

فعالية ترقيم العقارات المسووحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري

Efficacy of real estate numbering in the control of the property in Algerian legislation

تاريخ الاستلام : 2019/09/15 ؛ تاريخ القبول : 2019/10/21

ملخص

تعتبر عملية ترقيم العقارات المسووحة من بين الإجراءات القانونية الهامة التي يقوم بها المحافظ العقاري، والتي ينتج عنها في الأخير تسليم الدفتر العقاري لمستحقيه باعتبارها سندا إداريا.

ويتحدد نوع الترقيم العقاري فيما إذا كان مؤقتا أو نهائيا، بحسب السندات المقدمة من قبل المالك الظاهر الذي يدعي ملكيته للعقار محل المسح. ولقد سمح المشرع الجزائري لكل ذي مصلحة بإمكانية المطالبة بإعادة النظر في الترقيم العقاري، غير أن ذلك لا يتم إلا عن طريق اللجوء إلى القضاء بقضائه العادي والإداري.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري؛ الشهر العقاري؛ الترقيم العقاري؛ الدفتر العقاري؛ المحافظ العقاري.

* كريم صياد

طالب في سلك الدكتوراه
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة مولود معمري تيزي وزو
(الجزائر)

Abstract

The operation of numbering cadastre assets is one of the important legal procedures lead by land registers to issue land booklet which is an administrative title.

The type of numbering assets is either temporary or permanent depending on the title presented by the apparent owner who owns the land object registry.

Algerian legislator gives the right to claim the revision of the land numbering via ordinary administrative courts.

Keywords: The general cadastre; Real estate advertising; Property numbering; the real estate book; the real estate portfolios.

Résumé

L'opération d'immatriculation des immeubles cadastrés est l'une des procédures juridiques importantes qui rentre dans les prérogatives du conservateur foncier qui se concrétise par l'obtention d'un livret foncier, qui représente un titre administratif prouvant la propriété d'un immeuble

L'immatriculation foncière est soit provisoire ou définitive, selon le titre présenté par le propriétaire prétendant la propriété de l'immeuble objet de l'opération cadastre. Mais il est important de noter qu'il est possible de réclamer la révision de l'immatriculation foncière par voie judiciaires soit devant les instances ordinaires ou administratives.

Mots clés: Immatriculations foncières ; La publicité foncière ; cadastre; livret foncier; le conservateur foncier.

* Corresponding author, e-mail: siadkarim620@gmail.com

مقدمة

نظم المشرع الجزائري عملية مسح العام للأراضي بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، والمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽²⁾، والهادفان إلى تحديد الحقوق العينية العقارية، والأعباء التي تثقلها، فضلا عن تحديد ملاكها.

ويترتب عن عملية المسح العقاري عدة نتائج، من بينها إعداد الوثائق المرتبطة بعملية المسح، لتبدأ مرحلة إيداعها لدى المحافظة العقارية، وأخيرا إجراء عملية ترقيم العقارات.

وتعتبر عملية ترقيم الأملاك العقارية الممسوحة الحلقة الهامة التي تحدد الحقوق، وما زاد من أهميتها هو المكانة التي يتمتع بها العقار في حد ذاته ودوره في تحقيق النمو والازدهار للمجتمع، فضلا عن كثرة المنازعات المرتبطة به، وعدم دقة النصوص القانونية التي تحدد الجهة القضائية المختصة والناظرة فيها.

وعليه، سنحاول من خلال هذه الدراسة تحديد المبادئ التي يتم من خلالها تحديد نوع الترخيم العقاري، وبيان الجهة المختصة في الفصل في المنازعات الناشئة عن هذه العملية وعليه كيف تساهم عملية ترقيم العقارات في إطار نظام مسح الأراضي العام في إثبات الملكية العقارية؟.

وبهدف تحديد المبادئ التي يتم من خلالها تحديد نوع الترخيم العقاري وبيان الجهة المختصة في المنازعات الناشئة عن هذه العملية، سنتطرق أولا إلى تبيان الأساس القانوني لعملية الترخيم العقاري (المبحث الأول)، لنبين بعدها المنازعات الناشئة عن عملية الترخيم العقاري و الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الأساس القانوني للترخيم العقاري

حددت المواد 12، 13، و 14 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، نوعين من الترخيمات، يتعلق النوع الأول بالترخيم النهائي، أما النوع الثاني فيتمثل في الترخيم المؤقت (المطلب الأول).

وأما عن تحديد طبيعة الترخيم العقاري، فيتم بالاعتماد على القيمة القانونية للسندات المقدمة بمناسبة مرور فرق المسح (المطلب الثاني).

المطلب الأول: صور الترخيم المؤقت

تعد عملية الترخيم العقاري عملية قانونية ذات أهمية كبيرة، وعليه وجب على المحافظ العقاري القيام بها مباشرة بعد استلامه لوثائق مسح الأراضي، و يكون الترخيم مؤقتا لمدة 4 أشهر (الفرع الأول)، وإما لمدة سنتين (الفرع الثاني)، وأخيرا قد يكون الترخيم لمدة 15 سنة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الترخيم المؤقت لمدة 4 أشهر

نكون بصدد الترخيم المؤقت في حالة الأملاك العقارية التي لا يملك أصحابها سندات يثبت أحقيتهم لها⁽³⁾، إذ ومن خلال المعلومات المدرجة في الوثائق المساحية، فهو يمارس حيازة هادئة، وعلنية ومستمرة، حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 823 من القانون المدني الجزائري⁽⁴⁾، والتي تسمح لهم باكتساب الأملاك العقارية استنادا لأحكام التقادم المكسب، في هذه الحالة يتم ترقيم هذه الأملاك العقارية ترقيما مؤقتا لمدة 4 أشهر.

بالإضافة إلى ذلك، ترقم العقارات ترقيما مؤقتا لنفس المدة، في حالة ما إذا كان بيد حائز العقار سند غير دقيق، خاصة إذا كانت المساحة المسوحة أكبر بكثير من المساحة الموجودة في السند أو كانت الزيادة غير مبررة (5).

وفضلا عن ذلك، يمكن لحائز العقار الاستفادة بموجب سند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل من هذا التقييم، ونفس الأمر بالنسبة للحائز على شهادة الحيازة المسلمة من قبل رؤساء البلديات (6) والمنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم (7).

وتجدر الإشارة إلى أنه يمنع على المحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري لطالبه، إلا إذا انقضت المدة القانونية والمحددة بـ 4 أشهر التي يبدأ سريانها من يوم التقييم، على أن يتحول هذا التقييم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء مدة 4 أشهر بشرط عدم وجود اعتراضات عليه (8).

الفرع الثاني: التقييم المؤقت لمدة سنتين

ترقم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة سنتين في حالة ما إذا كان حائز العقار لا يملك سندات لإثبات حقه على العقار المعني، أو عندما تكون عناصر التحقيق المفضية للحيازة غير كافية لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات من طرف المحافظ العقاري، كما نكون بصدد التقييم العقاري المؤقت لمدة سنتين إذا لم يتمكن حائز للعقار من إثبات مدة الحيازة التي تمكنه من اكتساب الملكية عملا بأحكام التقادم المكسب (9).

ولقد سمح المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لكل ذي مصلحة الاعتراض على هذا التقييم في أجل سنتين، وهو ما أكدت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، إذ يتحول التقييم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء هذه المدة (10).

أما بخصوص العقارات غير المطالب بها من أي جهة كانت، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، فيتم ترقيمها ترقيما مؤقتا لمدة سنتين لفائدة الدولة، لكون أن هذه الأملاك العقارية لا مالك لها (11). على أن يتحول هذا التقييم من ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء مدة السنتين، بشرط عدم ورود أي اعتراض عليه.

الفرع الثالث: التقييم المؤقت لمدة 15 سنة

تم إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 بموجب القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 والمتضمن قانون المالية لعام 2015 (12)، وبالتحديد في المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور أعلاه، والتي نصت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال المسح العام للأراضي يرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة.

غير أن صدور قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ومن خلال المادة 89 منه التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر (13)، تم التأكيد على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويرقم العقار ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ولقد أتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري القيام بتحقيق كلما قدم طلب التسوية.

لقد ميزت المادة 23 مكرر المشار إليها أعلاه بين الحائزين على سندات رسمية مشهورة والذين يحق لهم التقدم بطلب التسوية طيلة مدة 15 سنة، بشرط أن لا تكون

هناك دعوى قضائية مشهورة بخصوص البطاقة العقارية. حيث يتم ترقيم العقار بصفة نهائية، وبين الأشخاص الحائزين للعقارات بموجب سندات غير مشهورة، فهؤلاء لهم الحق في تقديم طلب التسوية في أجل أقصاه سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

فإذا كانت نتيجة التحقيق ايجابية، فإن الطالب يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، وفي الحالة العكسية يرفض الطلب. وما يمكن ملاحظته في هذا المجال، هو أن المشرع الجزائري قد استبدل مصطلح «العقارات المسجلة في حساب مجهول»، بمصطلح جديد وهو «حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي»، بالتالي جعل الترقيم مؤقتا بعدما كان نهائيا.

يلاحظ من خلال المادة السالفة الذكر، أنها قد أثقلت من كاهل المحافظ العقاري عندما كلفته بإجراء تحقيقات لوحده، كما أن المشرع الجزائري عندما نص على إسناد هذه العقارات في حساب خاص يرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة، فإن ذلك يعد نوعا جديدا من الترقيمات، و نرى في ذلك مخالفة لنص المادة 13 و 14 من المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه.

كما أن صدور التعلية رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 مؤخرا، و التي تلت صدور قانون المالية لسنة 2018، قد بينت بشكل واضح مجال تطبيق هذا النص الجديد والسندات الواجب تقديمها، وكيفية معالجة هذه الطالبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها⁽¹⁴⁾.

المطلب الثاني: ركائز الترقيم النهائي

يرتبط الترقيم النهائي أساسا بالعقارات التي يحوز ملاكها أو حائزيها على سندات رسمية (الفرع الأول)، أو على سندات عرفية ثابتة التاريخ (الفرع الثاني)، أو في حالة انقضاء الأجل القانونية للاعتراض الخاص بكل نوع من الترقيمات (الفرع الثالث).

الفرع الأول: السندات الرسمية

يتمثل السند الرسمي في ذلك السند الذي يحرره شخص مكلف بخدمة عامة أو موظف أو ضابط عمومي، طبقا للأوضاع المحددة قانونا وفي حدود سلطته واختصاصه⁽¹⁵⁾، هذا ما أكدت عليه المادة 324 من التقنين المدني⁽¹⁶⁾، بنصها على ما يلي:

«العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه».

وتتنوع السندات الرسمية بحسب الجهة المصدرة لها، فإما أن تكون سندات توثيقية، والتي يختص الموثق بتحريرها إذا تعلقت المعاملات بالأملك العقارية، وتتعدد السندات الرسمية بحسب طبيعة التصرف، فقد تكون سندات كاشفة للملكية كالشهادات التوثيقية، أو سندات مكرسة لاتفاق الأطراف (البيع، المبادلة ...) أو مكرسة لتصرف صادر من جهة منفردة كالوصية والهبة⁽¹⁷⁾... الخ.

أما السندات الإدارية، فهي تعد من السندات الرسمية التي تتولى الإدارة العمومية تحريرها بمناسبة التصرف في عقاراتها، من بينها (عقد استصلاح الأراضي⁽¹⁸⁾، عقد البيع الإداري، عقود الامتياز...).

ويضاف إلى السندات السالفة الذكر، السندات القضائية وهي تلك الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية بمناسبة النظر في النزاعات العقارية المتعلقة بتثبيت الملكية العقارية أو نقلها، شرط أن تكون هذه الأخيرة نهائية، بمعنى حائزة لقوة الشيء المقضي فيه⁽¹⁹⁾، ومن بينها حكم تثبيت الوعد بالبيع، الحكم الفاصل في دعوى قسمة الأملاك الشائعة، حكم تثبيت الشفعة... الخ.

الفرع الثاني: السندات العرفية الثابتة التاريخ

يتمثل السند العرفي في ذلك المحرر الذي يحرره الأطراف فيما بينهم سواء بأنفسهم أو عن طريق تدخل وكيلهم، بشرط أن لا يتدخل موظف أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة في تحريره، فهو يحوي على توقيعات الأطراف فقط⁽²⁰⁾. فضلا عن ذلك، يشترط في السند العرفي أن يكون ثابت التاريخ وفقا لإحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 328 من التقنين المدني، وأن تكون المعاملة العقارية واقعة قبل سريان قانون التوثيق⁽²¹⁾.

الفرع الثالث: انقضاء أجل الاعتراض على الترخيم المؤقت

عند انقضاء المدة المخصصة لكل نوع من أنواع الترخيمات المؤقتة، دون وجود اعتراضات عليها، أو في حالة ورود اعتراضات وتم إحالتها إلى الجهات القضائية التي أصدرت حكما أو قرارا بعدم تأسيس الاعتراض⁽²²⁾، في هذه الحالة يتحول الترخيم من مؤقت إلى ترقيم نهائي. وتجدر الملاحظة إلى أن الترخيم النهائي يحقق التطهير النهائي للعقارات المسوحة، وبالتالي يمنح للمالك سندا يسمى بـ "الدفتر العقاري"، ما لم يكن هناك اعتراض عليه - الترخيم النهائي - على مستوى الجهات القضائية المختصة⁽²³⁾.

المبحث الثاني: المنازعة في الترخيم العقاري

تشكل عملية ترقيم العقارات جوهر السجل العقاري المؤسس بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، إلا أن ذلك لا يمنع الاعتراض على الترخيم العقاري أمام المحافظة العقارية (المطلب الأول)، أو على مستوى الجهات القضائية المختصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور المحافظ العقاري في فض منازعات الترخيم العقاري

كرس المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو سنة 1993 للمحافظ العقاري دورا هاما في مجال حل المنازعات المرتبطة بالترخيم العقاري، من خلال إمكانية إجراء الصلح بين الأطراف المتخاصمة (الفرع الأول)، أو من خلال إعادة النظر في الترخيم المؤقت الذي تم لحساب مجهول لصالح الدولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ارتباط الصلح بالترخيم المؤقت

قد تحدث أثناء عملية ترقيم العقار صدور اعتراضات واحتجاجات على هذا الإجراء من قبل كل ذي مصلحة، لذا تدخل المشرع الجزائري لمعالجة هذه الاعتراضات وذلك بمناسبة الترخيم المؤقت عن طريق إجراء الصلح، عملا بأحكام

المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم⁽²⁴⁾، حيث منحت هذه المادة سلطة واسعة للمحافظ العقاري لإجراء الصلح بين المتنازعين على الترقيم العقاري المؤقت دون الترقيم النهائي⁽²⁵⁾.

وعليه، يحق لكل شخص يريد إشهار حقوقه الواقعة على العقار المرقم ترقيمًا مؤقتًا، إبداء اعتراضه عن طريق تقديم احتجاج مكتوب إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها، أو تسجيل اعتراضاته في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية.

وتجدر الملاحظة، على أنه يتم فتح سجل واحد داخل الاختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية، يسلم لها من قبل المديرية الولائية مؤشرا وموقعا من طرف المدير، على أن يمك هذا السجل من قبل العون المكلف الذي يتولى تسجيل الاحتجاجات⁽²⁶⁾.

وننوه إلى أن المحافظ العقاري ملزم بالتقيد بالمواعيد القانونية المخصصة لكل نوع من أنواع الترقيمات المؤقتة، لكون الأجل من النظام العام. أما عن إجراء الصلح ينتهي بأحد الأمرين:

أولاً: نجاح محاولة الصلح

إذا أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف إلى اتفاق على الوقائع المثارة، والتي تعكس الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم المؤقت، فيتم إفراغ هذا الاتفاق في محضر الصلح من قبل المحافظ العقاري والذي يتمتع بقوة إلزامية، على أن يتم شهر هذا المحضر في السجل العقاري.

أما إذا أدت نتائج الصلح إلى تغيير العناصر المدرجة في وثائق الصلح، فعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة تبليغ مصالح المسح بموجب نسخة من محضر الصلح لضبط الوثائق المساحية⁽²⁷⁾.

ثانياً: فشل محاولة الصلح

قد لا يتم التوصل إلى الصلح بين الأطراف المتنازعة، فيقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بتحرير محضر عدم الصلح ويبلغ إلى الأطراف المعنية⁽²⁸⁾، ويملك الأطراف المعنيين مهلة 6 أشهر من يوم التبليغ لرفع دعواهم أمام الجهات القضائية المختصة، على أن يتم إيقاف الترقيم النهائي إلى حين صدور حكم أو قرار قضائي نهائي، حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

غير أنه في حالة انقضاء مدة 6 أشهر دون أن ترفع أي دعوى قضائية، ولم يتلق المحافظ العقاري أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية، فعليه في هذه الحالة إتمام ترقيم العقارات في السجل العقاري، باعتبار أن الاعتراض كأنه لم يكن⁽²⁹⁾.

وفي هذا السياق، كثيراً ما يجد المحافظ العقاري صعوبة في كيفية التعامل مع حالة غياب أحد أطراف جلسة الصلح، خاصة في ظل غياب النص التشريعي المنظم لمثل هذه الحالة، غالباً ما تنتهي بقيام المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم الصلح، لذا عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى تنظيم هذه الحالة من خلال المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 2014/07/15⁽³⁰⁾ وهذا حسب ما يلي:

أ: حالة غياب المعارض

يقوم المحافظ العقاري بعقد جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين، فإذا تخلف المعارض عن الجلسة الثانية، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح مع إخطار المعارض بذلك.

ب: حالة غياب المعارض ضده يقوم المحافظ العقاري بنفس الإجراء السابق، من خلال عقد جلسة صلح ثانية بنفس المدة السالفة الذكر، فإذا تغيب المعارض ضده يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح مع إبلاغ الأطراف بذلك.

الفرع الثاني: حل إشكالية ترقيم العقارات غير المطالب بها

نظرا لكثرة الأملاك العقارية التي لا مالك لها، والتي تم ترقيمها ترقيما مؤقتا لمدة سنتين لصالح الدولة⁽³¹⁾، وفي سبيل إيجاد حل لهذا الإشكال، عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى تسوية هذه الوضعية من خلال ما يلي:

أولا: مذكرة رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003

صدرت هذه المذكرة بعد الشكاوى العديدة التي تقدم بها المواطنون عبر مختلف الولايات ناتجة عن عمليات المسح العام للأراضي، فجاءت هذه المذكرة بعد التعلية رقم 16 والتي اقتصرت على العقارات المسووحة المسجلة في حساب مجهول التي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهورة، فبينت هذه المذكرة كيفية تسوية وضعيتهم⁽³²⁾، حيث يتعين على مالك العقار التقدم إلى المحافظة العقارية بطلب على ورق عادي - استمارة (PR19) - على نسختين، مرفقا بالوثائق الثبوتية مع تدعيم طلبه بسند ملكية، فيتم تسجيل الطلب في سجل خاص مرقم ترقيما تصاعديا، مع تسليم صاحب الطلب وصل استلام.

ويقوم المحافظ العقاري بالتأكد من أن السند المحتج به سندا مشهرا فعلا، وأن العقار قد أدرج في حساب مجهول، وهذا من خلال الرجوع إلى البطاقة العقارية وتحديد العقار من خلال المخطط المساحي المودع لدى المحافظة العقارية. أما في حالة تغير في الطبيعة المادية للعقار، فوجب على مديرية المسح العقاري إعداد محضر تحديد الحدود (CCI) ووثيقة القياس (CC2) وإرسالها للمحافظة العقارية بموجب جدول إرسال يتضمن إضافة لهاتين الوثيقتين البطاقة العقارية (T10) ومصفوفة المسح⁽³³⁾، وبعد إجراء كل هذه التحقيقات، يقوم المحافظ بترقيم العقار للمالك ترقيما نهائيا.

ثانيا: المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004

تتعلق هذه المذكرة بعقارات واقعة في مناطق مسووحة مسجلة في حساب مجهول، واستناد لهذه المذكرة يتم تسويتها من خلال تقديم طلب إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، والذي يقيد هذه الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض مقابل تقديم وصل يثبت ذلك إلى الطالب.

ويقوم مدير الحفظ العقاري بعد استلام الطلب بمراسلة مديرية أملاك الدولة في أجل 8 أيام من تاريخ تقديم الطلب، لإبداء رأيها حول الوضعية القانونية لهذا العقار، والذي لا يتعدى أجل 45 يوما من تاريخ تأشير أمانة المديرية، كما يطلب من مديرية مسح الأراضي الانتقال إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وكذا مراسلة المحافظة العقارية قصد إجراء تحقيق بخصوص مقدم الطلب وكذا مديرية المسح العقاري من أجل إعداد بطاقة التحقيق (T5)⁽³⁴⁾.

ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما نهائيا، عندما يحوز العارض على سند له حجية، وإذا كان بحوزة العارض سند غير كافي فإنه يستفيد من ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر.

ثالثاً: المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 23 ماي 2017

تتعلق هذه المذكرة⁽³⁵⁾ بالعقارات المسجلة في حساب مجهول أثناء سريان قانون المالية لعام 2015، وحسب المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المستحدثة بموجب قانون المالية السالف الذكر، فهي تتعلق بعقارات محل وثائق مسح تم إيداعها بعد دخول قانون المالية المذكور أعلاه حيز التنفيذ، حيث يتم تسويتها وفقاً لأحكام التعليم رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003.

رابعاً: المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018

صدرت هذه المذكرة مؤخراً بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 الذي نص في مادته 89 على تعديل المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75، وبينت هذه المذكرة مجال تطبيق هذا النص الجديد والسندات الواجب تقديمها، وكيفية معالجة الطالبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب مجهول⁽³⁶⁾.

واستناداً للمادة 89 السالفة الذكر، مكنت الحائزين على سندات رسمية مشهورة حق التقدم بطلب التسوية طيلة مدة 15 سنة وترقيمها ترقيماً نهائياً لمصلحتهم، بشرط عدم وجود دعوى قضائية مشهورة لدى المحافظة العقارية.

ويحق لكل شخص يحوز على أملاك عقارية بموجب سندات غير مشهورة، استناداً لأحكام المادة المذكورة أعلاه، تقديم طلب التسوية في غضون سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، إذ يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين متى كانت نتيجة التحقيق ايجابية، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، أما في الحالة العكسية فيتم رفض طلب التسوية.

خامساً: تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول في إطار قانون المالية

لعام 2015 .

لقد تم إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 بموجب القانون 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 والمتضمن قانون المالية لعام 2015⁽³⁷⁾، وبالتحديد في المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر المذكور التي نصت صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال المسح العام للأراضي يرقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

كاستثناء في حالة الاحتجاج الذي يجب أن يكون صاحبه له سند ملكية قانونية فإنه، رخص للمحافظ العقاري في حدود 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لديه، بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة بترقيم العقار المطالب به باسم مالكه، شريطة أن لا يكون هناك نزاع حول هذا العقار.

وبعد التحقيق، تجتمع لجنة تتكون من ممثلين عن الإدارات المعنية وهي الحفظ العقاري، أملاك الدولة، مسح الأراضي، الفلاحة، والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية لتبدي رأيها في الموضوع، ليتم بعدها ترقيم هذا العقار باسم المحتج إذا كان التحقيق ايجابياً⁽³⁸⁾.

بالتالي، فإن المادة الجديدة قد ضيققت من طرق تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول. كما أن نص المادة 23 مكرر الجديدة، تتعارض مع نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن

الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء. في حين أن المادة 23 مكرر أجازت تدخل المحافظ العقاري في أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، للقيام بإعادة النظر في الترقيم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء.³⁹ ومن ناحية أخرى فقد قيدت هذه المادة الاحتجاج المقبول بضرورة أن يكون صاحبه متحصلا على سند قانوني للملكية⁽³⁹⁾. لم تحدد المادة السالفة الذكر مدى إلزامية رأي اللجنة بالنسبة للمحافظ العقاري أم لا، كما لم تحدد طبيعة السندات القانونية فيما إذا كانت مشهرة أم غير مشهرة.

المطلب الثاني: تعدد الجهات القضائية الفاصلة في منازعات الترقيم العقاري
تثير مسألة تحديد الجهة القضائية الناظرة في الاعتراضات المتعلقة بالترقيم العقاري صعوبات لرجال القانون بصفة عامة والمتقاضين بصفة خاصة، بخصوص تحديد الجهة القضائية التي يجب أن ترفع إليها الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري للفصل فيها، لذا سنبين في هذا الصدد الحالات التي يرجع فيها الاختصاص للقضاء العادي- القسم العقاري- للنظر في منازعات الترقيم العقاري(الفرع الأول) والمنازعات التي يؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم المؤقت
بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية، زال الخلاف حول تحديد الجهة المختصة والناظرة في منازعات الترقيم العقاري، حيث يؤول الاختصاص إلى القسم العقاري على مستوى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها⁽⁴⁰⁾.

هذا ما يستفاد من نص المادة 510 التي جاء فيها ما يلي: « ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائم بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص ».

من خلال استقرائنا لنص المادة السالفة الذكر، نجد أنها جعلت القضاء العادي هو المختص بالنظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت وتحديد القسم العقاري منها، إلا أنها أوردت شرطا بخصوص طبيعة الأشخاص المتنازعة، إذ يختص القسم العقاري في منازعات الترقيم المؤقت التي يكون أطرافها خاضعين للقانون الخاص. مع العلم أنه يجب أن ترفع الدعوى على مستوى القسم العقاري في غضون 6 أشهر من يوم التبليغ عن محضر عدم الصلح⁽⁴¹⁾، ووفقا للقواعد المعروفة في رفع الدعاوى القضائية خاصة المواد 13، 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: ولاية القضاء الإداري في فض منازعات الترقيم العقاري
بالرجوع إلى نص المادة 510 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أنه في حالة ما إذا كان أحد أطراف النزاع خاضعا للقانون العام، فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري، هذا ما تؤكدته المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية القديم .

نصت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على اختصاص المحاكم الإدارية في الفصل في الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية. والملاحظ من خلال المادة السالفة الذكر، أنها مددت من نطاق المعيار العضوي إلى أشخاص لم يذكرها في المادة 800، فمثل هؤلاء الأشخاص هو امتداد طبيعي

للأشخاص الأصليين وهم الدولة، الولاية والبلدية، حيث نجد المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، في إطار ما يسمى بعدم التركيز الإداري، وهي في الواقع تتجسد في المديرية التنفيذية الولاية المختلفة على غرار مديرية الحفظ العقاري... الخ

وبما أن المحافظ العقاري موظف مكلف بتسيير المحافظة العقارية والتابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، والتابعة بدورها للمديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، فإن النزاعات التي تكون فيها طرفا في النزاع، فإن الاختصاص يؤول للمحكمة الإدارية .

لم يحدد المشرع الجزائري الجهة المختصة في النظر في منازعات الترقيم النهائي، أي بمعنى منازعات الدفتر العقاري، حسب ما هو مبين من خلال المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

إلا أنه بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد فصل بشكل صريح في مسألة تحدد الجهة القضائية المختصة الناظرة في منازعات الدفتر العقاري، باعتباره قرارا إداريا صادرا عن جهة إدارية. وهذا باعتبار أن القرار الإداري هو «... العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة»⁽⁴²⁾، فالقرار الإداري إذن، هو ذلك التصرف القانوني الصادر عن الإرادة المنفردة للإدارة، وذلك من أجل إحداث أثر قانوني⁽⁴³⁾.

يتبين من خلال هذا التعريف، أن القرار الإداري هو تصرف قانوني صادر عن الإدارة بإرادة منفردة ويحدث أثرا قانونيا. وعلى هذا الأساس نتساءل عن مدى انطباق عناصر القرار الإداري على الدفتر العقاري؟.

1- الدفتر العقاري تصرف إرادي منفرد:

إن القرار الإداري هو إفصاح من طرف الإدارة عن إرادتها، بهدف إحداث أثر قانوني معين. وعلى هذا الأساس، تعتبر الإرادة عنصرا جوهريا لا يمكن الاستغناء عنه لوجود القرار الإداري، ففي غيابه لا يكون قرارا إداريا، بل مجرد عمل مادي⁽⁴⁴⁾.

استنادا لما سبق، فقد ألزم المشرع الجزائري الجهة الإدارية بالإفصاح عن إرادتها في مجال تنظيم الأملاك العقارية، وذلك من خلال إعداد وتسليم الدفتر العقاري لذوي الشأن أو وكيلهم، ولا يتصور أن تقوم الإدارة بالإفصاح عن إرادتها خارج نطاق ما يسمى القرار الإداري⁽⁴⁵⁾، هذا ما أكدت عليه المادة 18 من الأمر رقم 74-75 التي نصت على ما يلي: « يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقار ».

أما عن فحوى الدفتر العقاري، فلقد بينت المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 بياناته، فالدفتر العقاري صادر بإرادة منفردة، ويحمل توقيع الموظف المختص وهو المحافظ العقاري لوحده، رغم تدخل عدة أطراف في إعداده، لكونها أعمال تحضيرية تقتضيها طبيعة الحقوق العقارية .

2- الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية: لقد أوكل المشرع مهمة تسليم الدفتر

العقاري إلى هيئة إدارية تم استحداثها بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر، والتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة، حيث نصت المادة السالفة الذكر على ما يلي: « تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر ».

بالإضافة إلى ذلك، نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 على ما يلي: « تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري ». من خلال ما سبق، نجد أن الهيئة المختصة بتسليم الدفتر العقاري تسمى بالمحافظة العقارية، والتي يسيرها المحافظ العقاري الذي يخضع لقانون الوظيفة العامة. وتعتبر المحافظة العقارية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 392317 المؤرخ في 14 مارس 2007⁽⁴⁶⁾، وبالتالي فالدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية.

3- الدفتر العقاري يرتب أثرا قانونيا: يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للأحكام العقارية المسوَّحة، عملا بأحكام نظام الشهر العيني، ويرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العقاري، التي تطهره من كل الأعباء التي تنقله، وبالتالي فقد ينشئ أو يعدل أو يلغى مركز قانوني معين⁽⁴⁷⁾، هذا ما تم تكريسه في المرسوم رقم 23-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، وعززته المادة 19 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر.

خاتمة

بناء على ما تقدم، نستنتج أن الترخيم العقاري يعتبر أهم المراحل التي تمر بها الملكية العقارية المسوَّحة، والتي من خلاله يتم ضبط الملكية العقارية، فالترقيم لا يتم عشوائيا، بل جعل المشرع الجزائري هذا الإجراء يتحدد بحسب السندات التي يظهرها حائز العقار، من أجل إثبات أحقيته للأحكام العقارية المسوَّحة. حيث ترقم الأملاك العقارية التي يحوز أصحابها على سندات مقبولة قانونا لإثبات الملكية العقارية ترقيما نهائيا ويمنح له سند إداري وهو ما يعرف بـ: «الدفتر العقاري».

أما الأشخاص الذين لا يملكون سندات يثبتون الأملاك العقارية التي بحوزتهم، إلا أنهم يمارسون حسب وثائق المسح العقاري حيازة قانونية، فيقوم المحافظ العقاري بترقيمها ترقيما مؤقتا والذي يتنوع بحسب كل حالة .

إن إجراءات ترقيم العقارات المسوَّحة لا تخلو من المنازعات التي يثيرها كل من له مصلحة في ذلك، فقد جعل المشرع اختصاص النظر فيها إلى المحافظ العقاري، وهذا في حالة ترقيم الأملاك العقارية المسوَّحة ترقيما مؤقتا، بشرط أن يكون أطرافها خاضعين للقانون الخاص. أما في حالة وجود طرف في النزاع خاضع للقانون العام أو حالة الترخيم النهائي الذي ينتج عنه تسليم الدفتر العقاري، فإن المحكمة الإدارية هي التي لها ولاية النظر في المنازعات التي تثار.

على ضوء هذا البحث نتقدم بالاقتراحات التالية:

- ضرورة تعديل المادتين 13 و 14 من مرسوم رقم 63-76 بخصوص أنواع الترخيم المؤقت، لأن نص المادة 89 نصت على نوع جديد وهو ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة.

- ضرورة تعديل أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 73-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و ذلك بالنص على أجل معقولة تمارس من خلالها دعوى إلغاء في الحقوق الناجمة عن الترخيم النهائي ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.

- ضرورة تعديل أحكام الأمر رقم 74-75 والمرسومين 62-76 و 76-63، من خلال إقحام و إدراج مختلف الأحكام الجديدة التي جاءت بها مختلف النصوص المرتبطة بقانون المالية، وكذا الأحكام التي وضعتها المديرية العامة

للأملك الوطنية من خلال مختلف التعليمات والمذكرات المنظمة للسجل العقاري، وهذا تسهيلا للباحثين من أجل الوصول إلى المادة القانونية، وبالتالي إثراء مختلف المواضيع المتعلقة بالعقار.

قائمة الهوامش

- (1)- أمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
- (2)- مرسوم تنفيذي رقم 76 - 62 مؤرخ في 29 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 30، صادر بتاريخ 13 أبريل سنة 1976. ولقد طرأ على المرسوم السالف الذكر عدة تعديلات وهي:
_ مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984، ج.ر عدد 71 صادر بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1984.
_ مرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أبريل سنة 1992، ج.ر عدد 26 صادر بتاريخ 8 أبريل سنة 1992.
- (3)- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط3، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 114. انظر أيضا : رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص 260.
- (4)- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
- (5)- ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2006/2007، ص 75.
- (6)- جغبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، الجزائر، 2012/2013، ص 16.
- (7)- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، ج.ر عدد 55، صادر بتاريخ 27 سبتمبر سنة 1995.
- (8)- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 138.
- (9)- تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملك الوطنية، وزارة المالية .
- (10)- نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو سنة 1993، الذي يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 34، صادر بتاريخ 23 ماي 1993 علي ما يلي :
« ... ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة... ».
- (11)- تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، السالفة الذكر
- (12)- نصت المادة 89 منه على ما يلي: « تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي:
المادة 23 مكرر: "يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطلب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حانزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها

أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة، من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الأجل المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة « قانون رقم 11-17 مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر عدد 76 صادر بتاريخ 28 ديسمبر سنة 2017.

(13) - نصت المادة 89 منه على ما يلي: « تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي:

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

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الأجل المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة « قانون رقم 11-17 مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر عدد 76 صادر بتاريخ 28 ديسمبر سنة 2017.

(14) - عثمان حويذق، إشكالات العقارات المسوحة والمسجلة في حساب مجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المجلد 09، ع 02، جوان 2018، ص 761.

(DRUFFIN-BRICCA (Sophie), HANRY(Laurence-Caroline), Introduction au droit et droit civil, éd. Gualino, Paris, 2003, p 84.

(16) - أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

(17) - صياد كريم، القيود الشكلية في المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محند أولحاج، البويرة، 19-02-2015، ص 32.

(18) - المرجع نفسه، ص 35.

(19) - عبد الرزاق موسوني، «الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر»، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، يومي 27-28 أفريل 2011، كلية الحقوق، جامعة باتنة، ص 04.

(20) - صياد كريم، القيود الشكلية في المعاملات العقارية، مرجع سابق، ص 07.

(21) - تعتبر المعاملات العقارية المحررة بموجب سندات عرفية والواقعة قبل الفاتح جانفي 1971، أي قبل دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ وصادرة بموجب الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970 يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر عدد 107، صادر بتاريخ 15 ديسمبر سنة 1970.

(22) - جغوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مرجع سابق، ص 16.

- (23)- زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011/2010، ص 90.
- (24)- نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي : « تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة... »
- (25) - سوالم سفيان، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 93
- (26) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، السالف الذكر.
- (27) - تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، السالف الذكر
- (28)- جغوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مرجع سابق، ص 76.
- (29) - المرجع نفسه، ص 76.
- (30)- مذكرة رقم 7285 مؤرخة في 15 جويلية 2014، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- (31) - وحسب المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية. نجد أن العقارات المسجلة في حساب مجهول بلغت 3/1 من الأملاك العقارية، تم تسجيلها في هذا الإطار لسبب من الأسباب وهي نسبة كبيرة تعرقل الهدف المنشود من تكريس نظام المسح العقاري.
- (32) - حويذق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول وطرق تسويتها، مرجع سابق، ص 761.
- (33) - بن عمر محمد، اثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، ع 4، ديسمبر 2016، ص 121.
- (34)- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 04 سبتمبر 2004، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- (35)- مذكرة رقم 5543 مؤرخة في 23 ماي 2017، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- (36)- مذكرة رقم 4060 مؤرخة في 05 افريل 2018، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- (37)- قانون رقم 14-10 المتعلق بقانون المالية لسنة 2015، السالف الذكر.
- (38)- نصت المادة 67 من قانون رقم 14-10، السالف الذكر على ما يلي: « يرقم كل عقار لم يطالب به من خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة.
- في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم ماله ». «
- (39)- عثمان حويذق، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول وطرق تسويتها، مرجع سابق، ص 762.
- (40)- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21، صادر بتاريخ 23 ابريل سنة 2008.
- (41)- راجع المادة 15 / 04 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123، السالف الذكر.
- (42)- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005، ص 127.

- (43)- جمال عبد الناصر مانع، «الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري»، ملتقى علمي حول : الأيام المغاربية للقانون العقاري، يومي 25-26 نوفمبر 2005 بصفاقس، مجلة دراسات قانونية، عدد 13، تونس 2006، ص 84.
- (44)- القيزي لخضر، «النظام القانوني للدفتر العقاري»، الملتقى الوطني الرابع حول: الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، يومي 27-28 أبريل 2011، كلية الحقوق، جامعة باتنة، ص 05.
- (45)- جمال عبد الناصر مانع، «الاختصاص القضائي في إلغاء...»، مرجع سابق، ص 85.
- (46)- سايس جمال، الاجتهاد القضائي في القضاء العقاري، ج 01، ط 2، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 588.
- (47)- ضيف احمد، «الدفتر العقاري كسبب لإثبات الملكية العقارية»، مجلة الواحة للبحوث والدراسات، عدد 6 لسنة 2006، ص 226.