

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



التخصص : قانون خاص

بعنوان:

# إشكالات الترقية العقاري أمام القضاء الإداري الجزائري

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر في الحقوق

تحت إشراف : د. مصطفى عبد النبي

من إعداد الطالب (ة) :

❖ إبراهيم بوشعالة

❖ عبد الغني خياري

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ : ..... /..... /..... أمام اللجنة المناقشة المكونة من السادة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
محمد مصطفى زرباني	أستاذ محاضر -أ-	غرداية	رئيس اللجنة
بلقاسم ابودينار	استاذ محاضر -ب-	غرداية	مناقش
مصطفى عبد النبي	أستاذ	غرداية	مشرف

السنة الجامعية : 2022-2023

## شكر وعرفان

الحمد لله عز وجل أولا واخرا على توفيقه لنا في إتمام هذا العمل الذي نامل من خلاله ان يكون إضافة علمية للدارسين و الطلبة .

الشكر والامتنان للأستاذ الفاضل الذي خصنا بإشرافه على هاته المذكرة الدكتور عبد النبي مصطفى لصبره معنا وتوجيهه ايانا طيلة مدة انجاز هذا العمل .

وكذا جزيل اشكر لاعضاء لجنة المناقشة على اثنائهم موضوعنا هذا ونقدمهم البناء الذي زاد من قيمة هذا العمل ومن خلالهم كل أساتذة واطارات وموظفي كلية الحقوق على مرافقتهم ايانا طيلة فترة دراستنا .

والى كل من ساهم في انجاز هذا العمل شكرا لكم جميعا .

الطالبين :

إبراهيم بوشعالة

عبد الغني خياري

# الإهداء

اهدي هذا العمل الى نور الحياة و نبراسها والدي الكرمين اطلال الله في عمرهما

الى رفيقة الدرب زوجي وابني عقبه حفظهما الله من كل سوء وكرب

الى اخوتي كل باسمه وفقكم الله في اموركم كلها

الى اساتذتي عبر كل مراحل دراستي

الى كل احبابي وزملائي

اهدي ثمرة هذا العمل .

خيارى عبد الغنى

# الإهداء

إلى من إحتقرت لتضيء دربي أُمي الغالية

إلى أبي حفظه الله ، إلى جدتي العالِية وسعيدة أطال الله عمرهما

إلى إخوتي وأخواتي كل باسمه إلى أقاربي من أعمام وأخوال وإلى كل معارفي وأصدقائي إلى

أساتذتي وكل من علمني إلى كل من ساعدني ولوبفكرة

أهدي ثمرة عملي هذا لكم جميعا.

بوشعالة إبراهيم

# مقدمة

يعد العقار من أهم العوامل التي تساهم في استقرار الفرد والجماعات وكذا يعد وسيلة للكسب سواء في حالة استغلاله في الزراعة والإنتاج أو تشييد المصانع والمباني ، فكلما اتسعت رقعته زادت أهميته ، ونظرا لهاته الأهمية البليغة التي يتمتع بها عكفت المجتمعات على تنظيمه بما يتماشى مع مصالح البلدا أولا وكذا الأفراد بدرجة ثانية كون هذا الأخير (الفرد) قد يدفعه طمعه وحب التملك المجهول عليه على القيام بتصرفات غير اخلاقية وغير قانونية على الإستحواذ على اكبر رقعة ممكنة من العقار حتى وأن إضطره الأمر بالقيام بأعمال غير مشروعة .

غير انه بالنظر الى التطور الرهيب والسريع الذي شهده العالم نتيجة القوة الصناعية وما صاحبها من ازدياد المصانع والإستثمارات المحلية والأجنبية تقطنت الدول الى حاجتها الملحة لتحديد العقارات وفصلها الى جزء تابع لأفراد والآخر يكون تابع وخاضع لسلطة الدولة لحاجتها لوعاء عقار لتجسيد استثماراتها وكذا كبح جماح طمع الأفراد ومنعهم من التوسع المفرط الذي من شأنه ان يعيق تطور وازدهار الدولة والإقتصادي وكذا الإستقرار الإجتماعي كونها تستغل هاته العقارات التابعة لها في بناء المساكن والمستشفيات والمدارس وغيرها من المرافق العمومية .

وقد عرفت الجزائر مراحل عديدة في في طريق سعيها لوضع منضومة قانونية متكاملة الى اقصى حد ممكن من شأنها الحفاظ على استقرارها فشهدت فترة حكم الأتراك استيلاء مايعرف بذلك الوقت البابيليك على اغلب العقارات وبعده جاءت فترة الإستعمار الفرنسي وظهور فكرة املاك الدولة بعد ان كانت تعرف بملك الملك بالنسبة للعقارات.

وغداة الإستقلال ونظرا لضعف المنظومة القانونية الجزائرية تم تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ماتعارض منها مع السيادة الوطنية ، فقد تم سن القانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 ، وبمرور الوقت صدر القانون رقم 73-29 المؤرخ في 05 جويلية 1973 والذي الغى القانون رقم 62-157 السالف الذكر .

والأمر الذي ادى الى بداية الى صدور قوانين خاصة في مختلف المجالات ومنها الخاصة بالعقار فظهر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ، ثم تلاه المرسومين رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، وكذا المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وغيرها من القوانين والتعليمات الصادرة تبعا والتي تهدف الى وضع أليات قانونية لحماية العقار وتنظيمه وكذلك كرس الدستور الجزائري في تعديله 2016-2020 الحقوق العقارية والذي قسمها الى ثلاثة اقسام الملكية العقارية الخاصة والملكية العقارية الوطنية (العامة والخاصة) وكذلك الملكية العقارية الوقفية .

غير انه بالرغم من كل هاته الترسانة القانونية إلا أن الواقع يثبت ان هنالك نزاعات عقارية مختلفة مطروحة امام القضاء الإداري وهنا تكمن اهمية هذا الموضوع والتي تتمثل اساسا في معرفة الخطوات السابقة لعملية التقييم العقاري والتي في حال ما إذا وقع فيها خلل ما سوف يؤدي الى ظهور خلافات منها مايمكن الفصل فيه دون ما حاجة الى التوجه الى اروقة المحاكم فيتولى المحافظ العقاري هذه المهمة عن طريق آلية الصلح التي منحه إياها القانون وإذا فشلت هاته المحاولة او مرت الفترة المحددة لها جاز للخصوم التوجه للمحاكم للفصل في نزاعاتهم. اما فيما يخص اسباب اختيار الموضوع فتعود للعوامل الموضوعية وذلك لأهمية العقار في الحياة العامة للأفراد وما يشكله هذا العنصر عامل استقرار للمجتمع ، اضافة الى دافع ذاتي كون هذا الموضوع يدخل يتوافق مع طبيعة العمل .

ويتجلى الهدف من اختيار الموضوع في الوقوف على مدى فعالية القوانين المعدة والتي تهدف اساسا الى التقليل من النزاعات العقارية على مستوى القضاء الإداري الجزائري ومعرفة النقائص الواجب على المشرع تداركها مستقبلا للتقليل من هاته القضايا التي يطول الفصل فيها نظرا لبعض التعقيدات وكثرة مصاريفها القضائية وبالتالي الحد او التقليل منها .

أما فيما يخص هذا الموضوع فلقد تم دراسته سابقا من خلال عدة مذكرات منازعات الترقيم العقاري للطالبة بن إيدير سعاد مذكرة ماستر وكذا مذكرة ماستر منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والعادي مذكرة ماستر للطالبين حميد رضا وسطي يوسف وغيرها من الدراسات التي تناولت هذا الموضوع وما يميز دراستنا هاذة عن الدراسات السابقة أنها جاءت مكملة لها وإختلفت عنها كونها جاءت في ظل التقسيم القضائي الجديد 10/22 وماتج عنه من إستحداث محاكم إدارية إستئنافية بحث أصبحت منازعات الترقيم العقاري التي تعرض أمام المحاكم الإدارية يطعن فيها بالنقض أمام المحاكم الإدارية الإستئنافية.

ولعل ابرز ماواجهناه من خلال هاته الدراسة هو عامل الوقت فقصر الوقت لم يمكننا من الإلمام جيدا بهذا الموضوع وبالتالي عدم تمكننا من تحليل المادة العلمية تحليلا جيدا .

كما ان التقسيم القضائي الجديد الوارد في المرسوم رقم 07-22 والتنظيم القضائي 10-22 والذي استحدثت محاكم ادارية استئنافية ونقص المراجع فيهما شكل لنا عائقا في الحصول على المبتغى.

وبناء على ما مضى نطرح الإشكالية التالية :

ماهي طبيعة دعاوى الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري الجزائري ؟

وتتفرع على هاته الإشكالية العامة مجموعة من التساؤلات الفرعية والتي تتمثل في :

- ماهو الترقيم العقاري ؟

- ماهي انواع الترقيم العقاري ؟

- ماهي الجهة القضائية المختصة بالفصل في نزاعات الترقيم العقاري ؟

- ماهي أهم المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المعروضة أمام القضاء الإداري الجزائري ؟

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة إعتدنا في دراستنا على المنهجين الوصفي والتحليلي ، فالوصفي تناولناه في الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري اما المنهج التحليلي فاعتدناه في تحليل مختلف النصوص والقوانين ذات الصلة بعملية الترقيم العقاري والمنازعات الناجمة عليها .

وقد قسمنا موضوعنا الى فصلين تناولنا في الأول الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري والذي ضمناه مبحثين تحدثنا في الأول عن كل ما يخص الترقيم العقاري من تعريف ومراحل والهيئات المكلفة بهاته العملية ، وفي المبحث الثاني تطرقنا الى انواع الترقيم العقاري .

اما في الفصل الثاني فتناولنا فيه المنازعات العقارية التي تطرح امام القضاء الإداري الجزائري والمقسم كذلك الى مبحثين الأول اشرنا فيه الى اختصاص القاضي الإداري في البت في منازعات الترقيم العقاري وفي المبحث الثاني تناولنا دعاوى الترقيم العقاري .

وقد انهينا موضوعنا هذا بخاتمة حاولنا فيها الإجابة على الإشكالية المطروحة في مقدمة هذا الموضوع.



## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري:

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لعملية الترقيم العقاري وذلك لما لها من أثر تبعات فيما يخص إلحاق العقار بصاحبها الأصلي ولضمان هذا الأمر سن جملة من القوانين المساعدة له نذكر منها الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري المحدد لكيفية إعداد السجل العقاري.

وقصد إعطاء لمحة عن عملية الترقيم العقاري سوف نتطرق في هذا الفصل الى تبيان الجانب المفاهيمي له من خلال تقسيمه الى مبحثين تناولنا في الأول مفهوم الترقيم العقاري وفي المبحث الثاني أنواع الترقيم العقاري.

## المبحث الأول: مفهوم الترقيم العقاري:

تعد عملية المسح العقاري الخطوة الأولى والأساسية من أجل تأسيس السجل العقاري ومنه ترقيم هاته العقارات الممسوحة وتكمن أهمية عملية المسح ماتتطلبه من جهود و إمكانات مادية أوبشرية هائلة للقيام بها.

وقد تناول المشرع الجزائري مسح الأراضي من خلال الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"

ونستشف من هذا التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري عدم تطرقه لتعريف ( مسح ) و إنما إكتفى بتبيان الأهداف المرجوة منه وكونه عملية تهدف لفرز الملكيات الواردة على العقارات بغرض تأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

وعليه وإستنادا لما ذكر قبل فإن عملية مسح الأراضي وكذا نتائج التحقيق بالإضافة الى الوثائق والمستندات التي تم جمعها يتم على أساس ترقيم هاته العقارات التي خصصة لعملية المسح ولنتطرق أكثر لعملية الترقيم قسمنا هذا المبحث الى مطلبين نتطرق في الأول تعريف الترقيم العقاري وفي المطلب الثاني مراحل الترقيم في السجل التجاري.

1- عمار بوضياف. المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر.مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية. صادر عن المركز الجامعي الشيخ التبسي.تسبة أفريل 2006.ص30.

## المطلب الأول : المقصود بعملية الترقيم العقاري:

جاء في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري تعريف للعقار على أنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ' ولا يمكن نقله أو إتلافه ....."<sup>1</sup> ولقد أولى المشرع العقاري أهمية كبيرة فخصه بإحكام خاصة في ظل الفوضى التي شهدتها هذا الأخير (العقار) غداة الإستقلال وغياب نصوص قانونية تمكن من فصل هاته النزاعات مادفع المشرع إلى إستحداث آلية الترقيم العقارية كأداة لإكتساب الملكية العقارية

## الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري:

ونتناول في تعريفه الشقين التشريعي ثم التعريف الفقهي.

### أولاً: التعريف التشريعي:

أورد المشرع الجزائري الترقيم العقاري في الأمر 74-75 سالف الذكر والذي ينص على مايلي "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات والشهادات

---

1 - أنظر المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني الجزائري - جريدة رسمية عدد 78 المؤرخ في 30-09-1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتضمن تعديل الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية العدد 31 الصادر في 13 ماي 2007

الملكية المقدمة من طرف المعنيين، بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب ان تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً للأحكام المادة 13 أذناه<sup>1</sup>.

كما نص المرسوم رقم 63-76 على أنه "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترخيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوصة عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية"<sup>2</sup>.

كما نصت التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري والتي تهدف لتحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضوء الأحكام الجديدة وكيفية ترقيم العقارات والأجراءات المتبعة في ذلك<sup>3</sup>

### ثانياً: التعريف الفقهي:

ويعرف فقها الترخيم العقاري بأنه عبارة عن آلية قانونية لإكتساب الملكية العقارية ، يتحصل بموجبها على سند قانوني متمثل في دفتر عقاري

وهاته العملية يباشرها المحافظ العقاري إستناداً إلى الوثائق المسحية المودعة لديه بعد عملية التحقيق العقاري الميداني، ويتم الإستناد في إعدادها بناء على تصريح ذوي الشأن وأصحاب الملكيات المجاورة او وقائع مادية تثبت بالشهادة والقرائن ووقائع الحال في صورة ترقيم مؤقت

1 - أنظر المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975. المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 92 صادرة في 18 نوفمبر 1975.

2- أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

3 - التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري. صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية.

وعليه فإن الترقيم العقاري هو عملية قانونية يتولاها المحافظ العقاري بعد قيام أعوان مسح الأراضي بالمشح العام وإيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية والذي يحدد على أساسها نوع الترقيم أما مؤقت أو نهائي.

وتتم عملية الترقيم إستنادا للوثائق المسحية المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري بعدها يحرر المحافظ العقاري محضر إستلام الوثائق المسحية والتي يقوم بعدها بشهرها لمدة 04 أشهر بكل وسيلة مسطرة لذلك<sup>1</sup>.

وتبدأ عملية ترقيم العقارات الممسوحة من تاريخ إمضاء محضر إستلام وثائق المسح ويتأسس السجل العقاري إبتداء من ذلك التاريخ فبتمام المدة القانونية يصبح الأشخاص المالكين لتلك العقارات وسحب السجلات العقارية بإسمهم سواء أكانو أشخاص طبيعيين أو معنويين.

وكل من يدعي حيازته على حقوق العينية أثناء مدة الترقيم المؤقت وقبل إنقضائها أن يقدم إعتراضه مكتوبا للمحافظ العقاري وكذا خصمه وفي هاته الحالة يجب على المحافظ العقاري السعي من أجل إجراء محاولات الصلح وبعد ذلك يحرر محضر حسب ما أدت إليه نتيجة الصلح سواء بالصلح أو بعدمه.

أما في حالة ما إنقضت المدة القانونية للإعتراض فما على المعترض إلا اللجوء إلى الجهات القضائية من أجل اثبات حقه<sup>2</sup>.

1- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 3 دار هومة الجزائر ص113.

2- التعلية رقم 16. مرجع سابق.

## الفرع الثاني: المصلحة المكلفة بالترقيم العقاري:

تقوم بعملية الترقيم العقاري مصلحة مختصة أوكلت لها هاته المهمة لما لها من أهمية والتمثلة في المحافظة العقارية تحت إشراف المحافظ العقاري والقيام بعمليات الشهر العقاري<sup>1</sup> وتعرف المحافظة العقارية بأنها هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، ويتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري ، ويكمن دورها في حفظ العقود وشهر و كل وثيقة تخضع للشهر سواء

تضمنت نقل أو تعديل حق من حقوق الملكية وذلك بعد شهرها وقيدها في البطاقة العقارية المخصصة لذلك<sup>2</sup>.

ويتضح لنا من ما سبق أن المحافظة العقارية تعد مصلحة عمومية ذات طابع إداري تخضع لوصاية وزارة المالية .

تكون تحت إشراف محافظ عقاري يكون تابع لمديرية المحافظ العقاري على مستوى الولاية ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>3</sup>.

وتخضع المحافظة العقارية للرقابة من خلال مجموعة من الآليات المنوطة بذلك وتشمل هذه الرقابة ممارسة مهامها وكذا إحترامها للقواعد القانونية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري كل هاته الأعمال المنوطة بها خصها المشرع بمرسوم تنفيذي تحت رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية

1 - خالد رامول.المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري.الكتاب للنشر والتوزيع. الجزائر. ص211.

2- نعيمة حاجي ،المسح العام وتأسيس السجل التجاري في الجزائر ،دار الهدى الجزائر،2009 ص 87.

3 - دليلا جلايلية ،دور المحافظ العقاري ،الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري و شهر الحقوق العيلية العقاري ،كلية الحقوق ،جامعة نجيب فارس، المدينة 2011-114.

لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث نص " تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية وهي تتبع مديرية الحفظ العقاري"<sup>1</sup>.

وتتجلى رقابة وزارة المالية على أعمال المحافظة العقارية من خلال الزيارات التفتيشية الفجائية حيث يقوم المكلفون بالتفتيش بالإطلاع على عمليات المحاسبة والصندوق لما يشكلاه من أهمية داخل مصالح الحفظ العقاري وذلك بمعاينة تحصيل الرسوم الشهرية من خلال الإطلاع على السجل العام للتحصيل دفتر الصندوق ودفتر الإيداع"<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: مراحل الترقيم العقاري:

تعد مرحلة الترقيم العقاري بمثابة النتيجة النهائية لعمل هيئتان منفصلتان أوكلت لهما هاته العملية والتي تعد بالغة الأهمية لما لها من دور في حماية أصحاب الحقوق العينية"<sup>3</sup>

وسنتطرق في هذا المطلب الى دور كل من مسح الأراضي وكذا المحافظة العقارية في عملية الترقيم العقاري كل هيئة في فرع بداية بدراسة دور مسح الأراضي في فرع أول ودور المحافظة العقارية في فرع ثاني.

- 1 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي 94-117 المؤرخ في 01-06-1994 والمرسوم التنفيذي 15-98 المؤرخ في 04-04-2015 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 الصادرة في 06 مارس 1991.
- 2- دليله جلايلية ،مرجع سابق ص 02.
- 3 -عمار بوضياف ،المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ،مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية صادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ،أفريل ، ص41.

## الفرع الأول : دور إدارة مسح الأراضي في الترخيم العقاري.

ولكي نتمكن من معرفة الدور الذي تقوم به إدارة مسح الأراضي في عملية الترخيم لابد من التطرق أولاً الى تعريف هاتاه الإدارة ثم الى الأسس التي تقوم عليها وكذا الهيئات المكلفة بعملية المسح وصولاً الى مراحل عملية المسح .

### أولاً: تعريف مسح الأراضي .

يقابل هذا المصطلح في اللغة الفرنسية cadastre والتي يقصد بها مجموعة السجلات التي تحتوي على قائمة الأملاك وأصحابها<sup>1</sup>.

كما نصت المادة الثانية من الامر رقم 74-75 على أنه "أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري" وأيضاً المادة 04 من نفس الأمر "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي"<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح العام على مايلي "لا تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد مايلي:

- القوام المادي لطبيعة الأرض إذا إقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيها يخصص العقارات الفلاحية .

- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها، أو نمط إستعمال البيانات المقامة عليها أو إستغلال ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية .

1- مقران شايب، الوجيز في مسح الأراضي، كتيب صادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003، ص 35.

2 - أنظر الأمر رقم 74/75 مرجع سابق

-الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون ، وكذلك كيفية الإستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ويجب أن تكون الحدود على إختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة ،إما بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي<sup>1</sup>.

من خلال ملاحظة النصوص القانونية السابقة يتضح لنا جليا أن المشرع الجزائري لم يعرف مسح الأراضي العام بل إكتفى بذكر خصائصه وأهدافه، غير أنه نجد بعض الفقهاء إجتهدوا ليعطوا لنا تعرف لها.

فنجد مثلا من عرفه أنه "عملية فنية قانونية تهدف إلى تعيين البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار ،والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي وإسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق العينية المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"<sup>2</sup>.

### ثانيا: أسس مسح الأراضي العام.

ويقصد بها الوثائق والسندات التي تساعد في تسجيل الحقوق العينية العقارية بإسم صاحبها وتراعى هاته الوثائق والسندات سواء أكانت رسمية أم عرفية ، فيجب على اللجنة المكلفة بالمسح العام " البث بالإسناد في جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على أثر عمليات حق الملكية ، فلو إشتراط المشرع شكلا من هذه الوثائق لمنع على اللجنة المكلفة بعملية المسح الإستناد الى غيرها من الوثائق"<sup>3</sup>.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي

العام ، جريدة رسمية رقم 30 الصادرة في 13 أفريل 1976 .

2 -حسين عبد اللطيف حمدان ،أحكام الشهر العقاري ،الدار الجامعية للنشر والطباعة ببيروت 2017 ص39.

3 -أنظر المادة 09 فقرة 03 من المرسوم رقم 62/76 مرجع سابق.

## ثالثا: الهيئات المكلفة بعملية مسح الأراضي العام.

بالرغم من إنطلاق عملية المسح العام سنة 1975 إلا أن العملية لم تحقق الغرض المنشود منها ذلك بسبب إتساع رقعة البلاد وكذا إلى حاجتها إلى إمكانيات مادية وبشرية هائلة لكي تتمكن للوصول إلى مبتغاها.

وعلى ضوء هذا فإن المشرع الجزائري أسند هذه المهمة إلى مجموعة من الهيئات المستقلة أنشأت خصيصا لهذا الغرض<sup>1</sup>.

### 1- المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري .

لقد كانت سابقا تسند مهمة القيام بعملية المسح العام للوكالة الوطنية لمسح الاراضي والتي أنشئت بموجب مرسوم تنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 21 جمادة الأولى 1410 الموافق ل 19 / 12 / 1989 والتي تم إلغائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 251/21 والمؤرخ في 25 شوال 1442 الموافق ل 06 يونيو 2021 .

حيث تم دمج كل من مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري في مديرية واحدة وهذا طبقا لما جاء في الجريدة الرسمية عدد 59/22 المؤرخة في 11 صفر 1444 هـ الموافق ل 2022/09/08 والتي تضم خمسة مصالح وهي كالتالي

أ - مصلحة مسح الأراضي: وتوكل لها تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده وكذا إجراءات اعداد وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري وايضا ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها<sup>2</sup>

1 - عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون ، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014 ص 117.

2 - المادة 09 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق ل 11 يوليو 2022 المتضمن تحديد الصلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية ،الصادر في الجريدة الرسمية 59/22 المؤرخ في 11 صفر 1444 هـ الموافق ل 08 سبتمبر 2022

ب - مصلحة الحفظ العقاري: وتتم بتنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وكذا تنفيذ خدمات المحافظات العقارية<sup>1</sup>

ج - مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري: ومهمتها متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة وأيضا التنسيق مع المصالح الأخرى للمديريات الولائية وكذلك دراسة العرائض والشكاوة المستلمة قصد متابعتها<sup>2</sup>

د - مصلحة الرقمنة والإتصال والأرشيف: وعهدت لها تنفذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري وأيضا إستقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية وتنظيم وتسيير أرشيف و وثائق المديرية الولائية<sup>3</sup>

هـ - مصلحة الوسائل العامة : وتتكفل بضمان تسيير ميزانية المديرية تحت سلطة المدير الولائي وضمان تزويد هياكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها وكذا التنسيق مع المديرية الجهوية للأنشطة المتعلقة بتسيير مستخدمي المديرية الولائية والمصالح التابعة لها<sup>4</sup>.

## 2 : لجنة مسح الاراضي.

وهدفها وضع الحدود لكل بلدية المراد إجراء وتطبيق عملية المسح فيها وتضع كل من قاضي ينتمي للبلدية التي يقع في دائرة إختصاصها ،إضافة لرئيس مجلس الشعبي البلادي أو من يمثله وكذا ممثل عن وزارة الدفاع الوطني وممثل عن المصالح المحلية للضرائب وآخر للمصالح المالية لأملاك الوطنية ، ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة

1 - المرجع السابق من القانون 59/22

2 - المادة 11 نفس المرجع السابق

3 - المادة 12 نفس المرجع

4 - المادة 13 نفس المرجع

في المنظمة المهنية وأيضاً المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو من يمثله ومسؤولاً محلياً للوكالة الوطنية لمسح الأراضي<sup>1</sup>.

وهناك أعضاء غير دائمين ممثل عن مصالح الثقافة في حال إذا ما كان المسح يشمل مناطق محمية وفي حال ما كانت العملية تقام خارج المنطقة الحضرية وجب حضور ممثل عن المصالح الفلاحية وكذا الري<sup>2</sup>.

وفي هذا السياق نصت المادة (09) من 62-76 المتعلق بمسح الأراضي العام مهام هاته اللجنة فدورها يتمثل في جميع الوثائق والبيانات لتسهيل إعداد الوثائق المسحية<sup>3</sup> ثم بعد ذلك التأكد من توافق المعنيين على حدود عقاراتهم ومحاولة التوسط في حالة وجود خلاف في ذلك.

### 3: المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

إن الدور الذي يقوم به هؤلاء الأعوان يتمثل أساساً في دراسة السندات والعقود ، وهو ما قد يجعل المحافظ العقاري يكتفي بهذه الدراسة في ترقيم تلك العقارات ، غير أن هذا الفعل قد يثير منازعات عقارية لاحقة لما قد يشوب تلك السندات والعقود من أمور غير قانونية أحياناً<sup>4</sup>.

ولكي يتجنب المحافظ العقاري مثل هذه النزاعات وجب عليه مراجعة العقود والسندات بدقة وكذا على المحققين يحذو حذوه بضرورة إعطاء<sup>5</sup> تعريف دقيق وواضح لكل ملكية عقارية فيما يخص مساحتها وطبيعتها وغيرها من المعلومات التي تساعد في نسب كل عقار لصاحبه .

1 - رضا بن حميد ، يوسف سطحي ، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العام ، مذكرة ماستر

، القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحيى ، جيجل 2017-2018 ص 13.

2 - ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ، الجزائر 2009 ص 22 .

3 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 مرجع سابق.

4 - عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 197.

5 - ليلي زروقي - باشاعمر حمدي ، المنازعات العقارية، دارهومة، الجزائر 2003 ، ص 225.

كما يصاحب عملية التحقيق عملية أخرى لا تقل أهمية عن الأولى وهي مايسمى عملية تثبيت الحدود والتي يشرف عليها عونين واحد تابع للمحافظة العقارية والآخر من إدارة أملاك الدولة إضافة لحضور عون من البلدية أثناء التحقيق يكون ممثلاً لها فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية ، كل هؤلاء الأعوان يؤذون مهامهم تحت إشراف رئيس فرقة المسح ودورهم يكون كما يلي:

-التدقيق في الوثائق والسندات المقدمة لهم.

-جمع أقوال الأشخاص المعنيين بعملية المسح.

-أخذ كل المعلومات او ملاحظات من شأنها مساعدتهم في التحقيق.

مقارنة المعطيات والمعلومات المتحصل عليها مع الأرشيف الموجود على مستوى المحافظة العقارية و كذا لدى إدارة أملاك الدولة الوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.

#### 4 :مراحل عملية مسح الأراضي العام.

تمر عملية مسح الأراضي العام بمرحلتين هامتين قصد إتمام هاته العملية المرحلة التحضيرية ثم تليها المرحلة القانونية أو المدانية كما أطلق عليها البعض ،وفي هادا الصدد سوف نقوم بدراسة كل مرحلة على حدى .

## أ- المرحلة التحضيرية:

وتتعلق هاته المرحلة في كل بلدية بناءا على قرار يصدره الوالي التابع للبلدية المعنية لإختصاصه فيأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ المواطن بهذا القرار في أجل 15 يوم على الأقل عن طريق الإلصاق إعلان على لوحة الإعلانات وغيرها من طريق التبليغ<sup>1</sup>.

ويتجلى الهدف من الإعلان عن عملية إطلاق المسح ، تمكين أصحاب الحقوق من التصريح بممتلكات خاصة الأشخاص الذين يقطنون خارج تراب البلدية المعنية وهذا لتجنب وضع عقارهم ضمن العقارات الغير مطالب بها.

ثم تأتي عملية الإفتتاح تشكيل لجنة بلدية للمسح تتكون من الافراد التاليين :

وفق نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 62-76.

- قاضي من محكمة البلدية ضمن دائرة إختصاصها، يعينه رئيس المجلس القضائي ويتولى هذا القاضي رئاسة اللجنة.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه .

- ممثل عن وزارة الدفاع .

- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنطقة المعنية .

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي أو ممثله<sup>2</sup>.

1 - محفوظ جغبوب ، الشهر العيني وإستمرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، ص7.

2 - أنظر المادة 07 نم المرسوم رقم 62-76 مرجع سابق.

## ب - المرحلة الميدانية:

وتعرف كذلك بالمرحلة القانونية وفيها يقوم المحققون بالتأكد من المعلومات المقدمة لهم الخاصة بالعقار ، إذ قد لا يكتفون بمعلومات العقار المعين بل كذلك بأمالك العقارات المجاورة له وبعد الإنتهاء من هذه العملية وتثبيت الحدود يتم على إثرها إعداد الوثائق المسحية وترسل نسخ منها إلى البلديات والإدارة المعنية<sup>1</sup>.

وكمرحلة أخيرة وبعد إنهاء عملية المسح تعد الوثائق المسحية ويتم نسخها في ثلاثة نسخ توضع الأولى على مستوى البلدية و الثانية لدى إدارة مسح الأراضي والثالثة على مستوى المحافظة العقارية وتحرر محاضر تسليم بذلك .

### الفرع الثاني: إختصاص المحافظة العقارية في الترقيم العقاري .

تلعب المحافظة العقارية دورا هاما في عملية الترقيم العقاري وهاته الأخيرة تعد مصلحة إدارية عمومية يسهر على تسييرها محافظ عقاري ، ولأخذ نظر عن هذه المصلحة مهامها وأقسامها وكذا تعريف ومهام المحافظ العقاري .

### أولا : المحافظ العقاري .

ونخص بالدراسة للمحافظة العقارية ثلاث نقاط مهمة تعريفها ثم المهام المنوطة بها وأخيرا هيكلتها.

#### 1- تعريف المحافظة العقارية :

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية ، وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر سواء (نقل أو تعديل أو انشاء) حق من حقوق الملكية والحقوق العينية ، أصلية كانت أم تبعية بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>2</sup>

1 - التعلية رقم 16. مرجع سابق.

2 - خالد رامول ،المرجع السابق، ص 77

## 2 - مهام المحافظة العقارية :

يتجلى دور المحافظة العقارية في البحث عن أساليب إكتساب الملكية والحقوق العينية الموجودة على العقار ، ويكون ذلك عن طريق الشهر العقاري لكل القرارات والأحكام القضائية المنشئة أو المعدلة للحقوق العينية للعقار مثل العقود الإدارية وعقود البيع وشهادات توثيقية وغيرها فحجية وثيقة من هاته لاتكون إلا إذا تم شهرها في المحافظة العقارية .

إضافة الى تسليم الشهادات العقارية لطالبيها قصد الحصول على المعلومات الكافية على العقار سواء كان الطالب شخص طبيعي (مواطن) أو شخص معنوي كإدارة أو هيئة ما قصد معرفة الممتلكات العقارية لشخص ما (طلب معلومات).

كما يناط للمحافظة العقارية كذلك تسليم شهادة ترقيم المؤقت أو النهائي حسب الحالة لصاحبها وذلك بموجب المرسوم 63-76 ، وتعد أهم مهمة للمحافظة العقارية من كل ماسبق هو تسليم الدفتر العقاري هو السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة<sup>1</sup>.

## 3 - أقسام المحافظة العقارية :

تضم المحافظة العقارية 03 أقسام وهذا التقسيم ورد في القرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري أوكلت لكل قسم مهمة معينة وهم قسم الإيداع والعمليات المحاسبية ، وقسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات وأخيرا قسم ترقيم العقارات الممسوحة<sup>2</sup>.

وسنتطرق لهم بشكل موجز قسم بقسم.

1 - أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 63-76 مرجع سابق.

2 - خالد رامول ، مرجع سابق ، ص 89.

## أ- قسم الإيداع والعمليات المحاسبية :

ويعد من أهم الأقسام التي تتكون منها المحافظة العقارية وذلك بالنظر للمهام الملقاة على عاتقه والتمثلة فيما يلي :

-مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري .

-قبول أو رفض الوثائق الواجبة للشهر في المحافظة العقارية .

- مسك سجل الإيداع يوم بيوم وحسب الترتيب العددي وغيرها .

- تحصيل الرسوم والحقوق المترتبة على عملية الإشهار.<sup>1</sup>

ويتم تعيين رئيس هذا القسم من بين الموظفين الذين لهم دراية كاملة بالشهر العقاري وذلك لحساسية هذه المهمة ، وهو ما ورد في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/22 المؤرخ في 04

مارس 1994 المحدد لكيفيات التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>2</sup>.

## ب- قسم مسك السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات :

تضم كل محافظة عقارية سجل عقاري يحتوي على نوعين من البيانات الأول يشمل الحالة الوصفية للعقار مساحته وموقعه وطبيعته أما النوع الثاني فيتمثل في الوضعية القانونية للعقار<sup>1</sup>

1 - حمود مليسا ،آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة وحمايتها في القانون الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص - فرع قانون عقاري -جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة .

2 - مرسوم تنفيذي رقم 116/92 مؤرخ في 09 رمضان 1412 الموافق ل 14 مارس 1992 ،يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، جريدة رسمية العدد 21 الصادرة في

13 رمضان 1412 الموافق ل 18/03/1992،ص599.

ويقوم هذا القسم بالعمليات التالية :

- مسك مجموعة البطاقات العقارية والتي تختلف في شكلها وموضوعها باختلاف حالة وطبيعة العقار .
- إجراء البحوث وتسليم المعلومات .
- إعداد مستخرجات ونسخ عن الوثائق المشهورة والشهادات العقارية بناء على طلب الملتسبين مقابل رسم ثابت يدفعه الملتمس وقت طلب المعلومات<sup>2</sup> .

### ج- قسم ترقيم العقارات الممسوحة :

يعد من أهم الأقسام بالمحافظة العقارية والذي يرتبط مباشرة بمصلحة مسح الأراضي . وتتجلى مهامه في إستقبال الوثائق المسحية ، كما يساهم في عمليات التحقيق العقاري وإعداد وثائق المسح رفقة مصلحة مسح الأراضي ، إضافة الى ترقيم العقارات الممسوحة إستنادا إلى الوثائق المسحية سواء ترقيم نهائي أو مؤقت وكذلك متابعة المنازعات المتمخضة على عملية الترقيم العقاري الممسوح وأهم عمل هوتسليم الدفاتر العقارية للمالكين<sup>3</sup>.

### ثانيا : المحافظ العقاري .

وسنتناول في هذه النقطة تعريف المحافظ العقاري ثم نتطرق إلى المهام الموكلة له .

#### 1- تعريف المحافظ العقاري :

المحافظ العقاري هو موظف معين بقرار من وزير المالية ، يكون دوره إدارة المحافظة العقارية وكذا تنفيذ سياسات الدولة فيما يخص تنظيم الملكية العقارية ويعتبر العنصر الأساسي في

---

1 - رضا بن حميد ، سطحي يوسف ، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والقاضي العادي ، مرجع سابق .  
2 - حمود مليسا ، آليات اثبات الملكية العقارية الخاصة وحمايتها في القانون الجزائري . مرجع سابق ص 151 .  
3 - عبد الغني بو زيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة ماجستير ، قانون خاص ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2009-2010 .

عملية الشهر العقاري وأيضا له دور كبير في إستقرار الملكية العقارية وضمان حقوق الأشخاص العقارية<sup>1</sup> .

ويعد منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا في الوظيفة العمومي ولشغل هذا المنصب الحساس لابد من توفر شروط قانونية في المترشح له كأن يكون مفتشا رئيسيا أو متصرف إداري مثبت وأقدمية لاتقل عن 05 سنوات في مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة<sup>2</sup>.

## (2) - مهام المحافظ العقاري :

لقد أعطى المشرع عدة مهام للمحافظ العقاري إنطلاقا من أن المشرع الجزائري خص المحافظ بمهمة الشهر العقاري علا خلاف بعض الدول التي سنت الأمر إلى قاضي سمي قاضي السجل العقاري<sup>3</sup>.

وقد نصت المادة 03 من المرسوم 63/76 على الآتي يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة .
- بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- فحص العقود.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار .
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار .

1 - حسين جندم ، المحافظة العقارية ومهام ومسؤولية المحافظ العقاري وأثارها ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر ، قانون خاص ، جامعة عبد الحميد بن بديس ، مستغانم ، سنة 2020-2021 ص 08.

2 - نسيمه حشود ، دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد الثالث سبتمبر 2017، ص15.

3 - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مرجع سابق ، ص 56.

- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى مهمة نصت عليها المادة 16 من القانون 02/07 "يقوم المحافظ العقاري

بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق العينية أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.....".

### المبحث الثاني :أنواع الترقيم العقاري :

تعد عملية الترقيم العقاري كنتيجة المسح العام ،فبعد الفراغ من هذا الأخير ورصد الوثائق والمخططات البيانية كالجداول وسجلات المسح<sup>2</sup>، يكلف المحافظ العقاري بعملية الترقيم التي أعطاها إياه المشرع

في الأمر 63/76 المادة 11 منه والتي نصت "يقوم المحافظ بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي"<sup>3</sup>، وينتج عن هذا الترقيم صنفان من الترقيمات ترقيم عقاري مؤقت وهو الذي لايمتلك أصحابه سندات رسمية أو يمتلكون سندات غير أنها ليست كافية في إثبات ملكيتهم له ، وترقيم عقاري نهائي وهو الذي يحوز أصحابه على سندات مشهرة .

لذلك سوف نتناول كل صنف في مطلب مستقل فالترقيم العقاري المؤقت (مطلب الأول) والترقيم النهائي في (مطلب ثاني).

وماتجد الإشارة بذكره هو أن تاريخ بدأ ترقيم العقاري ينطلق من تاريخ إستلام الوثائق المسحية والتي تكون عن طريق محضر إستيلاء.

1 -أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63 / 76.

2 - دريس باخوية حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي مجلة القانون العقاري ، مخبر القانون والعقار ، جامعة البليدة ، الجزائر ص155.

3 -المادة 11 من المرسوم رقم 63-76.

## المطلب الأول: الترقيم المؤقت:

يكون الترقيم العقاري مؤقت في الحالة التي يتم فيها تسجيل العقار على أحد دون أن يكون هذا الأخير حائزا على أي سند أو وثيقة رسمية تثبت ملكيته لهذا العقار<sup>1</sup>

ويأخذ هذا النوع من الترقيم عامل الزمن في تحديد المدة التي يجب أن يبقى عليها (يستوفيهما) حتى يصبح ترقيفا نهائيا وعلى هذا الأساس يقسم إلى نوعين ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر وترقيم مؤقت لمدة سنتين .

### الفرع الأول : الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

وتبدأ هذه المدة من تاريخ إمضاء محضر إستلام الوثائق المسحية لدى المحافظ العقاري ،ويرقم العقار بصفة مؤقتة لمدة 04 أشهر في حال ما إذا لم يجز صاحبه على وثائق رسمية تثبت ملكيته

،وإنما يمتلك حيازة قانونية صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي مستوفيه لجميع شروط الحياز القانونية (الهدوء، الإستمرارية، العلنية)<sup>2</sup> لمدة 15 سنة.

"يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر يجري سريانه إبتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين،سندات ملكية قانونية والذين 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.<sup>3</sup>

1 - زين الدين بوتشيشة، إبراهيم ملاوي،شها الترقيم العقاري المؤقت في القانون الجزائري،مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية المجلد 17 العدد 02 جوان 2022 ص 751.

2 - أنظر المواد من 39- 43 من قانون 90 (25 المؤرخ في 18 /11/1990 المتضمن قانون توجيه القاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لمعدل المتمم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995-الجريدة الرسمية العدد 55.

3 - المادة 13 المرسوم التنفيذي 63-76.

ويتم إثبات الحيازة في الترقيم المؤقت وقف نص المادة 13 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه بإحدى الوسائل التالية :

### 1- الحيازة الثابتة بسندات رسمية :

وهي الوثائق والسندات التي لم يتم شهرها نظرا لعدم إلزامية الشهر آن ذاك والمعدة قبل صدور المرسوم رقم 63 /76 المؤرخ في 1976/03/25 ، إذ لو قام أصحاب تلك السندات من إشهارها أو حضر أصحابها في الميدان أثناء عملية المسح ليستفيدوا من الترقيم النهائي وفق ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم سالف الذكر ولتسلم صاحب العقار الدفتر العقاري بعد إيذاع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

وتتمثل هذه السندات فيما يلي:

#### أ- شهادة الحيازة :

تعد محرر رسمي يمكن للحائزة للإحتجاج به عندما تكون خضعت للإجراءات القانونية (التسجيل ، الاشهار) بالرغم أنها لاترقى إلى سند الملكية إلا أنه يمكن أن تكتسب بواسطتها الملكية عن طريق التقادم<sup>2</sup>

#### ب- العقود التوثيقية المشهرة:

وهي العقود التي تتضمن معلومات لاتكفي للإثبات الملكية أو غير دقيقة لتعيين العقار ، وتكون في حقوق ميراثية أو حقوق عقارية غير مقدرة ، نصت على هذه الحالات مذكرة رقم 33256

1 - أنظر المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية الموجهة إلى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة المتعلقة بالعقارات الواقفة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب المجهول.

2 - عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ، دار هومة ، الطبعة السادسة 2009 ، الجزائر ص 133.

3 - أنظر المذكرة رقم 3256 المؤرخة في 1976/05/18 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63-76.

والتي إعتبرتها حالات غير دقيقة ، وجاء في نص المذكرة أنه إذا تصادف المحافظ العقاري وجب عليه تحديد الحقوق المشاعة أولم يتسنى له معرفة العقار موضوع التقييم أم لا، فإنه يعتمد على التقييم المؤقت لمدة أربعة اشهر ، وتعد الوثيقة قرينة على أن المالك يحوز العقار لفترة تتجاوز خمسة عشرة سنة<sup>1</sup>.

### ج-الأحكام القضائية :

تعتبر الأحكام القضائية بمثابة سندات رسمية والتي تكون صادرة من مختلف الجهات القضائية ، والتي يمكن أن تحل محل عقود الملكية العقارية شرط أن يكون هذا الحكم القضائي يتطرق إلى العقار موضوع النزاع هو نفسه المعني بالترقيم وأن تاريخ الحكم قبل التقييم بخمسة عشرة سنة وهذا يستنتج المحافظ أن المالك الظاهر كان يحوز هذا العقار من تاريخ الحكم<sup>2</sup> .  
وإذا حاز الحكم القضائي على قوة الشيء المقضى فيه فإن الحكم يعتمد عليه في التقييم النهائي ، وإذا لم يحز على هاته القوة يكون هذا الحكم بمثابة ترقيم مؤقت<sup>3</sup> .

### (2) - إثبات الحيابة بسندات عرفية ثابتة التاريخ :

يعتمد عليها في التقييم المؤقت بهدف معرفة الحيابة القانونية التي تؤدي إلى إكتساب العقار عن طريق التقادم بالنسبة للمالك الظاهر بسند عرفي ثابت التاريخ بعد 1970/12/31<sup>4</sup> .

1 - ليلة لبيض ، منازعات الشهر العقاري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه (غير منشورة) كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2011 ص 125.

2 - سعاد بن إيدير ، منازعات التقييم العقاري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري ، جامعة محمد خيضر بسكرة 2019-2020 ص40.

3 - جلول محده ، التقييم العقاري كأثر لمسك السجل العيني والاشكالات الناتجة عنه فيفضل التشريع الجزائري ، الملتقى التكويني لطلبة الدكتوراه تخصص قانون ، جامعة باتنة 1 يوم 16 افريل 2018 ص 5 (غير منشور) .

4 - ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص 126.

ولقد أوردت المادة 328 من القانون المدني الجزائري الشروط الواجب توفرها في العقد العرفي حتى يعتمد به .

"لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا مند أن يكون له تاريخ ثابت ، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداءً:

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .
- من يوم وفات أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء <sup>1</sup>

### الفرع الثاني : الترقيم المؤقت لمدة سنتين .

يكون الترقيم العقاري بهذه الصفة في حال إذا ما كان المالك الظاهر لا يحوز على أي سند أو كان هذا الأخير غير كافي لتمكينه من إستصدار الدفتر العقاري بإسمه قبل إنقضاء هذه المدة ، وبمرور مدة السنتين دون تسجيل إعتراضات هذا الترقيم يصبح ترقيمًا نهائيًا وبدوره يمكن للمحافظ العقاري تسليم الدفتر للمالك الظاهر <sup>2</sup> .

وقد جاء في المادة 14 من المرسوم 63-76 أنه "يعتبر الترقيم مؤقتًا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس للمالكين الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يكون للمحافظ العقاري أن يبذي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيًا عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري

1 - المادة 328 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية ، عدد 78 المؤرخ في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتضمن تعديل الأمر 58-75 جريدة رسمية العدد 31 الصادرة في 13 ماي 2007.

2 - نوال جديلي. السجل العيني أطروحة دكتوراه. تخصص قانون خاص. كلية الحقوق. جامعة الجزائر 2007

بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهر في السجل العقاري ويكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معنوي<sup>1</sup>.

وبستقراء نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 63-76 نجد أن الترقيم المؤقت يجب أن يتوفر فيه شرطان ليحوز هذه الصفة .

## 1 -حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات :

وهاته السندات إما أن تكون مأخوذة من معلومات مضمونها غير كاف أو تكون متعلقة بعقود عرفية لحقوق عقارية أو تباذل أو قسمة يتضمن البعض مها تاريخ ثابت غير أنه كان بعد 1970/12/31 والبعض الآخر يحتاج إلى فحص مدقق<sup>2</sup>.

## 2 -حيازة عقار بدون سند :

أي يمكن ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا بالإعتماد على الحيازة فقط حتى ولو لم يكن هنالك سندا أو وثيقة يمكن أن نعزز من قوتها .

من خلال عرض الترقيم المؤقت بنوعيه الذي يكون مدته 04 أشهر والذي يرقم لمدة سنتين نجد أن المشرع الجزائري فرق بين المادتين من حيث سند إثبات الملكية كلما كان قوي قلت المدة إلى 04 أشهر والعكس كلما كان ضعيف وغير كافي تطول المدة إلى سنتين .

كما أعطاء مدة زمنية لهذا الترقيم سواء أربعة أشهر أو سنتين إنما الغرض منه إعطاء فرصة للغير من أجل الإحتجاج والمعارضة إذا كان له سند أقوى من الذي قدمه الحائز الظاهر .

1 - المادة 14 من المرسوم 63-76.

2 - مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية الموجهة الى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة و المسجلة في حساب المجهول .

### الفرع الثالث : الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة:

ويعد هذا الترقيم جديد يضاف لترقيمتان المؤقتة السابقة فقد اوردته المشرع في قانون المالية لسنة 2018 في مادته 89 حيث أنه أثناء عملية المسح في حال ما إذا كان هنالك عقار لم يعرف صاحبه فإنه يدرج ضمن العقارات الغير مطالب بها والتي كانت سابقا تضاف في حساب المجاهيل ، ولقد اوردت المديرية العامة للأموال الوطنية في مذكرة توظيفية تحمل رقم 4060 توضح كيفية تسويتها إذ أنه بمرور المدة القانونية والمقدرة بـ15 سنة دون أن يقوم أي أحد بتسوية هذا العقار يؤول مباشرة الى العقارات التابعة للدولة .

ولكي يسجل العقار في هذا الحساب (العقارات الغير مطالب بها) وجب توفر جملة من الشروط

- أن يكون العقار تابع للخواص .
- أن لا تتمكن مصالح المسح من تحديد صاحب حق الملكية على العقار محل التسجيل .
- أن لا يطالب بالعقار محل التسجيل من قبل أي شخص أثناء عملية مسح الأراضي<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - لطيفة بن حمود ، منازعات الترقيم المؤقت العقارات الغير مطالب بها وكيفية تسويتها، وفق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، مجلة العلوم الإنسانية مجلد 30 عدد2 جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 ، الجزائر 2019 صفحة 41.42

## المطلب الثاني :الترقيم النهائي .

أورد المشرع هذا النوع من الترقيم العقاري (النهائي) في نص المادة 12 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري "يعتبر الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

وبالتالي فإن الترقيم النهائي للعقارات يكون في تلك التي يحوز أصحابها على سندات رسمية مشهورة كالعقود وغيرها , وكذلك الغير رسمية المعترف بها محل العقود المحررة قبل تاريخ الفتح من جانفي 1971<sup>1</sup>.

كما أنه أيضا يكون الترقيم العقاري نهائيا في حال ما إذا إنقضت مدة الترقيم المؤقت سواء أكان المرقم ترقيميا مؤقت لمدة أربعة أشهر أو المرقم ترقيميا مؤقت لمدة سنتين دون أن تكون هناك معارضة فهنا يصبح الترقيم نهائيا بعد ماكان مؤقتا .

ويجب على المحافظ العقاري بعد أن يصبح الترقيم نهائيا أن ينقل في السجل العقاري قيود الإمتيازات والرهنون وحقوق التخصيص المنقل بها هذا العقار والغير مشطوبة ولم تنقض مدة صلاحيتها<sup>2</sup>.

وفيما يلي نذكر هاته الشروط الواجب توفرها في العقار حيث يكون ذو صفة نهائية.

1 - نورة أورهومون, إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري . مرجع سابق . ص 166.

2 - جمال بو شنافة , شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري , دار الخلدونية , الجزائر , 2006.

## الفرع الأول :السندات الرسمية .

وتعرف بأنها تلك الوثائق التي تصدرها جهات رسمية مكلفة بهاته المهمة في تحرير العقود المتعلقة بالملكية العقارية توثيقية كانت أم إدارية أو حتى أحكام قضائية مشهورة و تكون مقبولة حتى ولو لم تخضع للإشهار على مستوى المحافظة العقارية<sup>1</sup>

ولقد نصت المادة 324 من القانون المدني "العقد الرسمي عقد يثبت فيه الموظف أوضاعاً عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه<sup>2</sup> .

### 1) السندات الرسمية المشهورة :

وهي السندات التي يقوم بتحريرها موظف أو ضابط عمومي أو أي شخص مكلف بخدمة عامة مثل عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار القانون 07-02<sup>3</sup>

يستثنى منها العقود المشهورة تلك التي لم تتضمن تعييناً دقيقاً للعقار من حيث المساحة والحدود لأنه في هاته الحالة نكون أمام محل مرقم ترقيميا مؤقت<sup>4</sup> .

ويعرف الإشهار العقاري على أنه تلك الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تهدف لإعلام الغير بكل التصرفات التي مست العقار سواء كانت كاشفة أو منشئة ناقلة أو معدلة للملكية متضمنة حق عيني عقاري أو تبعي سواء أكان التصرف عقداً أو حكماً أو قراراً إدارياً<sup>5</sup> .

1 - عبد الرزاق موسوني. الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر . مجلة الدراسات القانونية المقارنة ,

صادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي, الشلف , العدد الرابع ,نوفمبر 2017, الجزائر ,ص 171.

2 - المادة 324 من القانون المدني الجزائري .

3 - قانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ,

المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فيفري سنة 2007 جريدة رسمية العدد 15 .

4 - محمد جلول, مرجع سابق , ص 04.

5 - ليلي زروقي , مرجع سابق , ص 12 .

## 2) السندات الرسمية الغير مشهورة :

وهي تلك المحررات التي تخضع لإجراء الإشهار , غير أن المشرع أولاها حماية للحقوق المثبة فيها كونها محررات ناقلة للملكية والمتمثلة فيما يلي :

أ - الأحكام القضائية : والتي تصدر من جهات قضائية الخاصة بالفصل في منازعات عقارية متعلقة بنقل ملكية عقارية أو نقلها شرط أن تكون الاحكام نهائية حائزة لقوة الشيء المقضى فيه<sup>1</sup>.

ب - العقود التوثيقية الغير مشهورة : ومن هاته العقود نجد القسمة التي لم يكن خضوعها لإجراء الشهر وجوبيا قبل صدور الأمر 75-74 وإنما إختيارا فهي تعد عقدا رسميا ناقلا للملكية ويمكن الإعتماد عليها في ترقيم العقار ترقيما نهائيا<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971:

تعد سندات عقارية ذات حجية قانونية العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابت قبل الفاتح من جانفي 1971 وهذا وفق مانصت عليه المادة 328 قانون مدني جزائري "لايكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابت إبتداء -من يوم تسجيله.

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

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .

- من يوم وفات أحد الذين لهم العقد خط أو إمضاء.

غير أنه للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة<sup>1</sup>

1 -كريم صياد , مرجع سابق , ص04 .

2 - ليلي لبيض , مرجع سابق , ص130 .

وقد أوردت المذكرة رقم 6124 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1995/12/17 على أن طرق إثبات العقود العرفية ثابتة التاريخ يكون في أربعة الحالات المذكورة في نص المادة 328 قانون مدني الجزائري .

فيما يخص الحالة الأولى والثالثة يمكن للمحافظ العقاري التأكد منها بمجرد الإطلاع على الوثائق المذكورة , بينما الحالتين الثانية والرابعة فهي ليست من إختصاص المحافظ العقاري بل يختص بها القضاء .

وقد يؤول الترقيم المؤقت لمجهول لصالح الدولة بعد مرور سنتين فيصبح هذا الترقيم نهائيا بإسم الدولة بعد إنقضاء هاته المدة دون تسجيل إعتراضات وعدم ظهور مالكيها الأصلي .

## الفصل الثاني : منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري الجزائري .

يعتبر الترقيم العقاري إجراء أساسي قصد معرفة المالك الفعلي للعقار , فبعد عملية المسح ومايصاحبها من إجراءات قانونية يجب الإلتزام بها تأتي بعدها عملية الترقيم العقاري والتي تتم على مستوى المحافظة العقارية تحت وصاية المحافظ العقاري .

غير أنه وبعد عملية الترقيم العقاري قد تظهر بعض الإحتجاجات عليه نتيجة لعدة أسباب منها مايتعلق بالمصلحة المكلفة بعملية المسح أو من المحافظة العقارية أو غيرها من مسببات النزاع لذلك أعطى المشرع الفرصة للطرف المدعي إغتصاب حقه في اللجوء إلى الصلح على مستوى المحافظة العقارية كمرحلة أولى أو التوجه ألى المحكمة المخولة قانونا للبت في هاته النزاعات لتقديم طلباته .

ولإحاطة بهذا الموضوع سنتناول في هذا الفصل المنازعات العقارية التي تثار أمام القاضي الإداري بداية من التطرق في المبحث الأول إلى الإختصاص القضائي في المنازعات العقارية

-مطلب الأول : الإختصاص النوعي .

-مطلب الثاني : الإختصاص الإقليمي .

وفي المبحث الثاني نتناول دعاوي الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري

المطلب الأول : دعاوي إلغاء الترقيم النهائي والمطلب الثاني دعاوي التعويض في منازعات الترقيم العقاري .

## المبحث الأول : إختصاص القضاء الإداري في النظر في منازعات الترقيم العقاري .

يعد الإختصاص القضائي أول وأهم خطوة من التوجيه الحسن للدعاوي القضائية فإذا ماتم توجيه الدعوة في جهة غير مختصة سواء أكان الإختصاص إقليميا أو نوعيا ينجز عنه الدفع بعدم الإختصاص مما يشكل مضيعة للوقت والمال , وفي هذا الشأن تطرقنا في هذا المبحث إلى الإختصاص في شقيه النوعي والإقليمي فيما يخص المنازعات الناجمة عن الترقيم العقاري فقسمناه إلى مطلبين تناولنا في الأول الإختصاص النوعي في القضاء الإداري في كل من المحكمة الإدارية ومجلس الدولة كجهة نقض وكذا تطرقنا إلى المحاكم المستحدثة والتي تمثل جهة إستئناف وقف القانون العضوي 07/22 وتصدينا في المطلب الثاني للإختصاص الإقليمي للقضاء الإداري فيما يتعلق بمنازعات الترقيم العقاري .

ويختلف الإختصاص في القضاء الإداري منازعات الترقيم عن نظرية في القضاء العادي فالقضاء الإداري مستقل عن القضاء العادي وذلك بعد أن تبني المشرع إزدواجية القضاء وهذا الإختلاف يتجلى من حيث قواعد الإختصاص والقانون المنظم له وأطرافها<sup>1</sup>

ويبرز أختلاف القضاء الإداري حيث يتمتع بثلاثة خصائص :

-أعمال المعيار العضوي .

-عنصر الصفة.

-الإختصاص من النظام العام.<sup>2</sup>

1 - خليل بوضنبرة , الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية , منشورات نوميديا , قسنطينة , الجزائر , ص85

2 - خليل بوضنبرة , نفس المرجع السابق , ص85.

## المطلب الأول :الإختصاص النوعي للقضاء الإداري للنظر في منازعات التقييم العقاري.

يقصد به هو سلطة المحاكم في الفصل في النزاع المعروض أمامها وذلك بحسب جنس وطبيعة ونوع القضية (النزاع) وضابط الإسناد في إختصاص المحاكم هو نوع أو طبيعة الرابطة القانونية المراد حمايتها أو موضوعها<sup>1</sup>

وترفع الدعوة أمام القاضي الإداري إذا كان أحد طرفي النزاع يخضع للقانون العام وهذا مانصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

وقد جاء في نص المادة 800 قانون الإجراءات الإدارية والمدنية "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية .

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرف فيها<sup>3</sup>.

إن مايميز القضاء الإداري عن نظيره العادي أن الأول ينظر في جميع القضايا دون النظر إلى نوع النزاع شرط إن يكون إحد طرفي الدعوة إدارة عمومية والمنصبية على عقار بخلاف القضاء العادي الذي يختص بكل نوع من القضايا قسم خاص للنظر فيها.

1 - عوض أحمد الزعيبي , أصول المحاكمات المدنية , دراسة مقارنة , الجزء الأول , الطبعة الثانية , دار وائل للنشر, الأردن 2006 ,ص297.

2 - سليمة صيفاوي , المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء , أطروحة دكتوراه علوم في القانون , جامعة الحاج لخضر باتنة , السنة الجامعية 2017-2018 ,ص199.

3 - المادة 800 من القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية , جريدة رسمية رقم 21 .

وهذا ماسوف نتناوله من خلال أفراد فرع لكل من المحكمة بإعتبارها جهة أولى في النظر بالنزاع وفي الفرع الثاني نتناول مجلس الدولة بإعتباره جهة إستئناف أحكام المحكمة الإدارية أما الفرع الثالث فنخصه للجديد الذي عرفه القضاء الإداري والمتمثل في إستحداث محاكم إستئناف .

### الفرع الأول : إختصاص المحاكم الإدارية بمنازعات الترقيم العقاري .

أورد المشرع الجزائري إختصاص الفصل في منازعات الترقيم العقاري إلى المحاكم الإدارية في نص المادة 800 ق إ م إ " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص في الفصل في أول درجة , بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا , التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها "<sup>1</sup>.

ولفظ الولاية المقصود في هاته المادة , أي أن المحكمة الإدارية هي المخولة قانونا للنظر في المنازعات التي تكون طرفها إدارة عمومية , كما ذكرت المادة هؤلاء الأشخاص المعنوية والتي أوردتهم على سبيل الحصر لا المثال

- الدولة : وهو السلطة والهيئات الإدارية والمركزية .

- الولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية .

وعليه فتكون المحاكم الإدارية صاحبة الإختصاص للفصل في النزاع كل ما كان أحد الأطراف واحد من هؤلاء الأشخاص مهما كان موضوع النزاع<sup>2</sup>

وكأصل عام فإن منازعات الترقيم المؤقت يفصل فيها القضاء العقاري إذا كان طرفي النزاع شخص طبيعي وسواء كان الترقيم مؤقت لمدة سنتين أو أربعة أشهر , أما إذا كان أحد الأطراف شخص معنوي في الإختصاص يؤول للمحكمة الإدارية .

<sup>1</sup> -المادة 800 قانون إجراءات المدنية والإدارية .

<sup>2</sup> - سائح سنقوقة , شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية , جزء 2 , دار الهدى عين مليلة , الجزائر , 2011 , ص 128 .

أما الترقيم النهائي فمنازعاته دائما تؤول إلى المحكمة الإدارية .

### الفرع الثاني : إختصاص مجلس الدولة في منازعات الترقيم العقاري .

لقد تم إستحداث هذه الجهة القضائية كهيئة قضائية وتكريسا لمبدأ التقاضي على درجتين في دستور 1996 في نص المادة 152 منه والتي نصت "يؤسس مجلس الدولة كهيئة مقومه لأعمال الجهات القضائية الإدارية تضمن المحكمة العليا ومجلس الدولة الإجتهاد القضائي في جميع أنحاء البلاد"<sup>1</sup>.

وقد أسس مجلس الدولة بموجب القانون العضوي رقم 98-01 والذي حل محل الغرفة الإدارية التي كانت على مستوى المحكمة العليا وتنوع إختصاصات هذا المجلس فيفصل كأول وآخر على درجة في نزاعات وكقاضي درجة ثانية إستئناف وكقاضي نقض أيضا.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة الى أن الإختصاص النوعي لمجلس الدولة ينظر في منازعات الترقيم العقاري يجب أن يتماشى والإختصاص النوعي للمحكمة الإدارية بالنظر في هذا النزاع أي يكون أحد طرفي النزاع العقاري شخص من أشخاص القانون العام<sup>3</sup>

كما يجب أن يتصدى مجلس الدولة لنزاع ما إن يكون هذا النزاع قد صدر فيه حكم ذا طابع نهائي أوحكم قضائي تحضييري<sup>4</sup> .

---

1- مرسوم رئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996, المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية , جريدة رسمية , عدد 76 , الصادرة في 08 ديسمبر 1996 .  
2 -المواد 09-10-11 من القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 30ماي 1998 ,المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة تنظيمه وعمله , جريدة رسمية عدد 37 صادر في 20ماي 1998, معدل ومتم سنة 2013-2018 .  
3 - رضا بن حميدة, سطحي يوسف , مرجع سابق , ص62 .  
4 - رشيد خلوفي, قانون المنازعات الإدارية , تنظيم وإختصاص القضاء الإداري , الطبعة الثالثة ,ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر 2002, ص415.

## الفرع الثالث : إختصاص المحاكم الإدارية الإستئنافية وفق القانون 10/22.

قصد تكريس مبدأ التقاضي عل درجتين بإعتباره حق من حقوق المتقاضي والذي يضمن الكثير من الشرعية على الأحكام القضائية من جهة و إرساء دولة القانون من جهة ثانية , كما هو معمول به في القضاء العادي , إستحدث المشرع الجزائري محكمة إستئنافية في المواد الإدارية لتكون هي الجهة الثانية في الإستئناف بعد المحكمة الإدارية والتي تعد بمثابة درجة أولى في التقاضي وتعد هاته المحاكم الإستئنافية ذات طابع جهوي .

نصت عليها المادة 08 من القانون 22-07 المتضمن التقسيم القضائي "تحدثت محاكم إدارية للإستئناف تقع مقاراتها بالجزائر ووهران وقسنطينة وورقلة وتامنغست وبشار"<sup>1</sup>

ولقد نظم المحاكم الإدارية الإستئنافية القانون العضوي 22-10 حيث جاء في نص المادة 04 منه "يشمل النظام القضائي الإداري مجلس الدولة والمحاكم الإدارية للإستئناف والمحاكم الإدارية"<sup>2</sup>.

ولقد أوكلت لهاته المحاكم الإستئنافية مهام تتمثل أساسا فيما يلي :

-الفصل في الطعون بالإستئناف في الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية.

-الفصل في تنازع الإختصاص بين محكمتين إداريتين تابعتين لدائرة إختصاص نفس المحكمة الإدارية للإستئناف .

-إعداد تقارير سنوية حول نشاطها ونشاط المحاكم الإدارية التابعة لها وإرسالها إلى مجلس الدولة والذي يعد تقريرا سنويا يرفعه إلى رئيس الجمهورية .

1 - مادة 08 قانون 22-07 المتضمن التنظيم القضائي الجزائري المؤرخ في 04 شوال 1443 الموافق ل04ماي 2022 الصادر في جريدة رقم 32 بتاريخ 2022/05/14.

2 - المادة 04 من القانون 22-10 المتعلق بالتنظيم القضائي تشكيلة وسير المحاكم الإستئنافية المؤرخ في 09 ذي القعدة 1443 الموافق ل 09 جوان 2022, جريدة رسمية 41 الصادرة بتاريخ 16 جوان 2022.

وفيما يتعلق بإختصاصاتها نصت على ذلك المادة 29 من القانون 07-22 " تعد المحكمة الإدارية للإستئناف جهة للأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية .

وتختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة<sup>1</sup>

وعلى مستوى المحكمة الإدارية للإستئناف الواقعة في ولاية الجزائر في تخصص بالفصل كدرجة أولى في دعاوي إلغاء تفسير وتقدير مشروعيات القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية والتي كان الإختصاص فيها سابقا يؤول لمجلس الدولة .

## **المطلب الثاني : الإختصاص الإقليمي للقضاء الإداري بالنظر في منازعات الترقيم العقاري .**

ويقصد به المكان الذي يجب أن ترفع فيه الدعوى فالمحكمة الإدارية التي يؤول إليها الفصل في منازعة الترقيم العقاري هي التي تكون مختصة إقليميا .

ولقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 98-356 المعدل والمتمم الإختصاص الإقليمي للقاضي الإداري , فنجد المادة 02 من هذا المرسوم نصت على "تنشأ عبرى كامل التراب الوطني إحدى وثلاثون محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون في المادة الإدارية " وهذا العدد تم رفعه ليصل إلى ثمانية وأربعون محكمة إدارية حسب المرسوم التنفيذي رقم 11-195<sup>2</sup>

1 - أنظر المادة 29 من القانون 07-22.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 58-356 المؤرخ في 14-11-1998, المتضمن كفيات تطبيق أحكام القانون رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية , جريدة رسمية , العدد 86 سنة 1998 , المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-195 المؤرخ في 28 ماي 2011, يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 98-356, جريدة رسمية , عدد 29, صدرت 22 ماي 2011.

ولإحاطة أكثر بجوانب الإختصاص الإقليمي سوف نتناوله في شقين الأساس القانوني في الإختصاص الإقليمي في فرع أول والدفع بعدم الإختصاص الإقليمي كفرع ثاني.

### الفرع الأول: الأساس القانوني في الإختصاص الإقليمي للقضاء الإداري .

لقد نص المشرع في المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " يتخذ الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و38 من هذا القانون"<sup>1</sup> .

وجاء نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كمايلي "يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعي عليه , وإن لم يكن له موطن معروف , فيعود الإختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له , وفي حالة موطن يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار مالم ينص القانون على خلاف ذلك"<sup>2</sup> .

ف نجد من خلال ملاحظة هاته المادة (37 من قانون 09/08) نجدتها حددت المحكمة الإدارية المختصة بالنظر في نزاعات الترقيم هي محكمة وجود المدعى عليه أو محكمة أخرة موطن أو محكمة الموطن المختار , فظابط الإسناد في الإختصاص الإقليمي هو موطن المدعى عليه كأصل عام والذي أخذ به المشرع في تحديد المحكمة المختصة في الفصل في النزاع<sup>3</sup>

1 - المادة 803 ق إ .م .إ مرجع سابق.

2 - أنظر المادة 37 من القانون 09-08 , مرجع سابق.

3 - نبيل صقر , الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية , دار الهدى , الجزائر 2008,ص65 .

المعروف أن عملية الترقيم العقاري تكون مرتبطة أساسا بموطن العقار كون أن هاته العملية (الترقيم العقاري) تتم على مستوى المحافظة العقارية التي يقع فيها العقار وعليه فالمنازعات الخاصة بالترقيم تكون من إختصاص المحكمة الإدارية التي يقع فيها وجود العقار<sup>1</sup> .

وعليه فالنزاعات المتعلقة بالترقيم في السجل العقاري أو منازعات العقارية بصفة عامة يؤول فيها الإختصاص الإقليمي إلى محكمة وجود العقار المتنازع عليه .

نصت المادة 38 من قانون 09/08 "في حال تعدد المدعى عليهم يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن أحدهم"<sup>2</sup> .

وقد أعطت هذه المادة الحرية للمدعي في إختيار المحكمة الإدارية التي يرفع فيها دعواه في حال تعددهم (المدعى عليهم) وهذا مراعات لمصلحته وكذا تجنب الوقوع في حالات التنازع الإيجابي أي كل محكمة يتواجد فيها مدعى عليه تريد التصدي للقضية .

كما أنه وإعمالا لقاعدة الإرتباط يمكن لمحكمة إدارية أن تفصل في الطلبات المرتبطة بها غير أن هذا العقار يكون تابع لجهة قضائية أخرى وهذا مانصت عليه المادة 81 من قانون 09/08

"تختص المحكمة الإدارية إقليميا بالفصل في الطلبات التي تعود إلى إختصاصها الإقليمي ,ومن الطلبات المرتبطة بها التي يعود الإختصاص الإقليمي فيها إلى محكمة إدارية أخرى"<sup>3</sup> .

ويعد الإختصاص الإقليمي من النظام العام فلا يمكن للأطراف الإتفاق على مخالفته كما يمكن لأي واحد منهما إثارته بأي مرحلة كانت عليها الدعوى , كما لايمكن أن يتم صدور قرار إلغاء ترقيم

1 - محمد الأمين ومان, تنازع الإختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعات العقارية ,مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة ماستر حقوق , تخصص قانون إداري , كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة 2013 ,ص32.

2 - أنظر المادة 38 من القانون 09-08 .

3 - أنظر المادة 81, من قانون 09/08 مرجع سابق.

عقاري من قبل محكمة إدارية غير مختصة إقليميا ولو تم ذلك بإتفاق الأطراف وهو مانصت عليه المادة 807 من قانون 09/08 .

"الإختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام يجوز أثار الدفع بعد الإختصاص من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوة يجب أثارته تلقائيا من طرف القاضي"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني :الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي :

أورد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 810 منه "تختص المحكمة الإدارية إقليميا بالفصل في الطلبات التي تعود إلى إختصاصها الإقليمي وفي الطلبات المرتبطة بها التي يعود الإختصاص الإقليمي فيها لمحكمة إدارية أخرى"<sup>2</sup> .

والتي إعتبر فيها ان مسألة الإختصاص الإقليمي تعد من النظام العام .

كما أوردت المادة 51 من القانون 09/08 على أنه " يجب على الخصم الذي يدفع بعدم الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية أن يسبب طلبه , ويعين الجهة القضائية التي تستوجب رفع الدعوى أمامها , لايجوز للمدعي إثارة هذا الدفع"<sup>3</sup>.

ويتضح من خلال هذه المادة أنه لايجوز إثارة الدفع بعدم الإختصاص من قبل المدعي لأنه دفع جاء لمصلحة المدعى عليه .

وفي حالة إذا ما أثير هذا الدفع تقوم المحكمة بتأكد منه شكلا ومدى توفر شروط إثارة هذا الدفع.

ومن خلال التمعن في نص المادة 47 من قانون 08-09

1 - أنظر المادة 807 قانون 08-09 مرجع سابق .

2 -أنظر المادة 810, مرجع سابق .

3 - المادة 51 قانون 08-09 مرجع سابق .

"يجب إثارة الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي , قبل أي دفاع في الموضوع أو دفع بعدم القبول"<sup>1</sup>  
يفصل القاضي بحكم في عدم الإختصاص ولهذا الأخير حجية نسبية فقط كونه لم يمس بأصل الحق , وعلى صاحب المصلحة أن يقوم برفع دعواه أمام محكمة إدارية أخرى صاحبة الإختصاص من أجل الفصل في النزاع<sup>2</sup> .

وباستحداث محكمة الإستئناف الإدارية فإنه يؤول إليها الإختصاص في الفصل في قضايا تنازع الإختصاص سواء سلب أو إيجابي بين محكمتين إداريتين تابعيتين لها كون هاته محاكم الإستئناف الإدارية جهوية إلى تجد مجموعة من المحاكم الإدارية تابعة لمحكمة الإستئناف , والذي كان سابقا من مهام مجلس الدولة .

1 - المادة 47 قانون 08-09 مرجع سابق .

2 - محمد أمين ومان, مرجع سابق, ص 37.

## المبحث الثاني : دعاوى الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري الجزائري:

تعد الدعوة القضائية وسيلة قانونية أقرها المشرع لصاحب الحق المسلوب قصد إسترداده دون ما حاجة من هذا الأخير لإستعمال وسائل غير مشروعة .

ولكي تكون الدعوة مقبولة وجب توفرها على بعض الشروط تحت طائلة عدم قبولها , كما يجب أن يكون مضمون الدعوة واضح أي الغاية التي دفعت المدعى لرفعها .

والأمر الذي سوف نتطرق له في هذا المبحث حيث سوف نتطرق لتعريف وشروط دعوى الترقيم العقاري في مطلب أول و سنتناول في المطلب الثاني أنواع دعاوى الترقيم العقاري دعوى الإلغاء ودعوى التعويض كل واحدة في فرع مستقل .

### المطلب الأول : تعريف وشروط دعوى الترقيم العقاري .

بم أن الدولة منعت على الفرد أن يسترجع حقه بنفسه بل هيأت له الحماية عن طريق القضاء , وغير أن هذا الأخير لايمكنه التدخل من تلقاء نفسه بل وجب على المضرور اللجوء إليه عن طريق رفع دعوة<sup>1</sup>

ولتسليط الضوء أكثر على هاته الأخيرة سوف نتطرق الى تعريفها (الدعوة) والشروط الواجب توفرها فيها كي تكون مقبولة شكلا ومضمونا في المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري .

### الفرع الأول : تعريف دعوى الترقيم العقاري .

نص المشرع في المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على "يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته"<sup>2</sup>.

1 - نبيل صقر, الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية , دار الهدى , عين مليلة الجزائر 2008, ص21.

2 - المادة 03, قانون 08-09, مرجع سابق .

غير أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا محددًا للدعوى وإنما ترك الأمر للفقهاء .

وقد إورد الفقهاء عدة تعريفات للدعوى فنجد مثلا من عرفها لغة على أنها الإيداع , وفي الإصطلاح عرفت "هي قول مقبول أو مايقوم مقامه في مجلس القضاء يقصد به الإنسان طلب حق له أو لمن يمثله أو حمايته"<sup>1</sup> .

كما عرفها الدكتور عبد الرحمان بربارة بأنها " المطالبة بإستعادة حق أو حمايته , فهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق ,وهي تبدأ بإيداع عريضة إفتتاح دعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين ,وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو التنفيذي لممارسة الحق"<sup>2</sup> .

ويرى الفقه الحديث الدعوى على أنها "هي سلطة الإلتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حماية"<sup>3</sup>, أي أن من حق المدعي أن تسمعى دعواه و الفصل فيها سواء سلبا أو إيجابا وكذلك الأمر بالنسبة للمدعى عليه فمن حقه مناقشة إيداعات المدعى .

### الفرع الثاني: شروط دعوى الترقيم العقاري .

إن قيام أي دعوة من أجل حماية حق أو إسترداده تخضع للقواعد العلمية التي أقرها القانون في الدعاوى حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وغير أنه هناك بعض الدعاوى تتطلب شروط خاصة كما هو الحال بالنسبة لدعوى المنازعات القضائية التي تهدف إلى إلغاء أو تعديل أو فسخ أو نقض حقوق عقارية مشهورة , وفي حال تخلفها يؤدي لعدم قبول الدعوى<sup>4</sup>

1 - ليلي لبيض, مرجع سابق, ص23 .

2 - عبد الرحمان بربارة, شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ,طبعة ثانية مزيدة منشورات البغدادي , الجزائر ,2009, ص 32.

3 - نبيل صقر , مرجع سابق, ص32.

4 - زهرة بن عمارة , دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري , مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون إداري , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة باجي مختار , عنابة ,2011, ص175.

وعليه يمكن أن تنقسم هذه الشرط إلى عامة وأخرى خاصة .

### أولا :الشروط العامة للدعوى.

نص المشرع الجزائري في المادة 13 من قانون 08-09 على أنه "لايجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة , ولو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ."

يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشتراط القانون<sup>1</sup>

وهي شروط متعلقة بأطراف الدعوى (الصفة والمصلحة) بينما الإذن مرتبط بموضوع الدعوة .

### 1-الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى

#### أ-الصفة:

ويقصد بها أن الشخص رافع الدعوى أي المدعي يجب أن تكون له علاقة مباشرة بموضوعها فترفع الدعوى من في صفة على ذي صفة<sup>2</sup> كما يمكن أن يباشر الدعوى شخص آخر بدل المدعي نفسه وذلك سواء بموجب وكالة خاصة أو عن طريق محامي<sup>3</sup> .

ويجب أن تستمر الصفة في كل من المدعى والمدعى عليه قائمة طوال سير الدعوى إذا إنتقلت في إحداهما أثناء الدعوى تقضي المحكمة تلقائيا بإنعدامها وبالتالي عدم قبول الدعوى<sup>4</sup>

وتتمتع الهيئات والمنظمات والجمعيات بالصفة في الدعوى مثلها مثل الشخص الطبيعي غير أن هذا التمثيل يكون عن طريق المحامي الخاص بها أو عن طريق الممثل القانوني لها .

1 - أنظر المادة رقم 13 من قانون 09/08,مرجع سابق .

2 - ليلي لبيض , مرجع سابق ,ص 237 .

3 - عبد الرحمان بربارة , مرجع سابق ,ص 34 .

4 - ليلي لبيض , مرجع سابق .

## ب - المصلحة:

وتعد من أهم ركائز مباشرة الدعوى القضائية , إذ يجب أن تكون للمدعى مصلحة مباشرة في رفع دعواه وتعرف هاته الأخيرة على أنها الفائدة أو المنفعة من رفع الدعوى والمراد منها إستصدار حكم قضائي قصد الحصول على الحماية القانونية وتلبية طلباته سواء كلها أو جزء منها وعلى هذا الأساس وجب توفر مصلحة تحتاج إلى الحماية القانونية<sup>1</sup>.

فلا يمكن تصور قيام دعوى دون وجود مصلحة سواء قائمة أو محتملة أي يمكن أن تحدث مستقبلا شرط أن يقرها القانون وهذا مانصت عليه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وقد أشار الأستاذ عبد الرحمان بربارة أن المشرع الجزائري قد إستدرك الفراغ الذي كان موجودا في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية القديم من خلال ذكره لعبارة "المصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

إذ يجب أن تكون المصلحة القانونية موجودة وقت رفع الدعوى وإثناء مباشرتها , أي يستوجب وقوع إعتداء فعلا على الحق المراد حمايته كأن يغتصب شخص عينا هي في حيازة شخصا آخر<sup>2</sup>.

كما قد تكون المصلحة محتملة أي تقع في المستقبل ولم تقع في الحاضر بعد , كالجدار المهدد بالسقوط فالجار الذي يهدده هذا السقوط يمكنه اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى قضائية قصد دفع الضرر وله كامل المصلحة في ذلك وبالتالي تكون هنالك المصلحة متصلة<sup>3</sup>.

---

1 - محمد العربي شاوش , شروط قبول الدعوة , مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي حقوق , تخصص قانون عام , كلية الحقوق والعلوم السياسية وجامعة قاصدي مرباح , ورقلة , 2014, ص 08 .

2 - ليلي لبيض , مرجع سابق , ص 240 .

3 - عثمان حويذق , أثار إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري , مذكرة تخرج للحصول على شهادة ماستر , تخصص قانون عقاري , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة حمة لخضر , الوادي 2015 .

## ج-الإذن :

ولقد أشار له المشرع في نص المادة 13 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإعتبره من النظام العام أي يثيره القاضي من تلقاء نفسه والإذن يكون في القضايا التي أشار لها المشرع صراحة "كما يثير القاضي تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشتراطه القانون<sup>1</sup>.

وقد إسبعد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإهلية بحيث لم تعد شرطا لقبول الدعوى كما كان عليه الحال في القانون القديم وإنما أصبحت شرطا لصحة المطالبة القضائية<sup>2</sup>.

## 2- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى :

أورد المشرع الجزائري الشروط الواجب توفرها في عريضة رفع الدعوى في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (08-09) في المادة 14 منه "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة , توضع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه , بعدد من النسخ يساوي عدد الاطراف".

وكذلك نصت المادة 15 من القانون 08-09 " يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية :

-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

-إسم ولقب المدعى وموطنه .

-إسم ولقب المدعى عليه ,فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له .

1 - المادة 13 ,قانون الإجراءات المدنية والإدارية , مرجع سابق.

2 - عثمان حويذق , مرجع سابق , ص74 .

-الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي , وصفة ممثله القانوني أو الإنفاقي.

-عرض موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى .

-الإشارة عند الإقتضاء إلى الوثائق المؤيدة للدعوى<sup>1</sup>.

كما إشتراط المشرع إضافة لما نص عليه في المادتين 14 و15 السالفتي الذكر وجوب دفع الرسوم عند إيداع العريضة لدى أمانة الضبط وهذا ماورد في نص المادة 17 من قانون 08-09 "لاتقيد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونًا , مالم ينص القانون على خلاف ذلك .

يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم , بأمر غير قابل للطعن .  
يجب إشهار عريضة رفع الدعوة لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عقاري مشهر طبقا للقانون , وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا مالم يثبت إيداعها للإشهار<sup>2</sup> .

وفصل رئيس المحكمة في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي بأمر غير قابل للطعن<sup>3</sup> .

كما إشتراط المشرع من خلال نص المادة 17 من القانون 08-09 وجوب إشهار الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق موضوعها بحقوق عقارية

1 - راجع المواد 14-15 من القانون 09/08 مرجع سابق .

2 - أنظر المادة 17 من قانون 08-09 , مرجع سابق .

3 - توفيق منصوري , منازعات قرارات المحافظة العقارية , مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق تخصص قانون إداري , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة محمد خيضر بسكرة 2015.

وفي حالة الإخلال بالبيانات التي ألزم المشرع ضرورة ذكرها في عريضة إفتتاح يؤذي ذلك إلى عدم قبولها شكلا لأن الهدف من ذكرها حماية النظام العام فيما يتعلق بالإختصاص ومعرفة الخصوم معرفة دقيقة وكذا ضمان حسن سير القضاء<sup>1</sup>.

### ثانيا : الشروط الخاصة للدعوى.

لقد تطرق المشرع الجزائري لهاته الشروط الخاصة في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل التجاري , وكذا الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري , وكذا القانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية , فيما يتعلق بشروطي شهر الدعوى والميعاد<sup>2</sup>.

#### (1) - شرط شهر الدعوى :

نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه "تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفق لأحكام المادة 85 أدناه"<sup>3</sup>.

وجاء في نص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 "أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها , لايمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من أمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح

1 - عبد الرحمان بربارة, مرجع سابق ص50 .

2 -الصادق بالقط , خميستي سموي , منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري , مرجع سابق ص44

3 - أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 , مرجع سابق.

الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري , ويتم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري , أو بتقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار<sup>1</sup>.

كما جاء في نص المادة 17 في فقرتها الثالثة من قانون الإجراءات المدنية نصت على أنه "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون , وتقدمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا مالم يثبت إيداعها للإشهار"<sup>2</sup>.

ويرجع الهدف من وراء أهمية شهر دعوى المحافظة العقارية في دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حقوق المدعى في حال صدور الحكم لصالحه , وأيضا تنبيه الغير إلى قيام نزاع قضائي حول ذلك العقار , لأنه لايمكن الإحتجاج بالحكم أو القرار الصادر لصالح المدعي ضد الغير في حال ماكسب حقا عينيا على العقار المتنازع عليه إلا إذا استوفى إجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها كما أوردناه سابقا<sup>3</sup>.

## (2)- شرط الميعاد:

لم يورد المشرع الجزائري أجل مسقط لدعوى التنازع حول الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري وقد جاء في نص المادة 16 من قانون 08-09 "تقيد العريضة حالا في سجل تبعا لترتيب ورودها , مع بيان أسماء والقباب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الإفتتاحية ويسلمها المدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم .

1 - انظر المادة 85 من المرسوم 63/76 , مرجع سابق.

2 - انظر المادة 17 من قانون 08-09 , مرجع سابق .

3 - زهرة بن عمارة , دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري , مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق , تخصص قانون إداري , كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة باجي مختار , عنابة 2011 .

يجب إحترام أجل عشرون (20) يوما على الأقل بين تاريخ تسليم التكاليف بالحضور وتاريخ المحدد لأول جلسة ,مالم ينص القانون على خلاف ذلك , يمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى ثلاثة (03) أشهر إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما في الخارج<sup>1</sup>

غير أنه فيما يتعلق بالحقوق العقارية فالمجال مفتوح في رفع دعاوى الطعن فيما يخص البيانات المدونة في السجل العقاري حتى بعد فوات أجال طويلة على الترقيم النهائي للعقار وإستخراج المعني للدفتر العقاري الخاص بذلك العقار المرقم ترقيفا نهائيا وهو الأمر الذي يؤدي إلى تبعات سلبية على إستقرار نظام الملكية العقارية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني :أنواع دعاوى الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري الجزائري.

بعد أن يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة سواءا ترقيفا مؤقتا أو ترقيفا نهائيا ، غير أن الإجراء قد يكون بداية ظهور بعض الإحتجاجات من قبل الغير خصوصا في حال إصدار الدفتر العقاري ، وفي حال ظهور مثل هكذا نزاعات ألزم المشرع الجزائري الطرف المتضرر التوجه إلى القضاء الإداري من أجل رفع شكواه إسترداد حقه المسلوب .

وتظهر نوعين من الدعاوى التي تنتج عن الترقيم العقاري أولهما دعاوى الإلغاء وكذا دعاوى التعويض ، من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى كل دعوى على حدى في فرع مستقل .

### الفرع الأول :الطعن بإلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري .

تنص المادة 18 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مايلي "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، وهو يشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة طبقا لما جاء في المادة 19 من الأمر 74-75 ويشار فيه إلى كل البيانات المتعلقة

1 - أنظر المادة 16 من قانون 08-09 ,مرجع سابق .

2 - مجيد خلفوني , مرجع سابق ,ص115 .

بالعقار وبمالك للعقار ويشار فيه إلى كل الأعباء للعقار والتسجيلات والرهن والإمتهانات المتقلة"<sup>1</sup>.

وقد اختلف الفقهاء في الطبيعة القانونية للدفتري العقاري فمنهم من إعتبره قرار إداري كونه صادر من هيئة إدارية والمتمثلة في المحافظة العقارية بالإرادة المنفردة لها ويحدث أثر قانوني بذاته<sup>2</sup>.

وهناك من الفقهاء من يعتبر الدفتري العقاري هو عبارة عن شهادة إدارية لاينطبق عليه وصف القرار كونه لايعد عمل إفرادي لأنها وثيقة متعلقة بالعقار الممسوح وليست متعلقة بمالك العقار<sup>3</sup>.

وعليه فهو لا يحدث أي أثر قانوني كونه لاينشأ أي مراكز قانونية كزن أن الأثر القانوني يكون عند القيد في السجل العقاري أما في شكل ترقيم مؤقت أو شكل شهر عقاري<sup>4</sup>.

غير أنه في الواقع هذا الرأي نجده يخالف نصوص قانونية متعلقة بتأسيس السجل العقاري ، ذلك أنه حتى الشخص الذي يمتلك حيازة قانونية يمكنه بموجبها الحصول على الدفتري العقاري وذلك طبقا لما جاءت به التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 448 والمؤرخة في 2004/06/04 والتي جاءت لتسوية العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفقدون لحقوق مشهورة حتى يتمكنو من الحصول على الدفتري العقاري<sup>5</sup>.

1 - أنظر المادة 18 من الأمر 74/75، مرجع سابق .

2 - عمار بوضياف ، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية ، مداخلة باليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية بالمركز الجامعي سوق أهراس ، 2004/04/27، ص 12 .

3 - سليمة صيفاوي ، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء ، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2017 / 2018 ، ص 200 .

4 - محمد كنانة ، الدفتري العقاري ، مقال منشور بمجلة المحاماة ، الإتحاد الوطني لمنظمة المحامين ناحية باتنة ، العدد الثالث 2007 ، ص 153 .

5 - سليمة صيفاوي ، مرجع سابق .

وعليه فإن هذا الرأي ليس دائما على صواب في الإعتماد على أن الدفتر العقاري هو كاشف للمراكز القانونية بل قد يكون منشأ لها ومنه فإنه يعتبرهن بمثابة قرار اداري<sup>1</sup>.

ومما نستشف منه ان الدفتر العقاري هو قرار اداري من خلال قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2011/07/14 الذي اكد على انه لايمكن الغاء الدفاتر العقارية او مناقشة مضمونها الا امام القضاء الاداري<sup>2</sup>.

### اولا: الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري .

لقد ظهر هنالك تضارب في المواقف بين الفقه والقضاء حول الجهة القضائية المكلفة بالنظر في إلغاء الدفتر العقاري فمنهم من يراه من اختصاص القضاء العادي والبعض الآخر يراه من اختصاص القضاء الإداري .

وبالنسبة للقضاء الجزائري نجده تطرق لهاته المسألة من خلال المرسوم 76-63 في مادته 16 حيث جاء فيها " لايمكن اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل الا عن طريق القضاء دون التقيد بأجال محددة الى غاية انقضاء أجل سقوط الحق العيني اي لمدة خمسة عشر سنة (15)<sup>3</sup>.

وباستقراء نص هذه المادة نجد ان تتم اعادة النظر في الترقيم الذي تم بموجب المواد 12 - 13 - 14 من المرسوم 63-76 لا يكون إلا من طرف القضاء ، وعليه فإنه لا يتم ذلك إداريا وانما يعود الإختصاص في النظر فيها الى الجهات القضائية<sup>4</sup>.

1 - احمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات جامعة غرداية ، العدد 6 سنة 2009، ص 226.

2 - انظر القرار رقم 666056 ،المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 01 سنة 2012 ، ص 184 .

3 - أنظر المادة 16 ،من المرسوم 63-76 مرجع سابق .

4 - عمار معاشو ، اشكالات التقاضي في النزاع العقاري امام القضاء الاداري ، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، مجلس الدولة منشورات الساحل ، الجزائر ، العدد 08 ، سنة 2006 ، ص145 .

كما ان الإجتهد القضائي الذي استقر عليه مجلس الدولة ان القضاء الإداري هو المختص في الغاء الدفتر العقاري كونه يعتبر قرارا إداريا صادرا من المحافظة العقارية ممثلة في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

وذهب مجلس الدولة الى الغرفة الجهوية بهذا الإلغاء وذلك في القرار رقم 34825 فهرس رقم 898 والذي اشار الى عدم اختصاص الغرفة الإدارية العادية لمجلس قضاء سعيدة نوعيا للفصل في هذا الطلب اين يعود البث في القضية للغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء وهران<sup>2</sup>.

لقد جاء في نص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية على انه " المحاكم الادارية هي الجهات الولاية العامة في المنازعات الادارية تختص في الفصل اول درجة لحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة او الولاية او البلدية طرفا فيها<sup>3</sup>

وكذلك جاءت في نص المادة 1/801 من نفس الاقانون "" كل المحاكم الادارية تهتص بالفصل في الدعاوى الالغاء المتعلقة بالقرارات الادارية ودعوى تفسيرها ودعاوى الفحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية...

وهذا ما نجده في القديم من القرارات والتي نذكر منها على سبيل المثال القرار رقم 666056 الصادر لتاريخ 2011/07/14 وذلك بخصوص اختصاص القضاء الاداري بالغاء الدفاتر القضائية حيث جاء في منطوق القرار مايلى الاساسي ... "" وذلك ان القرار مبنى على كل شي قيما قضي به على اعتبار الطلب الاساسي للطاعينين الرامي الى قضاء المطعون ضدهم من قسمة القطع الاربعة موضوع الدعوى الحالية المرفوض مبدئيا لكون هولاء المالكين رسميا في الشيوخ معهم بموجب الدفاتر العقارية التي لايمكن الغاؤها او مناقشتها مضمونها الا امام القضاء الاداري<sup>4</sup>.

1 - محمد كنانة ، مرجع سابق ، ص 153 .

2 - قرار غير منشور صادر من مجلس الدولة ، بتاريخ 2007/07/25 ،نقلا عن احمد ضيف ، المقال السابق ، ص 234.

3 - المادة 801-800 من قانون 08-09 مرجع سابق الذكر

4 - انظر القرارات رقم 666056 الصادر بتاريخ 2011/07/14 مجلة المحكمة العليا عدد 01 سنة 2012 . ص 185 .

## 1 - اوجه إلغاء الدفاتر العقارية المشار من صاحب المصلحة :

فقد اتفق كل من الفقه والقضاء على ان عيول القرار الاداري الذي يؤدي لابغاء الدفاتر العقاري المتمثلة فيما يلي: عيب عدم الاختصاص , عيل الشكل والاجراءات , عيب عن التنسيب عيب مخالفة القانون , عيب الانحراف في استعمال السلطة<sup>1</sup>.

### أ- عيب عدم الاختصاص:

ويتكون في حال ما اذا اصر الدفتر العقاري من موظف غير المحتفظة العقارية كحالة اجود ختم الرئيس مصلحة داخل الدفتر العقاري فيكون عنا عرصة للالغاء.

وقد يكون الدفتر العقاري عرضة للالغاء تستند الى اساس قانوني موضوعي كما ف يحال ما اذا انتهت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني كمنح دفتر عقاري قبل اتمام الاجراءات شهر الوثائق المسحية الناتجة عن عملية المسح العقاري مثلا<sup>2</sup>.

### ب - عيب عدم التسبيب :

يتم اهداد الدفتر العقاري بناءا على الوثائق المسحية التي قامت لجنة المسح بالتزويد المحافظة العقارية بها نتيجة التحقيق العقاري الذي قامت به وعليه لايمكن ان يصدر دفتر عقاري مبنى على وقائع مادية او تصرفات قانونية من غير تلك التي نصت عليها المشرع في الامر 74-75 وكذا المرسومين التنفيذيين 63/76 و 62/76 وهو المر الذي نجده في قرارات المحكمة العليا الصادر لتاريخ 2004/04/21 والذي جاء فيه "" بالرجوع للمرسوم رقم 62-76 المؤرخ بتاريخ 1976/03/25 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام فان مضمون ضده تحصل على الدفتر

1 - سليمة صيفاوي مرجع سابق ص 204.

2 - عمادالدين رحامية . الوسائل القانونية للاثبات الملكية العقارية الخاصة في الشريع الجزائري . اطروحة دكتوراه تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية . جامعة تيزي وزو سمة 2014. ص 295 .

العقاري للقطعة محل النزاع بعد تحقيق وبعد استكماله الاجراءات والشكليات والاجال المنصوص عليها في المرسوم السابق الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية<sup>1</sup>

وكذلك جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/04/23 والذي جاء فيه " ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا للقوة الرسمية والمحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر لتاريخ 1984/03/28 وما خلصت اليه الخبرة م هذه العقود المطابقة لارض ميدانيا وام الدفتر المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الارضية فان ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابل للتعديل<sup>2</sup> .

يستنتج من القرارين السابقين ان قوة وحجبة الدفتر العقاري يكتيها من المعلومات والنتائج التي توصلت اليها اللجنة المسح فكلما كانت الاجراءات سلمية انعكس ذلك على الدفتر العقاري وفي حالة وقوع في عملية المسح ياعكس سلبا على حجية القانونية للدفتر العقاري ويجعله محل طعن .

### ج- عيب الشكل والاجراءات :

وضه المشرغ اجزائي شكلية محددة التحرير الدفتر العقاري واستيفاء لجميع الاجراءات انطلاقا من مسح وكذا تحرير البطاقة العقارية وصولا لاعداد الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري<sup>3</sup>.

وفي حالة ما اذا تم رفع دعوى قضائية امام القاضب الاداري موضوعها مخالفة احد بيانات المقررة للدفتر العقاري والمنصوص عليها قانونا ساء في الامر 74/75 او المرسومين 63/76 و 62/76 او الظهور واقعة قانونية كسند مشهر يمتلكه صاحب العقار وتم على هذا الاساس اعادة النظر في الحق الذي تحمله البطاقة العقارية فلا ينكن للقاض لاداري هنا ان يقوم بالغاء الدفتر

1 - انظر القرار المؤرخ في 2004/04/21 تحت رقم 259635 مجلة المحكمة العليا عدد خاص الاحنهاد القضائي للغرفة العقارية الجزاء الثالث 2010 ص 257.

2 - انظر القرار الصادر في 2008/04/23 تحت رقم 448919.مجلة المحكمة العليا العدد الاول سنة 2008 ص 229.

3 - عماد الدين رحايمية منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري مجلة الجزائرية للقانون ولاهدالة منشورات مركزة البحوث القانونية الهدد 2017 ص 38 .

العقاري او السجل العقاري استنادا لهذا السبب لانهما يمسان بجوهر السند وابتالي عدم وجود قانوني اقراره القانون مجسد في قالب شكل معين<sup>1</sup>

اما مخالفة الاجراءات فتكون في حالة ما اذا تم منح الدفتر العقاري لصاحبه دون ان يدفع هذا الاخير الرسوم الخاصة بالشهر العقاري لان هاته الرسوم تعود للخرزمة العمومية وتهد بمثابة مصاريف الاستيفاء حقوق الدولة وبتالي لايمكن التنازل عنها او انقاصها او فرضها الا وفق ما نص عليه القانون واذا تم منح الدفتر العقاري بدون دفع الرسوم الاجبة عليه وجب الغاوه هلى اعتبار وجود عيب في المخالفة الاجراءات.

كما يمكن ان يلقي الدفتر العقاري اذا اتضح للجنة المسح اثناء قيامها بالتحقيق الميداني غير مبنى على وقائع مادية او تصرفات قانونية غير مطابقة لما ورد في الامر 74/75 وكذا المرسومين 63/76 و 62/76 وذلك حماية للحقوق العقارية الخاصة<sup>2</sup>.

#### د - عيب مخالفة القانون:

ويعد هذا العيب الاكثر اوقوعا ويكون في وجهيين اما مخالفة الصريحة للقاعدة القامومية مثل في حالة ما اذا رفض المحافظ العقاري الايداع بالرغم من توفر جميع الشروط القانونية لذلك لو انع قام باتسليم دفتر عقاري على عقارات لم يشملها المسح او اعداد دفتر عقاري استنادا على عقد عرفي محل نزاع وهو مافصل فيه مجلس الدولة في قراره المؤرخ 2007/01/24 " ..حيث انه من الثابت اوراق الملف ان مديرية الحفظ العقاري سلمت الدفتر العقاري المطعون فيه للمستأنف عليه "بناءا هلى عقد عرفي مبرم سنة 1990 ورغم وجود نزاع لايزال قائما بين طرفين حول اتمام البيع اما الموثق ورغم ابطال عقد الشهرة الذي تحصل عليه المستأنف ....قضى مجلس الدولة بالغاء قرار المستأنف والفصل من جديد لابطال الدفتر العقاري المحرر لفائدة (ط.ا) بتاريخ 1998/05/13 تحت رقم 1914/98<sup>3</sup>.

1 - عماد الدين رحامية ، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة ، منشورات مركز البحوث القانونية والقضائية ، العدد الأول 2017 ، ص 38 .

2 - فاطمة الزهراء عون ، مرجع سابق ، ص 194 .

3 - حسين بن الشيخ ، أت ملوية ، الممنتقى في القضاء الإداري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر 2008 ، ص 313 .

وايضا الوجه الثاني يكون في الخطا في تفسير وتطبيق القانون محالة اغفال المحافظ العقاري للقواعد القانونية نافذة اثناء اتخاذه للقرار اداري .

### هـ - عيب الانحراف في استعمال السلطة :

ويكون في حالة ما اذا قام المحافظ العقاري باستغلال صلاحيته وسلطته في غير الوضع الذي يجب عليه ذلك كان اعد دفتر عقاري لشخص على اساسه مصلحة خاصة تجمعها بيه او محاباة وغير ذلك من سواء استعمال السلطة .

او على غير الهدف الذي يحدده القانون فترفع دعوة قضائية على اساس ان المحافظ العقاري سلم الدفتر بناءا على مصلحة خاصة وهنا وجب المدعي اثبات ذلك امام القضاء <sup>1</sup>

### 2- اثار دعوى الغاء الدفتر العقاري :

في حال صدور حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضى فيه بالغاء الدفتر العقاري ,يجب على المدعى شهر هذا الحكم في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاص العقار نحل النزاع ,كما يجب على المحافظ العقاري اتلاف الدفتر العقاري الملغى واصدار دفتر عقاري جديد باسم من صدر الحكم لصاحبه باعتباره هو المالك الجديد لهذا العقار والقرار الصادر بالغاء الدفتر العقاري سواء كانت تعلق بفصل الحقوق العينية او ابطالها او الغائها يسري بأثر رجعي<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني :الطعن بالتعويض في مجال المنزعات العقارية :

وبموجبه يمكن لاي من لحقه ضرر من جراء شهر حقوق عينية عقارية اللجوء الى القضاء من اجل المطالبة بجبر الضرر الذي لحقه من جراء هذه العملية .

### 1 - رفع دعوة التعويض ضد المحافظ العقاري :

وهذا وفق ما نصت عليه المادة 23 مكرر من الامر 75/74 " تكون الدولة مسؤولة بسبب المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسته لمهامه".

1 - فاطمة الزهراء عون ، مرجع سابق ، ص 194.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مرجع سابق الذكر المادة ص 86 .

لان الاصل ام الدولة مسؤولة عن الاخطاء التي يرتكبها موظفيها ,ولكي تحمي موظفيها وتشجعهم على اداء مهامهم بصفة جيدة يمكن لطرف المتضرر ان يرفع دعواه ضد مديرة الحفظ العقاري بدل المحافظ العقاري بالرغم من كوت الخطاء شخصي قام به المحافظ العقاري ويمك للمديرية الحفظ العقاري الرجوع على المحافظ الهقاري وتطالبه بالتعويض تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة<sup>1</sup> ومنه فان اي خطاء تقصيري يقع على من قبل المحافظ الهقاري سواء بفعل الخطا منه واقترن ذلك بقيام الشروط المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببه بين الخط والضرر يحق هنا للطرف المتضرر .

المطالبة بالتعويض وفق القواعد العامة له حتى ولو وقعت دعوى الالغاء لان الهدف الاساسي والذي قصده المشرع من وراء اعداد وتسليم الدفاتر الهقاري هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات<sup>2</sup>

ووفق لما نصت عليه المادة 24 من الامر 74/75 فان قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن فيها امام الجهات القضائية النحنصة في قرارات رفض الاشهار في حد ذاته كان يقون المحافظ العقاري بالاشهار عقديين توثيقين على عقار واحد فهنا يمكن المتصرف اليه الاول في تاريخ الاشهار طلب ابطال العقد الثاني على اساس ان صاحب العقد التوثيقي قد تصرف في ملك الغير كما منحه القانون الحق في طلب ابطال العقد الشهر العقاري الثاني امام الجهة القضائية المتواجدة في اقليمها المحافظ العقاري الذي قام بالشهر .

اذا لكي يحقق الشهر العقاري اثاره لابد من يكون مستندا على وثائق صحيحة خالية من العيوب<sup>3</sup> ونجد ذلك في تجسيد القرار الصادر عن الغرفة الادارية لدى مجلس القضاء الجزائري بتاريخ 2002/06/18 تحت رقم 402/655,ويستخلص مضمون هذا القرار حول الغاء اجراءات الشهر

1 - زهير بن خضرة مسؤولية المحافظ العقاري مذكرة ماجيستير فرع عقود ومسؤولية كلية الحقوق الجزائر 2006 ص 45

2 - عمار بوضياف ، الإختصاص القضائي في الغاء الدفاتر العقارية ، مداخلة مطروحة في اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية ، المركز الجامعي سوق اهراس 2004 ص 16 .

3 - سليمة صيفاوي ،مرجع سابق ، ص 214 .

4 -قرار صادر عن الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2002/06/18 ، تحت رقم 2/655 ، غير منشور مأخود من بحث منشور بعنوان جواز الطعن في العقد التوثيقي المشهر .

واستدراك الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري بأشهار لعقدين توثيقيين لنفس العقار، العقد الأول كان بين البائعة والسيد خالق عبد الرشيد حرر عقده ببيع لدى الموثق السيد كابللي احمد بولاية تيارت بتاريخ 1984/12/08 مشهر بالمحافظة العقارية الجزائر العاصمة بتاريخ 1984/12/11 مجلد 164 رقم 39 . وعقد بيع كتلبس لنفس القطعة من قبل مفس البائعة لفائدة الاخوين بكار محرر من قبل الموثق يراكسي بتاريخ 28 و1986/06/29 مشهر بالمحافظة العقارية للجزائر العاصمة بتاريخ 1990/07/08 مجلد رقم 44.

## 2- الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى التعويض :

نصت المادة 800 من قانون الاجراءات المدمية والادارية على مايلي "

المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنزعات الادارية تختص بالفصل في اول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الادارية طرفا فيها ".وعليه فلن الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى التعويض في القضاء الاداري للمعيار العضوي وفق القواعد العامة باعتبار ان الادارة طرف في النزاع .

## الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بالدفتر العقاري :

ويثور هذا النزاع امام القاضي الاداري في حال ماذا استنتج المحافظ العقاري عن تسليم دفتر عقاري فهي هذه الحالة يكون قراره هذا قابلا للطعن امام القضاء الاداري وفق ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 75/75 . كأن يصدر المحافظ العقاري أمر بالدفع رسوم تسليم الدفتر العقاري لشخص ما وذلك قبل استيفاء الاجراءات القانونية الواجب تتبعها قبل دفع الرسوم وبعد ام يكتشف المحافظ وجود عيب ما يشوب الوثائق او احدها بامر بعدم التسليم لان الاصل ان المحافظ لايقوم بعملية التسليم الا بعد التأكد من صحة المعلومات الاجراءات حتى تتجنب الوقوع في هكذا حالات والتي قد تؤدي الى رفع دعوى قضائية من قبل المعنى ويطالب فيها بالغاء قرار منع تسليمه الدفتر العقاري او ارجاع المبلغ الذي يسدده للحصول على الدفتر كرسوم<sup>1</sup>

1 - عماد الدين رحايمية مرجع سابق ص 297 .

كما يتصور ذلك ايضا في حالة ما قام المحافظ العقاري بقرار عدم تسليم الدفتر العقاري البديل الذي يكون محلا لطلب الطعن .

وهو ماجاء في نص المادة 52 من المرسوم 63/76 على انه " يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر العقاري او اتلافه بموجب طلب مكتوب مسبب وبناءا على اثبات هويته ان يحصل على دفتر اخر ويؤشر في البطافة على الحصول على هذا الدفتر .

# الخاتمة

لقد سعى المشرع الجزائري الى إيجاد آليات تمكنه من ضبط العقار والتقليل من النزاعات الناجمة عن عملية الترقيم العقاري المرفوعة أمام القضاء الإداري الجزائر والتي تكون غالبا في شكل دعاوى الهدف منها إلغاء الترقيم العقاري أو دعاوى التعويض التي يرفعها المضرور إذا مالحقه ضرر من عملية الترقيم .

ومن بين الآليات المستحدثة ماجاء به القانون العضوي 10/22 المتضمن التقسيم القضائي والذي أستحدث بموجبه المحاكم الإدارية الإستئنافية وبالرغم من هذا لاتزال منازعات الترقيم العقاري تطرح بقوة في أروقة المحاكم الإدارية وهذا نتيجة لما يلي :

- ضعف الجانب القانوني والحاجة إلى المواكبة السريعة التي يشهدها العقار فبالرغم من التعديلات التي شهدها الأمر رقم 74/75 المتضمن المسح العام وإعداد السجل العقاري بقوانين المالية لسنوات 1980 و 2018 و 2019 إلا انه لايلبي الأهداف المرجوة منه.
- الأخطاء التي يرتكبها الأعوان المكلفون بعملية المسح الأمر الذي ينعكس على الترقيم العقاري وما يصاحبها من ظهور نزاعات خصوصا إذا لم يتدارك هذا الخطأ قبل أن يصبح الترقيم نهئيا .
- إن إجراء المصالحة الذي يقوم به المحافظ العقاري من أجل فض نزاعات الترقيم العقاري من أجل عدم تحولها إلى القضاء الإداري لاتأتي أكلها دائما ، فغالبا ما يتم تسجيل في محضر الصلح عدم صلح الطرفين .
- كما أن طريقة تبليغ السكان بإنطلاق عملية المسح من قبل اللجنة المكلفة بذلك عن طرق رئيس المجلس الشعبي البلدي قد تسهم في ظهور نزاعات الترقيم العقاري في حال لم يتمكن المعنيون من معرفة موعد إنطلاق عملية المسح .

وما يمكن ان نقدمه من مقترحات بعد تناولنا لهذا الموضوع والتي من شأنها ( المقترحات ) التقليل من النزاعات المعروضة امام القاضي الإداري والتي نذكر منها مايلي :

- ضرورة التكوين الجيد والدوري لأعوان مسح الأراضي والاستثمار في العامل البشري من اجل مواكبة التطورات الحاصلة في مجال العقار و التقليل من الأخطاء التي قد يقومون بها اثناء تأديتهم لمهامهم والتي قد تكون سببا في ظهور نزاعات مستقبلا .

- العمل على استغلال كل الوسائل المتاحة في مجال الاعلام قبل القيام بعملية المسح وعدم الاكتفاء بالوسائل التقليدية التي اثبتت قصورها في تحقيق الغاية منها خصوصا مع التطور الكبير الذي عرفته وسائل الاتصال الحديثة كوسائل التواصل الاجتماعي وكذا استغلال المساجد وغيرها وذلك لضمان وصول المعلومة لأكبر قدر ممكن من الساكنة ، وبالتالي تمكين الحائزين على عقارات من التصريح بممتلكاتهم وتجنب تسجيلها في حساب العقارات الغير مطالب بها والتي في حال مضي المدة القانون تسجل في حساب الدولة مما قد يصعب على مالكيها الأصلي استرجاعها خصوصا في حال ما اذا لم يكن يملك سند قانوني يمكنه من ذلك.

- التثقيف من حملات التوعية بأهمية عملية المسح خصوصا في المناطق المعزولة والريفية كون سكان هاته المناطق عادة لا يعطون أهمية كبيرة لمثل هاته العمليات.

- منح صلاحيات أوسع للمحافظ العقاري في مجال الصلح وتدعيمه بآليات أخرى تمكنه من فض تلك النزاعات في جلسات الصلح وبالتالي تقليص عدد القضايا المرفوعة امام الجهات القضائية.

- تكوين قضاة المحاكم الإدارية في مجال العقار وكذا تكليف هؤلاء القضاة بالإشراف على عمليات المسح حتى يتمكنوا من الفصل في القضايا في وقت اسرع وبدقة كونهم سيكونون على دراية بما وقع اثناء عمليات المسح الواقعة فوق إقليم اختصاصهم .

- ضرورة الإسراع في تفعيل المحاكم الاستئناف الادارية المستحدثة وتوفير الموارد المادية والبشرية اللازمة لها من اجل الفصل في القضايا المعروضة امامها وتحقيق الهدف الذي انشأه من اجله .



## قائمة المصادر والمراجع

أولاً : قائمة المصادر

\_ النصوص القانونية :

أ \_ الدستور :

\_ المرسوم الرئاسي رقم 96 \_ 438 المؤرخ في 07 / 12 / 1996 المتضمن اصدار نص تعديل الدستور، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 76 بتاريخ 08 ديسمبر 1996م

ب \_ نصوص تشريعية :

الأوامر :

1\_ الامر رقم 75\_58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم بالقانون 80 \_ 07 المؤرخ في 09 اوت 1980 وبالقانون 83 - 01 المؤرخ في 29 ديسمبر 1980 ، وبالقانون 84 / 21 المؤرخ في 21 سبتمبر 1984 ، وبالقانون 88 / 14 المؤرخ في 3 ماي 1988 ، وبالقانون 89 / 01 المؤرخ في 7 فبراير 1989 ، وبالقانون 05 / 10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج ر ج عدد 78 ، الصادرة في 24 رمضان 1395 الموافق 30 سبتمبر 1975 .

2\_ الامر رقم 75 / 74 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن اعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري ، ج ر ج العدد 92 ، الصادرة في 14 ذو القعدة 1395 الموافق 18 نوفمبر 1975

القوانين :

1 \_ القانون رقم 95 / 26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 الموافق ل 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتم القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر ج عدد 55 ، الصادرة في 02 جمادى الأولى 1416 الموافق 27 سبتمبر 1995

2\_ القانون رقم 02/07 المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق ل 27 فيفري 2007 تأسيس اجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، ج ر ج ، عدد 15

3\_ القانون رقم 08 / 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ج رقم 21 .

### النصوص التنظيمية

#### أ\_ المراسيم :

1\_ المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام ، ج ر ج ، رقم 30 الصادرة في 13 افريل 1976 .

2 \_ المرسوم التنفيذي رقم 63 / 76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976 ، المتعلق بتاسيس السجل العقاري ، ج ر ج ، رقم 30 الصادرة في 13 افريل 1976 .

3 \_ المرسوم التنفيذي رقم 89 / 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ، المتضمن انشاء الوكالة لمسح الأراضي ، ج ر ج عدد 54 صادرة في 20 ديسمبر 1989 .

4\_ المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 8 مارس 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94 / 117 المؤرخ في 01 جوان 1991 ، و المرسوم رقم 15 / 98 المؤرخ في 4 افريل 2015 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للاملاك الوطنية والحفظ العقاري ج ر ج رقم 10 ، الصادرة 6 مارس 1991 .

5 \_ المرسوم التنفيذي رقم 92 / 116 المؤرخ في 9 رمضان 1412 الموافق ل 14 مارس 1992 ، يحدد المناصب العليا في المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري

و شروط التعيين فيها وتصنيفها ، ج ر ج العدد 21 الصادرة في 13 رمضان 1412 الموافق ل 18 مارس 1992 .

6 \_ مرسوم تنفيذي رقم 98 / 356 المؤرخ في 14 نوفمبر 1998 المتضمن كيفية تطبيق احكام القانون رقم 98 / 02 المتعلق بالمحاكم الإدارية ، ج ر ج عدد 86 سنة 1998 معدل ومتمم

بموجب المرسوم التنفيذي 11 / 195 ، المؤرخ في 28 ماي 2011 يتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 98 / 356 ، ج ر ج عدد 29 صدرت 22 ماي 2011 .

### القوانين العضوية :

1\_ القانون العضوي 98 / 01 المؤرخ 30 ماي 1998 ، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة تنظيمه وعمله ، جريدة رسمية عدد 37 صادرة بتاريخ 20 ماي 1998 المعدل والمتمم سنة 2013 و 2018 .

2\_ القانون العضوي رقم 22 / 07 المؤرخ في 4 شوال 1443 الموافق 4 ماي 2022 المتضمن التنظيم القضائي الجزائري ، ج ر ج رقم 32 الصادرة بتاريخ 14 ماي 2022 .

3 \_ القانون العضوي 22 / 10 ، المؤرخ في 09 ذو الحجة 1443 الموافق 09 جوان 2022 المتضمن تشكيلة وسير المحاكم الإدارية للاستئناف ، ج ر ج عدد 41 صادرة بتاريخ 16 جوان 2022 .

### القرارات

\_ قرار مشترك مؤرخ في تاريخ 4 صفر 1423 الموافق ل 17 افريل 2002 ، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، ج ر ج عدد 37 الصادرة بتاريخ في 13 ربيع الأول 1423 الموافق ل 26 ماي 2002 .

-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق ل 11 يوليو يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية ، جريدة رسمية رقم 59/22 المؤرخة في 11 صفر 1444 هـ الموافق ل 08 سبتمبر 2022

### التعليمات :

\_ التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 ، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية .

المذكرات :

1\_ مذكرة رقم 3256 المؤرخة في 18 ماي 1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة بكيفية تطبيق المرسوم رقم 63 / 76 .

2 \_ مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية الموجهة الى كل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومدراء الحفظ العقاري ومدراء أملاك الدولة المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول .

الاجتهادات القضائية :

1\_ القرار رقم 666056 الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011 مجلة المحكمة العليا ، عدد 1 سنة 2012 .

2\_ قرار صادر عن الغرفة الإدارية لدى مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 18 جوان 2020 تحت رقم 2 /655 .

ثانيا قائمة المراجع :

1\_ الكتب :

1\_ أث ملويا حسن بن الشيخ ، المنتقى في القضاء الإداري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2008 .

2\_ بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية ، طبعة ثانية مزيدة منشورات البغدادي ، الجزائر ، 2009 .

3\_ بن عبيدة عبد الحفيظ ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ، الطبعة السادسة ، دار هومه ، الجزائر 2009 .

4 \_ بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 .

- 5\_ بوصنبورة خليل ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، منشورات نوميديا ، قسنطينة الجزائر .
- 6\_ حاجي نعيمة ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى الجزائر 2009 .
- 7\_ حسين عبد اللطيف حمدان ، احكام الشهر العقاري ، دار الجامعية للنشر والطباعة بيروت 2017 .
- 8 \_ خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، طبعه الثالثة ، دار هومه الجزائر ، 2008 .
- 9 \_ خلوفي رشيد ، قانون المنازعات الإدارية تنظيم واختصاص القضاء الإداري ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2008 .
- 10 \_ رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2001 .
- 11\_ رزوقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، 2003
- 12\_ مراحي ريم ، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري منشورات البغدادي ، الجزائر ، 2009 .
- 13 \_ نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى الجزائر ، 2008 .
- 14\_ عوض احمد الزعبي ، أصول المحاكمات المدنية والإدارية ، دراسة مقارنة ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية ، دار وائل للنشر ، الأردن ، 2006 .
- 15 \_ سنقوفة السايح ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار الهدى ، عين مليلة الجزائر ، 2011 .
- 16 \_ شايب مقران ، الوجيز في مسح الأراضي ، كتيب صادر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ديسمبر 2003 .

## 2\_ البحوث الجامعية :

## أ \_ اطروحات دكتوراه :

1\_ مليسا حمود ، آليات اثبات الملكية العقارية الخاصة وحمايتها في القانون الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص ، قانون عقاري ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة 2020 / 2021 .

2 \_ جديلي نوال ، السجل العيني ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص ، جامعة الجزائر ، 2007 .

3\_ رحامية عماد الدين ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2017 .

4\_ لبيض ليلي ، منازعات الشهر العقاري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2011 .

5\_ صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاءا ، أطروحة دكتوراه علوم في القانون ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2017 / 2018 .

6 \_ عون فاطمة الزهراء ، دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران 2 محمد بن احمد سنة 2021 / 2022 .

## ب \_ رسائل ماجستير :

1 \_ ارحمون نورة ، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون المسؤولية المهنية ، جامعة مولود معمري ، مدرسة دكتوراه قانون أساسي تيزي وزو ، 2012 .

2\_ بن خضرة زهير ، مسؤولية المحافظ العقاري ، مذكرة ماجستير فرع مسؤولية عقود ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 2006 .

3\_ بن عمارة الزهراء ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تخصص قانون اداري ، جامعة باجي مختار عنابة 2011 .

4 \_ بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة ماجستير ، قانون خاص ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة سنة 2009/2010 .

5\_ جغبوب محفوظ ، الشهر العيني واستمرار المعاملات العقارية ، مذرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2013 .

ج \_ مذكرات ماستر :

1\_ بالقط الصادق ، سموحي جميسي ، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قانون عقاري ، جامعة الشهيد حامة لخضر الوادي ، سنة 2016/ 2017 .

2 \_ بن ايدير سعاد ، منازعات الترقيم العقاري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون اداري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2019 / 2020 .

3 \_ بن حميد رضا ، سطحي يوسف ، منازعات الترقيم في السجل العقاري بين القاضي الإداري والعادي ، مذكرة ماستر ، قانون عام داخلي ، جامعة محمد صديق بن يحي جيجل ، سنة 2017 / 2018 .

4\_ حويذق عثمان ، آثار إيداع وثائق المسح العقاري لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة لخضر حمه ، الوادي ، 2015 .

5\_ جعدم حسين ، المحافظة العقارية ومهام ومسؤولية المحافظ العقاري آثارها ، مذكرة ماستر ، قانون خاص ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2012 / 2020 .

6\_ منصوري توفيق ، منازعات قرارات المحافظ العقاري ، مذكرة ماستر ، حقوق تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2015 .

7\_ ومان محمد الأمين ، تنازع الاختصاص بين القاضي الإداري والعيادي في مجال المنازعات الإدارية ، مذكرة ماستر حقوق ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2013 .

#### د \_ مذكرة ليسانس :

\_ شاوش محمد العربي ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس ، حقوق تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح 2014 .

#### 3 \_ المقالات العلمية :

1 \_ باخويا دريس ، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن التقييم العقاري النهائي مجلة القانون العقاري ، مخبر القانون والعقار ، جامعة البليدة الجزائر .

2\_ بوتشيشة زين الدين ، ملاوي إبراهيم ، شهادة التقييم العقاري المؤقت في القانون الجزائري مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية ، المجلد 17 العدد 02 ، جوان 2022 .

3\_ بوضياف عمار ، المسح العقاري واشكالاته القانونية في الجزائر ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، صادرة عن المركز الجامعي الشيخ التبسي ، تبسة ، افريل 2006

4\_ حشود نسيمة ، دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة دائرة البحث والدراسات القانونية والسياسية ، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد 03 ، سبتمبر 2017 .

- 5\_ رحايمية عماد الدين ، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة ، منشورات الساحل ، الجزائر ، 2017 .
- 6 \_ كنانة محمد ، الدفتر العقاري ، مقال منشور بمجلة المحاماة ، الاتحاد الوطني للمحامين ناحية باتنة ، العدد 3 ، 2007
- 7 - لطيفة بن حمود ، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات الغير مطالب بها وكيفية تسويتها وفق المادة 89 من قانون المالية سنة 2018 ، مجلة العلوم الإنسانية مجلد 30 عدد 02 ، ديسمبر جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة 01 الجزائر 2019 ص 41-42
- 8 \_ معاشو عمار ، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري امام القاضي الإداري ، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة ، منشورات الساحل ، الجزائر ، العدد 8 ، سنة 2006
- 9 \_ موسوني عبد الرزاق ، الترقيم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة صادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي ، الشلف ، العدد 4 ، نوفمبر 2017 .
- 10\_ صياد كريم ، فعلية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية عدد 52 ، تيزي وزو ، ديسمبر 2019 .
- 11 \_ ضيف أحمد ، الدفتر العقاري كسند لاثبات الملكية العقارية ، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات ، جامعة غرداية ، العدد 6 ، 2009 .

#### 4 / المداخلات :

- 1\_ بوضياف عمار ، الاختصاص القضائي في الغاء الدفاتر العقارية ، مداخله في اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية ، المركز الجامعي سوق اهراس ، 27 / 04 / 2004 .

2\_ جلول محمد ، الترقيم العقاري كأثر لمسك السجل العيني و الإشكالات الناتجة عنه في ظل التشريع الجزائري ، ملتقى وطني تكويني لفائدة طلبة دكتوراه ، تخصص قانون ، جامعة باتنة 1 ، 2018/04 /16 .

3\_ جلايلية دليلة ، دور المحافظ العقاري ، الملتقى الوطني الرابع ، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية ، كلية الحقوق ، جامعة نجيب فارس ، المدينة ، 2011 .

# الفهرس

مقدمة	أ- د
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري	10
المبحث الأول : مفهوم الترقيم العقاري	12
المطلب الأول: المقصود بعملية الترقيم العقاري	13
الفرع الأول : تعريف الترقيم العقاري	13
اولا : التعريف التشريعي	13
ثانيا : التعريف الفقهي	14
الفرع الثاني: المصلحة المكلفة بالترقيم العقاري	16
المطلب الثاني : مراحل الترقيم العقاري	17
الفرع الأول : دور ادارة مسح الأراضي في الترقيم العقاري	18
اولا : تعريف مسح الأراضي	18
ثانيا : أسس مسح الأراضي	19
ثالثا: الهيئات المكلفة بعملية مسح الأراضي العام	20
1 : المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري	20
أ : مصلحة مسح الأراضي	20
ب : مصلحة الحفظ العقاري	21
ج : مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري	21

21	د : مصلحة الرقمنة والإتصال والأرشفة
21	هـ : مصلحة الوسائل العامة
21	2 : لجنة مسح الأراضي
22	3 : المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري
23	4 : مراحل عملية مسح الأراضي العام
24	أ : المرحلة التحضيرية
25	ب : المرحلة الميدانية
25	الفرع الثاني : إختصاص المحافظة العقارية في التقييم العقاري
25	اولا : المحافظ العقاري
25	1 : تعريف المحافظة العقارية
26	2 : مهامها
26	3 : اقسامها
27	أ : قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
27	ب : قسم مسك السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات
28	ج : قسم تقييم العقارات المسوحة
28	ثانيا : المحافظ العقاري
28	1 : تعريفه
29	2 : مهامه

- 30.....المبحث الثاني : انواع الترقيم العقاري
- 31.....المطلب الأول : الترقيم المؤقت
- 31.....الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة اربعة اشهر
- 32.....1 : الحيازة الثابتة لسندات رسمية
- 32.....أ : شهادة الحيازة
- 32.....ب : العقود التوثيقية المشهرة
- 33.....ج : الأحكام القضائية
- 33.....2 : اثبات الحيازة بسندات عرفية ثابتة التاريخ
- 34.....الفرع الثاني : الترقيم المؤقت لمدة سنتين
- 35.....1 : حيازة العقار بسند غير كافي
- 35.....2 : حيازة العقار بدون سند
- 36.....الفرع الثالث: الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة
- 37.....المطلب الثاني : الترقيم النهائي
- 37.....الفرع الأول : السندات الرسمية
- 38.....1 : السندات الرسمية المشهرة
- 39.....2 : السندات الرسمية الغير مشهرة
- 39.....أ : الأحكام القضائية
- 39.....ب : العقود التوثيقية الغير مشهرة

- 39..... الفرع الثاني : العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971
- 41..... الفصل الثاني : منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري الجزائري
- 43..... المبحث الأول : اختصاص القضاء الإداري للنظر في منازعات الترقيم العقاري
- 44..... المطلب الأول : الإختصاص النوعي للقضاء الإداري للنظر في منازعات الترقيم العقاري
- 45..... الفرع الأول : اختصاص المحاكم الإدارية
- 46..... الفرع الثاني : اختصاص مجلس الدولة
- 47..... الفرع الثالث : اختصاص محاكم الإستئناف الإدارية وفق القانون 10/22
- 48..... المطلب الثاني : الإختصاص الإقليمي في القضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري
- 49..... الفرع الأول : الأساس القانوني في الإختصاص الإقليمي
- 51..... الفرع الثاني : الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي
- 53..... المبحث الثاني : دعاوى الترقيم العقاري امام القضاء الإداري الجزائري
- 53..... المطلب الأول : تعريف وشرط دعاوى الترقيم العقاري
- 53..... الفرع الأول : دعوى الترقيم العقاري
- 54..... الفرع الثاني : شروط دعوى الترقيم العقاري
- 55..... اولاً: الشروط العامة للدعوى
- 55..... 1: الشروط المتعلقة بالأطراف
- 55..... أ: الصفة

- 56..... ب: المصلحة
- 57..... ج : الإذن
- 57..... 2 : الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى
- 59..... ثانيا :الشروط الخاصة للدعوى
- 59..... 1: شرط شهر الدعوى
- 60..... 2: شرط الميعاد
- 61..... المطب الثاني : انواع دعاوى الترقيم العقاري امام القضاء الإداري الجزائري
- 61..... الفرع الأول : الطعن بإلغاء الدفتر العقاري امام القضاء الإداري
- 63..... اولاً : الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري
- 65..... 1 : اوجه الإلغاء المشاركة من صاحب المصلحة
- 65..... أ : عيب عدم الإختصاص
- 65..... ب : عيب عدم التسيب
- 66..... ج : عيب الشكل والإجراءات
- 67..... د : عيب مخالفة القانون
- 68..... هـ : عيب الإنحراف في إستعمال السلطة
- 68..... 2 : آثار دعاوى إلغاء الدفتر العقاري
- 68..... الفرع الثاني : الطعن بالتعويض في مجال المنازعات العقارية
- 68..... 1 : رفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري

---

---

70.....	2 : الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعاوى التعويض
70.....	الفرع الثالث : الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بالدفتر العقاري
72.....	الخاتمة :
76.....	قائمة المصادر والمراجع
87.....	الفهرس