



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص القانون العقاري
بعنوان

الدفر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ
طارق مخلوف

إعداد الطالبة
منار براح

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر صنف ب	كاملة طواهرية
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر صنف ب	طارق مخلوف
ممتحنا	أستاذ مساعد صنف أ	مراد عزاز

السنة الجامعية: 2020/2019



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص القانون العقاري
بعنوان

**الدفتري العقاري كوسيلة لإثبات الملكية
العقارية في التشريع الجزائري**

إشراف الأستاذ
طارق مخلوف

إعداد الطالبة
منار براح

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر صنف ب	كاملة طواهرية
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر صنف ب	طارق مخلوف
ممتحنا	أستاذ مساعد صنف أ	مراد عزاز

السنة الجامعية: 2020/2019

الكلية لا تتحمل أي
مسؤولية على ما يرد في
هذه المذكرة من آراء

بسم الله الرحمن الرحيم

{شهد الله ان لا اله الا هو و الملائكة و اولو العلم قائما بالقسط ۚ لا اله الا هو العزيز
{ الحكيم

سورة ال عمران الاية: [18]

شكر و عرفان

قال الله تعالى: " وَإِذْ تَأْذِنُ رَبُّكَ لِنُنْشِرَكَ
لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلِنُنْكَفِرَنَّ عَنْكُمْ إِنْ كُنْتُمْ إِلاَّ سَاقِطِينَ "

سورة إبراهيم الآية 07

بعد شكر الله عز و جل على منه و عطائه ان وفقني لانجاز هذا العمل

اتقدم بخالص الشكر و العرفان لاستاذنا الفاضل

مخوف طارق

لقبوله الاشراف على هذه المذكرة و على توجيهه و مساعدته باستمرار خلال
اعداد هذا البحث و تصويب اخطائه.

كما اتقدم بالشكر و العرفان الى اعضاء لجنة المناقشة التي تكبدت عناء قراءة
هذه المذكرة و تصويب اخطائها

اساتذتنا الافاضل دون استثناء

اهداء

اهدي هذا العمل الى اعلی شخصين في حياتي الى من ربياني على حب
العلم و الفضيلة

الى من اضاء لي درب العلم شموعا

ابي الغالي

الى من يصعب حصر جميلها

امي الغالية

مكتبة

مقدمة

من المسلم به، أن التنمية الاقتصادية في أية دولة ترتبط ارتباطا وثيقا بالعمار، حيث أن نجاح الاستثمار يتوقف على خصوبة مناخ الأعمال. لذلك نلاحظ أن الدول التي تعتمد على نظام عقاري متين و سليم هي الأكثر استقطابا للاستثمارات الأجنبية، ذلك أنها تشجع الإئتمان العقاري الذي يبحث عنه كل مستثمر.

و على صعيد آخر تثير الملكية العقارية العديد من المنازعات المتراكمة التي يطول الفصل فيها أمام الجهات القضائية المختصة، نظرا لتعدد و تشعب الوضعية القانونية للعمار في الجزائر، و ما خلفته الحقب المتوالية عليها من تراكمات.

و لمحاولة التخفيف من هذه المشاكل، ساير المشرع الجزائري ركب العديد من الدول و انتهج نظام الشهر العيني و ذلك سنة 1975، بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و رغم ذلك لقي هذا النظام صعوبة في تطبيقه بشكل تام.

إن من أهم الحقوق المكرسة دستوريا للأفراد هو حق الملكية، و هو أهم الحقوق العينية و أوسعها نطاقا حيث يخول لصاحبه حق استعماله و استغلاله و التصرف فيه، و ينصب على العمار و المنقول. و تعتبر الملكية العقارية أهمها نظرا لما يتمتع به العمار من مكانة اقتصادية هامة حيث أنه ثروة لا تزول و لا تتجدد. من أجل ذلك تسعى كل الدول إلى تكريس هذا الحق و حمايته.

إن مبدأ الحيازة في المنقول سند للملكية، لا ينطبق على العقارات نظرا لطبيعتها و خصوصيتها، مما يقتضي استحداث نظام قانوني قائم بذاته يثبت حق المالك و يحميه. و لا شك أن دفتر العقاري هو أهم سند للإثبات في المناطق الممسوحة فهو نتاج نظام الشهر العيني الذي تسير فيه الجزائر و تسعى إلى تعميمه على كامل تراب الوطن، وبالتالي إلغاء كل السندات الأخرى المثبتة للملكية، و يصبح بذلك دفتر العقاري الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية.

تتجلى أهمية موضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري في

جانبيين:

من الناحية النظرية للدفتر العقاري أهمية بالغة تتمثل في توحيد سندات إثبات الملكية العقارية أولاً، بالإضافة إلى حماية المالك و المتعاملين في العقار من خطر ضياع أملاكهم بالغش أو التقادم، و تشجيع الاستثمار نظراً لتحقيق عنصر الإلتئمان العقاري كذلك الحد من فوضى العقار و منازعاته اللامحدودة.

أما من الناحية العملية، يعد موضوع إثبات الملكية العقارية من أهم المواضيع نظراً لأن الإثبات عنصر وارد في كل المنازعات و المنازعات العقارية بصفة خاصة ، بل هو العنصر الأول و الأساسي فقبل أن يفصل القاضي في أي نزاع يجب أن يتأكد أولاً من صفة المتقاضي في النزاع، و صفته في النزاع تأتي من خلال ملكيته للعقار موضوع النزاع. ومن ناحية أخرى لا يمكن لأي شخص الحصول على حقه أو التصرف فيه أو استعماله أو استغلاله دون أن يثبت ملكيته بسند رسمي و الدفتر العقاري هو السند الرسمي الوحيد في المناطق الممسوحة.

ترجع أهم الدوافع التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع إلى دوافع شخصية أهمها الميل إلى البحث في القانون الخاص و القانون العقاري بصفة أدق، و موضوع الدفتر العقاري تحديداً باعتباره من أكثر المواضيع تداولاً في المجتمع. بالإضافة إلى إثراء المكتبة القانونية على مستوى كليتنا بموضوع الدفتر العقاري.

و أخرى موضوعية، أولها أنه يندرج ضمن تخصصنا و هو القانون العقاري، بالإضافة إلى محاولة تسليط الضوء على مشكلة الإثبات في العقار، و ما تثيره من منازعات خاصة أن المجتمع الجزائري مجتمع عرفي في أغلب معاملاته و خاصة العقارية منها. لا سيما في ظل تأخر المسح العقاري، و عدم وجود سندات رسمية كافية لإثبات الملكية العقارية. كما أنه موضوع واسع و شامل للعديد من المحاور كموضوع المسح العقاري و تأسيس السجل العقاري.

تتمحور الإشكالية الرئيسية لهذا البحث في:

إلى أي مدى يعتبر الدفتر العقاري آلية قانونية كافية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟

و هذا ما يدفعنا إلى طرح بعض التساؤلات الفرعية أهمها:

- هل يحوز الدفتر العقاري على الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية؟
- كيف نظم المشرع الجزائري عملية إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة و تماشياً مع موضوع الدراسة كونه ذو طبيعة قانونية، اتبعنا المنهج الوصفي لوصف و تعريف كل الجوانب المتعلقة بالموضوع، بالإضافة إلى المنهج التحليلي و ذلك بتحليل مختلف النصوص القانونية و القرارات القضائية التي تخدم الموضوع.

تهدف هذه الدراسة من **الناحية العلمية** إلى التعرف على النظام القانوني للدفتر العقاري، و أهم النصوص القانونية التي نظمتها، و إجراءات الحصول عليه. بالإضافة إلى معرفة طبيعته القانونية و مدى حجيته في الإثبات.

أما من الناحية العملية، فتهدف إلى تقييم مدى توفيق المشرع الجزائري في الأخذ بنظام الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية و عما إذا كان الدفتر العقاري يجسد الوسيلة الكافية لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

و من أهم الدراسات السابقة المتخصصة في هذا الموضوع، نذكر على سبيل المثال لا الحصر الدراسات التالية:

- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

تطرق الباحث في الباب الأول لآليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، ثم في الباب الثاني إلى آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، حيث تعرض في الفصل الأول إلى المسح العقاري، و خصص الفصل الثاني للدفتري العقاري كنتيجة حتمية لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح العقاري.

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي، تبسة، 2007-2008.

خصصت الباحثة في هذه المذكرة، الفصل الأول للنظام القانوني للمسح العقاري و الفصل الثاني للدفتري العقاري باعتباره الأثر الناتج عن عملية المسح.

- حنان بومجان، الدفتري العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية ، المركز الجامعي، تبسة، 2008.

و قد تطرقت الباحثة إلى مفهوم الدفتري العقاري، وخصائصه، وإجراءات الحصول عليه، ومنازعاته.

لقد واجهتنا في هذا البحث العديد من الصعوبات، أهمها صعوبة التحكم في الموضوع و الإلمام بكافة جوانبه نظرا للإشكالات الكثيرة التي يثيرها خاصة فيما يتعلق بالجانب الإجرائي. بالإضافة تشعب التشريعات و القوانين العقارية، و تناقضها خاصة مع القواعد العامة.

و من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا إلى إتباع الخطة الآتية:

حيث قسمنا هذا البحث إلى فصلين:

- الفصل الأول بعنوان الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري، يتضمن مبحثين تعرضنا لمفهوم الدفتر العقاري في المبحث الأول والحجية القانونية للدفتر العقاري في المبحث الثاني.

- الفصل الثاني بعنوان الإطار الإجرائي للدفتر العقاري، تطرقنا في المبحث الأول إلى إجراءات إعداد و تسليم الدفتر العقاري، و تعرضنا في المبحث الثاني إلى تسوية الإشكالات القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للدفتري العقاري

ترجع أصول الدفتري العقاري إلى القانون الألماني الصادر في سنة 1891. وبتبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني سنة 1975 بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، أصبح الدفتري العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة؛ و بالتالي يفترض بعد تعميم المسح على كامل التراب الوطني و التخلي نهائيا عن نظام الشهر الشخصي إلغاء سندات إثبات الملكية الأخرى السارية المفعول. و من هذا المنطلق نقسم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين :

المبحث الأول : مفهوم الدفتري العقاري

المبحث الثاني: الحجية القانونية للدفتري العقاري

المبحث الأول

مفهوم الدفتري العقاري

استعمل المشرع الجزائري مصطلح " الدفتري العقاري " لأول مرة في المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، تحديدا في المادة 32 منه، والذي جاء تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية. ثم الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وكذلك المرسوم التنفيذي له رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري؛ غير أنه لم يورد تعريفا له في أي تشريع من هذه التشريعات، تاركا ذلك لاجتهادات الفقهاء و هو ما أدى إلى الاختلاف حول طبيعته القانونية ، و سيتم توضيح ذلك من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول

تعريف الدفتري العقاري

تنص المادة 32 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على: "تستبدل شهادات الملكية العقارية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 و المشار إليه أعلاه ."¹ كما نصت المادة 33 من نفس المرسوم على: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ستتشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية."²

¹ انظر المادة 32، من المرسوم التنفيذي رقم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15 ، الصادرة في 20-02-1973، ص 264 .

² انظر المادة 33، من المرسوم التنفيذي رقم 32-73، السابق ذكره.

و بالرجوع إلى الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و تحديدا المادة 01/18 و التي تنص على ما يلي: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية."¹

كما نصت المادة 19 من نفس الأمر على: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية."²

و بالتالي سنقوم بتعريف الدفتر العقاري من خلال معرفة المقصود منه (الفرع الأول) ثم بيان مضمونه (الفرع الثاني)

الفرع الأول

المقصود بالدفتر العقاري

من أجل الوصول إلى تعريف جامع و مانع للدفتر العقاري و يجب التطرق إلى تعريفه من الناحية اللغوية أولا، ثم من الناحية الاصطلاحية ثانيا

أولا: **التعريف اللغوي للدفتر العقاري** : يشمل مصطلح الدفتر العقاري كلمتين :

- **الدفتر (Le Livret)** : ويعني: كراس، كتيب، سجل، و هو الصحف المضمونة التي تدون فيها الحسابات و غيرها من الأعمال التي يراد حفظها.³

¹ انظر المادة 18، من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة في 18-11-1975، ص 1207.

² انظر المادة 19، من الأمر رقم 74-75، السابق ذكره.

³ سهيل إدريس، المنهل - قاموس عربي فرنسي - ، ط 45 ، دار الأدب ، بيروت، لبنان، 2013، ص 728.

- العقاري (Le Foncière) : وهي مشتقة من كلمة Foncier والتي تعني عقار وهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف.¹
 أما مصطلح Foncier باللغة الفرنسية فتعني العقارات المبنية و غير المبنية (الأراضي)، و هو أشمل من مصطلح (Immobilier) والذي يعني العقارات المبنية فقط.

ثانيا : التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري :

عرفه البعض بأنه : " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، و يعد السند الوحيد المثبت للملكية ".²

"الدفتر العقاري سند ملكية إداري يعده المحافظ العقاري وفق النموذج الذي يحدده وزير المالية و يسلمه لمالك العقار سواء أكان شخصا طبيعيا أم معنويا، يثبت الحقوق العينية الواردة على العقار بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام، وتنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية بمناسبة الإجراء الأول من جهة، و ما يطرأ من إجراءات و تغييرات لاحقة على العقار من جهة ثانية ".³

" ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه و استغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري و الذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية ، و أنه بمجرد استلام المالك الدفتر العقاري الخاص بعقاره الممسوح سواء كان مبنيا أو غير مبني أصبح له

¹ انظر المادة 683، من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007، جريدة رسمية عدد 31، الصادرة في 13-05-2007، ص 152.

² ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي تبسة، 2007-2008، ص 143.

³ سعيد سعودي، "الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة " ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، المجلد 10 ، العدد 01، أبريل 2019، ص 359.

الحق في التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية بالبيع و الهبة و المقايضة و أصبح له أن يستغله في الإطار القانوني الساري المفعول.¹

من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن الدفتري العقاري هو عبارة عن وثيقة إدارية تعدها و تسلمها المحافظة العقارية ممثلة في المحافظ العقاري وفق النموذج المحدد الصادر بقرار من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27، لمالك العقار الثابت حقه بشكل نهائي، بعد الانتهاء من عملية المسح، يعد استنادا للبطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري المتشكلة على أساس وثائق المسح العام للأراضي، و يثبت فيه جميع الحقوق العينية الأصلية و التبعية الواردة على العقار بمناسبة الإجراء الأول، وكل التغييرات الواردة عليه.

الفرع الثاني:

مضمون الدفتري العقاري

الدفتري العقاري وثيقة دقيقة و مضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار الممسوح، حيث تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار. و نظرا لأهمية هذا السند فقد حدد له نموذج خاص بموجب قرار صادر عن وزير المالية، من أجل منع أي أغلاط، و تخفيف العبء عن المحافظين العقاريين.

نصت المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري على: " يوضع الدفتري العقاري المنصوص عليه في المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المشار إليه أعلاه، على مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار." ²

¹ عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 250 .

² انظر المادة 01، من القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976 /05/27، جريدة رسمية عدد 20 الصادرة بتاريخ 09 مارس سنة 1977 ، ص 376.

أولاً : الأحكام الشكلية للدفتري العقاري :

تضمنتها المادة 45 من القسم الثالث من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري الذي جاء تحت عنوان الدفتري العقاري. التي نصت على ما يلي: "إن الدفتري العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية. فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض يشطب عليه بخط و الجداول مرقمة و موقعة. و تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة و الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة .و يمنع التحشير و الكشط، و الأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات . و إن الكلمات و الأرقام المشطوب عليها و كذلك الإحالات تكون مرقمة و مسجلة بعد التأشير الذي يعينها و موافق عليها من قبل المحافظ . و يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء . و يوضح المحافظ تاريخ التسليم و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم. و يشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه و وضع خاتم المحافظة ."¹

ثانياً : البيانات الموضوعية للدفتري العقاري :

حدد القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 شكل الدفتري العقاري و بياناته، حيث بالرجوع إلى نموذج الدفتري العقاري فهو يتكون من 24 صفحة تتضمن ختم المحافظة العقارية المختصة ، تتكون من الطابع و ستة جداول و تحمل البيانات التالية :

1_ الصفحة الأولى: الطابع أو الديباجة، تحتوي على المعلومات التالية:

اسم الولاية و المحافظة العقارية ، رقم الدفتري، البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، اسم المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع و الرقم، القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، رقم القطعة احتمالياً .

¹ انظر المادة 45، من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13-04-1976، ص 498.

2- الصفحة 2 و3: عبارة عن جدول يتكون من خانتين:

الخانة الأولى: تعيين العقار من حيث الحالة و المساحة و المحتوى.

الخانة الثانية: مخصصة لوضع الملاحظات.

3- الصفحة 4: بعنوان ملكية:

خاصة بالإجراءات الأولية و الإشهارات المنشئة للملكية ويتضمن أساسا ما يلي :

أ- الإشهارات : و تبين فيها التاريخ و الحجم و التريبة .¹

ب - إجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية :²

و تتضمن أساسا : أصل الملكية و تبيان تاريخ التصرف الناقل للملكية، اسم و لقب الموثق الذي قام بتحرر العقد، تحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعوض.³

4- من الصفحة 5 إلى الصفحة 11: بعنوان PROPRIETE

يتم فيه تعيين المالك حيث يحتوي على خانتين: الهوية و الحالة الشخصية بالإضافة إلى خانة الملاحظات.⁴ حيث يذكر الإسم و اللقب و اسم الأب و تاريخ و مكان الميلاد و الجنسية .⁵

بحيث تنصدر هذا القسم هوية المالك الأصلي أي المالك المرقم باسمه العقار أول مرة في السجل العقاري ، ثم تأتي باقي التأشيرات الخاصة بهوية المالكين الجدد في حالة ما إذا انتقلت إليهم ملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء

¹- انظر القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27-05-1976 ، السابق ذكره .

²- انظر القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27-05-1976 ، السابق ذكره .

³- عماد الدين رحامية، الأطروحة السابق ذكرها، ص 257.

⁴- انظر القرار السابق ذكره.

⁵- عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري،

كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014-2015، ص 81 .

الأول¹. إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول الذي بموجبه تم تحرير الدفتري العقاري، فإن النوع الأول من المعلومات المشار إليها أعلاه تكون كالتالي: "تنفيذا للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم"، أما إذا تعلق الأمر مثلا بعملية بيع تأتي بعد الإجراء الأول في السجل العقاري فإن الملخص يكون كالتالي: "عقد بيع محرر بتاريخ أمام الموثق.....حيث تم بيع العقار المعين في الجدول رقم 1 من طرف السيد لفائدة السيد..... بثمن قدره"²

5- الصفحة 12: بعنوان : اشتراك بالفاصل _ ارتفاعات ايجابية و سلبية :

تحتوي هذه الخانة على جل الارتفاعات الايجابية و السلبية للعقار متضمنة ما يلي:

أ- الإشهارات : تحدد فيها : التاريخ ، الحجم و التريعة .

ب- الحقوق المشهورة و بياناتها: تاريخ الإشهار، حجمه و ترتيبه.

إضافة إلى الاشتراك بالفاصل، فإذا تعلق الأمر بهذا الأخير فالمخلص يكون كالتالي:"يشارك العقار المعين في الجدول رقم 1 في الفاصل (الحائط) مع العقار الموجود بالقسم رقم.....مجموعة الملكية رقم.....الواقع ببلدية.....بالمكان المسمى....."³

6 - الصفحة 13، 14 و 15: بعنوان:

MITOYENNETES – SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES

أ- الإشهارات : تحدد فيها : التاريخ، الحجم و التريعة.

¹ بلقاسم بواشري، "الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 03، ديسمبر 2016، ص 74.

² عز الدين حجاوي، المذكرة السابق ذكرها، ص 81.

³ عز الدين حجاوي، المذكرة نفسها، ص 81.

ب- التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة: في هذه الخانة يستوجب وضع توقيع و ختم المحافظ العقاري للتأكد من صحة التغييرات و تفادي حدوث التزوير.

7- الصفحات 16،17،18،19: بعنوان التجزيئات و الأعباء :

تحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات السابقة.

يتعلق بالملخصات المرتبطة بالتجزئات التي تلحق حق الملكية و الأعباء التي ترد على العقار، فإذا تنازل المالك مثلا عن حق الانتفاع في أرض فلاحية يشار في الملخص إلى ما يلي : "عقد محرر بتاريخ من طرف الموثق..... يتضمن التنازل عن حق الانتفاع من العقار المعين في الجدول رقم 1 لفائدة السيد..... بثمن قدره....."¹

8- الصفحات 20، 21، 22، 23: امتيازات و رهون:

يقسم الجدول الموجود في الصفحة 20 و 22 إلى خانتين:

الخانة الأولى : إشهارات و تقسم إلى تاريخ و حجم و تربيعة.

الخانة الثانية: تسجيلات

ويقسم الجدول الموجود في الصفحتين 21 و 23 إلى خانتين :

الخانة الأولى : إشهارات تتضمن التاريخ و الحجم و التربيعة.

الخانة الثانية: تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة.

فإذا تعلق الأمر مثلا برهن يذكر: "رهن قانوني من الدرجة الأولى بتاريخ..... أمام الموثق..... حيث تم رهن العقار المعين في الجدول رقم 01 من طرف السيد..... المذكور في الجدول رقم 02 لفائدة صندوق التوفير و

¹ عز الدين حجاوي، المنكرة السابق نكرها، ص 82.

الاحتياط، وكالة.....رقم.....مقابل مبلغ يقدر ب.....تم تخصيصه
لبناء سكن آخر أجل سداده يكون.....¹

9-الصفحة 24: تأشيرة التصديق: (تسليم، مستوى، مطابقة)

وتحتوي على البيانات التالية: تاريخ تسليم الدفتر، المحافظة العقارية المسلمة له، مع الإمضاء و الختم للمحافظ العقاري. وتختتم هذه الصفحة بعبارة دفتر مصدق عليه وموافق للبطاقية من المحافظ العقاري ب (إمضاء المحافظ العقاري و الختم الرسمي للمحافظة العقارية).

والتي خلالها يصادق المحافظ العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين، الأمر الأول هو تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه، و الأمر الثاني هو التصديق على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع البطاقة العقارية له.²

المطلب الثاني:

الطبيعة القانونية للدفتر العقاري :

إن الدفتر العقاري هو وثيقة قانونية تصدرها المحافظة العقارية، ممثلة في المحافظ العقاري الذي يسيرها، و بالتالي فهي وثيقة إدارية، و من هنا وقع الاختلاف حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري إن كان عقدا إداريا أو قرارا إداريا. و معرفة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري أمر في غاية الأهمية فرغم كون العقد الإداري و القرار الإداري وسيلتين قانونيتين تستعملهما الإدارة من أجل تسيير المرفق العام والنشاط الإداري، كما يهدف كلاهما إلى تحقيق المصلحة العامة. غير أنهما يختلفان من ناحية الإطار القانوني الواجب التطبيق. و هو ما يحتم معرفة الطبيعة القانونية

¹ عز الدين حجاوي، المذكرة السابق ذكرها، ص82.

² جميلة جبار، "الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، العدد27، يناير 2015 ص 19.

للدفتري العقاري لمعرفة القانون المطبق في حالة حدوث منازعة . وقد اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري ، و هو ما سنوضحه في الفرعين التاليين :

الفرع الأول:

الدفتري العقاري عقد إداري:

لمطابقة الدفتري العقاري مع العقد الإداري يجب أولاً التعريف بالعقد الإداري، و معرفة ضوابطه.

أولاً: تعريف العقد الإداري:

"العقد الإداري هو العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقاً لأساليب القانون العام يتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص".¹ أو هو: "ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام، بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، و ذلك أن يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن أو يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"².

ثانياً : ضوابط العقد الإداري: من خلال التعريفين السابقين نستنتج أن العقد الإداري يقوم على ثلاثة عناصر أساسية تتمثل في:

1. أن يكون الشخص المعنوي العام (الإدارة) طرفاً في العقد.
2. أن يكون بمناسبة تسيير نشاط مرفق عام.

¹ محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، (د ط) ، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابه، الجزائر، 2005، ص 10.

² سليمان محمد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة) ، ط 5 ، مطبعة عين الشمس ، القاهرة ، مصر ، 1992 ، ص 89.

- راجع أيضاً عبد الله طلبية، القانون الإداري-الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، القضاء الإداري-، ط02، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، سوريا، (د ت ن)، ص159.

3. أن يكون خاضعا لأحكام القانون العام (أي أن يتضمن شروط استثنائية غير منصوص عليها في القانون الخاص)

ثالثا: مطابقة عناصر العقد الإداري مع الدفتر العقاري:

1- هل الإدارة طرفا متعاقدا في الدفتر العقاري:

الإدارة الممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفا متعاقدا بل هي جهة صادرة له، و بالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخصا من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا، و المنفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين، وهو ما لا نجده متوافر في الدفتر العقاري.¹

2- تعلق الدفتر العقاري بتسيير نشاط مرفق عام:

يرى البعض أن الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام، الذي يهدف في هذه الحالة إلى العمل على استقرار المعاملات المدنية بوجه عام و العقارية بوجه خاص، و تنظيم السوق العقارية لأن أساس أي استثمار لا يبني إلا بعقار واضح المعالم محددًا لكافة البيانات الجوهرية له.² بينما يرى البعض عكس ذلك أن الدفتر العقاري يتعلق أساسا بتحقيق المصلحة الخاصة التي تهدف أساسا إلى إثبات الملكية العقارية لشخص طبيعي أو معنوي، و لا يتصل بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه.³

3- مدى خضوع الدفتر العقاري لأحكام القانون العام وتضمينه شروطا

استثنائية (غير مألوفة في القانون الخاص):

العقد الإداري دائما ما يتضمن شروطا استثنائية تختلف عن شروط العقود المدنية، وهي شروط خولها القانون للإدارة من أجل تحقيق المصلحة العامة، وحسن سير المرفق

¹ عماد الدين رحايمية، الأطروحة السابق ذكرها، ص 252.

² عماد الدين رحايمية، الأطروحة نفسها، ص 252.

³ ريم مراحي، المذكرة السابق ذكرها، ص 148.

العام من ذلك : تعديل العقد بالإرادة المنفردة ، تضمين العقد امتيازات لصالح الإدارة ، توقيع جزاءات على المتعاقد في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية.

وبالموازاة فإننا نجد أن الدفتري العقاري لا يتضمن هذه الشروط الاستثنائية أو الامتيازات المرتبطة أساسا بالإدارة وحسن سير المرفق العام¹

بإسقاط خصائص العقد الإداري على الدفتري العقاري، نجد أن الدفتري العقاري لا تنطبق عليه أي خاصية من خصائص العقد الإداري؛ و بالتالي فالدفتري العقاري ليس عقدا إداريا.

الفرع الثاني:

الدفتري العقاري قرار إداري:

أولا: تعريف القرار الإداري:

اجتهد الفقهاء في تعريف القرار الإداري، كما أسهم القضاء الإداري في توضيح وتفسير بعض جوانبه ومن هذه التعريفات نذكر ما يلي:

"إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر من سلطة إدارية، في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر"²

"العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"³.

¹ ريم مراحي، المذكرة السابق ذكرها، ص 149.

² عمار بوضياف، القرار الإداري، ط 01، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007، ص 14.

³ محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، (د ط) ، دار العلوم، غنابه، الجزائر، 2005، ص 08.

"عمل قانوني من جانب واحد و يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم".¹

ثانيا: عناصر القرار الإداري:

من التعريفات السابقة نستنتج أن عناصر القرار الإداري تتمثل فيما يلي :

1. القرار الإداري عمل قانوني وصادر بالشكل الذي يتطلبه القانون.
2. القرار الإداري يصدر من السلطات الإدارية المختصة.
3. القرار الإداري يصدر بالإرادة المنفردة لهذه الإدارة.
4. إحداث أثر قانوني جديد أو تعديل وضع قانوني قائم.
5. يتمتع القرار الإداري بصفة الإلزام.

ثالثا: مطابقة عناصر القرار الإداري مع الدفتري العقاري:

1- الدفتري العقاري هو عمل قانوني: نص عليه القانون ومن ذلك الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في المادة 18 منه بقولها: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتري عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".²

كما أنه صادر بالشكل المحدد قانونا وقد حدد المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم. الذي بين شكل و بيانات الدفتري العقاري، و كذلك القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 الذي حدد نموذج الدفتري العقاري كما سبق تفصيله.

2- الدفتري العقاري صادر عن هيئة إدارية مختصة: وهذه الهيئة هي المحافظة العقارية، التي أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75، يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الشهر العقاري. و تتمثل وظيفتها

¹ محمد حميد الرصيفان العبادي، المبادئ العامة للقرار الإداري، ط1، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2014، ص17

² انظر المادة 18، من الأمر رقم 74-75 ، السابق ذكره .

أساسا في: تأسيس السجل العقاري، مسك مجموعة البطاقات العقارية، إعداد و تسليم الدفاتر العقارية. وتعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة، حسب المادة 02 من الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.¹ و أن المحافظة العقارية هي إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية والتي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، و بالتالي فهي تخضع للوظيفة العمومي وبالتالي فهي إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع.²

3- الدفتري العقاري صادر بالإرادة المنفردة: انقسم الكتاب إلى رأيين:

أ- الرأي الأول: الدفتري العقاري ليس عمل انفرادي:

الدفتري العقاري لا يصدر بإرادة منفردة؛ ذلك أن إعداده يتم بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي تنفيذا للأمر 74-75 و المرسوم 63-76، وهو وثيقة يستنسخ فيها البيانات المتعلقة بالعقارات الممسوحة بعد استساخها في البطاقات العقارية.

وبالتالي على عكس الاعتقاد السائد فإن إمضاء المحافظ العقاري و ختمه في آخر الدفتري العقاري، ليس بصفته مصدرا لهذا الأخير في شكل قرار إداري، و لكنه بكونه مسلما و مصادقا على مطابقة محتواه لما في البطاقة العقارية.³

الدفتري العقاري هو سند إداري تمنحه المحافظة العقارية، إلا أنه لا يصدر بالإرادة المنفردة لهذه الهيئة، بل بتدخل عدة جهات إدارية و غير إدارية كالولاية، البلدية، القضاء، الموثق والمحافظة العقارية. على ذلك، فالدفتري العقاري ليس إلا وثيقة إدارية خاصة بالعقار وليس بمالك العقار.⁴

¹ انظر المادة 02 من الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15-07-2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، جريدة رسمية عدد 46 ، الصادرة في 16-07-2006.

² عماد الدين رحامية، الأطروحة السابق ذكرها، ص 254.

³ محمد كنانة ، "النظام القانوني للدفتري العقاري" ، مجلة البحوث و الدراسات ، عدد 05 ، جويلية 2007 ، ص 93.

⁴ أنيسة حمادوش، "حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، مجلد ب، ديسمبر 2018، ص 446.

ب-الرأي الثاني: الدفتري العقاري صادر بالإرادة المنفردة:

قد حسم أصحاب هذا الرأي أن الدفتري العقاري تصرف إرادي منفرد.

حيث بالرغم من كون الدفتري العقاري لا يصدر بقرار من المحافظ العقاري فقط؛ بل بتظافر جهود العديد من الهيئات كإدارة المسح، البلدية، الولاية. و لا يتم تسليمه إلا بعد الإنتهاء من المسح العام لمجموع الأراضي في بلدية ما، و تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية. إلا أن افتتاح عمليات المسح في الأصل يكون بقرار من الوالي المختص. حيث تنص المادة 02 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.

و ما يؤكد لنا كذلك أن الدفتري العقاري لا يعد أن يكون إلا قرارا إداريا، أنه يصدر بالإرادة المنفردة للمحافظة العقارية، و خير دليل على ذلك عدم وجود توقيع و بصمة المستفيد من الدفتري العقاري من هذا الأخير، وبالتالي فإن الدفتري العقاري قرار إداري محض، يبعد كل البعد عن العقد الإداري الذي يجب أن يكون ممضي من مصدر الدفتري العقاري و المستفيد منه.¹

و إذا كانت عملية إعداد الدفتري العقاري تتطلب تحضيرا كبيرا و إجراءات طويلة و تدخل هيئات عديدة كإدارة المسح و البلدية والمحافظة العقارية و مديرية أملاك الدولة، و مساهمة الأفراد، فإنها تظل متصفة بالطابع الانفرادي، و ما مرحلة ما قبل صدور الدفتري وتوقيعه سوى مرحلة تحضيرية، استوجبها طبيعة الدفتري العقاري كونه يعلن عن حق عيني وارد على عقار.²

¹ عماد الدين رحامية، الأطروحة السابق ذكرها، ص 254.

² جمال عبد الناصر مانع، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، ص15، 14.

4- مدى إحداث الدفتر العقاري آثارا قانونية أو تعديلها أو إلغائها:

أ-الدفتر العقاري يحدث آثارا قانونية:

إن موضوع الدفتر العقاري هو تثبيت حقوق عينية على العقار، فبمجرد قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر للمستفيد يكون قد رتب آثارا قانونية تتمثل في أن المستفيد يصبح متمتعاً بكل الحقوق على العقار، بذلك يكون الدفتر العقاري قد ساهم في تغيير مراكز قانونية سواء بإنشائها أو إلغائها أو تعديلها.¹

عندما كلف المشرع المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم كان يهدف بلا شك أن تبت حقوقا عينية واردة على عقار موضوع الدفتر العقاري وبالتالي فإنه في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة. وهو ما كرسته المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 و تعزز ذلك أيضا المادة 19 من الأمر 75-74.²

ب-الدفتر العقاري لا يحدث آثارا قانونية:

يرى بعض الكتاب بأن الدفتر العقاري لا ينشئ مراكز قانونية جديدة ولا يساهم في تعديل أو إلغاء آثار قانونية قائمة.

و تبرير ذلك أن عملية المسح وتأسيس السجل العقاري يهدفان بالأساس إلى تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات، و الكشف عن وضعيتها القانونية، و الحقوق الواردة عليها. وهو نفس دور البطاقة العقارية الناتجة عن هاتين العملتين (المادة 19 من المرسوم رقم 76-63)؛ وبالتالي يجب التسليم بأن هذه الحقوق موجودة من قبل وما هذه الإجراءات إلا لإثباتها و إظهارها للغير لتعميم حجيتها.³

وبالفعل يمكن تصنيف الدفتر العقاري في خانة الأعمال و الإجراءات الإدارية التي لا تحدث أثرا قانونيا ذلك أن الأثر نشأ أصلا عن عملية أخرى هي الشهر العقاري، أما

¹ أنيسة حمادوش، المقال السابق، ص 445.

² أحمد ضيف، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 06، 2009، ص226.

³ محمد كنانة، المقال السابق، ص 94.

الدفتري العقاري فهو نسخة عن البطاقة العقارية و إلغاء الدفتري العقاري أو إتلافه أو ضياعه لا يلغي الأثر القانوني بينما و على العكس من ذلك فإن إلغاء الشهر العقاري أو القضاء بنقل أو تعديل الحق العيني المشهر سيؤدي وجوبا إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية و إعادة ضبط الدفتري العقاري.¹

وهذا الرأي مردود عليه، حيث يرى جانب من الفقه أن الدفتري العقاري قد يكون في بعض الحالات منشأ لمراكز قانونية و ليس دائما كاشفا لها فقط.

هذا الرأي يتنافى مع النصوص المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الذي أقر بأن حتى الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتري عقاري، وهو ما كرسته التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 004618 المؤرخة في 04-06-2004 التي جاءت لتسوي العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، حتى يتمكنوا من الحصول على دفاتر عقارية. و في هذه الحالة يعتبر بمثابة القرار الإداري.²

5- مدى مطابقة الدفتري العقاري لصفة الإلزام والنهائية:

القرار النهائي هو ذلك القرار الإداري الغير القابل للإلغاء إلا عن طريق القضاء، و بمعنى آخر هو القرار الإداري غير القابل للرجوع فيه من طرف الإدارة، وتولدت عنه حقوق الغير فور صدوره.³

و هو ما ينطبق حرفيا على الدفتري العقاري الذي اعتبر قرارا إداريا يختص القضاء الإداري بإلغائه و هو ما أكدته قرارات مجلس الدولة في العديد من قراراتها.

¹ محمد كنازة، المقال السابق، ص 95.

² سفيان ذبيح، "الطبيعة القانونية للدفتري العقاري و إجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، جامعة الجيلالي بونعامة - خميس مليانة، ص 228، 229.

³ محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، (د ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1987، ص 658.

رابعاً: الدفتري العقاري سند إداري:

ذهب البعض للقول بأن الدفتري العقاري يمكن اعتباره سنداً إدارياً أو شهادة إدارية لا غير، و إخرجه من دائرة القرارات الإدارية.

لما كان الهدف من الدفتري العقاري هو إثبات حقوق عقارية، فإن وجوده ناتج عن تدخل عدة جهات إدارية أو غير إدارية. كما أن الدفتري العقاري لا يصدر إلا وفق نموذج محدد و بموجب قرار صادر عن وزير المالية، ولا يسلم هذا الدفتري إلا بعد إتمام عدة إجراءات، أولها تلك التي تقوم بها لجنة مسح الأراضي العام و ذلك عن طريق إجراء تحقيقات و تحريات ميدانية، للتأكد من صحة المعلومات الخاصة بالعقار الممسوح و تحديده تحديداً دقيقاً و شاملاً تحت إشراف قاضي.¹

كما ذهب البعض للقول بأن الدفتري العقاري هو مجرد آلية قانونية من ضمن آليتين أوجدتهما المشرع لتمكين أصحاب الحقوق الثابتة في السجل العقاري الممسوك من قبل المحافظ العقاري على مستوى إدارة الحفظ العقاري من استعمال تأشيريات السجل العقاري التي تثبت حقوقهم في معاملاتهم و منازعاتهم، تتمثل الأولى في شهادة المعلومات العقارية (جدول الأصول و الخصوم)، والثانية في الدفتري العقاري ويشهد المحافظ العقاري بمطابقتها للأصل أي السجل العقاري، بينما الإثبات القوي على وجود الحق العقاري المحتج به في مواجهة الغير هو السجل العقاري في حد ذاته وهو ما نصت عليه المادة 15 من الأمر رقم 74-75.²

و ما يؤكد ذلك أيضاً نص المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و التي تنص على ما يلي: "تستبدل شهادات الملكية العقارية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد

¹ أنيسة حمادوش، المقال السابق، ص 446.

² تنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75: "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"

المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 و المشار إليه أعلاه¹

خامسا: الدفتر العقاري قرار إداري من نوع خاص:

باعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا صادرا عن الإدارة ممثلة في شخص مدير الحفظ العقاري، فإنه يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية و تنفيذها وكيفية الطعن فيها في حالة وقوع النزاع، غير أن هذه القرارات تتعلق بالملكية الخاصة للعقارات و الحقوق العقارية، و من ثم فإنه يدخل في نطاقه جملة من قواعد القانون الخاص.²

مما سبق يمكن القول بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري لكن من نوع خاص حيث تنطبق عليه ضوابط القرار الإداري لكن مع بعض الخصوصية، و يتجلى ذلك من خلال ما يلي:

الدفتر العقاري عمل قانوني يصدر عن هيئة إدارية عمومية متمثلة في المحافظة العقارية، التي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري. وبالرغم من تدخل عدة هيئات أخرى إدارية و غير إدارية في إعدادة، فهي مجرد مرحلة تحضيرية إلا أن سلطة إصداره تبقى عملا إداريا بالإرادة المنفردة للمحافظ العقاري، فهو يحمل إمضاءه و تأشيرته فقط. و أبعد من ذلك فإن المحافظ العقاري يكون طرفا في كل خصومة يكون موضوعها الدفتر العقاري، كما أن الدفتر العقاري هو كاشف و منشئ للمراكز القانونية و حتى إن كاشفا فقط فإن صاحب هذا الحق لا يمكنه الاحتجاج بحقه في مواجهة الغير إلا بالحصول على سند الإثبات المتمثل في الدفتر العقاري في المناطق التي شملها المسح. كما يتمتع الدفتر العقاري

¹ محمد كنانة، المقال السابق، ص 95،96.

² جمال عبد الناصر مانع، المقال السابق، ص 07.

بصفة الإلزام و النهائية، ما لم يطعن فيه عن طريق القضاء. كما أن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في منازعات إلغاءه.

و هو ما كرسه عديد القرارات الصادرة عن مجلس الدولة.¹

و تكمن خصوصية الدفتري العقاري في كونه سند إثبات للملكية العقارية و الحقوق العينية المتصلة بها، كما يستلزم إصداره مرحلة تحضيرية تتمثل في المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و التي تتم بمساهمة عدة هيئات.

¹ قرار غير منشور صادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة بتاريخ 2007/07/25، قضية رقم 34825 فهرس 898، نقلا عن أنيسة حمادوش، المقال السابق، ص 452. الذي صرح " بعدم اختصاص الغرفة الإدارية العادية لمجلس قضاء سعيدة نوعيا للفصل في هذا الطلب أين يعود البت إلى الغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء وهران "

- انظر أيضا القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، رقم 666056، بتاريخ 2011/07/14، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2012، ص 184 - 185. الذي أشار إلى مبدأ أن الدفاتر العقارية لا يتم إلغاؤها أو مناقشة مضمونها، إلا أمام القضاء الإداري "

المبحث الثاني

الحجية القانونية للدفتر العقاري:

مما لا شك فيه أن الملكية العقارية في المناطق الممسوحة لا تثبت إلا بالدفتر العقاري، عملاً بأحكام المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

غير أن الإشكالية المثارة في هذا الشأن هي ما مدى حجية الدفتر العقاري في الإثبات، و هل أخذ المشرع الجزائري بمعيار الحجية المطلقة أم الحجية النسبية. و من هذا المنطلق يجب التعرف على دور الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، من خلال معرفة المبادئ التي تركز عليها حجيته، و مدى تأثيرها على الملكية العقارية (المطلب الأول). ثم معرفة المعيار الذي أخذ به المشرع الجزائري في إعطاء الحجية القانونية للدفتر العقاري، و مدى انسجام موقف القضاء معه من خلال الأحكام الصادرة بشأن المنازعات المعروضة على المحاكم. (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

دور الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية:

يهدف المشرع الجزائري من وراء سن نظام الشهر العقاري إلى تنظيم الملكية العقارية، و توفير ضمانات و حماية كافية لمن تنتقل إليه ملكية الحق العيني العقاري، أو ترتب له حق عيني عقاري، و قطع السبيل على المنازعات المحتملة بخصوص الحقوق العينية المترتبة على العقارات المشهورة و المقيدة بالسجل العقاري، و إقامة نظام عقاري على أسس متينة،

و توفير أكبر قدر من الطمأنينة للمتعاملين بالعقار، الشيء الذي يساهم في تطوير على الائتمان العقاري و ازدهاره و استقرار المعاملات.¹

الفرع الأول:

مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري:

استناد إلى خصائص نظام الشهر العيني، و التي تعتبر دليلا على حجية الملكية العقارية يمكن استخلاص مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري:

1- مبدأ الأثر المنشئ و الناقل للملكية:

يهدف هذا المبدأ إلى إثبات أن تسجيل الحقوق ينتج عنه حجة بين الأطراف و على الغير، و لذلك يجب تسجيلها و أن هذه الحقوق تستمد وجودها من الدفتر، فإذا كانت الحياة سند الملكية في المنقول، فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار، و هو سند يكرس استقرار المعاملات من جهة، و حماية الأشخاص من جهة أخرى. لذلك يعتبر القانون التصرفات في الأموال العقارية خارج إدارات الحفظ العقاري باطلة و ليس لها أثر قانوني.² كما أن الملكية لا تنتقل في العقار سواء بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات و القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، فالعقد الرسمي المتخذ للشكل القانوني الصحيح غير المشهر يبقى مصابا بالشلل، و لا ينتج الأثر العيني، ويبقى منتجا لكل آثاره الأخرى من إلتزامات شخصية حسب المواد 176،361،387 من القانون المدني.³ فالمشرع أخذ بالأثر الفوري للشهر في السجل

¹- إبراهيم يامة، سليمان بن الشريف، "نظام الشهر العقاري و دوره في حماية الحقوق العينية العقارية - دراسة تحليلية على ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 06، العدد 01، جوان 2019، ص 47.

²- نسيمة حشود، "الحجية القانونية للدفتر العقاري"، حوليات جامعة الجزائر 1، الجزء الثاني، العدد 31، ص 25.

³- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص 63.

العيني من خلال المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

المادة 15: " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"¹

المادة 16: " إن العقود الإرادية و الاتفاقات الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"².

2- مبدأ القيد المطلق في الدفتر العقاري:

فمبدأ القيد المطلق الذي يتمتع به هذا النظام، يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية، بما فيها حق الملكية. فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب إثباته بموجب دفتر عقاري، و كل حق غير مقيد لا وجود له بين الأطراف، ولا في مواجهة الغير، و كل حق مقيد هو حجة على الجميع. و حتى تقبل دعوى الاستحقاق مثلا على رافعها أن يثبت ملكيته للعقار بموجب الدفتر العقاري.³ كما أن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة حسم للملكية العقارية الخاصة داخل البلديات التي مستها عملية المسح حيث يستمد روحه من وثائق المسح، فعملية المسح العام للأراضي تطهر العقار مما يثقله من أعباء و حقوق، بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات على العقار، أو يدعي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن هذا الحق مقيدا بالبطاقة المنشأة عن كل عقار بعد إتمام عملية المسح. و بهذا فإن تسليم المحافظ العقاري دفترا عقاريا دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات يعد خرقا

¹ انظر المادة 15 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره.

² انظر المادة 16 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره.

³ أحمد ربحي، "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، ص 315.

فادحا لقانون الشهر العقاري، تترتب عنه المسؤولية الكاملة.¹ أي أن إمكانية الاحتجاج تكون فقط في الحقوق المسجلة على الدفتر العقاري، سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، و لا يمكن للغير الاحتجاج بوجود قيود أو رهون على هذا الحق ما لم تكن مسجلة في البطاقة العقارية الخاصة به أو في الدفتر العقاري²

3- مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري:

يعني كل ما يتم تسجيله هو عنوان الحقيقة بالنسبة للغير أو بين المتعاقدين، و كل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لذلك الحق، و لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، و عليه فالمحافظ العقاري يقوم بالتحقيق في الوثائق المقدمة له و مراجعتها قبل إجراء التسجيل أو القيد لتفادي كل أسباب الطعن و ضمان الحقوق من التدليس و الغش³، حيث يطلق عليه بعض الفقه اسم المراقبة المسبقة، لأن الموظف المكلف بالشهر يحقق عند شهر التصرفات و العقود من توافر جميع الأركان و الشروط المطلوبة و المنصوص عليها قانونا، و في حالة ما إذا تبين له وجود نقص أو أخطاء يجب عليه رفض إجراء الإشهار العقاري.⁴ ذلك لأنه:

- يشكل نقطة الإنطلاق في نشأة الملكية العقارية لأنه يأتي نتيجة مسح عام للأراضي الغرض منها أساسا تطهير الملكية العقارية و تثبيتها بتسليم أصحابها سندات ذات حجية كاملة.

- ترسم فيه المسيرة القانونية للحقوق المشهورة و ذلك من خلال مطابقتها الفورية مع كل ما يطرأ على العقارات من تغييرات قانونية.

¹ نور الدين زبدة، "الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص"، مجلة المعيار، العدد 18، جوان 2017، ص 435.

² GABRIEL Marty et PIERRE Raynaud, Droit civil (les sertés de la publicité foncière), 2ème édition, Sirey, Paris, 1987, p 464.

³ نسيم حشود، المقال السابق، ص 26.

⁴ الطاهر بريك، "دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة معارف: قسم العلوم القانونية، السنة السابعة، العدد 15، ديسمبر 2013، ص 211.

- بياناته تكون مطابقة تماما للبيانات الموجودة على البطاقات العقارية، التي تعكس الوضعية الحقيقية و الحالية للعقارات، على أساس أنها خضعت أولا لعملية استقصاء ميداني من طرف لجنة المسح، و ثانيا لمراقبة دقيقة من المحافظ العقاري عند تشكيل البطاقات العقارية و تسليم الدفتر العقاري.
- كأصل عام، يتوقف دائما شهر الإجراءات المقامة بعد الإجراء الأول على إرفاقه مع الوثائق المودعة.¹

4- مبدأ عدم سريان التقادم المكسب على الحقوق المقيدة في الدفتر العقاري:

يمنع هذا المبدأ إمكانية الاحتجاج بملكية الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري على أساس التقادم المكسب، مهما طالت مدة الحيازة. ذلك أن الشهر العقاري هو مصدر كل الحقوق العينية. و كل الطرق الأخرى لاكتساب هذه الحقوق مستبعدة و منها التقادم. ذلك أن مبدأ الشهر يقضي بأن من ثبت اسمه في السجل العيني كمالك للعقار أو صاحب حق عليه، يصبح في مأمن من أن يفاجأ بإدعاء أي مغتصب يزعم أنه تملك العقار بالتقادم.² غير أن الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم في المواد 827،828 نص على إمكانية اكتساب الحقوق العقارية بالتقادم، دون تمييز بين العقارات الممسوحة و غير الممسوحة؛ حيث لم يرد أي نص في الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و لا في المرسومين التنفيذيين له ينص على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية المشهرة بالتقادم.

لكن المادة 30 من الأمر رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري قيدت من حق الحائز حيث نصت على ما يلي: " يجب على كل

¹ بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 33، 34.

² مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 35.

حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل¹

كما أيدت الغرفة المدنية للمحكمة العليا قاعدة التقادم المكسب في العديد من قراراتها، حيث ورد في القرار المؤرخ في 14/04/1982: "من المقرر قانوناً أن كسب الحقوق العينية المنقولة أو غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل أو القصير تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة و غير غامضة و خالية من العيوب، مستندة إلى سبب صحيح، و من ثم فإن القضاء لما يخالف هذا المبدأ يعد تطبيقاً خاطئاً للقانون"²

و كذلك القرار رقم 104967 المؤرخ في 10/11/1993: "من المقرر قانوناً أنه من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار ذلك ملكاً له إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة عشر سنة بدون انقطاع..."³

و خلاصة القول أن العقارات و الحقوق المشهورة وفق نظام الشهر الشخصي لا يوجد ما يمنع تملكها بالتقادم المكسب إذا ما توافرت شروطه، أما بالنسبة للعقارات المسووحة وفق الأمر رقم 74-75 و التي سلم لأصحابها السند التمليكي و هو الدفتري العقاري بعد الانتهاء من عملية المسح، فهي مستبعدة تماماً من إعمال نظام التقادم المكسب، فالدفتري العقاري بعد عملية المسح هو الوثيقة الوحيدة المثبتة للملكية، و التي تعبر عن الحالة المادية و القانونية للعقار و التي لا يمكن إثبات خلافها.⁴

¹ انظر المادة 30 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 18-11-1990، ص 1560 .

² انظر القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 23782 المؤرخ في 14/04/1982 ، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1990، ص 12.

³ انظر القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 104967 المؤرخ في 10/11/1993، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1994، ص 43.

⁴ وليد ثابتي، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 146.

الفرع الثاني:

آثار الدفتر العقاري على الملكية العقارية:

و يظهر ذلك من خلال:

1- ضبط الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب:

إن الأخذ بنظام الشهر العقاري يضبط حالة العقار و اسم مالكه بصفة صحيحة، على أسس و قواعد سليمة و متينة تقضي بإسناد الملك العقاري إلى مالكه الحقيقي.¹

و التصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام تصبح قرينة قاطعة على ملكية الحق العيني أو العقار للمتصرف إليه، و أن هذا التصرف يصبح سليما خاليا من العيوب مهما كان مصدرها. و عليه فإن كل الحقوق التي تم قيدها في السجل العقاري لا يمكن الطعن فيها لا بدعوى البطلان و لا بدعوى استرداد أو استحقاق.²

2- حماية المالك: إن الحصول على الدفتر العقاري يعطي الحق لصاحب الملك في الاحتجاج به في مواجهة الغير. و ذلك لاعتباره الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، فالدفتر العقاري هو مصدر للحق العيني العقاري.³

3- تحقيق الإئتمان العقاري: فالشهر العقاري يؤدي إلى تثبيت الحقوق العينية، وفق نظام عقاري متين، مما يجعل أصحابها يشعرون بأنها مصادرة، كونها محفوظة في سجلات رسمية كفل لها الحفظ و الحماية، و أضفى عليها الحجية، و هذه الضمانات تشجع المتعاملين في المجال العقاري، الشيء الذي ينشط الحركة الاقتصادية و يقلل

¹ ريم مراحي، المذكرة السابق ذكرها، ص 98.

² عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في العقود و المسؤولية، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة الجزائر، دون تاريخ مناقشة، ص 37.

³ مفيدة لمزري، "الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري"، مجلة القانون، العدد 01، 2019، ص 90.

النزاعات، و يساعد الدولة على التنمية، كون هذا النظام يكشف الغش و يتيح لكل ذي مصلحة العلم بالحق العيني عند إجراء أي تعامل.¹

4- الحد من فوضى العقار: من المتفق عليه أن الدفتر العقاري يسلم في نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر من أجل التخفيف من عيوب الشهر الشخصي، و ما نتج عنه من تضارب المصالح بين الأشخاص و اغتصاب الحقوق العينية العقارية، حيث تشهر العقارات بأسماء الأشخاص، مما يثير خلافات و إشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار، فقد ثبت ميدانيا أن الملكية العقارية الواحدة لها أكثر من مالك، مما أدى إلى نشوء النزاعات أمام الجهات القضائية و طول عمر هذه النزاعات.²

المطلب الثاني:

القوة الثبوتية للدفتر العقاري:

لقد أوجد المشرع الجزائري حجية الدفتر العقاري من خلال المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، قبل أن يجسده قانونيا بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. و رغم ذلك فقد انقسم الفقهاء إلى رأيين حول هذه الحجية حيث يرى الاتجاه الأول بأنه يتمتع بقوة الإثبات المطلقة لا يمكن أن تضاهيه فيها باقي سندات إثبات الملكية العقارية، بينما يرى الاتجاه الثاني بأن الدفتر العقاري حجة نسبية في إثبات الملكية العقارية ويمكن الطعن فيها و يستند كل اتجاه إلى نصوص قانونية و أحكام قضائية تعزز موقفه.

¹ عبد الغني بوزيتون، المذكرة السابق ذكرها، ص 63،64

² مفيدة لمزري، المقال السابق، ص 90.

الفرع الأول:

طبيعة القوة الثبوتية للدفتري العقاري:

1- القوة الثبوتية المطلقة للدفتري العقاري:

يحقق الدفتري العقاري تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني الذي يهدف بالأساس إلى تطهير الملكية العقارية من العيوب، لأنه يعبر بصدق عن الوضعية القانونية للعقارات، بحيث لا يتم تسليمه للمالك إلا بعد الإنتهاء من المسح العام للعقارات و تأسيس البطاقات العقارية، و التأشير عليها من طرف المحافظ العقاري . و من ثم يصبح الدفتري العقاري المنطلق الوحيد لإثبات الملكية العقارية؛ و بالتالي الاستغناء عن سندات إثبات الملكية الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية، قضائية أو إدارية.

فالدفتري العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد المرور بإجراءات تقنية و قانونية، تشتمل على تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي، التي تضم موظفين مختصين في المجال التقني و القانوني، يتولى مهمة التحري و الاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح و تحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحكمة.¹

وكذلك تطهير تلك العقارات مما قد يثقلها من أعباء و حقوق، لسد الطريق أمام أي شخص، يمكنه أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتري العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد انتهاء عملية المسح العام للأراضي. لأن أكثر ما يهدف إليه المسح العقاري إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق من أجل ضبط الملكية العقارية و تسهيل تداولها و بعث الائتمان العقاري.² فالتصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام هي قرينة قانونية قاطعة على الملكية، و يعتبر الحق المقيد فيه موجود، و عليه لا يمكن الطعن فيه، لا بدعوى الاستحقاق، و لا

¹ - مجيد خلفوني، الدفتري العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، 2008، ص 15، 16.

² - عبد الغني بوزيتون، المذكرة السابق ذكرها، ص 136، 137.

بدعوى الاسترداد إلا بدعوى البطلان، فيكون التصرف الواقع على حق الملكية العقارية في مأمّن من المنازعات، كما يطمئن المتعاملين فيه.¹

وبما أن الدفتر العقاري هو منتج نظام الشهر العقاري العيني، فهو يستمد منه خصائصه و مميزاته من القوة الثبوتية و الحجية و تطهير التصرفات، و دلالاته القطعية على الملكية.²

2- القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري:

إن تأسيس الدفتر العقاري وفقا لنظام الشهر العيني يجعل له قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة، غير أنه إن كانت تشريعات الدول التي أخذت بنظام الدفتر العقاري حرصت على تحقيق أهداف الشهر العيني و مقوماته إلا أن المشرع الجزائري لم يعطي هذا السند نفس القوة الثبوتية، حينما ساير القضاء على المستوى العملي وفي العديد من المواقف التناقض الذي عرفه التشريع.³

فالدفتر العقاري يستمد حجيته من مدى مطابقته للبطاقة العقارية، و حجيته تكون بقدر هذا التطابق، كما يمكن مواجهة الدفتر العقاري بأدلة إثبات أخرى لا تقل قوة مثل عقد الملكية المشهر في مواجهة دفتر عقاري سلم بسبب الحيابة، ففي هذه الحالة فإن إجراءات الحيابة باطلة و ما بني على باطل فهو باطل، ففي هذه الحالة يجب الرجوع إلى أصل الحقوق من منشئها، و إذا حكم القاضي لصالح صاحب العقد الرسمي و حاز الحكم حجية الشيء المقضي فيه فإن إشهار هذا الحكم سيؤدي بالضرورة إلى ضبط الدفتر العقاري و تسليمه إلى صاحب هذا الحق الأخير.⁴

¹- لخضر القيبي، مداخلة تحت عنوان: "النظام القانوني للدفتر العقاري"، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري و شهر

الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، يومي 27-28 أبريل 2011، ص 08.

²- هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية

الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص 57.

³- مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق،

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، دون تاريخ مناقشة، ص 112.

⁴- محمد كنانة، المقال السابق، ص 97.

يظهر من خلال المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 أن للدفتر العقاري حجية كاملة ما لم يطعن فيه أمام القضاء، حيث أن المشرع بنصه على هذه المادة كان من باب أن هناك العديد من الحيل القانونية و الأساليب غير الشرعية للحصول على دفاتر عقارية تسلب الملاك الحقيقيين لعقاراتهم.¹

الفرع الثاني:

موقف المشرع و القضاء الجزائري من حجية الدفتر العقاري:

لقد بدت نية المشرع واضحة في توحيد سندات إثبات الملكية العقارية و إعطاء هذا السند الحجية المطلقة في الإثبات للاستغناء عن سندات الإثبات الأخرى، منذ تنفيذ قانون الثورة الزراعية، و ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 32-73 المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة و تحديدا في المادتين 32 و 33. و حسنا فعل المشرع فقد سهل هذا الأمر عملية الإثبات، سواء بالنسبة لأطراف المتنازعة، أو بالنسبة لقضاة المحاكم.

أولا: موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري:

بالرجوع إلى المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32-73 نجد أن المشرع كان حاسما في جعل الدفتر العقاري السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية. كما تنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية"²

غير أن المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة يعتبر ملغيا منذ صدور الأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25-09-1995

¹ العميرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.

² انظر المادة 19 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره.

المعدل و المتمم للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، حيث ألغت المادة 75 من هذا الأمر أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية،¹ و بما أن المرسوم رقم 73-32 جاء تنفيذا لهذا الأمر فيعتبر ملغيا.

بالرجوع إلى المادة 16 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد قلل من القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة.²

حيث تنص هذه المادة على ما يلي: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12-13-14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"³

ثانيا: موقف القضاء الجزائري من الحجية القانونية للدفتر العقاري:

1- الحجية المطلقة أمام القضاء:

لقد سايرت قرارات المحكمة العليا موقف المشرع من إعطاء الحجية المطلقة للدفتر العقاري. حيث جاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 ما يلي: " حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم إلزام وجود دليل للإثبات في الدعوى و ذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية. لكن حيث من الثابت أن القانون نص على خلاف ذلك، يعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري. و كذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في

¹ انظر المادة 75 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة في 27-09-1995، ص 11.

² هناء وافي، المذكرة السابق ذكرها، ص 60.

³ انظر المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 السابق ذكره.

1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. و من ثم فإن القضاة متى توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتري العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون و لم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال¹

بالإضافة إلى القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أفريل 2004 الذي جاء فيه ما يلي: "يؤسس الدفتري العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر لسنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس لسنة 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بعد استكمال الإجراءات و الشكليات و الآجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية، فالنفي باعتماد القضاة على التصريحات دون المكاتبة يكون دون جدوى"²

و أيضا القرار رقم 367715 المؤرخ في 15/11/2006 الذي يؤكد أن الدفتري العقاري هو سند للإثبات ما لم يقع فيه طعن.³

2- الحجية النسبية أمام القضاء :

تطبيقا لنص المادة 16 من المرسوم 63-76 المشار إليها سابقا، صدرت عدة أحكام من المحكمة العليا.

على سبيل المثال نذكر القرار المؤرخ في 16/03/1994، و قد جاء فيه: "من المقرر قانونا أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها، و من ثم فإن

¹ انظر القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، رقم 197920، المؤرخ في 28/06/2000، المجلة القضائية، العدد 01، 2001، ص 249.

² انظر القرار الصادر عن المحكمة العليا، رقم 259635، المؤرخ في 21/04/2004، المجلة القضائية، عدد 01، لسنة 2005، ص 334.

³ انظر القرار الصادر عن المحكمة العليا، رقم 367715، المؤرخ في 15/11/2006، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، لسنة 2006، ص 413.

قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي و المرحومة مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتري العقاري و لم تقع أية معارضة مقبولة ضدهم فإنهم أسأؤوا بذلك تطبيق القانون و عرضوا قرارهم للنقض¹

وكذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا رقم 282811 المؤرخ في 2005/02/23 الذي أقر أيضا جواز الطعن في الدفتري العقاري.

و ما يؤكد كذلك نسبة حجية الدفتري العقاري، و إمكانية إلغاؤه أمام القضاء، إذ يمكن اكتساب العقار بالتقادم المكسب رغم توفر الدفتري العقاري، القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/07/16 ، حيث جاء فيه: " أنه من الثابت قانونا أن كل من حاز عقارا أو منقولا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة 15 سنة بدون انقطاع"²

¹ انظر القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، ملف رقم 108200، المؤرخ في 16/03/1994، المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1995، ص 80.

² انظر القرار الصادر عن المحكمة العليا، رقم 4223832 ، المؤرخ في 16/07/2008، المجلة القضائية، عدد خاص بالإجتهااد القضائي للغرفة القضائية، الجزء الثالث، سنة 2010، ص 274.

خلاصة الفصل الأول

يتضح من خلال ما سبق أن الدفتر العقاري هو سند إداري تعده المحافظة العقارية وفق قواعد شكلية و موضوعية حددها المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري و القرار الوزاري المتضمن نموذج الدفتر العقاري.

أما بالنسبة لطبيعته القانونية فقد اختلف الفقه ما بين كونه عقدا إداريا أو قرارا إداريا أو سند إثبات فقط، و يمكن القول بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري من نوع خاص.

و من المتفق عليه أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة و هو أقوى وسائل الإثبات من حيث القيمة القانونية نظرا لما يحققه من ضبط للملكية العقارية و تحقيق الإئتمان العقاري؛ لكن المشرع الجزائري على غرار بعض التشريعات الأخرى قلل من القوة الثبوتية للدفتر العقاري و أجاز الطعن فيه أمام القضاء، و سايرته في ذلك قرارات المحكمة العليا. و ذلك لعدة اعتبارات أهمها حماية المالك.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي للدفتري العقاري

يقوم نظام الشهر العيني على آليتين قانونيتين تهدفان أساسا إلى تطهير الملكية العقارية، و تمكين المالك من الحصول على الدفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، في المناطق التي شملها المسح. من أجل ذلك صدر الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري. حيث تتمثل الآلية الأولى في عملية المسح العقاري، و هي عملية مادية تقنية تختص بها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و نظمها المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم. أما الثانية فهي آلية قانونية تختص بها المحافظة العقارية، و تتمثل في عملية تأسيس السجل العقاري التي تؤدي إلى تسليم الدفتر العقاري، وقد نظمها المشرع الجزائري بموجب أحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

كما أن إجراءات إعداد الدفتر العقاري و تسليمه قد تثير أو تثار بشأنها مجموعة من الإشكالات، منها ما يختص المحافظ العقاري بتسويتها، و منها ما يتم إحالتها على القضاء للفصل فيها. كل هذا من أجل الوصول إلى تطهير شامل للملكية العقارية و التخلص من الوضعية القانونية المعقدة التي تحكم العقار في الجزائر.

وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: إجراءات إعداد و تسليم الدفتر العقاري

المبحث الثاني: تسوية الإشكالات المتعلقة بالدفتر العقاري

المبحث الأول:

إجراءات إعداد و تسليم الدفتري العقاري

لدراسة إجراءات إعداد الدفتري العقاري و تسليمه نتعرض إلى الإجراءات المادية (المطلب الأول) ثم الإجراءات القانونية (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

الإجراءات المادية (المسح العقاري)

إن شهر العقارات في السجل العقاري وفقاً لنظام الشهر العيني، يجب أن يتم استناداً إلى عملية مسح دقيق للعقارات يبين موقعها و قوامها المادي و طبيعتها القانونية، و الحقوق المترتبة لها أو عليها إضافة إلى تعيين مالكيها بشكل ثابت و نهائي. ليحصل في الأخير كل عقار على رقم خاص يسجل به في السجل العقاري.

الفرع الأول:

تعريف المسح العقاري:

المسح عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، و المتعلقة بموقعه و حدوده، و قوامه و نوعه القانوني و اسم مالكه و أسباب تملكه، و الحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق العينية المتعلقة به نهائياً.¹

¹ فتحي ويس، الشهر العقاري و آثاره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة - ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011، ص 167، 166.

مجموعة وثائق معدة لكل بلدية تخص وضعية تمثيلية و تقييمية للملكية سواء كانت مبنية أو ليست مبنية، و تمثل لكل البلدية الوصف و التحديد البياني لمجموعة الملكيات موضحة على مخطط هندسي حسب تقسيم القطع المرقمة و التي تتضمن بالإضافة إلى نفس المخططات وثائق أخرى كحالة القسم و سجل المسح.¹

عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية و تقنية، الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي و الجرد العقاري، و بالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف و تشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات و تسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع.²

عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها و ما يترتب عليها من حقوق.³

الفرع الثاني:

إجراءات المسح العقاري:

بما أن عملية المسح العام للأراضي هي عملية قانونية و فنية تساهم فيها عدة هيئات إدارية، فإنها تتطلب عدة مراحل و إجراءات بدءا من افتتاح عملية المسح وصولا إلى إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، التي تستند على هذه الوثائق لتأسيس السجل العقاري و تتمثل هذه المراحل في: الإجراءات الإدارية، الإجراءات التحضيرية، الإجراءات الميدانية، الإجراءات الختامية.

¹ Bergel Jean Louis, Bruschi et autres, Traite de droit civil, éditions Dalta, les biens France, Paris, France, 2000, P 175.

² جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 08.

³ عمار بوضياف، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الإنسانية و الإجتماعية، العدد التجريبي، أفريل 2006، ص 41.

أولاً: الإجراءات الإدارية:

تتلخص الإجراءات الإدارية في إجرائين أساسيين هما افتتاح عملية المسح يليها مباشرة إجراء تشكيل لجنة المسح.¹

1- افتتاح عملية المسح: نصت المادة 01/02 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام على ما يلي: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العملية التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار"². حسب هذه المادة فإن الوالي المختص إقليمياً هو المخول بإصدار قرار تأسيس مسح عام للأراضي، بناء على اقتراح من مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، و يعد هذا القرار رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح. تعين فيه البلدية التي ستنتقل بها العملية مع الإشارة إلى ضرورة تعاون الملاك و ذوي الحقوق المعنيين مع الأعوان المكلفين، كما يحدد تاريخ افتتاحها بمدة شهر على الأكثر ابتداء من تاريخ نشر القرار.³

كما تنص الفقرة 02 من المادة السابقة على ما يلي: "و ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية و يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".⁴

كما تضمنت المادة 03 أن القرار يبلغ للجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة و ذلك في أجل 15 يوماً قبل افتتاح العمليات.⁵

¹ نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، (د ط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 52.

² انظر المادة 01/02 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13-04-1976، ص 496.

³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 53.

⁴ انظر المادة 02/02 من المرسوم رقم 76-62 السابق ذكره.

⁵ انظر المادة 03 من المرسوم رقم 76-62 السابق ذكره.

2- إنشاء لجنة المسح: نصت المادة 07 من المرسوم رقم 62-76: "تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية".¹

تشكيله اللجته حددتها المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07 أفريل 1992 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام.²

و مهامها حددتها المادة 09 من المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.³

ثانيا: الإجراءات التحضيرية:

إن التحضير الجيد من شأنه أن يسمح بالسير الحسن عمليات مسح الأراضي. في هذا الشأن فإن الأشغال الضرورية تخص: جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء العمليات؛ تحضير المخطط البياني للحدود؛ تجزئة البلدية إلى أقسام؛ تعيين المناطق التي من شأنها أن تكون صعوبات لتقدم الأشغال؛ ترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات المحتمل وقوعها.⁴

1- جمع الوثائق: و قد حددتها التعليمه رقم 16 السابقة الذكر على سبيل الحصر و قسمت إلى ثلاث أنواع من الوثائق وهي: الوثائق القديمة، الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية، الوثائق الأخرى. هذه الوثائق من شأنها أن تسهل تحديد الملاك و استدعاؤهم، التمييز بين الأملاك المعروف أصحابها، و بين تلك التي لم يتمكن من

¹- انظر المادة 07 من المرسوم رقم 62-76 السابق ذكره.

²- انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07-04-1992 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل و المتمم المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة في 1992/04/07، ص 773.

³- انظر المادة 09 من المرسوم رقم 62-76 السابق ذكره.

⁴- انظر الفقرة 1-1 من التعليمه رقم 16 المؤرخة 1998 /05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 05، 04.

تحديد أصحابها، تقريب المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك التي أخذت من
أرشيف المحافظة العقارية.¹

2- التزويد بالتساوير الجوية و الاسترجاعات الفوتوغرامميترية:

أ- **التساوير الجوية:** تعد الصورة الجوية بمثابة منظور مخروطي للأرض، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمشح مركز المنظور.² وهي وثيقة على سلم له نفس المميزات المترية للمخطط و تمثل شكل صورة جوية. يتحصل عليه بجمع صور جوية موضوعة و موجهة نسبياً، كما كانت عليه عند التقاطها، بآلة الاسترجاع، بواسطة تقنية معالجة للعناصر السطحية يمكن انتقال إسقاط تعرجي إلى إسقاط أفقي.³

ب- **الاسترجاع الفوتوغرامميتري:** هي وثيقة جرافية و مترية لها شكل و صرامة مخطط طوبوغرافي. ناجم عن استغلال نقطة بنقطة، لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الاسترجاع الذي يسمح بتموقع الصور المجمعة كما كانت عليه أثناء التقاط الصور.⁴

3- تحضير المخطط البياني للحدود:

يتحصل على هذا المخطط بعد إعداد على ورق هيليوغرافي للتساوير الجوية و الاسترجاعات الفوتوغرامميترية.⁵ و الاستعانة أيضاً بالوثائق المتعلقة بالبلدية المتوفرة في الأرشيف، و بأصحاب الحقوق المشهورة. و يلحق هذا المخطط بالوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية، و هي وثائق معدة مسبقاً تطبيقاً للقانون رقم 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.⁶

¹ راجع التعلية رقم 16 السابق ذكرها، ص 05.

² مراحي ريم، المنكرة السابق ذكرها، ص 43.

³ انظر الفقرة 1-1-2-1 من التعلية رقم 16 السابق ذكرها، ص 06.

⁴ انظر الفقرة 1-1-2-2 من نفس التعلية، ص 06.

⁵ انظر الفقرة 1-1-3 من نفس التعلية، ص 06.

⁶ جريدة رسمية عدد 06 المؤرخة في 07-02-1984.

4- تجزئة البلدية إلى أقسام: وتتم هذه العملية على مراحل حيث يتم تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام اعتماداً على مقاييس محددة، ثم ترقم هذه الأقسام ثم تنقل حدود الأقسام على المخطط البياني الميداني.¹

5- حصر مناطق الصعوبة:

تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدراسة تظهر من خلالها، وفق مخطط منظم، المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح العام. و تبعد مؤقتاً المناطق المسماة "غير قابلة للمسح"، بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي، من عمليات المسح، لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة.²

6- ترتيب الأقسام على حسب درجة الصعوبات الممكن مواجهتها:

يتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية. و تتمثل هذه الصعوبات في: الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك ووعورة الأرضية، التغييب. من ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة، لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات.³

ثالثاً: الإجراءات الميدانية:

يتم خلال هذه المرحلة إجراء جرد و تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية، لإعداد المخطط المساحي لحدود العقارات و من ذلك يمكن دراسة هذه المرحلة من خلال التطرق إلى عمليات تعيين الحدود ثم عمليات التحقيق العقاري.⁴

1- **تعيين الحدود:** و المقصود هنا هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني

¹ انظر الفقرة 1-1-4 من التعليم رقم 16 السابق ذكرها.

² انظر الفقرة 1-1-5 من نفس التعليم، ص 07.

³ انظر الفقرة 1-1-6 من نفس التعليم، ص 07.

⁴ عبد الغني بوزيتون، المذكرة السابق ذكرها، ص 98.

للحدود.¹

نصت المادة 01/05 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها"²

2- التحقيق العقاري:

إن عملية التحقيق العقاري من أهم مراحل المسح العقاري لأنها تبين الوضعية الفعلية و القانونية للعقار المراد مسحه، يقوم بهذه المهمة عونين أحدهما ينتمي إلى المحافظة العقارية و الآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة.³

يعتبر التحقيق العقاري مرحلة حاسمة حيث يتم من خلالها إثبات الحقوق العقارية لأصحابها، و أبعد من ذلك فإن التحقيق العقاري يعني المحافظين العقاريين من مراجعة السندات و العقود عند الإجراء الأول بالسجل العقاري، إذ يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة بوثائق مسح الأراضي، و بالتالي يجب على الأعوان المحققين تحري الدقة و الإتقان في أداء مهامهم، و هو ما يحتم عليهم الاستعانة بأصحاب العقارات الذين يجب عليهم تنوير التحقيق بالوضعية القانونية لأملاكهم و أملاك الجيران.

يقوم بعملية التحقيق العقاري عونين محققين واحد من المحافظة العقارية و الثاني من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية المعنية، يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح. و يكلفون بفحص السندات و الوثائق المقدمة لهم، جمع أقوال و تصريحات الأشخاص المعنيين، إثارة و جلب كل الآراء و الملاحظات التي قد تثير التحقيق، تقدير وقائع الحياة المثارة، الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق، مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة العقارية أو الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة و الوثائق المجمعة أثناء الأشغال

¹- انظر الفقرة 1-2-1 من التعلية رقم 16 السابق ذكرها، ص 07.

²- انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السابق ذكره.

³- التعلية رقم 3587 الصادرة عن إدارة أملاك الدولة المؤرخة في 17/07/1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري في التحقيقات المدرجة ضمن إعداد مسح الأراضي العام.

التحضيرية، إعداد بطاقة التحقيق العقارية.¹ كما يعملان على دراسة الوثائق و المستندات المثبتة للحقوق العينية و الوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق.²

ثالثا: الأعمال الختامية:

1- إعداد الوثائق المساحية:

تضمنتها المادة 08 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بنصها" إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي: جدول للأقسام و سجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين، مخططات مسح الأراضي.³

ونفس هذه الوثائق نصت عليها المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام. و ترسل فورا صورا رسمية و نسخ لهذه الوثائق إل البلديات و الإدارات المعنية.⁴

2-الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية:

وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام: تودع وثائق المسح، بمجرد نهاية العمليات التقنية، لمدة شهر، على الأقل، بمقر البلدية، لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها.⁵

¹ انظر الفقرة 1-3 من التعلية قم 16 السابق ذكرها، ص 15 - 21.

² ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط3، دار هومة، الجزائر، 2011 ص 366.

³ انظر المادة 08 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره.

⁴ انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السابق ذكره.

⁵ انظر الفقرة 1-6-2 من التعلية رقم 16 السابق ذكرها، ص 25.

3- دراسة الاحتجاجات:

خلال الإيداع لمدة شهر بالبلدية، يمكن لأي شخص الإطلاع على وثائق المسح. في حالة المساس بحقوقه، يحق لكل شخص تقديم، أثناء هذه المدة، احتجاجا موضحا فيه أسباب تدخله و موضوع الطلب سواء كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، إما إلى رئيس الفرقة، الذي يداوم بمقر البلدية كل يوم شاغل من الساعة 8 إلى 12 و الذي يسجل الأقوال على سجل معد لذلك. هذه الوثيقة تقفل و تمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع. يبلغ السجل و رسائل الاحتجاجات إلى لجنة المسح، التي تنتظر في ما إذا كانت موافقة المعنيين على النتائج الموجودة في وثائق المسح المعدة و تدرس الاحتجاجات الممكن أن تحدث. عند الاقتضاء، يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح، المصادق عليها من طرف الوالي.¹

4-إنهاء عمليات المسح:

بمجرد انتهاء إعداد مسح الأراضي كليه، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية.

التعديلات الخاصة بالأطراف المتنازعة، الأخطاء المادية المكتشفة و حقوق المالك الحقيقي إذا صرح بها، تنجز بمناسبة عمليات محافظة و وثائق المسح.

5- وضع وثائق المسح حيز الاستعمال:

تعد ثلاثة نسخ من وثائق المسح و ترسل: الأولى إلى مقر البلدية المعنية، حتى تكون في متناول الجمهور، للمعينة، تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي و تودع الثانية بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري والثالثة تحفظ بمصلحة المسح، للمعينة، في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية و كذا الخواص.²

¹ انظر الفقرة 1-6-3 من التعليمية رقم 16 السابق ذكرها، ص 26.

² انظر الفقرة 1-6-5 من نفس التعليمية ، ص 26.

المطلب الثاني:

الإجراءات القانونية لإعداد الدفتري العقاري:

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي و هي عملية ذات طابع تقني و مادي، و التي تعتبر المنطلق لتأسيس السجل العقاري الذي يعتبر بدوره الانعكاس القانوني لأعمال المسح التي تهدف في الأخير إلى إعداد و تسليم الدفتري العقاري.

تتمثل الإجراءات القانونية لإعداد الدفتري العقاري في تأسيس و ضبط السجل العقاري (الفرع الأول) و تسليم الدفتري العقاري (الفرع الثاني)

الفرع الأول:

تأسيس و ضبط السجل العقاري:

نصت المادة 03 من الأمر رقم 74-75 على أن: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية"¹.

و عرفت المادة 01 من قانون السجل العيني المصري: "السجل العيني هو مجموعة الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار و تبين حالته القانونية و تنص على الحقوق المترتبة له و عليه و تبين المعاملات و التعديلات المتعلقة به"².

إن الغاية الأساسية من إنشاء السجل العقاري، هي شهر المعاملات القانونية المتعلقة بكل عقار، و هذا لتمكين الغير من الإطلاع على الحالة الحقيقية للعقار، إذا ما شاء إجراء أي اتفاق بشأنه، و لذا أوجب المشرع الجزائري شهر كل ما للعقار من حقوق

¹ انظر المادة 03 من الأمر رقم 74-75 السابق ذكره.

² مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، (د ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995، ص 397.

و ما عليه من أعباء حتى يتمكن من الاحتجاج بها على الغير كما نصت على ذلك المادة 15 من الأمر رقم 75-74.¹

1- إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية:

نصت المادة 10 من الأمر رقم 75-74 السابق الذكر: " عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثنائية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي"²

و أيضا المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 التي نصت على ما يلي: " تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري و يتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية. يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابق طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري."³

أ- إعداد محضر التسليم:

عندما يطلع المحافظ العقاري على وثائق المسح المودعة لديه، فإذا قبل الإيداع، يحضر محضر تسليم يثبت هذا الإيداع، و يكون محل إشهار واسع، خلال 08 أيام كحد أقصى من تاريخ استلام وثائق المسح و لمدة 04 أشهر، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، قصد إعلام المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية الأخرى، للحضور إلى المحافظة

¹ نسيم بلحو، "أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون و التطبيق"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات

القانونية و السياسية، العدد الثامن، ديسمبر 2017، المجلد الأول، ص 324.

² انظر المادة 10 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره.

³ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق ذكره.

العقارية، حتى يتسلموا حسب الحالة الدفتر العقاري أو شهادة الترتيم المؤقتة، أو لإثارة الاحتجاجات من طرف أشخاص لهم الصفة و المصلحة.¹

و يكتسي محضر التسليم أهمية بالغة، بما أن الترتيمات العقارية تصبح نافذة من تاريخ تحريره.²

ب- إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول:

نصت على ذلك المادة 13 من الأمر رقم 75-74 الملغاة بموجب المادة 66 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015؛ لكن المشرع أبقى على المادة 10 من المرسوم 76-63 المعدلة و المتممة بموجب أحكام المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم (جريدة رسمية عدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993، ص 15)³

ثانيا: الترتيم العقاري:

يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية الترتيم الفوري للعقارات عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية؛ ذلك أن الوضعية القانونية للعقارات قابلة للتغيير، و بالتالي يمكن أن تتم تحولات في الملكية العقارية قبل أن يتم ترقيم العقارات في السجل العقاري،

¹ راندة نرجس طوبال، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، شعبة الحقوق الأساسية و العلوم السياسية، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق الأساسية و العلوم السياسية ببودواو، جامعة أحمد بوقرة ببومرداس، 2013-2014، ص 129.

² راندة نرجس طوبال، المذكرة نفسها، ص 129.

³ "ينبغي على كل مالك أو حائز، لكي تعد و تسلم له الوثائق المذكورة في المادة السابقة، أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولا تسلمه الإدارة يحتوي على ما يأتي: 1- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها و محتواها و أرقام مخطط مسح الأراضي 2- لقب و اسم المالك أو الحائز الحالي و تاريخ ميلاده و مهنته و موطنه. 3- الامتيازات و الرهون العقارية و الحقوق العينية و القيود المترتبة على كل عقار، مع ذكر ذوي الحقوق و العقود و الأعمال المؤسسة لهذه الحقوق. يرفق هذا الجدول، عند الاقتضاء، بالسندات و العقود و الوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبيان أصل الملكية و المالك أو الحائز الحالي للعقار.

و باختلاف وضعية العقار يختلف الترقيم، فقد يكون الترقيم مؤقت أو نهائي.¹
 حددت المواد 12،13،14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس
 السجل العقاري المعدل و المتمم نوعين من الترقيمات ترقيم مؤقت و ترقيم نهائي.

1- الترقيم المؤقت: و يكون الترقيم مؤقتا لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين
 أو لمدة 15 سنة:

أ- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر: يكون في حالة:

- الأملاك العقارية التي لا يملك أصحابها سندات تثبت أحقيتهم لها، و من
 خلال المعلومات المدرجة في الوثائق المساحية، فهو يمارس حياة هادئة، و علنية و
 مستمرة حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 823 من القانون المدني الجزائري، و
 التي تسمح لهم باكتساب الأملاك العقارية استنادا لأحكام التقادم المكسب. كما يستفيد من
 هذا الترقيم حائز العقار لمدة 10 سنوات على الأقل بموجب سند عرفي و الحائز على
 شهادة الحياة المسلمة من طرف رؤساء البلديات المنصوص عليها في المادة 39 من
 قانون التوجيه العقاري.²

- 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.³

و يمنع على المحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري لطالبه، إلا إذا انقضت المدة
 القانونية و المحددة ب 04 أشهر التي يبدأ سريانها من يوم الترقيم، على أن يتحول

¹ هند شعبان، "الإجراءات التقنية و القانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد الثامن، ص 284،283.

² كريم صياد، "فعالية ترقيم العقارات المسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 03، ديسمبر 2019، ص 156.

³ أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية و التطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2006-2007، ص 75.

الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء مدة 04 أشهر بشرط عدم وجود اعتراضات عليه.¹

ب- الترخيم المؤقت لمدة سنتين:

و يتعلق بالعقارات التي ليست لأصحابها الظاهرين سندات معترف بها، تثبت ملكيتهم أو حيازتهم وفقا لقواعد التقادم المكسب. كما يطبق هذا الترخيم لفائدة الدولة، في حالة العقارات الشاغرة التي ليس لها مالك و لا يحوزها أحد.²

كما يطبق عندما تكون عناصر التحقيق المفضية للحيازة غير كافية لتحديد الطبيعة القانونية للعقارات من طرف المحافظ العقاري، و كذلك إذا لم يتمكن حائز العقار من إثبات مدة الحيازة التي تمكنه من اكتساب الملكية عملا بأحكام التقادم المكسب.³

كما يكون الترخيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة لعقد ملكية غير دقيق، إذا كانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة، و كان هناك نزاع فيما يخص الحدود و لا يوجد توافق على حد مشترك.⁴

ج- الترخيم المؤقت لمدة 15 سنة⁵:

جاءت المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، لاستحداث المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 و جاء نصها كالتالي: " تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (د.ط)، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 138.

² اسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير فرع الإدارة و المالية، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 28.

³ كريم صياد، المقال السابق، ص 157.

⁴ عائشة كعباش، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني و الشخصي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017-2018، ص 140.

⁵ كريم صياد، المقال السابق، ص 157.

74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر تحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر: " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيماً نهائياً باسم الدولة. في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد و بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة".¹

غير أن هذه المادة عدلت بموجب أحكام المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 28 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 والتي نصت على ما يلي: " يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزها في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" و يرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة. و في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة و تحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

¹ انظر المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 31-12-2014، ص 24.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق. بعد استنفاد أجل خمس عشر (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة¹

ثم صدرت المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح التي جاءت لتفسير و شرح كيفية تطبيق نص المادة 89 من القانون رقم 17-11 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 و قد بينت مجال تطبيق هذه المادة و السندات الواجب تقديمها، و كيفية معالجة الطلبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.²

د- الترقيم النهائي:

- إذا أثبت التحقيق العقاري بأن السند المثبت للملكية العقارية دقيق و ذو حجية في الإثبات، و معتد به قانوناً بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، و تدخل ضمن السندات المثبتة للملكية العقارية التي تكون موضوع الترقيم النهائي: السندات التوثيقية، الإدارية، القضائية المشهرة (المنشئة، الناقلة، المصرحة، أو المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية) و كذلك العقود العرفية الثابتة التاريخ المعدة قبل صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، و العقود المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة، و العقود المعدة من طرف القضاة الشرعيين في عهد التشريع العقاري القديم.

¹ انظر المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76، المؤرخة في 28-12-2017، ص 39، 40.

² انظر المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

- في حالة الملكية بعقد غير دقيق و متناقض و عدم حدوث نزاع بشأن التناقض بين المساحة الموجودة في العقد و المساحة المحسوبة، و تؤخذ بعين الاعتبار المساحة المحسوبة، و ترقم ترقيما نهائيا.¹

- عند انقضاء الأجال المخصصة للترقيمت المؤقتة دون وجود اعتراضات عليها، أو في حالة ورود اعتراضات وتم إحالتها إلى الجهات القضائية و أصدرت حكما أو قرارا بعدم تأسيس دعوى الاعتراض، في هذه الحالة يتحول الترقيم المؤقت ترقيم نهائي.²

فالترقيم النهائي مفاده تطهير الملكية العقارية المسووحة نهائيا و منح الدفتري العقاري للمالك، ما لم يكن هناك اعتراض عليه أمام القضاء .

ثانيا: إعداد مجموعة البطاقات العقارية:

البطاقة العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية و المادية للعقار بسهولة، يقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافية للجهالة في جداول، يخصص في كل جدول نوع من المعلومات سواء عن المالك أو العقار أو طبيعة الحق.³ و تنقسم إلى ثلاثة أنواع:

1- بطاقات قطع الأراضي (البطاقة الريفية PR1)

2-بطاقات العقارات الحضرية: يتم إنشاؤها عندما يتعلق الأمر بعقارات واقعة في المحيط الحضري، و هي نوعين:

أ-البطاقة العامة للعقار PR2

ب-البطاقة الخاصة للملكية المشتركة PR3

3-البطاقة الأبجدية:

¹ عائشة كعباش، الأطروحة السابق نكرها، ص 134،135.

² كريم صياد، المقال السابق، ص 159.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 114.

إذ يلزم المحافظ العقاري بمسكها إلى جانب البطاقات العينية امتثالاً لنص المادة 44 من المرسوم رقم 63-76 و لها أهمية كبيرة تظهر في تسهيل عملية البحث لما يطلب من المحافظ العقاري بيانا بأمالك شخص معين. و هذه البطاقات ليست هي البطاقات الشخصية أو الفردية التي تمسك بشكل مؤقت في البلديات غير الممسوحة، بل تعتبر البطاقات الهجائية بطاقات تكميلية للبطاقات العينية، تحتوي على اسم المالك و بيانات سطحية على ما يملك فقط مع الإحالة للبيانات التفصيلية إلى بطاقات العقارات.¹

- بالنسبة للمناطق غير الممسوحة: يتم مسك بطاقات عقارية أبجدية حسب كل مالك طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية كما جاءت به المادة 27 من الأمر رقم 74-75، لذلك فإن هذا النوع من العقارات لا بد أن يخضع لنفس الإجراءات المطبقة فيما يخص العقارات التي يتم مسكها في بطاقات عقارية بواسطة تحقيق واسع يقوم به المحقق العقاري، ويتم شهره و ترقيمه بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري، و من ثم يحق للمعني طلب تنفيذ كل الإجراءات المتعلقة بالعقار، و هو ما يعد سنداً للملكية يستطيع المعني تسلمه من مصالح الحفظ العقاري الولائي، مثلما هو وارد بالمادة 16 من القانون 02-07.²

4-إلغاء البطاقات الشخصية PR9:

هي بطاقات عقارية مؤقتة ترتبط وجودها بنظام الشهر الشخصي، حيث يتم فيه شهر التصرفات بناء على أسماء المتصرفين. و بعد تبني نظام الشهر العيني، بقي العمل بها جارياً في البلديات التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي العام، خصوصاً في المناطق الريفية. لكن بعد إتمام عملية المسح، و تعميم نظام الشهر العيني، تلغى البطاقات الشخصية و تحل محلها البطاقات العينية التي تكون السجل العقاري. و هو ما نصت عليه المادة 115 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني:

¹ فتحي ويس، الأطروحة السابق ذكرها، ص 195، 196.

² صونية بن طيبة، "انعكاسات الترقيم العقاري على ثبوت الملكية العقارية"، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية،

جامعة العربي التبسي، العدد 13، ص 15

تسليم الدفتر العقاري:

هي المرحلة القانونية الثانية و الأخيرة من مراحل إعداد الدفتر العقاري، حيث بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، يسلم لكل شخص ثبت حقه نهائيا في مجموعة البطاقات العقارية كمالك للعقار الدفتر العقاري المعد من طرف المحافظ العقاري وفق الشكليات و الإجراءات التي تعرضنا لها بالشرح و التفصيل في الفصل الأول من هذه المذكرة. و الذي تتسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، طبقا لنص المادة 46 من المرسوم رقم 76-63: "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".¹

1- في حالة الملكية الشائعة: نظرا لمبدأ وحدانية الدفتر العقاري و مبدأ التخصيص في نظام الشهر العيني و الذي يقضي بتخصيص بطاقة عقارية واحدة لكل وحدة عقارية مهما كانت طبيعتها القانونية (مفرزة أو مشاعة) فلا يسلم إلا دفترا عقاريا واحدا للمالك على الشيوخ، طبقا لنص المادة 47 من المرسوم رقم 76-63: "عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ، يعد دفتر واحد و يودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر. و يشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري".² وفي حالة عدم استلامه يبقى الدفتر محتفظ به لدى المحافظة العقارية.

كما صدرت في هذا الشأن مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 03 جوان 2007 المتعلقة بالدفتر العقاري المشترك - رفض حائزه تسليمه للمالكين معه في الشيوخ بمناسبة تصرفهم في حصصهم.³

2- في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة:

¹ انظر المادة 01/46 من المرسوم رقم 76-63 السابق ذكره.

² انظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق ذكره.

³ راجع المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 03 جوان 2007، المتعلقة بالدفتر العقاري المشترك - رفض حائزه تسليمه للمالكين معه في الشيوخ بمناسبة تصرفهم في حصصهم، ص 123-125.

يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة و دفتر عقاري لكل واحدة منهم و يحفظ الدفتر السابق في الأرشيف و يؤشر في صفحاته بأنه ألغي و يشير إلى إتلاف الدفتر على البطاقة المطابقة.¹

3- ضبط الدفتر العقاري:

نصت على ذلك المادة 02/46 من نفس المرسوم. "و كل نقل لحق الملكية، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم و تسليمه إلى المالك الجديد."²

ففي حالة البيع يودع الدفتر العقاري الذي كان لدى البائع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية و يؤشر عليه بانتقال الملكية، و يسلم نفس الدفتر إلى المالك الجديد.

المبحث الثاني:

¹ هند شعبان، المقال السابق، ص 292،293 .

² انظر المادة 02/46 من المرسوم رقم 63-76 السابق ذكره.

تسوية الإشكالات القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري:

تعتبر مرحلتي إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و تسليم الدفتر العقاري مرحلتين حاسمتين لإعداد الدفتر العقاري باعتباره يكرس نهائيا حق المالك على العقار. و باعتبار المحافظ العقاري هو الذي يعد الدفتر العقاري و يسلمه و يتحمل المسؤولية عن الأخطاء التي ترد فيه، فقد منح المشرع سلطة واسعة في قبول الإيداع و إجراء الشهر أو رفضه، كما قد تحدث منازعات أثناء عمليات التقييم المؤقت أو النهائي قد يختص بها المحافظ العقاري أو القضاء. و أبعد من ذلك فإن المشرع منح الحق لكل متضرر من تسليم الدفتر العقاري في رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء. و من هذا المنطلق نقسم هذا المبحث إلى المنازعات أثناء إعداد الدفتر العقاري يختص المحافظ العقاري بالفصل فيها (المطلب الأول) و المنازعات اللاحقة لإعداد الدفتر العقاري و التي يختص بها القضاء (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

التسوية أمام المحافظ العقاري:

و هي تلك المنازعات التي يختص بها المحافظ العقاري باعتباره صاحب السلطة في مراقبة مدى قانونية الوثائق المراد شهرها، لذلك إذا كانت تلك الوثائق مستوفية لجميع الشروط القانونية يقوم المحافظ العقاري بعملية الشهر، و إذا كانت تلك الوثائق فيها نقص و غير مستوفية لجميع الشروط فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع، كما يمكن له رفض إجراء الشهر.¹

الفرع الأول:

¹ نبيلة صادقي، الدفتر العقاري و دوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009، ص 39.

إشكالات الإيداع و إجراء الشهر:

أولاً: رفض الإيداع:

إن عملية الشهر العقاري تكسب الوثائق حجية في مواجهة الغير، و تحقق استقرار المعاملات العقارية و منه الصالح العام.¹ لذلك منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحية التحقق من هوية و أهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات القانونية، يجب عليه رفض الإيداع حالة اكتشافه عيوباً أو نقائص عند فحصه لها.²

يرفض المحافظ العقاري إيداع العقود و الوثائق المرفقة بها بغرض شهرها في حالة إذا وجد عيوباً أو نقائص خطيرة تكون سهلة للاكتشاف بعد فحص سريع لمجمل الوثائق المودعة.³

وعليه فالمحافظ العقاري مطالب خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف.⁴

1-أسباب رفض الإيداع:

نصت عليها المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم: "يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري ما يلي:

¹- GABRIEL Marty & PIERRE Raynaud, Les sûretés -la publicité foncière-, Tome 03, 1^{er} Volume, Sirey, Paris, 1971, P 390-391.

²- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 111، 112.

³- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص 44.

⁴- زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011، ص 150.

- إما الدفتري العقاري و إما مستخرج مسح الأراضي و عندما يكون التصديق على هوية الأطراف و على الشرط الشخصي مخالف لأحكام المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103. و بصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.

- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 أو عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 لا تحتوي على البيانات المطلوبة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة، و عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل و في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71.¹

كما أوردت المادة 353 من القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدلة بموجب أحكام المادة 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، حالتين يمكن اعتبارهما سببا من أسباب رفض الإيداع هما: غياب التصريح التقييمي للعقار، عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري.²

2- إجراءات رفض الإيداع:

قبل إجراء الإشهار العقاري، يقوم المحافظ العقاري مع أعوانه بتفحص الوثائق المقدمة له من أجل الإشهار، و يبلغ المعنيين بالأمر خلال أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع بالعيب المكتشف على الوثائق للقيام بتصحيحها أو إستكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية، و يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الإنتظار".³

¹- انظر المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق ذكره.

²- انظر المادة 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83، الصادرة في 29-12-2003، ص 06.

³- زهرة بن عمار، المذكرة السابق ذكرها، ص 155.

و إن لم يكن التبليغ شخصيا إلى الموقع على شهادة الهوية و لم يعترف به صراحة، وجب أن يكون التبليغ موضوع رسالة موسى عليها مع طلب إشعار بالإستلام ترسل خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع إلى الموطن المذكور في الوثيقة المودعة.¹

و للمعني بالأمر مهلة شهرين للطعن القضائي في قرار الرفض أمام الغرفة الإدارية.²

يمسك ملف الرفض من قبل المحافظ العقاري و يقسم إلى أربعة ملفات فرعية: ملف خاص بقضايا مرفوضة للحفظ ، ملف خاص بقضايا في انتظار الرفض، يؤشر فيه المحافظ العقاري على قرار رفض الإيداع، مع ذكر تاريخه، و سببه وتبريره القانوني، إذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي، و في حال قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية فإن الملف يرتب ضمن ملف خاص بقضايا المنازعات، في انتظار صدور الحكم النهائي، إما أن قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع و بالتالي يرتب الملف ضمن الملف الفرعي النهائي. أما إذا أُلغى الحكم قرار المحافظ العقاري، يتعين عليه إتمام إجراءات الشهر بصفة عادية.³

ثانيا: رفض إجراء الشهر:

يتعين على المحافظ العقاري بعد أن يتأكد من الإيداع القانوني للوثائق، أن يقوم بعملية الشهر خلال مدة 15 يوم التالية لتاريخ الإيداع، فيكون للشهر العقاري أثر فوري، و به ينشأ الحق العيني إذ لا وجود لحق الملكية و سائر الحقوق العينية الأخرى، سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، كما نصت على ذلك المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74. و ينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية و تسليم الدفتر العقاري.⁴

¹ انظر المادة 02/107 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق ذكره.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 127.

³ زهيرة بن خضرة، المذكرة السابق ذكرها، ص 51.

⁴ كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 115.

1- أسباب رفض الإجراء:

تضمنتها المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق الذكر على سبيل الحصر عندما تكون:

- 1- الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- 2- مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 01/95 غير صحيح
- 3- تعيين الأطراف و العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- 4- صفة المتصرف أو الحائز الأخير كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- 5- التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- 6- العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105.
- 7- يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.¹

2- إجراءات رفض الإجراء:

إن رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة و فحصا معمقا للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية.²

و يبلغ المعنيين بالأمر خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود المكتشف على الوثائق للقيام بتصحيحها أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية. و يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الإنتظار"³

و يتم التبليغ بنفس الطريقة و الإجراءات المتبعة في حالة رفض الإيداع.

¹ انظر المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق ذكره.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 208.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

بعد إتمام الوثائق، يؤشر على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة الإجراء قيد الإنتظار بالإجراء النهائي، يكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع.¹

لكن إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية، خلال الأجل المحدد بإتمام الوثائق الناقصة أو إيداع الوثائق التعديلية، أو أخبر المحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على تنفيذ التزاماته، فإن الإجراء يرفض الإجراء و يكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات.² يوضح فيها تاريخ قرار الرفض و النص الذي يبرر هذا القرار.

و على المحافظ العقاري إرجاع الوثيقة محل الرفض إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها أو شطبها من مصنفات العقود إذا كانت محكمة لتفادي القياس عليها في حالة الإشهارات المتتالية لنفس العقار.³

أما إذا كان الخطأ المكتشف يتعلق بوثيقة تم إشهارها، فإنه يصحح عن طريق إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية و ترمي إلى تعديل الوثيقة الخاطئة التي تم إشهارها. و جميع التأشيرات اللازمة تكتب على البطاقات و الدفتر العقاري قصد الإشارة إلى الأخطاء و التعديلات. و في حالة عدم تعديل الخطأ من قبل الموقع على شهادة الهوية يعلمه المحافظ العقاري برفض إجراء شهر الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة.⁴

و يحق للمعني في قرار المحافظ العقاري الرامي إلى رفض الإجراء خلال أجل شهرين من تاريخ التبليغ، وفقا لأحكام المادتين 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 و المادة 24 من الأمر رقم 74-75.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 128.

² زهيرة بن خضرة، المذكرة السابق ذكرها، ص 55.

³ زهرة بن عمار، المذكرة السابق ذكرها، ص 155.

⁴ انظر المادة 109 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السابق ذكره.

الفرع الثاني:

إشكالات الترقيم العقاري

أولاً: إشكالية الترقيم المؤقت:

منحت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف المتعارضة بمناسبة الترقيم المؤقت؛ حيث تبلغ كل منازعة مثارة في هذا الصدد بموجب رسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري و الطرف الخصم، و يمكن أن تسجل هذه الاحتجاجات في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية. وينتهي إجراء الصلح بأحد الإحتمالين:

1- نجاح محاولة الصلح: يحرر المحافظ العقاري في هذه الحالة محضر الصلح، و يكون له قوة الإلزام بين أطرافه.

2- فشل محاولة الصلح: في حالة عدم التوصل إلى الصلح يحرر المحافظ العقاري محضراً بعدم الصلح، و يبلغ إلى الأطراف المعنية، و يحق لهم رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة في أجل 6 أشهر من تاريخ هذا التبليغ.¹

و عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير في وثائق المسح على المحافظ تبليغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح مسح الأراضي.

و يتم إيقاف الترقيم النهائي إلى غاية الفصل في الدعوى بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه. غير أنه عند انتهاء مهلة الطعن دون رفع دعوى قضائية، ولم يتلقى المحافظ العقاري أي تبليغ لعريضة رفع دعوى عليه إتمام إجراءات الترقيم النهائي في السجل العقاري.² و لا يمكن للمحافظ العقاري أن يأخذ بنفسه المبادرة لإعادة النظر في

¹ انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 23-05-1993، ص 14. ..

² انظر الفقرة 2-3-1 و الفقرة 2-3-2 من التعليمات رقم 16 السابق ذكرها.

الترقيم النهائي إلا إذا تم ذلك بناء على مراجعة تقوم بها مصالح المسح. و ذلك دون المساس بسلطة المحافظ العقاري في تصحيح الأخطاء المرتكبة من طرف أعوانه أثناء التأشير على البطاقات العقارية عملاً بنص المادة 33 من المرسوم رقم 76-63¹.

كما بينت المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15-07-2014، كيفية التعامل مع

حالة غياب أحد أطراف جلسة الصلح حسب ما يلي:

- 1- حالة غياب المعارض: يقوم المحافظ العقاري بعقد جلسة ثانية للصلح في مدة لا تتعدى أجل الشهر، و إرسال استدعاء إلى الطرفين، فإذا تخلف المعارض للمرة الثانية، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر "عدم جدوى جلسة الصلح" و إخطار المعارض.
- 2- في حالة غياب المعارض ضده: يقوم المحافظ العقاري بنفس الإجراء السابق، فإن تغيب المعارض ضده يحرر المحافظ العقاري "محضر عدم صلح" و إبلاغ الأطراف².

و يختص القسم العقاري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين أشخاص القانون الخاص و كذلك في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص³.

ثانياً: إشكالية ترقيم العقارات غير المطالب بها:

و هي العقارات المسجلة في حساب المجهول، و التي تعذر على أعوان المسح تحديد مالكيها الحقيقي، فيتم ترقيمها ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين لفائدة الدولة.

- 1- العقارات الممسوحة المسجلة في حساب مجهول التي يحوز أصحابها سندات رسمية مشهورة: و من أجل تسوية وضعيتهم صدرت المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03

¹ - قلال بن عبد الله، أحمد شامي، "إشكالات الترخيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، 29-05-2019، ص 211.

² - انظر المذكرة رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 15-07-2014 المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح .

³ - انظر المادتين 516 و 517 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008 ص 52.

ماي 2003 كالاتي: يتقدم مالك العقار بطلب على ورق عادي (استمارة PR19) في نسختين مرفقا بالوثائق الثبوتية و سند الملكية، فيتم تسجيل الطلب في سجل خاص مرقما ترقيما تصاعديا و تسليم صاحب الطلب وصل استلام.

و يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من أن سند الملكية مشهرا، و أن العقار قد أدرج في حساب المجهول من خلال الرجوع إلى البطاقة العقارية و المخطط المساحي المودع لدى المحافظة العقارية. و مراسلة مديرية أملاك الدولة للتأكد من أن العقار ليس ملكا للدولة. و في حالة تغير الطبيعة المادية للعقار، و جب على مديرية المسح العقاري إعداد محضر تحديد الحدود(CC1) ووثيقة القياس (CC2) و إرسالها إلى المحافظة العقارية بموجب جدول إرسال يتضمن الوثيقتين السابقتين إضافة البطاقة العقارية (T10) و مصفوفة المسح.

و بعد التحقيقات، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار لمالكه ترقيما نهائيا، أما إذا تبين من خلال التحقيق أن العقار محل الترقيم العقاري تعود ملكيته للدولة يعد المحافظ العقاري دفترا عقاريا و تسليمه إلى مدير أملاك الدولة.¹

2- العقارات الممسوحة المرقمة في حساب المجهول و التي لا يحوز أصحابها سند ملكية مشهر: أصدر المدير العام للأملاك الوطنية المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، و في هذه الحالة يقوم العارض بتقديم طلب إلى المدير الولائي للحفظ العقاري مرفقا بوثائق الهوية و السندات التي تؤيد طلبه، على أن يقيد هذا الأخير في سجل خاص مع وصل تسليم يسلم إلى صاحب الطلب. و بعد التأكد من توفر الشروط الموضوعية.² يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مديرية أملاك الدولة في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب، لإبداء رأيها حول الوضعية القانونية لهذا العقار في أجل لا يتعدى 45 يوما من تاريخ تأشير أمانة المديرية، كما يقوم بمراسلة مديرية مسح الأراضي

¹ انظر المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2421 بتاريخ 2003/05/03 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

² محمد بن عمر، "أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري"، مجلة العلوم القانونية و الإجتماعية تصدرها جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد 01، ص 56.

من أجل إعداد بطاقة التحقيق (T5) في نفس الآجال. ثم مراسلة المحافظة العقارية لإجراء التحقيقات فيما يخص مقدم الطلب؛ يرقم المحافظ العقاري العقار ترقيماً نهائياً عندما يحوز العارض على سند له حجية، أما إذا كان السند غير كافي فيستفيد من ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر.¹

3- العقارات المسجلة في حساب المجهول أثناء سريان قانون المالية لعام 2015:

و قد صدرت في هذا الصدد المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 23 ماي 2017 تتعلق هذه المذكرة بالعقارات المسجلة في حساب مجهول أثناء سريان قانون المالية لعام 2015 الذي استحدثت المادة 67 منه المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74. حيث يتم تسويتها وفقاً لأحكام التعليم رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003.²

4- صدور المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018:

صدرت هذه المذكرة بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 الذي عدلت مادته 89 المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74، حيث بينت هذه المذكرة مجال تطبيق هذه المادة، و كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب مجهول.

مكنت المادة 89 الحائزين على سندات رسمية مشهورة حق التقدم بطلب التسوية طيلة مدة 15 سنة و ترقيمها ترقيماً نهائياً لمصلحتهم، بشرط عدم وجود دعوى قضائية مشهورة لدى المحافظة العقارية. و يحق لكل شخص يحوز على أملاك عقارية بموجب سندات غير مشهورة، تقديم طلب التسوية في غضون سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح

¹- انظر المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618، المؤرخة في 04-09-2004 المتعلقة بتسوية العقارات التي ليس لها سندات مشهورة.

²- انظر المذكرة رقم 5543 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 23 ماي 2017.

- راجع المادة 67 من القانون رقم 14-10 السابق الذكر.

بالمحافظة العقاري، فإذا كانت نتيجة التحقيق ايجابية يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين، أما في الحالة العكسية يتم رفض طلب التسوية.¹

الفرع الثالث:

تصحيح الدفتر العقاري و حالة نفاذ صفحاته:

أولاً- تصحيح الدفتر العقاري:

بعد أن يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري لصاحبه قد يكتشف أن هناك أخطاء مادية بالدفتر العقاري، في هذه الحالة أجاز المشرع الجزائري للمحافظ العقاري أن يقوم بتصحيح الأخطاء المادية الواردة في الدفتر العقاري دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها، طالما أن هذه الأخطاء لا تؤثر على جوهر البيانات و لا تضر بالوضعية القانونية للعقار.²

و نصت على ذلك المادة 03/33 من المرسوم رقم 76-63: "إن الأغلط التي تنسب إلى أعوان المحافظات و التي تتم معاينتها في التأشيرات على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري، يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ العقاري و إما بناء على طلب حائز السجل العقاري. و في جميع الحالات فإن التأشيرات الأولى تبقى على حالها و التصحيحات المسجلة بتاريخها".³

الحالة الأولى: التصحيح التلقائي بمبادرة المحافظ العقاري: نظمت المادة 01/51 من نفس المرسوم، حيث يقوم المحافظ بتبليغ المعنيين بالتصحيح، ثم إنذار حائز الدفتر بتقديمه من أجل ضبطه، و يجب أن تتم التبليغات و الإنذارات بناء على طلب المحافظ العقاري وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 50 من نفس المرسوم.

¹ كريم صياد، المقال السابق، ص 162.

² منى معكوف، "الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و حجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، عدد 03، ديسمبر 2019، ص 565.

³ انظر المادة 03/33 من المرسوم رقم 76-63 السابق ذكره.

الحالة الثانية: التصحيح بناء على طلب المالك: نظمته المادة 02/51 من المرسوم السابق، تكون بتقديم طلب من المالك إلى المحافظ العقاري مضمونه تصحيح التأشير المكتوبة على البطاقة العقارية، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بطلب الدفتر العقاري من أجل التأكد منه، أما إذا رفض المحافظ التصحيح يقوم بتبليغ المالك بذلك برسالة موصى عليها في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب.

ثانيا- حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري:

لم يتطرق المشرع الجزائري لهذه الوضعية، مما أدى بالمحافظين العقاريين إلى الإجتهد لوضع حلول في حالة ما إذا نفذت أوراق الدفتر العقاري، فاعتمد بعض المحافظين العقاريين على إضافة أوراق جديدة و إصاقها بالدفتر العقاري المنتهية أوراقه، و اعتمد بعضهم على إستعمال دفاتر عقارية جديدة ملحقة بالدفتر الأول. و لحل هذه الوضعية أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 072072 في 14 جويلية 2013، و تضمنت تعليمات تبين للمحافظ العقاري كيفية التعامل مع مثل هذه الوضعية و ذلك باستعمال دفتر عقاري جديد يحمل نفس الرقم مع عبارة مكرر و يؤشر بذلك على البطاقة العقارية الخاصة به تسجل فيه كل التأشيرات الأخيرة التي لا تزال قائمة، و يحتفظ بالدفتر الذي نفذت أوراقه لدى المحافظة العقارية.¹

المطلب الثاني:

التسوية أمام القضاء :

خول المشرع الجزائري للأشخاص المتضررين الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء و ذلك بموجب المادة 24 من الأمر رقم 75-74: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"²

¹ - مليكة بوغرة، "منازعات الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 09، ص 365، 366.

² - انظر المادة 24 من الأمر رقم 75-74 السابق الذكر.

الفرع الأول:

إشكالات الترقيم النهائي:

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 23 ماي المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-63 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"¹

و يلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع لم يقيد الحق في الطعن بأجل مسقط.

و هذا يفتح المجال للطعن في بيانات السجل العقاري بعد فوات آجال طويلة من صيرورة الترقيم نهائيا و حصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري. و هذا يؤثر سلبا على غاية نظام الشهر العيني لأنه يؤدي عدم استقرار الملكية العقارية و التقليل من درجة الائتمان العقاري، إذ يبقى مركز المالك مهددا بظهور المالك الجديد. عكس باقي الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني، و لم تفتح المجال للمنازعة في الترقيم النهائي بل منحت للمالك المتضرر الحق في التعويض فقط.²

أولا- منازعات الترقيم النهائي التي يختص بها القضاء العادي:

هناك منازعات متعلقة بالترقيم النهائي يختص بها القاضي العادي رغم صدور الدفتر العقاري.³

¹ انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 السابق الذكر.

² صونية بن طيبة، المقال السابق، ص 20.

³ سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا و قضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2017-2018، ص 37.

1- موضوع المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

الدعاوى القضائية المطروحة على مستوى القضاء العادي تنصب على الحقوق العينية التي يثبتها الدفتر العقاري، و الوثائق و السندات التي أدت إلى شهر الحقوق باسم أصحابها. ففي هذه الحالة يستبعد القاضي الدفتر العقاري وعمل المحافظ العقاري ككل ليعيد النظر في الحقوق و الوثائق التي كانت سببا في تسليم الدفتر العقاري و بالتالي لا يصبح الدفتر العقاري وسيلة إثبات لأن الطعن واقع على إحدى البيانات المتغيرة فيه.¹

حيث ورد بالقرار رقم 448919 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/04/23: "...حيث أن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته و يجعله قابلا للتعديل".²

و لا يخرج الحكم القضائي في هذه الحالة عن أمرين:

- المصادقة ضمنا على البيانات الواردة في الدفتر العقاري، و ذلك بالإشهاد على صحة الوثائق و الحقوق العينية التي سلم من أجلها الدفتر العقاري لأول مرة، أو كانت سببا في ضبطه.

- إلغاء أو فسخ الحق الناتج عن الوثائق المشهورة سواء كانت أثناء الترقيم الأولي النهائي أو بمناسبة إشهار وثيقة أو تصرف أدى إلى ضبط الدفتر العقاري.

2- الجهة القضائية المختصة بإبطال بيانات الدفتر العقاري:

الواضح أن سلطة النظر و إبطال العقود التوثيقية المشهورة تكون للقاضي العادي و هو ما أكده قرار مجلس الدولة رقم 294199 المؤرخ في 12 جوان 2000 جاء فيه: "إن العقد التوثيقي بخروج صلاحية إلغائه من نطاق صلاحيات القاضي الإداري مما يتعين إخراج الوالي و مدير أملاك الدولة من الخصام و التصريح بعدم الاختصاص"

¹ محمد كنانة، المقال السابق، ص 103.

² انظر القرار الصادر عن المحكمة العليا، رقم 448919، بتاريخ 2008/04/23، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2008، ص 229.

يفهم من ذلك أن الطعن في المعلومات الواردة في الدفتر العقاري تكون أمام القاضي العادي.¹

ثانيا- دعوى المطالبة بإيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية:

لقد نصت المادتين 50 و 51 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على وجوب قيام المحافظ العقاري بإصدار حائز الدفتر العقاري بإيداع الدفتر العقاري بالمحافظة في أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ من أجل مطابقته مع السجل العقاري عند القيام بإجراء الإشهار أو تصحيح الدفتر العقاري و ذلك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام، غير أنه يخول للمحافظ العقاري في حالة عدم إيداع الدفتر العقاري القيام بإجراء الإشهار أو التصحيح التلقائي لمجموعة البطاقات العقارية و تسليم دفتر آخر للمالك الجديد.

وفي هذه الحالة يبقى دفتر آخر غير مطابق لدى الحائز الأول أما في باقي الحالات فلا يتم أي إجراء قبل الموافقة بين السجل و الدفتر العقاري و هذا الأمر فيه مساس بحق الأطراف في التصرف في أملاكهم المشهورة.²

و لهذا السبب خولت المادة 06/51 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 الحق للأطراف المعنيين في التقدم إلى المحكمة من أجل الحصول على إيداع الدفتر بالمحافظة قصد ضبطه أو إتلافه.

و يمكن أن ترفع أيضا من قبل المحافظ العقاري عند تصحيحه التلقائي للتأشيرات المكتوبة على مجموعة البطاقات العقارية.³

¹ - سليمة صيفاوي، الأطروحة السابق ذكرها، ص 30.

² - محمد كنانة، المقال السابق، ص 106.

³ - محمد كنانة، المقال نفسه، ص 107.

الفرع الثاني:

دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

و يقصد بدعوى الإلغاء الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع أي هي طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري. و هي وسيلة قانونية وضعها المشرع بين يدي صاحب المصلحة للمحافظة على مبدأ المشروعية و صيانة و تكريس مفهوم دولة القانون على أرض الواقع.¹

أولاً- أسباب إلغاء الدفتر العقاري:

باعتبار هذا الأخير لا يصدر إلا عن المحافظ العقاري في شكل قرار، فإنه يخضع فيما يخص مدى مشروعيته، للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية. و قد اتفق الفقه و القضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي إلى إلغائه هي خمسة، و تتمثل أساسا في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل و الإجراءات، عيب عدم التسبب، عيب مخالفة القانون و عيب الانحراف بالسلطة.²

ثانياً- شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري: و تنقسم إلى شروط عامة تنطبق على جميع الدعاوى القضائية و شروط خاصة بالدعوى محل النزاع.

1- الشروط العامة: و تتمثل في الصفة و المصلحة و هي من النظام العام و يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء من نفسه طبقا لأحكام المادة 13 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

¹ حنان بومجان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون خاص،

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2008-2009، ص 91.

² عماد الدين رحايمية، "منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للقانون و العدالة، 2017،

ص 37.

2- الشروط الخاصة:

أ- الشروط الخاصة بالأجال:

باعتبار الدفتري العقاري قراراً إدارياً، و باعتبار المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لم تحدد آجال الطعن في التقييم النهائي، و جب الرجوع إلى القاعدة العامة و هي الآجال المنصوص عليها في المواد من 829 إلى 832 من ق.إ.م.إ.

ب- الشروط الخاصة بعريضة الدعوى:

- يجب أن تكون عريضة الدعوى مكتوبة، موقعة و مؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف.¹ كما أحالت المادة 816 من ق.إ.م.إ. على المادة 15 من نفس القانون التي عدت البيانات التي يجب أن تتضمنها العريضة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً.

- و يجب شهر عريضة افتتاح الدعوى لأنها منصبة على دعوى ذات طابع عقاري طبقاً لأحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 04/14 من الأمر رقم 75-74.² و أيضاً المادة 02/17 من القانون رقم 08-09: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، و تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت ايداعها للإشهار"³

¹ انظر المادة 14 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

² انظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق ذكره.

³ انظر المادة 02/17 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

- كما يجب أن تكون العريضة موقعة من طرف محامي وجوبا طبقا لأحكام المادة 815 من القانون رقم 08-09 و أيضا تمثيل الخصوم بمحامي وجوبا أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة شكلا حسب المادة 826 من القانون نفسه. باستثناء الدولة و الأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من نفس القانون و هي الولاية و البلدية و الهيئات العمومية ذات الصبغة الإدارية فيمكنها رفع دعواها أمام المحاكم الإدارية بواسطة ممثلها القانوني و توقع عرائض الدعوى من طرفه طبقا لأحكام المادة 827 من ق.إ.م.إ.

ج- الاختصاص الإقليمي والنوعي للجهة القضائية:

إن الاجتهاد القضائي الثابت و المستقر لمجلس الدولة خول الاختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري طالما أن الدفتر يشكل قرارا إداريا صادرا عن المحافظ العقاري، و من جهة أخرى استقرت المحكمة العليا على مبدأ مماثل لمجلس الدولة، و هو انعقاد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع.¹

و أيضا طبقا للمادتين 800 و 801 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

ثالثا- آثار إلغاء الدفتر العقاري:

إذا حصل المدعي على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك، و تبعًا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية، كما يكون المحافظ العقاري ملزمًا بإتلاف الدفتر العقاري الملغى و وضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه. بمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح متمتعًا بكافة امتيازات المالك دون مخالفة القانون في ذلك.²

¹ خيرة على خوجة، مداخلة تحت عنوان: "اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري"، جامعة الجلفة، ص 05.

² عماد الدين رحايمية، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مقال سابق، ص 38.

خلاصة الفصل الثاني:

الدفتري العقاري هو سند إداري تتدخل في إعداده عدة هيئات إدارية وفق مرحلتين أساسيتين مرحلة مادية و تقنية تتمثل في المسح العام للأراضي و هي مرحلة ميدانية تهدف إلى تعريف القوام المادي للعقار وبيان موقعه و ما يتقله من أعباء ليتم شهر هذه المعلومات و تسجيلها في السجل العقاري الذي يمسه المحافظ العقاري و يظبطه باستمرار، ليحصل في الأخير مالك العقار على سند يثبت ملكيته في مواجهة الكافة.

و تم التوصل في نهاية هذا الفصل إلى النتائج التالية:

- إعداد الدفتري العقاري يتطلب مرحلتين متكاملتين هما عملية المسح العام للأراضي و عملية تأسيس السجل العقاري
- قد تعترض إجراءات إعداد الدفتري العقاري العديد من الإشكالات القانونية.
- يختص المحافظ العقاري بحل الإشكالات السابقة لتسليم الدفتري العقاري أما الإشكالات اللاحقة بعد تسليم الدفتري يختص بها القضاء.

الغائمة

الخاتمة

ختاماً لهذا البحث توصلنا أن الدفتر العقاري هو النتيجة الحتمية و الأثر الناتج عن عملية المسح العام للأراضي، الذي هو ركيزة نظام الشهر العيني المعمول به في معظم دول العالم، و هو النظام الأنجع حسب الخبراء في تنظيم الوعاء العقاري في الدول الحديثة. و من هذا المنطلق لا يفترض وجود سند آخر لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة غير الدفتر العقاري و بذلك فهو السند الوحيد.

و قد حاول المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومين التنفيذيين له، و هما المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الإحاطة بكافة الجوانب المتعلقة بالدفتر العقاري و ما غفل عنه المشرع أو ما استجد في الساحة العقارية نظم بموجب قرارات من وزير المالية و تعليمات و مذكرات صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

و كنتيجة لدراستنا توصلنا للنتائج الآتية:

- الدفتر العقاري هو سند إداري يسلم لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم نهائياً بعد إتمام العمليات المسحية للعقارات.
- الدفتر العقاري يعده المحافظ العقاري وفق نموذج محدد بموجب قرار من وزير المالية، و تتدخل في إعداده عدة هيئات و إدارات على رأسها مديرية المسح العقاري و المحافظة العقارية.
- الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري لكن من نوع خاص.
- الدفتر العقاري له تأثير و دور كبير في إثبات الملكية العقارية و ضبطها و تنظيم سوق العقار و تحقيق الإئتمان العقاري، و حماية المالك من خطر ضياع حقه.

- لم يحسم المشرع و لا القضاء الجزائري مسألة الحجية القانونية للدفتر العقاري و قوته الثبوتية فهي مطلقة بالنظر إلى أنه السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، و نسبية طالما يمكن الطعن فيها أمام القضاء.

- يتم تسليم الدفتر العقاري بعد إتمام الإجراءات الميدانية التقنية المتمثلة في المسح العقاري، و الإجراءات القانونية المتمثلة في تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

- قد تعترض مرحلة إعداد الدفتر العقاري العديد من الإشكالات فيما يخص الإيداع أو الترقيم يمكن تسويتها أمام المحافظ العقاري المختص.

- أما المنازعات الناشئة بعد تسليمه يختص بها القضاء الإداري و ذلك لضمان حماية المالك من التزوير أو التواطؤ الذي قد يقع فيه المحافظ العقاري عن قصد أو غير قصد. و هي ضمانة كافية للمالك من ضياع حقه.

و كإجابة عن الإشكالية المطروحة في مقدمة البحث نستطيع القول بأن الدفتر العقاري هو وسيلة كافية لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، ذلك أن التشريع الجزائري وفق إلى حد كبير في تنظيم أحكامه.

ومن خلال النتائج المتوصل إليها يمكن أن نقترح بعض التوصيات:

- إعادة النظر في أحكام الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومين المنفذين له باعتباره صدر في ظل نظام سياسي و اقتصادي مختلف و هو النظام الاشتراكي.

- تعديل الأوامر أو المراسيم التنفيذية بموجب أوامر و مراسيم تنفيذية معدلة و متممة تطبيقا لقاعدة توازي الأشكال، و تجنب تعديلها بأحكام قوانين المالية لأن ذلك يصعب على الباحث أو الأشخاص العاديين العلم بهذه التعديلات.

- إحداث لجنة وطنية مؤقتة من الخبراء في القانون العقاري تختص بالنظر في القوانين العقارية و تعمل على إعادة تنظيمها و انسجامها، و إزالة النصوص المتناقضة بينها.

- إلغاء نظام التقادم المكسب الذي نص عليه القانون المدني، تحديدا المواد 827،828 ، ذلك باعتبار الجزائر تسير في نظام الشهر العيني، و هما نظامان متناقضان و متعارضان، أو على الأقل حصره في المناطق غير المسوحة.

- تخفيف العبء على المحافظ العقاري نظرا ما يقع على عاتقه من مسؤوليات، و ذلك بإنشاء محافظات عقارية على مستوى كل بلدية خاصة في الولايات ذات التعداد السكاني الكبير. طالما أن عملية المسح أساسا تفتح على مستوى بلدية واحدة، و ضرورة تكوين المحافظين العقاريين في المجال العقاري.

- الإسراع في رقمنة أجهزة المحافظات العقارية و مديريات مسح الأراضي، و كذلك رقمنة الدفتر العقاري تماشيا مع التطورات التكنولوجية الحاصلة و إلغاء أو على الأقل تقليل التعامل الورقي الذي يؤدي إلى طول الإجراءات و ضياع مصالح الأفراد و صعوبة الفصل في المنازعات.

- مسايرة التشريعات العربية و الغربية و تعديل المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري و تقليص آجال إلغاء الدفتر العقاري إلى 15 سنة و هي مدة كافية، و عدم تركها مفتوحة ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية القائمة، مع إقرار حق المطالبة بالتعويض للغير حسن النية. و هو ما يكرس الحجية المطلقة للدفتر العقاري و بالتالي تطبيق مبادئ نظام الشهر العيني.

- تفعيل عملية المسح العقاري، و تحديد الآجال القصوى لتنفيذه من أجل التخلص من تداعيات نظام الشهر الشخصي و توحيد نظام الشهر في الجزائر.

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: النصوص الرسمية:

1- القوانين و الأوامر:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالأمر 07-05 المؤرخ في 13-05-2007، جريدة رسمية عدد 31، الصادرة في 13-05-2007.
 - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة في 18-11-1975.
 - القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، جريدة رسمية عدد 06 الصادرة في 07-02-1984.
 - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 18-11-1990.
 - الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة في 27-09-1995.
 - القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83، الصادرة في 29-12-2003.
 - الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15-07-2006 المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة في 16-07-2006.
 - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد 21 الصادرة في 23-04-2008.
 - القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 31-12-2014.
 - القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76، الصادرة في 28-12-2017.
- ### 2- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة في 20-02-1973.

- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13-04-1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 13-04-1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07-04-1992 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-197 المعدل و المتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 26 الصادرة في 08/04/1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 23-05-1993.

3 - القرارات الوزارية:

- القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27/05/1976، جريدة رسمية عدد 20 الصادرة في 09 مارس سنة 1977.

4- التعليمات و المذكرات:

- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- التعليمات رقم 3587 الصادرة عن إدارة أملاك الدولة المؤرخة في 17/07/1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري في التحقيقات المدرجة ضمن إعداد مسح الأراضي العام.
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618، المؤرخة في 04-09-2004 المتعلقة بتسوية العقارات التي ليس لها سندات مشهورة.
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 03-06-2007، المتعلقة بالدفتر العقاري المشترك - رفض حائزه تسليمه للمالكين معه في الشيوخ بمناسبة تصرفهم في حصصهم.
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، رقم 7285، المؤرخة في 15-07-2014، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم 5543 المؤرخة في 23-05-2017، .
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم 4060، المؤرخة في 05-04-2018، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

ثانيا: المؤلفات:

1- المؤلفات باللغة العربية:

- ✓ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، د.ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- ✓ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- ✓ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- ✓ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، ط 05، مطبعة عين الشمس، القاهرة، مصر، 1992.
- ✓ سهيل إدريس، المنهل، قاموس عربي فرنسي، ط 45، دار الأدب، بيروت، لبنان، 2013.
- ✓ عمار بوضياف، القرار الإداري، ط 01، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
- ✓ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط 13، دار هومة، الجزائر، 2011.
- ✓ محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، د ط، دار العلوم، عنابه، الجزائر، 2005.
- ✓ محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، (د ط)، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابه، الجزائر، 2005.
- ✓ محمد حميد الرصيفان العبادي، المبادئ العامة للقرار الإداري، ط 01، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2014.
- ✓ محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، (د ط)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1987.
- ✓ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- ✓ مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، (د ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995.

✓ نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، (د ط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

2- المؤلفات باللغة الأجنبية:

Bergel Jean Louis, Bruschi et autres, Traite de droit civil, ✓

éditions Dalta, les biens France, Paris, France, 2000.

GABRIEL Marty & PIERRE Raynaud, Les sûretés –la publicité ✓

foncière- , Tome 03, 1^{er} Volume, Sirey, Paris,1971.

GABRIEL Marty et PIERRE Raynaud, Droit civil (les sertés de la ✓

publicité foncière), 2^{ème} édition, Sirey, Paris, 1987.

ثالثا- الرسائل الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه:

➤ العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.

➤ سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا و قضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2017-2018.

➤ عائشة كعباش، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني و الشخصي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017-2018.

➤ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2014.

➤ فتحي ويس، الشهر العقاري و آثاره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة-، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011.

2- مذكرات الماجستير:

- أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية و التطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2006-2007.
- اسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير فرع الإدارة و المالية، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006.
- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014.
- حسن طوايبي، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.
- حنان بومجان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2008-2009.
- راندة نرجس طوبال، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، شعبة الحقوق الأساسية و العلوم السياسية، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق الأساسية و العلوم السياسية ببودواو، جامعة أحمد بوقرة بيومرداس، 2013-2014.
- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي تبسة، 2007-2008.
- زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011.
- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006-2007.
- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010.

- عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.
- عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في العقود و المسؤولية، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة الجزائر، دون تاريخ مناقشة.
- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.
- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009.
- مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، دون تاريخ مناقشة.
- نبيلة صادقي، الدفتر العقاري و دوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009.
- هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2012-2013.
- وليد ثابتي، التقادم المكسب للمكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009.

رابعاً- المقالات :

- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 06، 2009.
- إبراهيم يامة، سليمان بن الشريف، نظام الشهر العقاري و دوره في حماية الحقوق العينية العقارية - دراسة تحليلية على ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي الجزائري-، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 06، العدد 01، جوان 2019.
- الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف: قسم العلوم القانونية، السنة السابعة، العدد 15، ديسمبر 2013.
- أحمد ربحي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02.

- أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، مجلد ب، ديسمبر 2018.
- بلقاسم بواشري، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، العدد 03، ديسمبر 2016.
- جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية.
- جميلة جبار، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 27، يناير 2015.
- سعيد سعودي ، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، المجلد 10 ، العدد 01 ، أبريل 2019،
- سفيان ذبيح، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و إجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، جامعة الجليلي بونعامة – خميس مليانة.
- صونية بن طيبة، انعكاسات الترقيم العقاري على ثبوت الملكية العقارية، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، جامعة العربي التبسي، العدد 13.
- عماد الدين رحايمية، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون و العدالة، 2017.
- عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مجلة العلوم الإنسانية و الإجتماعية، العدد التجريبي، أبريل 2006.
- قلال بن عبد الله، أحمد شامي، إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، 29-05-2019.
- كريم صياد، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 03، ديسمبر 2019.
- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد الثامن، 2008.
- محمد بن عمر، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري ، مجلة العلوم القانونية و الإجتماعية تصدرها جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد 01.
- محمد كنانة ، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث و الدراسات ، عدد 05، جويلية 2007.
- مفيدة لمزري، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، العدد 2019، 01.

- مليكة بوغرارة، منازعات الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 09.
- منى معكوف، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و حجيته في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، عدد 03، ديسمبر 2019.
- نسيم بلحو، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون و التطبيق، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 01، العدد 08، ديسمبر 2017.
- نسيمة حشود، الحجية القانونية للدفتر العقاري، حوليات جامعة الجزائر 1، الجزء الثاني، العدد 31.
- نور الدين زبدة، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، مجلة المعيار، العدد 18، جوان 2017.
- هند شعبان، الإجراءات التقنية و القانونية لتسليم الدفتر العقاري، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد الثامن.

خامسا: المداخلات:

- ❖ خيرة على خوجة، مداخلة تحت عنوان: اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، جامعة الجلفة.
- ❖ لخضر القيزي، مداخلة تحت عنوان: النظام القانوني للدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، يومي 27-28 أبريل 2011.

سادسا - المجالات القضائية:

- المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1990.
- المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1994.
- المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1995.
- المجلة القضائية، العدد 01، سنة 2001.
- المجلة القضائية، عدد 01، سنة 2005.
- مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2006.
- مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2008.
- المجلة القضائية، عدد خاص بالإجتهااد القضائي للغرفة القضائية، الجزء الثالث، سنة 2010.
- مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2012.

الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
	بسملة
	شكر وعران
	إهداء
1	مقدمة
6	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفر العقاري
7	المبحث الأول: مفهوم الدفر العقاري
7	المطلب الأول: تعريف الدفر العقاري
8	الفرع الأول: المقصود بالدفر العقاري
10	الفرع الثاني: مضمون الدفر العقاري
15	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفر العقاري
16	الفرع الأول: الدفر العقاري عقد إداري
18	الفرع الثاني: الدفر العقاري قرار إداري
27	المبحث الثاني: الحجية القانونية للدفر العقاري
27	المطلب الأول: دور الدفر العقاري في إثبات الملكية العقارية
28	الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفر العقاري
33	الفرع الثاني: آثار الدفر العقاري على الملكية العقارية
34	المطلب الثاني: القوة الثبوتية للدفر العقاري
35	الفرع الأول: طبيعة القوة الثبوتية للدفر العقاري
37	الفرع الثاني: موقف المشرع و القضاء الجزائي من حجية الدفر العقاري
41	خلاصة الفصل الأول
42	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للدفر العقاري
43	المبحث الأول: إجراءات إعداد و تسليم الدفر العقاري
43	المطلب الأول: الإجراءات المادية لإعداد الدفر العقاري
43	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري
44	الفرع الثاني: إجراءات المسح العقاري
52	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفر العقاري

52	الفرع الأول: تأسيس و ضبط السجل العقاري
61	الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري
63	المبحث الثاني: تسوية الإشكالات القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري
63	المطلب الأول: التسوية أمام المحافظ العقاري
64	الفرع الأول: إشكالات الإيداع و إجراء الشهر
69	الفرع الثاني: إشكالات الترقيم العقاري
73	الفرع الثالث: تصحيح الدفتر العقاري و حالة نفاذ صفحاته
74	المطلب الثاني: التسوية أمام القضاء
75	الفرع الأول: إشكالات الترقيم النهائي
78	الفرع الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري
81	خلاصة الفصل الثاني
82	الخاتمة
	قائمة المصادر و المراجع
	الفهرس

خلاصة الموضوع

ملخص

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، الإثبات، الدفتر العقاري، المسح العقاري، تأسيس
السجل العقاري

للملكية العقارية دور هام و أساسي في تحقيق التنمية على المستويين الداخلي و الخارجي لذلك فإن مسألة تطهير الملكية العقارية و إثباتها أمر لا بد منه، من أجل حماية المالك و التقليل من المنازعات، و هذا لا يتحقق إلا بتطبيق نظام الشهر العيني و تعميمه على كافة التراب الوطني، الذي يعتمد أساسا على المسح العقاري الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويحدد ملاكها بدقة، و من ثم شهر هذه المعلومات في المحافظة العقارية من أجل تأسيس السجل العقاري، و بالتالي تسليم الدفتر العقاري الذي يصبح السند الرسمي و الوحيد لإثبات الملكية العقارية، والذي يعتمد عليه القضاء في حالة نشوء نزاع.

Abstract

**Key words: Real estate property – Evidence - Real estate book
Real estate survey - Establishment of the real estate registry**

Real estate ownership has an important and fundamental role in achieving development at the internal and external levels. Therefore, the issue of clearing and verifying real property is a must, in order to protect the owner and reduce disputes, this can only be achieved by applying the system of in-kind month and circulating it on all national soil, which mainly depends on the real estate survey, which defines the natural range of real estate and identifies its owners accurately, and then month of this informations in the real estate province in order to establish the real estate registry, and thus handing over the real estate book, which becomes the official and sole basis for proving real estate ownership, which the judiciary depends on in the event of a disputes.

