، ترقيم العقارات الممسوحة.
- 7-المذكرة رقم 1800 المؤرخة في 2008/02/25 المتعلقة بحالات " مناطق غير قابلة للمسح " كيفية تسويتها.
- 8- المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 المتعلقة تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول - تذكير.
- 9 - المذكرة رقم 10787 المؤرخة في 2008/11/29 المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية.
- 10-التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 ، المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية .
- 11- المذكرة رقم 8987 المؤرخة في 2009/08/19 مسح الاراضي- فارق المساحة- حالة الوضعيات المعايينة قبل صدور احكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.
- 12- المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 2011/02/03 المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات- المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005- تقييم.
- 13- المذكرة رقم 10541 المؤرخة في 2011/10/24 المتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات الناتجة عن تطبيق المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005- تطبيق التخفيض الخاص بالمجاهدين وذوي الحقوق.
- 14- المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 المتعلقة بعقارات مسجلة في حساب الدولة قد تعود ملكيتها لخواص او لمؤسسة الوقف او البلدية، كيفيات التسوية.

- 15- المذكرة رقم 1642 المؤرخة في 2014/02/17 المتعلقة بتطبيق احكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005.
- 16- المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 2014/07/15 المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.
- 17- المذكرة رقم 3345 المؤرخة في 2016/03/17 المتعلقة بتطبيق احكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005
- 18- المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 المتعلقة بالتسوية الادارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي.
- 19- المذكرة رقم 910 المؤرخة في 2020/01/29 المتعلقة بتسوية العقارات المرقمة في حساب الدولة والتابعة للخواص او مؤسسة الوقف او البلدية.

المجلات القضائية:

- 1- مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2004.
- 2- مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2005.
- 3- مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2018.

الفهرس

الفهرس:

- أ.....: الشكر
- ب.....: الإهداء
- ج.....: قائمة أهم المختصرات:
- 2.....: مقدّمة:
- 6.....: الفصل الأول: الأحكام العامة للترقيم العقاري
- 7.....: المبحث الأول: الأحكام العامة الادارية للترقيم العقاري
- 8.....: المطلب الأول: المسح كقاعدة مادية للترقيم العقاري
- 8.....: الفرع الأول: المسح العام
- 9.....: أولاً: مضمون نظام المسح العام
- 13.....: ثانياً: أهداف المسح العام
- 17.....: الفرع الثاني: اجراءات المسح العام
- 17.....: أولاً: اجراءات المسح العام الإدارية والتحضيرية
- 24.....: ثانياً: اجراءات المسح العام الميدانية
- 26.....: ثالثاً: التحقيق العقاري
- 27.....: المطلب الثاني: منازعات أشغال المسح العام
- 27.....: الفرع الأول: المنازعة الادارية أمام لجنة المسح
- 28.....: أولاً: إشكالية تغير الحدود
- 30.....: ثانياً: المنازعات الناتجة عن أخطاء أعوان المسح
- 30.....: ثالثاً: المنازعات الناتجة عن أراضي العرش
- 31.....: رابعاً: المنازعات الناتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها
- 32.....: الفرع الثاني: المنازعة القضائية في وثائق المسح العام
- 32.....: أولاً: الإختصاص النوعي
- 33.....: ثانياً: الإختصاص الإقليمي
- 34.....: ثالثاً: الإستثناء
- 35.....: المبحث الثاني: المقترحات القانونية للترقيم العقاري

- 36.....المطلب الأول: الترقيم العقاري
- 37.....الفرع الأول: الترقيم العقاري النهائي
- 37.....أولاً: حالات الترقيم العقاري النهائي
- 42.....ثانياً: الدفتر العقاري كنتيجة للترقيم العقاري النهائي
- 43.....الفرع الثاني: الترقيم العقاري المؤقت
- 44.....أولاً: الترقيم العقاري المؤقت لمدة 04 اشهر
- 44.....ثانياً: الترقيم العقاري المؤقت لمدة 02 سنة
- 45.....ثالثاً: الترقيم العقاري المؤقت لمدة 15 سنة
- رابعاً: الترقيم العقاري المؤقت عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع لأملاك الدولة منحها السلطة المؤهلة
- 46.....المطلب الثاني: منازعات الترقيم العقاري
- 48.....الفرع الأول: منازعات الترقيم العقاري المؤقت
- 48.....أولاً: محضر الصلح
- 49.....ثانياً: محضر عدم الصلح
- 50.....ثالثاً: محضر عدم جدوى جلسة الصلح
- 50.....الفرع الثاني: منازعات الترقيم العقاري النهائي
- 53.....خلاصة الفصل الأول
- 55.....الفصل الثاني: الأحكام الخاصة للترقيم العقاري
- 56.....المبحث الأول: تسوية فوارق المساحة
- 57.....المطلب الأول: فارق في المساحة يعود اصل ملكيتها للدولة
- 58.....الفرع الأول: مقتضيات التسوية
- 58.....أولاً: وجود فارق في المساحة بسبب حالة التوسع
- 60.....ثانياً: وجود فارق في المساحة بسبب خطأ اداري
- 61.....الفرع الثاني: اجراءات التسوية
- 61.....أولاً: فارق في المساحة يشكل قطعة ارض صالحة للبناء
- 62.....ثانياً: فارق في المساحة لا يشكل قطعة أرض صالحة للبناء

- 66.....المطلب الثاني: فارق في المساحة لا يعود اصل ملكيتها الى الدولة.....
- 66.....الفرع الأول: مقتضيات التسوية.....
- 66.....أولاً: فارق في المساحة دون التوسع على حساب الملكيات المجاورة.....
- 67.....ثانياً: فارق في المساحة ناتج عن توسع على حساب الملكيات المجاورة.....
- 68.....الفرع الثاني: اجراءات التسوية.....
- 68.....أولاً: على مستوى ادارة مسح الأراضي.....
- 68.....ثانياً: على مستوى المحافظة العقارية.....
- 70.....المبحث الثاني: تسوية حساب العقارات غير مطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي.....
- 71.....المطلب الأول: التسوية الإدارية.....
- 71.....الفرع الأول: قبل صدور قانون المالية 2018.....
- 72.....أولاً: العقارات التي يحوز اصحابها على سندات ملكية.....
- 75.....ثانياً: العقارات التي لا يحوز اصحابها على سندات ملكية.....
- 79.....ثالثاً: تطبيق أحكام التسوية الإدارية لحساب المجهول على الحالات المشابهة له.....
- 80.....الفرع الثاني: بعد صدور قانون المالية 2018.....
- 80.....أولاً: العقارات التي يحوز اصحابها على سندات ملكية.....
- 82.....ثانياً: العقارات التي لا يحوز اصحابها على سندات ملكية.....
- 85.....المطلب الثاني: التسوية القضائية.....
- 85.....الفرع الأول: الإختصاص القضائي.....
- 85.....أولاً: القاعدة العامة.....
- 87.....ثانياً: الإستثناء.....
- 89.....الفرع الثاني: مراحل سير الدعوى القضائية.....
- 89.....أولاً: رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية.....
- 91.....ثانياً: صدور الحكم الإداري.....
- 93.....خلاصة الفصل الثاني.....
- 95.....الخاتمة:.....
- 97.....قائمة الملاحق:.....

123.....: قائمة المراجع:

131.....: الفهرس: