

## أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري.

Reasons for canceling the real estate registry  
in the Algerian legislation.

المشرف: بلواضح الطيب/ الأستاذ الدكتور  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة - الجزائر  
[tayeb.belouadah@univ-msila.dz](mailto:tayeb.belouadah@univ-msila.dz)

الذهبي خليفة(\*)/ طالب دكتوراه قانون خاص  
جامعة محمد بوضياف المسيلة - الجزائر  
[khalifa.dhahbi@univ-msila.dz](mailto:khalifa.dhahbi@univ-msila.dz)

تاريخ النشر: 2023/01/15	تاريخ القبول: 2022/11/20	تاريخ الارسال : 2020/09/25
-------------------------	--------------------------	-------------------------------

ملخص:

لقد اهتم المشرع الجزائري بالملكية العقارية وسن عدة إجراءات لتنظيمها من خلال نظام مسح الاراضي العام، الذي يهدف إلى تمكين كل مالك من دفتر عقاري يكون سنداً رسمياً لإثبات ملكية أرضه بصفة دائمة ومستقرة.

إلا أن استقرار الملكية العقارية في الجزائر يبقى نسبياً لان المالك في ظل نظام الشهر العيني يبقى مهدداً بفقد ملكيته باعتبار أن المشرع حوّل حق الطعن في التقييمات النهائية والدفاتر العقارية.

ولا شك أن المنازعات التي تثار بصدد هذه الحقوق بالكم الذي نراه اليوم يكون نتيجة لعدة أسباب قد ترجع لبداية مرحلة إعداد السجل العقاري، أي أثناء سير عمليات المسح أو بعد إيداع الوثائق وعملية التقييم على مستوى المحافظة العقارية، أو حتى بعد صيرورة التقييم نهائياً وتسليم الدفاتر العقارية.

إن تحقيق الأهداف على نحو يسمح بحماية الملكية واستقرارها يستلزم إعادة النظر في هذا الوضع وذلك بإيجاد حلول لتجنب كل الاسباب التي من شأنها تهديد استقرار حق الملكية العقارية وإثقال كاهل القضاء بمنازعات هو في غنى عنها.

الكلمات المفتاحية: المسح العام للاراضي؛ التقييم النهائي؛ الدفتر العقاري؛ الملكية العقارية.

(\*) المؤلف المرسل : الذهبي خليفة.

Abstract

The Algerian legislator has taken interest in real estate ownership and Issued a several procedures to regulate it through the general land survey

system, which aims to enable every owner of a real estate from a Land booklet which is an official document to prove ownership of his land in a permanent and stable manner.

However, the stability of real estate ownership in Algeria remains relatively because the owner, under the real-estate system, remains at risk of losing his ownership, given that the legislator has given the right to appeal and cancel the final numbering and the Land booklet.

There is no doubt that the disputes that triggers in connection with these rights in the amount that we see today are the result of several reasons that may go back to the beginning of the land registry preparation stage, that is, during the course of the survey operations or after the deposit of documents and the numbering process at the level of the real estate governorate, or even after the numbering has become final and the Land booklet are handed over

Achieving the objectives in a way that allows the protection and stability of property necessitates reconsidering this situation by finding solutions to avoid all causes that threaten the stability of the right of real estate and burdening the judiciary with indispensable disputes.

**Keywords:** general cadastre; The final real estate numbering; Real estate book; Real estate ownership.

### مقدمة:

إنّ تسجيل العقارات على النحو المقرر في نظام الشهر العيني لا يتم إلا إذا سبقته عملية المسح التي تبين موقع العقار ومساحته واسم مالكه والحقوق المرتبطة به، على نحو دقيق يؤسس ما يسمى بالسجل العقاري، الذي يتكون من مجموعة البطاقات العقارية المسوكة على مستوى المحافظة العقارية، التي تتعلق بكل عقار شملته عملية مسح الأراضي .

بعد ترقيم هذه الحقوق العينية ترقيما نهائيا باسم أصحابها، يتم على اثر ذلك تسليم الدفاتر العقارية باعتبارها سندات ملكية ونتيجة حتمية لعملية الترقيم النهائي، ومع ذلك إلا أنها قد تنجم عدة نزاعات وإشكالات تمس بهذا الترقيم باعتبار أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالحجية المطلقة لسندات الملكية وخوّل إمكانية للطعن في هذه الحقوق، الامر الذي فتح المجال لنشوب عدة نزاعات تتعلق بطلب إلغاء أو تعديل الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري .

وعليه سنتطرق من خلال هذه الدراسة إلى مفهوم الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري من جهة والمنازعات التي تثور بمناسبة هذا الترقيم والأسباب المؤدية للطعن في الترقيم النهائي والدفتر العقاري على حد سواء.

ولمعالجة هذه المسألة نقترح طرح الإشكالية التالية:

- ما مدى جوازية الطعن في الترقيم النهائي وأسبابه؟

ولتذليل هذه الاشكالية نقترح طرح الاسئلة الفرعية التالية:

- ما مفهوم الترقيم النهائي والدفتر العقاري؟

- موقف المشرع الجزائري من المنازعة فيهما؟

- ما هي الاسباب المؤدية للطعن فيهما؟

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع وإجابة على الإشكالية المطروحة والأسئلة الفرعية قسمنا الدراسة إلى ثلاث محاور خصصنا الأول للإطار المفاهيمي للترقيم النهائي ونتطرق فيه لمفهوم الترقيم النهائي والسندات المعتمدة فيه بالإضافة إلى الدفتر العقاري الذي يعتبر كآثر للترقيم النهائي.

أما المحور الثاني فسيتم تخصيصه إلى مدى جوازية المنازعة في الترقيم النهائي، وموقف المشرع الجزائري من ذلك .

أما المحور الثالث نخصه إلى الأسباب المؤدية للطعن في الترقيمات النهائية والدفاتر العقارية.

### المبحث الأول

#### الإطار المفاهيمي للترقيم النهائي.

بعد قيام أعوان المسح بالمهام الموكلة إليهم يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليقوم المحافظ العقاري بعملية الترقيم العقاري، إذ يتم منح رقمين لكل عقار أحدهما يمثل مجموعة الملكية والآخر يمثل القسم المساحي بالبلدية المعنية التي يقع بها العقار حسب الترتيب الذي قام به اعوان مسح الاراضي.

إنّ هذا الترقيم قد يكون مؤقتا لمدة معينة وضعها المشرع حسب الحالة<sup>1</sup>، ومتى انقضت هذه المدة ولم يسجل أي اعتراض أو احتجاج أو سجّل اعتراض ولكن تمّ سحبه أو التنازل عليه من طرف المعارض يصبح الترقيم نهائيا، كما يمكن أن يكون الترقيم نهائيا مباشرة إذا توافرت الأسباب والأسانيد المطلوبة قانونا.

وسنتطرق من خلال هذا المبحث لبيان الترقيم النهائي والأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في ترقيم هذه العقارات ترقيمًا نهائيًا وبالتالي تسليم الدفتر العقاري لصاحبه، ولا تكون في هذا النوع من الترقيمات آجال قانونية للاعتراض أو الاحتجاج عليه من طرف الغير إلا عن طريق رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة<sup>2</sup> من أجل إلغاء الدفتر العقاري أو التعديل فيه.

### المطلب الأول

#### مفهوم الترقيم النهائي

بالرجوع إلى نص المادة (12) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25<sup>3</sup> التي تنص على أنه " يعتبر الترقيم نهائيًا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقًا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. وينقل المحافظ العقاري تلقائيًا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها ". كما أكد المشرع صراحة كذلك من خلال نص المادة (11) من نفس المرسوم بأن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح.

كما نص أيضًا في المادة (11) من الأمر رقم (74/75) المعدلة بموجب المادة (34) من القانون (18/18)<sup>4</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2019: " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري على النحو الآتي: - بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يكون الترقيم نهائيًا من يوم استلام وثائق المسح.

ومنه واستنادًا لهذا النص فإن المحافظ العقاري لا يقوم بالترقيم النهائي الآتي في الحالات التي يحوز فيها المعني سندات ملكية مشهورة ويعد الترقيم كذلك من تاريخ استلام وثائق المسح.

ويعتمد المحافظ العقاري على كل المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة وحدود ومساحة العقارات وتكون هذه المعلومات موجودة في البطاقة التحقيق العقارية<sup>5</sup> التي تبين وجود الحالات التالية<sup>6</sup>:

- عقارات بسندات.

- عقارات دون سندات لكنها محل حيازة متوفرة على كل الشروط القانونية أي هادئة وعلانية ومستمرة ولمدة تسمح لحائزها بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب وهذا ما أكدته أحكام القانون المدني<sup>7</sup>.

- عقارات لم يكن مطالب بها من طرف أي شخص.

وباختلاف وسائل الإثبات يختلف الترقيم، فالترقيم النهائي إذا مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته ومدى مطابقته للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية<sup>8</sup>، لأن السندات والوثائق الرسمية تعتبر ثابتة ولا تترك مجالاً للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه وبالتالي يكون الترقيم نهائي ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء تطبيقاً لنص المادة (16) من المرسوم (63/76)<sup>9</sup>.

- بالإضافة إلى الترقيم النهائي الذي يكون تلقائياً وبصفة مباشرة بعد عملية الإيداع بحيث يرقم العقار ويتحصل صاحبه على الدفتر العقاري، فإنه يمكن كذلك أن يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد مرور المدة المحددة حسب الحالة وهذا ما نصت عليه المادتين (13) و(14) من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

### المطلب الثاني

#### السندات المعتمدة في الترقيم النهائي.

عند مرور فرقة مسح الأراضي بمنطقة معينة يتقدم اصحاب العقارات بالوثائق التي بحوزتهم لإثبات أملاكهم وهي السندات التي يعتمد عليها المحافظ العقاري فيما بعد كأساس للترقيم، وتخول بعض السندات لصاحبها ترقيم عقاره ترقيمياً نهائياً وهو ما سيتم تفصيله كالاتي:

**أولاً: السندات الرسمية:** وهي تلك السندات الصادرة عن الجهات الرسمية المخول لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية سواء كانت هذه السندات توثيقية، إدارية أو قضائية وسواء كانت مشهرة أو غير مشهرة وبيان ذلك كما يلي:

**أ- السندات الرسمية المشهرة:** وهي تلك السندات الرسمية المشهرة لدى المحافظة العقارية والمحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ومثلها عقود الشهرة وسندات الملكية في إطار

القانون (02/07) المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>10</sup>، وكل العقود الرسمية المشهرة الأخرى باستثناء العقود المشهرة التي لم توضح فيها الحقوق بدقة أو التعيين الدقيق للعقار من حيث المساحة والحدود مثلاً، التي تدخل ضمن طائفة الترقيم المؤقت لا النهائي .

ب- السندات الرسمية غير المشهورة: وهي تلك المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها لدى المحافظة العقارية ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق مثل العقود التوثيقية غير المشهورة المتعلقة بعقد القسمة غير المشهر والمحرر قبل صدور الأمر (74/75)<sup>11</sup> الذي أكد على وجوب الشهر باعتبار أن الشهر كان اختيارياً فيما سبق وبالتالي يمكن اعتباره كأساس يعتمد عليه لترقيم العقار ترقيمًا نهائيًا.

ج- الأحكام القضائية: تعتبر هي الأخرى سندات رسمية يعتمد عليها في مسألة الترقيم النهائي متى كانت متعلقة بحق الملكية وكانت الحقوق معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم ولكن يشترط بأن تكون هذه الأحكام حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وأن تتضمن التعيين الدقيق للعقار موضوع الترقيم النهائي وبمفهوم المخالفة فإن كل حكم لا يستوف هذه الشروط لا يمكن الأخذ به كأساس لحالات الترقيم النهائي وإنما يمكننا إدراجه كأساس للترقيم المؤقت<sup>12</sup>.

ويتوج الترقيم النهائي بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر سند إداري يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية طبقاً لنص المادة (19) من المرسوم (63/76) بحيث يُسلم إلى مالك العقار المسوح ويجب أن يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية<sup>13</sup>.

وبعد أن قمنا ببيان الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في ترقيم العقارات وإعطائها الترقيم النهائي، نشير إلى أنه بالنسبة للترقيم المؤقت يتم تسليم شهادة إدارية تثبت الترقيم المؤقت إلا أن الأمر يختلف بالنسبة للترقيم النهائي، لأن المحافظ العقاري لا يسلم شهادة إدارية تثبت الترقيم النهائي ولكنه يقوم بإعداد الدفتر العقاري باعتباره أثر من أثار الترقيم النهائي.

### المطلب الثالث

الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي.

يتم استكمال وثائق المسح بإجراءات قانونية يؤول الاختصاص في مباشرتها للمحافظ العقاري وهذا من أجل التجسيد الفعلي للسجل العقاري والتأشير بنتائج التحقيق الميداني على البطاقات العقارية لتسليم الدفاتر العقارية في النهاية لمن يثبت له حق الملكية.

إن الدفتر العقاري هو السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة ولا يسلم إلا للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم فهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقارات لأنه لا يُسلم إلا بعد إجراء تحقيقات وتحريات مكثفة حسب ما تتطلبه أعمال المسح<sup>14</sup>.

لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريفه إلا أنه يعد سند قانوني ذو حجية قوية، تقيّد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد على العقار من تصرفات، يسلم هذا السند لكل مالك صاحب حق قائم وثابت بعد انتهاء عملية المسح<sup>15</sup>.

يكون الدفتر العقاري من حيث المضمون مطابقاً للنموذج المحدد بالقرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976<sup>16</sup> المتعلق بمضمون الدفتر العقاري الذي يتكون من الطابع وهو مجموع البيانات التي تعرّف العقار كالمساحة التابعة لها والقسم المساحي ورقم مجموعة الملكية وسعة المسح، إضافة إلى ستة من الجداول، يتضمن الجدول الأول النطاق الطبيعي للعقار كالموقع والعدد والمساحة، ويتعلق الجدول الثاني بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذا التصرفات القانونية إضافة إلى تعيين المالك من حيث الهوية من اسم ولقب وشخص طبيعي أو معنوي، واحداً أو أكثر، وكذا جنسية المالك ومهنته، أما الجدول الثالث فيتعلق بالاتفاقيات الإيجابية والسلبية، ويتضمن الجدول الرابع التجزئات والأعباء، ويؤشر بالرهون والامتيازات في الجدول الخامس أما الجدول الأخير فيخصص للتصديق من طرف المحافظ العقاري<sup>17</sup>.

تم الاختلاف بين فقهاء القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري منهم من اعتبر بأنه قرار إداري ومنهم من اعتبره بأنه مجرد سند تحرره الإدارة.

يرى أصحاب الرأي الأول أن الدفتر العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانوناً، وأنه صادراً عن هيئة إدارية أي المحافظة العقارية وإبرادتها المنفردة، كما تترتب عليه آثار قانونية، وبالتالي فهو قرار إداري<sup>18</sup>.

ويرى البعض الآخر بأن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وبالتالي فهو ليس بالعمل الإداري الإنفرادي، ولا يحدث أثرا قانونيا إنما دوره كاشفا للمراكز القانونية فقط، وبالتالي فالدفتر العقاري في رأيهم مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على إشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني.

أما الأهداف التي توخى المشرع تحقيقها من خلال هذا النظام فتتمثل أساسا في أن الدفتر العقاري يضمن لصاحبه الحجية القانونية التي لا تقبل اثبات العكس فهو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، إضافة إلى أن من شأن ذلك حماية الملكية وتطهيرها من العيوب وكذا وضع حد للفوضى العقارية وكثرة النزاعات التي خلفها نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا قبل نظام الشهر الحالي<sup>19</sup>، بحيث لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يصدر في ظل نظام الشهر العيني سندان للملكية بشأن عقار واحد.

### المبحث الثاني

#### جوازية المنازعة في الترقيم النهائي.

لقد اختلفت التشريعات في مسألة الأخذ بمبدأ الحجية المطلقة للترقيم النهائي في إطار نظام الشهر العيني على أساس أنه يطهر العقار من كل العيوب، فمنهم من يرى بأن له حجية مطلقة ومنهم من رأى أن هذه الحجية لا تتعدى الحجية النسبية، وسنناقش ذلك من خلال هذا المبحث ونعرج على رأي المشرع الجزائري الذي يهمننا في هذه المسألة.

### المطلب الأول

#### مبدأ الحجية المطلقة للترقيم النهائي.

من بين الذين أخذوا بهذا المبدأ المشرع اللبناني الذي اعتبر أن الحق المشهر يكتسب حماية قانونية تجعله في مأمن من أية مطالبة أو اعتراض من أي كان وبأي شكل من الأشكال، لأن الشهر العيني بنظر المشرع اللبناني يطهر الحق من كل العيوب باستثناء حالة الخداع<sup>20</sup>.

كما أخذ المشرع الألماني هو الآخر بمبدأ الأثر المطهر للشهر وحذا حذوه المشرع الأسترالي.



وعلى هذا الأساس لا يمكن الطعن بأي حال من الأحوال في الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري، لا بفسخه ولا بنقضه أو بتعديله، ولو ظهر المالك الحقيقي بعد ذلك الذي ليس بوسعه إلا طلب التعويض في هذه الحالة، متى أثبت الضرر الذي أصابه، وبذلك فإن الملكية العقارية في ظل التشريعات التي تأخذ بمبدأ الحجية المطلقة للترقيم تكون أكثر استقراراً.

### المطلب الثاني

مبدأ الحجية النسبية للترقيم النهائي.

قد يتضمن السجل العقاري قيوداً غير صحيحة أو معيبة بحيث يمكن الطعن فيها لتقويمها وتصويبها لأنَّ أغلب نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية في ظل وقوع أخطاء في تسجيل المعلومات من أعوان الفرقة التقنية للمسح في حد ذاتهم أثناء التحقيق الميداني، أو بوجود بعض الأشخاص الذين يقومون بتصريحات غير دقيقة أو كاذبة، تؤدي إلى شهر حقوق عقارية قد تشوبها بعض الأخطاء والعيوب وينتج عنها تقديم سندات لغير أصحابها<sup>21</sup>.

ورد في مذكرة الاستاذة لبيض ليلي في هذه المسألة أنه من خلال استقراء موقف المشرع المصري لا سيما ما ورد في المادة (37) من قانون السجل العيني التي تنص على أنه: "يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه" في حين نجد المشرع نفسه قد خالف هذا المبدأ في اللائحة التنفيذية لهذا القانون في نص المادة (116) منه التي نصت على أنه: "يدون في قسم الصحيفة الخاصة بالقيود الواردة على حق الملكية... وصحف الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في الحقوق المقيدة في السجل وجوداً أو صحة أو نفاذاً"<sup>22</sup>.

من هذا المنطلق فإن التشريعات التي أجازت الطعن في الترقيمات النهائية والدفاتر العقارية بفسخها أو إبطالها أو تعديلهما هي تلك الدول التي أخذت بمبدأ الحجية النسبية للترقيم النهائي، وفي ظل هذه التشريعات تكون الملكية العقارية أقل استقراراً لأنها تبقى مهددة دائماً بالطعن.

### المطلب الثالث

موقف المشرع الجزائري.

ما نلاحظه أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الحقوق التي سبق شهرها ويفهم هذا من خلال نص المادة (85) من المرسوم (63/76) وكذا أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وما يشترط في هذه الدعاوى سوى شهر العريضة الافتتاحية للدعوى المتعلقة بنقض أو تعديل أو فسخ الحقوق العينية، وعلى هذا الأساس يمكننا القول بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ الحجية المطلقة للقيد<sup>23</sup>.

ولقد أكدت على هذا الأمر صراحة المادة (16) من المرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 التي نصت على أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تمّ بموجب المواد (12)، (13)، (14) في هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".

إذن فإن إعادة النظر في الترقيم النهائي الذي يمنحه المحافظ العقاري للعقارات التي يحوز أصحابها سندات أو وثائق مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات الملكية، وكذلك الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو لمدة سنتين بعد انتهاء المدة المذكورة دون تسجيل أي اعتراض ضده أو سحب الاعتراض المسجل ليتحول هذا الترقيم من مؤقت إلى نهائي هو الترقيم المعني بنص المادة (16) المذكورة أعلاه.

ومن خلال نص (16) السالفة الذكر فإننا نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يعط حصانة قضائية كاملة للدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسووحة وبما أن الدفتر العقاري يصدر في شكل قرار إداري لذلك يخضع هذا القرار للنظر في مدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية مع الإشارة إلى أن عيوب القرار الإداري هي عيب الشكل والإجراءات، عيب عدم التسبب، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف بالسلطة وعيب عدم الاختصاص.

### المبحث الثالث

#### الأسباب المؤدية للطعن في الترقيم النهائي.

لقد سخر المشرع عدة جهود وآليات قانونية قصد ضمان الوصول إلى الأهداف المتوخاة من عملية المسح وإعداد السجل العقاري التي تصبوا إلى تطهير الملكية العقارية واستقرارها، إلا أنها تبقى غير كافية لضمان الفعالية المنتظرة من الناحية الواقعية، لا سيما في ظل ظهور العديد من الإشكالات أثناء عملية المسح،

وحتى بعد عمليتي الإيداع والترقيم وهو الأمر الذي حال دون الوصول إلى الأهداف التي سَطَّرت منذ السبعينيات ولا يزال تحقيقها حديث الساعة، وعليه يجب إيجاد حلول أكثر نجاعة للقضاء عن هذه الإشكالات والوصول إلى الهدف المقصود.

لذلك سنركّز من خلال هذا المبحث على الأسباب التي تؤدي للطعن في الترقيمات النهائية والدفاتر العقارية، أي تلك الأسباب التي تنعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية وتبقيها مهددة ومحل طعن في كل مرة وهذا ما سنتناوله بشيء من التفصيل من خلال ما يتقدم من مطالب.

### المطلب الأول

#### الاسباب المتعلقة بعملية المسح.

نظرا لعدة أسباب يتم الطعن في نتيجة عمل فرق المسح العقاري من ذلك نذكر:

#### - عدم دقة عملية المسح:

لا شك أن عملية إعداد مسح الأراضي العام يقوم بها أعوان مكلفون بذلك طبقا للقانون<sup>24</sup> وهو ما يدفعنا للحديث عن دقة وكفاءة هؤلاء الأعوان، فالملاحظ أن لجنة المسح العقاري تعاني من نقص في التأطير لدى الأعوان القائمين على العمليات المسحية، مما يتعين التفطن من طرف الجهات الوصية إلى تسطير برنامج يهدف إلى تحسين مستواهم في هذا المجال<sup>25</sup>.

كما يمكن الإشارة كذلك إلى أن لجنة المسح تتألف من عدة ممثلين لجهات إدارية مختلفة وهذا المزج بين الإدارات يُصعب من إجتماع وتوافق أعضائها لاختلاف رؤاهم وتوجهاتهم<sup>26</sup> مما يتعين إعادة النظر في إنشاء هذه اللجنة على نحو متخصص يتحمّل فيه كل عون مسؤولية العمل الملقى على عاتقه، ولا مانع من وضع تحفييزات لهؤلاء الأعوان تتعلق بوضعيتهم الاجتماعية و المهنية، في ظل ما يشعر به هؤلاء الأعوان اليوم من تهميش، الأمر الذي دفع ببعضهم إلى التحايل وسوء استغلالهم لوظائفهم كتسجيل عقارات تعود ملكيتها للدولة بأسماء أقربائهم وذويهم وغير ذلك من الطرق غير المشروعة التي تشكل في حد ذاتها إشكالا ينعكس على عمليتي المسح وإعداد السجل العقاري .

بالإضافة إلى الإشكالات المثارة أعلاه والمتعلقة في مجملها بالإدارة، هناك إشكاليات تتعلق بالملك ساهمت بشكل مباشر في عرقلة تقدم عملية المسح، وتمثل أساسا في عدم استجابة هؤلاء الملاك إلى الدعوة للحضور أثناء قيام المسح، ويرجع ذلك إلى عاملين الأول يتعلق بنقص الإشهار والإعلان للعملية في حد ذاتها الذي ينبغي أن يكون شاملا وعمما بكافة الطرق والأساليب حسب طبيعة كل منطقة.

أما العامل الثاني فمرده إلى جهل الملاك لأهداف عملية المسح وعدم وعيهم بأهميتها إذ أن أول ما يفكرون فيه هو الخوف من أن العملية تهدف إلى فرض الضرائب وهذا خطأ كبير يؤثر سلبا على سير العملية، الأمر الذي يتعين معه توعية الملاك بهذا الشأن.

#### - الأخطاء المادية المتعلقة بعملية المسح:

رغم اجتهاد وتدقيق الأعوان المكلفون بالأشغال الميدانية لعملية المسح إلا أن عملهم لا يتصف بالكمال باعتبارهم بشرٌ لذلك فكثيرا ما يقع هؤلاء في أخطاء مادية مختلفة من ذلك أخطاء رسم الحدود و اخذ القياسات أو حساب المساحة ونقل معلومات أصحاب الحقوق العينية<sup>27</sup>.

إن مثل هذه الأخطاء تنعكس سلبا على استقرار الملكية وتخلف عدة مشاكل في المستقبل سواء في المرحلة الأولى للمسح أو أثناء فترة الترقيم أو حتى بعد تسليم الدفتر العقاري<sup>28</sup>، وهو الأمر الذي يجبر أصحاب هذه الحقوق إلى طلب التسوية التي هم في غنى عنها، وقد يتطور الأمر إلى منازعة أمام القضاء المختص.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع حوّل للمصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي صلاحية معاينة التغييرات وإمكانية تصحيح الأخطاء البسيطة التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات<sup>29</sup>.

وقد عالجت المديرية العامة للأموال الوطنية بعض الأخطاء بموجب عدة مذكرات وتعليمات مثال ذلك المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24 المتعلقة بكيفية التعامل مع الفارق في المساحة إذا تجاوز الفارق نسبة 20/1<sup>30</sup>، مع الإشارة أن هذه الأخطاء لا يمكن تصحيحها إذا أصبح الترقيم نهائيا إلا أمام القضاء المختص<sup>31</sup>.

#### - إشكاليات التصوير الجوي:

قد يثير التصوير الجوي الذي يستعمل في عمليات المسح، لا سيما ما تعلق بالمساحات الشاسعة كالمسح السهبي والصحراوي عدة إشكالات تتعلق بالحدود من جهة وبالتداخل من جهة أخرى فغالبا ما يضم هذا التصوير حيازات للخواص مما يدفعهم للجوء للقضاء المختص بطلب تطهير أجزاء من مجموعة ملكية شاسعة شملها المسح الصحراوي كملك للدولة، وهو ما يؤثر أيضا في استقرار الملكية العقارية.

### المطلب الثاني

#### الاسباب المتعلقة بالإيداع والترقيم.

أثناء هذه المرحلة قد تظهر عدة عوائق من شأنها أن تؤثر على إتمام عملية المسح العقاري وبالنتيجة تنعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية، من ذلك ما يلي:

#### - إشكالية العقارات غير المطالب بها:

تشكل العقارات المسجلة في حساب غير المطالب بها عائقا يعترض عملية تأسيس السجل العقاري، وقد كانت فيما سبق يطلق عليها العقارات المجهولة، ويقصد بها تلك الأرض التي اثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح أن مالكيها غير معروف أي مجهول ولم يطالب بها أحد<sup>32</sup> ومردُّ هذه الوضعية يرجع إلى عدة أسباب من ذلك عدم كفاية وسائل الإعلان والإشهار المتعلقة بانطلاق عملية المسح في المنطقة لا سيما وأن الأمر يتم عن طريق اللصق في لوحة الإعلانات الذي تؤكد عدم كفايته لإعلام كل الملاك، كما يمكن رد السبب لعدم تقرب الحائز نفسه من اللجنة والمطالبة بتسجيل عقاره أو قد يرجع السبب لعدم تحلي فرقة المسح في حد ذاتها بالجدية اللازمة وروح المسؤولية أثناء تأدية مهامها.

ولا زال هذا الحساب لجد الساعة يحدث إشكالات جدية سواء خلال مدة الترقيم المؤقت أو بعد انتهاء هذه المدة وتحويله إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة، وظهور المالك الحقيقي بعد ذلك.

ونتيجة لكثرة العقارات المسجلة في هذا الحساب سبق للمديرية العامة للأموال الوطنية وأن تدخلت من خلال عدة مذكرات وتعليمات تهدف من ورائها إلى تسوية وضعية هذه العقارات، كما أن المشرع ما لبث يتدخل لإصلاح هذا الإشكال العويص، ولعلّ صدور القانون (11/17) المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون

المالية لسنة 2018<sup>33</sup> يعتبر حدث تدخل للمشرع في هذا الصدد وذلك من خلال المادة (89) منه والتي عدلت أحكام المادة (23) مكرر من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 وأصبحت تنص على ما يلي: "يُسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يُسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويُرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمسة عشر (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 النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به في أجل (02) سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة (02) سنتين باسم المعني ببدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

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

بعد استنفاد أجل خمسة عشر (15) سنة المذكور أعلاه يُرقم العقار نهائياً باسم الدولة".

مما سبق نخلص إلى أن المشرع ومن خلال هذا التعديل أطلق على حساب المجهول تسمية "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" إلا أن الجديد في هذا النص أن هذه العقارات تُرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمسة عشرة (15) سنة تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبذلك جاء المشرع بنوع جديد من التقييمات المؤقتة، وهو التقييم المؤقت لمدة (15) سنة، الأمر الذي يستدعي تعديل النصوص القانونية الواردة في المرسوم (63/76) المتعلقة

بأنواع الترقيم العقاري من باب أولى تجنباً للتعارض وعدم التوافق بين النصوص القانونية السارية المفعول.

ويمكن خلال هذه المدة في حالة غياب النزاع التقدم بطلب للمحافظ العقاري الذي يقوم بالتحريات والتحقيقات اللازمة بعد مراسلة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، ثم ترقيم هذا العقار باسم مالكه .

ولالإشارة انه في حالة وجود سند مشهر يتعلق بهذا العقار يرقم العقار ترقيميا نهائيا إما في حالة عدم وجود هذا السند أي في حالة وجود سندات عرفية فقط يرقم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ إيداع طلب التسوية.

أما إذا تبين للمحافظ العقاري أثناء التحقيق بأن هذا العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية فإنه يُرقم فوراً بصفة نهائية بناءً على ما أسفر عليه التحقيق<sup>34</sup>.

كما أكدت هذه المادة أنه بعد استنفاد خمسة عشرة (15) سنة كاملة يُرقم العقار نهائياً باسم الدولة.

وخلاصة القول يمكن أن نقول بان المشرع وحفاظا على حماية الملكية الخاصة مدد في الأجال لإعطاء الفرصة للملاك الذين منعوا من تسجيل عقاراتهم لظرف أو لآخر ومن جهة أخرى اقر بالتقادم المكسب للدولة بعد 15 سنة من عدم المطالبة بالعقار إلا أن الحجية لهذه الملكية تبقى نسبية إذ يجوز الطعن فيها أمام القضاء لا سيما إذا كان المالك الغائب غير المطالب يمتلك سندات مشهرة تتعلق بالعقار نفسه .

وما يلاحظ أيضا على هذا النص انه أثقل كاهل المحافظ العقاري من خلال تكليفه بالتحقيقات والتحريات التي تحتاج في حد ذاتها التوضيح والكيفية هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فان طول الأجل ينعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية التي تبقى معلقة للتسوية .

### المطلب الثالث:

#### ظهور المالك الحقيقي

بعد انتهاء عملية المسح العقاري وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية وترقيم العقارات وانتهاء مدد الاعتراض على التقييمات المؤقتة تسلم الدفاتر العقارية للمالك، وبذلك يتحقق استقرار الملكية العقارية، إلا أن هذا الاستقرار يبقى نسبيا لان إمكانية الطعن في الدفتر العقاري تبقى قائمة، وغالبا ما يظهر في هذه الفترة مالكا أطلق عليه المشرع المالك الحقيقي الذي كان غائبا أثناء مرحلة المسح العقاري، وفاتته الفرصة لتقديم مستنداته الدالة عن ملكيته أو حيازته، فتم تسجيل عقاره في حساب العقارات غير المطالب بها أو أن شخصا آخر استفاد به بتصريح كاذب أو بالادعاء بالحيازة وغيره.

وينتج على هذه الوضعية كثرة الدعاوى والنزاعات المتعلقة بإلغاء التقييمات والدفاتر العقارية، فنظرا لعدة أسباب كخطأ لفرقة المسح أثناء التحقيق أو عدم الدقة في ضبط الحدود والمساحات أو عدم الجدية والانضباط في العمل لا سيما فيما يتعلق بالإعلان والشهر لعملية المسح، يتم الطعن في نتيجة هذا العمل<sup>35</sup>.

إن كثرة القضايا المتعلقة بإلغاء التقييمات بأنواعها يعتبر إشكالا في حد ذاته لأنه يصور التقصير في عمل لجان المسح والحفظ العقاري من جهة، كما انه ينعكس بالسلب على استقرار الملكية العقارية التي تبقى مهددة ومحل طعن في كل مرة، إضافة إلى أنها تقلل من حجية التقييمات والدفاتر العقارية التي تبقى حجيتها نسبية ويبقى المالك مهدد في كل مرة بفقد ملكيته.

إن قلة الطعون والنزاعات حول هذه التقييمات تعكس جدية عمل اللجان المتخصصة في المسح والترقيم، فكلما كان عمل هؤلاء على أكمل وجه كلما نقصت الطعون واستقرت الملكية العقارية.

### الخاتمة:

لا شك أن استقرار الملكية العقارية يساهم الى حد كبير في تحقيق الأهداف الاقتصادية، وجلب الاستثمارات لا سيما تلك المرتبطة بالوضعية القانونية للعقارات.

لذلك وضع المشرع الجزائري في سبيل تطهير الملكية العقارية واستقرارها، آليات محكمة من خلال اعتماده على نظام الشهر العيني الذي يقوم أساسا على عملية مسح الاراضي العام، ويكفل بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر عنوانا للملكية العقارية.



ومع ذلك لم يعط المشرع الجزائري الحصانة الكاملة للترقيم النهائي ولا للدفتر العقاري باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة، وهو ما يدل على مبدأ الحجية النسبية للدفتر العقاري الذي اخذ به المشرع الجزائري. من الأسباب التي تؤدي للطعن في الدفتر العقاري تلك الاسباب المتعلقة بعملية المسح في حد ذاتها من ذلك عدم دقة التحقيق الميداني وكذا تلك الأخطاء المادية المرتكبة أثناء عملية المسح إضافة إلى إشكالية التداخل الذي يتسبب فيه التصوير الجوي.

ومنما ما يرد بعد عملية الإيداع والترقيم كتلك الإشكالات التي تثيرها العقارات غير المطالب بها أي المجهولة المالك وتصفيتهما، وظهور المالك الحقيقي بعد انتهاء المسح واستقرار الوضعيات وكل ذلك يؤدي إلى كثرة الدعاوى المتعلقة بنتائج المسح كإلغاء الترقيمات؛ وهو ما تم التطرق له من خلال هذه الدراسة.

واستنادا إلى ما سبق ذكره من نتائج يمكننا أن نخلص إلى المقترحات التالية:

ضرورة تسطير برنامج من طرف الجهات الوصية يهدف إلى تحسين مستوى الأعوان المكلفون بعملية المسح قصد تجنب العديد من الإشكالات العملية وذلك بدراسة ومعالجة الأسباب المؤدية للطعن في الترقيمات النهائية والدفاتر العقارية. كما يجب إعادة النظر في إنشاء لجنة المسح الميداني في حد ذاتها على نحو متخصص يتحمل فيه كل عون مسؤولية العمل الملقى على عاتقه، ولا مانع من وضع تحفيزات لهؤلاء الأعوان تتعلق بوضعيتهم الاجتماعية و المهنية . ضرورة الاهتمام بالجانب المتعلق بالإشهار والإعلان لانطلاق عملية المسح، إذ ينبغي ان يكون إعلام سكان المنطقة المراد مسحها شاملا وعمما بكافة الطرق والأساليب حسب طبيعة كل منطقة . إضافة إلى أهمية توعية الملاك بأهداف عملية المسح والتنويه بضرورة احترام آجالها القانونية عبر المناشير ووسائل الإعلام المختلفة.

إيجاد آليات أكثر مهارة ودقة إضافة إلى الاستعانة بأهل الخبرة في مجال ضبط المساحات والحدود الفاصلة كل ذلك بهدف تجنب الأخطاء المادية الكثيرة. يجب التقليل من نسبة عدد الأملاك غير المطالب بها في كل قسم مساحي محل إيداع حالي وذلك عن طريق عدم قبول المحافظ العقاري للأقسام المودعة التي

تحتوي على نسب عالية من هذه العقارات وضرورة إرجاعها للتحقيق الميداني للتعرف على الحائزين، مع التنويه على فرق المسح بخصوص هذا الإشكال بالجدية اللازمة وروح المسؤولية أثناء تأدية مهامها، تجنباً لإشكالات العقارات المجهولة وغير المطالب بها التي أثقلت كاهل القضاء الإداري وجعلته يعالج المئات من القضايا المتعلقة بإعادة النظر في هذا التقييم.

اعتماد مدة زمنية معينة تساوي مدة التقادم المكسب قصير المدى مثلاً، يتحصّن فيها الدفتر العقاري وتتحقق الحجية المطلقة له ولا يبقى المالك مهدد في كل مرة بفقد ملكيته، مع فتح باب التعويض للمالك الحقيقي في حالة ظهوره وإثباته لصفته على غرار بعض الدول التي أخذت بمبدأ الحجية المطلقة للتقييم.

### التمهيش:

<sup>1</sup> طبقاً لما ورد في نص المادتين (13 و14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية، عدد 30، لسنة 1976. فإن التقييم المؤقت يتحول إلى ترقيم نهائي بعد مرور المدة المحددة حسب الحالة (أربعة أشهر أو سنتين).

<sup>2</sup> يختص القضاء الإداري بالدعاوى المتعلقة بنقض أو ابطال أو فسخ أو تعديل للتقييم النهائي والدفاتر العقارية طبقاً للمعيار العضوي باعتبار أن إدارة الحفظ العقاري هي طرف أساسي في الدعوى.

<sup>3</sup> المرسوم (63/76) المعدل والمتمم، السالف الذكر.

<sup>4</sup> القانون (18/18) المؤرخ في 27/12/2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، المنشور بالجريدة الرسمية العدد (79) لسنة 2018.

<sup>5</sup> إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري المذكورة بوثيقة (T10) الخاصة بالعقار محل التقييم تتوافق والوضعية الحقيقية للعقار وخلصت إلى أن صاحب العقار يحوز سنداً من السندات المقبولة رُقم العقار ترقيماً نهائياً.

<sup>6</sup> محدة جلول وحوينق عثمان، إعداد مسح الأراضي العام كآلية لتطبيق نظام الشهر العيني في الجزائر، الآمال للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جويلية 2019، ص 123.

<sup>7</sup> يرجع للمادتين (827) و(828) من الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون (05/07) المؤرخ في 13/05/2007 الجريدة الرسمية، عدد 31، لسنة 2007.

<sup>8</sup> لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2011، ص 130.

<sup>9</sup> محدة جلول وعثمان حوينق، مرجع سابق، ص 39.

<sup>10</sup> القانون (02/07) المؤرخ في 25/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 15.

<sup>11</sup> الأمر (74/75) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 52.

<sup>12</sup> لبيض ليلى، مرجع سابق، ص 130.

- <sup>13</sup> المرجع نفسه، ص 131.
- <sup>14</sup> أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 06، 2009 ص 223.
- <sup>15</sup> عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 249.
- <sup>16</sup> نصت على ذلك المادة (45) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.
- <sup>17</sup> أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 227.
- <sup>18</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006، ص 44.
- <sup>19</sup> حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2002، ص 51.
- <sup>20</sup> لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 133.
- <sup>21</sup> ربيعي أمحمد، مقال بعنوان حجبة الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية العدد 02، المركز الجامعي الونشريسي، تيسمسيلت، 2018، ص 315.
- <sup>22</sup> لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 135.
- <sup>23</sup> يرجع في ذلك لنص المادة (17) من القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 2008.
- <sup>24</sup> يرجع في ذلك لنص المادة 5 من الأمر (74/75) المذكور أعلاه.
- <sup>25</sup> نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، طبعة 2009، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 342.
- <sup>26</sup> يرجع في ذلك لنص المادة 07 من المرسوم (62/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30.
- <sup>27</sup> حويزق عثمان ومحدة جلول، الترقيم العقاري كأثر لإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جويلية 2019، ص 101.
- <sup>28</sup> رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.
- <sup>29</sup> رويصات مسعود، المرجع نفسه، ص 120.
- <sup>30</sup> المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية "تعليمات، منشورات، مذكرات" لسنة 2006 ص 131.
- <sup>31</sup> يرجع في ذلك لنص المادة (516) من القانون رقم (09/08) المذكور أعلاه.
- <sup>32</sup> عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010، ص 148.
- <sup>33</sup> القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 2017.
- <sup>34</sup> بالرجوع إلى التعديل نجد ينص بأنه "يُسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي" ... ونجده ينص في الأخير على أنه "إذا تبين بأن هذا العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية ..." فمن جهة العقار تابع للخواص لا للدولة ومن جهة أخرى نلمس التناقض مع ما سبق ذكره ومع ما يجري به العمل باعتبار ان الدولة لها ممثلا عنها ضمن لجنة مسح الأراضي، وبذلك فانه كان الأجدر بالمشرع عدم ذكر هذه العبارة لأنها تبقى في الأخير تحصيل حاصل.
- <sup>35</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 169.