

محاضرات السنة الثانية ماستير

تخصص قانون التوثيق

مقياس القانون العقاري

السنة الجامعية 2022-2023

الأستاذ : لزرق بن عودة

المحاضرة العاشرة

الفصل الثالث : نظام الشهر العقاري في الجزائر

من مراجعتنا للنصوص المنظمة للنشاط العقاري ، خاصة ما يتعلق منها بالقوانين التي تُدير مصلحة الحفظ العقاري ، أنّ المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر الشخصي الموروث عن الإستعمار الفرنسي كمرحلة إنتقالية في إنتظار إتمام عملية مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المستحدث بمقتضى أحكام الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومين المطبقين له مرسوم 62-76 و 63-76 .

و الشهر العقاري في نظامه الشخصي و العيني هو مجموعة القواعد و الإجراءات التي تمكن من تحديد و ضبط كل ما يرد على الحقوق العينية العقارية الأصلية منها و التبعية في حدود إختصاص المحافظة العقارية ، بهدف إعلام الغير بها و إظهار وجودها .

و نرى بهذا الشأن أن نعرض لعملية الشهر وفق نظام الشهر الشخصي أولاً ، ثم بيان عملية الشهر في ظلّ نظام الشهر العيني ثانياً .

❖ نظام الشهر الشخصي

في إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي العام و تأسيس البطاقات العقارية ، فإن كل السندات المعاينة لتصرفات واردة على أملاك عقارية واقعة في مناطق لم تشملها عملية المسح بعد ، يتم شهرها وفق نظام الشهر الشخصي . على حدّ تعبير حكم المادة 27 من الأمر رقم : "إنّ العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية ، و التي تخص عقارات أو حقوقاً عينية ريفية مجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي ، تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم" .

فالشهر في ظل هذا النظام يبقى مجرد وسيلة لإعلام الغير عن المعاملة العقارية المنجزة ، و تحديد صاحب الأولوية الذي يكون أسبق الطرفين في شهر سنده . لذلك ، قيل بحق ، أن هذا النظام هو نظام لتسجيل العقود و ليس نظاما لقيد الحقوق .

لهذه الأسباب و أمام عجز هذا النظام عن تحقيق الأهداف التي شرّع من أجلها ، تدخل المشرع بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و ما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني ، إلى جانب تطبيق نظام الشهر الشخصي في إنتظار الإنتهاء من عملية مسح الأراضي العام .

❖ نظام الشهر العيني

يتضح من إستقراء أحكام الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و الذي وُضع حيز التطبيق بموجب المرسومين رقم 76-62 و 76-63 ، أن المشرع الجزائري قد تبنى نظام الشهر العيني كأساس لنظام الشهر العقاري في الجزائر و يتضح ذلك بوضوح من خلال إعماده المسح كأساس مادي و السجل العيني كأساس قانوني .

المبحث الأول : مسح الأراضي العام كأساس مادي

تنص المادة 02 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على ما يلي : " إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري " .

يتبين من النص أعلاه ، أن عملية مسح الأراضي العام هي عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار ، من حيث موقعه و حدوده و مشتملاته و نوعه القانوني و الطبيعي ، و إسم مالكه و أسباب تملكه ، و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه ، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق العينية المتعلقة بها على نحو نهائي و ثابت ، و على أن تعطي لكل عقار رقم يعرف به و يسجل به في السجل العقاري .

و عموما فإنّ عملية مسح الأراضي العام -cadastre- أو ما يطلق عليها المساحة أو التحديد ، تتطلب عدّة إجراءات متداخلة ، تضمنتها عدّة نصوص قانونية ، لعلّ أهمها المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدّل و المتمم .

و تتمثل هذه الإجراءات أساسا في :

- الإجراءات الإدارية
- الإجراءات التحضيرية
- الإجراءات الميدانية

و هو ما سنفصله تباعا وفقا للتفصيل التالي :

المطلب الأول : الإجراءات الإدارية

تتمثل الإجراءات الإدارية في إجرائين في غاية الأهمية هما : الإعلان عن إفتتاح عملية المسح و إنشاء لجنة المسح للبلدية .

الفرع الأول : الإعلان عن إفتتاح عملية المسح

يتم الإعلان عن إفتتاح عملية المسح في كل بلدية ، بقرار من والي الولاية التابعة لها البلدية المعنية ، يتضمن على الخصوص تاريخ إفتتاح عملية المسح ، و التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشر هذا القرار بالجريدة الرسمية و مصنفات القرارات الإدارية الخاصة بالولاية ، و الجرائد اليومية ، فضلا عن تبليغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية .

و بقصد إعلام الجمهور بالعملية ، ألزمت المادة 03 من المرسوم رقم 62-76 ، ضرورة أن يكون القرار المتضمن إفتتاح عملية المسح محل إشهار واسع ، من خلال لصق الإعلانات بمقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة ، و ذلك في خلال خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل إفتتاح العملية .

الفرع الثاني : إنشاء لجنة المسح للبلدية

بالموازاة مع قرار الوالي ، يتم إنشاء لجنة تسمى لجنة المسح للبلدية ، بمقتضى قرار من الوالي ، بناء على إقتراح من المدير الولائي للمسح .

و تتكون هذه اللّجنة حسب المادة 07 من المرسوم المنشئ لها من الأعضاء التالية أسمائهم :

▪ قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيسا ، و يعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي .

▪ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ، نائبا للرئيس .

▪ ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة .

▪ ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية .

▪ ممثل لوزارة الدفاع الوطني .

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية .
 - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية .
 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية .
 - المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله .
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .
- على أن تستكمل هذه اللجنة ، حسب الحالة ، بالأعضاء الآتي بيانهم :
- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات و مواقع محمية : ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية .
 - بالنسبة للعمليات التي تنجز في خارج المناطق الحضرية : ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة و ممثل عن المصالح المحلية للري .
 - و تنظم هذه اللجنة إجتماعاتها بدعوة من رئيسها ، و تتخذ قراراتها إما بالإجماع ، أو بثلاث أعضائها الحضور ، و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس ، و لا تنفذ قراراتها إلاّ بموجب مقرر من الوالي المختص إقليمياً .
- أما عن المهام و الدور الذي تتأط به هذه اللجنة ، فقد حددته المادة 09 من المرسوم رقم 76-62 المذكور أعلاه فيما يلي :
- جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية .
 - التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ، و في حالة عدم وجود إتفاق ، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن .
 - البت في المنازعات المثارة أثناء عمليات المعاينة و التحقيق .

المطلب الثاني : الإجراءات التحضيرية

- تتمثل الإجراءات التحضيرية في جمع الوثائق أولاً ، و في تجزئة الإقليم البلدي محل عملية المسح ثانياً .
- الفرع الأول : جمع الوثائق اللازمة للتعرف على الملكيات العمومية و الوقفية في إطار عملية المسح العقاري**
- يتولى مكتب المسح على المستوى الولائي ، البحث عن جميع المخططات الخاصة بالبلدية المعنية بعملية المسح ، و التي تتمثل أساساً في الوثائق و المخططات التالية :

- خريطة على سلم 25.000/1 أو 50.000/1 الخاصة بالمناطق الريفية
- مخططات مجلس الشيوخ
- المخططات النموذجية التي تم إعدادها بموجب قانون ف ر على سلم 4000/1
- المخططات النموذجية الجزئية و الإجمالية المصادق عليها
- مخططات الغابات المتواجدة على إقليم البلدية
- مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية و التي إسترجعت فيما بعد
- مخططات المستثمرات الفلاحية الفرعية التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي
- المخططات الخاصة بالمستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم إستغلال الأراضي الفلاحية و التي تتميز بكونها ذات عقود إدارية مشهورة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً
- الصور الجوية على سلم 20.000/1
- الصور الجوية المكبرة على سلم 5000/1 ، و المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية
- الوثائق المتعلقة بمجل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية
- الوثائق المتعلقة بالأحكام الوقفية و الطرق ، و التي تحتفظ بها الهيئات المسيرة للأحكام مثل ديوان الترقية و التسيير العقاري -OPGI-
- الوثائق المعدة تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد .

كما يجب جمع الوثائق العقارية الموجودة على مستوى المصالح الإدارية التالية :

- مصالح أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة لأحكام الدولة
- مصالح التسيير أو المرقيين العقاريين العاميين للمساكن الواقعة تحت إدارتهم -OPGI- ، -EPIF-
- -CNEP-
- البلديات و الولايات بالنسبة للأحكام التي تمتلكها
- نظارات الشؤون الدينية بالنسبة للأحكام الوقفية
- مصالح الطرائق للولاية بالنسبة لقائمة مالكي العقارات
- مصلحة الأشغال العمومية للولاية بالنسبة لطرق المواصلات و وعائها
- مصلحة المياه بالنسبة للمنشآت المسيرة من طرفها

▪ مصلحة التعمير و البناء الولائية بالنسبة للمخططات المتعلقة ب : -POP- ، -PDAO-
-POD-

▪ المصلحة الولائية المكلفة بتسيير الآثار الطبيعية و المحمية بالنسبة لقائمة حضيرة الممتلكات
▪ المؤسسات و الهيئات الإدارية بالنسبة للعقارات المخصصة لها أو التي تسييرها
و بالإضافة إلى جميع الوثائق المذكورة أعلاه ، و يجب أخذ صورة جوية للأراضي المراد مسحها
على أن يتكفل بذلك المعهد الوطني للخرائط ، حيث يتم إنقاص صور جوية خاصة بإقليم البلدية المعنية
عن طرق طائرات خاصة ، تستخدم آلات متطورة .

و تسلّم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية للمسح من أجل إعداد وثيقتين أساسيتين ، أما الأولى فتكون في
شكل صورة جوية واضحة ، تُعدّ على سلم خاص 5000/1 بالنسبة للمناطق الريفية ، و 2500/1
بالنسبة للمناطق الحضرية .

و أما الثانية فتكون في شكل مخطط بياني للحدود (مخطط طبوغرافي)

الفرع الثاني : تجزئة الإقليم البلدي محل عملية المسح

يتم تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ، ليتم بعد ذلك ترقيم تلك الأقسام تصاعدياً ، بدون إنقطاع في
شكل تعرجي من شرق البلدية إلى غربها (ذهاباً و إياباً) .

المطلب الثالث : الإجراءات الميدانية

من الناحية العملية ، فإنّ عمل الأعوان التقنيين المكلفون بالمسح العقاري ، ينصب بالدرجة الأولى
على تحديد إقليم البلدية المعنية بعملية المسح ، كإجراء تمهيدي ، ثم مباشرة التحقيق العقاري .
و تفصيل ذلك في الآتي :

الفرع الأول : تعيين الحدود

يتم حدود كل بلدية طبقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتضمن التنظيم الإقليمي
للبلاد . حيث يتم نقل هذه الحدود على محضر يسمى "محضر التحديد" ، بحضور رئيس المجلس
الشعبي البلدي المعني ، و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة .

و بعد إمضاء هذا المحضر من قبل الحضور ، يُقدّم إلى الوالي قصد المصادقة عليه ، كما يُقدّم إلى
السيد وزير الداخلية قصد الموافقة عليه ، إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى ، أو حدود دولة
أخرى .

بعد الإنتهاء من تعيين حدود البلدية المعنية ، تقوم اللجنة المكلفة بالمسح ، بوضع حدود مختلف الملكيات داخل البلدية المعنية . و يكون ذلك وفقا للإجراءات التالية :

1- إستدعاء الأشخاص

وفقا لمقتضيات المادة 10 من المرسوم رقم 62-76 ، يجب على الملاك و الحائزين أن يحضروا إلى عين المكان ، قصد الإدلاء بأقوالهم عند وضع حدود عقاراتهم . هذا و قد نصت التعليمات رقم 16 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة ، ضرورة إستدعاء الملاك و الحائزين المجاورين بموجب إشعار شخصي في أجل 15 يوما قبل إنطلاق العملية للمشاركة في عملية تثبيت الحدود .

كما توجّه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية ، لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ، و دعوتها لتعيين ممثل عنها .

2- التحقيق في هوية الملاك أو وكالائهم

يتم ذلك من خلال الإطلاع على الوثائق الثبوتية للملاك ، قصد التحقق و التأكد من هويتهم و إذا تعلق الأمر بوكالة ، وجب التأكد من صحتها .

3- الإستطلاع على العقار و التعريف بحدوده

بعد إستدعاء الملاك و الحائزين المعنيين بتعيين حدودهم ، و التأكد من هويتهم أو هوية موكليهم تأتي مرحلة الإستطلاع على العقار و تحديد حدوده ، و هي أصعب عملية في هذه المرحلة خاصة إذا تعلق الأمر بعقارت ليس لها سندات ملكية ، أو أنّ هذه السندات لم تعد تعكس الوضعية الفعلية للعقار على أرض الواقع .

و هنا يلتزم الأعوان المكلفون بالمسح ، ينقل تصريحات الملاك بموضوعية و حيادية ، و على من أراد الاعتراض على إدعاءات خصمه ، إلّا تسجيلها في سجل خاص بالبلدية ، للبت فيها من قبل لجنة البلدية للمسح .

و في آخر عملية تحديد الحدود ، يقوم الأعوان المكلفون بالمسح ، بإنجاز مجموعة من البطاقات العقارية خاصة بأجزاء الملكية .

الفرع الثاني : عملية التحقيق العقاري

من خلالها يتم تحديد الوضعية الفعلية و القانونية للعقار المراد مسحه ، و تتم عملية التحقيق بواسطة عونين محققين : أحدهما من المحافظة العقارية ، و الثاني من مديرية أملاك الدولة

بالإضافة إلى حضور عون عن البلدية ، بصفته ممثلاً لها ، فيما يحص الأملك العقارية البلدية بأنواعها و تنصب مهامهم بالدرجة الأولى على :

- فحص السندات و الوثائق المقدمة لهم .
- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين .
- تقدير وقائع الحيازة المثارة .
- الكشف عن الحقوق المخصصة للدولة على العقارات موضوع التحقيق العقاري .
- مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا ، بتلك الموجودة على مستوى المحافظة العقارية و إدارة أملاك الدولة و الوثائق المجمعّة أثناء الأشغال التحضيرية .
- إعداد بطاقة التحقيق العقارية .

أمّا عن الإجراءات المتبعة في الميدان ، فيمكن تلخيصها في الآتي :

1- تحديد أصحاب ذوي الحقوق

قد يكون المالك أو حائز العقار ، شخص طبيعي أو شخص معنوي ، و من ثم وجب التفرقة بين البيانات الواجب ذكرها في كل حالة . و ذلك وفقا للتفصيل الآتي :

أ- البيانات الخاصة بالشخص الطبيعي

حددها المواد من 62 إلى 63 من المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و هي كالتالي :

- إسم و لقب المعني ، متبوعا بإسم أبيه و إسم و لقب أمّه
- تاريخ و مكان إزدياد المعني (اليوم ، الشهر ، السنة ، البلدية ، الدائرة ، الولاية ، محل الميلاد)
- جنسية المعني (أصلية ، مكتسبة)
- الوضعية العائلية للمعني (أعزب ، متزوج ، أرمل ، مطلق)

❖ بالنسبة للعقار المملوك على الشيوع : يجب ذكر كل الشركاء في الشيوع .

❖ بالنسبة للعقار محل حيازة : يجب ذكر الورثة ، إذا كان الحائز متوفي .

ب- البيانات الخاصة بالشخص المعنوي

❖ شركة مدنية أو تجارية : يجب ذكر إسمها المذكور ففي العقد التأسيسي ، طبيعتها ، مقرها الإجتماعي ، هوية ممثلها القانوني .

❖ **جمعية** : يجب ذكر تسميتها ، مقرها الإجتماعي ، القانون الأساسي الخاص بها ، هوية ممثلها القانوني .

❖ **مؤسسة عمومية ذات طابع إداري** : تسميتها ، مقرها الإجتماعي ، المرسوم المنشئ لها ، هوية ممثلها القانوني .

❖ **بلدية أو ولاية** : إسمها ، هوية ممثلها القانوني .

2- معاينة حق الملكية و الحقوق العينية المتصلة بها ، و الأعباء المثقلة للعقار إن وجدت

أ- المعاينة بواسطة سندات الملكية

يمكن حصر السندات المثبتة للملكية العقارية في إطار عملية مسح الأراضي العام في السندات التالية :

❖ **السندات الإدارية** : و نعني بها العقود و القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية

❖ **السندات التوثيقية**

❖ **السندات القضائية** : و نعني بها الأحكام و القرارات القضائية المثبتة للملكية العقارية

❖ **العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح من يناير 1971 .**

ب- المعاينة بدون سند مثبت للملكية العقارية

في غياب السند المثبت للملكية العقارية ، تتم عملية التحقيق و التحري من خلال جمع كل المعلومات و الوثائق الخاصة بتقدير عناصر الحياة المثارة من الشخصي المعني .

و عموما يجب أن تكون هذه الحياة ، ممارسة وفقا لأحكام القانون المدني ، بأن تكون حياة مستمرة هادئة ، و علانية وفقا للمدة القانونية المقررة .

و هنا يتعين على الحائز ، أن يُقدّم كل شهادة أو وثيقة من شأنها أن تفيد التحقيق كالشهادات المكتوبة و الشهادات الجبائية .

بعد الإنتهاء من عمليتي تحديد الحدود و التحقيق العقاري ، يتم إنجاز مجموعة من الوثائق تسمى إجمالاً الوثائق المسحية ، و تتمثل هذه الوثائق في الآتي :

▪ مخطط المسح

▪ سجل المساحة

▪ جدول الأقسام

المطلب الرابع : إيداع وثائق المسح على مستوى مقر البلدية المعنية و المحافظة العقارية المختصة

بعد الإنتهاء من تحيين وثائق المسح ، يتم إيداع نسخ منها على مستوى مقر البلدية المعنية و المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

الفرع الأول : إيداع وثائق المسح على مستوى مقر البلدية المعنية

تبقى وثائق المسح مودعة بمقر البلدية طيلة شهر ، قصد إطلاع الجمهور ، و تقديم إعتراضات بشأنها إماً كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و إماً شفاهة إلى ممثل عن الإدارة .
و هنا تلتزم لجنة المسح للبلدية التي يترأسها قاض ، بالفصل في الإعتراضات المثارة ، و محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة .

و في حالة عدم التوفيق بين الطرفين - كما هو في الغالب -

فإنّ اللجنة تُحدد الحدود ، كما هي ثابتة في مخطط المسح ، مع حفظ حق المعترض في اللجوء إلى القضاء ، في خلال أجل لا يتعدى 03 أشهر .

و في حالة إنقضاء 03 أشهر ، دون التوصل إلى إتفاق ، أو عدم ممارسة دعوى قضائية ، فإنّ رسم الحدود المرقت يصير نهائيا .

الفرع الثاني : إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

يتم إيداع نسخة من وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية ، قصد تأسيس السجل العقاري و هنا يلتزم المحافظ العقاري فور إستلامه وثائق المسح ، بتحرير "محضر إستلام" بشأنها على أن يكون محل إشهار واسع لمدة 04 أشهر ، قصد تمكين الملاك و أصحاب الحقوق العينية العقارية من تسلّم شهادات ترقيم مؤقتة أو دفاتر عقارية ، تثبت حقوقهم على العقارات الممسوحة .

المبحث الثاني : السجل العيني كأساس قانوني

ينطلق تأسيس السجل العقاري بمجرد إيداع وثائق المسح ، و أنّ عملية تأسيس السجل العقاري بناء على وثائق المسح ، يعني إستحداث بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية موجودة في الخريطة المساحية و تحيينها وفقا للبيانات المدوّنة في وثائق المسح .

المطلب الأول : ترقيم العقارات و تحديد الحقوق

الفرع الأول : الترقيم المؤقت

أولا : الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

و هي الحالة التي لا يملك فيها صاحب العقار أو مالكة الضاهر سند يُعتدّ به في إثبات الملكية العقارية و ثبت من وثائق المسح أنّ صاحب العقار أو مالكة الظاهر يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بإكتساب ملكية العقار على أساس التقادم المكسب .

و في هذه الحالة ، يُعترف له بترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر ، و يصبح هذا الترقيم نهائيا بإنقضاء أجل أربعة (04) أشهر ، ما لم يُبلّغ المحافظ العقاري بإعتراض على حق الملكية ، أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المقدمة .

ثانيا : الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يُرقم المحافظ العقاري ترقيما مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يملك مالكوها الظاهرين أي سند و هي وضعية من الحيازة و الإستغلال المشكوك فيهما .

و بإنقضاء مدة السنتين يصبح الترقيم نهائيا ، ما لم يصل إلى علم المحافظ العقاري تقديم إعتراض من شخص ذي مصلحة ، أنّ الحقوق العقارية محل الترقيم المطلوب شهرها محل نزاع .

و تصديا للإحتجاجات التي قد تُثار بشأن الترقيم المؤقت ، فقد مكن القانون المحافظ العقاري من القيام بمساعي الصلح بين المتنازعين ، فإذا ما توصل مع الأطراف إلى إتفاق فإنّه يحزر محضرا بذلك و يصبح مضمون الصلح ملزما للأطراف ، و يكون مرجعا للمحافظ العقاري عند مباشرة الترقيم النهائي .

أمّا إذا تعذّر على المحافظ العقاري الوصول بالأطراف المتنازعة إلى إتفاق ، فإنّه يحزر محضر بعدم الصلح ، و يبلّغه للمعنيين ، و عندئذ يكون من حق كل طرف أن يقوم برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة ، و ذلك في خلال ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بمحضر نتائج الصلح من المحافظ العقاري ، و ذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا .

مع وجوب بشهر العريضة الإفتتاحية للدعوى عملا بأحكام المواد المنظمة للشهر العقاري ، و كذا تبليغ المحافظ العقاري بذات العريضة خلال نفس المدّة .

و عملا بأحكام المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 ، فإنّه متى رفعت الدعوى أمام القضاء ، يلتزم المحافظ العقاري بالإحتفاظ بالترقيم المؤقت إلى حين صدور حكم قضائي نهائي واجب التنفيذ .

الفرع الثاني : الترقيم النهائي

يكون بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها أو أصحاب الحقوق عليها ، سندات يُعتمد بها قانونا في إثبات الملكية العقارية .

المطلب الثاني : حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي

وقفا لمقتضيات المادة 23 مكررا من الأمر رقم 74-75 : " يُسجل كل عقار تابع للخواص ، لم يُطالب به إنشاء عملية المسح ، و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ، و يرقم ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية .

أولا : في حالة المطالبة على أساس سند مشهر خلال الآجال (15 سنة)

و بعد التحريّ و التحقيق على مستوى مصالح أملاك الدولة و مصلحة مسح الأراضي ، و بعد التأكد من عدم وجود دعوى قضائية مثارة بشأنه ، يُرقم العقار ترقيميا نهائيا بإسم مالكه .

ثانيا : في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر ، أو على أساس الحيازة خلال أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

بعد التحريّ و التحقيق على مستوى مصالح أملاك الدولة و مصلحة مسح الأراضي ، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيميا مؤقتا بإسم المعني لمدة سنتين ، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب .

ثالثا : إذا تبين أنّ العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية

يُرقم العقار ترقيميا نهائيا بإسم الدولة ، و هذا طيعا بعد عملية التحريّ و التحقيق .

رابعا : بعد إستنفاد مدّة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح

يُرقم العقار ترقيميا نهائيا بإسم الدولة .