

منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها -وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 -

Temporary numbering disputes for unclaimed properties and how to settle them

-In accordance with Article 89 of the Finance Act of 2018-

تاريخ الاستلام: 2019/06/28؛ تاريخ القبول: 2019/08/ 22

ملخص

على الرغم من كل الضوابط والأحكام القانونية التي تحيط بعملية المسح العقاري وتنظيمها، كمرحلة أولية وأساسية لتأسيس السجل العقاري وتسليم المالك الدفتر العقاري، باعتباره بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، إلا أن الواقع كشف عن إشكالات معقدة تعترض العملية أهمها تلك المرتبطة بالترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية مسح الأراضي .

وعليه ركزت الدراسة على المنازعات الناتجة عن عملية الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي وكيفية التكفل بها وتسويتها بغرض وضع الحلول المناسبة لها من أجل تطهير الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 89 من القانون 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 .

الكلمات المفتاحية: الترقيم ، المؤقت ، التسوية، العقارات غير المطالب بها ، منازعات .

* لطيفة بن حمود

كلية الحقوق
جامعة الاخوة منتوري قسنطينة
الجزائر

Abstract

In spite of all the controls and legal provisions that surround the real estate survey and its organization as a preliminary stage of the establishment of the land registry and the delivery of the owner of the property book, as the identity card of the property he owns and the sole proof of real estate ownership in the areas surveyed, but the reality revealed complex problems, Associated with temporary numbering of unclaimed properties during land survey work.

Accordingly, the study focused on disputes arising from the temporary numbering of unclaimed properties during land survey works, whether those supported by registered bonds or unregistered bonds or those submitted on the basis of actual possession in accordance with the applicable legislation, and how to ensure them and settle them with a view to developing appropriate solutions. In order to purify the real property and regulate the real estate and mitigate the real estate disputes before the judiciary, as provided for in Article 89 of Law 17/11 of 27 December 2017, including the Finance Act of 2018.

Keywords: numbering , Temporary, settlement , unclaimed properties , Disputes

Résumé

En dépit de tous les contrôles et des dispositions légales qui régissent l'opération de cadastre et son organisation, à titre préliminaire et indispensable à l'établissement du registre foncier et à sa remise au propriétaire, En tant qu'une carte d'identité de la propriété qu'il possède et le seul titre qui prouve la propriété immobilière dans les zones cadastrées, Cependant, la réalité a révélé des problèmes complexes du processus, notamment ceux liés à l'immatriculation temporaire des immeubles non réclamés lors des travaux de l'opération de cadastre.

En conséquence, l'étude s'est concentrée sur les litiges résultant de l'immatriculation temporaire des biens non réclamés lors des travaux du cadastre et sur la manière de les assurer et de les régler, Afin de mettre en place des solutions appropriées pour le purge de la propriété immobilière et la et la réglementation de l'assiette immobilier, telles que prévues à l'article 89 de la loi 17/11 du 27 décembre 2017, y compris la loi de finances de 2018.

Mots clés : Immatriculation, temporaire, régularisation, immeubles non réclamés les litiges.

* Corresponding author, e-mail: latifa.benhamoud@umc.edu.dz

مقدمة:

في إطار تنظيم الملكية العقارية وتحقيقا لاستقرارها وتطورها بما يتماشى مع مستجدات الواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة الجزائرية، وتجسيدا للأهداف المسطرة في إطار تطهير الملكية العقارية في البلاد وتنظيم الوعاء العقاري والقضاء على الفوضى وبالتالي تخفيف المنازعات العقارية المعروضة على القضاء، أصدر المشرع الجزائري الأمر 74/75⁽¹⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين له 62/76⁽²⁾ و 63/76⁽³⁾، أين تبنى نظام الشهر العقاري العيني كبدل لنظام الشهر الشخصي⁽⁴⁾ رغبة منه في تدعيم وحماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري، التي تقوم على إجراءات المسح العقاري كمرحلة أولية لتسليم الدفتر العقاري⁽⁵⁾. حيث يعتبر المسح العقاري⁽⁶⁾ عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه، حدوده، قوامه، نوعه القانوني، اسم مالكة، أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائيا⁽⁷⁾. بحيث تركز هذه العملية على جانبين أساسيين للعقار مادي وقانوني، ليتم بعدها إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لتستعمل كأساس لتأسيس السجل العقاري⁽⁸⁾، وهذا بموجب محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري⁽⁹⁾ بعد التحقق من اكتمال جميع وثائق المسح كما ونوعا⁽¹⁰⁾. هذا الأخير يكون محلا لإشهار واسع في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الوثائق ولمدة 04 أشهر كاملة، قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية من أدلة تؤكد حقوقهم على العقارات موضوع المسح⁽¹¹⁾.

وبمجرد استلام الوثائق المسحية يشرع المحافظ العقاري في إجراء الترقيمات العقارية التي تختلف حسب نوعية السندات المقدمة ومدى حجيتها في إثبات الملكية العقارية أو تبعاً لقواعد الحيازة القانونية التي تمكن المالك الظاهر من اكتساب الملكية وفقاً لقواعد التقادم المكسب، بحيث يمكن تمييز نوعين من الترقيمات التي تختلف باختلاف وضعية العقار بين:

– **الترقيم النهائي**⁽¹²⁾ والذي يكون في حالة وجود سند لا يدع أي شك في ملكية العقار المحصل عليه أثناء التحقيق العقاري وبالتالي يحصل المالك على الدفتر العقاري، مع العلم أن الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم العقاري النهائي لا يعاد النظر فيها إلا عن طريق القضاء⁽¹³⁾.

– **الترقيم المؤقت**: والذي تختلف مدته بين:

* **الترقيم المؤقت لأربعة أشهر**⁽¹⁴⁾ من يوم الإمضاء على محضر الاستلام الذي يحرره المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح العقاري، ويتعلق بالمالكين الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة هادئة علنية ومستمرة لمدة 15 سنة أو لصاحبها شهادة حيازة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

(15)، على أن يصبح هذا التقييم نهائيا بانقضاء مهلة 4 أشهر إذا لم يسجل اعتراض أو رفضت أو سحبت الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري، ليتم بعدها تسليم سند إثبات الملكية للمعني والمتمثل في الدفتر العقاري(16).

* **التقييم المؤقت لمدة سنتين**(17) والذي يكون في حالة غياب سندات الإثبات الكافية أو إذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري تحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين، فيكون العقار موضوع تقييم مؤقت لمدة سنتين تسلم بموجبه شهادة تقييم مؤقتة تظهر أنه حائز للعقار الذي تم مسحه

* **التقييم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة** والذي يكون بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها ولم يدعي أي شخص حيازتها ، وقد أطلق عليها تسمية العقارات مجهولة المالك ، بحيث يتم تقييمها مؤقتا ولمدة سنتين باسم الدولة ، وإذا انتهت فترة التقييم ولم يقدم أي اعتراض بشأنها ترقم نهائيا باسم الدولة ، وتصبح بذلك تابعة للدومين(18).

ويقصد بالأراضي مجهولة المالك تلك القطع أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكوها غير معروف أي مجهول، وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني(19).

وبناء عليه وبالرغم من كل الضوابط والأحكام التي تحيط بعملية المسح العقاري وتنظيمها ، غير أن انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد على عملية الجرد الشامل للعقارات ، إضافة إلى عدم وضوح القوانين التي تحكمها لأنها غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص قانونية بل ومتناقضة في أحيانا أخرى ، أدى إلى بروز عدة إشكالات معقدة كشف عنها الواقع ، أهمها تلك المرتبطة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية والتي اعتبرت أكثر النزاعات انتشارا من الناحية العملية وقد عرفت هذه الوضعية رواجاً وانتشاراً واسعاً وعلى هذا أخذت حيزاً كبيراً من اهتمام المشرع الجزائري بها ، بحيث نظمها بمجموعة من التشريعات المتنوعة بين نصوص قانونية ومذكرات وتعليمات صادرة عن الجهات المختصة ، بهدف وضع الحلول المناسبة لها وتذليل الصعوبات التي تعترضها من الناحية التطبيقية وتسهيلها، والتي ما فتأت تصدر تباعاً وآخرها القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 (20) والذي جاء موضحاً لجميع التدابير والإجراءات المرتبطة بهذا الوصف الخاص للعقارات ، وهو إجراء جديد جاء محلاً للإجراء الذي كان ساري المفعول سابقاً والمتمثل في تسجيلها في حساب المجهول والذي لم يعمل على تطهير الملكية العقارية بشكل فعال ، وعلى هذا جاءت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بتعديل شمل المادة 23 مكرر للأمر 74/75 سابق الذكر والمدرجة بموجب القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015(21) ، تلتها مذكرة توضيحية رقم 4060 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية توضح كيفية التسوية ، وذلك لوضع معالم واضحة لهذا النوع من العقارات وحل جميع الاعتراضات التي تعترضها خاصة بعد صدور قانون

المالية لسنة 2015 والإشكالات التي رتبها .

وعليه فإن الموضوع يكتسي أهمية خاصة يستمدّها من أهمية عملية المسح العقاري في حد ذاتها وما لها من دور أساسي في تحديد أصحاب الحق على الأملاك العقارية ونسبتها لأصحابها وما قد يترتب عنها من إشكالات.

أضف إلى ذلك الانتشار المتزايد للإشكالات الناتجة عن التسجيل في حساب المجهول في الواقع، بالنظر إلى عدد مجموع الملكيات العقارية الممسوحة فعليا لحد الآن خاصة بعد صدور القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، وما تضمنته المادة 23 مكرر من نقاط أهمها تلك المتعلقة بتقييم العقارات غير المطالب بها بصورة نهائية ومباشرة باسم الدولة خلافا لما أكد عليه المرسومين التنفيذيين 62/76 و 63/76 من تسجيلها مؤقتا باسم الدولة مع أحقية أي شخص كان لتقديم اعتراض على ذلك، لأنها لو كانت تابعة للدولة لطالب بها ممثل أملاك الدولة الموجود كعضو ضمن لجنة المسح العقاري هذا من جهة .

من جهة ثانية سمحت المادة 23 مكرر أيضا بإمكانية الاعتراض على التقييم النهائي للعقارات غير المطالب بها باسم الدولة أمام المحافظ العقاري دون اللجوء للقضاء خلافا لما أكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 من عدم إمكانية الطعن في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للعقارات إلا أمام القضاء، كما أن صعوبة تحديد الملاك الأصليين أو حتى الحائزين الفعليين لهذه الأراضي ، وكثرة الاعتراضات التي تتلقاها المصالح المعنية عن التقييم المؤقت لها، ولدت نزاعات كثيرة قد تعرض أمام القضاء .

وبناء عليه فإن تعديل 2015 عوض أن يأتي بحلول جذرية لمشكلة العقارات في حساب المجهول جاء بأحكام قانونية زادت الأمر تعقيدا وصعبت عملية التسوية الإدارية وأكثرت بالتالي من النزاعات المعروضة أمام القضاء ، وعلى ذلك جاء تعديل 2018 من أجل العمل على حل كل هذه الإشكالات ، الأمر الذي أثار اهتمامنا بالموضوع من أجل الإحاطة بجوانبه كاملة بالوصف والتحليل للقوانين والمذكرات والتعليمات المنظمة لوضعية العقارات غير المطالب بها خاصة المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتعليمات 4060 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة⁽²²⁾ لتحديد مدى قدرتها على حل الإشكالات السابقة وتسوية الوضعية القانونية للعقارات غير المطالب بها إداريا وبصورة سليمة دون اللجوء للقضاء .

كل ما سبق يطرح أمامنا الإشكال التالي:

كيف ضبط المشرع الجزائري الإطار القانوني للتقييم المؤقت للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي؟ ولمن يعود الحق في الاعتراض على هذا التقييم؟ وما هي الآليات المعتمدة لتسوية ذلك وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ؟

لمعالجة هذه الإشكالية سنتناول الموضوع من خلال النصوص القانونية والتعليمات

المنظمة له بتوضيح الإطار القانوني للترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها (محور أول) ثم حالات المنازعة في الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها (محور ثاني) وأخيرا كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها (محور ثالث) .

المحور الأول: الإطار القانوني للترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها

تعتبر العقارات غير المطالب بها من أهم الإشكالات القانونية الناتجة عن عملية المسح العقاري والتي عالجها المشرع الجزائري بفكرة الترقيم المؤقت للعقارات ، غير أنه ربط ذلك بمجموعة من الشروط القانونية الضرورية للتسجيل ضمن هذه الفئة من العقارات (أولا) وجعل الترقيم العقاري المؤقت لها كإجراء أولي ولمدة 15 سنة (ثانيا) .

أولا : شروط التسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها

تعتبر العقارات غير المطالب بها إحدى الحالات التي عالجتها المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 بفكرة الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة كاملة، غير أنها وضعت مجموعة من الشروط القانونية اللازمة لذلك والمتمثلة أساسا في :

1-أن يكون العقار من بين العقارات التابعة للخواص :

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يطبق هذا الإجراء الجديد الخاص بالعقارات التي لا يطالب بها أصحابها أثناء عمليات المسح والتي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية ، والذي جاء بديلا للإجراء السابق الخاص بتسجيل العقار في حساب المجهول ، على العقارات التي يعود أصل ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية⁽²³⁾، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية أو تلك العقارات التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية⁽²⁴⁾ وبالتالي فلا يمكن أن تسجل كل هذه العقارات في حساب العقارات غير المطالب بها⁽²⁵⁾ لأن هذه الوضعية حصرية على العقارات التابعة للخواص فقط أي مجموع العقارات المملوكة من طرف الأفراد سواء كانوا طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة كالجمعيات والشركات⁽²⁶⁾.

في هذا الصدد يتعين على الأعوان المكلفين بعملية التحقيق العقاري وفي إطار عملية المسح العقاري الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن استمارة العقارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب ، وذلك بالاعتماد على المعلومات المحصل عليها خلال عمليات التحقيق العقاري لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا⁽²⁷⁾.

2- أن لا تتمكن مصالح المسح العقاري من تحديد صاحب حق الملكية على العقار محل التسجيل :

يجب أن لا يتمكن أعوان المسح العقاري أثناء أدائهم لمهام التحقيق العقاري التي تتولاها بهدف الضبط الدقيق للحقوق العينية (حق الملكية والحقوق العينية الأخرى) من تحديد أصحابها، سواء كان المالك صاحب السند الصحيح أو الحائز الظاهر وذلك بعد المعاينة التي يجريها الأعوان لسندات إثبات الملكية التي بحوزة المالكين أو من خلال أقوال وتصريحات المالك والملاك المجاورين .

3- أن لا يطالب بالعقار محل التسجيل من قبل أي شخص كان خلال عمليات مسح الأراضي :

هذه المطالبة يجب أن تكون وفقا للأطر القانونية وبموجب سندات تتوفر على جميع شروط وعناصر إثبات حق الملكية سواء كانت رسمية أو غير رسمية ومعترف بحجيتها قانونا ، أو بموجب أحكام الحيازة التي يحميها القانون كما يحمي الملكية بموجب نصوص قانونية واضحة تتعلق بالتقادم المكسب.

مع الإشارة أن جميع هذه المعلومات تخضع للمعاينة والتحقيق من قبل أعوان المسح العقاري من أجل البحث والتقصي عن صاحب الحق على العقار المطالب به .

وعليه فالملاحظ في هذا الشأن أن شروط التسجيل السابقة تعتبر من الناحية الواقعية غير كافية ليتم بناء عليها ترقيم العقار في حساب العقارات غير المطالب بها لكون عملية المسح العقاري في حد ذاتها تشوبها إشكالات عديدة ، قد لا تسمح بمعرفة المالك الحقيقي للعقار أثناء أشغال المسح هذا من ناحية .

ومن ناحية أخرى قد تكون النزاعات الخاصة بإثبات سند الملكية لا تزال معروضة أمام القضاء وتستغرق سنوات عديدة لمعرفة المالك الحقيقي تتجاوز فترة ترقيم العقار مؤقتا باسم الدولة وقد تتعدها لفترة الترقيم النهائي .

ثانيا : الترقيم المؤقت كإجراء أولي للتسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها :

من مهام المحافظة العقارية وأهمها في إتمام إجراءات تأسيس السجل العقاري هو عملية الترقيم الخاصة بالعقارات سواء الترقيم

المؤقت أو النهائي، بحيث تتم العملية على مستوى قسم ترقيم العقارات الممسوحة بالمحافظة العقارية وفقا لما هو محدد قانونا(28).

في هذا الصدد حظيت طريقة ترقيم العقارات في الحساب غير المطالب به باهتمام كبير من قبل المشرع الجزائري، حيث اعتبرت من أهم المشاكل التي تواجه عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، كونها تفتح مجالا واسعا للغموض على المستوى الميداني والعملي(29) .

هذه الوضعية للعقارات قد تنشأ نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح السندات الكافية لإثبات حق الملكية، كما قد تنتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح⁽³⁰⁾.

نتيجة لذلك وعند استكمال مرحلة المسح العقاري و إيداع مختلف وثائقها بالمحافظة العقارية، وبعد دراسة المحافظ العقاري لهذه الوثائق والمعطيات وتأكد من توافر شروط المادة 89 سابقة الذكر، إضافة إلى ضرورة تفحصه لأرشيف المحافظة واتصاله كذلك بالإدارات المعنية كمصلحة الضرائب التي قد يكون لديها وصلوات تخص القطعة الأرضية التي جهل مالكيها، يتبين للمحافظ العقاري أنه لا وجود لأي معلومة عن هذه الأخيرة⁽³¹⁾، فلا يكون أمامه إلا تسجيل العقار ضمن العقارات غير المطالب بها حاليا. وعليه سنوضع كيفية الترفيم المؤقت لهذه العقارات حسب التسلسل الزمني للقوانين المنظمة لها وفقا لمايلي:

1- الترفيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015:

بداية نشير إلى أن المشرع الجزائري ووفقا لما كان معمول به سابقا في إطار العقار المسجل في حساب المجهول ألزم المحافظ العقاري إذا تبين له أنه لا وجود لمعلومة عن هذا العقار تسجيله مجهول المالك باسم الدولة و منحه ترقيما مؤقتا لمدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽³²⁾.

غير أنه وخلال هذه المدة يحتمل وجود اعتراض من قبل المالك أو الحائز بعد ظهوره، مما يستلزم تسوية الإشكال وفقا لما حددته المذكرتين 2421 و 4618 الصادرتين في هذا الشأن⁽³³⁾، أما في حالة عدم ظهور المجهول أي عدم تقديم اعتراض يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار مجهول المالك ترقيما نهائيا باسم الدولة بعد انقضاء السنتين، ما لم يظهر للقطعة مالكا ولم يسجل أي اعتراض لدى المحافظة العقارية.

إلا أن الوضع القانوني اختلف بحسب ما نصت عليه المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 التي أكدت على ترقيم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة⁽³⁴⁾.

غير أنه في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وفي غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة مع ضرورة التدقيق المعتاد، وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، يكون المحافظ العقاري مؤهلاً للقيام بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة⁽³⁵⁾.

وبمعنى أدق فإن العقارات غير المطالب بها ترقم ترقيما نهائيا باسم الدولة مباشرة مع

فتح المجال للاعتراض⁽³⁶⁾ على هذا الترقيم من قبل المالك أو الحائز الظاهر لمدة الخمسة عشر سنة، خلافا لما كان عليه الأمر سابقا بالنسبة للتسجيل في حساب المجهول لمدة سنتين فقط ، ليصبح بعدها الترقيم نهائيا في حالة عدم الاعتراض خلال تلك المدة .

لكن الملاحظ أن تعديل 2015 لم يكن كافيا وشابته بعض الإشكالات المتعلقة بمايلي :

نص المادة 67 جعل ترقيم العقارات غير المطالب بها لفائدة الدولة يتم بصورة مباشرة لمدة سنتين ، غير أنه لو كان العقار تابعا للدولة فالأجدر أن تتم الإشارة لذلك مسبقا من قبل ممثل إدارة أملاك الدولة العضو بلجنة المسح العقاري .

- المادة أضافت نوع جديد من الترقيمات المؤقتة وذلك لمدة 15 سنة كاملة دون أن تتدارك النقص الوارد في المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي 63/76 اللتين نصتا على أن هناك نوعين فقط من الترقيمات المؤقتة (لمدة 04 أشهر أو سنتين) .

- المادة ذاتها تمنح لأي شخص يحوز بيده سند صحيح حق الاعتراض على الترقيم النهائي للعقار الذي تم باسم الدولة أمام المحافظ العقاري ، مخالفة بذلك ما أكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 من عدم إمكانية الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات إلا أمام القضاء ، كما أن المعارض قد لا يحوز على سند صحيح للملكية خلافا لما أكدته المادة 67 سابقة الذكر .

2-الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 :

بالرجوع إلى الميدان العملي نجد أن الأحكام الخاصة بالمادة 23 مكرر المدرجة بموجب المادة 67 من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 لم يتم العمل بها إلا على مستوى بعض الولايات فقط وذلك نظرا للصعوبات التي

واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق⁽³⁷⁾.

وعليه ورغبة من المشرع الجزائري في إيجاد كل الحلول الممكنة لهذه الوضعية ، ومن أجل التمكن من إعداد مخطط لجرد الأملاك العقارية كافة ، تدخل من جديد بتعديل آخر للمادة 23 مكرر سابقة الذكر طبقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 ، حيث أدرج بموجبها أحكام جديدة نصت على أن يسجل كل عقار تابع لخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمّى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وليس باسم الدولة ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. غير أنه في حالة المطالبة به على أساس سند ملكية مشهر أو غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في الآجال المحددة يقوم المحافظ العقاري بعد التحقيق لدى المصالح المعنية بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به باسم المالك الحقيقي من تاريخ إيداع الطلب بحسب الحالة وفقا لما سنوضحه لاحقا.⁽³⁸⁾

أما بعد استنفاد أجل خمس عشرة سنة المذكور أعلاه ، وإذا لم يتقدم أي شخص بادعاء بتملك العقار، يرقم هذا الأخير نهائيا باسم الدولة، مع ملاحظة أنه يترتب على صيرورة الترقيم المؤقت نهائيا عدم إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه⁽³⁹⁾ بحسب الوضع العام للترقيم النهائي في هذا الشأن⁽⁴⁰⁾.

وبناء عليه يتضح أن الهدف الأساسي من وراء تمديد المشرع الجزائري مدة الترقيم المؤقت لهذه العقارات من سنتين إلى 15 سنة كاملة كعقارات غير مطالب بها وليس ترقيفا نهائيا باسم الدولة مباشرة هو حماية حقوق ملكية الأشخاص، إذ أن فكرة الترقيم المؤقت تكون محلا لإشهار واسع يسمح باحتمال تسجيل اعتراضات على هذا التسجيل، وبالتالي ظهور مالكين أو حائزين فعليين للعقار محل الترقيم المؤقت مما يساعد على تطهير أكثر وأدق للملكية العقارية .

المحور الثاني: الاعتراضات الواردة على الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

خلال فترة الترقيم المؤقت للعقار غير المطالب به يحتمل تقديم اعتراض من قبل أحد الأشخاص الذين يدعون بأن لهم حق معين على العقارات المعنية بالترقيم ضمن هذه الفئة لمدة 15 سنة⁽⁴¹⁾ مستنديين في ذلك على سندات مشهورة مدعمة لطلبات الاعتراض (أولا) ، سندات غير مشهورة مدعمة لطلبات الاعتراض (ثانيا) وأخيرا طلبات مقدمة على أساس الحيازة الفعلية للمعترض وفقا للتشريع المعمول به (ثالثا)

أولا: السندات المشهورة المدعمة لطلبات الاعتراض

يقصد بالسندات المشهورة في هذا الموضوع كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري والمشهورة بالمحافظة العقارية بحيث تشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية⁽⁴²⁾ حقا حاليا . ويجب أن تكون هذه السندات رسمية⁽⁴³⁾ وموضوع إشهار أمام المحافظ العقارية تحت طائلة البطلان المطلق⁽⁴⁴⁾.

وحسب نص المادة تختلف السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة باختلاف الجهة المختصة في إصدارها بين كونها إما سندات توثيقية أو سندات إدارية أو سندات قضائية .

1-السندات التوثيقية : وتعتبر من أهم العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة وهي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي بمناسبة التصرف في الملكية العقارية بأي شكل من أشكال التصرف طبقا للأشكال والتراتب المنصوص عليها قانونا، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إن حضروا⁽⁴⁵⁾، وهذا سواء كانت السندات مثبتة للتصرفات القانونية التوثيقية التي تتم بإرادة واحدة أو بإرادتين⁽⁴⁶⁾.

2-السندات الإدارية : ويقصد بها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، حيث خول القانون الدولة

ومجموعاتها المحلية (47) باعتبارها أكبر مالك عقاري حق التصرف في محفظتها العقارية (48)، وذلك بموجب سندات تتم بصورة رسمية وتأخذ شكل عقود إدارية (49) أو شهادات ملكية (50).

2- **السندات القضائية** : حيث أن الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بنقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية أو تعديل لهذه الحقوق أو فسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية بصفة عامة تعتبر بمثابة عقود رسمية خاضعة للتسجيل والشهر العقاري (51)، وعلى الجهات القضائية أن تراعي في ذلك الإجراءات والشروط الخاصة بالدعوى العقارية من حيث الشكل (52) والمضمون (53).

ومن بين أهم هذه الأحكام (54) نجد : حكم رسو المزاد (55) والحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة (56).

ثانيا : السندات غير المشهورة المدعمة لطلبات الاعتراض :

توجد سندات قانونية أخرى غير مشهورة معدة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي ولها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية ، وهي مجموع السندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر 74/75 سالف الذكر ، والذي أسس الطابع الإلزامي للإشهار العقاري (57).

فضلا عن ذلك أعدت بعض العقود من طرف الموثقين بعد صدور الأمر سالف الذكر ، غير أنها لم تقدم للإشهار بالرغم من الطابع الإلزامي لهذا الإجراء. فيمكن أن تأخذ هذه العقود بعين الاعتبار شريطة توافقها مع البطاقة العقارية المسوكة بالمحافظة العقارية فيما يخص أصل الملكية، وهذا ما ينطبق أيضا على القرارات والأحكام القضائية الصادرة بعد تاريخ تدخل

الأمر 74/75 والتي لم تقدم حينها للإشهار العقاري (58).

كما يقر القانون بالحجية المطلقة لفئة العقود الرسمية التي أعدت قبل صدور الأمر 91/70 (59) المتعلق بمهنة التوثيق الملغى

والتي حررت من طرف كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الشرعيين (60).

وتعتبر أيضا بعض العقود العرفية ذات حجية ، ويتعلق الأمر بتلك التي اكتسبت تاريخا ثابتا حسب أحكام المادة 328 من م ق ج (61)، على أن يكون هذا التاريخ سابق للفاتح من جانفي 1971 (62). وهذا تكريسا لمبدأ الرضائية الذي كان يسود المعاملات العقارية في تلك الحقبة الزمنية ، مما جعل التعامل بالسندات العرفية يعرف رواجاً كبيراً في مجال المعاملات العقارية لأن حجيتها كانت مطلقة (63)، وهو ما أكدته قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2001/01/31 (64).

ثالثا : الطلبات المقدمة على أساس الحيازة الفعلية للمعترض للعقار وفقا للتشريع المعمول به

في بعض الحالات لا يحوز المعارضون على أي سند مشهر ، غير أنهم يحتجون بممارسة حيازة (65) طويلة الأمد مدعمة بوثائق على العقار محل الترقيم المؤقت كعقار غير مطالب به .

وعموما فالحيازة تتمثل في استعمال واستغلال عقار أيا كانت طبيعته ، لمدة محددة قانونا يترتب عليها تحويل الواقعة المادية المتمثلة في استعمال واستغلال العقار إلى حالة قانونية تؤدي إلى اكتساب ملكية العقار موضوع الحيازة عن طريق التقدم المكسب ، بحيث تقوم على عنصرين أساسيين الأول مادي ويتمثل في السيطرة الفعلية من طرف الحائز على العقار ، وقيامه بما يقوم به المالك من أعمال عليه ، والثاني معنوي ويتمثل في قيام الحائز بالأعمال المادية محل الحيازة مظهرا في ذلك سلوك المالك على ذات الشيء من حيث إدارته وإيجاره(66) .

في هذا الشأن يجب أن ترفق طلبات الاعتراض بوثائق يمكن أن تدل على ممارسة الحيازة تدعيما لطلب العارض كالوثائق الجبائية ،شهادات الحيازة، عقود التعمير،قرارات وعقود إدارية أو الأحكام القضائية الفاصلة في دعاوى الحيازة وحتى العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992(67) .

ونتيجة لذلك وبناء على العناصر المحتواة في كل الوثائق المقدمة من المعترض يتم تقدير وقائع الحيازة المثارة من قبل العارض لتقدير ما إذا كان هذا الأخير يستحق التسوية المطلوبة وفقا لما سنوضحه في المحور التالي.

المحور الثالث: تسوية المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها

من أجل توضيح الطريقة التي عالج بها المشرع الجزائري النزاعات التي تعترض العملية نحدد الإجراءات الإدارية للتسوية والتي تختلف بحسب طبيعة السند المقدم من المعترض (أولا) ثم الإشكالات الناتجة عن عملية التسوية (ثانيا) .

أولا : الإجراءات الإدارية للتسوية :

تختلف إجراءات التسوية الإدارية لنزاعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها بحسب طبيعة السندات الذي يستند عليه المعترض في دعم اعتراضه وفقا لمايلي :

1- الطلبات المدعمة بسندات ملكية مشهورة :

وتتم وفق الإجراءات التالية :

يودع العارض اعتراضه أم المحافظة العقارية المختصة إقليميا مرفقا بجميع الوثائق المدعمة لإدعائه والمثبتة لحقه على العقار محل النزاع من سند الملكية ، وثائق إثبات الهوية أو عقد الفريضة إن اقتضى الأمر ، بعدها يقوم المحافظ العقاري المخضر بالاعتراض وفور استلامه للطلب بفيده في سجل خاص بالاعتراضات مرقم ومختوم

من قبل مدير الحفظ العقاري (68) وممسوك على مستوى المحافظة العقارية بحسب تاريخ تسجيلها ليذكر فيه كل ما يتعلق بالمعترض والعقار المعترض عليه (69) .

هذا و يجب التأكد من عدم انقضاء آجال التسوية المقررة قانونا والمحددة بـ 15 سنة كاملة من تاريخ استلام وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل التسوية ، والقيام بالفحص الأولي للوثائق للتأكد فيما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 23 مكرر وفقا لما بيناه سابقا ، مع عدم وجود أية عريضة دعوى مشهورة بخصوصه على مستوى البطاقة وعدم وجود أي دعوى قضائية تكون إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري طرفا فيها .

بعدها يتولى المحافظ العقاري دراسة السند المقدم والتأكد من إشهاره بالبطاقة العقارية الممسوكة لديه وأنه يمثل حقا قائما ، وفي حالة ما إذا تم شهر السند المقدم لدى محافظة عقارية أخرى يرسل المحافظ العقاري مديره الولائي في أجل ثمانية أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية، والذي يقوم بدوره بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية المسماة الأم إذا كانت تابعة لنفس الولاية أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى ، بحيث تنصب التحريات المباشرة على مستوى المحافظة العقارية الأصل أو الأم على فحص مضمون السند المقدم أو العقد المستلم في شكل وثيقة إشهار والتأكد من تطابق المراجع الواردة في وثيقة الإشهار مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب (70) .

في حالة ما إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية :

* **يقوم المحافظ العقاري :** بمراسلة مدير أملاك الدول للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به ، بالنظر للتشريع المتعلق بأملاك الدولة .

* **يقوم مدير أملاك الدولة :** بتبليغ رده إلى المحافظة العقارية في شهرين من تاريخ استلامه للطلب ، ويجب أن يكون الرد واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به ، مع ذكر مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة ، أو الإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة (التأميم في إطار الثورة الزراعية ، في إطار الأملاك الشاغرة ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الخ) .

* **يقوم المحافظ العقاري** خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية.

* **مدير مسح الأراضي** ملزم بالرد على المحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلامه لطلب هذا الأخير ، وهذا بعد ما تقوم مصالح مسح الأراضي بتحديد وضعية العقار المطالب به بالنظر إلى السند المشهر المستظهر، ومطابقته مع مخطط المسح بالاعتماد على الحدود المذكورة في هذه السندات ، وكذا كل العناصر الواردة في صلب هذه السندات، لاسيما أرقام التجزئات ومخططات المسح القديمة ، وكذا الحدود الطبيعية التي

يمكن الاعتماد عليها كمعالم ثابتة(71) .

والجدير بالذكر في هذا الصدد أنه في حالة الطلبات المتعلقة بجزء من مجموعة الملكية المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل خبير عقاري ، بسعي وعلى عاتق المعني بالأمر، والتي تقدم للمحافظ العقاري في الأجل المذكور سابقا المقدر بشهر ، مع التوضيح انه بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية فإنه يبقى مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس الإجراءات الواردة في المذكرة 4060.

ونتيجة لما سبق بيانه يمكن القول أنه إذا كانت نتيجة الاعتراض ايجابية وثبتت ملكية المعترض للعقار الذي سبق وان تم تسجيله ضمن قائمة العقارات غير المطالب بها، يتولى المحافظ العقاري ترقيمه ترقيميا نهائيا باسم مالكة ، ويبلغ مصالح المسح العقاري لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني ، وتسليم المحافظ العقاري نسخة منها حتى يكون هناك توافق بين وثائق المسح والسجل العقاري وإلا في حالة المخالفة يبلغ المعترض بسبب رفض التسوية(72) .

2- الطلبات المدعمة بسندات ملكية غير مشهورة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة (73) :

وتتم عملية التسوية وفق الإجراءات التالية :

يتولى المدير الولائي للحفظ العقاري عملية التسوية، بحيث يودع الطلب على مستوى مديريةية الحفظ العقاري مرفقا بوثائق إثبات الهوية وكذا السند الرسمي غير المشهر أو بالسند العرفي أو بكل وثيقة يتبين من خلالها أن العارض يمارس الحيازة على العقار محل الطلب حيازة فعلية سابقة لتاريخ مرور فرقة المسح ،ليقوم مدير الحفظ العقاري بقيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله ،مع العلم أنه يجب التحقق من عدم انتهاء آجال التسوية المحددة بسنتين من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد به العقار محل طلب التسوية وأن إيداع الطلب جاء ضمن الآجال . بعدها يتم إخطار المحافظ العقاري خلال 08 أيام مع موافاته بنسخة من السند أو الوثيقة المستظهرة من قبل الطالب ، وكذا نسخ من وثائق هويته ، أو نسخة من عقد الفريضة الخ قصد القيام بإجراء كل التحريات التي تسمح بالتأكد من : أن الطالب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به ، أن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته وأن العقار المطالب به لم يكن موضوع أي دعوى قضائية مشهورة -

هذا ويتعين القيام بالتحريات بكل عناية وانتباه ، ليس على مستوى المحافظة العقارية التي يدخل العقار غير المطالب به ضمن دائرة اختصاصها فقط ، بل حتى على مستوى المحافظة العقارية الأم ، كما يجب أن يتم تبليغ الرد من قبل المحافظ العقاري على طلب المعلومات عن الوضعية القانونية للعقار المعني للمدير الولائي للحفظ العقاري في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه للطلب .

في حالة ما إذا أفضى الفحص الأولي إلى توفر شروط التسوية :

وبنفس الإجراءات المذكورة سابقا بالنسبة للطلبات المدعمة بعقود رسمية مشهورة ، وإذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة ، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين تبدأ من تاريخ إيداع طلب التسوية، ويبلغ مصالحي المسح العقاري لأجل ضبط الوثائق المسحية باسم المعني ، وتسليم المحافظ العقاري نسخة منها حتى يكون هناك توافق بين وثائق المسح والسجل العقاري وإلا في حالة المخالفة يبلغ المعارض بسبب رفض التسوية. وفي حالة إذا ما بينت نتائج التحقيق أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية يقوم مدير الحفظ العقاري دون تأخير بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي على هذا النحو، مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعة المحلية المعنية بذلك على سبيل الإعلام ، وفي كل الحالات يجب أن يبلغ المعارض كتابيا بنتائج التحقيق .

ثانيا - الإشكالات الناتجة عن عملية التسوية وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018(74):

جراء تطبيق أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 قد تترتب عدة إشكالات قانونية أهمها تلك المتعلقة بـ :

1 - العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014 :

إن العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل هذا التاريخ يتم إدماجها في الحساب الجديد المسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي " لتتم تسويتها وفقا للكيفيات الجديدة المنصوص عليها بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وفقا ما تم توضيحه سابقا ، مع ملاحظة أن طلبات التسوية التي تمت وفقا للإجراءات التي كان معمول بها سابقا ، والتي كانت محل قرار بالرفض لأسباب في الموضوع ، لا يمكن قبولها مرة أخرى في إطار الأحكام الجديدة .

غير أن طلبات التسوية التي كانت محل قرار رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات ، يمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة .

2 - العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 :

بحسب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 كما وضحناه سابقا ، فإن العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي ، تسجل وترقم باسم الدولة مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحتملين ، إذا طالبوا بها خلال أجل حدده أحكام المادة السابقة بخمسة عشر سنة من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية . غير أن هذه الأحكام لم يتم العمل بها نظرا للصعوبات التي واجهتها أثناء وضعها حيز التطبيق .

رغم أنه قد تم تسجيل بعض العقارات من قبل مصالح مسح الأراضي سواء مباشرة باسم الدولة ، أو في حساب يسمى " الدولة مالكة مفترضة " على مستوى بعض الولايات .

وعلى ذلك يجب تحويلها إلى حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " حتى تتم متابعة تسويتها في إطار الإجراء الجديد .

والجدير بالذكر في هذا الشأن أن تحويل العقارات المسجلة في حساب " الدولة مالكة مفترضة " لا يطرح مبدئيا أي صعوبة ، على خلاف العقارات المسجلة باسم الدولة مباشرة ، حيث يتطلب تحويلها إلى الحساب الجديد فرز مسبق بناء على استمارات التحقيقات المسحية المصادق عليها حتى يسمح باستخراج العقارات المسجلة باسم الدولة فقط لسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح . وبعدها يتم تطهير وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 .

الخاتمة :

لطالما شكلت العقارات غير المطالب بها نقطة غامضة وإشكالا عويصا من الإشكالات التي واجهت عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وتواجهها لحد الآن ، حيث عرفت انتشارا واسعا بالنظر إلى عدد الملكيات العقارية المسووحة فعليا. فمعظم العقارات المتواجدة بالجزائر تم إغفالها في عملية المسح العقاري وبالتالي تسجيلها في حساب مجهول أو غير مطالب به .

ولأجل ذلك تدخل المشرع الجزائري بعدة قوانين تبنت تدابير مختلفة في الموضوع من أجل تذليل هذه الصعوبات ووضع الحلول المناسبة لها، بدءا بالنص على ترقيم كل العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها خلال عمليات مسح الأراضي باسم الدولة ، مع إمكانية تسويتها لفائدة الملاك المحتملين إذا طالبوا بها خلال الأجل المحدد بخمسة عشر سنة كاملة ، وبموجب سند ميرر وفقا لما نصت عليه المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ، وصولا لترقيمها مؤقتا كعقارات غير مطالب بها ولمدة خمسة عشر سنة أيضا ، مع إمكانية تسويتها لفائدة كل معترض بيده سند مشهر أو غير مشهر أو حتى وفقا لقواعد الحيازة الفعلية للعقارات بحسب ما تضمنته المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 .

وعلى ذلك ومن أجل تجسيد الهدف الأساسي للمشرع الجزائري من خلال كل هذه التعديلات المتتالية المتمثل في العمل على تطهير الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري ، ولأجل العمل على التكريس الفعلي للتعديلات الأخيرة المدرجة بقانون المالية لسنة 2018 ، والمذكورة 4060 التوضيحية لذلك المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " واقعيا نقترح مايلي :

ضرورة تعديل المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي 63/76 بإضافة نوع جديد من الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة كما تضمنته المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 .

- العمل على إسناد مهمة التحقيق في الملكية لإدارة الحفظ العقاري ككل وعدم قسرها على المحافظ العقاري لوحده ، بعد أن كان هذا التحقيق تقوم به لجنة متعددة الأطراف قد تسهم في تفعيل العملية أكثر .

— ضرورة التنسيق بين جميع الجهات المتدخلة بعملية التسوية من أجل تنظيمها من الناحية التطبيقية خاصة ما تعلق باحترام الآجال، ودقة المعلومات الخاصة بأصحاب الحقوق على العقارات المعنية بالعملية ووضوحها من قبل الجميع.

— العمل على رفع مستوى الموظفين المكلفين بعملية التسوية حتى تستطيع الجهات المعنية بذلك التحكم في العملية بدقة وذلك بإخضاعهم لتكوين أكاديمي وقانوني وإقامة تربية وملتقيات لاطلاعهم على ما يستجد من معلومات متعلقة بالعملية .

قائمة المراجع:

1- الأوامر والقوانين

(1) الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بمهنة التوثيق الملغى بموجب القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة التوثيق، ج ر عدد 14 .

(2) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 .

(3) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 ، ج ر عدد 31 .

(4) القانون رقم 90 /25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995 ، ج ر عدد 55 .

(5) القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 .

(6) القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف ، ج ر عدد 21 المعدل و المتمم بالقانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001 .

(7) القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، ج ر عدد 15 .

(8) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21

(9) القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 1015 ، ج ر عدد 78 .

(10) القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76 .

2- المراسيم والتنظيمات

(1) المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر عدد 30 .

(2) المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ، ج ر عدد 34 .

(31) المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج ر عدد 21 .

3 - المذكرات والتعليمات :

(1)- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري .

(2) المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة المسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة -

(3) المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة المسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة -

(4) التعليمات رقم 10787 المؤرخة في 29/11/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظة بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية .

(5) المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالتنسيق الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي "

3 - المؤلفات :

(1) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر طبعة 2006

(2) جمال سايس ، الملكية العقارية في الاجتهادي القضائي الجزائري ، الجزء الأول ، منشورات كليك ، الجزائر ، الطبعة الأولى 2014 .

(3) عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر

الطبعة السابعة 2011 .

(4) عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2002.

(5) عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ،
طبعة 2013 .

(6) مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012 .

(7) مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ،
الطبعة الرابعة ، 2014

(8) نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار هومة ،
الجزائر ، د س ن .

(9) ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة
، الجزائر الطبعة الثانية 2015 .

4 – الرسائل والمذكرات

(1) بن حبيلس أمينة ، سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة
ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة المنار ، تونس ، 2008/2007 .

(2) بن عمار زهرة ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام
القضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة ،
2011 /2010

(3) بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع
الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 2009/
2010

(4) بوقرة العمري ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة
دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة 01 ، 2016/2015 .

(5) زهدور إنجي هند ، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري
، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة محمد بن أحمد ، وهران ، 2016/2015

(6) رحمانية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في
التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه علوم ، كلية الحقوق جامعة مولود معمري ،
تيزي وزو ، 2014 .

(7) زبدة نور الدين ، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ،
كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2011/ 2010

(8) سماح ورتي ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ،
كلية الحقوق ، جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة ، 2006/-2005 .

5 - المقالات :

(1) عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، مجلة سداسية متخصصة ومحكمة تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، العدد التجريبي ، أفريل 2006.

الهوامش :

- (1)- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92
- (2)- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج ر عدد 30
- (3)- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، ج ر عدد 34 .
- (4)- في نظام الشهر الشخصي يتم رصد التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية عن طريق جرد كافة التصرفات الواردة على عقارات باسم الشخص المتصرف في العقار على عكس الشهر العيني الذي يعتمد على بيانات العقار . راجع في هذا الشأن : مجيد خلفوني ، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الرابعة 2014 ، ص 13 و 16 .
- (5)- الدفتر العقاري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63/76 سابق الذكر ، يسلم لمالك العقار الممسوح ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية راجع في هذا الشأن : مجيد خلفوني ، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ، مرجع سابق ، ص 117 .
- (6)- نصت المادة 02 من الأمر 74/75 سابق الذكر على مايلي : " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري "
- (7)- ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية 2015 ، ص 217 .
- (8)- القيد في السجل العقاري هو مجموع الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة ، كاشفة ، ناقلة أو مزيلة ، فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها . راجع في هذا الشأن : ليلي زروقي وحلمي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة جديدة 2013 ، ص 51
- (9)- يقوم المحافظ العقاري من الناحية العملية بتحرير محضر تسلّم وثائق المسح في أربعة نسخ متطابقة ، ترسل النسخة الأولى إلى رئيس م ش ب للبلدية التي أجرى فيها المسح ، حيث يقوم هذا الأخير بنشر إعلان عن تسلّم وثائق مسح الأراضي بكافة وسائل النشر في إقليم البلدية ، وترسل النسخة الثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ، ونسخة ثالثة لمدير أملاك الدولة والنسخة الرابعة تحتفظ بها مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية . راجع في هذا الشأن : جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 134 .
- (10)- المادة 08 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري سابق الذكر .
- (11)- المادة 09 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري سابق الذكر .
- (12)- نصت المادة 01/12 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم على أنه : " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية " .
- (13)- زبدة نور الدين ، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2010/2011 ، ص 49
- (14)- أنظر المادة 13 من المرسوم 63/76 سابق الذكر .
- (15)- المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 ، ج ر عدد 55 .
- (16)- عمر حمدي باشا وليمي زروقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 48
- (17)- أنظر المادة 14 من المرسوم 63/76 سابق الذكر .

- (18)- نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر ، د س ن ، ص 99
- (19)- عمار بوضياف ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، مجلة سداسية متخصصة ومحكمة تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، العدد التجريبي ، أبريل 2006 ، ص 50 .
- (20)- القانون 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76
- (21)- القانون 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المضمن قانون المالية لسنة 2015 ، ج ر عدد 78
- (22)- المذكرة رقم 4060 الصادرة بتاريخ 05 أبريل 2018 عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ، والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " .
- (23)- الأماكن الوطنية تشتمل على مجموع الأماكن والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة . أنظر المادتين 01 و02 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قانون الأماكن الوطنية ، ج ر عدد 52 .
- (24)- الأماكن الوقفية هي الأماكن التي حبسها مالكاها بإرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جهات خيرية أو خلفه ، ويوجد نوعان منها خاصة وعامة وما يهمننا هو الملك الوقفي العام حيث عرف على أنه : " ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات تنفرد الأماكن الوقفية بخصائص تميزها عن غيرها من الملكيات تنصب خصوصا في كون الوقف تصرف تبرعي بإرادة منفردة يزول به حق الملكية ويبقى الانتفاع للموقوف عليهم وتنشأ له الشخصية المعنوية على وجه التأبيد . أنظر المواد 3 ، 5 ، 6 و 17 من القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، ج ر عدد 21
- (25)- المادة 89 فقرة 01 من القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 .
- (26)- عرفت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري الملكية العقارية الخاصة بأنها " حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأماكن وفق طبيعتها أو غرضها "
- (27)- المذكرة 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها سابقة الذكر ، ص 02 .
- (28)- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري .
- (29)- سماح ورثي ، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، 2005-2006 ، ص 72
- (30)- بوزيتون عبد الغاني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2009/2010 ، ص 148 .
- (31)- نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 134
- (32)- بن عمار زهرة ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2010/2011 ، ص 168
- (33)- للتفصيل أكثر راجع : المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة -
- والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2009 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ، والمتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والمسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفقدون لحقوق مشهورة -
- (34)- المادة 67 فقرة 01 من قانون المالية لسنة 2015 سابق الذكر .
- (35)- المادة 67 فقرة 02 من قانون المالية لسنة 2015 سابق الذكر .
- (36)- الاعتراض هو الوسيلة القانونية التي يطالب بها الأشخاص بحقوقهم عندما يتعلق الأمر بالتقييمات العقارية المنجزة على إثر عملية المسح العام للأراضي .
- (37)- المذكرة 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها سابقة الذكر ، ص 10 .
- (38)- المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 سابق الذكر .
- (39)- الاعتراض على التقييم النهائي لا يمكن النظر فيه أمام المحافظ العقاري بل لا بد من توجيه

- المعترض إلى القضاء لأنه لا يمكن بأي حال الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء وفقا للمادة 01/16 من المرسوم 63/76 سابق الذكر .
- (40)- أكدت المحكمة العليا في قرارها رقم 282811 الصادر بتاريخ 2005/02/23 عن الغرفة العقارية لديها على أنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المسجدة في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء.
- راجع في هذا الشأن : جمال سايس ، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول ، منشورات كليك ، الجزائر، الطبعة الأولى 2014 ، ص 380 .
- (41)- نصت المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 سابق الذكر على تشكيلين من الاعتراض إما بإعداد احتجاج وإرساله بالبريد الموصى عليه للمحافظ العقاري أو تسجيل الاعتراض في سجل مخصص لذلك يتم فتحه على مستوى كل محافظة عقارية.
- (42)- البطاقة العقارية هي بمثابة بطاقة هوية العقار ، بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيان مساحته وموقعه والأعباء التي تنقله والحقوق الواردة له أو عليه ، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار ويدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به ، حسب نموذج البطاقة المعتمد بقرار من السيد وزير المالية .
- راجع في هذا الشأن : ويس فتحي ، مرجع سابق ، ص 242
- (43)- تعتبر الكتابة الرسمية المنطلق الأول في حياة السندات العقارية في التشريع الجزائري وذلك عملا بنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري والتي جاء فيها أنه : "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري " .
- (44)- تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه : " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية ، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " .
- (45)- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 19
- (46)- من السندات التوثيقية المثبتة للتصرفات القانونية والصادرة عن إرادتين نجد عقد البيع العقاري ، عقد هبة العقارات ، أما تلك الصادرة عن إرادة واحدة فنجد الوصية أو الوقف الوارد على عقار .
- (47)- بن حبيلس أمينة ، سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، جامعة المنار ، تونس ، 2008/2007 ، ص 33 .
- (48)- المحفظة العقارية هي مجموعة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ومجمعاتها الإقليمية .
- (49)- العقود الإدارية هي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق للدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه ويمكن حصرها في عقود التنازل ، عقود البيع وعقود الاستصلاح والتبادل .
- (50)- شهادات الملكية المنشأة والمسلمة بعد إتمام عمليات الثورة الزراعية تعتبر سندات رسمية معترف بها في إثبات الملكية العقارية وبالتالي ترقيم العقارات التي يحوز أصحابها مثل هذه الشهادات ترقيمًا نهائيًا وهذا ما أكدته المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة . راجع في هذا الشأن : نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 97 .
- (51)- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة السابعة 2011 ، ص 69
- (52)- يجب شهر الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقل حقوق عقارية ناتجة عن وثائق تم إشهارها تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا طبقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري سابق الذكر.
- (53)- من حيث الموضوع يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى العقارية جميع البيانات المتعلقة بالعقار محل الدعوى .
- (54)- الأحكام القضائية قد تكون ناقلة للملكية والحقوق العينية أو أحكاما مصرحة لها .
للتفصيل أكثر راجع : بوقرة العمرية ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة 01 ، 2016/2015 ، ص 302 .
- (55)- تنص المادة 394 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن : " تنتقل إلى الراسي عليه المزداد كل حقوق المحجوز عليه التي كانت له على العقارات الراسي عليه مزادها " .
- (56)- تنص المادة 803 من ق م ج على أن : " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري " .
- (57)- تنص المادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية " .
- (58)- المذكرة 4060 المتعلقة بالتسوية بتسوية وضع العقارات غير المطالب بها سابقة الذكر ، ص

- (59)- الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بمهنة التوثيق ، الملغى بموجب القانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن مهنة التوثيق ، ج ر عدد 14 .
- (60)- المذكرة رقم 4060 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها سابقة الذكر ، ص 03 .
- (61)- تنص المادة 328 ق م ج على أنه : " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداءا :
- من يوم تسجيله - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام - من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء " .
- (62)- المذكرة 4060 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها سابقة الذكر ، ص 03
- (63)- بن حبيلس أمينة ، مرجع سابق ، ص 64 .
- (64)- جاء في القرار أنه : " ولما كانت أحكام القانون المدني القديم لا سيما المادتين 1322 و 1582 الساريتي المفعول وفق التصرف تجيزان البيع العرفي للعقارات فإن قضاة الموضوع قد أعطوا قرارهم أساسا سليما ، وطبقوا صحيح القانون لما ألزموا الطاعنين بتثبيت هذا البيع ، بما يسمح بنقل الملكية قانونا مطبقين بذلك أحكام المادة 361 من القانون " راجع في هذا الشأن بن حبيلس أمينة ، مرجع سابق ، ص 64 .
- (65)- عالج المشرع الجزائري مسألة الحيابة من خلال عدة نصوص قانونية أهمها القانون 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي بين إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ثم تلاه القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري الذي حول للمواطنين الحصول على شهادة الحيابة التي حددت شروطها وكيفية إعدادها وتسليمها وفقا للمرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 وصولا للقانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنها .
- (66)- للتفصيل أكثر راجع في هذا الشأن ، مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2012 ، ص 336
- رحمانية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه علوم ، كلية الحقوق جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014 ، ص 110
- (67)- المذكرة 4060 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها سابقة الذكر ، ص 4
- (68)- المذكرة رقم 4060 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها ، ص 04
- (69)- نعيمة حاجي ، مرجع سابق ، ص 99
- (70)- المذكرة رقم 4060 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها ، ص 05
- (71)- المذكرة رقم 4060 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها ، ص 05
- (72)- المذكرة رقم 4060 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها ، ص 06
- (73)- المذكرة رقم 4060 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها ، ص 06
- (74)- المذكرة رقم 4060 المتعلقة بتسوية وضعية العقارات غير المطالب بها ، ص 09