

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

النظام القانوني للدفتر العقاري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

بافضل محمد بلخير

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب(ة):

بن شمومة حمزة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بن بدرة عفيف

الأستاذ(ة)

مشرفا مقررا

بافضل محمد بلخير

الأستاذ(ة)

مناقشا

عبد اللاوي جواد

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2020/2019

تمة المناقشة بتاريخ 2020/09/29

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(إِقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ)

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

إهداء

إلى

أغلى

ما

أملك

"أمي"

شكر و عرفان

أتقدم بالشكر الجزيل و بكل عبارات الإحترام و التقدير للأستاذ الفاضل الأستاذ بن فضل محمد بلخير على قبوله الإشراف على هذا العمل المتواضع و جل النصائح و الإرشادات التي قدمها لـــــــي.

كما اني أتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة على تحملهم مشقة القراءة و مناقشة مذكرتي و الإنتقال إلى الكلية في ظل هذه الظروف الحساسة.

كما لا ننسى كل أستاذ و كل معلم ساهم في تعليمي حرفا ، و إلى كل عمال كلية الحقوق و العلوم السياسية مستغانم.

شكري و تحياتي لكل زملائي في الكلية

مقدمة

مقدمة :

يعتبر العقار من أهم الركائز الإقتصادية ومحور كل سياسة تنموية في أي مجتمع مهما كان نظامه السياسي و الإقتصادي. فالعقار مصدر ثروة لا تزول ولا تفنى لذلك إحتل مكانة جد خاصة وهامة في الحياة الإجتماعية و الإقتصادية للأفراد ، كما يعد حافز لجلب الإستثمارات الوطنية المحلية والأجنبية و بالتالي النهوض بإقتصاد الدول. وعليه سعى الإنسان منذ القدم إلى تملك العقار بإعتباره دلالة على إغتناء الذمة المالية للفرد والزيادة فيها، مما نتج عنه بروز الكثير من النزاعات والخلافات والصراعات كانت ولا زالت بين الأفراد أو حتى الشعوب.

بإعتبار أن الملكية العقارية تكتسي أهمية بالغة في حياة الشعوب والأفراد ولنبدذ الخلافات و الصراعات، لجأت المجتمعات إلى تنظيم الملكية العقارية على أسس ثابتة تبعث وتهدف إلى زرع الأمن و الاستقرار والثقة في المعاملات العقارية، مما يساهم بإستغلال العقار أحسن إستغلال ليعود على الفرد والمجتمع بالنفع والثروات. وقد إرتأت هذه المجتمعات إلى تطبيق نظام الشهر بإعلان مختلف التصرفات والحقوق العقارية إلى الجميع حتى يستطيع كل متعامل مع العقار معرفة كافة الحقوق و الإلتزامات فيضمن ذلك الملكية العقارية ويحد من فوضى العقار والنزاعات الناشئة عنه.

تعتبر الجزائر واحدة من تلك الدول لكن بوضعية خاصة ومعقدة في نفس الوقت نتيجة للسياسة الإستعمارية حيث وجدت عادة الاستقلال زعزعة كبيرة وفوضى في مجال العقار، فوجب ضبط تشريع عقاري جديد من شأنه أن يعالج الوضعية العقارية السائدة من كل جوانبها، ففي البداية أبقت القوانين القديمة سارية المفعول ثم بدأت بإصدار عدة قوانين أهمها قانون الثورة الزراعية والأمر المتعلق بالإحتياطات العقارية ثم الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمتبوع بعدة مراسيم تطبيقية، فإعتمد المشرع الجزائري أولا نظام الشهر الشخصي. ونتيجة للإنتقادات التي وجهت إليه إتبع نظام الشهر العيني الذي تمتد جذوره إلى القانون الألماني الذي يعتمد أساسا على أن التصرفات لا تشهر بأسماء القائمين بها كما هو الحال في نظام الشهر الشخصي بل وفقا للعقار الذي وقع عليه التصرف لهذا سمي بنظام الشهر العيني.

من هنا ظهر ما يسمى بالمسح العقاري إضافة إلى الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري ، التي ترمي في مجملها إلى وضع وثيقة أو سند يعتمد عليه كل من المالك والغير في التصرفات القانونية و النزاعات التي قد تقع على عقار وهو الدفتر العقاري محل دراسة هذه المذكرة الذي من الناحية العملية يتطلب جملة من الإجراءات التقنية والقانونية الدقيقة والمحكمة وصولا لتسليمه من طرف الجهة الإدارية المختصة المسماة المحافظة العقارية حتى يكتسب حجة للمالك والغير لإثبات الملكية العقارية.

و هنا تكمن أهمية هذا الموضوع و المتمثلة في دراسة أهم سند يمنح للمالك على العقارات والمتمثل في الدفتر العقاري ، والدور الكبير الذي يلعبه في الحياة العقارية سواء بالنسبة للمالك أو الغير أو القضاء، ليكفل نظام قانوني عقاري موضوع على أسس متينة تضمن شفافية وسهولة في المعاملات العقارية. وكذا أهمية الدفتر العقاري في تحقيق الأهداف المسطرة والمتبعة في نظام الشهر العيني الذي يعتبر الدفتر العقاري قوامه القانوني الذي يرتكز عليه و بالتالي توحيد سندات الملكية والحد من المنازعات المثارة بشأن إثبات الملكية العقارية.

كما أنه ترجع أسباب إختيار الموضوع إلى عدة إعتبرات منها أن الرغبة في دراسة الدفتر العقاري على ضوء القانون الجزائري يكتسي أهمية قانونية كبيرة هذا من جهة و من جهة أخرى إثارة الموضوع للعديد من التساؤلات التي تحتاج للنقاش و التحليل و البحث في مشكل العقار بالجزائر خاصة في الشق المتعلق بالدفتر العقاري.

كما تكمن أهداف هذا الموضوع في توضيح النظام القانوني للدفتر العقاري والتطرق إلى أبرز المراحل و الإجراءات التي تمر بها العين العقارية لتستند إليها المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري ومنه تسليم الدفاتر العقارية للملاك الحقيقيين، وكذا تبيان الحجية القانونية للدفتر العقاري لمعرفة دوره في الإثبات.

ناهيك عن الصعوبات التي يواجهها الطالب بشكل عام في هذه الفترة العصبية في ظل الوباء من ندرة شديدة للمراجع و عدم توفر المكتبات مما يجعلها عنوان للصعوبات التي واجهت الباحث في إعداد هذا الموضوع.

لقد أرسى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وطبقه وأقر بأن الدفتر العقاري هو المتحدث الرسمي بإسم الوضعية القانونية للعقار ووسيلة إثباته، لكن هذه الوسيلة بات يكتنفها الكثير من الغموض والتناقض في التفسيرات وتطبيق النصوص القانونية سواء على مستوى الإدارة أي المحافظة العقارية أو على مستوى الجهات القضائية، وهذا ما يطرح إشكال كيفية تنظيم المشرع الجزائري للدفتر العقاري بصفته آلية لحماية الملكية العقارية ؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه تم إعتداد المنهج التحليلي الوصفي من خلال تفصيل النصوص القانونية العقارية المختلفة المنظمة للدفتر العقاري والإجراءات الخاصة به، والمنهج الوصفي في تفصيل محتويات الدفتر العقاري وتبيان أحكامه القانونية وفقا للخطة التالية :

لقد إعتد في دراسة هذا الموضوع الخطة الثنائية الكلاسيكية بفصلين و لكل فصل مبحثين و لكل مبحث مطلبين. فقد عنوان **الفصل الأول** بالنظام القانوني للدفتر العقاري منقسما هذا الفصل إلى مبحثين ، حيث عنوان **المبحث الأول** بالإطار المفاهيمي للدفتر العقاري و الذي إحتوى على مطلبين **المطلب الأول** مفهوم الدفتر العقاري بينما **المطلب الثاني** بيانات و محتويات الدفتر العقاري أما **المبحث الثاني** فقد عنوان بالإجراءات القانونية لإعداد و تسليم الدفتر العقاري و الذي انقسم بدوره إلى مطلبين **المطلب الأول** الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري بينما **المطلب الثاني** إجراءات تأسيس السجل العقاري و تسليم الدفتر العقاري ، أما **الفصل الثاني** يحمل عنوان أحكام و منازعات الدفتر العقاري و الذي ينقسم إلى مبحثين **المبحث الأول** معنون بالتكييف القانوني للدفتر العقاري و الذي يحتوي على مطلبين **المطلب الأول** الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و **المطلب الثاني** الحجية القانونية للدفتر العقاري أما **المبحث الثاني** معنون بمنازعات الدفتر العقاري و الذي يحتوي هو الآخر على مطلبين **المطلب الأول** منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري و **المطلب الثاني** منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء.

خطة المذكرة

مقدمة

الفصل الأول : آليات تنظيم الدفتر العقاري

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري

المطلب الأول : مفهوم الدفتر العقاري

المطلب الثاني : بيانات و محتويات الدفتر العقاري

المبحث الثاني : الإجراءات القانونية لإعداد و تسليم الدفتر العقاري

المطلب الأول : الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري

المطلب الثاني : إجراءات تأسيس السجل العقاري و تسليم الدفتر العقاري

الفصل الثاني : أحكام و منازعات الدفتر العقاري

المبحث الأول : التكيف القانوني للدفتر العقاري

المطلب الأول : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

المطلب الثاني : الحجية القانونية للدفتر العقاري

المبحث الثاني : منازعات الدفتر العقاري

المطلب الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

المطلب الثاني : منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

خاتمة

الفصل الأول

آليات تنظيم الدفتر العقاري

الفصل الأول : آليات تنظيم الدفتر العقاري

وضع المشرع الجزائري تشريع عقاري من شأنه أن ينظم ويعطي حماية قانونية للملكية العقارية عن طريق تحرير وثائق وسندات معينة لإثبات الملكية العقارية وهذه الوثائق التي يجب على المالكين تقديمها لإثبات ملكيتهم وفي المقابل يتعين أن يعتمد القضاة ومسيري مصالح مسح الأراضي العام ومصالح أملاك الدولة والشهر العقاري الإعتماد عليها في إثبات الملكية العقارية وإصدار أحكام أو قرارات بشأنها.

يعتبر الدفتر العقاري أبرز هذه السندات حيث يستمد قوته القانونية عن طريق إجراءات ومراحل إعدادة وتسليمه ، ويسلم لصاحبه بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديدها تحديدا ماديا دقيقا، عن طريق عملية هامة وإلزامية تتمثل في المسح العقاري.

ولمعرفة المقصود بالدفتر العقاري وكيفية الحصول عليه قسمت هذا الفصل إلى:

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري

المبحث الثاني : الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري

إستعمل مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في التشريع الجزائري بمقتضى المادة 32 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 5 يناير سنة 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة بنصها " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971¹ " من خلال إستقراء نص هذه المادة يلاحظ أن المشرع الجزائري إستبدل شهادات الملكية المعمول بها سابقا بنظام جديد أطلق عليه إسم الدفتر العقاري. بعدها صدر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الذي عرج على الدفتر العقاري في المادتين 18 و 19 من هذا الأمر.

ليأتي المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ليشمل كافة الجوانب المتعلقة به من خلال عشرة مواد في القسم الثالث من الباب الثالث منه.

الملاحظ في هذه النصوص القانونية أن المشرع إهتم بتوضيح البيانات والمحتويات التي يتألف منها الدفتر العقاري دون إعطاء تعريف واضح ودقيق له، نتيجة لذلك درست هذا المبحث في مطلبين:

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري المطلب

المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتر العقاري

¹-المرسوم التنفيذي رقم 32-73 المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق ل 5 جانفي سنة 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، السنة العاشرة .

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

تقتضي دراسة مفهوم هذا السند المتمثل في الدفتر العقاري الإحاطة بكافة ما يشملها هذا المصطلح، وعليه يوضع تعريف له في الفرع الأول بالإضافة لخصائصه في الفرع الثاني و إبراز أنواعه في الفرع الثالث والأخير.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

لم تأتي النصوص القانونية السابقة بتعريف محدد للدفتر العقاري وبالتالي ترك ذلك على عاتق الفقهاء، فهناك من عرفه بأنه بمثابة دفتر الحالة العقارية الذي تسجل فيه جميع المعلومات والبيانات التي تحتويها البطاقات العقارية الموجودة لدى مصلحة السجل العقاري ولأسيما وصف العقار وصفا كاملا والأعباء المثقل بها وتحديد هوية وأصحاب الحقوق العينية وتسجل فيه كافة العقود الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري¹.

وهناك من الفقهاء من يعتبرونه " سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات المسوحة"²، وهناك من عرفه بأنه " عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة"³.

وهو " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ إستنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري، للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية"¹.

¹ - فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010، ص 99.

² - عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2014/2015، ص 79.

³ - فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2011، ص 202.

بالتالي إتفق الفقهاء على أنه عبارة عن سند إداري قانوني للملكية العقارية يتضمن الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية للمناطق المسوحة وما يرد عليها من تصرفات بعد الإجراء الأول في السجل العقاري ويكتسب حجية في إثبات الملكية².

ويمكن إعطاء تعريف جامع ومانع للدفتر العقاري بأنه " ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه و إستغلاله بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية " .

يستنتج من التعاريف المذكورة أعلاه أنه ذلك السند أو الوثيقة القانونية التي تسلمها الجهة الإدارية المختصة عن طريق المحافظ العقاري ليكون شهادة ميلاد العقار والناطق الرسمي لوضعيته القانونية بحيث تسجل فيه وتفيد جميع الحقوق والتصرفات الواردة عليه ليكون سند لإثبات الملكية.

الفرع الثاني: خصائص الدفتر العقاري

يمتاز الدفتر العقاري بمجموعة من الخصائص وهي أنه ينشأ بمناسبة الإجراء الأول و يقدم بوجه خاص لمالك العقار ثم أن الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وسوف يتم تعريف كل خاصية فيما يلي :

¹ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص249.

² - عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 79.

أولاً- الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأول :

بالرجوع إلى نص المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في فقرتها الأول نجدها تنص على أنه " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"¹.

ويقصد بالإجراء الأول تلك الآليات المتعلقة بالإشهار العقاري من أجل الشروع في النظام الجديد المسمى نظام الشهر العيني، إذا الدفتر العقاري يرتبط بالعقارات المسووحة فقط بتدوين الملخصات المرتبطة بجميع الحقوق العقارية وذلك عند تحريره بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري لكنه يبقى قائماً ومستمرا حتى بعد الإجراء الأول حيث تدون فيه جميع الملخصات المتعلقة بكل التصرفات القانونية اللاحقة التي قد ترد على عقار².

ثانياً- الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار :

بعد الإنتهاء من الإجراء الأول يسلم دفتر عقاري إلى المالك أو وكيله ويمكن أن يبقى الدفتر على مستوى إدارة الحفظ العقاري إلا في حالة واحدة، وهي العقار المملوك على الشيوع الذي لم يعين الملاك وكيلا لهم لإستلامه، لم يحدد القانون إذا كان أصحاب الحقوق العينية الأخرى عدا حق الملكية وحق الرقبة طلب نسخ عن الدفتر العقاري أم أن في هذه الحالة يمكن الإكتفاء بالعقود الرسمية المنشئة لهذه الحقوق أو كشف الأصول والخصوم التي يمكن الحصول عليها من إدارة الحفظ العقاري بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك فأى معاملة أو تصرف لا يمكن شهره إلا إذا كانت الوثائق المقدمة للقيام بالشهر مصحوبة بالدفتر العقاري وذلك لتمكين المحافظ العقاري للتحقق من كافة البيانات

¹ - الأمر رقم 75-74، مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 21 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، السنة الثانية عشرة.

² - محمد كنانة، " النظام القانوني للدفتر العقاري "، مجلة البحوث والدراسات، العدد 02، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 5 جويلية 2007، ص89.

و إعادة ضبطها وقيدها في الدفتر العقاري، لأنه يستحيل القيام بأي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي دون تقديم الدفتر العقاري¹.

الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية :

يعتمد نظام الشهر العيني على الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة جسد هذا النظام، حيث يؤسس بطاقة عقارية منفردة لكل عقار أو وحدة عقارية تربط كل بطاقة في السجل العيني بدفتر عقاري وهو نتيجة حتمية لها تنسخ فيه البيانات الموجودة على البطاقات العقارية، وتسجل على كليهما جميع الحقوق وقت الإشهار، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74-75 السالف الذكر بتسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وعلى سند الملكية، في حين أكدت المادة 48 من المرسوم 63-76 على وجوب نقل كل تأشير يوجد على البطاقات وجوبا إلى الدفتر العقاري².

الفرع الثالث: أنواع الدفاتر العقارية

حسب المرسوم 63-67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم تنقسم الدفاتر العقارية إما حسب محتواها أو حسب ظروف إنشائها وتسليمها.

أولا- الدفاتر العقارية تبعا لمحتواها:

1- الدفتر العقاري لملكية على الشيوع : تظهر في هذا الدفتر بيانات لأكثر من مالك واحد لوحدة عقارية واحدة ليتوجب في هذه الحالة تكليف وكيل عن مجموع المالكين لتسلم وحياسة الدفتر العقاري، نتيجة لهذا يتم التأشير على البطاقة العقارية بإسم الحائز الذي آل إليه الدفتر العقاري، يتحمل الحائز مسؤولية حفظ هذا الدفتر و إيداعه لدى إدارة الحفظ العقاري في حالة طلبه، من أجل الضبط أو في حالة تسليمه إلى حائز آخر الذي بالضرورة تنتقل إليه مسؤوليات الحائز الأول³، هذا ما قالت به المادة 47 من المرسوم

¹ - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 203.

² - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 90.

³ - سفيان ذبيح، " الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه "، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2018، ص 225.

63-67 المذكور أعلاه بنصها " عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ، يعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري"¹.

إذا غاب الوكيل أو عدم قانونية وجوده كحالة الملكية على الشيوع بين الدولة أو أحد الجماعات المحلية والخواص ، فالدفتر العقاري يبقى محفوظًا على مستوى إدارة الحفظ العقاري ولا يسلم إلى أي جهة كانت، كما أنه وعند تجزئة الوحدة العقارية في حالة قابليتها للتجزئة فيجب أن يتلف هذا الدفتر وينشأ بدلًا عنه دفاتر عقارية بعدد الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التجزئة²

2 - **الدفتر العقاري لملكية مفرزة :** هذا النوع نصت عليه المادة 46 من المرسوم 67-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، تظهر بياناته ملكية مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي ويكون تسليمه للمالك أو يسلم إلى الممثل القانوني إذا كان الشخص معنوي³.

ثانياً- الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعدادها:

1-الدفتر العقاري تصوير بطاقات :

إعداد الدفتر العقاري عن طريق تصوير البطاقات يقرر بموجب قرار من وزير المالية، وعند الإقتضاء يحدد كليات الإستنساخ المسموح به⁴، يكون هذا النوع من الدفاتر العقارية بالقيام بعملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها وهذا

1- المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، السنة الثالثة عشرة.

2- سفيان ذبيح، المرجع السابق، ص 225.

3- محمد كنازة، المرجع السابق، ص 91.

4- المادة 54 من المرسوم 63-76، المصدر السابق.

ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم 63-76، وهو نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي الذي يحتوي على نفس بيانات البطاقة العقارية وقد ألزمت المادة المذكورة أنفاً أن هذا النوع يكون بقرار من وزير المالية، على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 الذي حدد شكل الدفتر العقاري العادي ونموذجه¹.

2- الدفتر العقاري نسخة :

يسلم هذا الدفتر في حالتين إستثنائيتين وهما حالة ضياع الدفتر العقاري الأول أو إذا تعرض للتلف، ولتسليم هذا النوع يجب على المالك تقديم طلب مكتوب ومسبب يوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا بالوثائق الدالة الكافية على ضياعه أو تلفه وذلك بعد إثبات الهوية ، ليعمل المحافظ العقاري على تسليم دفتر عقاري آخر وجديد كنسخة بديلة عن الدفتر العقاري الأول إلى مالك العقار مع التأشير في البطاقة العقارية بحصول المالك على هذا الدفتر طبقاً لنص المادة 52 من المرسوم 63-76.

فضلا عن هذه الحالة فإن إعداد دفتر جديد نتيجة تغي ارت أو تصرفات ناقلة للحقوق المشهورة أو حكم يتضمن تقسيم أو نقض أو إبطال الحقوق المشهورة يؤدي إلى الإلتاف العمدي للدفتر العقاري القديم منعا للتعارض بين الدفاتر العقارية².

المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتر العقاري

وضع المشرع الجزائري نموذجا خاصا بالدفتر العقاري حيث حصر بياناته ومحتوياته الواجب مراعاتها عند إعداده، والأحكام المتعلقة بإطاره الشكلي والموضوعي، وعليه تطرقت إلى البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري في الفرع الأول، ودرست في الفرع الثاني بياناته ومحتوياته الموضوعية أما كيفية تصحيحه وحالة نفاذ صفحاته تركتها للفرع الثالث.

1- سفيان ذبيح، المرجع السابق، ص 226.

2- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 203.

الفرع الأول: البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري

ترك المشرع الجزائري للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد شكل ونموذج الدفتر العقاري من خلال نص المادة 15 / 01 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم، وللإدارة المكلفة بمسك الدفتر العقاري طريقتين لإعداده بواسطة الإستنساخ أو بالتصوير، ومنه صدر عن وزير المالية القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 يحدد بدقة شكل الدفتر العقاري¹.

و الذي يجب التأشير عليه بالحبر الأسود الذي لا يمحو وبطريقة واضحة وتكون سهلة القراءة ، يشطب على البياض بخط أفقي ويمنع منعا باتا التحشير والكشط والأغلاط وفي حالة وجود أخطاء أو سهو فإن إدراج كلمة أو معلومة تستعمل في حالات أو تخريجات خاصة مرقمة والمصادق عليها من قبل المحافظ العقاري، وتكتب أسماء المالكين بكتابة اللقب بأحرف كبيرة ، أما بالنسبة للإسم يكتب بأحرف صغيرة وترقم أوراق الدفتر العقاري وتختتم بالختم الرسمي وفي آخر صفحاته يصادق المحافظ العقاري على إستلام الدفتر المطابق للبطاقة العقارية ، مع وجوب التسطير بين كل إجراء أو آخر ويكون ذلك بتسطير الإجراء الأول بالحبر الأحمر².

بهذا يشترط في التشريع الجزائري أن يكون مطابقا للنموذج المنصوص عليه قانونا وفق الشروط التالية:

- يعد التأشير بكيفية واضحة ومقروءة ويجب أن يكون بالحبر الأسود ويشطب على البياض بخط والجداول ترقم وتوقع من الجهة المختصة.

- الأسماء الشخصية تكتب بأحرف صغيرة والأسماء العائلية تسجل بأحرف كبيرة.

¹- فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 101.

²- جميلة جبار، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري "، مجلة الفقه والقانون، العدد 27، مجلة إلكترونية شهرية، يناير 2015، ص 19.

يمنع القانون الجزائري التحشير والكشط والأغلاط أو السهو للمحافظة على دقة و وضوح البيانات المسجلة عليه، ويصحح الخطأ في حالة وقوعه عن طريق الإحالات.

- الكلمات والأرقام المشطوب عليها والإحالات ترقم وتسجل بعد التأشير الذي يعنيها ويوافق عليها المحافظ العقاري. كل إجراء يسطر بخط مع توضيح تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم من قبل المحافظ العقاري.

- يشهد المحافظ بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع ختم الإدارة¹.

من خلال النص المذكور أعلاه فالمشروع الجزائري سوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق والدفتر العقاري الصادر من المحافظ العقاري في الأحكام الشكلية ، كما أن المشروع كان صارما في الأحكام المتعلقة بالبيانات التي تكتب على ظهر الدفتر العقاري لأهميته القانونية في تحديد المراكز القانونية للأشخاص لإعطاء الحائز للعقار حق الملكية بعد أن كان لا يمتلك وثائق ثبوتية تقرر بملكته له².

الفرع الثاني: البيانات والمحتويات الموضوعية للدفتر العقاري

يتكون الدفتر العقاري من أربعة وعشرون (24) صفحة مختومة بطابع المحافظة العقارية المعنية³، ويشتمل على ما يلي:

- الإطار العلوي:

وهو الصفحة الأولى أو واجهة أو ديباجة الدفتر العقاري مهياً لجميع العناصر التي تفيد تعيين العقار، حيث يتضمن بيانات شاملة وخاصة بالدفتر العقاري من : إسم المحافظة العقارية و ولايتها و رقم الدفتر، بلدية موقع العقار، المكان المعلوم ومعناه الحي

¹ - المادة 45 من المرسوم 76-63، المصدر السابق.

² - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص ص 255، ص 256.

³ - بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص 29.

والشارع و رقم القسم ، رقم مجموعة الملكية والسعة المساحية ورقم القطعة عند الإقتضاء¹.

بالتالي فالإطار العلوي أي واجهة الدفتر يعتبر بطاقة تعريف العقار، بمجرد الإطلاع عليه يسهل التعرف على جميع التفاصيل المميزة له.

1. الجدول الأول: يعتبر هذا الجدول مكملًا لبيانات الإطار العلوي ويشتمل على تعيين أدق لتفاصيل العقار من حيث مساحته وحالته ومحتواه وبالأخص طبيعة العقار ومستلزماته أي هل هي أرض فلاحية أو سكنية حضرية أو ريفية²، مثلا دار معدة للسكن تتكون من طابق تحت أرضي مقسم إلى ثلاثة مخازن، كل مخزن به دورة مياه ورواق كبير في آخره أدراج مؤدية إلى الطابق الأرضي الذي يتواجد فيه ثلاثة محلات كل محل به باب يؤدي إلى رواق الذي فيه أدراج تؤدي إلى الطابق الأول الذي يتكون من مطبخ وخمسة غرف وحجرة إستحمام، أي شرح مفصل لكل ما يوجد داخل العقاري مما يعطي نظرة لقارئ الدفتر وكأنه يراه أمامه مباشرة³.

2. الجدول الثاني: معنون بجدول الملكية يستقبل الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية وينقسم إلى قسمين :

- قسم أيمن : يحتوي على كافة الإجراءات الأولية والإشهارات والتصرفات العقارية اللاحقة للعقار ويتضمن القسم الأيمن ما يلي⁴ :

¹ - بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة "، مجلة الدراسات القانونية، العدد 3، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ديسمبر 2016، ص 74.

² - فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 101.

³ - عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 80.

⁴ - أحمد ضيف، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية "، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، جامعة غرداية، الجزائر، 2009، ص 227.

الإشهارات : أين يتم تحديد وتبيان التاريخ والحجم والتربيعة.

إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية أو تتضمن أساسا :

أصل الملكية وتاريخ التصرف الناقل للملكية إسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد تحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعرض¹.

- قسم أيسر : يحدد فيه هوية المالكين ويجب أن تكون هوية كاملة للمالك والحالة الشخصية له بالإسم واللقب² ، يتصدر هذا القسم هوية المالك المرقم بإسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري أما باقي التأشيريات الخاصة بهوية المالكين الجدد تأتي عند إنتقال الملكية إليهم³.

في الجدول الثاني إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول لتحرير الدفتر العقاري فإن المعلومات المشار إليها تكون كالتالي تنفيذا للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم⁴.

أما إذا تعلق الأمر بعملية بيع تأتي بعد الإجراء الأول يشار إليها كالتالي:

عقد بيع محرر بتاريخ أمام الموثق حيث تم بيع العقار المعين في

الجدول رقم 1 من طرف السيد لفائدة السيد بثمن قدره.....⁵.

¹- عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 257.

²- أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 115.

³- بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، المرجع السابق، ص 74.

⁴- عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 81.

⁵- المرجع نفسه، ص 81.

3- الجدول الثالث:

عنوانه إشتراك بالفاصل يحتوي هذا الجدول على إرتفاقات إيجابية وسلبية، يستقبل الملخصات المرتبطة بالحقوق العقارية والإجراءات المتعلقة بحقوق الإشتراك بالفاصل بمناسبة التأشير عليها¹.

الملخص يكون يشترك العقار المعين في الجدول رقم 1 في الفاصل (الحائط) مع العقار الموجود بالقسم رقم مجموعة الملكية رقم الواقع ببلدية بالمكان المسمى².

4- الجدول الرابع:

يتضمن قسمين قسم أيمن يحتوي على التجزئات والأعباء في جميع الحقوق المشهورة وقسم أيسر يحتوي على التغييرات أو التشطيبات التي تطرا على الحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها³.

مثلا إذا تنازل الملاك على العقار يكون الملخص كالاتي عقد محرر بتاريخ من طرف الموثق يتضمن التنازل عن حق الإنتفاع من العقار المعين في الجدول رقم 1 لفائدة السيد بثمن قدره⁴.

5- الجدول الخامس: المسمى إمتيازات ورهون وينقسم إلى قسمين قسم أيمن تؤشر فيه جميع تسجيلات الإمتيازات والرهون مع ذكر مراجع إشهارها من التاريخ والحجم والرقم وقسم أيسر تؤشر فيه التغييرات والتشطيبات للحقوق المشهورة¹.

¹- فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 102.

²- عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 81.

³- أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 227.

⁴- عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 82.

إذا تعلق الأمر برهن مثلا يذكر كالتالي: رهن قانوني من الدرجة الأولى بتاريخ أمام الموثق حيث تم رهن العقار المعين في الجدول رقم 1 من طرف السيد..... المذكور في الجدول رقم 1 لفائدة صندوق التوفير والإحتياط، وكالة رقم مقابل مبلغ يقدر ب تم تخصيصه لبناء سكن آخر أجل لسداده يكون².

6- الجدول السادس:

خاص بتأشير التصديق وتحتوي هذه الصفحة على ما يلي :

- تاريخ تسليم الدفتر العقاري.
- إسم ولقب وامضاء وختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري.
- التصديق والتأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً³.
- يحمل الجدول السادس جميع البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري وهو آخر جدول فيه.

الفرع الثالث: تصحيح الدفتر العقاري وحالة نفاذه

الملاحظ أن في بعض الحالات تكتشف أخطاء بالدفاتر العقارية أو تنفذ صفحاتها، فالمشرع كان حريصا إلى جانب المديرية العامة للأموال الوطنية على معالجة هذه الإستثناءات التي قد ترد على الدفتر العقاري.

أولا: تصحيح الدفتر العقاري

يكون التصحيح بطريقتين دون سواهما وهما المالك أو من قبل المحافظ العقاري:

الطريقة الأولى: أن يكون التصحيح تلقائيا من قبل المحافظ العقاري للتأشيرات المكتوبة في مجموعة البطاقات العقارية وفقا للخطوات التالية:

¹- بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، المرجع السابق، ص74.

²- عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 82.

³- عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 258.

- تبليغ المعنيين بالتصحيح،
 - تقديم إنذار لحائز الدفتر، لتقديمه من أجل ضبطه ،
- تكون الإنذارات والتبليغات وجوبا بناءا على طلب المحافظ العقاري وفق شروط قانونية المنصوص عليها في المادة 71 من المرسوم 57-72 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر.

الطريقة الثانية : تكون بتقديم طلب من المالك إلى المحافظ العقاري، هذا الأخير بدوره يطلب من المالك إيداع دفتره العقاري لدى المحافظة العقارية للتأكد منه، إذا تبين وجود خطأ يصحح مع التأشير على البطاقة العقارية وإذا عكس ذلك يرفض طلب التصحيح¹.

ثانيا: نفاذ صفحات الدفتر العقاري

لم يتطرق المشرع الجزائري في المرسوم 76-63 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى حالة ما إذا نفذت صفحات الدفتر العقاري لكن بإجتهد المحافظين العقاريين بوضع حلول لمثل هذه الوضعيات عن طريق الإعتماد على أوراق جديدة يتم إلصاقها بالدفتر العقاري وتكون لاحقة بالدفتر المنتهية أوراقه في حين إهتدى البعض الآخر من المحافظين العقاريين إلى إستعمال دفاتر عقارية جديدة تكون كإمتداد للدفتر الأول، وتدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية وأصدرت مذكرة في 14 جوان 2013 تحمل رقم 07072 تضمنت تعليمات يجب على المحافظين العقاريين التعامل بها لمواجهة هذه الوضعية بإستعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كل التأشيريات الأخيرة ويحتفظ بالدفتر الذي نفذت أوراقه لدى المحافظة العقارية ويسلم دفتر جديد لمالك العقاري الذي يحمل نفس الرقم مع إضافة عبارة مكرر ويؤشر بذلك بالبطاقة العقارية².

¹ - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 75، ص76.

² - مليكة بوغرارة، " منازعات الدفتر العقاري "، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 9، جامعة سعيدة، الجزائر، 2017، ص 365، ص366.

المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري

تبنت معظم التشريعات المعاصرة نظام الشهر العيني ومنها الجزائر للخروج من الوضعية المتشعبة والغير دقيقة المتوارثة بعد الإستقلال، يعتمد هذا النظام على المسح العام للأراضي وهو عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت الموقع والوصف الكامل له، لمعرفة المالكين وذوي الحقوق وهذا ما توضحه الوثائق المسحية التي تودع لدى المحافظة العقارية، وعليه أنشأ المشرع الجزائري المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74-75 والمرسوم التنفيذي له رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري من أجل الوصول إلى تطهير عقاري شامل و وضع حد للحالة المعقدة التي آل إليها العقار في الجزائر.

في نفس السياق دائما إستحدث المشرع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تتكفل بأعمال المسح وأخضع تأسيس السجل العقاري للمحافظة العقارية، وكلاهما هيئتين إداريتين تابعتين للمديرية العامة للأموال الوطنية، وهما عملتان تكملان بعضهما البعض، فلا يمكن تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري دون الإستناد للوثائق المسحية، وهذه الأخيرة تصبح في حكم العدم إذا لم تقيد في السجل العقاري.

من خلال ما سبق فإن القاعدة في نظام الشهر العيني هي عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري يعتبران الأساس المادي الذي يرتكز عليه هذا النظام.

وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين كالاتي:

المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري

المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري

المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري

لقد أصبحت الحاجة إلى نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة، كون تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام الذي يهدف لإقامة وثائق قانونية لتثبيت الملكية العقارية والتحكم في معاملاتها، لضمان حماية حقيقية للملكية العقارية في الجزائر وهذا لن يأتي إلا

بإيجاد وسائل وسندات الإثبات ولعل أهم الوسائل التي تسمح بتثبيت العقار و إستقراره تلك التي ينظمها نظام المسح العقاري.

ومنه وللإلمام بهذه الإجراءات يستوجب علينا معرفة مفهوم المسح العام للأراضي في الفرع الأول ، والتعريج على الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري كفرع ثاني، أما بالنسبة للفرع الثالث خصص للإجراءات العملية للمسح العقاري، وأخر مرحلة تركت للفرع الرابع وهي التحقيق العقاري.

الفرع الأول: مفهوم المسح العام للأراضي

أولا : تعريف المسح العام للأراضي

لم يرد عن المشرع الجزائري تعريفا واضحا كباقي التشريعات لعملية المسح وإكتفى بتوضيح الغاية والهدف من هذه العملية¹، وهو ما ذكر في نص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العيني " وتضيف المادة الرابعة من نفس الأمر "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي"².

لذلك تكفل الفقه بتحديد تعريف لهذه العملية على أنها " عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية في البنك العقاري، كما يمكن تعريفها بأنها تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق ، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني"³.

كما عرفت بأنها " عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحة تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم

1- عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 173.

2- الأمر رقم 74-75، المصدر السابق.

3- نور الدين زبدة، " المسح العقاري في الجزائر "، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، ديسمبر 2016، ص 128.

التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها¹.
تشتمل عمليات مسح الأملاك العامة والخاصة لتوفير قاعدة توثيقية للعقارات ، بتحديد في كل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري لإستخدامه فيما بعد كدعم مادي للدفتر العقاري الذي يقدم في نهاية الإجراءات المتعلقة بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري للمالك من طرف المحافظ العقاري².

ثانيا: خصائص المسح العقاري

1- تعريف وتحديد الوضعية الفعلية للعقارات:

ذلك بالنسبة لكل من العقارات الريفية والعقارات الحضرية حيث يحدد أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية أما العقارات الحضرية يحدد طبيعة شغل البناءات المشيدة فوق الأرض و وضعها حسب كل طابق، ويجب إبراز الوصف الكلي للعقار من حيث حدوده بجعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم مثل الحجر أو علامات أخرى طبقا للتعليمات التي تعمل بها الجهة المختصة بمسح الأراضي بوضع الحدود وحساب المساحة³.

2-تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية:

وتتمثل هذه الخاصية التي تميز المسح العقاري بالتعريف لأملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون مهما كانت صفتهم أشخاص معنوية أو طبيعية، ولا يتم ذلك إلا بالتأكد من الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين والوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية بصرف النظر عن نوعية العقار وبعد التعرف على أصحاب الحقوق يعطى لكل مالك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ليصبح هذا الرقم بمثابة رقم

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006، ص 8

2- نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص 129.

3- وهاب عماد، " المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه "، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة تيسة، الجزائر، 2016، ص 15.

بطاقة تعريف لكل مالك مما يسمح له مستقبلا الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها ومرتبة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، يسلم هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي ابتداءا بالهيئة والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ثم الإنتقال إلى تسليم أرقام الملاك الطبيعيين ضمن جدول الحسابات، مع إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك برقم حسابه ويذكر فيه كل أجزاء الملكية التي يملكها داخل البناية¹.

ثالثا : أهداف عملية المسح العقاري

إن إصرار المشرع على تنظيم المجال العقاري ولجوءه إلى المسح الأراضي العام يسعى بذلك إلى تحقيق عدة أهداف نوجزها في النقاط التالية:

1- ضبط ملكية العقار :

عن طريق فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات مما ينتج عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية يتم إفرازها في وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية وبتطبيق هذا النظام يؤدي إلى إعلام الغير بالملك الحقيقيين للعقار، سواء كانت ملكية عمومية أو خاصة وبكل التصرفات الواقعة عليها مما يساهم في إستقرار الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري².

2- حماية مالك العقار:

بعد ضبط ملكية العقار الذي يسمح لنا بمعرفة مالكة بمنحه وثائق رسمية توفر له حماية وأمان وإستقرار في ملكيته وعدم عزوفه عن إستغلال العقار³.

الغرض الأساسي من عملية المسح بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك الذي إذا شعر بعدم الإستقرار يعزف عن إستغلال عقاره إستغلالا كاملا وعليه كفل

1- عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 177.

2- مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، دون سنة، تلمسان، ص 85.

3- وهاب عياد، المرجع السابق، ص 17.

المشروع الجزائري للمالك الحماية بمنحه وثائق مسح رسمية مبنية على سندات ذات حجية قوية وقد سوى المشرع في حالة الحماية بين الشخص الطبيعي والمعنوي¹.

3-تحديد الضريبة العقارية:

بالمعلومات التي توفرها عملية المسح ومن خلال هذه المعلومات يحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار وتختلف الضريبة سواء بحسب طبيعة العقار ومساحته². من هنا تكون العلاقة العملية بين المسح العقاري والضريبة العقارية في إحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها وتحديد مالكيها المكلف بدفع الضريبة، يتحقق بسهولة عند الرجوع إلى المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري³.

4-تدعيم الجهات القضائية:

أكد المشرع الجزائري ونوع سبل الحماية للملكية العقارية والهدف من هذا إجبار الأفراد بالطرق القانونية على إحترام حدود ملكيتهم وعدم الإعتداء على ملكيات الآخرين، فالمعلومات والوثائق الواردة والصادرة عن هيئة المسح تساعد وتمكن الجهات القضائية في الفصل للقضايا المطروحة أمامها⁴.

ومن المواد القانونية التي كفلها المشرع نذكر المادة 52 من دستور 96 والتي تنص على " الملكية الخاصة مضمونة "، إضافة إلى نصوص القانون المدني لاسيما ما جاء في الباب الأول من الكتاب الثالث التي أعطت الحق للمتضرر الذي يمكنه رفع دعوى قضائية للقضاء العادي بشقيه المدني والعقاري للفصل فيها ولقد رخص المشرع للقاضي إمكانية تعيين خبير مختص، الذي يقوم بدراسات للمعلومات والوثائق ويقدم تحليله للقاضي الذي يؤسس حسب قناعاته حكمه في القضية المطروحة أمامه، إضافة إلى نتائج المسح العقاري المودعة لدى المحافظة العقارية التي بدورها تسلم الدفتر العقاري الذي قد يكون وثيقة

¹ - مواز شربالي، المرجع السابق، ص 86.

² - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 17.

³ - مواز شربالي، المرجع السابق، ص 86، ص 87.

⁴ - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 17.

أساسية تساعد كل من الخبير المنتدب والقاضي الفصل في الدعوى وأداء مهامهم بكل سهولة ودقة¹.

5- الأهداف الإجتماعية:

للمسح العقاري بعد إجتماعي يتجسد من خلال العديد من الأهداف الغير مباشرة التي لا تقل أهمية عن الأهداف السابقة حيث يقضي المسح العقاري على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات، كما يفيد المسح في تدعيم بعض الجوانب الإقتصادية ذات البعد والطابع الوطني إذ يسهل الإستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي يكفل للمصارف والبنوك ضمانات عند تقديم القروض لتطوير المشاريع الفلاحية والصناعية والسياحية وتوفير اليد العاملة والقضاء على البطالة، وهناك هدف آخر لا يقل أهمية يتمثل في تثبيت المواطنين القاطنين بالمناطق الفلاحية و إستقرارهم فيها لتحقيق التنمية الزراعية والفلاحية وضمان نزوح مضاد من المدن إلى الأرياف مما يطور النوم الإقتصادي والإجتماعي و إزدهار الوطن².

رابعاً: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري

تدخل مهام المسح العقاري في إختصاص المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تضم مديريتين، الأولى خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية والثانية خاصة بإدارة الوسائل، أسند المشرع الجزائري إداريا عملية المسح العام للأراضي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 على أنها مؤسسة إدارية مستقلة ذات شخصية معنوية جاءت بديلة لمكاتب المسح العقاري ، تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تابعة لوزارة الإقتصاد حسب المادة الثانية دائما من نفس المرسوم، وتتمتع بجميع الصلاحيات التي كانت من إختصاص إدارة أملاك الدولة سابقا بنص المادة 30 من المرسوم السالف الذكر التي أقرت أن الأعمال

1- مواز شربالي، المرجع السابق، ص 87، ص 88.

2- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 32، ص 33.

التي كانت تتبع فيما سبق إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية التي تمارسها وتدخل في إطار مهام الوكالة وأهدافها، يتضح مما سبق فيما يخص الهيئة المكلفة بالمسح نية المشرع في الإسراع لإتمام عمليات المسح وإعداد المخطط العام له¹.

الفرع الثاني: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري

أولاً: الإعلان عن عملية المسح العام للأراضي

إفتتاح عملية المسح تكون بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً يحدد فيه تاريخ إفتتاح عملية المسح في البلدية المعنية على أن تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار، هذا الأخير يكون متخذاً بإقتراح من المدير الولائي للمسح ويجب أن تحظى عملية المسح العام للأراضي بإشهار واسع حيث ينشر القرار في الجريدة الرسمية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية والجرائد اليومية الوطنية².

يتم تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح وذلك لما يكتسبه من أهمية والخطورة التي تترتب عنه، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلام الجمهور بأهمية هذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، هذا في غضون 15 يوماً قبل إفتتاح عمليات المسح، كما توجه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية لتبليغهم بضرورة ضبط حدود العقارات وتعيين ممثلين لحضور عمليات المسح العام للأراضي³.

يبتغى من لصق الإعلانات للجمهور إعلام أصحاب العقارات موضوع المسح ليكونوا حاضرين لتقديم تصريحاتهم مما يسهل سير العملية، والغرض من توجيه رسالة إلى المصالح العمومية بمختلف أصنافها من الولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات لتقديم

¹ - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج

مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، غابنة، 2010/2011، ص 97.

² - نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص 219.

³ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 55.

التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتهم من أجل إضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة¹.

ثانيا: إنشاء لجنة المسح

بعد إصدار الوالي لقرار يعلن فيه عن إفتتاح عملية المسح العام للأراضي، يتم إنشاء لجنة يعين أعضاؤها بقرار من الوالي المختص إقليميا يبين فيه مهام كل واحد منهم، ولقد نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي على تشكيلة اللجنة المتكونة من أعضاء دائمين وآخرين مؤقتين وفي حالات خاصة تتحكم في وجودها طبيعية المنطقة المراد مسحها².

وقد أحسن المشرع عندما وضع المحافظ العقاري ضمن لجنة المسح، لأن نظام الشهر العيني يعتمد بشكل كبير على المحافظ العقاري بصفته مسير المحافظة العقارية إذ يخول له تأسيس السجل العقاري بناء على نتائج عمليات المسح العام للأراضي، ولوجود علاقة حتمية بين المحافظة العقارية بإدارة المسح حيث بمجرد الإنتهاء من هذه العملية تودع الوثائق الناتجة عنها لدى المحافظة العقارية ليباشر المحافظ العقاري مهامه ويسلم الدفاتر العقارية لأصحابها³.

ثالثا: مهام لجنة المسح

تختص هذه اللجنة بالقيام بجمع كل الوثائق والمستندات وأهم البيانات والمخططات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، ويمكنهم التثبيت عند الإقتضاء على إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة غياب إتفاق يجمعهم، تعمل اللجنة على إيجاد أرضية

¹ - مسعود رويصات نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 47.

² - مواز شربالي، المرجع السابق، ص 92.

³ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 56.

إتفاق بينهم إن أمكن ذلك بالإستناد على جميع الوثائق وهذا ما نصت عليها المادة 9 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام " إن مهمة اللجنة هي ما يلي :

1- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية

2- التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود إتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك .

3- البت، بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي¹.

بالتالي تكمن مهام لجنة المسح في جمع الوثائق كأول عملية وتتمثل في القوائم والشهادات والقرارات التي تحوزها الهيئة والمصالح العمومية، كمديرية الأشغال العمومية التي تقدم قائمة تحدد فيها طرق مواصلاتها عبر تراب البلدية والممرات ومسالك السكة الحديدية وغيرها من المرافق الواقعة تحت هيئتها، كما تسلم نظارة الشؤون الدينية الوثائق التي تثبت الأملاك الوقفية كالمساجد والمراكز الإسلامية، بالإضافة إلى البلدية التي تضع تحت تصرف اللجنة وثائق تتضمن الأملاك الخاصة بها، وتوفر إدارة أملاك الدولة سجلات وقوائم جرد للأملاك التابعة للدولة والإدارات والمؤسسات العمومية الأخرى تقدم ما بحوزتها من وثائق لحصر الأملاك التابعة لها، كما تقوم كل الإدارات العمومية بتقديم المخططات والخرائط الخاصة بها لدى الفرع المحلي لمسح الأراضي، كما تختص لجنة المسح في تعيين الحدود الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية والبت في النزاعات القائمة حول حدود بعض الملكيات العقارية أو حدود بقية الحقوق العينية الأخرى عن

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، السنة الثالثة عشرة.

طريق محاولة إيجاد أرضية إتفاق وتصالح وتقريب وجهات النظر إعتقادا على الوثائق والأقوال والشهادات وفي حال عدم الوصول إلى حل يحال الملف على القضاء¹.

تجتمع لجنة مسح الأراضي بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي وعلى دعوة رئيسها ،وتكون قراراتها متخذة بأغلبية أصوات اللجنة وفي حالة تساويها يرجح صوت الرئيس، وتحرر محاضر مفصلة عن مداوات اللجنة، وتنفذ قراراتها بموجب قرار من الوالي².

كما يلاحظ على هذه اللجنة صعوبة إجتماعها بوقت واحد نظرا لإلتزامات أعضائها كما لم يراعي المشرع الجزائري ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح من أكثرها ضرورة وحتمية إلى أقلها، ومثال ذلك إدراج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في المرتبة العاشرة وكان من المفترض وضعه بعد القاضي ورئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة، في حين يكون المحافظ العقاري المختص إقليميا خلفه لدوره الإستراتيجي والفعال في إعداد مخطط مسح الأراضي ورسم صورة عن كافة العقارات الممسوحة وإيداعها لدى المحافظة العقارية، ويعد وضع رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا لرئيس اللجنة أمرا في غاية الصعوبة نظرا لإهتماماته وإنشغالاته مع الشعب مما قد يؤجل عقد اللجنة لإجتماعها وهو ما ينعكس على عمليات المسح ويعطلها³.

الفرع الثالث : الإجراءات العملية للمسح العقاري

يعتبر أول إجراء لضمان السير الحسن لعمليات مسح الأراضي الميدانية هو القيام بأشغال تحضيرية متمثلة في جمع كافة الوثائق والمخططات لاسيما الوثائق المعدة طبقا للقانون 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، والوثائق

¹ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص ص 60-62.

² - المادة 8 من المرسوم 62-76، المصدر السابق.

³ - نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الح اج ازنري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017/2016، ص68، ص69.

المتعلقة بالملكية أو الحيازة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك الوقفية، بالإضافة إلى مخططات الوحدات الإدارية القديمة بنوعها الأولى الوثائق القديمة المتوفرة والمتعلقة بحدود الأملاك العقارية الخاصة داخل البلدية المعنية بالمسح والأخرى الوثائق المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات المتواجدة على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي ، والتزود بالتصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغرافية وهي ضرورة لسير عمليات المسح العقاري، والتصاوير الجوية هي وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل الصورة الجوية، أما بالنسبة للإسترجاع الفوتوغرافي هو وثيقة جرافية وميترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي يسمح تموقع الصور الجوية على مستوى آلة الإسترجاع¹.

أولاً: تحديد إقليم البلدية

ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، وتقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها²، ومنه كل هيئة أو مؤسسة سواء كانت عامة أو خاصة عليها تقديم جميع التوضيحات الضرورية التي تساعد في معرفة تلك العقارات التي يجري المسح عليها، ومن هذه الوثائق والتوضيحات يقوم الموظف المكلف بعمليات مسح الأراضي التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المسح ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة وهو ما جاء في الفقرة الثانية من المادة السادسة من المرسوم رقم 62-76 السالفة الذكر، يكون ذلك بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وبنهاية وضع الحدود يقوم الموظف التقني بتحرير محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الممسوحة ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ويصادق

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 306.

² - المادة 5 و6 من المرسوم 62-76، المصدر السابق.

عليه التقني المكلف بالعملية والوالي، في حين البلديات الواقعة على أطراف وحدود الولايات والتي لها حدود مع دولة أجنبية، فمحضر الحدود يصادق عليه وزير الداخلية¹.

ثانيا: تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية

بعد الإنتهاء من عملية تحديد إقليم البلدية تقوم مصالح المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني لتحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية إعتقادا على الصور الجوية والخرائط الموجودة لدى هيئة المسح.

ونصت المادة 6 من المرسوم رقم 62-76 في الفقرة الثانية منها على " و أن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين "²، ونصت المادة 9 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران) " ³.

من خلال النصوص المذكورة أعلاه فهذه الأشغال تتصف بأعمال تقنية محضة و تستوجب حضور المالكين وتقديم المساعدة للقيام بعملية المسح والتي يجب أن تكون عادلة ودقيقة والإتفاق بين الأطراف يكون واضح وصريح وعليه يتم إتباع المراحل الآتية :

إستدعاء المالكين والحائزين، بالإضافة إلى التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم بإستظهار الوثائق القانونية سواء أكانت بطاقة التعريف أو أي وثيقة رسمية تثبت هويتهم ، و التعرف على كل عقار محل المسح³.

¹ - العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الج ائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2015، ص ص 167، 168.

² - المرسوم 62-76، المصدر السابق.

³ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 131.

بعد إجراء التحقيقات بدعوة المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للحضور في عين المكان وتقديم ملاحظاتهم عند الإقتضاء، بالإضافة إلى الوثائق والعقود الموجودة لديهم، تعمل اللجنة على تعيين الملاك الظاهرين إستنادا لنتائج التحقيقات¹.

يعتبر مبدأ حضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين إلزاميا مهما كانت الصفة القانونية للمالك، المحقق بصفته عون مصلحة أملاك الدولة موكل لتمثيل الدولة في تعيين حدود عقاراتها مستعينا بالوثائق المراجعة ويقوم بالدفاع عن مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي في حالة الإحتجاجات من طرف الغير. بنهاية عملية التحقيق تأتي عملية التحديد بموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات، بالإضافة إلى تحديد نوع الإستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنائيات ويكون كل هذا بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله والمالكين والحائزين والمعنيين، وبالتحديد يحرر محضر من طرف الموظف المكلف بالعملية يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية والتقني القائم بالعملية².

يبر وضع الحدود الإقليمية البلدية على ثلاثة مراحل نلخصها كالآتي:

أ- أشغال الإستطلاع :

لتحديد إقليم البلدية يعتمد رئيس الفرقة على الوثائق الرسمية التي بحوزته (جرائد رسمية ، مخططات المصلحة ، محاضر وكذا مخططات تحديد القوام المادي للبلديات) لإنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه ، وتدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقارن بالمخطط البياني للحدود المؤشر عليها وتفيد جميع المعلومات التي يمكن ردها في محاضر الإستطلاع و الرسومات البيانية³.

على وجه الخصوص يوضح وضعية الخط الفاصل عندما يكون بصدد حدود طبيعية كمحور طريق أو قناة أو بحر أو وادي أو نهر، و إذا توافقت حدود ما بين البلديات مع

¹ - العمرية بوقرة المرجع السابق، ص 108.

² - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 131، 132.

³ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 100.

حدود مجموعة ملكية عليه تعيين الملاك المجاورين لهذه الملكية، وتكتفي عمليات البحث على مجموعات الملكية المؤدية إلى نقاطها الرئيسية وأطراف الحدود الموجودة في شكل خط رئيسي، وتبين جميع النصب ومعالم الحدود وأماكن الأوتاد التي توضع مؤقتا وجوبا في حالة غياب المعالم الطبيعية، يباشر إستبدالها بنصب أخرى في أقر الآجال، ويقتصر التأشير على النص لا المعالم أو الدواعم الغير مجمدة بالأرضية من طرف السلطات المحلية¹.

أشغال الإستطلاع والمعاينة تهدف إلى معرفة المعلومات اللازمة عن البلديات المراد مسحها ومجموع سكانها والطبيعة القانونية للأماكن العقارية من أجل التعرف على المكان المراد مسحه وإكتشاف وتحديد صعوباته بدقة.

ب- إعداد المخططات المرئية:

ينجز رئيس الفرقة بعد الإنتهاء من الأشغال الميدانية وفق السلم المستندات التالية:

- مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات .
- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة².

يتم إعداد المخططات المرئية وفق المعلومات المستقاة ميدانيا ويبلغ طولها 27 سم وفي حالة ما إذا كانت حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافي طبيعي قار ومعلوم على خريطة فيمكن إنجاز المخطط المرئي إنطلاقا من مستخرج الخريطة، في حالة عدم وجود الخريطة ينجز المخطط وفق نسخة من التصاویر الجوية بين الحدود الإقليمية للبلدية بإستعمال شريط أحمر زنجفر فاتح عرضه أربعة ميليمتر، بما يكفي لظهور التفاصيل على المخطط البياني³.

يقوم رئيس الفرقة بوضع سلسلة غير منقطعة من الأرقام لكل النقاط العامة المعينة للحدود ونقاط هذه الأرقام بدائرة صغيرة حمراء أو تدون بالحبر الأحمر الأرقام المتعلقة بها،

¹- ليلي زروقي عمر حمدي باشا المرجع السابق، ص 311.

²- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 58.

³- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 311، 312.

الهدف من هذه الأرقام بعد نقلها على المحضر معرفة الحدود ويجب أن تنقل القسم، الصخور الكبيرة، النصب ودلائل أخرى موجودة على هذه الحدود أو قريبة منها في المخططات البيانية بغض النظر عن المعالم التي تنتمي إلى الحدود الإقليمية¹. الفائدة من المخطط البياني هو حصر القسم المعني بعملية المسح في إطار مكاني ومساحي محدد وإستخراج مساحته الإجمالية مما يساهم في سهولة التعرف على مجموعة الوحدات العقارية وعدد الأراضي المكونة للقسم المساحي².

ت- تحرير المحضر:

يحرر محضر تثبيت الحدود على مطبوع نموذج T12 بواسطة مخططات مرئية ويمكن الإستعانة عند الحاجة بمخططات إستطلاعية مؤشر عليها قانونا، يحتوي محضر تثبيت الحدود على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها، يقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة ويجب تفادي إستعمال عبارات الحافة اليمنى أو الحافة اليسرى للطريق، ولكن بتحديد إتجاه الحدود لهذه الطبيعة³، محضر التحديد يكون في شكل إستمارة من نوع T12 يحتوي على جدول يسمح بتحديد المواصفات والنقاط الدقيقة للحدود ما بين البلديات ويتضمن تعريف للحدود ويتم تحريره ضمن أربع خانات :

الخانة الأولى : تتضمن رقم النقاط الخاصة بالحدود بشكل تصاعدي دون إنقطاع.

الخانة الثانية: تتضمن الوصف الدقيق للحدود مثل كونها ملتقى طرق أو حفرة ...

الخانة الثالثة: تعريف وتعيين الحدود سواء كانت مستقيمة أو منحرفة بصفة دقيقة قدر الإمكان.

¹ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 101.

² - العمرية بوقرة المرجع السابق، ص 169.

³ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص ص 101، 102.

الخانة الرابعة: نجد فيها الإقتراحات الخاصة بالحدود أو عدم إتفاق الأطراف وترفق المخططات المرئية ماديا بكل نسخة من المحضر¹.

في حين تجمع باقي الوثائق المرفقة بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر وتقدم هذه الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية و إلى الوالي أو وزير الداخلية، إذا تم رفض أحد المعنيين الإمضاء يقيد هذا الرفض والأسباب المثارة عند نهاية هذه النزاعات التي يفصل فيها الوالي إذا تعلقت بأعمال المسح بين البلديات، ووزير الداخلية إذا كان النزاع يقع ما بين ولايتين متجاورتين بإقتراح من الولاية المعنيين، وأخيرا يعد محضر في عدة نسخ حيث يمكن الإحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسليم نسخة لكل مصلحة معنية وهم الولاية، البلدية الممسوحة والبلديات المجاورة².

بعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية يتم إنجاز مجموعة من الوثائق التي ترسل إلى المحافظة العقارية وتمثل في:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي، حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض³.

الفرع الرابع: مرحلة التحقيق العقاري

إجراء التحقيق العقاري ليس إجراء جديد وقد كان ساريا في الحقبة الإستعمارية حيث كانت تسلم آنذاك سندات ملكية تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية وذلك وفقا لقانون 26 جويلية 1873، وكانت أيضا إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها

¹- نوال جديلي، المرجع السابق، ص 70، ص 71.

²- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 59.

³- نور الدين زبدة، المرجع السابق ص 131.

بالقانونيين المؤرخين في 16 فيفري 1887 و 4 أوت 1926 وتسلم سندات ملكية على إثرها هي الأخرى سندات ملكية¹.

يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الاراضي وأملاك الدولة أو الضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى²، أما الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب فتح التحقيق العقاري هم كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز عقارا، سواء تملكه من أسلافه أو حائزه حيازة مطابقة لأحكام المادتين 827 و 828 وما يليها من القانون المدني الجزائري³.

يهدف إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري في إيجاد إطار قانوني يرمي إلى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم على العقار بالدرجة الأولى، و إخراج عدد كبير من الملاك والحائزين من وضعية عدم الإستقرار العقاري وتمكينهم من حقوقه. يساهم التحقيق العقاري في رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي إعتادا على المخططات التنظيمية و الترفيحية للعقارات المعدة في إطار تطبيق إجراء معاينة حق الملكية، ويهدف إلى تحديث التنظيم والتسيير العقاري في البلاد بتحريره جزء هام من الأملاك العقارية المجمدة⁴.

بالنسبة لشروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري يمكن حصرها في، أن يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع

¹ - العمرية بوقرة، " دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة "، مجلة الحقوق والعلوم

السياسية، العدد 8، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، جوان 2017، ص 467.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 13 جمادى الأول عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، السنة الخامسة والأربعون.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 214.

⁴ - فريد بقة، " التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري "، مجلة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، العدد 1، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2016، ص.

لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 مهما كانت طبيعته القانونية¹ ، للإستفادة من أحكام القانون رقم 07-02 يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية لم تخضع لإجراءات المسح ، لأن البلديات التي خضعت لإجراء المسح يحصل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي ممتثل في الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقتة² ، ويجب أن يكون العقار محل إجراء التحقيق العقاري تابعا للأحكام العقارية الخاصة حيث تنص المادة 03 من القانون 07-02 السابق الذكر على أن " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية³ ، ويستفيد كذلك من القانون 07-02 الحائزين للعقار بلا سند قبل 01-03-1961 وهي العقارات التي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية مما يثير إشكالات حول إدراج هذه العقارات ضمن الإجراء المستحدث، رغم أن الغاية منه هو تسليم سندات ملكية للحائزين الذين لا يملكون سندات ملكية لأن الشهر لم يكن إجباريا في الفترة الإستعمارية وكان متروكا لإرادة الأطراف وخصوصا السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 مارس 1961 وهو تاريخ العمل بنظام إصلاح الشهر العقاري الجديد⁴ ، كما يستفيد من القانون 07-02 الحائزين لسندات ملكية قبل 01-03-1961 وهي تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأملاك المثبتة لها بسبب عدم الخضوع الإجباري لإجراءات الشهر بالنسبة لمعظم العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين كانت تنتقل الملكية وتتداول طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية⁵. يعتبر التحقيق العقاري

¹ - القانون 07-02، المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، السنة الأربعة والأربعون.

² - عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 135.

³ - القانون 07-02، المصدر السابق.

⁴ - حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010/2009، ص 105.

⁵ - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغدادي، باش جراح، الجزائر، 2009، ص 319.

إجراء إختياري يفتح بناءا على طلب سواء فردي أو جماعي ويسمح بالتكفل بالإحتياجات الفورية والمتمثلة في تسليم سندات الملكية لأصحابها، ويساهم التحقيق العقاري في تيسير عمليات المسح العقاري للأراضي وتسلم سندات ملكية ودفاتر عقارية لأصحابها بعد الإنتهاء من الترقيم النهائي مما يسمح بربح الوقت أو يرفض إعداده وتسليمه وكل هذا حسب ما خرجت به نتائج التحقيق¹، يكون التحقيق فردي بإيداع المعني طلبا على مستوى مديريةية الحفظ العقاري مرفقا طلبه بملف، ليدرر مدير الحفظ العقاري هذا الطلب ويكون رده إما بإصدار مقرر فتح التحقيق العقاري إذا كان الطلب مقبولا، وفي حالة رفضه يصدر مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري²، ويمكن أن يكون التحقيق جماعي إذا بادرت الدولة أو عن طريق أحد هيئاتها به في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية من أجل تسليم سندات الملكية، ولا يمكن القيام بإجراء تحقيق عقاري جماعي إلا بعد إتخاذ الوالي قرار بذلك سواء بمبادرة منه أو بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد أخذ أري مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، تهدف هذه الإجراءات إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات أو عند الإقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة³.

المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري

بعد إتمام إجراءات المسح العقاري التي تعتبر الأساس المادي لإنشاء السجل العقاري من تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية معنية بالمسح تودع وثائق المسح التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة لدى المحافظة العقارية ، يثبت هذا الإيداع عن طريق

¹ - إيمان أوباهي، نظام الشهر العقاري في التشريع الج ازئري ومدى فعاليته في ضمان إستق ارر الملكية ودعم الإلتمان العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014، ص 86.

² - أحمد مقدم ،التحقيق العقاري كألية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014، ص 63.

³ - عماد الدين رحايمية، " التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة "، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016، ص 110.

محضر إستلام ليتولى المحافظ العقاري إتخاذ الإجراءات المقررة قانونا في هذا المجال، هذه الإجراءات سنبينها حسب ترتيبها وصولا لتسليم الدفتر العقاري في فروع هذا المطلب.

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

بمجرد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم لجنة المسح العام للأراضي بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري¹، الذي يمكن تعريفه بأنه مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته الشرعية وتذكر فيه جميع حقوقه وأعباءه وترد فيه الإنتقالات والتعديلات الطارئة عليه².

قد نصت المادة 10 من الأمر رقم 74-75 السابق الذكر على " عند إختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي، كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية ". بعد إستلام المحافظ العقاري للوثائق يقوم بإعداد محضر التسليم مع تأريخه للأهمية البالغة للتاريخ في الترقيمات العقارية التي تصبح نافذة إبتداءا من يوم تسلّم وثائق المسح ، وعليه يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ لتسهيل تدوين ومتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق³.

من نص المادة العاشرة نستنتج أن محضر تسليم وثائق المسح يحزر في أربعة نسخ متطابقة ، تودع النسخة الأولى منها بمقر البلدية المعنية متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتحمل مسؤولية إطلاع الجمهور و إعلامهم بتسلمها بكافة وسائل النشر،

¹ - جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص 133.

² - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007،

ص 259

³ - ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 349.

والثانية ترسل لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي للإطلاع عليها من طرف أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص، الثالثة لمدير أملاك الدولة، أما الرابعة تودع بالمحافظة العقارية بعد التأشير عليها في مديرية الحفظ العقاري التي تحتفظ بدورها بنسخة¹.

تهدف هذه الإجراءات إلى إعلام كل من له مصلحة وهم المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية على العقارات الممسوحة في البلدية المعنية حول عملية تأسيس السجل العقاري ويمنح لكل ذي مصلحة أجل أربعة أشهر للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات على أن يقوم المحافظ بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري حسب المادة الثامنة من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976².

ينبغي على كل مالك كي يسلم له الدفتر العقاري أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً محراراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، كما جاء في المادة 13 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر التي نصت على أنه يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقرب المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيته، بناءً على النظام الجديد للإجراءات توضع الترفيقات العقارية بالعناصر الموجودة في وثائق المسح ومنه المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجدول للبدء في الإجراء الأول في الدفتر العقاري³، يبين في هذا الجدول حسب الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه :

وصف العقارات العينية اعتماداً على مخطط مسح الأراضي بوصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع المسح مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي، هوية وأهلية أصحاب الحقوق من لقب و إسم المالك أو الحائز الحالي و تاريخ ميلاده و مهنته و موطنه، الأعباء المثقلة بها هذه

¹ - بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 11.

² - نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص 131.

³ - ليلي زروقي عمر حمدي باشا المرجع السابق، ص 350.

العقارات وهي عبارة عن الإمتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية، و كذلك القيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.

تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري قبل إمضائه لمحضر الإستلام عليه فحص الوثائق المودعة من حيث الكم والنوع وعليه يمكنه رفض الإيداع إذا :

- كانت وثائق المسح المودعة أمام المحافظ العقاري لم تشمل كل أجزاء القسم هنا يرفض الإيداع لأنه جاء ناقصا.
- تم إيداع وثائق مسح لبلدية بأكملها يتضح أن هناك بعض الأقسام منها لم يتم مسحها.
- سجلت 60 % من الملكيات المسوحة و الموجودة على مستوى البلدية ضمن الأملاك المجهولة ، فيرفض الإيداع على أساس أن عمليات المسح لم تؤدي الغرض والهدف المرجو منها وهو تشخيص مجموعة الملكيات¹.

الفرع الثاني: ترقيم العقارات المسوحة

يقوم المحافظ العقاري بعد قبوله لوثائق المسح بعملية ترقيم العقارات المسوحة وهذا الترقيم يميز فيه ثلاث حالات :

الترقيم النهائي:

يكون الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها الوثائق والسندات والعقود الصحيحة والمقبولة والمثبتة لمالكيتهم²، أي تلك الغير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، 135.

² - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2009،

تحدد معالم الملكية ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء¹.

يكون الترقيم نهائياً في حالة الملكية بعقد غير دقيق ومتناقض وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة، إذا كانت المساحة المحسوبة أقل من الموجودة في العقد ولم يكن هناك نزاع أو إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد وكانت الزيادة مبررة في كلتا الحالتين أقل أو أكبر نأخذ المساحة المحسوبة، و إذا وجد عقد محل نزاع في ما يخص الحدود و بالتوافق بين الأطراف على حد مشترك يرقم نهائياً، وعندما يكون الترقيم نهائياً يحصل المالك على الدفتر العقاري وفي حالة الشيوخ يعين الملاك وكيلاً من بينهم لحيازة الدفتر و إذا إستحال إتفاقهم يودع لدى المحافظة العقارية .

الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

يثبت بالنسبة للعقار الذي ليس لمالكة الظاهر سند يثبت ملكيته بل هو حائز له²، أي يمارس حيازة هادئة علنية ومستمرة لمدة 15 سنة أو صاحب حيازة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وكذا الأحكام القضائية الغير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة على أن يصبح هذا الترقيم نهائياً بإنقضاء مدة أربعة أشهر إذا لم يقدم إعتراض أو قدم رفض أو لم تسحب شهادة الحيازة من طرف المحافظ العقاري أو لم تتعرض للإبطال يسلم سند إثبات الملكية للمعني³.

¹ - نور الدين زبدة، " الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص"، المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، العدد 18، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2017، ص 433.

² - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 227.

³ - نور الدين زبدة، " الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص"، المرجع السابق، ص 433.

الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يكون في عدة حالات :

- غياب سندات الإثبات الكافية و إذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري بتحديد الملكية.
- العقد غير الدقيق وكان هناك نزاع فيما يخص المساحة المذكورة في العقد والمحددة فيه.
- عدم وجود إتفاق فيما يخص الحدود أو تعيين حد مشترك.
- مطالبة المالك المجاور بجزء من الملكية.
- أملاك عقارية غير مطالب بها من أي شخص معروف من الملاك المجاورين وعند نهاية المدة بصفة نهائية تؤول لمصلحة الدولة.

يترتب عن الترقيم المؤقت عدم تسليم الدفتر العقاري للمعني إلا إذا تأكدت ملكية العقار للشخص¹.

قد تحدث إحتجاجات أو إعتراضات متعلقة بالترقيم المؤقت تكون بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، أو بقيدها في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف و إذا وفق في ذلك يحزر محضر يتمتع بقوة الإلزام الخاص، أما إذا لم تكلل محاولة الصلح بنجاح وفشلت يحزر المحافظ محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف ، الذين لهم أجل ستة أشهر إبتداءاً من تاريخ هذا التبليغ لتقديم الإعتراضات أمام الجهات القضائية المختصة ، أما في حالة الترقيم النهائي لم ينص المشرع على الأجل المسقط لرفع الدعوى ويمكنه ذلك في أي وقت².

¹ - هند شعبان المرجع السابق، ص ص 286، 287.

² - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 54.

الفرع الثالث: مسك مجموعة البطاقات العقارية

تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، وهي إحدى مشتملات السجل العقاري وحسب نص المادة 22 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها " تكون البطاقات مطابقة للنماذج المحددة بموجب قرار من وزير المالية " وأضافت المادة 20 منه " إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية : بطاقات قطع الأراضي ، بطاقات العقارات الحضرية"¹.

من نصوص أحكام المرسوم 63-76 تختلف البطاقات العقارية إلى ثلاثة أنواع وهي:

البطاقات الأبجدية الشخصية PR 10 :

تنشأ بطاقة أبجدية لكل شخص مالك لعقار أو عدة عقارات تقع في نفس الإختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية وتم شهرها عن طريق نظام الشهر العيني² ، يتم مسك البطاقة العقارية الأبجدية على أساس الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة وتشمل كل بطاقة تعيين أصحاب الحقوق المذكورين والشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين والمراجع الخاصة ببطاقة العقارات ، تحتوي هذه البطاقة على قسم علوي يضم البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق وسفلي يتمثل في جدول يكتب فيه جميع العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقات، ترتب ترتيباً أبجدياً على أساس ألقاب أصحاب الحقوق أو زمنياً حسب تواريخ إنشائها بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

¹ - المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، السنة الثالثة عشرة.

² - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 102، ص 103.

وضمن مجموعة متميزة ترتيبا أبجديا بالنسبة للأشخاص المعنية¹. يهدف هذا النوع من البطاقات معرفة الشخص المالك للعقارات الواقعة في دائرة إختصاص المحافظة العقارية وهي سهلة الإستعمال وبصفة سريعة يمكن الإطلاع على المالك وطبيعة ومحتوى كل عقار ويرجع إليها في أي لحظة خاصة عند تقديم المعلومات للجمهور².

بطاقات قطع الأراضي (البطاقة الريفية) PR 01:

تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء³.

تتألف بطاقات قطع الأراضي من قسمين العلوي يذكر فيه المحافظ العقاري مراجع المسح وهي البلدية ورقم القسم ورقم مجموعة الملكية، المكان المذكور وسعة المسح مع تاريخ إنشاء البطاقة العقارية ورقمها ومراجع الشهر (تاريخ الإشهار، الحجم والرقم) أما القسم الثاني منه هو القسم السفلي يحتوي على جدول أول فيه التعيين الدقيق للوحدة العقارية وجدول ثاني يذكر فيه المحافظ الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك، جدول ثالث مخصص للإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والإرتفاقات الإيجابية والسلبية ، جدولاً رابعا يتعلق بالإجراءات المرتبطة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجداول الثاني والثالث والخامس ، وآخر جدول

¹ - وهيبة عثامنة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2015، ص ص 109، 110.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 69.

³ - المادة 23 من المرسوم 76-63، المصدر السابق.

يرتكز على الإمتيازات والرهن والتعديلات و إذا كانت هناك تشطيطات متعلقة بهذه الحقوق وهو الجدول الخامس¹.

بطاقات العقارات الحضرية:

تنشأ بطاقة العقار لكل عقار حضري ولكل قطعة منه وتقام بطاقة العقار حتى في غياب مسح الأراضي ويعين بالرجوع إلى بلدية الموقع إسم الطريق والرقم، ينشأ للعقار المبني سواء إحتوى على الأجزاء المشتركة في الشيوخ مخصصة للإستعمال الجماعي أم لا، بطاقة تسمى بطاقة عامة للعقار وفي حال ما إذا كان العقار محل تسوية الملكية المشتركة ينشأ إثر التخصيص الأول وتقسيم كل حصة ولكل القطع المقسمة بطاقة تسمى بطاقة خاصة بالملكية المشتركة².

يكون موضوعها عقارات حضرية أو جزء منها وهي كل عقار مبني أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف عليها عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم وما عداها من العقارات الأخرى تعتبر ريفية.

الفرع الرابع: تسليم الدفتر العقاري

هي المرحلة الأخيرة من الإجراءات القانونية لمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري حيث يسلم على إثرها لكل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة سندا قانونيا تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء يسمى الدفتر العقاري³، وبالتالي يسلم هذا الأخير للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح وتم إنشاء بطاقة عقارية له ، وكل نقل للملكية لا يستوجب إنشاء بطاقات جديدة بل ضبط الدفتر العقاري، في حالة البيع يودع الدفتر إلى جانب عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية ليشهر هذا العقد ويؤشر

¹ - بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 23، 24.

² - عمار علوي، الملكية والنظام لعقاري في الجزائر، دون طبعة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004، ص 159.

³ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 195.

على الدفتر بإنتقال الملكية، لكن في حالة الشيوخ يتم إعداد دفتر عقاري واحد يقوم بحيازته وكيال معيناً من مجموعة المالكين و إذا لم يتفقوا على وكيل معين يودع لدى المحافظة العقارية ، وآخر حالة هي قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة ، يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ودفتر عقاري لكل واحدة منهم ويحفظ الدفتر السابق في الأرشيف ويؤشر في صفحاته بأنه ألغى¹، أما فيما يخص كيفية التأشير عليه وحالات تصحيحه وإتلافه أو ضياعه أو نفاذ صفحاته فقد تطرقنا إليها بالتفصيل في المبحث الأول.

¹ - هند شعبان المرجع السابق، ص 192، ص 193.

ملخص الفصل الأول

نلخص القول في هذا الفصل أن المشرع الجزائري حاول إعطاء نفس جديد لنظام الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري الذي يعتبر بمثابة شهادة ميلاد الدفتر العقاري الذي تقيد فيه جميع التصرفات الواردة على العقار، رغم أنه لم يعطي تعريف واضح وصريح له لكن أصدر مجموعة من التشريعات والقوانين التي نظم بها بيانات ومحتويات الدفتر العقاري الشكلية منها والموضوعية ، وقد فصل المشرع الجزائري تفصيلا دقيقا في كيفية تأسيس النظام القانوني للدفتر العقاري بنصه على مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري وتأكيدده على أن عمليات المسح العام للأراضي وما يترتب عليه من ترقيم للعقارات الممسوحة و إنشاء البطاقات العقارية التي يؤسس عليها السجل العقاري وهي التجسيد المادي لروح الدفتر العقاري التي تضي عليه حجية قانونية لإثبات الملكية العقارية.

الفصل الثاني

أحكام و منازعات الدفتر العقاري

الفصل الثاني: أحكام ومنازعات الدفتر العقاري

بمجرد إستلام مالك العقار للدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن المسوحة ، كما نصت عليه المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والتي جاء بنصها " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية"¹.

رغم هذا لا يزال العقار في الجزائر مصدرا للكثير من النزاعات المطروحة على القضاء العادي والإداري ، رغم مجمل القوانين التي سنها المشرع الجزائري لتنظيم الوعاء العقاري ، وتتميز المنازعة العقارية بالصعوبة والإختلاف في الإجتهادات القضائية وتطبيقاتها بين مختلف جهاتها العادية والإدارية.

تعتبر مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته في غاية الأهمية على أساس أنه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات الإدارية والقضائية حول إلغاء الدفاتر العقارية بدون معرفة الطبيعة القانونية لهذه الأخيرة.

للتفصيل أكثر في هذه الأحكام يتبع التقسيم الآتي:

المبحث الأول: التكييف القانوني للدفتر العقاري

المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري

¹ - المرسوم 32-73، المصدر السابق.

المبحث الأول: التكيف القانوني للدفتر العقاري

بالنسبة للتكيف القانوني للدفتر العقاري فإن الجدل الذي أثاره على مستوى القضاء والفقهاء حول مدى طبيعته القانونية وحجيته ، فقد ساد لبعض الوقت إتجاه لا يرى في الدفتر العقاري وسيلة إثبات بينما ذهب الإتجاه الآخر إلى الحجية المطلقة للدفتر العقاري ، وكذا ما يخص طبيعته القانونية فقد سار البعض لإعتباره قرار إداريا إكتملت فيه مواصفات القرار الإداري لكن عكسه رأي يقول بعقدية الدفتر العقاري، ولذلك سيتم تناول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في المطلب الأول ونعرج على حجيته في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

لقد تباينت آراء الفقهاء حول طبيعة الدفتر العقاري فيما إذا كان قرار إداري أو عقد إداري ، بهذا إنقسم الفقهاء إلى فريقين فريق يقر بأن الدفتر العقاري قرار إداري، في حين الفريق الثاني ينكر هذا الوصف، هذا ما سيتم تبيانه في الفرع الأول بعنوان الدفتر العقاري قرار إداري ، أما صفته كعقد إداري فرع ثان ، والدفتر العقاري كنوع خاص في الفرع الأخير.

الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري

لم يضع المشرع تعريف محدد للقرار ولذلك تولى الفقه الإداري تحديد مجموعة من العناصر الخاصة به بمجرد إقترانها بتصرف معين وتوافرت فيه يعتبر قرارا إداريا فعرف في الفقه بأنه " عمل قانوني من جانب واحد ويصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم " ، وهو " إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر من سلطة إدارية، في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر"¹، وعرفه بعض الفقه بأنه " عمل قانوني صادر عن الإدارة بإرادتها المنفردة وتؤثر على النظام

¹ - عمار بوضياف، القرار الإداري، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجازير، 2007، ص 14.

القانوني وحقوق الغير و إلتزاماتهم دون رضاهم¹، و عرف القرار الإداري بأنه " أعمال وتصرفات قانونية تتشعب إلى أعمال قانونية تصدرها جهة الإدارة بالإتفاق مع أحد الأفراد، أو إحدى الشركات أو جهة إدارية أخرى"، وبذلك تشترك إرادة الإدارة مع إرادة أخرى وتتوافق الإرادتين لإنشاء العقود أو الإتفاقات الإدارية، وأعمال قانونية تصدر من جانب الإدارة بإرادتها المنفردة تحدث تغيير في المراكز القانونية دون الوقوف على رضا ذوي الشأن أو حتى معاونتهم، وذلك بإنشاء حقوق لصالحهم أو فرض إلتزامات على عاتقهم².

من خلال التعاريف السابقة للقرار الإداري يمكن إستخلاص مجموعة الخصائص التالية :

- القرار الإداري عمل وتصرف قانوني
- القرار الإداري صادر عن الإدارة بإرادتها المنفردة
- القرار الإداري يحدث آثار قانونية³.

هذه الخصائص التي يتمتع بها القرار الإداري تمكنا من القول أنها تتوافر في الدفتر العقاري ، هذا بالنظر لكافة القوانين التي تؤسس الدفتر العقاري و وضعت قواعده وأحكامه حيث ألزم المشرع الجزائري الإدارة بضرورة إعداد دفتر عقاري وتسليمه للمعني أو وكيله حسب ما نص عليه في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري في المادة 18 منه، و حدد مواصفاته وكيفية التأشير عليه حسب المادة 45 من المرسوم 76-63 وقد حدد المشرع نموذج الدفتر العقاري بنص القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 وبإستقراء هذه النصوص

¹ - عيسى الأعرج ميسون جريسي، عيب السبب في القرار الإداري، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2015، ص 12.

² - محمد أحمد إبراهيم المسلماني، ماهية القرارات الإدارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2014، ص 23.

³ - جمال عبد الناصر مانع، " الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري "، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 12، جامعة تبسة، الجزائر، ص 12.

التمثلة في قرارات إدارية إنفرادية تصدر عن هيئة إدارية وفق الشكل القانوني المحدد لها¹.

لمعرفة مدى توفر خصائص القرار الإداري في الدفتر العقاري نستخلصها في النقاط الآتية:

1 - الدفتر العقاري عمل إداري يصدر بالإرادة المنفردة:

يرى جانب من الفقه أن باعتبار السلطة المختصة بإصدار الدفتر العقاري هي إدارة متمثلة في المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية تابعة لوزارة المالية تقدم خدمة عامة، وهو ما أكدت عليه المادة 2 من الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة²، يشرف عليها محافظ عقاري وتتبع المحافظة العقارية مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية وعملا بالمعيار الشكلي المنصوص بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي أقرت بأن كل عمل يصدر عن هيئة إدارية يعد عملا إداريا وعليه بما أن الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية فهو عمل إداري³. من أهم تبريراتهم أن الدفتر العقاري لا يمكن إلا أن يكون قرار إداري بأنه يصدر بالإرادة المنفردة في هيكل المحافظة العقارية وخير دليل على ذلك عدم وجود توقيع و بصمة المستفيد على الدفتر العقاري⁴، بل يحمل توقيع وختم المحافظ العقاري لوحده بعد أن يستوفي جميع المراحل والإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري التي تشارك فيها العديد من الهيئات إلى غاية تسليمه لمالك العقار، كالببلدية والولاية والقضاء ومصالح مسح الأراضي وصولا للمحافظة العقارية فكل هذه الهيئات تتولى بمفردها دون تدخل المستفيد في إصدار الدفتر العقاري بموجب تمتعها بإمتهيازات السلطة

¹ - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 21.

² - أنيسة حمادوش، "حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 445.

³ - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 22.

⁴ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق،

العامّة¹. مثله مثل أي قرار آخر لا يصدر الدفتر العقاري إلا بعد مروره على مراحل عدة ، حيث لا يتم إصداره دون إتمام عمليات المسح للأراضي على مستوى البلدية المعنية، ولا يمكن دون إعداد السجل العقاري المتكون من البطاقات العقارية ليسلم لصاحب الملكية الدفتر².

بالتالي فإن الدفتر العقاري قرار إداري محض يبعد كل البعد عن العقد الإداري الذي يجب أن يكون ممضي من مصدر الدفتر العقاري والمستفيد منه³. في حين يرى جانب آخر من الفقه أن الدفتر العقاري لا يعد عملاً إنفرادياً بالرغم من أن جهة إصداره إدارية مختصة، غير أنه لا يصدر بالإرادة المنفردة لأنهم يرون أن إعداده بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي تنفيذاً للأمر 74-75 والمرسوم 63-76 لأن هذه الوثائق تعتبر متعلقة بالعقار الممسوح وليس بمالك العقار لكن تشهر هذه الحقوق وجوباً في الدفتر العقاري لتكون مرآة عاكسة لكل ما ورد في البطاقة العقارية ، بالتالي على عكس الاعتقاد السائد أن إمضاء المحافظ العقاري وختمه في آخر الدفتر وعليه فهو المصدر له بذلك يشكل قرار إداري هذا ما إستند إليه هذا الجانب من الفقهاء ، لكن لا يتعدى إمضاء المحافظ العقاري وختمه بكونه مسلماً ومصادقاً على مطابقة محتواه لما في البطاقة العقارية وعلى هذا الأساس فالدفتر العقاري على الرغم من أنه عمل إداري إلا أنه ليس إنفرادي⁴.

2 - إحداث الدفتر العقاري لآثار قانونية:

الهدف من الدفتر العقاري هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات حسب ما أشارت إليه المادة 33 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق

¹ - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 22.

² - أنيسة حمادوش، المرجع السابق، ص 445.

³ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 254.

⁴ - محمد كنانة المرجع السابق، ص 93، ص 94.

بإثبات حق الملكية الخاصة، بالإضافة إلى المادة 19 من الأمر رقم 74-75¹، حيث بمجرد قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر للمستفيد يترتب على ذلك العمل آثار قانونية ويصبح المستفيد متمتعاً بجميع الحقوق الواردة على العقار، وهو ما يبين أنه ساهم في تغيير المراكز القانونية إما بإنشاء أو إثبات أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية¹.

بالإضافة إلى ذلك فإن الدفتر العقاري يحدث آثار قانونية إتجاه المستفيد وهو ما بيناه واتجاه الغير أيضاً مثله مثل القرارات الإدارية على أساس أن إستلام المالك للدفتر العقاري لتؤول إليه كافة صلاحيات التصرف والتمتع بعقاره².

هذه الخاصة أيضاً لم تكن بإجماع الفقهاء بل هناك من أرى بأن عند إسقاطها على الدفتر العقاري نجده لا ينشأ ولا يعدل أية مراكز قانونية، مستدلين بأن عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري هي عمليات قائمة من أجل الكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها وتحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات وهي إجراءات تثبت الحقوق وتظهرها للغير لتعميم حجيتها لا غير³.

الأثر القانوني يحدث بمناسبة القيد في السجل العقاري بشكله إما ترقيم مؤقت أو شهر عقاري اللذان يمكن تصنيفهما ضمن القرارات الإدارية ومنه فإن رفض الترقيم ورفض الشهر يكونان بالضرورة قرارات إدارية يقبل نظرياً الطعن القضائي والإداري، وهي قرارات سابقة لتسليم الدفتر العقاري ومن أهم الآثار القانونية للقرار الإداري هو إحداث أو إلغاء أو تعديل مركز قانوني كما أشرنا إليه سابقاً وفي غيابهم لا يمكن الحديث عن قرار إداري، بالتالي عند إلغاء الدفتر العقاري أو إتلافه أو ضياعه لا يلغى الأثر القانوني في المقابل إلغاء الشهر العقاري أو القضاء بنقل أو تعديل الحق العيني المشهر سيؤدي وجوباً إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية وإعادة ضبط الدفتر العقاري⁴.

¹ - أنيسة حمادوش، المرجع السابق، ص 445.

² - عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق،

ص 254.

³ - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 94.

⁴ - محمد كنانة المرجع نفسه، ص 94، ص 95.

من خلال ما سبق فإن مدى إسقاط هاتين الخاصيتين المتمثلتان في أن الدفتر العقاري عمل إداري يصدر بالإرادة المنفردة ويترتب عنه آثار قانونية لإعتبره قرار إداري هو ما ذهب إليه الراي الراجح من الفقه.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد إداري

اختلفت تعاريف العقد الإداري باختلاف مصدرها فهناك من عرفه من الفقهاء بأنه ذلك "العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير أو تنظيم مرفق عام، مع إظهار النية في تطبيق أحكام القانون الإداري"¹، وعرف بأنه "ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرف فيه"²، كما هو "العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وأن يتضمن العقد شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الإشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"³، أيضا "العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير أو تنظيم مرفق عام، مع إظهار النية في تطبيق أحكام القانون الإداري"⁴.

باستقراء التعاريف الفقهية أعلاه فهي تتفق حول كون العقد الإداري لا يكون إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيه و إتصل هذا العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام، وبالرجوع إلى الدفتر العقاري محل الدراسة فإن المحافظ العقاري جهة مصدرة وليس طرفا متعاقدًا ومنه فالعقد أحد أطرافه شخصا من أشخاص القانون العام فلا يمكن أن

¹ - مصطفى سالم النجيفي، العقود الإدارية والتحكيم، الطبعة الأولى، الآفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، 2011، ص 17.

² - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 252.

³ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 119.

⁴ - مصطفى سالم النجيفي، المرجع السابق، ص 17.

يعتبر العقد إداريا والعنصر الجوهري الذي لا بد منه هو تطابق الإرادتين وهو ما لا نجده متوافر في الدفتر العقاري¹.

الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق الصالح العام ويكون في هذه الحالة يهدف إلى العمل على إستقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وتنظيم الأسواق العقارية ، لأن أساس الإستثمار يبنى بعقار واضح المعالم محددًا محددًا لكافة البيانات الجوهرية له وهو ما يكون إلا في الأراضي المسوحة المترتب عنها تسليم الدفتر العقاري².

بذلك فهذا الرأي مخالف للرأي الأول بتركيزهم على أن عناصر القرار الإداري غير متوفرة في الدفتر العقاري وهذا الرأي مأخوذ عليه ، بحيث أن الدفتر العقاري ليس دائما دوره كاشفا للحق العيني أو مجرد إشهاد على وجود الحق ، وقد يكون أحيانا مؤسسا للحق ذاته ومثال ذلك الحائز الذي له الحق للحصول على دفتر عقاري يمكنه إثبات ملكيته وبذلك يكون الدفتر العقاري منشأ للحق بعد أن تحول الحائز إلى مالك³.

من خلال الرأيين السابقين نستطيع القول، أن الدفتر العقاري وإن كان يتمتع بمواصفات القرار الإداري إلا أن دعوى إلغاءه لا تستوفي الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء التي يكون موضوعها القرار الإداري أخص بالذكر شرط الميعاد المحدد بأربعة أشهر والذي يسري ابتداء من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار، في حين يمكن إلغاء الدفتر العقاري إلغاء قضائي في أي وقت عملا بالمادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي لم تحدد أجل مسقط لرفع الدعوى هذا ما يؤثر سلبا

¹ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 252.

² - جميلة جبار المرجع السابق، ص 23.

³ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 252.

على إستقرار المعاملات والمراكز القانونية للمتعاملين العقاريين، مما يزرع الثقة في التعامل بالعقار¹.

في الأخير فإن هذا الرأي يتنافى مع النصوص المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الذي أقر بأن حتى الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري، وهو ما كرسته التعلية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 004618 المؤرخة في 2004/06/04 التي جاءت لتسوي العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة للحصول على دفاتر عقارية وبالتالي الراي أن الدفتر العقاري عقد إداري ليس دائما صائبا².

الفرع الثالث: الدفتر العقاري قرار من نوع خاص

باستظهار الطبيعة القانونية للدفتر العقاري بشقها الفقهي الذي يسلم بأنها قرار إداري والشق الآخر الذي يرى بأنها عقد إداري ، يعتر الراي الأول هو الأرجح مستدلا بما أن الدفتر العقاري يصدر من المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية له مجموعة من الوظائف تتمثل في تأسيس السجل العقاري ومسك مجموعة البطاقات العقارية وإصدار وتسليم الدفاتر العقارية وتزاوول مهامها تحت وصاية وزير المالية ويسيرها المحافظ العقاري المسؤول عن مختلف العمليات المتعلقة بالدفاتر العقارية ، وبذلك الدفتر العقاري قرار إداري يخضع لأحكام خاصة بالقرارات الإدارية بل الأكثر من ذلك لتأكيد الطابع الإداري للدفتر العقاري من خلال الجهة القضائية المختصة في النظر بمنازعات إلغاءه ، وتم التأكيد على طابع القرار الإداري للدفتر العقاري في المادة 23 من الأمر 74-75 السابق الذكر والتي نصت على الطعن في الدفتر العقاري يمنح إختصاصه للغرفة الإدارية المحلية بمقر المجلس والتي يوجد بدائرتها العقار، ومما سبق يتأكد من أن الدفتر العقاري هو قرار إداري لكن من نوع خاص، سواء في كونه أداة لإثبات الملكية العقارية وكل الحقوق العينية المتصلة بها وكذا خصوصيات إعداد هذا الدفتر التي تتم

¹ - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 23.

² - سفيان ذبيح المرجع السابق، ص 228، 229.

بمساهمة عدة هيئات إدارية وغير إدارية ونستخلص القول بأن الدفتر العقاري قرار إداري يتوفر على كل خصائص وضوابط القرارات الإدارية¹.

المطلب الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري

ظهر إتجاهان في حجية الدفتر العقاري، حيث تبنى فريق من الفقهاء الحجية المطلقة في حين إتجه الفريق الثاني إلى نسبية حجية الدفتر العقاري ، وإستند كل فريق على حججه من نصوص قانونية وأحكام قضائية ، ونستعرض في هذا المبحث موقف كل من المشرع الجزائري والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري، وعليه نعالج في هذا المطلب المبادئ التي تقوم عليها الحجية في الفرع الأول وطبيعتها في الفرع الثاني ونبرز في الفرع الأخير موقف المشرع والقضاء منها.

الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري

تقوم حجية الملكية العقارية على أربعة مبادئ كالتالي :

1- مبدأ الأثر المنشئ والمقرر للدفتر العقاري:

يهدف إلى إثبات أن بتسجيل الحقوق ينتج عنه حجة على الأطراف والغير وبذلك وجب تسجيلها وأن وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتر، وبهذا يرى البعض أنه إذا كانت الحيابة سند الملكية في المنقول ، فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار وهو سند يكرس إستقرار المعاملات من جهة وحماية الأشخاص من جهة أخرى لذلك يعتبر القانون التصرفات في الأموال العقارية خارج إدارات الحفظ العقاري باطلة وليس لها أثر قانوني².

¹ - أنيسة حمادوش، المرجع السابق، ص ص 448، 449.

² - نسمة حشود، " الحجية القانونية للدفتر العقاري "، حوليات جامعة الجزائر العدد 31، الجزء الثاني، جامعة

الجزائر، ص 25.

2- مبدأ عدم الإحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري :

يقصد بهذا المبدأ أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري هي فقط ما يمكن الإحتجاج بها بين الأطراف المتعاقدين أو إتجاه الغير ولا يمكن للغير الإحتجاج بأن هناك قيود أو رهون أو حجوزات مترتبة عن هذا الحق ما لم تكن مقيدة في هذا الدفتر أو في البطاقة العقارية الخاصة به³.

3- مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري :

يعني أن كل ما يتم تسجيله هو عنوان الحقيقة بالنسبة للغير أو بين المتعاقدين، وكل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لذلك الحق ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير ، وعليه فالمحافظ العقاري يقوم بالتحقيق في الوثائق المقدمة له ومراجعتها قبل إجراء التسجيل أو القيد لتفادي كل أسباب الطعن وضمان الحقوق من التدليس والغش¹.

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

يقضي هذا المبدأ بأنه لا يمكن لأي شخص إكتساب العقار بالتقادم بوضع يده عليه إذا كانت الحقوق مسجلة في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية، بذلك لا جدوى من الحيابة في الأراضي والعقارات بصفة عامة إذا تمت عملية المسح وسلمت لأصحابها المالكين للدفاتر العقارية وبالتالي لا يسقط حقهم بأي شكل من الأشكال وهو هدف المشرع بإقرار عدم جواز إكتساب الملكية المسجلة بموجب دفتر عقاري عن طريق التقادم لأن هذا يؤدي إلى زوال وإهدار الحجية التي أضفاها القانون على هذا الدفتر².

¹ - المرجع نفسه، ص26.

² - المرجع نفسه، ص26.

الفرع الثاني: طبيعة حجية الدفتر العقاري

أولا : الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يستدل أنصار هذا المذهب بأن الدفتر العقاري يعتبر الناطق الرسمي والطبيعي بإسم الوضعية القانونية الحالية للعقارات ولذلك يجب إضفاء الحجية المطلقة عليه لأنه يمر بالعديد من الإجراءات والمراحل التقنية والقانونية إلى غاية تسليمه لها حسب العقار، وتشتمل هذه المراحل والإجراءات على تحقيق ميداني تقوم به لجنة المسح العام للأراضي التي توفر مختصين في المجالين سواء التقني والقانوني لتتكفل بالتحري والإستقساء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار محل المسح بالتعاون مع العديد من الهيئات وبالنظر للطابع التطهيري للنظام الشهر العيني للعقارات مما قد يتقلها بأعباء أو حقوق للغير، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يحتويه السجل العقاري، والدفتر العقاري هو صورة البيانات التي يحملها السجل العقاري بأجمعها أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح مؤسسين أريهم بما ورد في نص المادة 33 من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة السابقة الذكر¹. هذا ما أقرته المحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2000 الصادر عن الغرفة العقارية إذ من الثابت أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر 74-75 والمادة 33 من المرسوم 73-32 السابقتين الذكر، لكن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على إنعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري لا يرقى ليكون مقام سند الملكية وهو خلاف ما ينص عليه القانون، بالتالي القضاة من توصلهم إلى عدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطؤوا في تطبيق القانون ولم يتضمن قرارهم الأساس القانوني السليم ما يعرضه للنقص و الإبطال² ، كذلك القرار رقم 367715 المؤرخ في

¹ - أحمد ربحي ، " حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية " ، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد2، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ص ص 313، 314.

² - إنجي هند زهدور ، حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015/2016 ص 141.

2005/11/15 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا والذي جاء فيه أن " شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصحابها صفة المالك الظاهر ومنه صفة التقاضي وحصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا ، وأسس القضاة قرارهم بما أن الإعتراض لم يتم في الآجال القانونية ونتج عن شهادات الترقيم والمسح الدفتر العقاري الذي يعتبر على أرس المستندات الرسمية في إثبات الملكية إذا لم يطعن فيه¹.

حسب أنصار هذا الرأي دائما فإن المادة 19 من الأمر رقم 74-75 تجعل من الدفتر العقاري الدليل الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية ، والأصل في نظام الشهر العيني إعتماده على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر جميع التصرفات الواقعة على العقار لتصبح هذه التصرفات قرينة قانونية قاطعة على الملكية ليكون التصرف الواقع على حق الملكية في مأمّن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين فيه، كما إستندوا على خصائص نظام الشهر العيني والتي تعتبر دليلا على الحجية المطلقة للدفتر العقاري فمبدأ القيد المطلق يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيه حق الملكية التي تثبت بموجب دفتر عقاري وكل حق غير مقيد لا يؤخذ به سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير والحق المقيد يكتسب حجية على الجميع ولا يمكن الإحتجاج بملكية العقار غير المشهر في السجل العقاري، ويجعل مبدأ عدم قابلية الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري للتقادم المكسب الإحتجاج بملكية العقار على أساس التقادم غير ممكنة مهما طالت المدة لأن الملكية في هذا النظام ثابتة بالقيد في السجل العقاري ولا مجال لإكتسابها بالتقادم ومنه فدعوى الإستحقاق لا تقبل إلا إذا رفعها صاحب الحق المقيد في الدفتر العقاري دون غيره.

رغم هذه الحجج التي أتى بها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري التي إنطلقت من تفسير المواد القانونية والقارارات القضائية إلا أن ذلك إصطدم بالحجج المقدمة من أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري.

¹ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 314، ص 315.

ثانيا : الحجية النسبية للدفتر العقاري

يرى أصحاب هذا الإتجاه أن حجية الدفتر العقاري نسبية لا مطلقة على أساس أن المادة 01/16 من المرسوم 63-76 السابق الذكر تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء، ومن خلال هذا النص ضيق المشرع من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني بتكريسه لهذا الإستثناء وبمقتضاه يكون بإمكان الأشخاص غير الحائزين على الدفاتر العقارية الطعن في هذه الدفاتر والتي يحوزها أصحاب حقوق عينية مشهورة عن طريق القضاء¹، لأنه في غالب الأحيان تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية بعض الأخطاء والعيوب مما يجعلها عرضة لتلك الأخطاء وخول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي للقرارات، ولأن نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة بإعتمادها على تصريحات الأفراد، كما يلاحظ أحيانا أخطاء الفرقة التقنية أثناء التحقيق الميداني في تحديد طبيعة العقار مما يضعه في لبس عند تعيين الحدود، لذلك فالطعن القضائي يعد سبيلا منصفا و عادلا لإستعادة حقوق الأفراد². لكن هناك بعض الآراء تدعو إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري مبررين أريهم إلى الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في عمليات المسح والتحقق بوسائل مادية وأدوات تقنية وتوفير موارد بشرية يجب أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة، إذا أصيب شخص بالأضرار نتيجة الأثر التطهيري له الحق في التعويض جبرا على ما لحقه من ضرر دون أن يخوله القانون الحق في إلتماس أي تعديل في الحقوق المقيدة وهذا أري يتعارض مع الواقع³. من خلال إستقراء الآراء السابقة فالإتجاه الثاني إعتد حججا واضحة وقوية من حيث النصوص القانونية ومن حيث المبادئ العامة للقانون أبرزها أعمال المسح العقاري

¹ - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 24، ص 25.

² - نسيم حشود، المرجع السابق، ص 28، ص 29.

³ - نعيمة جبار، المرجع السابق، ص 132.

والتحقيق التي قد تتسم بالأخطاء ، والحجية النسبية للدفتر العقاري تأتي من أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب الوثائق المسحية، أما الإتجاه الأول فلم يكن واضحا ودقيقا في أدلته وبراهينه.

الفرع الثالث: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

أولا : موقف المشرع من حجية الدفاتر العقارية

لا يستند ترقيم العقارات الممسوحة بإسم المالك دائما على عقود رسمية تثبت هذه الملكية بل هناك بعض الحالات ترقم بإسم المالك الظاهر سواء على أساس العقود العرفية أو عن طريق شهادة الشهود و إعطاء الدفتر العقاري الحجية المطلقة قد يضيع حقوق أشخاص آخرين، أكد نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 على حق الأفراد في الطعن على الدفتر العقاري ومنه في الحقوق المشهورة وهذا ما أكدت المادة 32 من المرسوم نفسه، غاية المشرع في ذلك حماية حقوق الغير حسن النية، إعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة ، وكذا ما تناولته المادة 33 في فقرتها الثالثة من المرسوم رقم 63-76 التي نصت صراحة على أن الأغلاط المنسوبة إلى أعوان المحافظات العقارية الواردة في الدفتر العقاري يمكن تصحيحها¹.

يمكن القول بأن المشرع وفق في جعل الدفتر العقاري ذا حجية نسبية.

باستقراء النصوص القانونية المتضمنة القوة الثبوتية للدفتر العقاري كالمادة 33 من المرسوم رقم 32-73 والمادة 19 من الأمر رقم 74-75 إضافة للمادة 85 من المرسوم رقم 63-76 التي أكد من خلالهم المشرع الجزائري على أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، لا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية¹.

¹ - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 318.

ثانيا : موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

الملاحظ في هذا الشأن وجود إختلاف في القضاء الجزائري حول مدى حجية الدفتر العقاري فراي الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار صادر عنها بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 197920 إعتبرت الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى محصورا في الدفتر العقاري دون سواه وبالتالي يتمتع بالحجية المطلقة ولا يمكن إلغائه قضائيا أما أري الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1994/03/16 تحت رقم 108200 إعتبرت الدفتر العقاري ذو حجية نسبية ويمكن الطعن فيه أمام القضاء والغاءه¹، وعليه فقرار المحكمة العليا عن طريق غرفتها العقارية يكون قد ساير موقف المشرع الجزائري ولم يخالفه وجاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004 على أن يؤسس الدفتر العقاري قانونا بعد إستكماله الإجراءات والشكايات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، يتبين من خلال هذا القرار والقرار رقم 197920 المذكور أعلاه فإنه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي الممسوحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكية العقار وإلا سوف يحكم بعدم قبول الدعوى لإنعدام الصفة طبقا للمادتين 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أنه يجب الإشارة أن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية إكتساب عقاره عن طريق التقادم المكسب من طرف الغير وهذا ما أكده قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008².

¹ - عبد الرزاق موسوني، المرجع السابق، ص 176.

² - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري

تعد مرحلتي الإيداع و إجراء الشهر من المراحل الأولية بعد عملية مسح الأراضي و نظرا لخصوصيتها بإعتبارها نقطة هامة و أساسية في إقرار حقوق الملكية و منه تسليم الدفتر العقاري لأصحابه مما قد تنشئ منازعات أمام المحافظ العقاري فيما يخص الإيداع و إجراءات الشهر، ويمكن أن تصل هذه المنازعات إلى القضاء لإلغاء الدفتر العقاري بدعوى يرفعها الغير الذي يكون متضررا من تسليم هذا الدفتر و عليه نتناول في مبحثنا هذا منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري في المطلب الأول ، أما المطلب الثاني نخصه لمنازعات الدفتر العقاري أمام القضاء.

المطلب الأول : منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

قام المشرع الجزائري بمنح للمحافظ العقاري سلطة واسعة وفقا لما يقتضيه القانون في قبول الإيداع و مباشرة الإجراء و قد يرفض ذلك في حالة عدم توفر الشروط القانونية، و عليه نتناول رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري في الفرع الأول و نعرض على رفض الإجراءات في الفرع الثاني أما في الفرع الثالث نتعرف على الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري في الإيداع و إجراء الشهر.

الفرع الأول : رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري

أولا : المقصود برفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل و آجال قانونية يجب إحترامها بما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له¹، فعملية الشهر تكسب الوثائق حجية في مواجهة الغير. و المحافظ العقاري مطالب خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات

¹ - ليلي أبيض، المرجع السابق، ص 136.

والسندات المرتكز عليها في عملية المسح وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثائق المودعة¹.

الأصل في رفض الإيداع أن يكون فوراً وكلياً، غير أنه فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يكون جزئياً كذلك في حالة المزايدات حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، يكون الإيداع جزئياً أيضاً في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن إمتياز أو رهونا أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق أو الحجوز².

قد منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية التحقق من هوية وأهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات القانونية، يجب عليه رفض الإيداع حالة إكتشافه عيوباً أو نقائص عند فحصه لها³.

ثانياً : أسباب رفض الإيداع

حصرها المشرع الجزائري في نص المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فيما يلي:

- 1- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري.
- 2- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس إلى المحافظ العقاري.
- 3- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي مخالف للمواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم نفسه.

¹- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 150.

²- المادة 106 من المرسوم التنفيذي 76-63، المصدر السابق.

³- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 111، ص 112.

- 4- عدم تقديم أي وثيقة يجب تسليمها إلى المحافظ العقاري أو لم تعطي الإثبات المطلوب.
- 5- تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من نفس المرسوم.
- 6- عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون و الإمتيازات بموجب المواد 93، 95، 98 لا تحتوي على البيانات المطلوبة وتكون غير محررة على النماذج الخاصة بها.
- 7- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ غير صحيحة من حيث الشكل أو لا تتوفر فيها الشروط القانونية.
- 8- مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71¹.

ثالثا : كيفية رفض الإيداع

يعتبر رفض الإيداع من الإجراءات الخطيرة لما يفرزه من آثار سواء على محري العقود أو الأطراف أو المحافظ العقاري كونه قرار إداري يخضع للطعن القضائي، لذا يستوجب أن يكون مسببا ويتم تبليغه إلى محرر العقد شخصا الذي يمضي إقرارا بذلك واما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل النزاع².

يجب أن تحتوي هذه الرسالة تاريخ الرفض وأسبابه والسند القانوني الذي أسس عليه المحافظ العقاري قراره مع توقيع هذا الأخير وتأشيرة المحافظة العقارية و الالتزام بالمدة القانونية 15 يوما من تاريخ الإيداع، بعد نهاية هذه الإجراءات يبلغ الأطراف المعنية بقرار الرفض، فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ وتصحيحه يقبل الإيداع وينفذ إجراءات الشهر، أما إذا أرى محرر العقد أن المحافظ مخطيء يمكنه الطعن أمام القضاء في مهلة شهرين³.

¹ - المادة 100 من المرسوم رقم 76-63، المصدر السابق.

² - العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 377.

³ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 117.

الفرع الثاني: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري

أولاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري من رفض للإيداع والإجراء وتبليغها للمعني بالأمر في الآجال القانونية، قابلة للطعن فيها من قبل هذا الأخير أمام القضاء وهو حق المكفول بنص المادة 24 من الأمر 75-74 المذكور سابقاً " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً " كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم 76-63 المذكور آنفاً على أن تاريخ الإشعار بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها يحدد نقطة إنطلاق أجل شهرين الذي يمكن من خلاله للطرف المتضرر أن يقدم الطعن "، يستنتج من المادتين أن قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء يكون قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة وهي الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد العقار في دائرة إختصاصه وتم إستبدالها حالياً بالمحاكم الإدارية بموجب القانون رقم 98-02 المؤرخ في 1998/05/30 كون قراراته برفض الإجراء أو الإيداع تعد قرارات إدارية حسب المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية¹.

توجه دعوى إلغاء القرار إلى السيد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع لسلطته المحافظ العقاري الذي أصدر القرار بصفته ممثلاً لوزير المالية على المستوى المحلي عملاً بالقرار المؤرخ في 1999/02/20، أما في حالة الطعن أمام مجلس الدولة ضد القرارات القضائية التي تصدرها المحاكم الإدارية تنتقل من المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى المدير العام على المستوى المركزي إذ يتابع شخصياً المنازعات المتعلقة بأملك الدولة والحفظ العقاري المطروحة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة².

أما في حالة إصدار قرار رفض الإجراء النهائي بعد إكتشاف أنه تم إشهار الوثيقة خطأ فإن هذا القرار يبلغ إلى المدير الولائي الذي يباشر دعوى إلغاء القرار الإداري

¹ - كريم قان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق، القطب الجامعي وهران، 2011/2012، ص 149، ص 150.

² - نوال جديلي، المرجع السابق، ص 240، ص 241.

إستنادا لأحكام المادة 10 من المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 والمذكورة رقم 4318 المؤرخة في 27/03/1998 التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين ودون أي شروط وابلغ المدير الولائي بهذا الإلغاء¹. " لكن يلاحظ بأنه في الحياة العملية كثيرا من المتضررين قبل لجوءهم للقضاء يتقدمون بشكوى إلى المديرية الولائية للحفاظ العقاري، بصفتها المسؤولة الأولى عن أعمال المحافظة العقارية الواقعة ضمن إختصاصها إقليميا². تنتهي منازعة قرار الإيداع أو الإجراء الذي طعن فيه من قبل المدعي بصدور حكم نهائي يقضي إما بإلغاء قرار المحافظ العقاري ومؤيدا لطلبات المدعي والذي يجب عليه إستكمال عمليات وإجراءات الشهر التي سبق له رفضها بموجب قراره الذي ألغي من طرف القضاء، أو رفض الدعوى والحكم بصحة قرار المحافظ العقاري وبذلك يصبح رفضه نهائيا ، ويكون قرار القضاء الإداري قابلا للإستئناف أمام مجلس الدولة ويتم تنفيذ القرار الإداري القاضي بالإلغاء بعد حيازة الحكم القضائي بإلغاء لقوة الشيء المقضي فيه أي بعد إستنفاد كافة طرق الطعن العادية³.

ثانيا: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

تثار هذه المسألة عندما يقوم المحافظ العقاري بإعتباره موظفا عموميا بخطأ فالإدارة مسؤولة مبدئيا عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ، فلو أن شخصا تضرر من عملية الشهر وثبت أن هذا الضرر ناتج عن خطأ المحافظ العقاري أو أحد أعوانه والتي تندرج ضمن الأخطاء المرفقية يمكنه مساءلة الدولة عن الضرر الذي لحق به⁴.

أساس مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 143.

²- كريم قان، المرجع السابق، ص 151.

³- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 143، ص 144.

⁴- بسمينة ربحاني، " دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية "، مجلة د ارسات قانونية وسياسية، العدد 1،

كلية الحقوق بجامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، جانفي 2017، ص 234.

مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى، وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشرة عاما ابتداء من إرتكاب الخطاء، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطاء الجسيم لهذا الأخير.

هذا يعني أن خطأ المحافظ العقاري المرفقي هو أساس إلتزام الدولة بالتعويض، حيث أن دعوى المسؤولية لا ترفع عند المحافظ العقاري مباشرة وإنما ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية والمطالبة بالتعويض، غير أنه إذا كان خطأ المحافظ العقاري جسيما فالدولة لها الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض.

لم يرد هناك تعريف لدعوى الرجوع في نص القانون، بل ما تناولته القوانين هو أن دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة، ترفعها على الموظف المخطئ لإسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطيء. ويكون رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة إرتكاب هذا الأخيرة خطأ جسيما، فحلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامنا أو كفيلا موسرا¹. بالتالي يفهم من خلال ما سبق أن الدولة تحل محل المحافظ العقاري في دفع التعويض على أخطاءه الوظيفية العادية المسببة ضرار للغير فقط، أما إذا كان الخطاء جسيما ترفع إليه دعوى الرجوع يحركها ضد مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، تخضع دعوى المحافظ العقاري لنفس الأحكام التي تنظم الطعون القضائية المرفوعة في القرارات، أما بالنسبة لميعاد تحريك الدعوى يكون في أجل عام من تاريخ إكتشاف فعل الضرر ويتقدم بمرور 15 سنة من تاريخ إرتكاب الخطاء، ونتائج هذه الدعوى تكون إما بصدور حكم قضائي يقضي بتدارك الأخطاء من قبل المحافظ العقاري

1- الطاهر عبابسة، " الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري "، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد 2، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، المركز الجامعي للبيوض، الجزائر، ديسمبر 2018، ص61.

أو إلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة وإذا تعذر ذلك يعوض المتضرر مادياً¹.

المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، أو أن هذا الأخير يحمل بيانات مخالفة للواقع مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، مطالبا بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند ساعيا لإلغاء الدفتر العقاري واسترداد ملكيته. ومن هنا يمكن دراسة هذا المطلب بتناول مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري في الفرع الأول و الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى إلغاء كفرع ثان، وينتج عن إلغاء آثار نوجزها في الفرع الثالث والأخير.

الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أولاً: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، تتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى إنفاقه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفاً للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرار آخر مثل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة².

وقد عرفت بأنها الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية التي تستهدف إلغاء القرار الإداري الصادر عن المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب، كما تم

1- كريم فان، المرجع السابق، ص 152.

2- ليلى لبيض، المرجع السابق، ص 281.

تعريفها بأنها إجراء قانوني يتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا و اقليميا للنظر في مشروعية القرارات الإدارية¹.

ثانيا: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء فيما يلي:

1- **طعن قضائي:** إن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ينبغي أن يكون قضائيا، أي صادر من القضاء وليس من أي جهة أخرى، وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر فقط على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس أكثر².

2- **طعن موضوعي:** إنها دعوى موضوعية يرتكز عملها على القرار الصادر عن المحافظ العقاري، وليس شخص المحافظ العقاري، فهي تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى ارفع الدعوى أن يهتم بالقرار، أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار³.

3- **دعوى الحق العام:** دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام، بمعنى أنها يمكن أن توجه إلى أي قرار إداري دون حاجة إلى نص خاص، بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها، وانما يلزم النص الصريح لإستبعادها في حالات معينة .

4- **الحكم في دعوى الإلغاء:** له حجية مطلقة في مواجهة الجميع ويتمسك بحق الإلغاء كل من له مصلحة في ذلك وحتى من الغير الذي لم يكن طرف في الدعوى .

ثالثا: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

1- **الشروط المتعلقة بقبول الدعوى:** يمكن حصرها في النقاط الآتية :

أ- شرط القرار الإداري:

¹ - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 324.

² - محمد الأمين حمدادو، " دعوى إلغاء الدفتر العقاري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 7، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سبتمبر 2018، ص39.

³ - أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 324.

يشترط فيه أن يكون نهائيا ومؤثرات، أي قابلا للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق ومؤثر في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضرار، وعناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه عمل قانوني وصادر بالإرادة المنفردة ويصدر من جهة إدارية تنطبق على قرارات المحافظ العقاري، بالإضافة إلى قرارات الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري، وكذا بالنسبة للترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام وكل هذه القرارات لا مجال للطعن فيها إلا بموجب دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر بمناسبة إجراءات الشهر العقاري¹

ب- شرط المصلحة:

يشترط أن يكون لرافع الدعوى مصلحة يمسه القرار المطعون فيه ويشترط أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء²، وهذا عكس ما يشترط في قانون المرافعات لقبول الدعوى أن تستند المصلحة إلى حق اعتدي عليه أو مهدد بالإعتداء عليه³.

ج- شرط الميعاد:

باعتبار أن الدفتر العقاري يصدر بعد الترقيم النهائي ولا يمكن إعادة النظر في هذا الأخير إلا عن طريق القضاء، فإن المشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي طلب إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري، ولم يحدد المشرع آجالاً للقيام بمثل هذا الطعن مما يلزم الرجوع إلى القواعد العامة من خلال تطبيق قاعدة تقادم الحقوق خلال 15 سنة لسقوط هذه الدعوى وهي مدة طويلة وكافية لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر العقاري⁴. ميعاد الطعن محدد في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 284.

²- محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 41.

³- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 284.

⁴- أمحمد ربحي، المرجع السابق، ص 326.

والإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر للقرارات الجماعية والتنظيمية، وبالتالي فبمجرد تحقق العلم اليقيني بالقرار الإداري، فإذا لم يتحقق ذلك يبقى القرار عرضة للطعن .

ث- شرط الأهلية:

لم يشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقاً للمادة 13 منه أهلية المدعي لقبول الدعوى القضائية، وذلك لأن الأهلية ليست شرط لقبول الدعوى، وإنما لصحة المطالبة القضائية حتى لا تكون هذه الدعوى باطلة، فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها طبقاً لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

2-الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى:

يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، إسم ولقب المدعي وموطنه، إسم ولقب وموطن المدعى عليه و إذا كان شخص معنوي مقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني، إضافة إلى عرض موجز للوقائع والطلبات التي تؤسس عليها الدعوى²، زيادة على ذلك أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص الدعوى العقارية وهي كالتالي:

أ-وجوب توقيعه من طرف محامي:

يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الرامية لإلغاء الدفتر العقاري موقعة من محام تحت طائلة عدم القبول وفقاً لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827 من نفس القانون السابق الذكر التي إستثنت الدولة والمؤسسات العمومية، بوضع المشرع لهذا الشرط يرجع إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة

¹ - محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 41.

² - المادة 15 من القانون رقم 08-09، المصدر السابق.

الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاءة لا تتوفر إلا في المحامين، فضلا أن التقاضي أمام مجلس الدولة يستوجب أن يكون المحامي معتمدا لديه لخبرته وأقدميته، ولقد إنتقد هذا الشرط لأنه يمنع المتقاضي كامل الأهلية الذي يعبر عن إرادته بتقديم عريضة تبين مقصوده مما يعرقل حقه في رفع الدعوى¹.

ب- جواز التظلم المسبق:

أجاز المشرع الجزائري للمعني بالقرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي وهذا بموجب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

ج- وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى:

يجب إرفاق عريضة رفع الدعوى المراد بها إلغاء الدفتر العقاري، القرار الإداري المطعون فيه وهذا تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن المانع بسبب إمتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون في يأمره القاضي بتقديمه في أول جلسة ليستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الإمتناع³.

د- شهر دعوى الإلغاء:

باعتبار دعوى إلغاء الدفتر العقاري تنصب على سند الملكية العقارية، أو على حق عيني عقاري، ألزم المشرع الجزائري في المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رفع الدعوى بإشهار عريضة إفتتاح الدعوى ، وذلك بغرض إعلام

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 287.

²- محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 42.

³- ليلي لبيض، المرجع السابق، 288.

الغير بحالة العقار وما قد ينتج عن هذه الدعوى من تغيير المراكز القانونية، وجعل هذا من النظام العام¹.

رابعا: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

1- عيب عدم الإختصاص:

يقصد به صدور الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الذي ختم به على الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية وبذلك يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الإختصاص الشخصي، كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء إذا تمت مخالفة قاعدة الإختصاص الزمني بإصدار قرار بمنح الدفتر قبل الإنتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية².

2- عيب مخالفة الشكل والإجراءات:

بما أن الدفتر العقاري محدد وفق نموذج خاص به قانونا فلا يمكن بأي حال تصور مخالفة الشكل المتعلق به، لكن ذلك لا يمنع مخالفة إجراءات تسليمه، كالقيام بمنحه للمالك دون أن يدفع هذا الأخير الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية ، وبذلك وجب إلغاؤه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات بإعتبارها حقا للدولة³.

3- عيب السبب:

إذا كانت القاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسبيبها وعلى من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك³، بالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري إلا بناء على ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني وغير تلك المحددة في الأمر رقم 74-75 والمرسومين رقم 76-62 و 76-63 المذكورين سابقا⁴.

¹- أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 326، ص 327.

²- عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 294.

³- محمد الأمين حمداو ، المرجع السابق ، ص 321.

⁴- عماد الدين رحايمية ، ، المرجع السابق ، ص 295.

4- عيب مخالفة القانون :

هو أكبر مصدر لدعوى إلغاء الدفتر العقاري، فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون في إصداره يمكنه طلب إلغائه بشرط أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف، حتى يتمكن القاضي الإداري بإصدار حكم إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس.

5- عيب الإحراف بالسلطة:

يقصد به خروج الإدارة عن الغرض الأساسي لها و هو المصلحة العامة بتسليم شخص دفتر عقاري على أساس المحاباة أو مصلحة خاصة، والملاحظ هنا صعوبة إثبات الإدعاء من قبل المدعي ضد المحافظ العقاري الذي قام بذلك دون مراعاة القوانين والأنظمة المعمول بها وفي حال عجزه عن الإثبات، قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني. ويبقى لكل شخص تضرر من عملية شهر الحقوق العينية العقارية، وبعد فوات أوان آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض لإسترجاع حقوقه المهدورة، وهذه الدعوى إما أن يرفعها على المحافظ العقاري في حال إرتكابه لخطأ جسيم طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74-75، أو يرفع دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية¹.

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية

¹- محمد حمدادو ، المرجع السابق ، ص 44.

أولاً: إختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري سند إثبات الملكية بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص الذين يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات ، بحيث يمكن لكل طرف اللجوء إلى القضاء العادي والذي يتمثل في القسم المختص باختلاف الدعوى المرفوعة التابع للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار حسب المادة 9 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

قد يعتمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري، كفل القانون للطرف المتضرر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة والمتمثلة في القضاء العادي على مستوى المحكمة المختصة بقسم الجرح قصد إستصدار حكم جزائي يعاقب فيه المزور بناء على نصوص المواد 222، 223، 263 من قانون العقوبات الجزائي⁴، وعليه فإن المشرع منح الحق للمضرور من اللجوء للقضاء العادي للطعن في التزوير الذي تعرض له، مما يسمح له بإسترجاع حقه من المزور نفسه ومن جهة أخرى يعاقب جزائياً وفقاً للمواد السابقة الذكر من قانون العقوبات، فالإختصاص هنا يؤول إلى القضاء العادي لأن النزاع القائم بين الأشخاص الطبيعية فيما بينها.

مثال ذلك، لو كانت القطعة الأرضية التي هي ملك على الشيوع محل نازع قضائي، وتم تعيين حارس قضائي عليها، وتم إبلاغ المحافظ العقاري بهذا الأمر. لكن رغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري بهذا الأمر. لكن رغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير وعن الإستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف².

ثانياً: إختصاص القضاء الإداري بإلغاء الدفتر العقاري

¹-جمال عبد الناصر مانع ، المرجع السابق ، ص 26.

²-زهرة بن عمار ، المرجع السابق ، ص 173.

إذا كانت المنازعات بين الأشخاص أو مؤسسات يحكمها القانون الخاص والدولة، ففي هذه الحالة يؤول الإختصاص إلى القضاء الإداري المختص إقليمياً .

بما أن الدفتر العقاري سند إداري والهيئة المسلمة له إدارية بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 وهي المحافظة العقارية كما سبق الإشارة إليه، فإن مسألة الإختصاص القضائي تؤول إلى الغرفة الإدارية في كل القضايا التي تكون الدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها ، وتختلف الجهة القضائية المختصة باختلاف الدعوى المرفوعة.¹

تعتبر المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو أحد هيئاتها أو مؤسساتها العمومية طرفاً فيها، وتختص أيضاً بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الهيئات والمؤسسات العمومية للدولة .

يفهم من خلال المادتين السابقتين أن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري بإعتباره قراراً إدارياً أو سندا إدارياً بصفة عامة يكون من إختصاص القضاء الإداري وذلك تطبيقاً للمعيار الموضوعي أو المادي أي بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساساً في الطعن في سند أو قرار إداري، فقد جاء القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتوزيع جديد في الإختصاصات على مستوى هياكل القضاء الإداري بإلغائه الغرف الجهوية، منه أصبح الفصل في كل الدعوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية حسب المادة 800 منه، وحسب المادة 85 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، فإن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بإلغاء حقوق ناتجة عن الدفتر العقاري بإعتباره وثيقة مشهورة لابد من شهرها في المحافظة العقارية تحت طائلة الرفض شكلاً، وهذا ما نصت وأكدت عليه المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

¹ فيصل الوافي ، المرجع السابق ، ص 105.

² -نسيمة حشود ، المرجع السابق ، ص 31.

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بصفة عامة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية، وبصفة خاصة في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري والمرفوعة ضد المحافظ العقاري، كما يختص بالفصل في إستئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وهذا طبقاً للمواد 901، 902، 903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري

يعتبر تحريك دعوى إلغاء الدفتر العقاري إجراء موقفاً ومعنى ذلك تجميد كل التصرفات في العقاري موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء لغاية الفصل النهائي في الدعوى، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماماً، فإذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي لصالحه بإلغاء الدفتر العقاري، فالحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك ولا يمكنه التصرف في العقار بأي شكل، ولا يكون ذلك إلا بتنفيذ الحكم القضائي وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ليقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد بإسم المالك الذي صدر القرار لمصلحته والتأشير في البطاقة العقارية على إلغاء الدفتر العقاري الأول، وبمجرد إستلام الشخص المدعي والذي حكم لصالحه الدفتر الجديد تتحول له كافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك.²

1- آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف:

يحوز القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عنه زوال الأثر المطلق لحجيته، فلا يمكن الإحتجاج به ويتم إعادة المالك إلى الحالة الأولى قبل صدور الدفتر العقاري الملغى.

2- آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة:

¹ -محمد الأمين حمادو، المرجع السابق، ص 49.
² -عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 296.

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري تكون الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجة المطلقة للشيء المقضي فيه، وتنفيذ القرار القضائي بإلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة، يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، وذلك بتأكد المحافظ العقاري من هوية الأطراف وهوية العقار، إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء شكلي.¹

¹-أحمد ربحي ، المرجع السابق ، ص 328.

خاتمة الفصل الثاني :

بدارستنا للفصل الثاني المعنون بأحكام ومنازعات الدفتر العقاري حيث بعد إيداع الوثائق المسحية في المحافظة العقارية وتسليم الدفتر العقاري للملاك جعل الفقهاء يبينون طبيعته وحجيته القانونية وكلاهما إنقسم الفقه فيهما، بالنسبة لطبيعة الدفتر العقاري القانونية ففريق أتى بحجج تعتبره قرار إداريا والآخر يرى بأنه عقد إداري وبتحليلنا لهذه النقطة خرجنا بأن الدفتر العقاري قرار إداري وذلك لمجموعة من الصفات والخصائص التي تميز القرار الإداري وتسقط على موضوع دراستنا، حيث أنه يصدر من الإدارة متمثلة في المحافظة العقارية وبختم وتأشير المحافظ العقاري وعلى المالك الذي تثبت ملكيته للعقار إستلامه فقط دون الإمضاء عليها.

هذا ولم تسلم الحجية القانونية للدفتر العقاري من بروز رأيين فيها وهما الحجية المطلقة أو الحجية النسبية للدفتر العقاري وكلاهما إعتدما على تفسير من القانون والقضاء لكن كانت حجج وبراهين أصحاب الحجية النسبية واضحة وقوية، كغيره من التصرفات القانونية ممكن أن تنشأ منازعات خاصة بالدفتر العقاري التي تكون إما أمام المحافظ العقاري فيما يخص حالات رفض الإيداع والإجراء، وأخرى مسماة بدعوى الإلغاء التي تسمح لكل متضرر الطعن بإلغاء الدفتر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة.

خاتمة

خاتمة

الدفتري العقاري سند إداري يسلم لأصحاب العقارات لإثبات حق الملكية والحقوق العينية العقارية، بعد إتمام العمليات التقنية الميدانية والإجراءات التقنية القانونية وهي المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، لذا إعتبر المشرع الجزائري الدفتري العقاري بمثابة الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني وبالتالي الإستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية ، إدارية كانت أو قضائية، بذلك الوصول إلى تنظيم حقل عقاري يحقق الإستقرار في المعاملات العقارية ويبعث الطمأنينة في نفوس المالكين مما يساهم بجذب الإستثمارات لتحقيق قفزة نوعية في تطوير البلاد.

لم يحسم المشرع الجزائري بشكل واضح وصريح في الحجية المطلقة للدفتري العقاري التي تعتبر الدعامة الأساسية لنظام الشهر العيني، أما المنازعات القضائية التي تثور بشأن الدفتري العقاري فإن الولاية ترجع للقاضي الإداري للفصل فيها بالرغم أن مضمونه يكرس حقوقا عقارية لأن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في تحديد الإختصاص القضائي.

على الرغم من أن الدفتري العقاري لا يصدر إلا بعد سلسلة إجراءات ميدانية تقنية تضبطها ترسانة من القوانين والتنظيمات التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم الوعاء العقاري، والمتمثلة في عملية المسح التي تتم تحت إشراف لجنة مختصة متعددة الإختصاصات يراسها قاضي، وتتكفل بهذه العملية وكالة وطنية لمسح الأراضي أنشئت خصيصا لعمليات المسح التي تنتج وثائق لتأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية لتضمن وضعية عقارية هادئة، لكن ذلك لم يخفف بصفة كبيرة من وطأة المشاكل والعراقيل المتعلقة بالعقار وكثرة النزاعات أمام القضاء وطول الفصل فيها، وخير دليل على ذلك عند الإطلاع على الجانب العملي هناك بطء في عموم التراب الوطني لعمليات تسوية الملكية العقارية.

مما سبق ذكره في هذا الموضوع يدفعنا إلى تقديم مجموعة من النتائج متمثلة في:

أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الجزائر. أن عملية المسح العام للأراضي هي الأساس المادي لإنشاء الدفتر العقاري الذي يستمد قوته من الوثائق المسحية.

أنه ترقم العقارات بعد إتمام عمليات المسح العام للأراضي على إثرها تنشأ بطاقات عقارية تأسس منها صفحات السجل العقاري.

أنه يسلم الدفتر العقاري للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم على عقار من طرف جهة إدارية مختصة بإصداره دون سواها هي المحافظة العقارية عن طريق شخص المحافظ العقاري الذي يختم ويأشر في آخر الدفتر وأي دفتر عقاري يصدر بطريقة مخالفة فهو باطل.

أن الدفتر العقاري قرار إداري محض من نوع خاص.

أنه رغم عمل المشرع الجزائري على إضفاء حجية مطلقة على الدفتر العقاري لكن في الواقع وعمليا لا ازلت تتسم بالنسبية.

أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن من طرف المتضرر الذي له الحق أيضا اللجوء إلى القضاء لإسترداد حقه.

عدم تحصين المشرع الدفتر العقاري من دعوى الإلغاء وفي أي وقت كان، مما يؤدي إلى زعزعة إستقرار المعاملات العقارية.

بدارستنا لأهم الجوانب المتعلقة بالدفتر العقاري يمكننا طرح مجموعة من الإقتراحات التالية:

• إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري وتدعيمها بسن نصوص أكثر وضوح.

• نشر الوعي القانوني على جميع المستويات قضاء وإدارة ومتعاملين والتدخل بحزم للإعتراف بحجية الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية.

• العمل على إس ارفع عمليات المسح التي إستغرقت سنوات عديدة بالتالي القضاء على نظام الشهر الشخصي لتجاوز مرحلة تطبيق النظامين معا.

- وضع تحت تصرف القضاء خرائط للمسح العام للأراضي من أجل تمكين القضاة لمعرفة المناطق الممسوحة بغرض التمسك بالدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية واعطاءه القوة الثبوتية دون أن يشمل هذا الطرح المناطق الغير ممسوحة.
 - إعادة النظر في تشكيلة لجنة المسح التي يجب أن يرأسها قاضي عقاري متخصص وله خبرة طويلة في المجال والميدان العقاري.
 - وضع مراقبة دقيقة وجزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز يصدر من المحافظ العقاري بمناسبة قيامه بمهامه عن طريق إصدار قانون خاص به مما يعدم إمكانية الخطأ أو التلاعب بمعلومات الدفتر العقاري.
 - إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية أو على الأقل على مستوى كل دائرة لتخفيض العبء على المحافظ العقاري وخاصة في الولايات التي تشهد تعداد سكاني كبير.
 - نظار للتطور التكنولوجي في معظم المجالات لابد للإدارة العقارية أن ترقم أجهزتها بالإضافة إلى رقمنة الدفتر العقاري.
 - يجب على وزارة العدل فتح مدرسة وطنية للقضاة المتخصصين في المجال العقاري لا غير والعمل على إنشاء محاكم إدارية مختصة بالنزاعات العقارية بإمتياز، للنظر والفصل في الدعاوى العقارية التي باتت تزيد من يوم لآخر.
 - يجب تحديد آجال قانونية بإنتهائها يسقط الحق في رفع الدعوى ال ارمية لإلغاء الدفتر العقاري ومن الأفضل عدم القضاء بإلغائها من الأصل فهذا يعد مساسا بالحجية المطلقة لهذا السند وعليه لا جدوى ولا فرق من تبني نظام الشهر الشخصي أو العيني.
- في الأخير نلخص القول بأن المشرع الجزائري سن العديد من التشريعات التي ساهمت نوعا ما بتنظيم الملكية العقارية بإعتماده على الدفتر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية وإعتبره السند الوحيد لإثبات الملكية، وهو ما وفق فيه إلى حد بعيد لكن مازالت تحيطه بعض النقائص سواء الإجراءات القانونية لإعداده وتسليمه أو ما بعد التسليم بالأخص إمكانية إلغائه، لأن ذلك يؤثر على حجيته وعلى التصرفات العقارية مما يجعلها

غير مستقرة أو على الدولة التي تسخر إمكانيات ضخمة لتنظيم الملكية العقارية ليُلغى بعد ذلك فهذا إهدار للوقت لإرساء مبدأ الشهر العيني الذي يعرف تأخرا على المستوى الوطني.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع :

أ/ المصادر :

أولاً : النصوص التشريعية

- 1-الأمر رقم 74-75 ، المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 ، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، السنة الثانية عشر.
- 2-القانون 07-02 ، المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء بمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، السنة الرابعة و الأربعون.
- 3-القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 18 صفر عام 1428 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، السنة 45.

ثانياً : المراسيم التنفيذية

- 1-المرسوم التنفيذي رقم 73-32 ، المؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1392 الموافق ل 5 جانفي سنة 1973 ، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، السنة العاشرة.
- 2-المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، السنة الثالثة عشر.
- 3-المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ، المؤرخ في 13 جمادى الأول عام 1429 الموافق ل 19 ماي سنة 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، السنة الخامسة و الأربعون.

ب/المراجع :

أولاً : المؤلفات

- 1-جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006 ، دار الخلدونية ، القبة ، الجزائر ، 2006.
- 2-حسين عبد اللطيف حمدان ، نظام السجل العقاري ، دون طبعة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2007.

- 3-سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دون طبعة ، دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر ، 2009.
- 4-الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دون طبعة ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2013.
- 5-عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، منشورات بغدادي ، باش جراح ، الجزائر ، 2009.
- 6-عمار بوضياف ، القرار الإداري ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع ، المحمدية ، الجزائر ، 2007.
- 7-عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة الثالثة ، دار هومة ، الجزائر ، 2015.
- 8-عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دون طبعة ، دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر ، 2004.
- 9-عيسى الأعرج ميسون جريسي ، عيب السبب في القرار الإداري ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر ، عمان ،الأردن ، 2015.
- 10-فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية ، القبة ، الجزائر ، 2010.
- 11-ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، الطبعة الثالثة ، دار هومة ، الجزائر ، 2003.
- 12-محمد أحمد إبراهيم المسلماني ، ماهية القرارات الإدارية ، دون طبعة ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، 2014.
- 13-محمد حميد الرصيفان العبادي ، المبادئ العامة للقرار الإداري ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر ، عمان ، الأردن ، 2014.
- 14-مصطفى سالم النجيفي ، العقود الإدارية و التحكيم ، الطبعة الأولى ، الآفاق المشرقة ناشرون ، الشارقة ، الإمارات العربية المتحدة ، 2011.
- 15-نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دون طبعة ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2009.

ثانيا : الأبحاث الأكاديمية

- 1-إنجي هند زهدور ،حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، إشراف الدكتور، عبد القادر العربي شحط، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 1، 2016/2015.
- 2-عماد الدين رحايمية ،الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، إشراف الدكتور بن شويخ الرشيد، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 15 مارس 2014.
- 3-العمرية بوقرة ،إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، إشراف الدكتورة رحاب شادية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2015.
- 4-فتحي ويس ،الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، إشراف الدكتورة دليلة زناكي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران ، 2011/2010.
- 5-ليلي لبيض ،منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، إشراف الدكتورة لشهب حورية، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2012/2011.
- 6-نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، إشراف الدكتور ملزي عبد الرحمن، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017/2016.
- 7-وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، إشراف الدكتورة زرارة صالح الواسعة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2015.
- 8-أحمد مقدم ،التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، إشراف الدكتور قويدري مصطفى، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، 2015/2014.
- 9-إيمان أوباهاي ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ومدى فعاليته في ضمان إستقرار الملكية ودعم الإئتمان العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتور لعلاوي عيسى، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2015/2014.

- 10- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، إشراف الدكتور فيلاي علي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014.
- 11- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، إشراف الدكتورة مزياني فريدة، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010/2009.
- 12- زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتورة الفاسي فاطمة الزهراء، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010.
- 13- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتور عبد الرازق زويينة، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006.
- 14- عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، إشراف الدكتور زعلاني عبد المجيد، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 1127/1127.
- 15- كريم قان، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتور كحلولة محمد، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق، القطب الجامعي وهران، 2012/2011.
- 16- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتورة رحاب شادية، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- 17- مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتور كحلولة محمد، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر، بلقايد، بدون سنة، تلمسان.

ثالثا : المقالات

- 1- أحمد ضيف، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، جامعة غرداية، الجزائر، 2009، ص 227.
- 2- أحمد ربحي، " حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.
- 3- أنيسة حمادوش، " حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.
- 4- بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 3، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ديسمبر 2016.
- 5- جمال عبد الناصر مانع، " الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 12، جامعة تبسة، الجزائر.
- 6- جميلة جبار، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، العدد 27، مجلة إلكترونية شهرية، يناير 2015، ص 19.
- 7- سفيان ذبيح، " الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و إجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2018.
- 8- الطاهر عباسية، " الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد 2، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، المركز الجامعي للبيض، الجزائر، ديسمبر 2018.
- 9- عبد الرازق موسوني، " الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 4، مخبر القانون الخاص المقارن بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، نوفمبر 2017.
- 10- عماد الدين رحايمية، " التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016.
- 11- العمريّة بوقرة، " دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 8، جامعة عباس لغزور، خنشلة، الجزائر، جوان 2017.

- 12- فريد بقة ، "التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري" ، مجلة المعيار في الآداب و العلوم الإنسانية و الإجتماعية و الثقافية ، العدد 1 ، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي ، تيسمسيلت ، الجزائر ، جوان ، 2016.
- 13- محمد الأمين حمدادو ، "دعوى إلغاء الدفتر العقاري"، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد 7 ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، سبتمبر ، 2018.
- 14- محمد كنانة ، "النظام القانوني للدفتر العقاري"، مجلة البحوث و الدراسات ، العدد 02 ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، الجزائر ، 5 جويلية .2007.
- 15- مليكة بوغرارة ، "منازعات الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية ، العدد 9 ، جامعة سعيدة ، الجزائر ، 2017.
- 16- نسيمة حشود ، "الجية القانونية للدفتر العقاري"، حوليات جامعة الجزائر ، العدد 31 ، الجزء الثاني ، جامعة الجزائر.
- 17- نور الدين زبدة ، "المسح العقاري في الجزائر" ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، العدد 4 ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، الجزائر ، ديسمبر .2016
- 18- هند شعبان ، " الإجراءات التقنية و القانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية ، العدد 8، مخبر حماية حقوق الإنسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الدكتور الطاهر مولاي ، سعيدة ، الجزائر ، ديسمبر .2017.
- 19- وهاب عماد ، "المسح العقاري و المنازعات الناشئة عنه " ، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، العدد 13 ، جامعة تبسة ، الجزائر ، 2016.
- 20- يسمينة ريحاني ، "دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية" ، مجلة دراسات قانونية و سياسية " ، العدد 1 ، كلية الحقوق بجامعة أحمد بوقرة ، بومرداس ، الجزائر ، جانفي ، 2017.

الفهرس

الصفحة	العنوان
02	مقدمة
07	الفصل الأول: آليات تنظيم الدفتر العقاري
08	-المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري
09	المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري
09	*الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري
10	*الفرع الثاني: خصائص الدفتر العقاري
12	*الفرع الثالث: أنواع الدفاتر العقارية
14	المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتر العقاري
15	*الفرع الأول: البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري
16	*الفرع الثاني: البيانات والمحتويات الموضوعية للدفتر العقاري
20	*الفرع الثالث: تصحيح الدفتر العقاري وحالة نفاذه
20	-المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري
22	المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري
23	*الفرع الأول: مفهوم المسح العام للأراضي
28	*الفرع الثاني: الإجراءات الأولية لعملية المسح العقاري
31	*الفرع الثالث: الإجراءات العملية للمسح العقاري
37	الفرع الرابع: مرحلة التحقيق العقاري
40	المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري
41	*الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
43	*الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة
46	*الفرع الثالث: مسك مجموعة البطاقات العقارية
48	*الفرع الرابع: تسليم الدفتر العقاري

52	الفصل الثاني: أحكام ومنازعات الدفتر العقاري
53	-المبحث الأول: التكييف القانوني للدفتر العقاري
53	المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
53	*الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري
58	*الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد إداري
60	*الفرع الثالث: الدفتر العقاري قرار من نوع خاص
61	المطلب الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري
61	*الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري
63	*الفرع الثاني: طبيعة حجية الدفتر العقاري
66	*الفرع الثالث: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري
68	-المبحث الثاني: منازعات الدفتر العقاري
68	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري
68	*الفرع الأول: رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري
71	*الفرع الثاني: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري
74	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء
74	*الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري
80	*الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية
83	*الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري
87	خاتمة
92	قائمة المصادر والمراجع
99	الفهرس
	الملخص

ملخص مذكرة الماستر

للعقار دور بارز في تحقيق التنمية الاقتصادية للأمم فهو أرض خصبة للإستثمار إذا كان منظما وفق تقنيات تهدف إلى إثبات الملكية العقارية وابعادها عن النزاعات ، لذلك عمد المشرع الجزائري إصدار عدة نصوص تشريعية و مراسيم تنفيذية لتحقيق ملكية عقارية سليمة وقانونية و اعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية يستمد حجيته من الوثائق الرسمية المعدة في عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، يسلم الدفتر العقاري من طرف المحافظة العقارية المتواجدة على مستوى كل ولاية ، يختم ويأشر من المحافظ العقاري ليصبح الناطق الرسمي والوحيد بإسم الملكية العقارية وفي حالة نشوء نزاع يعتمد عليه القضاء كسند ودليل وحيد في الإثبات.

الكلمات المفتاحية:

1/الدفتر العقاري
2/الملكية العقارية
3/المسح العقاري
4/المحافظة العقارية
5/المحافظ العقار
6/المنازعات

Abstract of The master thesis

Real estate has a prominent role in achieving the economic development of nations, as it is fertile land for investment if it is organized according to regulations designed to establish real estate ownership and keep it away from disputes. Therefore, the Algerian legislator has issued several legislative texts and executive decrees to achieve sound and legal real estate ownership and considered the real estate book the only basis for proving ownership The real estate derives its authority from the official documents prepared in the general surveys of lands and the establishment of the real estate registry. The real estate booklet is delivered by the real estate governorate present at the level of each state, stamped and signaled by the real estate governor to become the official and sole spokesman for the real estate property. Only in evidence.

keywords:

1/ Real estate book **2/** Real estate property **3/** Real estate survey
4/ Conservative real estate **5/**Real estate portfolio **6/** Disputes