

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## النظام القانوني للدفتري العقاري في ظل التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون اداري

الشعبة : حقوق

تحت إشراف الأستاذ(ة):

من إعداد الطالب(ة):

درعي العربي

فكنوس سليمة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة) دوبي بونوة جمال رئيسا

الأستاذ(ة) درعي العربي مشرفا مقررا

الأستاذ(ة) بن عبو عفيف مناقشا

السنة الجامعية: 2020 - 2021

نوقشت يوم: 2021/07/07

## إهداء

اللهم انفعني بما علمتني و علمني ما ينفعني و زدني علما.  
أهدي هذا العمل المتواضع إلى أعلى ما أملك في الوجود إلى بر الأمان  
والحنان "أمي" حفظها الله.  
إلى الذي تكفل المشقة في تعليمي إلى الذي أرادني أن أبلغ المعالي أبي  
حفظه الله.

إلى أخواتي العزيزات و إلى جدتي و كل الأهل و الأقارب.  
إلى صديقات دربي وزملائي الذين إستمتعت برفقتهم ووجدت فيهم الإخلاص  
والوفاء  
عماري ليلية - جيلالي زهيرة - فلوح نوال - أدعو الله أن يوفقهم أجمعين.  
إلى كل من ساندني في إنجاز عملي.  
و إلى كل من ذكره اللسان و خانه النسيان.

فكنوس سليمة.

## شكر وعرفان

الحمد لله و الصلاة و السلام على من لانبي بعده

أشكر الله عز وجل وحده فيه التوفيق و السداد و أحمده حمدا كثيرا طيبا

مباركا فيه على توفيقى و إعانتى على إتمام و إنجاز هذا العمل

المتواضع.

و إنه لمن واجب الوفاء و العرفان بالجميل أن أتقدم بجزيل الشكر إلى كل

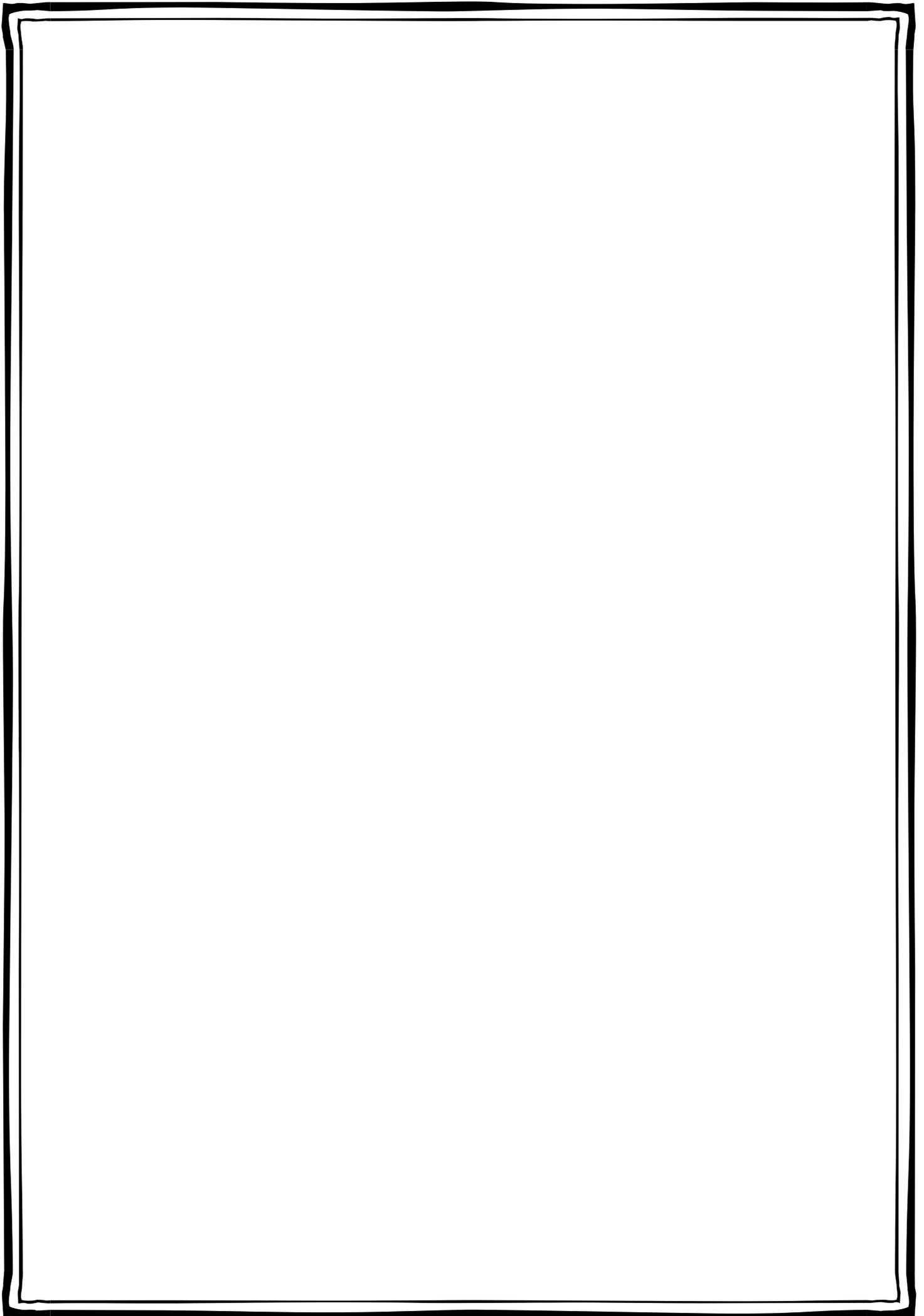
من ساهم في إتمام هذه المذكرة على رأسهم الأستاذ المشرف " ذرعي العربي "

وعلى ما قدمه لي من توجيهات و نصائح قيمة التي كانت عوناً

في إنجاز هذا العمل.

و إلى كل من ساهم من بعيد أو قريب في إنجاز هذا العمل.

و أخيراً نسأل الله عز و جل علماً نافعا و رزقاً طيباً و عملاً متقبلاً إن شاء الله.



# مقدمة

سعت الجزائر بعد إستقلالها جاهدة إلى تطهير الملكية العقارية ، فأقرت نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمسح العام للأراضي، والذي تم تطبيقه تدريجيا لأنه مرتبط إرتباط وثيق بتقديم عمليات مسح الأراضي والذي هو الآخر يسير بوتيرة بطيئة و متناقلة نظرا للتكاليف الباهظة التي يتطلبها من جهة .

ونظرا لقلة العنصر البشري المؤهل لتسيير والسهر على القيام بهذه العملية من جهة أخرى التي ستجعل الدولة تفرض سيطرتها ورقابتها فعلا على السوق العقارية، ورغم إصدار الأمر 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمسح العام للأراضي(1)، وإصدار المرسومين له وهما المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بالمشح العام للأراضي والمرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (2) إلا أن الجزائر مازالت تطبق نظامين للشهر العقاري حيث يتم تطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة والذي يكون فيه الشخص هو محل إعتبار، ذلك أنه يعتمد في إعلان التصرفات القانونية الواردة على العقار على أسماء القائمين ، و ذلك من خلال سجل يمك حسب الترتيب الأبجدي وسجل آخر يمك على أساس الترتيب الزمني لتبيان التصرفات المراد شهرها، و يعاب على هذا النظام أن التصرفات التي تشهر في ظله ليست لها قوة ثبوتية مطلقة وذلك بسبب صعوبة التعرف على المالك الحقيقي إذا كثرت التصرفات القانونية الواردة على العقار ولأن دور المحافظ العقاري فيه دور سلبي و لأسباب أخرى لا يسعنا المقام لذكرها، أما نظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة والذي تسعى الجزائر لتعميمه، والذي ظهر لأول مرة في أستراليا في القرن التاسع عشر على يد السيد روبرت تورنس سنة 1855، فيعتبر العقار فيه محل إعتبار، ذلك أنه يمك في ظل هذا النظام سجل عيني يسمى السجل العقاري، إذ يخص فيه لكل عقار

1- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92 ، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

2- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 30 ، الصادرة في 13 أبريل 1976. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق ل 19 مايو سنة 1993

بطاقة عقارية على مستوى كل محافظة عقارية مختصة إقليمياً، ويدون على هامش هذه البطاقة كافة التصرفات الواردة على العقار بصورة تسهل إعلام الغير و لا يشوب غموض مع تحديد موقعه ومساحته ورقمه وحدوده، ويسمى العقار محل الشهر بالوحدة العقارية وتعتبر البطاقة العقارية المخصصة له بمثابة بطاقة تعريف له.

و في ظل نظام هذا الشهر العيني، وبعد تسليم وثائق المسح العام للمحافظة العقارية، و بعد ترقيم العقارات ترقيماً نهائياً من طرف المحافظ العقاري يسلم هذا الأخير دفتر عقاري إلى المالك، ذلك أن هذا الدفتر العقاري يتضمن كافة البيانات الموجودة في البطاقة العقارية والخاصة بعقار ما، حيث أنه يحتوي على كافة البيانات التفصيلية المتعلقة بالحقوق العقارية المختلفة سواء كانت حقوق عقارية أصلية أو تبعية، والتي يحتاج في مواجهة الغير كوسيلة إثبات إستناداً للمادة 46 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري(1).

وبما أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة إستناداً للمادة 19 من الأمر 74/75 المذكور آنفاً، فإن هذا يشكل دافعاً لدينا للتعرف على مفهوم الدفتر العقاري نظراً لأهميته الكبيرة في مجال إستقرار المعاملات العقارية، لأنه من خلال الإنطلاق من المفهوم يمكننا التعرف على الأحكام القانونية المنظمة للدفتر العقاري لقد اعتمد المشرع على تقنية المسح بهدف تسوية وتطهير الملكيات العقارية، عن طريق منح كل مالك دفتر عقاري لأنها وسيلة يمكن بموجبها تثبيت الملكية، ويشكل المسح العام للأراضي الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، باعتبارها دعامة مادية تمهد لتأسيس السجل العقاري لدى المحافظة العقارية، مما يترتب عنه عدة آثار قانونية تتجسد أساساً في الدفتر العقاري الذي يصدر في شكل قرار إداري من المحافظ العقاري، ويتضمن تحديد

لوضعية القانونية للعقارات تحديداً دقيقاً، إلى أن هذا السند قد يطرأ عليه عدة نزاعات سواء كان ذلك أثناء عمليات المسح، أو في مرحلة تأسيس السجل العقاري ما يؤدي إلى صعوبة إعداده

1- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق.

من طرف المحافظ العقاري، مما يجعل مرفق العدالة متقل بمثل هذه الدعاوى الهادفة إلى إلغاءه، والتي تتباين الجهات القضائية المختصة في النظر فيها .

وعليه فمن أهم الدوافع والأسباب التي دفعتني إلى اختيار موضوع الدفتر العقاري سواء كان ذلك من الناحية القانونية باعتباره لم ينل المقدار الكافي من التحليل والطرح في الدراسات السابقة خاصة بعد تنوع النصوص القانونية المتعلقة بالعقار وتشابكها، بالإضافة إلى البحث عن أسباب كثرة النزاعات المتعلقة بمنح الدفتر العقاري، أما من الناحية التطبيقية فهو يشهد إشكال واقعي وحقيقي وهو واقع معاش فيه، والكشف عن أسباب طول النزاعات التي يكون سببها الأساسي العقار، ومحاولة استبيان النقائص المسجلة في الدفتر العقاري حتى لا يزال محل صراع أمام الجهات القضائية، والبحث في مدى تأثير الظروف الخارجية على ذلك .، أما من الناحية النظرية فموضوع منازعات الدفتر العقاري من أهم المواضيع في القانون العقاري.

بناء على ما تقدم بيانه فإن الإشكالية التي يثيرها الموضوع محل الدراسة تتمثل في :

**ماهي الأحكام القانونية المنظمة للدفتر العقاري في ظل التشريع الجزائري ؟**

وهذه الإشكالية تتفرع إلى عدة تساؤلات :

- ما المقصود بالدفتر العقاري وماهي طبيعته القانونية؟

- ماهي شروط وإجراءات إعداد الدفتر العقاري ؟

- ما مدى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية ؟

- كيف يمكن حصر المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري؟

من خلال دراستها لهذا الموضوع واجهتنا عدة عقبات مع ذلك حاولنا مواجهتها وإتمام مذكرتها نذكر أهمها:

- عدم وجود مراجع تتكلم عن موضوع الدفتر العقاري بصفة مباشرة.

- تعدد التشريعات والقوانين المتضمنة العقار مما صعب علينا في البداية حصرها.

- صعوبة الموضوع وحساسيته خاصة من جانب إجراءات وشروط إعداد الدفتر العقاري.

- وجدنا صعوبة في الإلمام بكل جوانب الموضوع وهذا راجع إلى ضيق الوقت.

ونظرا لطبيعة الموضوع سوف نتبع المنهج الوصفي التحليلي، وهذا من خلال دراسة واقع منازعات الدفتر العقاري، وأيضا استظهار الإجراءات المتبعة لإعداده ومحاولة التعريف بالدفتر العقاري ومن خلال تحديد الدور الذي يلعبه في تثبيت الملكية العقارية، وبيان الهيئة المكلفة بإصداره، وكذلك تحليل النصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري. بحيث نقسم موضوع البحث إلى فصلين، الفصل الأول التأسيس القانوني للدفتر العقاري في الجزائر

أما الفصل الثاني نتطرق من خلاله إلى الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة.

## الفصل الأول:

التأطير القانوني للدفتري العقاري في  
الجزائر

يعتبر الدفتر العقاري من الوسائل القانونية لحماية الملكية العقارية وذلك نظرا لأهمية البالغة التي أولاها المشرع الجزائري للدفتر العقاري، بحيث يبين التصرفات الواردة على الحق العيني العقاري .

يرتبط التنظيم القانوني للدفتر العقاري بالأمر رقم 75-74 السالف الذكر، والذي يعتمد أساسا على آلية المسح، بحيث يعد من أهم الآثار المترتبة على انتهاء الشهر العيني، أين أعتبر السجل العقاري من ضرورات تجسيده، ويتضمن كافة المعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، ولقد مكن المشرع لكل شخص بضمان حق ملكيته، وهذا بحصوله على وثيقة لها أهمية كبيرة في تحقيق الحماية، وبواسطته تكون هذه الحقوق العينية العقارية في

مأمن وبعيدة عن مخاطر الغموض، وبالإستناد إلى البيانات التي يحتويها هذا السند. لذا قام المشرع الجزائري بوضع أسس(1) وشروط حتى يكون للملكية العقارية وجود قانوني وتحضى بحماية قانونية و قضائية، فالدفتر العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية أعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك الدفاتر العقارية ألا وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس هذا الأخير إلى اقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مرتبة للحقوق العينية لكل مالك(2).

و الحديث عن الدفتر العقاري وبيان إطاره القانوني يستوجب معه وضع تعريف للدفتر العقاري من الناحية اللغوية والناحية الفقهية، مع ضرورة تحديد الأساس القانوني له مع التطرق إلى الطبيعة القانونية للدفتر العقاري مع ذكر الهيئات الإدارية الكفيلة بإعداد الدفتر العقاري، والأليات القانونية التي من خلالها نحصل على الدفتر العقاري وهي عملية المسح العام للأراضي، وتوضيح كيفية سريان أشغال عملية المسح العام في الميدان وفي المكتب مع الإشارة إلى الإشكالات التي تعترى عملية المسح العام للأراضي.

1- المادة 13 :المرسوم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

2- الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق .

## المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري

نشير بداية إلى أن المشرع الجزائري إستعمل أول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والمؤرخ في 1973/01/05 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 86/73 المؤرخ في 17-07-1973 والذي جاء تطبيقاً لأحكام الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية والمؤرخ في 1971/11/08 ، والذي نص في مادته 25 على أنه: "بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي يسلم للمالكين دفترًا عقاريًا بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل بشأن الملكية العقارية" وفي هذا المبحث سنبين أهمية الدفتر العقاري من خلال تحديد مفهومه ( المطلب الأول) أما المطلب الثاني نخصه لمشمولات الدفتر العقاري وطبيعته القانونية .

### المطلب الأول : مفهوم الدفتر العقاري

يشكل الدفتر العقاري أهم السندات التي تمنحها المحافظة العقارية<sup>(1)</sup> للمالك الذي كرس حقه بصفة نهائية، ويكون ذلك بعد التحقيق في صحة ملكيته، والتحديد الدقيق لها، ولغرض تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار، فهو يعد نتيجة لعملية شهر الوثائق المسحية، لذلك نتطرق إلى تعريف الدفتر العقاري في الفرع الأول ثم نبين تصنيفات الدفاتر العقارية<sup>(2)</sup> .

### الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

#### أولاً: معنى الدفتر العقاري

لم تأتي النصوص القانونية السابقة بتعريف محدد للدفتر العقاري وبالتالي ترك ذلك الذي تسجل فيه جميع المعلومات والبيانات التي تحتويها البطاقات العقارية الموجودة لدى

1-السعيد أبو الخير، القانون الإداري، دون مكان النشر، طبعة 2008 ص 25.

2- مراحي ريم ، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية

الحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي بتبسة، 2000، ص 139

مصلحة السجل العقاري ولسيما وصف العقار وصفا كاملا والأعباء المثقل بها وتحديد هوية وأصحاب الحقوق العينية وتسجل فيه كافة العقود الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري.

وهناك من الفقهاء من يعتبرونه " سندا قانونيا ذوجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات المسوحة " (1)، وهناك من عرفه بأنه " عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية (2) مباشرة. " وهو " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري، للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية" بالتالي اتفق 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 الملكية، وهناك من عرفه على أنه: " السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم وهذا بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، وهو يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر عن السيد وزير المالية، وهو القرار الصادر بتاريخ 1976/05/27 والمعبر عن الوضعية القانونية والمالية للعقارات" (3)

### ثانيا: خصائص الدفتري العقاري

من خلال التعريفات السابقة يمكن أن نستنتج أن الدفتري العقاري يتميز بجملة من الخصائص وهي أنه ينشأ بمناسبة الإجراء الأول و يقدم بوجه خاص لمالك العقار ثم أن

1- عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة

الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2 يوسف بن خدة، 2014/2015، ص 79

2- 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.

3- 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، ص 249

الدفتر العقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وسوف نتطرق إلى كل خاصية على حدا وفقا لمايلي:

### 1-الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأول:

بالرجوع إلى نص المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في فقرتها الأولى " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري نسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية (1) ويقصد بالإجراء الأول تلك الاليات المتعلقة بالإشهار العقاري من اجل الشروع في النظام الجديد المسمى نظام الشهر العيني، إذا الدفتر العقاري يرتبط بالعقارات الممسوحة فقط بتدوين الملخصات المرتبطة بجميع الحقوق العقارية وذلك عند تحريره بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري لكنه يبقى قائما ومستمرا حتى بعد الإجراء الأول حيث تدون فيه جميع الملخصات المتعلقة بكل التصرفات القانونية اللاحقة التي قد ترد على عقار(2).

### 2- -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 المالك 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 كشوف الأصول والخصوم التي يمكن الحصول عليها من إدارة الحفظ العقاري بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك فأى معاملة أو تصرف لا يمكن شهره لا إذا كانت الوثائق المقدمة للقيام بالشهر مصحوبة بالدفتر العقاري وذلك لتمكين المحافظ العقاري للتحقق من كافة البيانات وإعادة ضبطها

---

1-الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،المرجع السابق.

2- محمد كنانة، " النظام القانوني للدفتر العقاري "، مجلة البحوث والدراسات، العدد 11 ،جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 5 جويلية 2007 ،ص 89.

وقيدها في الدفتر العقاري، لأنه يستحيل القيام بأي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي دون تقديم الدفتر العقاري(1).

### 3- نسخ بيانات البطاقة العقارية في الدفتر العقاري

يعتمد نظام الشهر العيني على الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة جسد هذا النظام، حيث يؤسس بطاقة عقارية منفردة لكل عقار أو وحدة عقارية ترتبط كل بطاقة في السجل العيني بدفتر عقاري وهو نتيجة حتمية لها تتسخ 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 التنفيذي 63-76 على وجوب نقل كل تأشير يوجد على البطاقات وجوبا إلى الدفتر العقاري(2).

#### الفرع الثاني : تصنيفات الدفاتر العقارية

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجده يصنف الدفاتر العقارية من حيث محتواها أو حسب ظروف إنشائها وتسليمها.

#### أولا الدفاتر العقارية حسب محتواها :

تتمثل فيمايلي :

أ- الدفتر العقاري للملكية على الشيوع : تظهر في هذا الدفتر بيانات لأكثر من مالك واحد لوحدة عقارية واحدة لتوجب هذه الحالة تكليف وكيل عن مجموع المالكين لتسلم وحيارة الدفتر العقاري، نتيجة لهذا يتم التأشير على البطاقة العقارية بإسم الحائز الذي آل إليه الدفتر العقاري، يتحمل الحائز مسؤولية حفظ هذا وإيداعه لدى إدارة الحفظ العقاري في حالة طلبه، من أجل الضبط أو في حالة تسليمه إلى

1- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 203 .

2 محمد كنانة، المرجع السابق، ص90.

حائز آخر الذي بالضرورة تنتقل إليه مسؤوليات الحائز الأول(1)، هذا ما نصت عليه صراحة المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63-76 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 وكيلا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري(2) إذا غاب الوكيل أو عدم قانونية وجوده كحالة الملكية على الشيوخ بين الدولة أو أحد الجماعات المحلية والخواص فالدفتر العقاري يبقى محفوظا 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 بدلا عنه دفاتر عقارية بعدد الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التجزئة(3).

#### ب- الدفتر العقاري لملكية مفرزة:

هذا النوع نصت عليه المادة 46 من المرسوم 63-76 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 معنوي(4)

#### ثانيا الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعدادها:

##### أ- الدفتر العقاري تصوير بطاقات:

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

1-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.

2- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

3-سفيان ذبيح، المرجع السابق، ص 225

4- محمد كنانة، المرجع السابق، ص 91

عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 63-75، وهو نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي الذي يحتوي على نفس بيانات البطاقة العقارية وقد ألزمت المادة المذكورة آنفاً أن هذا النوع يكون بقرار من وزير المالية، على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 المتعلق بتحديد شكل الدفتر العقاري العادي ونموذجيه(1).

#### ب- الدفتر العقاري نسخة:

يسلم هذا الدفتر في حالتين استثنائيتين 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 التنفيذي 63-76(2).

#### المطلب الثاني: مشتملات الدفتر العقاري وقيمه القانونية

وضع المشرع الجزائري نموذجاً خاصاً بالدفتر العقاري حيث حصر بياناته ومحتوياته الواجب مراعاتها عند إعداده، والأحكام المتعلقة بإطارة الشكلي والموضوعي، وعليه تطرقت إلى البيانات والمحتويات الشكلية والموضوعية للدفتر العقاري في الفرع الأول، أما عن قيمة الدفتر القانوني من الناحية القانونية سنتطرق إليها في الفرع الثاني

#### الفرع الأول: مشتملات الدفتر العقاري.

#### أولاً- البيانات الشكلية للدفتر العقاري

ترك المشرع الجزائري للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد شكل ونموذج الدفتر العقاري من خلال نص المادة 15 / 01 من المرسوم التنفيذي 63-76، ولإدارة المكلفة بمسك الدفتر العقاري طريقتين لإعداده بواسطة الإستساخ أو بالتصوير، ومنه صدر عن وزير

1- سفيان ذبيح، المرجع السابق، ص 229

2- محمد كنانة، المرجع السابق، ص 92.

المالية القرار المؤرخ في 27 ماي (1) 1976 يحدد بدقة شكل الدفتري العقاري الذي يجب التأشير عليه بالحبر الأسود الذي لا يمحي وبطريقة واضحة وتكون سهلة القراءة، يشطب على البياض بخط أفقي ويمنع منعا باتا التحشير والكشط والأغلاط وفي حالة وجود خطأ أو سهو فإن إدراج كلمة أو معلومة تستعمل في حالة إستخدام معلومات خاصة مرقمة والمصادق عليها من قبل المحافظ العقاري، وتكتب أسماء المالكين بكتابة اللقب بأحرف كبيرة أما بالنسبة للإسم يكتب بأحرف صغيرة وترقم أوراق الدفتري العقاري وتختم بالختم الرسمي وفي آخر صفحاته يصادق المحافظ العقاري على إستلام الدفتري المطابق للبطاقة العقارية، مع وجوب التسطير بين كل إجراء أو آخر ويكون ذلك بتسطير الإجراء الأول بالحبر الأحمر(2)

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 بالخط والجدول ترقم وتوقع من الجهة المختصة.
- أشخاص الشخصية تكتب بأحرف صغيرة والأسماء العائلية تسجل بأحرف كبيرة.
- يمنع القانون الجزائري التحشير والكشط الأغلاط أو السهو للمحافظة على دقة ووضوح البيانات المسجلة عليه، ويصح الخطاء في حالة وقوعه عن طريق الحالات.
- الكلمات والأرقام المشطوب عليها والحالات ترقم وتسجل بعد التأشير الذي يعنيها ويوافق عليها المحافظ العقاري.

1- القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 المتعلق بتحديد شكل الدفتري العقاري العادي ونموذجه.  
2- جميلة جبار، " الدفتري العقاري في النظام القانوني الجزائري "، مجلة الفقه والقانون، العدد 27، مجلة إلكترونية شهرية، يناير 2015، ص 19

- 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 الإدارة(1) من خلال النص المذكور أعلاه فالمشروع الجزائري سوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق والدفتري العقاري الصادر من المحافظ العقاري في الأحكام الشكلية، كما أن المشروع كان صارما في الأحكام المتعلقة بالبيانات التي تكتب على ظهر الدفتري العقاري لأهميته القانونية في تحديد المراكز القانونية للأشخاص لإعطاء الحائز للعقار حق الملكية بعد أن كان لا يمتلك وثائق ثبوتية تقرر بملكيته له(2).

### ثانيا : البيانات الموضوعية للدفتري العقاري

يتكون الدفتري العقاري من أربعة وعشرون (24) صفحة مختومة بطابع المحافظة العقارية المعنية(3)، ويشتمل على ما يلي:

#### 01: الإطار العلوي

وهو الصفحة الأولى أو واجهة أو ديباجة الدفتري العقاري مهياً لجميع العناصر التي تفيد تعيين العقار، حيث يتضمن بيانات شاملة وخاصة بالدفتري العقاري من : اسم المحافظة العقارية وولايتها ورقم الدفتري، بلدية موقع العقار، المكان المعلوم ومعناه الحي والشارع ورقم القسم، رقم مجموعة الملكية والسعة المساحية ورقم القطعة عند الإقتضاء(4) بالتالي فالإطار العلوي أي واجهة الدفتري يعتبر بطاقة تعريف العقار، بمجرد الإطلاع عليه يسهل التعرف على جميع التفاصيل المميزة له.

1- المادة 45 من المرسوم 76-63 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

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

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

## 1- الجدول الأول:

يعتبر هذا الجدول مكملا 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 ريفية(1)، مثال 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 العقار مما يعطي نظرة لقارئ الدفتر وكأنه يراه أمامه مباشرة(2)

## 2- الجدول الثاني

معنون بجدول الملكية يستقبل الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية وينقسم إلى قسمين:

### أ- قسم أيمن :

يحتوي على كافة الإجراءات الأولية والإشهارات والتصرفات العقارية اللاحقة للعقار ويتضمن القسم الأيمن ما يلي:(3)

### الإشهارات:

أين يتم تحديد وتبيان التاريخ والحجم والتربيع.، 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.

1 أفصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010. ص101.

2 عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 80.

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

- تحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعرض(1).

ب- قسم أيسر:

يحدد فيه هوية المالكين ويجب أن تكون هوية كاملة للمالك والحالة الشخصية له بالإسم واللقب، يتصدر هذا القسم هوية المالك المرقم بإسمه العقار الأول مرة في السجل العقاري أما باقي التأشير الخاصة بهوية المالكين الجدد تأتي عند انتقال الملكية إليهم في الجدول الثاني إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول لتحرير الدفتري العقاري فإن المعلومات المشار إليها تكون كالتالي " تنفيذاً للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976"(2).

### 3- الجدول الثالث:

عنوانه اشترك بالفاصل يحتوي هذا الجدول على ارتفاعات إيجابية وسلبية، يستقبل الملخصات المرتبطة بالحقوق العقارية والإجراءات المتعلقة بحقوق الإشتراك بالفاصل بمناسبة التأشير عليه(3).

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

### 4- الجدول الرابع:

يتضمن قسمين قسم أيمن يحتوي على التجزئات والأعباء في جميع الحقوق المشهورة وقسم أيسر يحتوي على التغييرات أو التشطيبات التي تطرأ على الحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها مثال إذا تنازل المالك على العقار يكون الملخص كآآتي " عقد محرر بتاريخ ..... من طرف الموثق ..... يتضمن التنازل عن حق الانتفاع من العقار المعين في الجدول رقم لفائدة السيد ..... بثمن قدره ..... " .

1- عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 257

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

3- يصل الوافي، المرجع السابق، ص 102.

## 5- الجدول الخامس:

المسمى امتيازات 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 المشهورة إذا تعلق الأمر برهن مثال 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 2 لفائدة صندوق التوفير والإحتياط، وكالة .....رقم..... .مقابل مبلغ يقدر ب ..... تم تخصيصه لبناء سكن آخر أجل لسداده يكون....." (1)

## 6- الجدول السادس:

خاص بتأشير التصديق وتحتوي هذه الصفحة على ما يلي:

- تاريخ تسليم الدفتر العقاري.
- إسم ولقب وإمضاء وختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري
- التصديق والتأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً (2)

## الفرع الثاني: القيمة القانونية للدفتر العقاري

تعتبر دراسة القيمة القانونية للدفتر العقاري مسألة في غاية الأهمية، حيث ثار خلاف ما بين فقهاء القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فهناك من يرى بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري وهناك من يعتبره عقدا إداريا، لذلك سنتناول بالدراسة في الفرع الأول الرأي الذي يعتبر الدفتر العقاري عقدا إداريا، وفي الفرع الثاني سنتعرض للرأي الذي يعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا.

1- بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية العقارية الممسوحة "، المرجع السابق، 74.

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

**أولاً: الدفتر العقاري مجرد سند أو عقد إداري**

هناك من رأى بأن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري لأنه لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، ذلك لأنه لا ينشئ مراكز قانونية بل يرون أن دوره كاشفا لها فقط، إذ هناك من إعتبره مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني، وهناك من إعتبره عقد إداري إلا أنه بالرجوع إلى تعريف العقد الإداري فإننا نجد يعرف على أنه: "ذلك العقد أو الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"، ومن خلال هذاالتعريف يتضح لنا أن الدفتر العقاري ليس بعقد إداري بكل بساطة لأن الإدارة التي هي من أشخاص القانون العام ليست طرفا في الدفتر العقاري، كما أن القصد من الدفتر العقاري ليس تسيير مرفق عمومي بل الغرض منه هو إثبات الملكية العقارية.

**ثانيا : الدفتر العقاري قرار إداري**

إتجه الكثير من أساتذة القانون إلى هذا الطرح المتمثل في أن الدفتر العقاري يعتبر قرار إداري، وللتمحيص في المسألة يجب أن نعرف أولا القرار الإداري حتى يمكننا القيام بعملية إسقاط وإستنتاج ما إذا كان الدفتر العقاري قرار إداري أم لا، إذ يعرف القرار الإداري بأنه: "عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم" ، فهناك من يرى من فقهاء القانون أن الدفتر العقاري هو قرار إداري لأنه عمل قانوني يصدر من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا وإبرادته المنفردة، وكذلك يدعمون رأيهم بان الدفترالعقاري يحدث آثار قانونية إتجاه المستفيد منه مثله مثل القرارات الإدارية وهذه الآثار تتمثل في تمتع الشخص المستفيد بكافة سلطات الملكية من تصرف واستعمال واستغلال، إلا أننا لا نوافق هذا الرأي.

## المبحث الثاني: الإطار الإجرائي لإعداد وتسليم الدفتر العقاري

تبنت معظم التشريعات المعاصرة نظام الشهر العيني ومنها الجزائر للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة 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 نظم المشرع الجزائري عملية المسح العام للأراضي بموجب الأمر 57-57 و المرسوم التنفيذي له رقم 57-72 المتضمن تأسيس السجل العقاري من أجل الوصول إلى تطهير عقاري شامل ووضع حد للحالة المعقدة التي آل إليها العقار في الجزائر.(1)

وقام المشرع الجزائري بإستحداث وكالة وطنية لمسح الأراضي التي تتكفل بأعمال المسح وأخضع تأسيس السجل العقاري للمحافظة العقارية، وكلاهما هيئتين إداريتين تابعتين للمديرية العامة للأموال الوطنية، وهما عمليتان 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، ومن 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 نتطرق في هذا المبحث إلى:

الإجراءات التقنية الأولية لإعداد الدفتر العقاري (المطلب الأول) وإجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري (المطلب الثاني)

1- لخضر القيزي، الملتقى الوطني الرابع الموسوم بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، مداخلة بعنوان " النظام القانوني للدفتر العقاري "، كلية الحقوق جامعة المدية، يومي 27-28 أبريل 2011.

## المطلب الأول : الإجراءات التقنية الأولية 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 معاملتها، لضمان حماية حقيقية للملكية العقارية في الجزائر وهذا لن يأتي إلا بإيجاد وسائل وسندات الإثبات ولعل أهم الوسائل التي تسمح بتثبيت العقار واستقراره هي تلك التي ينظمها نظام المسح العقاري ومنه وللإلمام بهذه الإجراءات يستوجب علينا معرفة مفهوم المسح العام للأراضي (الفرع الأول) والتعرض إلى الإجراءات العملية لتنفيذ عملية المسح العقاري ( الفرع الثاني)

### الفرع الأول : مفهوم المسح العام للأراضي

تشكل آلية المسح العام للأراضي الركيزة الأساسية لتأسيس السجل العقاري، لذلك تعددت التسميات التي تطلق عليه، لكنها كلها تهدف إلى معنى واحد ألا وهو تثبيت الملكية العقارية ودعم الإثتمان العقاري، ويتوجب علينا التطرق إلى ماهية عملية المسح العام للأراضي (أولا) ثم نتحدث عن الأدوات المستحدثة في إنجاز هذه العملية (ثانيا)

### أولا: ماهية عملية المسح العام للأراضي

#### 1- تعريف عملية مسح الأراضي

لم يرد عن المشرع الجزائري تعريفا واضحا كباقى التشريعات لعملية المسح واكتفى بتوضيح الغاية والهدف من هذه العملية وهو ما ذكر في نص المادة الثانية من الأمر رقم 57-57 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 الأراضي

## أ- التعريف اللغوي للمسح العام

المسح هو الإزالة، يقال مسح الشيء أي إزالة الأثر عنه، ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية cadastre، التي نجدها نابعة من لفظه catastico اليونانية وcatastikhon والتي تعني قائمة، كما تطلق على السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأمالك Capitestra (1).

## ب- التعريف الفقهي للمسح العقاري

يعرف "حسين عبد الطيف حمدان: المسح على أنه "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه الشرعي، واسم مالكة وأسباب التملك، والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية على نحو ثابت ونهائي(2).

كما عرفه الأستاذ رامول خالد على أنه "أداة لحصر جميع الممتلكات العقارية، سواء كانت ريفية أو حضرية، فهو اقتصر على الجانب الإحصائي لعدد العقارات دون الهدف الأساسي ألا وهو تأسيس السجل العقاري(3).

وعرفت من جهة أخرى "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 جراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني(4).

- 
- 1- مجد الدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014، ص 27.
  - 2- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، بدون سنة، ص 39.
  - 3- حاجي نعيمة، المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 19-20.
  - 4- نور الدين زيدة، " المسح العقاري في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 7، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 218.

## ت- التعريف الإصطلاحي للمسح العام:

المسح عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية، الغرض منه تشخيص الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل إقليم بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف بصفة دقيقة تلك الممتلكات، وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع(1)

## ت- التعريف القانوني للمسح العام:

تنص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري السابق الذكر على " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، من خلال إستقرائنا لنص المادة نجد أنها لم تعرف المسح وإنما ذكرت فقط الأهداف المرجوة من المسح ألا وهو فرز الملكيات العقارية، وبيان صنف العقار وهوية المالكين والأعباء المثقلة به والتعديلات التي تطرأ عليه مما يشكل المرآة العاكسة للسجل العقاري(2) .

وقد نصت المادة الرابعة من نفس الأمر على أنه "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي، وبهذا تكون قد حددت الهدف المباشر للمسح، ألا وهو صياغة الوثائق المسحية التي تعد الركيزة التلقائية للسجل العقاري(3) أما بالنسبة لنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 84-400(4) الذي حدد لنا مشتملات المسح

- 
- 1- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2016
  - 2- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة، الجزائر، ص 24،2004
  - 3- بوزيتوني عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير فيالحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة مننوري ، قسنطينة ، 2010 ، ص ص 11 ، 12
  - 4-مرسوم التنفيذي رقم 84-400 مؤرخ في 14 ديسمبر 1984 ، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 ،المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر عدد 71 ،الصادرة في 30 ديسمبر 1984.

التي تتمثل في:

✓ تحديد القوام المادي للعقارات وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط

المزروعات الفلاحية التي تتجز فيما يخص العقارات الريفية

✓ القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة

عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

✓ المالك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الإستغلال

ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

✓ ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية

دائمة، إما بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا

لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.

يتبين أن للمسح وجهان الأول " تقني " يتجسد في أعمال المساحون الذين يقومون بتحديد

إقليم البلدية لوضع مخطط تفصيلي للملكيات العقارية وبيان بنيتها ومكانها ومستوياتها، أما

الثاني " قانوني " يتمثل في التعريف بالعقار وبيان الوضع القانوني له، وإعداد البطاقة

العقارية الخاصة بالعقار والمالكين وكيفية التملك وبيان الحقوق العينية المترتبة لهم أو

عليهم، بالإضافة إلى ذلك نجد أن المسح العام يشمل المالك العامة والمالك الخاصة وهو

ما نصت عليه المادة الرابعة من الأمر رقم 75-74 السابق الذكر(1).

## 2- خصائص المسح العقاري العام وأهدافه :

أ- خصائص المسح العقاري العام: تتميز عملية المسح العقاري بخاصيتين

- تعريف وتحديد الوضعية الفعلية للعقارات:

ذلك بالنسبة لكل من العقارات الريفية والعقارات الحضرية حيث يحدد أنماط المزروعات

1- مرسوم التنفيذي رقم 84-400، المرجع السابق؛ راجع رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية للإثبات الملكية العقارية

الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014،

الفلاحية في العقارات الريفية أما العقارات الحضرية يحدد طبيعة شغل البناءات المشيدة فوق الأرض ووضعها 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 المساحة(1).

### - تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية:

وتتمثل هذه الخاصية التي تميز المسح العقاري بالتعريف بالمالك 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 بطاقة تعريف لكل مالك مما يسمح له مستقبلا الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها ومرتبطة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، يسلم هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي ابتداءا بالهيئة والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ثم الانتقال 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 البناية(2)

### ب- 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- وهاب عماد، " المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه "، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 22، جامعة تبسة، الجزائر، 2017، ص 27.

2- عماد الدين رحايمية، نفس المرجع ص 255.

**1- ضبط ملكية العقار:**

عن طريق فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات مما ينتج عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية يتم إفرادها في وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية وبتطبيق هذا النظام يؤدي إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين للعقار، سواء كانت ملكية عمومية أو خاصة وبكل التصرفات الواقعة عليها مما يساهم في إستقرار الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري.(1)

**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 العقار(2).  
الغرض الأساسي من عملية المسح بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك الذي إذا شعر بعدم الإستقرار يعزف عن إستغلال عقاره إستغلال كامال وعليه كفل المشرع الجزائري للمالك الحماية بمنحه وثائق مسحية رسمية مبنية على سندات ذات حجية قوية وقد سوى المشرع في حالة الحماية بين الشخص الطبيعي والمعنوي(3)

**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 ومساحته(4)  
من هنا تكون العلاقة العملية بين المسح العقاري والضريبة العقارية في إحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية و معرفة مساحتها وطبيعتها وتحديد مالكة المكلف بدفع

1- 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 87  
2- وهاب عماد، المرجع السابق، ص 25.  
3- مواز شربالي، نفس المرجع، ص 87.  
4- وهاب عياد، نفس المرجع، ص 25.

الضريبة، يتحقق بسهولة عند الرجوع إلى المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري(1)

#### 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 أمامه.(2)

#### 5- الجهة المختصة بمهام المسح العقاري

تدخل مهام المسح العقاري في إختصاص المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تضم مديريتين، عملية المسح العام الأراضي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 127/87 المؤرخ في 27 ديسمبر 1987 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 21 من المرسوم السالف الذكر التي أقرت أن العمال 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 واعداد المخطط العام له(3)

1- مواز شربالي، نفس المرجع، ص 87، 85.

2- وهاب عياد، المرجع السابق، ص 25.

3- 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، عنابة، 2011-2012، ص 75.

## ثانيا: التأطير القانوني لعملية مسح الأراضي

## 1- الإعلان عن عملية مسح الأراضي:

إفتتاح عملية المسح تكون بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ إفتتاح عملية المسح في البلدية المعنية على أن تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار، هذا الأخير يكون متخذا 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 الوطنية(1).

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 27 يوما قبل إفتتاح عمليات المسح، كما توجه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية لتبليغهم بضرورة ضبط حدود العقارات وتعيين ممثلين لحضور عمليات المسح العام للأراضي بيتغى 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 التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتهم من أجل إضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة (2).

## 2- إنشاء لجنة المسح :

بعد إصدار الوالي لقرار يعلن فيه عن إفتتاح عملية المسح العام للأراضي، يتم إنشاء لجنة يعين أعضاها بقرار من الوالي المختص إقليميا يبين فيه مهام كل واحد منهم، ولقد نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 71-227 المؤرخ في 15/07/1971 المعدل والمتمم

1- نور الدين زبدة، المرجع السابق ص 126.

2- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2017، ص 75

للمرسوم 72/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي على تشكيلة اللجنة المتكونة من أعضاء دائمين وآخرين مؤقتين وفي حالات خاصة تتحكم في وجودها طبيعية المنطقة المراد مسحها(1).

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 ويسلم الدفاتر العقارية لإصحابها(2).

### 3- مهام لجنة المسح

تختص هذه اللجنة بالقيام بجمع كل الوثائق والمستندات وأهم البيانات والمخططات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، ويمكنهم التثبت عند الإقتضاء على إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة غياب إتفاق يجمعهم، تعمل اللجنة على إيجاد أرضية إتفاق بينهم إن أمكن ذلك بالإستناد على جميع(3).

الوثائق وهذا ما نصت عليها المادة 7 من المرسوم رقم 57-71 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

1- مواز شربالي، المرجع السابق، ص 71.

2- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 56

المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي 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 الوالي<sup>(1)</sup>.

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 إدراجه 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 المسوحة وإيداعها لدى المحافظة العقارية، ويعد وضع رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا لرئيس اللجنة أمرا في غاية الصعوبة نظرا لإهتماماته وانشغالاته مع الشعب مما قد يؤجل عقد اللجنة لإجتماعها وهو ما ينعكس على عمليات المسح ويعطله<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني: الإجراءات العملية للمسح العقاري

### أولا: المرحلة التحضيرية

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 المتعلقة بالملكية أو الحياة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك

1 - المادة 8 من المرسوم 76-62، المصدر السابق

2 - نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، قسم القانون

الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2016-2017، ص 68، 69

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(1) والتزود بالتصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغرامميترية وهي ضرورة لسير عمليات المسح العقاري، والتصاوير الجوية هي وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل الصورة الجوية، أما بالنسبة للإسترجاع الفوتوغرامميتري هو وثيقة جرافية وميترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي يسمح تموقع الصور الجوية على مستوى آلة الإسترجاع (2)

### 01- تحديد إقليم البلدية:

ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، وتقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها(3)، 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 والمسوحة ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ويصادق عليه التقني المكلف

1- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 63-64

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

3- المادة 6 و7 من المرسوم 62-76، المرجع السابق.

بالعملية والوالي، في حين البلديات الواقعة على أطراف وحدود الولايات والتي لها حدود مع دولة أجنبية، فمحضر الحدود يصادق عليه وزير الداخلية(1)

## 02- تحديد العقارات المعنية:

تبدأ الهيئات المكلفة بمسح الأراضي في عملية مسح وجرد العقارات المتواجدة على إقليمها، بعد انتهاء مباشرة من تحديد إقليم البلدية، الذي يتم تقسيمه إلى أقسام مساحية ثابتة الحدود ويستلزم ذلك حضور المالكين أو الحائزين للإدلاء بكل ملاحظاتهم، وهو ما أكدته المادة العاشرة من المرسوم رقم 62-76 السابق الذكر، التي تنص "يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الإقتضاء."

أما المادة التاسعة فقرة أولى من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر "تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة، المالكون، الجيران) " ويجب على كل مالك أو حائز حضر عملية المسح استظهار كل السندات والوثائق الثبوتية لحقه، وهو ما جاءت به المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر، ويتم عملية المعاينة لكل عقار بحضور مالكة أو من ينوب عنه(2).

## 03- إعداد وإيداع وثائق المسح في مقر البلدية

بعد الإنتهاء من الأعمال الميدانية والتقنية للمسح تكرر نتائج هذه العملية في وثائق ثبوتية، وفقا لما جاءت به المادة الأولى من المرسوم رقم 62-76 السابق الذكر التي تنص على "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية جدول الأقسام وسجل قطع الأرض حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب

1- العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، قسم

الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2015/2016، ص 167-168

2- جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 14-15

الترتيب الابددي لهؤلاء. المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض وترسل فورا صورة رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية."

تتم بعدها عملية ايداع وثائق المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل، وهذا لتمكين الجمهور من رؤيتها وتقديم احتجاجاتهم في حالة هنالك مساس بحدود ملكياتهم، واستنادا لما نصت عليه المادة 11 من المرسوم رقم 92-134" يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به، عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها".(1)

تسلم هذه الوثائق من طرف مدير مكتب المسح، وهذا مقابل محضر استلام يمنح له، ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي من جهة أخرى تحرير محضر إيداع، يؤكد فيه القيام بهذا الإجراء والذي يكون محل إشهار واسع وتتم عملية تبليغه للجمهور، ولغرض تمكينهم من العلم به

ويكون ذلك عن طريق اللصق إعلانات في مقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة والأماكن العمومية وبكافة الوسائل المساعدة على ذلك، حتى يتمكن المالك والحائزين الذين انتهكت حقوقهم من تقديم احتجاجاتهم وشكاويهم، وهذا من خلال الأجل القانوني الممنوح لكل معترض، لذا لا بد من التقيد بهذه المدة(2).

### ثانيا: مرحلة التحقيق العقاري

إجراء التحقيق العقاري ليس إجراء جديد و قد كان ساريا في الحقبة الإستعمارية حيث كانت تسلم آنذاك سندات ملكية تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية وذلك وفقا لقانون 26 جويلية 1873، و كانت أيضا إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها بالقانونيين المؤرخين في 16 فيفري 1887 و 4 أوت 1926 وتسلم سندات ملكية على إثرها هي

1-عياش كريمة منازعات الدفتري العقاري مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري جامعة تيزي وزو 2016-2017

ص28

2-عياش كريمة المرجع السابق ص 29

الأخرى سندات ملكية(1)، 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 الأراضي وأملاك الدولة أو الضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى، أما الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب فتح التحقيق العقاري هم كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز عقارا، سواء تملكه من أسلافه أو حازه حياة مطابقة لأحكام المادتين 827 و 828 وما يليها من القانون المدني الجزائري(2).

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 وإخراج عدد كبير من المالك والحائزين من وضعية عدم الإستقرار العقاري وتمكينهم من حقوقه، يساهم التحقيق العقاري في رفع وثيرة أشغال المسح العام للأراضي اعتمادا على المخططات التنظيمية والترقيمية للعقارات المعدة في إطار تطبيق إجراء معاينة حق الملكية، ويهدف إلى تحديث التنظيم والتسيير العقاري في البلاد بتحريره جزء هام من الأملاك العقارية المجمدة(3).

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 لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 مهما كانت طبيعته القانونية(4)

1- العمرية بوقرة، المرجع السابق ص 467..

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

3- فريد بقة، " التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري "، مجلة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والإجتماعية والثقافية، العدد 2، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2016، ص 228

4- القانون 07-02، المؤرخ في 09 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، 2007،

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 متمثل في الدفتري العقاري أو شهادة ترقيم مؤقت(1) و يجب أن يكون العقار محل إجراء التحقيق العقاري تابعا لأملاك 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 الوقفي (2) ويستفيد كذلك من القانون 07-02 الحائزين للعقار بلا سند قبل 01-03-1961 و هي 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 الجديد(3)، كما يستفيد من القانون 07-02 الحائزين لسندات ملكية قبل 01-03-1961 و هي تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية لأملاك 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 المحلية(4).

يعتبر التحقيق العقاري إجراء إختياري يفتح بناءا على طلب سواء فردي أو جماعي ويسمح

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

2 - القانون 05-02، المصدر السابق.

3-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.

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

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 التحقيق يكون التحقيق فردي بإيداع المعني طلبا على مستوى مديرية الحفظ العقاري مرفقا طلبه بملف، ليدرس مدير الحفظ العقاري هذا الطلب ويكون رده إما بإصدار مقرر فتح التحقيق العقاري(1) إذا كان الطلب مقبول، وفي حالة رفضه يصدر مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري، 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 رأي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، تهدف هذه الإجراءات إلى تقادي 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 العامة(2)

### المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لتسليم الدفتري 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 المستقلة لدى المحافظة العقارية، يثبت هذا الإيداع عن طريق

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

2- عماد الدين رحايمية، " التحقيق العقاري كإجراء إثبات 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 الدفتري 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 العقاري، الذي يمكن تعريفه بأنه مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته الشرعية وتذكر فيه جميع حقوقه وأعباءه وترد فيه الإنتقالات والتعديلات الطارئة عليه.

كما قد نصت المادة 10 من الأمر رقم 75-74 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 تسلم وثائق المسح، وعليه يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ لتسهيل تدوين ومتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق(1) ومن نص المادة العاشرة نستنتج أن محضر تسليم وثائق المسح يحرر في أربعة نسخ متطابقة، تودع النسخة الأولى منها بمقر البلدية المعنية متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتحمل مسؤولية عالمهم بتسلمها بكافة وسائل النشر، والثانية ترسل لمدي إطلاع الجمهور وإعلامهم بتسلمها بكافة وسائل 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 بنسخة.

1- أحمد مقدم، المرجع السابق ص 65.

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 التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم ينبغي على كل مالك كي يسلم له الدفتر العقاري أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، كما جاء في المادة 13 من الأمر رقم 75-74 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 الترقيمات العقارية بالعناصر الموجودة في وثائق المسح ومنه المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجدول للبدء في الإجراء الأول في الدفتر العقاري<sup>(2)</sup> 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 واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.

- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات وهي عبارة عن الإمتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية، والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة

1- عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق، ص 113

2- أحمد مقدم، المرجع السابق ص 65

لهذه الحقوق، تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري قبل إمضاؤه لمحضر الإستلام عليه فحص الوثائق المودعة من حيثالكم 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 الممسوحة والموجودة على مستوى البلدية ضمن الأملاك المجهولة، فيرفض الإيداع على أساس أن عمليات المسح لم تؤدي الغرض والهدف المرجو منها وهو تشخيص مجموعة الملكيات(1)

### أولاً: ترقيم العقارات الممسوحة

يقوم المحافظ العقاري بعد قبوله لوثائق المسح بعملية ترقيم العقارات الممسوحة وهذا الترقيم يتميز فيه ثلاث حالات.

#### 01- الترقيم النهائي

يستند حسب نص المادة 12 من المرسوم رقم 93-123 السابق الذكر إلى كافة السندات الرسمية المشهرة التي يحوزها المالك على عقاره، ويمكن أن يعتد بها في إثبات الملكية العقارية كالعقود الرسمية والعقود العرفية المحررة قبل الأول جانفي 1971 التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً، والأحكام القضائية والسندات الإدارية، على أن يتولى المحافظ العقاري ذكر كافة الحقوق الأعباء المثقلة بالعقار محل الترقيم(2).

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

1- أحمد مقدم، المرجع السابق ص 71

2- تنص المادة 12 فقرة 2 من مرسوم تنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق ل 19 مايو سنة 1993، يعدل و يتم المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري.على أن " ... وينقل المحافظ العقاري تلقائياً، عند الاقتضاء قيود الإمتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تتقضي مدة صالحيتها."

العقد ولم يكن هناك نزاع أو إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد وكانت الزيادة مبررة في كلتا الحالتين أقل أو أكثر ونأخذ المساحة المحسوبة، وإذ وجد عقد محل النزاع فيما يخص الحدود وبالتوافق بين الأطراف على حد مشترك يرقم نهائياً، وعندما يكون الترقيم نهائياً يحصل المالك على الدفتري العقاري وفي حالة الشيوخ يعين الملاك وكيلًا من بينهم لحيازة الدفتري، وإذا إستحال إتفاقهم يودع لدى المحافظة العقاري(1)

## 2 - الترقيم المؤقت هنالك حالتين:

### أ- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

يكون الترقيم مؤقتًا لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها أو أصحاب الحقوق العينية سندات ملكية قانونية، لكنهم يمارسون حسب التحقيقات الميدانية التي أجراها أعوان المسح حيازة تتوفر على كل الشروط لمدة خمسة عشر سنة، وهذا ما يسمح لهم باكتساب العقار عن طريق التقادم وفقا لما نصت عليه المواد 13 و 14 من المرسوم رقم 93-123 المذكور أعلاه.

كما يسري أيضا على الحائز لعقد عرفي لمدة عشرة سنوات على الأقل وينطبق على الأشخاص المتحصلين على شهادة الحيازة وعند انتهاء هذه المدة يصبح ترقيمًا نهائياً، في حالة عدم وجود اعتراضات مؤسدة أو كانت هذه الاعتراضات غير مقبولة سواء رفضت من طرف المحافظ العقاري أو سحبت(2)

### ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

تعود هذه الحالة للملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات يمكن الأخذ بها ولكنهم يعتبرون حائزين لا يستطيعون إثبات مدة الحيازة التي تسمح لهم باكتساب العقار بالتقادم وفي حالة

1 هند شعبان، " الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتري العقاري "، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 8، مخبر حماية حقوق الإنسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر موالي، سعيدة، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 285  
2 بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، 2014، ص 15-16.

عدم كفاية عناصر التحقيق لتأكيد هذه الحيابة بحيث يمكن للمحافظ أن يسحب هذا الترقيم في حالة ما إذا تبين هنالك نزاع من طرف المالك الحقيقي حول الحيابة(1)، وعند عدم توفر سندات مبررة تسمح للمحافظ من الحسم في تحديد حقوق المعنيين.

لكن في هذه الحالة إذا لم يتلقى المحافظ أي اعتراض خلال هذه المدة يرقم العقارترقيما نهائيا إلا إذا تبين واقعا للمحافظ وجود وقائع قانونية تؤكد بصفة مطلقة الحقوق العينية التي تم شهرها في السجل العقاري و الذي يكون قد رآها أو سمعها من أي شخص معني، كما ينطبق هذا الترقيم في حالة وجود عقد ملكية غير دقيق وفي حالة عدم توافق المساحة المذكورة في العقد مع الواقع وتمنح له شهادة الترقيم المؤقتة(2)

**ثانيا : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية والتأشير عليها**

### 1- أنواع البطاقات العقارية:

تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، وهي إحدى مشتملات السجل العقاري وحسب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها " تكون البطاقات مطابقة للنماذج المحددة بموجب قرار من وزير المالية " وأضافت المادة 67 منه " إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية : بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية(3) .

وبإطلاعنا على أحكام المرسوم 76-63 نجد أن البطاقات العقارية تحتوي على ثلاثة أنواع وهي:

- 1- زروقي ليلي-حمدي باشا عمر، المرجع السابق،ص 50؛ راجع القرار رقم 232683 الصادر بتاريخ 22 مايو 2002 ، مجلة قضائية، العدد الأول، قسم الوثائق، 2003 ،ص من 326 إلى 329.
- 2- عياش كريمة ، المرجع السابق ص 33
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

## - البطاقات الأبجدية الشخصية:

تنشأ بطاقة أبجدية لكل شخص مالك لعقار أو عدة عقارات تقع في نفس الإختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية وتم شهرها عن طريق نظام الشهر العيني، 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 ترتيبا أبجديا على أساس ألقاب أصحاب الحقوق أو زمنيا حسب تواريخ إنشائها بالنسبة للأشخاص الطبيعيين وضمن مجموعة متميزة ترتيبا أبجديا بالنسبة للأشخاص المعنوية (1)

## - بطاقات قطع الأراضي (الريفية):

تحدث بطاقة قطع أراضي 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 والمثقلة بنفس الحقوق و الأعباء (2)

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 والإرتفاعات الإيجابية والسلبية، والجدول الرابع يتعلق بالإجراءات المرتبطة بالحقوق العينية الأعباء العقارية والإيجارات

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 2، 2016/2015، ص ص 109، 110.

2- المادة 23 من المرسوم 63/76 نفس المرجع.

غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس وآخر جدول يرتكز على الإمتيازات والرهن والتعديلات وإذا كانت هنالك تشطبيات متعلقة بهذه الحقوق وهو الجدول الخامس(1).

### - 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 احتوى 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 المشتركة(2)

كون 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.

### ج- البطاقة العامة للعقار:

تحدث عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، بحيث يؤشر عليها في حالة تجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وجميع الشكليات التي تهتم مجموع العقار، أما عن محتوى هذه البطاقة حددته المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر.

1- بلقاسم بواشري، المرجع السابق، ص ص 23-24.

2- وهيبة عثمانة، المرجع السابق، ص 112.

**د- البطاقة الخاصة بنظام الملكية المشتركة:**

تنشأ في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، وتحدث عند التخصيص الأولي الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، وتكتب على هذه البطاقة جميع التأشيرات التي تهم العقار المعني، ولقد حددت المادة 30 المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر بيانات هذه البطاقة(1).

**- البطاقة الشخصية:**

إن هذا النوع من البطاقات لها صلة بنظام الشهر الشخصي، وهي مؤقتة تمسك على مستوى المحافظة العقارية، أين استمر المشرع العمل بها في البلديات التي لم تشملها عملية المسح، لذلك فإن العقود والقرارات القضائية المتعلقة بعقارات غير ممسوحة والتي تكون محل إشهار يتعلق بملكية عقارية أو حق عيني متواجد في منطقة ريفية لم يتم فيه المسح، تفهرس كل المعلومات الخاصة بالعقار في بطاقة عقارية مؤقتة تطبق على الشكل الفردي وتستبدل هذه البطاقات ببطاقات عينية، بعد إتمام عملية المسح(2).

**2- التأشير على البطاقات العقارية**

إن كيفية التأشير لابد أن تتم بكيفية واضحة ومقروءة حتى يستبعد عليها كل الشكوك، ويجب أن تكون مختصرة، بالإضافة إلى ذلك وجوب تسطير الخطوط بالمسطرة ويمنع التحشير والكشط والمحو، وهذا للحفاظ على الشكل الخارجي للبطاقة، ومن أجل التمييز بين التأشيرات والحقوق المقيدة فيها، لذا استلزم المشرع وضع خط أحمر في كل عملية إجراء جديدة حتى يفقد عملية التأشير السابقة أثارها القانونية. أما إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن أو امتياز وارد على عدة عقارات فلا بد من التأشير على جميع البطاقات التي تتضمن عقارات مثقلة بإحداها، وهذا في العمود المخصص للملاحظات، لكن التأشير بالطريقة السابقة سوف تكون البطاقة محل للعديد من الأخطاء المادية المنسوبة لأعوان المحافظة

1-المواد 28 و30 من مرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2- المواد 113 و115 من مرسوم التنفيذي رقم 63-76 ، نفس المرجع .

العقارية المكلفين بهذه العملية<sup>(1)</sup>، أما في حالة ثبوت أية أخطاء في البطاقة العقارية أثناء نقل المعلومات بسبب النسيان من قبل الأعوان، بعدمهم لتأشيرهم أو تقيدهم ببعض الحقوق فيجب القيام بالتصحيح تلقائيا من المحافظ العقاري أو بطلب من المعني<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: 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 العقاري<sup>(3)</sup> 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 ليظهر هذا العقد ويؤشر على الدفتر بانتقال الملكية، لكن في حالة الشيوخ يتم إعداد دفتر عقاري واحد يقوم بحيازته وكيلا معينا من مجموعة المالكين وإذا 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 ألغي<sup>(4)</sup>، أما فيما يخص كيفية التأشير عليه وحالات تصحيحه أو إتلافه أو ضياعه أو نفاذ صفحاته .

1 معمري أمين، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة به ، معهد العلوم القانونية والإدارية

،جامعة الدكتور يحي فارس ، المدينة ، 2010 ، ص 33

2 -عياش كريمة ، المرجع السابق ص 36.

3-صلاح بركاني ، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق جامعة العربي بن

مهدي ، أم البواقي 2018-2019 ص 39-40

4- هند شعبان، المرجع السابق، ص192.

## الفصل الثاني:

أحكام الدفتر العقاري في القانون الجزائري

يهدف هذا الفصل إلى توضيح مدى حجية الدفتر العقاري الذي أوجده المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة و الصادر بالجريدة الرسمية عدد 15 بتاريخ 20 فيفري 1973 ، حتى قبل أن يجد له آلية تجسيد قانونية التي لم ترى النور إلى بعد ما يزيد عن عامين بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتسجيل مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و الذي لم ينظم كذلك إلى بعد ما يزيد عن سنة بالمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ونظرا لأن الملكية العقارية أصبحت لا تثبت إلا بالدفتر العقاري في المناطق الممسوحة ، فأصبح من الضروري معرفة المعيار الذي أخذ به المشرع الجزائري فيما إذا كانت هذه الحجية مطلقة أم نسبية وما مدى انسجام موقف القضاء معه من خلال الأحكام الصادرة في حق ما ثار من المنازعات التي عرضت عليه.

### المبحث الأول: حجية الدفتر العقاري وقوته في إثبات

القاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية.

كما هو منصوص عليه في المادة 19 من الأمر رقم 74-75 التي ورد نصها على النحو التالي: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية"، إذ الحصول عليه يمكن صاحب الملكية من الإحتجاج به في مواجهة الغير<sup>(1)</sup>

#### المطلب الأول: حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية.

اختلف الفقه والقضاء الجزائريين في مسألة دور الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية وقد اثبت القضاء الجزائري اختلافه في اعتبار هذا السند حجية قاطعة ومطلقة لإثبات الملكية (الفرع الأول) أو حجية نسبية بسيطة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية

يرجع أنصار من يعتقدون في الحجية المطلقة للدفتر الى أسباب عدة مستندة الى نصوص قانونية<sup>(2)</sup>. ومن خلال استقراءها، يتضح اعتباره المنطلق الوحيد والأساس في إثبات وإنشاء الحق العيني العقاري في مجموعة البطاقات العقارية المنشأة طبقا لنظام الشهر العيني، الذي أخذ به المشرع الجزائري طبقا الأمر رقم 74/75 سالف الذكر (أولا) وهو ما كرسه القضاء في العديد من قراراته (ثاني)

1- د/ حساين سامية، د/ فونان كهينة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد: 57، العدد: 4، السنة: 2020، ص 447-462.  
2/ د/ حساين سامية، المرجع السابق، ص. 462.

أولاً: التكريس التشريعي لمبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري بمثابة شهادة ميلاد للعقار، يعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية، لتكون حجة في مواجهة الغير (1) ويشكل سنداً قوياً للملكية، وكل تسجيل في السجل العقاري يكون بتقديم أو استظهار الدفتر العقاري، وكل تأشير في البطاقة العقارية والعينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري، حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار ويستبعد نشوب الكثير من النزاعات حوله (2).

أفصح المشرع عن هذه الرغبة حتى في النصوص السابقة للأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وفي المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة من خلال المادتين 32 و 33 منه، بذلك يعتبر الدفتر العقاري في يد مالكة عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية، ليشكل السند الوحيد للإثبات، وبالتالي الإستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه، سواء كانت رسمية أو عرفية، إدارية كانت أو قضائية، فهو لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني (3)

ثانياً- التطبيقات القضائية لمبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري في الإثبات.

أكد القضاء على تبيينه لمبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، إذ أصدرت المحكمة العليا في هذا الصدد عدة قرارات قضائية إذ اشهرها ما جاء في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2000، وفي قرار آخر، قضى بأن يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية، طبقاً للمادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 73/76 المتعلق

1 أحمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002، ص 43

2 صبايحي ربيعة، دور المحافظ العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، مجلد 52، عدد 03، 2015، ص 142

3 ضيف أحمد، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، غرداية، مجلد 02

عدد، 2009، ص 234

بتأسيس السجل العقاري، بعد استكماله للإجراءات والشكليات والأجال، مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية بذلك، فإن القضاء حسم الموقف باعتبار إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة يكون بالدفتر العقاري، والقول بخالف ذلك يؤدي إلى عدم استقرار الملكية والحقوق العينية العقارية، ويؤدي إلى تضارب وسوء تطبيق القانون من طرف الجهات القضائية المختصة<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية

يعتقد البعض الآخر في أن الدفتر العقاري ذو حجية نسبية حيث يمكن أن تشوب عملية شهر الحقوق العينية بعض الأخطاء، وهو ما يجعل تلك الحقوق عرضة لعيوب، ما يؤدي إلى القول بنسبية حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، والتقليل من قوته الثبوتية، وهو ما يمكن إستخلاصه من بعض النصوص القانونية (أولا) وبعض تطبيقات الأحكام القضائية (ثانيا)

### أولا: تضيق المشعر الجزائري من نطاق الحجية المطلقة للدفتر العقاري

ضيق المشعر الجزائري من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة، وقلل من شأن القوة الثبوتية لها، وهو ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، إذ مكن وبموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر الأطراف من اللجوء إلى القضاء لإعادة النظر في الترقيم النهائي، وحتى بعد تسليم الدفاتر العقارية، لإعادة النظر في الحقوق الثابتة وهو ما يجعل من هذا الرأي وارد أمام الواقع المعاش باعتبار أن عملية المسح ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة، خاصة وأنها تعتمد على تصريحات الأفراد، لذا يعد الطعن القضائي سبيلاً منصفاً وعادلاً لاستعادة الحقوق كما يظهر أيضاً الأثر النسبي للدفتر العقاري، عندما لم يحدد المشعر أجل مسقط لقرارات المحافظ العقاري، إذ يمكن إعادة النظر فيها عن طريق

1- زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وحمايتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، محمد بن أحمد، 2016/2015، ص 142

القضاء، سيما ما تعلق منه بالترقيم النهائي، عند اقراره بإمكانية الأخذ بالتقادم المكسب، وهو ما يشكل خروجاً عن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العيني، وبالتبعية التأثير على استقرار الملكية العقارية (1).

إن تمسك المشرع بأحكام التقادم المكسب باعتباره سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة، حسب نص المادة 827 و828 من القانون المدني يتعارض إلى حد ما مع حضر التقادم الذي يعتبر كمبدأ من المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، سيما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 83 / 352 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية (2).

غير أن هذا المرسوم قد ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/ 08 المتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والذي جاء كتطبيق للقانون رقم 02/07 والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والذي يعد بديل عن الملكية بالتقادم المكتسب، حيث يوجب المشرع هنا إجراء تحقيق اداري وهو يطبق على كل عقار لم يخضع إلى عمليات المسح العام للأراضي، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو حررت سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 (وفقاً للمادة 01-02 منه) وتنص المادة 12 على إمكانية فتح أي اعتراض وتدخل القضاء من أجل حسم المسألة (3).

### ثانياً - التطبيقات القضائية للحجية النسبية للدفتر العقاري.

تبنى القضاء في أحكامه مبدأ نسبية حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، وهو ما أكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، ومن ذلك القرار الذي يقر بإمكانية إلغاء

1- بواشري بلقاسم، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسبية بن بوعلي، الشلف، مجلد 02، عدد 02، 2016، ص 79.

2- مرسوم تنفيذي رقم 83 / 352 مؤرخ في 1983/05/21 يتعلق بسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية عدد 21، الصادر في 1983/05/24

3 - حساين سامية، د/قونان كهينة المرجع السابق، ص 455.

الدفتر العقاري ومناقشة مضمونه أمام القضاء كما قضت أيضا في قرار آخر صادر لها في 2005/02/23، بأنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المسجدة في الدفتر العقاري إلا قضائيا (1)

ويضاف إلى ذلك القرار الصادر بتاريخ 2006/11/15 الذي اعطى الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وأدى ذلك إلى حصوله على الدفتر العقاري ذو القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا الى جانب ذلك، لا يزال لحد اليوم القضاء الجزائري يصدر قرارات يقرر فيها بإمكانية إلغاء الدفاتر العقارية ومناقشة مضمونها أمام القضاء الإداري، وهو ما صدر عن الغرفة العقارية، بموجب القرار رقم 666056 الصادر بتاريخ 2011/07/14.

كما أنه يمكن الطعن بالتزوير في السندات التي لم يتم الإستناد في إصدارها الى عملية المسح وأن حجية الدفتر هنا تكون نسبية ويكون له قيمة عقد الشهرة او عقد تقريبي يمكن اثباته بشهود، وأما إذا كانت الوثائق صادرة في إطار عملية المسح العقاري فإنه لا يمكن الطعن فيه بالإبطال أو الإلغاء وإنما ترفع دعوى الإلغاء، وعندها يمكن القول أن الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة تعطي لصاحبها قرينة قاطعة لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير وفي هذا الصدد ووفقا لقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية . فإن المحكم الإدارية تختص بالفصل بكل من دعاوى الإلغاء والدعاوى التفسيرية والفحص في المشروعية المتعلقة بالدفتر العقاري بحكم أنه سند أو قرار اداري (2)

---

1- وذلك ما أشارت إليه الفقرة الأولى من المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، المرجع السابق.

2- قانون رقم 09/ 08 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 الصادر في 23 أبريل 2008

**المطلب الثاني : دور الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة**  
يعتبر الدفتر العقاري بمثابة الناطق الطبيعي للوضعية الحالية للعقار، حيث لا يسلم الدفتر العقاري لصاحبه إلا بعد القيام بإجراءات ميدانية وإدارية تقوم بها أطراف عديدة، الهدف منها التحقق والتدقيق في الملكية العقارية، نظرا لأهمية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة.

**الفرع الأول: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة**  
بالرجوع إلى المادة 19 من الأمر رقم 74-75 والتي تنص على: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية"

إنطلاقا من نص المادة يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، كما أن عملية المسح العام تظهر العقار حسب وضعيته القانونية الحقيقية بما في ذلك من الحقوق والأعباء التي تثقل العقار التي على أساسها يتم تحرير الدفتر العقاري، بحيث لا يمكن لأي أحد يدعي خلاف ما يوجد في الدفتر العقاري من بيانات الغرض من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، هو إعطاء القوة الثبوتية والإنتمان العقاري وضبط و حماية الملكية العقارية من هذا المنطلق نقول أن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة حسم للملكية العقارية يستمد القوة الثبوتية من وثائق المسح العام، وإذا لم تحترم هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري يعتبر خرقا لأحكام الإشهار.

**الفرع الثاني : موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري**

بالرجوع إلى نص المادة 16 الفقرة الأولى من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم نستنتج أن المشرع الجزائري قل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة حيث خرج نسبيا عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني.

حيث أعطى الحق للأشخاص إمكانية النظر في الحقوق الثابتة ، وهذا عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية(1).

وعليه نجد أن المشرع الجزائري أعطى للدفتر العقاري قوة ثبوتية نسبية ، حيث يمكن الطعن فيه قضائياً، طبقاً للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 والتي نص فيها " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12-13-14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء .

وبالرغم من ذلك هناك بعض الآراء تدعو على إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري ، مبررين وجهة نظرهم بالجهود والتكاليف التي تبذل أثناء عملية المسح العام للأراضي من أجل تكريس نظام الشهر العيني الذي ينتج عنه الدفتر العقاري(2).

---

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق

2- بلميلود مبخوث ،النظام القانوني للدفتر العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة

أحمد دراية ، أدرار 2018-2019 ص 64

## المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها متى تم الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام، إلا أنه قبل تسليم الدفتر العقاري قد تظهر إشكالات مادية وقانونية تحول دون استلام المالك سنده الذي يثبت ملكيته للعقار كما يمكن له أن يسلم الدفتر العقاري وينشأ بعد ذلك منازعات من أجل إلغاءه، وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى مناقشة منازعات المتعلقة بالدفتر العقاري أمام أمام المحافظ العقاري في (المطلب الأول)، أما في (المطلب الثاني) سنتطرق الى منازعات إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء.

### المطلب الأول : منازعات الدفتر العقاري على مستوى المحافظ العقاري

يباشر المحافظ العقاري سلطته في مراقبة مدى استيفاء المحررات المودعة للشهر للشروط القانونية، وقد منح الحق للمحافظ العقاري في قبول الإيداع أو رفضه، وهذا بالنظر إلى السلطات التي يتمتع بها، وكما يقرر رفض تنفيذ إجراء الشهر في حالة عدم توفره على البيانات والإجراءات المحددة قانونا، لذا سوف ندرس منازعات الإيداع ورفض إجراء الشهر (الفرع الأول) ثم نتناول منازعات التقييم العقاري (الفرع الثاني)

### الفرع الأول : منازعات الإيداع ورفض إجراء الشهر

تعتبر هذه المرحلة أولية بعد إتمام عملية المسح وهذا نظرا لخصوصيتها، فهي تشكل النقطة الحاسمة في إقرار أو ثبوت الملكية والحقوق العينية، مما يستوجب على المحافظ العقاري التدقيق في صحة البيانات المقدمة، في حالة وجود نقص أو خلل يترتب على ذلك الرفض ومن هنا سنتطرق لحالات رفض إيداع وإجراء الشهر (أولا) وماهي الإجراءات المتبعة لإصدار قرارات الرفض (ثانيا).

### أولا: حالات رفض الإيداع ومنع إجراء الشهر

يمارس المحافظ العقاري رقابته على الوثائق والعقود التي تم إيداعها و له أن يصدر قراره بالرفض، إذا تبين عدم توافرها على البيانات والشكليات المحددة قانونا، وذلك بعد

الفحص الشامل لها، لذا يتوجب إخطار محرري العقود بمقتضى رسالة موسى عليها في أجل خمسة عشر يوما(1).

## 1- رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري:

### أ- المقصود برفض الإيداع:

"الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها بما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له ، فعملية الشهر تكسب الوثائق حجية في مواجهة الغير والمحافظ العقاري مطالب خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات والسندات لمرتكز عليها في عملية المسح و هذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة و دقيقة للوثائق المودعة(2)

الأصل في رفض الإيداع أن يكون فوراً وكليا، غير أنه فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يكون جزئياً كذلك في حالة المزادات 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 التنبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق أو الحجوز(3).  
قد منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية التحقق من هوية و أهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات القانونية ، يجب عليه رفض الإيداع حالة اكتشافه عيوباً أو نقائص عند فحصه له(4).

1- د/ حساين سامية، د/ قونان كهيبة، المرجع السابق، ص 471.

2- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 150

3- المادة 106 من المرسوم التنفيذي 76-63 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

4- طاهر بريك، المرجع السابق، ص 111، 112.

- ب- حالات رفض الإيداع: لقد حددت المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 أسباب رفض الإيداع(1)، والمتمثلة في:
- حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري دفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي بخصوص تحديد حقوق الملكية ووثائق القياس ويعتبر في حكم مماثل في حالة عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي، أو حالة تقديم مستخرج يعود تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.
  - عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المذكور أعلاه.
  - حالة عدم تعيين العقارات وفقا للأحكام التي تتطلبها المادة 66 من المرسوم التنفيذي 76-63 السابق الذكر وإذا لم تتضمن الجداول التي نص على إيداعها وفقا للمواد 93 و 95 و 98 رقم 76-63 السالف الذكر، على البيانات المطلوبة وعندما تكون هذه الجداول غير محررة على الإستمارات المقدمة من طرف الإدارة، وهذه الجداول متعلقة بقيد الرهون والإمتيازات وتجديد قيدها.
- وفي حالة ما إذا تبين أن العقد المقدم للشهر غير صحيح من حيث الشكل، يظهر ذلك من خلال الصورة الرسمية أو النسخ المودعة لغرض شهرها، أو عندما لا تتوفر هذه الصورة أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري العمل به، وحالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم على شروطه المنصوص عليها في المواد 67 و 71 من نفس المرسوم المذكور أعلاه(2).

1-حشود نسيمه، الشكلية في البيع العقاري-دراسة تحليلية-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2003، ص ص 154، 155

2- منصوري توفيق، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة مكملة من متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015 ص 20

- بالإضافة إلى ذلك هنالك حالتين نص عليهما الأمر رقم 76-105(1)، في المادة 353 الفقرة 12 منه، وهي حالة عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات وعدم الدفع المسبق لرسم الشهر العقاري من طرف ملتزمي الإيداع، وهي واجبة الدفع للخرينة العمومية ولا يمكن التنازل عنها إلا بمقتضى نص في القانون، بالإضافة إلى ذلك حالة مخالفة الجدول الوصفي للبيانات التي تم طلبها بالنسبة للتصرفات الواقعة على العقار مبني في ظل نظام الملكية المشتركة(2)

### ت- كيفية رفض الإيداع:

يعتبر رفض الإيداع من الإجراءات الخطيرة لما يفرزه من آثار سواء على محرري العقود أو الأطراف أو المحافظ العقاري كونه قرار إداري يخضع للطعن القضائي، لذا يستوجب أن يكون مسببا ويتم تبليغه إلى محرر العقد شخصيا الذي يمضي اعترافا بذلك و إما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل النزاع يجب أن تحتوي هذه الرسالة تاريخ الرفض وأسبابه والسند القانوني الذي أسس عليه المحافظ العقاري قراره مع توقيع هذا الأخير وتأشير المحافظة العقارية والالتزام بالمدّة 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 إجراء الشهر، أما إذا رأى محرر العقد أن المحافظ مخطئ يمكنه الطعن أمام القضاء في مهلة شهرين(3).

---

1- أمر رقم 76-105 ، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976 ، يتضمن قانون التسجيل، ج.ر عدد 81 ، الصادر في 18 ديسمبر 1977

2- خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، بن عكنون ، 2007 ، ص 46.

3- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 117

## 2- رفض المحافظة العقارية إجراء الشهر

### أ- المقصود برفض الإجراء الشهر:

هي إجراءات الرقابة الدقيقة والتفحص العميق لمختلف الوثائق التي لا يمكن اكتشافها من المراقبة الأولية فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثائق المقبولة يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار برفض الإجراء، وفي بعض الحالات يتطلب مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية لإزالة الشك والتأكد من صحة هذه العقود والوثائق(1)

### ب- أسباب إجراء رفض الشهر

يتطلب هذا النوع من الرفض الدقة والدراسة المعمقة والفحص الكامل، وكفاية الوقت لمعالجة هذه الوثائق التي تم قبول إيداعها، ورفض إجراء شهرها والقيام بوضع مقارنة مع البيانات التي تم تقيدها في البطاقة العقارية، ولقد حددت المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر هذه الأسباب، والتي تعد ضمانات قانونية قوية لحماية المتعاملين وذلك لتفادي استعمال المحافظ العقاري للسلطات الممنوحة له بطريقة تعسفية، ومن بينها(2):

- عندما تكون الوثائق والأوراق غير متطابقة مع تم إيداعه، أو حالة كون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر غير صحيح عندما يكون تعيين العقارات(3) أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر(4) غير متوافق مع البيانات المذكورة في

1- زهرة بن عمار ، المرجع السابق، ص145

2- المادة 24 من أمر رقم 74-75 السالف الذكر أين خولت لكل فرد تضرر من قرارات اتخذها المحافظ العقاري الحق في الطعن ضد قراراته وأخطائه أمام الجهات القضائية المختصة.

3 - يتعلق الأمر بالجدولين الخاصين بتحديد وتجديد وقيد رهون والإميازات بحيث إذا تبين أن هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قيد الشهر يتم رفض الإجراء، وأيضاً في حالة عدم تحريرهما في استمارة تقدمها الإدارة

4- المادة 65 من نفس المرسوم 63-76 ، المرجع السابق: تنص على أنه "إن العقود والقرارات والجدول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن اشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي الأطراف..."

البطاقة العقارية، وقد تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104(1)، يكشف أن الحق غير قابل للتصرف، وقد يكون العقد المقدم لإشهار مشوبا بإحدى أسباب البطلان المنصوص عليه في المادة 105(2)، وقد يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

### ثانيا: إجراءات إصدار قرار رفض الأيداع ورفض إجراء الشهر

نظرا للسلطات الممنوحة للمحافظ في رفضه الإيداع أو إجراء الشهر، لا بد عليه أن يتقيد بمجموعة من الشكليات التي ينبغي أن يحترمها في إصداره لهذا القرار، الذي يضرب أصحاب الحقوق.

#### أ- إجراءات إصدار قرار رفض الإيداع:

ألزم القانون المحافظ العقاري قبل إصداره لقرار الرفض أن يقوم باستدراك كافة العيوب أو النقائص والأخطاء التي وردت في هذه العقود والوثائق التي تم إيداعها وهذا بعد التدقيق فيها، ولتجنب حالات أخرى لرفض الإيداع.

ويتولى بعد انتهاءه من دراسة كافة هذه الأسباب يؤدي إلى تثبيت ذلك في رسالة موصى عليها، مقابل إشعار بالوصول يرسله إلى مودعي العقود والوثائق الرسمية، أو أن يتم ذلك بمقتضى التسليم الشخصي للموقع على التصديق، وذلك بعد الاعتراف بالإستلام وتتضمن هذه الرسالة وجوبا تاريخ إصدار الرفض، السبب القانوني الذي أدى إلى الرفض، وضع تأشيرة وتوقيع المحافظة العقارية. و يجب على المحافظ العقاري أن يتقيد بالمدة القانونية المحددة لإحترام قرار التبليغ والتي حددت بخمسة عشر يوما تسري من تاريخ الإيداع، بحيث

1- المادة 104 من مرسوم التنفيذي رقم 76-63 نفس المرجع، تنص على " يحق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير "

2- لمادة 105 من مرسوم التنفيذي رقم 76-63 نفس المرجع، تنص على " يحق المحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح. "

يمارس المحافظ العقاري بعد انتهاءه هذه الإجراءات عملية تبليغ قرار الرفض للأطراف،  
ويمنح للمودع الموقع على بطاقة الهوية أجل خمسة عشر يوماً، وهذا للقيام بتصحيح العيب  
الموجود في الوثائق المودعة، وذلك عن طريق استكمال النقص أو إيداع الوثيقة التعديلية،  
ويكون ذلك بأثر رجعي أي يعود إلى تاريخ الإيداع ويؤشر على البطاقة العقارية التي تحمل  
عبارة "إجراء قيد الإنتظار"

وإذا تبين لمحضر العقد أن المحافظ عندما حكم بالرفض كان مخطئاً في قراره، فإن القانون  
منح له شهرين للطعن أمام الجهات القضائية المختصة، فالقاضي إذا أيد قرار المحافظ  
العقاري المتضمن الرفض يصبح هذا الأخير نهائياً، وأما في حالة حدوث العكس فإن  
المحافظ مجبر على قبول الإيداع والقيام بإجراء الشهر  
ب- **كيفية إصدار قرار رفض إجراء الشهر:**

يباشر المحافظ العقاري عملية فحص الوثائق وهذا بعد التحقيق فيها، والتأكد من صحتها  
وانعدام أي سبب قد يؤدي إلى رفضها، أما في حالة ما إذا تبين أنه يتوفر على إحدى  
الأسباب المذكورة أنفاً، فما على المحافظ سوى إصدار قرار برفض الإجراء ووضو وقفه  
ومباشرة إجراءات التسوية، ووفقاً للمادة 107 من المرسوم رقم 76-63 السابق الذكر، وحتى  
يتمكن صاحب المصلحة من معرفة هذا الرفض، يستلزم على المحافظ العقاري تبليغ ذلك  
إلى محرر السند المودع(1)

ويكون ذلك بموجب رسالة موصى عليها والإخبار بالإستلام، أو بواسطة التسليم الشخصي  
مقابل الإقرار بذلك، لذا يجب على المودع أن يستدرك سبب الرفض ويقوم بتصحيح الوثيقة  
التي قام بإيداعها ورفضت ويمنح له مدة خمسة عشر يوماً، تسري من تاريخ تبليغ قرار  
الرفض، وهي تختلف بحسب طريقة التبليغ سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو من تاريخ  
الإشعار بالإستلام أو من تاريخ إبلاغ قرار رفض الرسالة الموصى عليها. ويتوجب على

الطرف المعني اتخاذ أحد الحلين(1) إما أن يقوم بإيداع الوثيقة التعديلية أو الناقصة خلال المدة الممنوحة له، أي خمسة عشر يوما وهذا ما نصت عليه المادة 107 ف 04 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ويتولى المحافظ العقاري عملية تنفيذ إجراء الشهر الذي يأخذ رتبة ذات أثر رجعي أي يعود إلى تاريخ الإيداع الأولي ، استنادا إلى نص المادة 107 من نفس المرسوم(2)

- وفي حالة عدم قيامه باستكمال كافة الوثائق التي تدل على النقص أو التعديل أو منعه من تصحيحها، إما لعدم استطاعته في تنفيذ واجباته المفروضة عليه أو السهو في إصلاح ذلك، وهذا ما يدفع بالمحافظ العقاري بتأكيد قراره بالرفض النهائي لإجراء الشهر، وذلك بعد تثبيته في سجل الإيداع ويكون ذلك في الخانة المخصصة للملاحظات، وإذا اقتضى الأمر في البطاقة العقارية والدفتر العقاري المتعلقة بالعقار(3).

و يتولى المحافظ العقاري تبليغ قرار الرفض النهائي للإجراء في أجل ثمانية أيام بعد انتهاء مدة خمسة عشر يوما الممنوحة للقيام بالتسوية، ولكن قد يحدث أن يتبين للمحافظ أن إجراء الشهر كان من الواجب رفضه، ما عليه في هذه الحالة سوى إصدار قراره بالرفض النهائي دون إتباع إجراءات الرفض المقررة قانونا، مع ضرورة إعلام المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا القرار قصد مباشرة عملية رفع دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر، والتي يطالب فيها بإبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري، مع وجوب شهر عريضة الدعوى العقارية لحماية الغير حسن النية(4).

1- حشود نسيمه، المرجع السابق، ص ص 158 .

2- نص المادة 107 ف05 من مرسوم التنفيذي رقم 63-76 المرجع السابق على " وفي جميع الحالات فإن البطاقة التي يجب أن يؤشر عليها بالإجراء النهائي، هي البطاقة التي تحمل عبارة إجراء قيد الإنتظار، والإجراء يأخذ رتبة أثر رجعي بتاريخ الإيداع ويتم تثبيت تاريخ تنفيذه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع"

3- حشود نسيمه ، المرجع السابق، ص 159

4- حشود نسيمه ، المرجع السابق ، ص ص 159-160.

### الفرع الثاني : منازعات الترقيم العقاري

لقد أعطى المشرع لكل شخص أعتدي على حقه أو تأذى من عملية الترقيم وذلك أثناء مباشرة أعمال المسح، عدة وسائل قانونية لحمايته ويكون ذلك عن طريق تقديم الإحتجاجات والشكاوى من طرف كل من له مصلحة، وأن يوجه اعتراضه أمام المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها، وهذا وفقا لنص المادة الخامسة عشر من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 السالف الذكر (1) ويتم تدوين هذه الإحتجاجات في سجل خاص، يفتح على مستوى كل محافظة عقارية ويؤخذ بعين الإعتبار ترتيب تسجيل الإعتراضات، ولا بد من ذكر الهوية الكاملة للمعترض (المدعي) بالإضافة إلى كل البيانات المتعلقة بالعقار محل النزاع، لذا سوف نتطرق إلى حالة الإعتراض على عملية الترقيم المؤقت (أولا) ثم نتصدى إلى النزاعات الناشئة عن عملية الترقيم بالنسبة لمجهول (ثانيا)

#### أولا : الإعتراض على الترقيم المؤقت

قد تنشأ عن الترقيمات المذكورة أنفا، عدة نزاعات فبالعودة إلى المادة الخامسة عشر من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 السابق الذكر، التي تقتضي أن يكون الإعتراض خلال أجل أربعة أشهر أو سنتين سواء من طرف الشخص الذي يدعي حيازة أو المالك الذي رقم العقار باسمه، ويكون ذلك أمام المحافظ العقاري الذي يمتاز بسلطات عديدة للبت في هذه النزاعات، ومحاولة الوصول إلى اتفاق يرضي الأطراف وقد تسفر محاولات الصلح إلى نتيجة سلبية أو إيجابية.

#### أ- محاولة صلح إيجابية:

يباشر المحافظ العقاري مهمته والتي تظهر بعد الإستدعاء الكتابي الموجه للأطراف بصفة رسمية، بحيث يتولى تحديد تاريخ انعقاد جلسة صلح والتي تكون تحت رئاسته، يحاول فيها

1- المادة 15 من مرسوم التنفيذي رقم 76-63 المرجع السابق تنص على " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14 أعلاه ، بموجب رسالة موصى عليها، إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية".

تقريب وجهات النظر بين الأطراف المتنازعة ومحاولة إيجاد حلول لمختلف المشاكل التي كانت محل نزاع ويتم التدقيق في كافة الحجج المقدمة وقد تكون جلسة الصلح مثمرة أي توصل المحافظ إلى تحقيق هدفه، ألا وهو إنهاء النزاع، يتولى المحافظ في هذه الحالة تحرير محضر صلح يبين فيه كل الإتفاقات التي توصل إليها الأطراف ، بحيث يتمتع هذا المحضر بقوة الإلتزام الخاص وتكون هذه البيانات محل شهر في السجل العقاري حتى تكون حجة في مواجهة الغير ، ويمضى هذا المحضر من طرف جميع الأطراف ويتولى المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح مسح الأراضي، إذا كانت هذه النتيجة تحدث تغيير بالنسبة للعناصر التي تتضمنها وثائق المسح فإن المحافظ العقاري يولي اهتمام كبير بخصوص هذه الآجال لقبول الاعتراضات، لكون أن الإعتراض الذي يكون خارج هذه المدة القانونية يصبح الترقيم نهائياً، وما على المعارض سوى اللجوء إلى القضاء(1).

#### ب- محاولة الصلح فاشلة ( سلبية):

إذا باءت عملية الصلح بالفشل أو عدم توصل الأطراف إلى فض النزاع فحسب نص المادة الخامسة عشر من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 السالف الذكر، يتولى المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح، بحيث تمنح للأطراف المتنازعة نسخة منه ويقدم للمدعي (المعارض) مهلة ستة أشهر أي تسري من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح من طرف المحافظ العقاري، وهذا لغرض رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة(2) وبالرجوع إلى المادة 516 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر تنص على "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين أشخاص الخاضعة للقانون الخاص"، من خلال هذا النص يتبين أن الإختصاص القضائي الذي يسند له النظر في منازعات الترقيم المؤقت، والذي يكون أحد أطراف الدعوى أشخاص من القانون الخاص

1- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، 2001، ص 85

2-خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دارهومة للنشر والتوزيع،الجزائر، 2014، ص21

يعود ذلك للقضاء العادي، أما في حالة ما إذا كان أحد أطراف الخصومة أشخاص القانون العام فيؤول الإختصاص للقضاء الإداري وفقا للمادة 800 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر، أمام المحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع فيدائرة اختصاصها العقار(1). وما تجدر الإشارة إليه هو أن المشرع اعتبر مدة ستة أشهر هي ميعاد سقوط الحق في رفع الدعوى، على عكس الترقيم النهائي الذي لم يقيد بمدة بحيث يمكن الطعن بإلغائه في أي وقت، وهذا بحسب ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المذكور سابقا، وقد مكن للأطراف المتنازعة على الحقوق العقارية مباشرة الدعوى، مهما مر الوقت عن الترقيم النهائي، ويشكل تهديد للملكية العقارية ويؤدي إلى للإخلال بمبدأ القوة الثبوتية التي يمتاز بها نظام الشهر العيني(2).

### ثانيا: منازعات الترقيم بالنسبة لمجهول

من بين النزاعات التي تثار بصدد عمليات المسح ظاهرة الترقيم لحساب مجهول وهي تعتبر أحد الحالات السائدة في الحياة الواقعية والعملية، ونظرا لزيادة المنازعات التي تحدث من خلالها وذلك راجع لعدة بواعث، إما نتيجة تعسف فرق المسح بالقيام بواجباتهم أو عدم حضور المعنيين نظرا لعدم إيشعارهم بوقت مرورهم للقيام بالتحقيق الميداني، ولدراسة مثل هذه الوضعيات أصدرت مذكرتين(3) بحيث حدد فيهما المشرع إجراءات واجبة الإلتباع والتي تتباين بحسب ما إذا كان المحتج له مستند رسمي مشهر يعتد به في الإثبات ، أولا يملك على أية وثيقة تؤكد ذلك(4)

1- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- واشري بلقاسم ، المرجع السابق ، ص من 18.

3- مذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 مايو 2003 ، المتعلقة بتسوية حالات العقارات التي يوجد بشأنها سندات ملكية قانونية تم إشهارها بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام ؛ المذكرة رقم 004618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 المتعلقة بتسوية وضعية الأراضي مجهولة المالك، الموضوع عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول.

4- أورحمون نورة ، ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 211.

### 1- حالة حيازة سند رسمي مشهر:

لقد خول القانون كل شخص اكتشف أن عقاره سجل باسم مجهول، وهذا أثناء قيام فرق المسح بالتحقيقات الميدانية أن يقدموا اعتراضاتهم ويطالبوا بالترقيم لحسابهم، وهذا بالإستناد إلى كونهم مالكين لها بموجب سندات رسمية ذات حجية كاملة في إثبات حق الملكية ما عليهم سوى أن يودعوا طلب لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويكون ذلك في نسختين، بحيث تمنح نسخة واحدة للطالب الترقيم والثانية يتم الإحتفاظ بها لدى هذه الهيئة، ويحدد في الطلب (الإعتراض) تاريخ الإيداع الذي يكون ممهور بتأشيرة المحافظة.

ويستلزم أن يرفق هذا الطلب بنسخة من سند الملكية، الذي يكون محل تحقيق كإجراء تحفظي، لغرض الكشف ما إذا كان السند محل إشهار مسبق في المحافظة التي تم فيها إيداع الطلب، أما في حالة ما إذا كان السند غير مشهر في هذه المحافظة العقارية ما على المحافظ سوى مراسلتها للحصول على المعلومات الضرورية الخاصة بالعقار والمالك والتأكد من أنه ليس ملكاً للدولة(1)

ويباشر المحافظ العقاري بالإستناد إلى جميع الوثائق والمعلومات المستقاة من الميدان وبعد مراسلة جميع الهيئات بالتسوية الإدارية، بحيث إذا لم يتبين للمحافظ أية عناصر أخرى تحول دون القيام بالتسوية، يمارس المحافظ عملية الترقيم للعقار، وذلك بعد أن يتأكد من الوضعية الحقيقية له وفي حالة عدم وجود أي تغيير في وثائق المسح وينتهي ذلك بحصوله على دفتر عقاري(2).

1- أورحمون نورة، المرجع نفسه، ص 212.

2- لكن قد يترتب عن عدم التأكد الفرق المسحية من المعلومات، يستدعي الأمر ذلك تدخل مصالح مسح الأراضي وهذا بعد إستلامها لعريضة الطلب للتقل من جديد للميدان لإجراء التحقيق وذلك بعد إشعار المعني بوقت مرور أعوان المسح؛ راجع المذكرة رقم 2421 السالفة الذكر.

## 2- حالة الإعتراض مع انعدام سند رسمي مشهر:

لقد تضمنت المذكرة رقم 4618 الإجراءات المتبعة لتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة والتي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة، ولدراسة مثل هذه الوضعيات يستلزم علينا التمييز بين ثلاثة حالات منها:

### أ- حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانونا:

يتعلق الأمر بمختلف العقود الرسمية والأحكام القضائية، المعدة إبان الفترة الإستعمارية وذلك قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 62-76 وكافة المحررات العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا أي قبل صدور قانون التوثيق رقم 70-91 ( الملغى)، بحيث تعتبر هذه السندات ذات حجية قانونية في الإثبات، وبالرغم من عدم خضوعها للإشهار نظرا لطبيعته الإختيارية.

### ب- وجود سند عقاري غير كاف:

يتعلق الأمر بالعقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة بعد صدور قانون التوثيق المتعلقة بإقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة، أي لا بد من الفحص الدقيق للتاريخ المتعلق بالوحدة العقارية غير ممسوحة، الذي يمكن الإستناد إليها لإثبات الحياة والتقدم المكسب حتى وإذا كانت باطلة بالنظر إلى التشريع المعمول به هنا يكرس المحافظ الترقيم لفائدة هذا الشخص(1).

### ج- حالة الغياب الكامل للسند:

أما في هذه الحالة يستوجب القيام بكافة التحقيقات الميدانية التي تؤكد أن المعترض من عملية الترقيم بالنسبة لمجهول يمارس حياة، تتوفر على كل الشروط المحددة في المادة 808 فقرة ثانية من أمر رقم 75-58 السابق الذكر، يوم شروع فرقة المسح بتحديد مجموعة الملكية المعنية ويمنح له الترقيم للعقار المطالب به شريطة أن تكون هذه التصريحات والأقوال

1- معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، 2006 ،

مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام موثق وهناك عدة إجراءات لتسوية مثل هذه الوضعيات(1)

### المطلب الثاني : منازعات الدفتر العقاري على مستوى القضاء

تتدخل الجهات القضائية كوسيلة فعالة لفض هذه النزاعات التي أصبحت هاجسا يراود المالك الذين منحت لهم دفاتر عقارية، وهذا ما لا يسمح من ممارسة سلطاتهم على عقاراتهم وذلك في حالة ظهور شخص يملك وثائق ثبوتية يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار، ويطالب إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند والسعي لإلغائه واسترداد الملكية(2) وفي هذا المطلب سنتطرق شرح دعوى إلغاء الدفتر العقاري (فرع الأول ) أما الفرع الثاني نخصه للمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.

#### الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

##### أولا: المقصود بدعوى إلغاء الدفتر العقاري:

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، تتميز في كون أن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى اتفاهه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا 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 الإدارة(3).

وقد عرف بعض الفقه دعوى إلغاء الدفتر العقاري بأنها " الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية التي تستهدف إلغاء القرار الإداري الصادر عن المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب "

1- أورحمون نورة ، المرجع السابق ، ص 214

2 عياش كريمة ، المرجع السابق ص72،

3- أورحمون نورة، نفس المرجع، ص 227

كما عرفها البعض الآخر: " بأنها إجراء قانوني يتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص إقليميا ونوعيا قليميا للنظر في مشروعية القرارات الإدارية"<sup>(1)</sup>

### ثانيا: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري وأثارها

#### 1- شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري

لقد حدد القانون جملة من الإجراءات و الشروط التي يستلزم وجوب توافرها لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري المرفوعة أمام الجهات القضائية المختصة، والتي يمكن تقسيمها إلى شروط عامة وأخرى خاصة .

#### أ- الشروط الشكلية العامة:

وحد المشرع هذه الشروط بالنسبة لجميع الدعاوى المرفوعة أمام القضاء سواء تعلق الأمر بإلغاء الدفتر العقاري الترقيم النهائي أو الدعاوى الأخرى التي تؤول النظر فيها للقضاء العادي، باعتبارها ضرورية لعرض النزاع أمام الجهات القضائية المختصة، وعدم وجودها يؤدي إلى عدم قبول الدعوى من الناحية الشكلية، حتى إذا اتضح للقاضي أنها مؤسمة من الناحية الموضوعية.

وبالرجوع إلى المادة الثالثة عشر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 السالف الذكر وكذا المادة 67 منه يبين أن الشروط العامة لدعوى إلغاء الدفتر العقاري تقتضي إلزاميا توفر شرط الصفة والمصلحة والأهلية في رافع الدعوى وهي تنصب على المتضرر من هذا الإلغاء، الذي مس ذلك ملكيته أو حقه العيني وتظل هذه الصفة إلى غاية الفصل في الدعاوى، على أساس أن المدعي لحق أو مركز قانوني يجب أن يتوفر على الصفة لمباشرة الدعوى وهو إجراء شكلي جوهرى غيابها ينجم رفض الدعوى من بداية الخصومة.<sup>(2)</sup>

1- محمد الأمين حمدادو، " دعوى إلغاء الدفتر العقاري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 7، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 39.

2- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 23.

بالإضافة إلى توفر شرط الأهلية والتي تختلف بحسب ما إذا كان الشخص طبيعي أو معنوي، وإنعدامها يؤدي إلى البطلان المطلق للدعوى، وللقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه وفقا لنص المادة 65 من القانون رقم 08-09 السابق الذكر، ذا كانت الدولة طرف في النزاع بصفتها مدعى أو مدعى عليها فإن تمثيلها في الدعوى يكون من طرف الشخص المفوض قانونا (1)

كما يتم تمثيل الدولة في النزاعات بين الأفراد أثناء مباشرة الطعن القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري استنادا للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1990، من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية بحيث تكون عريضة الدفاع والمذكرات موقعة من طرف ممثل عن وزير المالية باسم الدولة.

أما بالنسبة للدعوى المرفوعة من طرف الأفراد إلزامية التمثيل بمحامي وفقا للمادة 826 من قانون رقم 08-09 المذكور أعلاه، وذلك في جلسات الفصل الإدارية تحت طائلة عدم القبول والرفض الشكلي للدعوة، مما يترتب عن غياب هذا الشرط زوال كافة الإجراءات التي تأتي بعده (2).

#### ت- الشروط الشكلية الخاصة:

لقد عمد المشرع إلى تحديد هذه الشروط بصفة خاصة، و التي يجب مراعاتها عند القيام برفع الدعوى سواء تعلق الأمر بالإختصاص أو الميعاد.

#### 1- شرط الاختصاص القضائي:

يثير الدفتر العقاري العديد من المنازعات باعتباره سند مثبت للملكية، وهذا ما يؤول في النظر في مثل هذه النزاعات إلى كال من القضاء العادي والإداري ، وذلك بحسب ما إذا كان الدفتر المستظهر كسند إثبات للملكية أو الحق العيني، والذي يهدف إلى حماية هذه الحقوق.

1-المادة 828 من قانون رقم 08-09 المرجع السابق.

2- ورحمون نورة، المرجع السابق، 228.

لذا يستوجب علينا التمييز بينهما بحيث يعهد والية النظر في الدعوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية المكرسة في الدفتر العقاري إلى القضاء العادي كدعوى الطرد من الملكية ودعوى الشفعة، تأسيسا على المادة 40 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر، أما إذا تعلق الأمر بإلغاء بيانات الدفتر العقاري الترقيم النهائي الذي يصدر في شكل قرار إداري يكون أمام القضاء الإداري (المحاكم الإدارية) عملا بأحكام المادة 800 من قانون رقم 08-09 وهو ما جاء به القانون العضوي 98-02.

بحيث تكون هذه الأحكام قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة استنادا للقانون

#### العضوي(1)

98-01 (2) و لقد أفصحت المادة 901 من قانون رقم 08-09 على أن مجلس الدولة عبارة عن هيئة قضائية يؤول لها النظر في بعض الدعاوى بصفة ابتدائية ونهائية، لكونها مهام أصلية وقد تكون كجهة نقض في بعض الحالات، مما يبدو جليا أن المشرع الجزائري قد حدد بصفة صريحة على اختصاص المحاكم الإدارية في المواد الإدارية إعمالا بالمواد 800 من قانون رقم 08-09 والمادة الأولى من القانون رقم 98-02، غير أنه كان سابقا يعمل بالغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية في طلبات إلغاء الدفتر العقاري و لكن بمجرد صدور القانون رقم 98-02 السابق الذكر تم إنشاء محاكم إدارية، وهذا بعد صدور دستور 1996 الذي يقوم على الإزدواجية القضائية، لذا فإن المحكمة الإدارية هي التي تفصل في النزاعات التي تثار بصدد إلغاء الدفاتر العقارية (الترقيم النهائي) عملا بنص المادة التاسعة من القانون رقم 98-02.

كما تختص بالنظر في الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري، و ذلك في محكمة وجود العقارو قد يتضارب واقعا تتنازع في الإختصاص بين القضاء العادي والإداري حول إلغاء الدفتر العقاري، مما يتضح ذلك من خلال القرار رقم 282811

1- زادي سيد علي المرجع السابق، ص 24 .

2- زادي سيد علي نفس المرجع، ص 27.

بالرغم من عدم اختصاص القضاء العادي إلا أنه يفصل في الدعوى وللمدعى من تنازع الإختصاص أنشئت مؤسسة قضائية دستورية تعلو النظام القضائي المزدوج، لها دور في النظر بصفة مبدئية وعامة في هذا التنازع، وهي محكمة التنازع بموجب القانون رقم 98-03 المنصوص عليها في دستور 1996، وسواء كان التنازع إيجابيا أو سلبيا أو في حالة وجود تناقض في القرارات النهائية، وما يمكن التوصل إليه أن تنازع الإختصاص بخصوص الدفتر العقاري يؤول إلى محكمة التنازع، وهذا بتحقيق الحالات المنصوص عليها في القانون .

## 2- شرط الميعاد:

باستقراءنا لنص المادة السادسة عشر من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 نجد أن المشرع ترك المجال واسعا للأطراف في إعادة النظر في الترقيم النهائي دون تقييد أو تحديد لمدة سقوط الحق، وينجم عنه تأثير سلبي للملكية العقارية ويترتب عليه إنقاص للقيمة القانونية له، وجعل المالك الظاهر للدفتر بموجب سند حيازي مهددا في ملكيته طوال حياته، لذا لابد تقيده بمدة معينة وما على المشرع سوى وضع نص قانوني ملزم يمنع فيه من إعادة النظر في الحقوق المكرسة في الدفتر العقاري(1).

## 3- شرط شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى:

ألزم القانون على كل فرد عند مباشرته برفع دعوة قضائية خاصة بإلغاء الدفتر العقاري (الترقيم النهائي)، أن يقوم بشهر دعواه وهذا بناء على ما نصت عليه المواد 17 و519 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر، والمادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر، خاصة إذا كانت متعلقة بحق عيني عقاري وارد على عقار أو سند مثبت للملكية ويعتبر هذا الشرط من النظام العام، يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه، والغاية من الشهر إعلان الغير بوجود نزاع على العقار الذي محله دفتر عقاري(2)

1- ورحمون نورة، المرجع السابق، 230-

2- زادي سيد علي المرجع السابق ، ص 27-28

#### 4- الشروط الموضوعية:

بعد استيفاء الدعوى المرفوعة أمام القضاء لكافة الشروط والمتضمنة إلغاء الدفتر العقاري، لا بد على المدعي أن يبين أسباب الطعن وأن القرار المطعون فيه مشوب بعيب اللامشروعية ويكون محل الإبطال، سواء تعلق الأمر بالعيوب الخارجية كعيب عدم الإختصاص أو الداخلية كعيب الشكل والإجراءات، وقد يكون الدفتر العقاري محل الإلغاء في حالة ما إذا كان مبني على مستندات مزورة، أو ناتج عن غش أو تدليس، ويجوز للجهات القضائية قبل أن تفصل في موضوع الإلغاء أن تقوم بإجراء تحقيق سابق كمرحلة تحضيرية، وهذا بعد استظهار المدعي كافة المستندات التي تبرهن حقه على هذا العقار(1).

#### 2- آثار إلغاء الدفتر العقاري

ينتج عن رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري الذي يصدر في شكل قرار إداري عدة آثار شأنه شأن أي قرار إداري سواء كان ذلك في مواجهة أطراف النزاع أو مواجهة الإدارة المصدرة له.

##### أ- آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة أطراف النزاع:

إذا تمكن المدعي من الحصول على حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وهذا بإلغاء الدفتر العقاري يؤدي ذلك إلى توقيف وتجميد العمل به ومنع المالك السابق من إبرام التصرفات القانونية على العقار، سواء بيع أو رهن وكل حكم صادر بخصوص هذا الإلغاء يجب شهره في المحافظة العقارية ليكون حجة في مواجهة الغير، و كلما صدر قرار الإلغاء يكون معدوما من أساسه ويعود الأطراف إلى الحالة التي كان عليها من قبل، لذا متى حاز هذا السند للحجية المطلقة زالت كل الآثار التي نشأت عنه ولا يمكن الإحتجاج به.

##### ب- آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة:

إن واجب الإدارة الإدارية في تنفيذ حكم الإلغاء لا يقتصر على مجرد الجانب السلبي بإعتبار أن القرار الملغى معدوما، بل يتعين عليها قانونا أن تتخذ جميع الإجراءات الإيجابية التي يستلزمها

1- زادي سيد علي نفس المرجع، ص 29-30

ذلك، لأن القضاء لا يستطيع أن يصدر أوامر للإدارة، ولكن القانون وحجية الشيء المقضي به تلزم الإدارة بإتخاذ كافة الخطوات الإيجابية التي يستلزمها الحكم بالإلغاء.

### الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

يشكل المحافظ العقاري المحور الأساسي في عملية الشهر، فهو يحقق دور كبير في استقرار الملكيات العقارية وضمان حقوق الأشخاص، ومن أهم السندات التي يصدرها نجد الدفتر العقاري، ونظرا للمهام الكثيرة الموكلة له لكونه منفذ ومسير إداري من الطبيعي أن تتقرر مسؤوليته عن الأعمال التي يؤديها، مما يجعله يتحمل عدة مسؤوليات سواء كانت راجعة عن فعله الشخصي (أولا)، وقد تكون مسؤوليته مرفقية (ثانيا).

### أولا : مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

تحدد المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري بناءا على فكرة الخطأ المولد للضرر للغير والمستوجب للتعويض، وهذا وفقا لما تنص عليه المادة 124 من الأمر رقم 58-75 السابق الذكر، ويشترط لكي تقام هذه المسؤولية أن تكون هنالك علاقة سببية بين الخطأ والضرر(1) على أساس أن المحافظ العقاري قد أخل بالتزام قانوني ألا وهو الإمتناع عن القيام بالشهر مثال كأن يقوم بشهر سند يكون مصدره غير مشروع(2).

وبالرغم من العلم بالعيب الموجود فيه منذ البداية، وهذا ما يجعله محل للمسألة القانونية، ومن هنا يتعدد أنواع الخطأ الموجبة للمسؤولية فنجد هنالك خطأ عمدي والخطأ الناتج عن الإهمال، الخطأ الجزائي أو المدني، الخطأ السلبي والإيجابي، والخطأ الجسيم والخطأ يسير(3)

1- علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة 2003.

2- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات ، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، 1990 ص 98.

3- زادي سيد علي المرجع السابق، ص 40

### ثانياً: المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري

تتقرر هذه المسؤولية حسب ما ورد في نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 السابق الذكر<sup>1</sup>، استناداً إلى فكرة الخطأ، وهذا أثناء تأديته للوظيفة التي تتأسس بناءً على عملية الشهر، ونظراً للعلاقة التي تربط المحافظ مع الإدارة المركزية تجعل الدولة مسؤولة عن الخطأ المرفقي، الذي يرتكبه موظفها أين يتم فيها التعويض للمتضرر من جراء أعماله، ضف إلى ذلك حالة ارتكابه للخطأ الجسيم ويتحمله بصفة شخصية بحيث تتولى الدولة رفع دعوى عليه تسمى دعوى الرجوع، والتي ترفع من قبل المدير الولائي للحفاظ العقاري، لغرض استعادة كل المبلغ المدفوع للمتضرر منه من خلال أخطاءه، ومن هنا فإن الدولة تكون قد رفعت عليه الحماية التي كانت في السابق<sup>2</sup> وتتحدد مسؤولية الدولة وفقاً لمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، لذا يستلزم أن تتحقق مسؤولية التابع حتى تنشأ مسؤولية المتبوع لأن الأول هو الأصل وعليه تتوقف مسؤولية هذا الخير، وتقوم هذه المسؤولية على فكرة الضمان فالتابع يعمل لحساب الدولة لابد عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عنه حاداً من علاقة التبعية، لذا فإن نمتها تكون مثقلة بدين مالي ملزمة بسداده في شكل تعويض، يمنح للمتضرر بسبب الخطأ الثابت الذي ينجم عن موظفها أما ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي، يكون خلال سنة من تاريخ تبين الفعل الضار، وتنقضي بمرور خمسة عشر سنة من اليوم الذي ارتكب فيه الخطأ<sup>3</sup>، وينتج عن رفع الدعوى صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة الذي يقضي فيها بتدارك المحافظ لأخطائه وإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم التعويض للمتضرر مادي.

1- محمد الأمين حمدادو المرجع السابق ص 29

2- زادي سيد علي المرجع السابق، ص 42

3- شنتاوي علي خطار ، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة ، الطبعة الأولى دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2008.

# الخاتمة

الخاتمة:

ما يمكن أن نخلص إليه في الأخير أن الدفتر العقاري هو عنوان حقيقة الملكية العقارية وأداة فعالة من أدوات تطهير الملكية العقارية ومن ثم النهوض بالإقتصاد الوطني من خلال الإستثمار في مختلف الأوعية العقارية الموجودة سواء كانت فلاحية أو صناعية أو سياحية أو في مجال الترقية العقارية.

فالدفتر العقاري يبعث في نفس المالك الطمأنينة لأنه يكرس إستقرار المراكز القانونية من دون أن يكون هذا المالك مهددا بفقدان ملكيته وهذا طبعا من فوائد نظام الشهر العيني الذي يعتبر الدفتر العقاري أحد أهم آثاره، متأمليين أن تستمر عمليات المسح العام للأراضي وتعميم الدفتر العقاري وبذلك يمكن للدولة أن تفرض رقابتها على السوق العقارية و تمنع المضاربة العقارية التي أثقلت كاهل المواطن والإقتصاد الوطني على السواء، ويعد الدفتر العقاري الناتج الحاصل من العمليتين الفنية والقانونية، التي سهر ا عليها كل من مصالح المسح العام للأراضي الولائية والمحافظ العقاري المختص إقليميا، وهو الوسيلة المطهرة للعيوب الشائبة للعقار المسوح ، وتعتمد عليه الجهات القضائية لإقامة الدليل ، ومعرفة الحقيقة لفض النزاع و إثبات الملكية ، كما يعتبر ذو قيمة قانونية مميزة كسند للملكية نتيجة الإمكانيات المادية والبشرية المسخرة للعمليات القائمة للوصول إليه ، من خلال مصالح المسح العام للأراضي والمحافظة العقارية ، ولهذا لا يمكن التقليل من شأنه وجعله عرضة لإعادة النظر فيه أمام القضاء .

ورغم الحجية التي أولاها المشرع الجزائري للدفتر العقاري إلا أنه تثار الكثير و العديد من النزعات بشأنه، مما يستدعي اللجوء الى القضاء لحل هذه النزعات .

ومن خلال دراستنا توصلنا :

1- يعتبر الدفتر العقاري سند قوي في إثبات الملكية العقارية استعمل لأول مرة من خلال المرسوم التنفيذي 96-60 المؤرخ في 21 جانفي 9196 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 99-96 المؤرخ في 22 نوفمبر 9199 المتضمن قانون الثورة الزراعية، كما يعتبر سند مطهر للعيوب التي كانت تعتري حق الملكية، يعد من قبل المحافظ العقاري طبقا للشكل القانوني وفي حدود سلطته و اختصاصه.

2- النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري تتسم بالتعقيد وتأخذ مدة طويلة للفصل فيها أكثر من غيرها من

النازعات سواء أمام القضاء العقاري أو أمام القضاء الإداري وذلك لأن موضوع الملكية العقارية معقد والنصوص المنظمة لها كثيرة وبالتالي إلجاءات تكون طويلة.

3- التشديد في شروط الإلتحاق بوظيفة المحافظ العقاري ورفع المستوى العلمي قدر الإمكان للمشاركة في الإلتحاق بهذه الوظيفة التي هي على قدر كبير من الأهمية والمسؤولية، لكونها تتعلق بعقارات أصبحت اليوم لها قيمة مالية ثمينة، ذلك أننا لاحظنا أن المحافظ العقاري هو حلقة الوصل بين مختلف الهيئات ذات الصلة بالعقارات وهو في الأخير الذي يعد ويسلك الدفتر العقاري.

4- السعي لكي يكون لدينا مصالح حفظ عقارية إلكترونية أي رقمية لتسهيل العمل وحتى نتجنب البطء والتعقيد في الإجراءات التي أصبحت السمة البارزة للأسف في محافظتنا العقارية.

5- تشديد الرقابة على عمل مصالح المسح العام للأراضي التي أصبحت تتهم كثيرا في ضياع الأملاك العقارية ولاسيما الوقفية منها.

وفي الأخير نتقدم بجملة من التوصيات:

1- ضرورة تصحيح الأخطاء الواردة أثناء الترقيم مهما كانت والدفتر العقاري ليس بدستور هو مجرد وثيقة تثبت الملكية ويجب أن تؤسس هذه الوثيقة على معلومات إن كان هناك خطأ يجب تداركه

صحيحة غير مغلوبة والإستفادة من الرقمنة لإتمام عمليات المسح العقاري، كذلك على مستوى إجراءات التقاضي سواء أمام القضاء العقاري أو القضاء الإداري لتسريع إحقاق الحق وتصحيح الأخطاء التي يقع فيها أثناء المسح.

2- ضرورة إيجاد آلية للتكفل بمشاكل العقارات غير المطالب بها أثناء المسح.

قائمة المصادر و المراجع:

المصادر:

النصوص القانونية:

القوانين:

1- قانون رقم 25-90 ، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 ، صادرة في 18 نوفمبر 1990 ، معدل ومتم بموجب الأمر رقم 95-26 ، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، جر 55 ، صادرة في 27 سبتمبر 1997 .

2- قانون رقم 02-06 ، مؤرخ في فيفري 2006 ، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 14 مؤرخة في 08 مارس 2006 .

3- قانون رقم 02-07 ، مؤرخ في 27 فيفري 2007 ، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جر عدد 15 ، صادرة في 28 فيفري 2007 .

4- قانون رقم 09-08 ، مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر عدد 21 ، صادرة في 23 أبريل 2008 .

الأوامر:

1- الأمر رقم 66-156 ، مؤرخ في 08 يونيو 1966 ، المتضمن قانون العقوبات ، ج ر عدد 49 ، صادرة في 11 جوان 1966 ، معدل ومتم بالقانون رقم 16-02 المؤرخ في 9/06/2016 .

2- الأمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 ، صادرة في 30 سبتمبر 1975 ، معدل ومتم .

3- أمر رقم 75-74 ، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 ، صادرة في 18 نوفمبر 1975 .

4- أمر رقم 76-105 ، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976 ،يتضمن قانون التسجيل، ج.ر عدد 81 الصادر في 18 ديسمبر 1977

5- أمر رقم 06-03، مؤرخ في 15 يوليو 2006،المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46 ،صادرة في 16 يوليو 2006.

النصوص التنظيمية:

01- مرسوم تنفيذي رقم 76-62 ،مؤرخ في 25 مارس 1976 ،يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم، ج ر عدد 30 ،صادرة في 13 أبريل 1976.

02- مرسوم تنفيذي رقم 76-63،مؤرخ في 25 مارس 1976،يتعلق بتأسيس السجل العقاري،معدل ومتمم،جر عدد 30،صادرة في 13 أبريل 1976.

03- مرسوم تنفيذي رقم 92--134،مؤرخ في 07 أبريل 1992،معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 ،متعلق بإعداد مسح الأراضي العام،ج ر عدد 26 ،صادرة في 08 أبريل 1992.

04- مرسوم تنفيذي رقم 93-123 ،مؤرخ في 19 ماي 1993،معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 ،يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 13،صادرة في 09 مارس 1994.

05- المرسوم التنفيذي 73/32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والمؤرخ في 5/01/1973 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 73/86 المؤرخ في 17-07-1973

06- مرسوم التنفيذي رقم 84-400 مؤرخ في 14 ديسمبر 1984 ،يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 ،المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر عدد 71 الصادرة في 30 ديسمبر 1984.

07- مرسوم تنفيذي رقم 83 / 352 مؤرخ في 21/05/1983 يتعلق بسن اجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية عدد 21 ،الصادر في 24/05/1983

الكتب :

الكتب العامة :

- 1- السعيد أبو الخير، القانون الإداري، دون مكان النشر، طبعة 2008.
- 2- شنتاوي علي خطار ، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة ، الطبعة الأولى دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2008.
- 3- علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، الطبعة الخامسة 2003.
- 4- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات ، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، 1990.

الكتب الخاصة:

- 1- حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.
- 2- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دارهومة للنشر والتوزيع،الجزائر، 2014.
- 3- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، 2001.
- 4- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري،دون طبعة، دار الهدى، عين الميله، الجزائر، 2012.
- 5- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 6- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

- 7- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010.
- 8- معمري أمين، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة به ، معهد العلوم القانونية والإدارية ،جامعة الدكتور يحي فارس ، المدينة ، 2010.
- 9- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الج ائر، دار الهدى، طبعة 2009 .

### الرسائل والمذكرات الجامعية

#### أ- رسائل الدكتوراه

- 1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع، تيزي وزو، 2012.الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو، 2010
- 2- زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وحمايتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02 ،محمد بن أحمد، 2016/2015.
- 3- العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، 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، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011/2010.
- 5- نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2016-2017.

6- وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم م، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2، 2015/2016

ب- مذكرات

- مذكرات الماجستير

1- أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2 2014/2015 الإخوة منتوري، 2010.

2- أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2016

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

4- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، 2014.

5- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم قانون خاص، فرع قانون عقاري، جامعة بليدة.

6- جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.

- 7- 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.
- 8- حشود نسيمه، الشكالية في البيع العقاري-دراسة تحليلية-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2003
- 9- خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، بن عكنون ، 2007.
- 10- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 11- 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، عنابة، 2011-2012.
- 12- عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2 يوسف بن خدة، 2015/2014.
- 13- مراحي ريم ، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، المركز الجامعي بتبسة ، 2000.
- 14- مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2017.
- 15- 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.

- مذكرات الماستر

- 1- بلميلود مبخوث ،النظام القانوني للدفتر العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة أحمد دراية ، أدرار 2018-2019.
- 2- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة2016 .
- 3- صلاح بركاني ، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق جامعة العربي بن مهدي ، أم البواقي 2018-2019.
- 4- مجد الدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014.
- 5- منصوري توفيق، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة مكملة من متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة،2014-2015

المقالات:

- 1- أحمد ضيف، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية "، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، جامعة غرداية، الجزائر، 2009.
- 2- بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة "، مجلة الدراسات القانونية، العدد 3، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ديسمبر 2016.
- 3- جميلة جبار، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري "، مجلة الفقه والقانون، العدد 27، مجلة إلكترونية شهرية، يناير 2015، ص 19.

- 4-د/ حساين سامية، د/ قونان كهينة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد:57، العدد:4، السنة2020
- 5- سفيان ذبيح، " الطبيعة القانونية للدفتر العقاري واجراءات الحصول عليه "، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2018.
- 6- صبايحي ربيعة، دور المحافظ العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، مجلد 52، عدد 03، 2015.
- 7- عماد الدين رحايمية، " التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة "، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016.
- 8- فريد بقة، " التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري "، مجلة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والإجتماعية والثقافية، العدد 2، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2016.
- 9- محمد الأمين حمدادو، " دعوى إلغاء الدفتر العقاري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 7، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سبتمبر 2018.
- 10- محمد كنانة، " النظام القانوني للدفتر العقاري "، مجلة البحوث والدراسات، العدد 11، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 5 جويلية 2007.
- 11- معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، 2006.

12- هند شعبان، " الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري "، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 8، مخبر حماية حقوق الإنسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر موالى، سعيدة، الجزائر، ديسمبر 2017.

13- وهاب عماد، " المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه "، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 22، جامعة تبسة، الجزائر، 2017.

**الملتقيات:**

1- لخضر القيزي الملتقى الوطني الرابع الموسوم الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، ، مداخلة بعنوان " النظام القانوني للدفتر العقاري كلية الحقوق جامعة المدية، يومي 27-28 أبريل 2011.

## الفهرس

	دعاء.
	شكر و عرفان.
	إهداء.
02	مقدمة .....
<b>الفصل الأول: التأطير القانوني للدفتري العقاري في الجزائر.</b>	
07	تمهيد .....
08	المبحث الأول: ماهية الدفتري العقاري .....
08	المطلب الأول: مفهوم الدفتري العقاري .....
08	الفرع الأول: تعريف الدفتري العقاري .....
08	أولاً: معنى الدفتري العقاري .....
09	ثانياً: خصائص الدفتري العقاري .....
11	الفرع الثاني: تصنيفات الدفاتر العقارية .....
11	أولاً: الدفاتر العقارية حسب محتواها: .....
12	ثانياً: الدفاتر العقارية تبعاً لكيفية و أسباب إعدادها: .....
13	المطلب الثاني: مشتملات الدفتري العقاري و قيمته القانونية .....
13	الفرع الأول: مشتملات الدفتري العقاري .....
13	أولاً: البيانات الشكلية للدفتري العقاري .....
15	ثانياً: البيانات الموضوعية للدفتري العقاري .....
18	الفرع الثاني: القيمة القانونية للدفتري العقاري .....
19	أولاً: الدفتري العقاري مجرد سند أو عقد إداري .....
19	ثانياً: الدفتري العقاري قرار إداري .....
20	المبحث الثاني: الإطار الإجرائي لإعداد و تسليم الدفتري العقاري .....

21	المطلب الأول: الإجراءات التقنية الأولية لإعداد الدفتر العقاري .....
21	الفرع الأول: مفهوم المسح العام للأراضي .....
21	أولاً: ماهية عملية المسح العام للأراضي .....
28	ثانياً: التأطير القانوني لعملية مسح الأراضي .....
30	الفرع الثاني: الإجراءات العملية للمسح العقاري .....
30	أولاً: المرحلة التحضيرية .....
33	ثانياً: مرحلة التحقيق العقاري .....
36	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لتسليم الدفتر العقاري .....
37	الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية .....
39	أولاً: ترقيم العقارات الممسوحة .....
41	ثانياً: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية و التأشير عليها .....
45	الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري .....
<b>الفصل الثاني: أحكام الدفتر العقاري في القانون الجزائري.</b>	
47	تمهيد.....
48	المبحث الأول:حجية الدفتر العقاري وقوته في الإثبات.....
48	المطلب الأول:حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية.....
48	الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية .....
49	أولاً: التكريس التشريعي لمبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري.....
49	ثانياً: التطبيقات القضائية لمبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري في الإثبات.....
50	الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية.....
50	أولاً: تضيق المشرع الجزائري من نطاق الحجية المطلقة للدفتر العقاري.....
51	ثانياً: التطبيقات القضائية للحجية النسبية للدفتر العقاري.....

53	المطلب الثاني: دور الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة. ....
53	الفرع الأول: الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة....
53	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري.....
55	المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري.....
55	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري على مستوى المحافظ العقاري.....
55	الفرع الأول: منازعات الإيداع ورفض إجراء الشهر.....
55	أولا: حالات رفض الإيداع ومنع إجراء الشهر.....
60	ثانيا: إجراءات إصدار قرار رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر.....
63	الفرع الثاني: منازعات التقييم العقاري.....
63	أولا: الاعتراض على التقييم المؤقت.....
65	ثانيا: منازعات التقييم بالنسبة للمجهول.....
68	المطلب الثاني : منازعات الدفتر العقاري على مستوى القضاء.....
68	الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
68	أولا: المقصود بدعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
69	ثانيا: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري وأثارها.....
74	الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.....
74	أولا: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي.....
75	ثانيا:المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري.....
77	الخاتمة.....
80	قائمة المصادر والمراجع.....

## ملخص مذكرة الماستر

### ملخص:

عملت الدولة الجزائرية منذ استرجاع استقلالها على بسط سيادتها على إقليمها، وشكلت عملية التطهير العقاري جزء كبيرا من اهتمامها، بهدف إيجاد آليات قانونية تثبت الملكية العقارية بشكل رسمي، حتى تتمكن الدولة من مراقبة الملكية العقارية من جهة؛ وإستغلالها الأمثل تماشيا ومتطلباتها وحاجياتها لبناء تنميتها الصناعية والفلاحية والحضرية من جهة ثانية، لذا عززت وضعها في ذلك من خلال الإنتقال من النظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يقوم على المسح العقاري، والذي من آثاره تسليم الدفتر العقاري

### الكلمات المفتاحية:

1/ العقار 2/الدفتر العقاري 3/ الملكية العقارية 4/ المسح العقاري

## Abstract of The master thesis

### Abstract:

Since the restoration of its independence, the Algerian state has exercised its sovereignty over its territory. The real estate cleaning process has formed a large part of its interest in order to find legal mechanisms that prove the immovable property, so that the state can control the immovable property on the one hand, and its optimal utilization in accordance with its requirements and needs to build its industrial, agricultural and urban development, on the other hand, so it has reinforced their position by moving from the personal advertising system to the cadastral survey advertising system, which has the effect of handing over the real estate book.

### Keywords :

- 1- The real estate
- 2 - The real estate book
- 3- The immovable property
- 4- The Cadastral survey.