

جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم

المراجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر

وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

الشعبة: حقوق وعلوم سياسية

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبة

د. حميش يمينة

بن عبد الله سامرة

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا

د- لطرش أمينة

مؤطرا

د- حميش يمينة.

مناقشة

د- لعور ريم رفيعة

السنة الجامعية: 2021/2020

تاريخ المناقشة: 29 جويلية 2021

إهداء

*إلى أُمي أطل الله في عمرها

*إلى أبي رحمه الله

*إلى كل أفراد عائلتي

*إلى زوجي العزيز

*إلى أولادي قرة عيني

*إلى كل أصدقائي وزملائي

أهدي هذا العمل المتواضع

شكر وتقدير

الحمد لله وكفى والسلام على الحبيب المصطفى سيدنا ونبينا محمد صلى الله عليه وسلم، مستحق الحمد بلا انقطاع ومستوجب بأقصى ما يستطاع.

نشكر الله ونحمده حمداً مباركاً على هذه النعمة الطيبة النافعة نعمة العلم ولا يسعنا في مقامنا هذا إلا أن نخر ساجدين سجدة شكر لله على ما أولاه علينا من النعم عالمين بأنها نعمة العليم المتعال.

يشرفنا أن نتوجه بالشكر الجزيل والامتنان العظيم لأستاذتنا المحترم "حميش يمينة" التي تفضلت علينا بقبول الإشراف على هذا البحث وأعانتنا بتوجيهاتها وارشاداتها الصائبة ولم تبخل علينا بأية ملاحظة تصب في هذا السبيل فكانت حافزاً لنا لإتمام هذا العمل المتواضع فجزاها الله عنا خير الجزاء ولها منا فائق التقدير والإحترام، وأقدم كل شكر إلى لجنة التحكيم المشرفة على مناقشة مذكرتي كما أنني أتقبل جميع الانتقادات السلبية والإيجابية وتدرکها مستقبلاً.

كما نتقدم بالشكر والتقدير إلى كل أستاذة قسم علوم القانونية، بجامعة عبد الحميد بن باديس "مستغانم" التي تشرفنا بالانتساب إليها متمثلة بعميدها وطاقمها وكل الساهرين على تطويرها جعلهم الله في منازل يحتدي بها.

كما أشكر كل من ساعدنا في هذا العمل من قريب أو بعيد.

مقدمة

إن مسألة إثبات الملكية العقارية وتنظيمها يشكل عائق رئيسياً، وإشكلاً عويصاً، يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية، وتسوية المنازعات العقارية المثارة بشأنها، وسواء تعلق الأمر بمصالح مسح الأراضي والشهر العقاري، ومصالح إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة.

و بسبب هذه الصعوبة والإشكال يرجع إلى المراحل التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص التي كانت تحكمها، والتي لم تعرف إنسجاماً وتوصلاً لكثرتيها ولعدم تماشيها مع التقاليد والعرف السائدين في المجتمع وبصفة عامة عدم مراعتها للثقافة الريفية، مما جعل الفلاحين لا يعيرون إهتماماً كبيراً لبعض هذه القوانين التي فرضت عليهم أثناء الاحتلال الفرنسي ثم استمرار تضارب النصوص، وسرعة تجديدها، والذي لا يخدم استقرار الملكية العقارية ولا تطويرها بعد الاستقلال، لدرجة أنه لا يكاد ينتهي من إجراءات سنها قانون أو مرسوم، حتى يصدر قانون آخر يسن إجراءات جديدة مغايرة¹.

مرت الملكية العقارية الخاصة "بفترات خاصة وعرفت عدة تقسيمات هذا نتيجة تعرض الجزائر للإستعمار حين كانت في العهد العثماني مقسمة إلى عدة أراضي فكان هناك ما يعرف بأراضي الموات التي تركت بدون استغلال ولا يمتلكها أحد وكانت أيضا ملكيات خاصة يستعملها أصحابها مباشرة فلهم الحق في التصرف فيها"²، لم يتأثر تنظيم الملكية العقارية بمجيء الأتراك إلى الجزائر نظراً للإشتراك في العقيدة³.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، 2003، ص03.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع نفسه، ص05.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص05.

مقدمة

ولكن مع مجيء الإستعمار الفرنسي كشف الستار عن وجه بمصادرة العقارات المملوكة للإدارة التركية بما في ذلك أملاك الدايات والبايات ومن اجل ذلك قامت هذه الإدارة بإعادة العمل بالقوانين السائدة والمستمدة من الشرعية الاسلامية لبيع هذه الاراضي إلى المعمرين بعد الإستلاء عليهما فصدر قانون 1834 الذي كان يرمي إلى إمتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر وقد صدرت لأجل ذلك عدة تشريعات منها الأمر الصادر في 01 اكتوبر 1984 و 21 جويلية 1984 حيث أجاز إثبات الملكية العقارية بكافة الوسائل الإثبات وبمقتضاها سلمت لأصحاب العقارات وثيقة تملك مقام سند الملكية¹.

وصدر المرسوم رقم 52/61 المؤرخ في 18 جانفي 1961 الذي تمت فيه عمليات الاصلاح العقاري عبر كامل التراب الوطني وذلك بوضع الاراضي الجزائرية تحت النظام الفرنسي واخضاعها لقواعد خاصة لصالح الاجانب اين عمدت الجزائر في مرحلتي ما بين 1962-1970 إلى إيجاد نظم وآليات تتم بصفة مستعجلة حماية الأملاك العقارية والحفاظ عليها،نتيجة الفوضى التي سادت تلك السنوات حيث خلف ورائها أملاك عقارية غير ثابتة بسندات أو أملاك ثابتة نابعة للأوربيين وأخرى تابعة للجزائريين.²

و بالتالي شهدت الملكية العقارية الخاصة في المرحلة ما بين 1970 إلى 1989 تطورا نوعيا بصدور مجموعة من النصوص القانونية تهدف إلى ضبطها وحمايتها وتتمثل في الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1979 المتعلق بالتوثيق الذي بموجبه تكون المعاملة العقارية صحيحة ويجب إفراغها في قالب رسمي وكذا الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن تأمين الأراضي في

¹ محمودي عبد العزيز آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات البغادي، الجزائر، 2009، ص24-25.

² محمودي عبد العزيز، نفس المرجع، ص26.

مقدمة

إطار الثورة الزراعية السابقة إلى جانب المرسوم 38/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة إذ بموجبه سلمت شهادات مثبتة لحقوق عقارية.

بموجب المر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري تقرر فيه أن يكون الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال أعمال المسح حيث يتمحور موضوعه حول إجراءات إعداده والمنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري.

وفي إطار ماتقدم ذكره تهدف دراستنا هذه إلى البحث عن وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، إنطلاقا من هذه الدراسة نطرح الإشكال التالي:

ما هي الوسائل المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري؟

أسباب اختيار الموضوع:

تم إختيار موضوع بحثنا نتيجة لعدة أسباب:

* أسباب ذاتية :

-ارتباط الموضوع بتخصصنا الدراسي.

-الرغبة الشخصية في دراسة هذا الموضوع.

-معرفة أهم القوانين التي تناولت موضوع الملكية العقارية.

* أسباب موضوعية :

-المساهمة في إثراء البحث العلمي.

2-أهمية الدراسة:

تبدو أهمية الموضوع من خلال النقاط التالية:

- الوقوف على أهم التعديلات والتغيرات الطارئة على الملكية العقارية
- معرفة ما هي الوسائل المثبتة للملكية العقارية والجهات الإدارية الخاصة بها.

4- صعوبات الدراسة:

تلقينا صعوبات من حيث انه موضوع يتطلب البحث في الواقع، إضافة إلى قلة مراجع فيه.
وبناء عليه قسمت دراستنا هذه إلى قسمين:

الفصل الأول: تناولنا فيه وسائل إثبات الملكية العقارية فيه مبحثين:

المبحث الاول:الوسائل الرسمية والعربية المثبتة لملكية العقارية الخاص.

المبحث الثاني:الحيازة والتقدم المكسب كآلية لإثبات الملكية العقارية في حال غياب السند الرسمي

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

المبحث الاول: ماهية الدفتر العقاري

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري

الفصل الأول

وسائل إثبات الملكية العقارية

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

تعد الملكية العقارية موضوع المعاملات، يسعى القانون المدني إلى تكريس المعاملات وفق الشكليات معينة سواء بموجب العقود المختلفة بكل أنواعها ابتداءً من العقود الرسمية الملزمة إفراغها في قالب رسمي إلى جانب العقود العرفية كمبحث أول أما المبحث الثاني فخصصناه لدراسة الحيابة والتقدم المكسب كآلية أو وسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة في حالة غياب سند رسمي.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

المبحث الأول: الوسائل الرسمية والعرفية المتبعة لملكية العقارية الخاصة

ان اصل اثبات الملكية العقارية لما توفره من ضمانات الكتابة الذي نجد فيها نوعان إما أن تكون رسمية أو عرفية، فلذلك خصصنا:

المطلب الأول حول الكتابة كوسيلة رسمية لإثبات الملكية والمطلب الثاني الوسائل العرفية كوسيلة من وسائل اثبات الملكية العقارية الخاصة¹.

المطلب الأول : الوسائل الرسمية للإثبات الملكية العقارية الخاصة

لدا ستحدد مدلول ماهية السند الرسمي كفرع أول لدراسة أهمية الوسائل المتبعة له (الفرع ثاني) وحجيته بين الأطراف وإتجاه الغير (كفرع ثالث) وأخيرا حالة انتقاء حجية السند الرسمي (كفرع رابع)².

الفرع الأول: ماهية السندات الرسمية المتبعة للملكية العقارية الخاصة.

هي الأوراق التي يقوم بها الموظف عام مختص بتحريرها وفق الاشكال القانونية مقررة منها الأوراق الخاصة بالحالة المدنية ومنها الوثائق الرسمية العامة كالقرارات الإدارية .

¹ - دريلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية؛ جامعة قسنطينة الجزائر؛ 2010/2009، ص05.

² - أوزموم نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو 2012 / 2013، ص71.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

ومنها الوثائق الرسمية العامة كالقرارات الإدارية ومنها الوثائق الرسمية القضائية كالأحكام والقرارات القضائية¹.

كما يعتبر السند الرسمي من أسس أدلة الإثبات من حيث القوة والحجية بحيث عرفها المشرع الجزائري في المادة 324 ق م ج، (العقد الرسمي عقد يتثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف لخدمة عامة ما تم لديه ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه)².

ومن المقرر قانوناً انه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرر أمام الموثق محتوي على أصل الملكية مكرس الاتفاق الطرفين محددًا للمحل لتسديد المبلغ أمام الموثق مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري قرار رقم 68467 مؤرخ في 1990/10/21 م ق 1992 عدد 01 ص 84.

غير أن النص القديم للمادة 324 وردت فيه عبارة الورقة الرسمية إلا أن المشرع الجزائري إستبدل مصطلح الورقة الرسمية بالعقد فهو تعديل في غير محله إذ خرجت هذه الكلمة عن مفهومها الأصلي الذي يقصد به كل عمل قانوني يتم بتوافق بغض النظر عن وسيلة إثباته إذ كان من الأجدر الإبقاء على مصطلح الورقة الرسمية أو إستعمال لفظ المحرر الرسمي لشموليته في معناه.

¹- بكوش يحيى، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي دراسة نظرية وتطبيقه مقارنة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع الجزائر 1981 ص 91.

²أمر رقم 75-58 يضمن قانون المدني، مرجع سابق

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

لهذا أقر البعض على ضرورة إعادة صياغة هذه المادة وذلك بإستعمال مصطلح السند أو المحرر الرسمي بدلاً من العقد الرسمي¹.

1- الشروط الواجب توافرها في السند الرسمي لإثبات الملكية العقارية الخاصة:

أما العقود الرسمية أو المحررات الرسمية فهي التي يطلق عليها ما يسمى الأدلة الإثبات ذات القوة المطلقة، وهذا النوع من العقود نصت عليه المادة 334 ق م ج بأن العقد الرسمي عقد يتبث فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، مما لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية المحددة وفي حدود السلطة وإختصاصه² ويتبين من هذا النص أن يشترط في العقد الرسمي:

أولاً: أن يقوم بتحريره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

ثانياً: أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصاً من حيث الموضوع والمكان في تحرير العقد.

ثالثاً: أن يرعى في تحرير العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل الموضوع، بمعنى ان يحرره وفقاً للإجراءات الشكلية التي قررها المشرع وحسب ما تقتضيه القوانين المنظمة لموضوع العقد فإذا تخلف شرط من هذه الشروط فقد العقد طابعه الرسمي وجاز طلب إبطاله وإزالة الآثار المترتبة عنه، وهذا بالنسبة لجميع العقود الرسمية سواء تعلق بمنقولات أو عقارات.

¹- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، طبعة 2003، ص 57.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه، ص 57.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

وبما أن بحثنا هذا منصب حول العقارات وهي التي اعتنت بها مختلف التشريعات في العالم ومنها التشريع الجزائري الذي أوصى لها عناية خاصة وأوجب إتباع إجراءات شكلية دقيقة في تحرير العقود التي تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقارات حقوق عينية عقارية وأن كل عقد لا يتم وفق الإجراءات المقررة يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً.

رابعاً: التسجيل والإشهار العقاري للسند الرسمي.

لا يكفي لإفراغ السند المتبث للملكية العقارية الخاصة في شكل رسمي للتمسك بحق الملكية على أساسه، إنما يشترط القانون على محرري هذه السندات تسجيلها وإخضاعها للاستعمار العقاري¹.

1- التسجيل: يعرف بأنه إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات محددة بموجب القانون، وهناك من يعرفه كذلك على أنه إجراء يتمثل في تدوين العقد في سجل رسمي يمسكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً².

- وظيفة التسجيل: إضافة إلى تحرير العقد على شكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة يشترط قانون التسجيل الصادر بتاريخ 09-12-1976 بموجب أمر 76-105 على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً إذا جاء بالمادة 01/75 من قانون التسجيل (لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع لدائرة أو عند الإقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بهما مكتبهم)³.

- القرض من عملية تسجيل العقود الرسمية:

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص58.

² قانون رقم 06-02 يتعلق بالتوثيق، مرجع سابق.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات، واحداث الأحكام، دار الهومة، الجزائر، 2000، ص115.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

القرض من عملية تسجيل العقود الرسمية:

تمكن إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع التحويلات في الملكية العقارية الخاصة وإعادة تقويمها وتحصيل الرسوم والضرائب المترتبة عليها¹.

و يتم تسجيل مقابل الاقتطاع حقوق وهذه الحقوق تشكل ضريبة غير مباشرة يؤتيها الشخص الذي يود إستعمال الخدمات الخاضعة للضريبة فنقع بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني تأتي هذه الضريبة بأهداف في مقدمتها الهدف التمويلي باعتباره مصدرًا هامًا للإيرادات العامة لدولة بالإضافة إلى الأهداف الأساسية والإقتصادية الأخرى².

- الآثار القانونية للتسجيل:

ما يمكن قوله بصدد التسجيل فإن أثره القانوني يقتصر على إعفاء تاريخ ثابت التصرف وفقا لما نصت عليه المادة 328 من ق م ج (لا يكون العقد العرفي حجية على الغير، إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون التاريخ ثابتاً ابتداءً من يوم تسجيله، من يوم تبوُّث مضمونه في العقد بخر حرره موظف عام)³.

¹- زيتوني عمر، تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقارية، مجلة المحاماة عدد 04، منظمة المحامين لناحية تيزي وزو 2006، ص42.

²- دورة أسيا، رامل خالد، المرجع السابق، ص28-31.

³- امر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

2- الإشهار: يعرف الشهر العقاري نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات التي يضمن بها حق الملكية العقارية وكذلك الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات الواردة على العقارات¹.

يعرف الشهر كذلك بأنه مجموعة من الإجراءات القانونية يتخذها ويباشرها موظف عام يدعي المحافظ العقاري والغاية منها إعلام الجمهور بمجمل التصرفات القانونية الواردة على العقارات². وفي الأخير لا يمكن القول أن الشهر العقاري في التشريع الجزائري إن اتضحت لنا الغاية التي وضعها المشرع الجزائري من أجله هي جملة الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية فإن الوسائل لبلوغ هذه الغاية لا يزال يكتسبها الكثير من النقص والغموض.

الفرع الثاني: اهم السندات الرسمية المتبثة للملكية العقارية الخاصة.

لا يصلح لاثبات الملكية العقارية الخاصة إلا المحررات التي استوفت كافة الشروط المقررة قانوناً منها مراعاة صفة محررها والتي على أساسها يتم تحديد طبيعة ونوعية السند الرسمي المتبث لحق الملكية الذي يكون إما ثوتيقيا أو إداريا إذ صدر من موظف عام تابع لإحدى الإدارات العامة سواء المركزية أو الغير المركزية كما قد يرد في شكل سند قضائي صادر عن هيئة قضائية إثر النزاع عرفي عليها للفصل فيه³.

¹- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص118.

²- خلفوني مجيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص13.

³- أورحمون نورة، مرجع سابق، ص27.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

أولاً: السندات التوثيقية.

هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفة ضابط عمومي طبقاً للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانوناً ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إذا حضروا¹.

ومن المقرر قانوناً انه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرراً أمام الموثق محتوي على أصل الملكية مكرس لاتفاق الطرفين محدداً للمحل تحديداً نافيا للجهالة، معاين لتسديد المبلغ أمام الموثق مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري².

تصنف العقود التوثيقية المتنبئة للملكية العقارية إلى عقود رسمية وهي الخاضعة للشهر العقاري يعتبر منطقياً بالنظر إلى نوع التصرفات قد تكون تصرفات نابعة من الإرادة المنفردة وهي العقود كعقد الوقف، الوصية، الهبة، وقد تكون صادرة من جانبين كالبيع أو المقابضة أما فيما يخص العقود التصريحية من أبرزها عقد الشهرة، الشهادة التوثيقية³.

ثانياً: السندات الإدارية

حيث انه من المقرر قانوناً انه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا أن الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.

¹ حمدي باشا عمر، حماية ملكية العقارية الخاصة، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص29.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص145.

³ فريدة بن زعري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، قسم العلوم القانونية كلية الحقوق، جامعة باتنة 2010/2009 صفحة 51.52.53.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

وحيث انه من الثابت قضاء كذلك أن تقدير الأدلة والترجيح بينهما هو من المسائل الموضوعية التي تخضع لرقابة قضاة الموضوع ولا معقب عليهم ذلك من قبل المحكمة العليا طالما أقاموا قضائهم على أسباب سليمة تكفي لحمل ما قضى به.

وحيث انه لما كان ذلك، وكان من القرار المنتقد أن عول فيما ذهب إليه على أن الوثائق المقدمة من قبل المستأنف عليه (الطاعن) فهي الوثائق إدارية غير مؤهلة لمنافسة الوثائق الرسمية ويعني ذلك قرار الاستفاضة المؤرخ في 10-02-1982 والعقد الإداري المؤرخ في 22/08/1994 المقدمين من قبل المستأنف عليه غير مشهورين وهو ما تأكده مراسلة المحافظ العقاري¹ المؤرخة في 10/10/1995 التي يستشف منها أن العقد الإداري المحتج به من قبل المستأنف عليه رفض إشهاره بسبب أن نفس القطعة تم بيعها للمستأنف (المطعون ضده) بموجب عقد إداري تم استعماره بسبب أن نفس القطعة تم بيعها للمستأنف (المطعون ضده) بموجب عقد إداري تم استعماره رسميا وهو لا يتوفر للمستأنف، وهذا الرد كافة لسلامة ما قضى به المجلس خصوصا وأن له أصل الثابت بأوراق ومستندات الدعوى ويفيد بوضوح مناقشة ودراسات جميع الوثائق المقدمة من الطاعن مما يضحى معه هذا الفرع غير مؤسس².

فمن العقود الإدارية عقود التبادل بحيث يتم تبادل الأملاك بين الدولة والخواص حسب نص المادة 2/95 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية وبعد اتباع سلسلة من الإجراءات يحرر العقد

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، طبعة 2003، ص 147-148.

² - حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق، ص 148.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

الإداري من إدارة أملاك الدولة موقعا من ول أو عقد توثيقي يكون فيه مدير أملاك الدولة طرفا نيابة عن وزير المالية¹.

أما بالنسبة لعقود التنازل فهي تحويل ملكية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية طبقا للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات استعمال السكني والمهني².

الصف الثاني من العقود هو عقد الاستصلاح المبرم في ظل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التطبيقي له رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10.

إن الاستصلاح سبب من أسباب إكتساب الملكية أخذ به عدة تشريعات من بينها المشرع الجزائري الذي عرفه طبقا للمادة 08 من القانون 18/83 بأنه (كل عمل من شأنه جعل الأراضي قابلة للفلاحة صالحة للإستغلال)³.

ثالثا: السندات القضائية

إن نقل الملكية العقارية لا يتم دائما بطريق التصرف القانوني أو الواقعة المادية وذلك أنه قد يثور نزاع بين الأفراد حول إنتقال الملكية أو أحقية كل واحد منهم، يستوجب عليهم اللجوء على الجمعات

¹ - فريدة بن زعري راضية، مرجع سابق، ص 61-62.

² - قانون رقم 81-01 المؤرخ في 02-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية وكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ج ر عدد 06 الصادرة في 10/03/1981 (ملغى).

³ - قانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عددها 3 الصادرة في 16/08/1983 (ملغى).

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

القضائية، فتعد الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات المختلفة من الحالات سندات رسمية كل محل العقود المنصبة على الملكية العقارية الخاصة، ولا تكون لها هذه الصفة إلا إذا كانت نهائية حائز لقوة الشيء المقضي فيه¹.

تتعدد وتنوع السندات القضائية في هذا الخصوص من بينهما نجد:

1/ **حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري:** الذي يخضع عن إنشائه لشروط عقد البيع النهائي من حيث إفراغه في شكل قالب رسمي لدى الموثق وإستعماره لدى المحافظة العقارية².

لقد ثار خلاف حول مسألة شهر الوعد بالبيع فهناك من يرى عدم ضرورة شهره من بينهم الأستاذ أحمد باشا يقول بأنه (أن حق الموعود له في هذه المرحلة هو حق شخصي لا عيني وأن المحافظة العقارية لا تقوم إلا بشهر الحقوق العينية الأصلية والتبعية)³.

حيث اتخذ آخرون مواقف مغايرة بالقول وجود شهر الوعد بالبيع العقاري لكون هذا الأخير لا يترتب فقط على إلتزامات شخصية بل يتعداه إلى تنفيذ العيني وهو ما يستكشف من مفهوم المادة 72 ق م ج⁴.

2/ **حكم رسو المزاد:**

نصت المادة 762 من القانون رقم 09/08 المتضمن ق إ م إ على أنه "يعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية"

¹ - بن عبيدة الحفيظ، مرجع سابق، ص 69.

² - حمدي باشا عمر الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 56.

³ - أحمد باشا، مرجع سابق، ص 57.

⁴ - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص 43.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقاري من اجل شهره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره¹.

واضافت المادة 765 ق إ م على أنه "حكم رسوا المزاد غير قابل لأي طعن" مما يجعل له حجة العقد الرسمي ويمكن لصاحبه الاحتجاج به لإثبات ملكية عقار محل البيع بالمزاد العلني².

3/الحكم المتعلق بقسمة المال الشائع:يحق لكل شريك في الشيوع إذا أراد الخروج من حالة الشيوع اللجوء إلى القضاء وذلك برفع دعوى قسمة المال الشائع على باقي الشركاء فيدخلون خصوصا فيها تحت طائلة عدم قبولها لعدم انتظام الإجراءات³.

إن الأصل في القسمة أن تكون معناه كل شريك له حصة مفرزة من المال الشائع ولكن إذا إستحالت القسمة العينية يتم اللجوء على بيع العقار بالمزاد العلني والحكم الصادر يعد مثبتا بالملكية العقارية بعد شهره بالمحافظة العقارية⁴.

الفرع الثالث: حجية السندات الرسمية المثبة للملكية العقارية الخاصة

إذا توفرت في محرر الرسمي الشروط السابقة الذكر إكتسبت بصفة الرسمية وأصبحة له ذاتية في الإثبات بحيث يطلب ممن ينكرها أن يقيم الدليل على بطلانها وليس له من طريقة لهذا الإدعاء إلا الطعن بالتزوير أو البطلان سواء كانت هذه الحجية بالنسبة للأطراف في مواجهة الغير.

¹- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 الصادرة 23/04/2008.

²- الأمر رقم 75-85 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثامن (حق الملكية) ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص856.

⁴- حميدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص41.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

حيث نصت المادة 342 مكرر 05 من ق م ج (يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يتبث تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني)¹.

أولاً: حجية السند الرسمي بالنسبة للطرفين

تنص المادة 324 مكرر 6 من ق م ج (يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الإتفاق بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن).

غير أنه في حالة الشكوى بسبب تزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الإحتجاج بتوجيه الإتهام وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتاً كما تنص المادة 324 مكرر 7 ق م ج(يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا بيانات على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة بين الإجراءات سوى كبدائية للتبوث². وبالرغم من أن الحجية التي يعطيها القانون للورقة الرسمية فإن ذلك لا يمنع القاضي من أن يقوم بتفسيرها ولا يعتبر تفسيره مساساً بحجية الورقة وإنما يبحث عن نية المتعاقدين وعن محتوى الإنفاق المبرم بينهما، ولكن يجب ألا يتعرض للشكل الذي ضيع فيه ذلك الإتفاق³.

¹ - السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام، أثار الإلتزام دار النشر الجامعة المصرية، مصر 1952، ص 126.

² - الأمر رقم 85/ 75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³ - بكوش يحي، مرجع سابق، ص 118.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

ثانيا: حجية السند الرسمي بالنسبة للغير

نص المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 6 من ق م ج على أن " يعتبر العقد الرسمي حجة المحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن" إذن فالمحرر الرسمي يحتج به في مواجهة الأطراف والغير جميعاً¹.

لا يمكن نفي هذه الحجية إلا بطريق الطعن بالتزوير وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 2/6 "غير أنه في حالة شكوى بسبب تزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الإحتجاج بتوجيه الإتهام، وعقد رفع الدعوى الفرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف التنفيذ العقد مؤقتاً".

ثالثا: إنتفاء حجية السند الرسمي لتبوث تزويره أو بطلانه.

نظرا للأهمية التي أولاها المشرع للمحركات الرسمية وجعلها ذات قوة مطلقة في الإثبات هذه الأخيرة التي إستمدتها وإكتسبتها من الثقة الموضوعية في شخص محررها والممنوحة له بموجب نصوص تنظيمية ولا ئحية ومتمى استوفت جميع الشروط المنصوص عليها قانوناً وكان مظهرها الخارجي سليما، فإن إسقاط حجية ما دون فيها من أمور وقعت من طرف الموظف العام في حدود مهمته وإختصاصه تلقاها من ذوي الشأن في حضوره لا يمكن أن يأتي إلا بالإتباع طريق الطعن بالتزوير أو البطلان².

¹ - أمر رقم 75-85 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - أورحمون نورة، مرجع سابق، ص55.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

1/الطعن بالتزوير: إن ادعاء بالتزوير في العقود الرسمية هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إثبات تزيف أو تغيير عقد سبق تحريره أو إضافة معلومات مزورة إليه أو التي قد تهدف إلى إثبات الطابع المصطنع لهذا العقد يتم مباشرة الإدعاء بالتزوير إما بموجب طلب فرعي أو بدعوى تزوير الأصلية¹. يتم الإدعاء الفرعي بالتزوير من خلال دعوى قائمة يستند رافعها إلى محور معين فيطعن الخصم الآخر ضده ويدفع بتزويره وهو ما يطلق عليه دعوى التزوير الفرعية"

يشترط لقبول هذه الدعوى شروط خاصة طبقاً للمادتين 180-181 ق إ م إ إلى جانب الشروط العامة المشترطة في جميع الدعاوي من صفة ومصلحة قائمة.

يشترط لقبول الإدعاء الفرعي بالتزوير أن تكون هناك دعوى أصلية قائمة لم يتم الفصل فيها نهائياً لكن يجوز تقديم الإدعاء بالتزوير في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ما دام أنه يعتبر من الدفع الموضوعية، كما يشترط ألا يكون قد صدر حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه لأن ذلك ينهي الخصومة الأصلية².

2/الطعن بالبطلان: نص القانون المدني الجزائري بصفة عامة على شروط الواجب توفرها في السندات الرسمية وأن تخلف أحدهما يترتب عليه بطلان المحرر الذي يحق لمن له المصلحة الطعن أم الدفع ببطلانه.

يتم مباشرة هذا الطعن إما بموجب دعوى يطلق عليها دعوى البطلان أو إبدائه في شكل دفع موضوعي بصدد النظر في النزاع معين قدم فيه السند كوسيلة لإثبات الحق والتصرف.

¹- راجع المادة 179 من ق إ م إ، مرجع سابق.

²- صرادوني رقيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013، ص56.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

- دعوى البطلان فممارسة هذه الدعوى ضد محرر رسمي يتضمن حق الملكية العقارية أو حق عيني عقاري لا يتم مباشرته إلا بموجب إجراءات وشروط خاصة ولا سيما وجوب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى الذي تقتضي مبادئ الشهر العقاري، شهر الدعاوى العقارية التي ترمي إلى فسخ أو تعديل أو إلغاء أو تصحيح الحق العيني العقاري حتى نجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية¹.

- الدفع بالبطلان يمكن إثارته باعتباره دفع موضوعي في أية مرحلة كانت عليه الدعوى ممن تشب إرادته عيب من عيوب نتيجة لنقص الأهلية أو إنعدامها فيحق للمتعاقد بموجب الدعوى المرفوعة ضده من أجل إلزامه بتنفيذ العقد أن يشير هذا الدفع من أجل إستبعاد المحرر كدليل لإثبات التصرف والتمسك بعدم نفاذه وعدم صحته².

المطلب الثاني: السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

تعد الرسمية القاعدة الأساسية في نقل الملكية العقارية إلا أن الفراغ التشريعي غداة الإستقلال وإفتقار الملاك للعقود الرسمية أجبر المواطن الجزائري آنذاك الإعتماد على الشكلية العرفية، فالأفراد يلجأون إلى إبرام تصرفاتهم وفقاً لإرادتهم الحرة دون التقيد بأي أحكام الشكلية معينة، مما أسفر عنه شيوع ظاهرة التعاقد العرفي في السجل العقاري كآلية مثبتة لحق الملكية العقارية.

الفرع الأول: تعريف السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية

نصت عليها المادة 327 ق م ج بقولها يعتبر العقد العرفي صادراً ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة أصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو مكتوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار

¹- راجع المادة 17 ق م ج، مرجع سابق.

²- قودة عبد الحكيم، البطلان في القانون المدني والقوانين الخاصة، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة 1993، ص 562-563.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

ويكفي أن يخلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخطأ أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق.

ويعقد بالتوقيع الإلكتروني وفق الشروط المذكورة في المادة 323 مكرر أعلاه.

قالسند العرفي هو عبارة عن عقد يحرره الأطراف فيما بينهم بصفتهم خواص¹ أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني يتم توقيعه من طرف المتعاقدين وحدهم أو بحضور شهود دون تدخل ضابط عمومي مختص أو موظف عام مختص ومؤهل في تحريره².

مسألة حضور الشهود وكذا التوقيع غير ملزم من الناحية القانونية بالرغم الأهمية العملية المتمثلة في تعزيز الخط والتوقيع في حالة وجود نزاع بشأنه، مما تعد شهادة الشهود ذات فعالية لتحقيق صحة العقد العرفي وفي حالة وفاة أحد الشهود يكتسب العقد العرفي تاريخًا ثابتًا³.

و على هذا الأساس يبقى العقد العرفي مجرد توافق إرادتين أو أكثر من إرادة الأطراف المتعاقدة أمام أطراف عاديين أو حتى أمام موظفين عموميين دون إستكمال الإجراءات الرسمية المقررة قانونًا من تسجيل وإشهار⁴.

¹ - علوى عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائري(العقار)، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2004، ص146.

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص17.

³ - صرادوني رفيقة، مرجع سابق، ص13.

⁴ - أورحموننورة، مرجع سابق، ص74.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

الفرع الثاني: شروط السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

ما يميز المحور العرفي أنه لا يخضع لشكلية معينة ولا يستلزم أي مصاريف أو أتعاب لقاء تحريره ولا ذكر مكان إعداده إلا بمقتضى أعمال المحور العرفي كدليل لإثبات الملكية العقارية الخاصة إفراغه في شكل مكتوب محتويا على توقيع أطرافه وأن يكون محرر في الفترة ما قبل وبعد 1971¹.

أولاً: الكتابة

تعتبر الكتابة الشرط الأول لصحة المحرر العرفي لبيان الواقعة محل الإثبات والتي أعد من أجلها هذا المحرر، بحيث لا تخضع لأي شكل بإعدادها بالنسبة للغة المستعملة ولا الشخص القائم بتحريرها².

لا يشترط فيها أن تكون بخط موقعها فقد يكتبها الشخص آخر وتكتب على آلة الكتابة وبصفة بدوية³. يقتضي أن يشتمل السند العرفي في محل الإثبات العقاري على البيانات الجوهرية المتعلقة بأطراف العقار، الثمن والشهود إن وجدوا غير أن تخلف أحد البيانات الغير الجوهرية لا يؤثر على حجية الورثة العرفية في الإثبات، ويتعلق الأمر على سبيل المثال بتاريخ الذي لا يشترط القانون، وكمبدأ عام تدوينه على الورثة العرفية، وأن لا يكون ثابتاً مثلما يقتضيه القانون في مواجهة الغير⁴.

¹ – edition 2009,p138Mélimadouchyoudok-deroit civil introduction personnes famille,dolloz,paris,5^{eme}

² – محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير مسموحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، دولة والقانون، فرع القانون الزراعي عليه الحقوق، جامعة البليدة 2008، ص95.

³ – عرفة عبد الوهاب، مرجع سابق، ص39.

⁴ – همام محمد محمود زهران، الوجيز في الإثبات "المواد المدنية والتجارية"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008، ص159.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

فالعقد العرفي يكون منتجاً لآثاره بين أطرافه حتى وإن كان خالياً من التاريخ، إلا أن ذلك بإمكانه إثارة مشاكل بالنسبة للمتعاقدین الموقعين عليه، فإذا فقد أحدهم الأهلية بعد مرور مدة على تحرير العقد فعدم وجود التاريخ يمنح له مصلحة فرصة إثارة الدفع بالبطلان لإنعدام الأهلية وموقعه وأثناء تحرير العقد، وبالتالي الطعن بعدم صحته وعدم نفاذه لذا فإن وجود تاريخ يجعله قرينة على الموقعين عليه¹.

ثانياً: التوقيع

التوقيع في العقد العرفي هو عبارة عن علامة أو إشارة أو بيان ظاهرة أعتاد الشخص على استعماله للتعبير عن موافقته أو على التصرف بعينه ويتم عادة بالإمضاء أو بكتابة اسم الموقع ولقبه أو أي كتابة تدل على هوية الموقع أو بالبصمة ويمكن أن يكون في شكل توقيع إلكتروني².

يعتبر التوقيع العنصري الجوهري والأساسي الذي يعد علامة البيانة جد شخصية من خلاله يعبر الأطراف عن إرادتهم³.

يشمل التوقيع على عنصرين المادي والمعنوي يتمثل العنصر المادي في التوقيع ذاته بإعتباره عملاً مادياً ظاهراً يدل على الحضور الموقع مجلس العقد، أما العنصر المعنوي فيعني رضا الموقع على محتويان اتفاق والعقد، وهذا ما يعطي الاتفاق قيمته⁴.

¹ - بن عيسى سعيدة، العقد العرفي في بيع العقار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001، ص10.

² - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص95.

³ - علوي عمار، مرجع سابق، ص146.

⁴ - بن عيسى سعيدة، مرجع سابق، ص18.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

يجوز التوكيل في التوقيع إلا انه يشترط في هذه الحالة على الوكيل أن يوقع بخطه وإمضائه رقم الخاص به بصفته وكيلاً لا أصلاً وإلا عدا ذلك تقليد وتزوير وبالتالي لا يكون له أي أثر قانوني بإعتباره التوقيع أمر شخصي¹.

كما يمكن التوقيع بوضع الختم أو ببصمة الصبع وبشأن هذه الأخيرة فإن المشرع الجزائري لم ينص عليها إلا إثر تعديل القانون المدني سنة 2005 بموجب القانون رقم 05-10 وبمقتضى المادة 48 المعدلة لنص المادة 327 أين أضافت عبارة "بصمة الأصبع" وأصبح نصها كالاتي "يعتبر العقد العرفي صادراً ممن كتبه أو وقعه أو وضع بصمة أصبعه"².

ثالثاً: حالة كون السند العرفي محدد قبل سنة 1971 أو بعدها

تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسومين الصادرين عام 1980 و 1993 ووضع إجراءات يفضلها يتم تسوية وضعية السندات العرفية المحررة قبل جانفي 1971 وبالتالي إضفاء حجية عليها بعد تصحيحها وإفراغ محتواها في عقد توثيقي أو تثبتها بموجب حكم قضائي.

- العقود العرفية المحررة قبل 01 جانفي 1971

حيث بموجب المادة 03 من المرسوم 80-10 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 الذي يعدل المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³.

و عليه فالعقود العرفية الثابتة التاريخ المحددة قبل 01 جانفي 1971 إكتسبت صيغتها الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض استعمارها إذ يكفي اللجوء إلى موثق لتحرير العقد ثم إيداعه

¹- محمد حسن قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات حلب الحقوقية، بيروت، 2007، ص 227.

²- أمر رقم 25-85 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³- ابن عبيدة عبد الحفيظ مرجع سابق ص 79-85.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

لدى المحافظة العقارية، وبالتالي أعفيت من الإستعمار المسبق وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 16/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وجاء المر الرئاسي المؤرخ في 30/06/1976 لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ والمبرمة قبل 05/03/1974 تاريخ العمل بقانون الاحتياطات العقارية، وسن هذا القانون إجراءات خاصة فكلف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع ومدى توافر أركانه¹.

العقود العرفية المحددة بعد 01 جانفي 1971 جاءت المادة 12 من الأمر 70-91 المؤرخ في 15 سبتمبر 1970 المتضمن الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان في جميع المعاملات العقارية، تحت طائلة البطلان المطلق وهو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا أن كل بيع إختياري أو وعد بالبيع يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلاً.

غير أن الواقع العملي يكرس غير ذلك بحيث نجد أن معظم المعاملات العقارية ما زالت تعتمد على العقود العرفية وذلك لسهولة إجراءاته التي تنحصر في توافق الإيجاب والقبول من الأطراف دون مراعاة أي شكلية معينة².

¹ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 136.

² - بن زعري راضية، مرجع سابق، ص 50.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

الفرع الثالث: حجية السندات العرفية المتبثة للملكية العقارية الخاصة:

يكون للسند العرفي المتضمن معاملات عقارية الثابت تحريره قبل سريان قانون التوثيق الموافق لفتاح جانفي 1971 حجية في التدليل على حق الملكية والتمسك به في مواجهة أطرافه والغير على حد سواء ما لم يطعن فيه بالطرق المقررة قانوناً¹.

أولاً: حجية السند العرفي بالنسبة للطرفين

لا يعتبر المحرر العرفي حجة في ذاته من حيث صدوره ممن له توقيعه عليه على عكس السند الرسمي، بل أن حجيته تتوقف على إقرار الشخص صراحة بصدوره منه ونسبة التوقيع إليه فالإقرار بصحة التوقيع يعد حجة على المقر².

يخول الدفع بالإنكار للموقع على السند العرفي شخصياً دون خلفه الذين لهم فقط أن يدفعوا بعدم علمهم وعدم تعرفهم على مدى نسبة الخط أو الإمضاء لمن تلقوا عنه الحق وهو ما يعرف بالدفع بالجهالة مع تعزيز ذلك طبقاً للمادة 327 ق م ج³.

إذا إقرت الخصم الذي استظهر المحرر العرفي ضده بصدوره منه وتوقيعه عليه بخطه أو ثبت ذلك بعد التحقيق كان له حجية السند الرسمي بما دون فيه إلى غاية الطعن فيها بالتزوير أو الإثبات بالدليل العكسي كالدفع مثلاً بأن البيانات الواردة لا تعكس الحقيقة وهو ما يطلق عليه الدفع بالصورية، كما له الدفع بالبطلان⁴.

¹ - أورهومونورة، مرجع سابق، ص 83.

² - الغوثي بن ملح، مرجع سابق، ص 48.

³ - عصام نور سليم، النظرية العامة للإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، القاهرة، 2005، ص 2003-2004.

⁴ - السعدي محمد صبري، مرجع سابق، ص 19.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

ثانياً: حجية السند العرفي بالنسبة الغير

يشترط القانون لكي يكون المحرر العرفي حجة على الغير أن يكون له تاريخاً ثابتاً وفقاً لما نصت عليه المادة 328 من ق م ج التي جاءت فيها "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً من :"

- يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء¹.

ثالثاً: إنتقاء حجية السند العرفي المتبث للملكية العقارية

بما أن السند العرفي خوله القانون كوسيلة للإثبات في حقه الملكية العقارية، إلا أنه من جهة أخرى سعى المشرع إلى موازنة بين المصالح رخص ضمن يحتج عليه بهذا المحررات يطعن فيه من أجل إستبعاده عن طريق التمسك بالدفع المقررة قانوناً².

إذا أنكر صاحب التوقيع أو الخط الموجود في المحرر العرفي المستظهر كدليل إثبات في مواجهته أو دفع وراثته وصرحوا لعدم التعرف على مدى نسبة الخط أو التوقيع لمورثهم أو لمن تلقوا على اليمين، إنتفت حجيته مؤقتاً إلى غاية الفصل النهائي والتحقيق في مدى صحة هذا الإدعاء وتأسيسه

¹-يوسف، المرجع السابق، ص50.

²- أورهومون نورة، مرجع سابق، ص87.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

بعدم تقديم طلب إلى المحكمة المختصة من أجل الأمر بإجراء تحقيق الخطوط أو بما يسمى بمضاهاة الخطوط التي تؤخذ في صورة دعوى فرعية كما يمكن أن ترد في شكل دعوى أصلية¹.

الفرع الرابع: موقف القضاء من السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية

لقد عرف الإجتهد القضائي في الجزائر مواقف متباينة في تفسير النصوص وتطبيقاتها كما تعلق الأمر بمعاملات عقارية أبرمت بواسطة عقود عرفية، فرغم صراحة النصوص القانونية إلا أنه المحكمة العليا في كثير من الأحيان وأكدت على صحة العقود العرفية فإنقسم القضاء على فريق يرى ضرورة إحترام نص المادة 12 من قانون التوثيق والمادة 324 مكرر 1 ق م ج وبين فريق من القضاة إعتبروا العقود الرسمية وسيلة للتعبير عن الإرادة وهو ما دعى إلى ضرورة إنعقاد الغرفة المجتمعة للمحكمة العليا طبقا لمقتضيات القانون رقم 22/89 المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا طبقا لمقتضيات القانون رقم 22/89 المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها وتسييرها قصد إتخاذ موقف توحده الإجتهد القضائي لقد كان موقف المحكمة العليا السابق في ظل الإجتهد القضائي القديم للعقود العرفية حجة كاملة في نقل الملكية، مؤبدة إتجاه المحاكم التي تقتضي بصحة هذه العقود، وإلزام البائع بالتوجه أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع النهائي مع المشتري وفي حالة الإمتناع المطلوب، قام الحكم مقام العقد، فالرسمية لم تكن تعتبر ركنا بل شرطا للإثبات².

وفي ظل هذا التضارب فيما يخص صحة لإثبات أصدرت المحكمة العليا بهيئة الغرفة المجتمعة قرار رقم 136/156 المؤرخ في 1997/02/18 الذي يؤكد على ضرورة إحترام نص المادة 324

¹-Jean vincent serge Guichard ,précis de deroit civil ;procedure civil 27iém edition ;dollez ;paris 2003 p88.

²- المحكمة العليا قرار رقم 57930 مؤرخ بتاريخ 1990/02/07 ، أنظر تطبيقات قضائية في المادة العقارية، وزارة العدل، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1995، ص85.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

مكرر 1 لاسيما ركن الرسمية لصحة العقود، بل أكثر من ذلك يتعين إعادة الأطراف إلى حالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد العرفي ويبين خلال القرار المطعون نلاحظ أن المحكمة العليا قد عدلت قرارها وإجتهاداتها بخصوص صحة هذه العقود العرفية الذي يستدعي إفراغ العقد الذي يتضمن نقل الملكية العقارية أو الحقوق العقارية في شكل رسمي.

لقد تم التأكد على الرسمية في قرارين صادرين على مجلس الدولة الأول بتاريخ 2000/02/14 تحت رقم 210419 (غير منشور) وجاء في القرار الأخير أن المادة 324 مكرر 1 ق م ج توجب تحرير العقود الناقلة للملكية العقارية في الشكل الرسمي، مع دفع الثمن للموثق وان الرسالة المحتجة بها والعقد العرفي لا تعد عقد بيع من جهة وجهة أخرى لا يمكن الإستجابة لطلب المستأنفين الرامي إلى توجيه أوامر الإدارة.

و خلاصة القول أن القرار 1997/02/18 جاء في الوقت المناسب لكي يوحد الإجتهاد القضائي في نقطة قانونية حساسة والتأكيد على ضرورة التطبيق السليم للقانون، ويعتبر خطوة جديدة لتعزيز دولة القانون، لكنه يفرض على المواطنين إحترام الشكل الرسمي في المعاملات العقارية¹.

¹- أبو صوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، عدد 2002، 02، ص 29.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

المبحث الثاني: الحيابة والتقدم المكسب كآلية لإثبات الملكية العقارية في حال غياب السند الرسمي

لجأ المشرع الى التقدم المكسب الذي يسمح للأفراد اثبات حقهم باعتبارهم مالكين دون سند رسمي و الحيابة المؤدية إلى التقدم المكسب عملاً بأحكام المادتين 828/827 من القانون المدني تعد سببا من أسباب كسب الملكية، والحيابة التي يعقد بها تلك التي لم يتم إخضاعها لنظام الشهر العقاري عملا بالقوانين الجاري بها العمل لاسيما احكام الأمر رقم 62-76 وكذا أحكام القانون رقم 102-07.

الحيابة وسيلة تخول لأي شخص التمسك به أمام القضاء بدفع يتضمن المطالبة بتثبيت الملكية وفقا لأحكام التقدم المكسب يتم التحقيق فيه قضائيا (مطلب الأول) والتحقق في الملكية العقارية إداريا وفقا لأحكام الحيابة المؤدية للتقدم المكسب (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الحيابة والتقدم المكسب بموجب تحقيق قضائي عقاري

يجب توفر جملة من الشروط والأحكام لإجراء التقدم المكسب الذي اقتضته الضرورة لتطهير الملكية العقارية وإستقرار المعاملات ذلك وفقا لأحكام المنصوص عليها في المواد 827 إلى 834 ق م ج جاز للحائز المطالبة بتثبيت حقه في الملكية، أن يكون الحكم الصادر فيه مكرس لإكتساب الملكية بالتقدم سند لإثبات حق الملكية على العقار المعني شأنه شأن مختلف طرف الإثبات لحق الملكية قد كان للقضاء كذلك موقف منه².

¹-يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص58.

²-أورحمون نورة، مرجع سابق، ص103.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

الفرع الأول: تعريف الحيازة المكتسبة بالتقادم

على ضوء المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 فالحيازة هي وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا واستعماله حسب ما يتفق وطبيعته مع القصد إلى ذلك سواء كان هذا العقار مملوكًا للحائز أم لا؟ وسواء كان الحائز بنفسه أو بواسطة غيره فالعبرة بتوافر الشروط والعناصر الحيازة، فالحيازة ليست حقا شخصيا ولكن واقعة مادية اتخذت آثار قانونية بتوافر الشروط المعنية وتصبح سببا من أسباب كسب الحقوق العينية العقارية وطريق من طرق كسب الملكية بالتقادم¹.

ان المشرع الجزائري لم يتطرق إلى التعريف التقادم المكسب بل إكتفيا بعبارة أثر للحيازة المكتسبة للملكية العقارية بمرور مدة زمنية معينة تاركاً مهمة ذلك للفقهاء على انه: (وسيلة يستطيع بمقتضاها الحائز إذا استمرت حيازته على حق عيني مدة زمنية معينة أن يتمسك بهذا الحق²).

الفرع الثاني: شروط إكتساب الملكية العقارية بالتقادم

من آثار الحيازة لمدة طويلة كسب العقار بالتقادم متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 827 وما يليها من القانون المدني الجزائري ومدة التقادم المكسب تختلف بحسب ما إذا كانت الحيازة مقترنة بحسب النية وستندت إلى سند صحيح أم لا؟

و كذلك إذا كانت الحيازة منصبة على حقوق ميراثية وعليه فإن هناك حالات للتقادم المكسب.

الحالة الأولى: التقادم المكسب الطويل الأمد: ويشترط في هذه الحالة توافر العناصر الحيازة المشار إليها أعلاه و ثم إستمراره بدون إنقطاع 15 سنة كاملة وهو ما نصت عليه المادة 827 أعلاه.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 95-96.

² - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 71.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

الحالة الثانية:التقادم القصير المدى: يشترط في هذه الحالة أن تقترن الحيابة بحسن النية وأن تكون الحيابة مستندة في نفس الوقت إلى السند صحيح وأن تستمر بدون إنقطاع المدة 10 سنوات.

الحالة الثالثة: التقادم المكسب في الحقوق الإرثية

مدة التقادم المكسب فيها ثلاثة وثلاثون (33) سنة عملاً بالمادة 829 من ق م التي تنص على أن (لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا كانت الحيابة ثلاثة وثلاثون سنة¹.

و بالتالي تعتبر الحيابة القانونية بكافة شروطها الواردة على العقار قابلة للتعامل فيها وتملكها خلال مدة معينة للتمسك بالملكية أمام القضاء، أن يكون الحكم الصادر بمقتضاه سند الملكية بعد استقائه للإجراءات المقررة قانوناً من تسجيل وإشهار².

أولاً: الحيابة القانونية

يرتبط التقادم المكسب الملكية بالحيابة ارتباطاً ويتقابل أن الحيابة هي العنصر الإنساني في التقادم يجب أن يمتد وضع اليد على الحق العيني خلال مدة معينة في نهايتها يصبح حائز صاحب هذا الحق وفقاً للقانون دون منازع³.

و تقوم الحيابة على عنصرين وهما:

العنصر المادي: هو السيطرة المادية أو الفعلية على الشيء أو الحق العيني عليه، فالشخص الذي يدعي أنه المالك يستطيع إثبات حيازته المادية بكافة الطرق الإثبات.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 100-101

² - صرادوني رفيقة، مرجع سابق، ص 46.

³ - اورحمون نورة، مرجع سابق، ص 103.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

يقع على من يتمسك بالحيازة الإثبات الركن المادي لها بإثبات الحيازة الفعلية بالأعمال المادية التي يباشرها الحائز بنفسه على العين فإذا كانت العين منزلاً لا يمكن إثبات الحيازة الفعلية إلا بسكناه او قيامه بترميمه¹.

يتم إثبات الحيازة الفعلية بكافة طرق الإثبات كالبينة والقرينة والتي تخضع السلطة التقديرية للقاضي. و للمحكمة أن تستدل وضد اليد من اقوال الشهود الذي يتم تلقي شهادتهم مباشرة من القاضي².

لكن لا يكفي أن تكون الحيازة الفعلية لممارسة الأعمال المادية والسيطرة عليها بل يستوجب أن تكون الحيازة ظاهرة لملاً، أما الحيازة التي تقوم على الشك لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير³.

العنصر المعنوي: أما الركن المعنوي للحيازة فهو نية الحائز أن يباشر الأعمال المادية التي يباشرها على شيء لحساب نفسه وليس لحساب شخص آخر⁴.

يصعب إثبات تخلف الركن المعنوي لأنه لا يمكن إدراكه إلا إذا دل عليه مظهر خارجي ما عدا بعض الحالات يمكن إثبات نقيضها بالدفع أن الحيازة مثلاً غير هادئة يعيها الغموض أو اللبس.. إلخ ومثل هذه المسائل يترك تقديرها لقاضي الموضوع.

¹ عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة الوصية في قضاء محكم النقض المصرية (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة، 1978، ص 190-191.

² عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص 195-201.

³ مصطفى محمد جمال، مرجع سابق، ص 283.

⁴ عبد الناصر توفيق العطار، مرجع نفسه، ص 221-226.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

و عليه وعلى ضوء ما سبق فإن الحيازة القانونية أثر في تملك العقار بالتقادم بإستجماع ركنيها المادي والمعنوي فإن المشرع قيد أعمال الحيازة المؤدية للتقادم على نوع معين من العقارات دون سواء مما يجعل التحقيق حول هذا الشرط من طرف القضاة الموضوع¹.

ثانياً: أن يكون العقار مما يجوز تملكه بالتقادم:

- كل الأراضي الزراعية وغير الزراعية وما عليها من مباني إذا كانت حيازتها صحيحة طيلة هذه المدة وكذلك كل حقوق الإرتفاق الظاهرة كعمرا تكون قابلة للتمسك بالتقادم المكسب²، فالقاعدة العامة أن كل ما يجوز تملكه يجوز حيازته غير أن هذه القاعدة وردت عليها إستثناءات في نص صريح تضمنته المادة، 682 ق م ج: (كل شيء غير خارج التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصلح أن يكون محل للحقوق المالية،والشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يتأثر بحيازتها وأما الخارجة بحكم القانون فهي يجيز للقانون أن تكون محلا للحقوق المالية).

كما أضافت المادة 689 ق م ج (لا يجوز التصرف في الأملاك الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم)³.

و عليه من خلال دراسة هذه المادة نجد أن أملاك الدولة غير قابلة للتملك عن طريق التقادم سواء الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة وكذا الأملاك الوقفية وأراضي العرش.

¹- روائية عمار، التقادم المكسب، مجلة الإجتهد القضائي للفرقة العقارية، ج02، 2004، ص98.

²- عرفة عبد الوهاب، المرجع في الحيازة المدنية، مرجع سابق، ص25.

³- أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

نجد أيضا في هذا الصدد العقود الرسمية المشهورة، والتي فصلت فيها المديرية العام للأموال الوطنية قصد استبعاد تطبيق الأحكام الحيازة المنصوص على العقارات التي تحوز على سندات مشهورة مسبقا بالمحافظة العقارية¹.

حتى يتحقق الحيازة القانونية على العقار القابل للتقادم المكسب يجب أن تكون مدة الحيازة كاملة وفقا لما قرره القانون.

ثالثا: استثناء المدة القانونية اللازمة للتمسك بالتقادم

إن الحيازة المؤدية للتقادم المسكب عملاً بالأحكام المادتين 827 و 828 من ق م تعد سببا من أسباب كسب الملكية وأحكام المادة 827 ق م واضحة إذا تنص بقولها (من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقا عينيا منقولاً كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته لمدة خمسة عشرة سنة بدون إنقطاع)².

لا يجوز الإتفاق على تعديل هذه المادة ولا التنازل عنها وهو ما نصت عليه المادة 322 م ج (لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه كما لا يجوز لإتفاق على أن يتم التقادم في مدة مختلفة عن المدة التي عينها القانون³).

¹ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196069 المؤرخ في 26-04-2000 يتعلق برفع دعوى منع التعرض المتعلق بالأراضي العرش،المجلة القضائية، عدد 01، 2000، ص17-19.

² - يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص58.

³ - أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

الفرع الثالث: موقف القضاء من الحيابة والتقدم المكسب.

رغم التعارض والتباني في وجهات النظر حول التقدم المكسب والملكية صدرت عدة قرارات تؤكد في مقتضاها أن التقدم المكسب آلية من آليات إثبات الملكية متى توفرت فيه المدة القانونية للحائز على العقار وهي 15 سنة متوالية دون فيه المدة القانونية للحائز على العقار وهي 15 سنة متوالية دون إنقطاع وكانت حيازته مستوفية لجميع الشروط القانونية عدأ مالكا لهذا العقار¹.

وبالتالي فلا جدال حول إمكانية التمسك به كأساس لإثبات هذا الحق أمام القضاء عن طريق إثبات الحيابة مادام القانون نهى من خلال تعديده لقواعد الإكتساب الملكية العقارية².

كما أكدت المحكمة العليا على موقفها في هذا القرار الصادر عنها بتاريخ 2000/11/18 تحت رقم 201544... "حيث أن الحيابة واقعة مادية تثبت بكل الطرق القانونية، وكان على قضاة المجلس أمام إدعاءات الطاعن وإنكار المطعون ضدهما القيام واللجوء على أي إجراء من إجراءات التي يخولها لهم القانون.."³.

لقد ساييرت بعض الجهات القضائية هذا الإتجاه، إلا أن هناك من قضاة الموضوع الذين يسارعون في إصدار أحكام وقرارات دون أي تسبيب قانوني، والتي تقضي برفض الدعوى لإنعدام الصفة عن عدم تقديم سند الملكية مرفق بملف الدعوى المتمسك فيها بالملكية على أساس الحيابة المكسبة لها بالتقدم.

¹- أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

²- المحكمة العليا، الغرفة العقاريةتقرار رقم 232683 مؤرخ في 22-05-2002، مجلة قضائية، عدد 01، 2003، ص 226.

³-رواينية عمار، مرجع سابق،ص283.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

لكن ما يمكن قوله بشأن التمسك بالملكية وإثباتها وفقا لأحكام وإجراءات التقادم المكسب وحتى للأفراد الذين يحوزون ويمتلكون عقارات غير ثابتة بالسند السماح لهم بتثبيت هذا الحق قضائيا، إلا أن هذا الإجراء يثبت عدم فعاليته في حل مشكلة والوضعية العقارية المعقدة¹.

المطلب الثاني: الحيابة والتقادم المكسب بموجب تحقيق عقاري إداري

القضاء على الفوضى التي تشهدها المنظومة العقارية، المشرع الجزائري وضع اجراءات من شأنها التفعيل والإسراع في عملية تطهير الملكية العقارية والتي تعفي من اللجوء إلى القضاء من خلال سن إجراءين الأول يتمثل في المرسوم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي نتج عن تطبيقه نتائج سلبية زادت من حدة النزاعات العقارية، مما جعل المشرع يقوم بإلغائه وبيادر بسن قانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 يتم مباشرة التحقيق في الملكية من طرف الدولة عن طريق ممثلها على مستوى الولائي، وفي هذا الإطار خصصنا هذا المطلب لدراسة إجراءات معاينة التحقيق العقاري (كفرع اول) والذي تثار بصدد مباشرتها منازعات قد تؤدي إلى تأثير على حجية وفقا لهذا الإجراءات (جزء الثاني)².

الفرع الأول: إجراءات معاينة التحقيق العقاري

خص المشرع الجزائري تطبيق إجراءات المعاينة الملكية العقارية الخاصة بموجب تحقيق عقاري إداري على العقارات التي تشتملها بعد عمليات المسح العام للأراضي أين يتم إعداد سند الملكية فيه

¹-ميسون زهرني، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيابة مذكرة لنل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص 101.

²- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 50.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

بإتباع مجموعة من إجراءات نظمها المشرع من خلا قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹.

أولاً: الإجراءات الإدارية والمدنية

تنص المادة 04 من القانون 07-02 على أنه (يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر يحوز سند الملكية..) نستنتج من خلال هذه المادة ان إجراءات التحقيق العقاري تستعمل بطلب فتح ملف التحقيق يأتيه المعاينة للميدان².

1- طلب فتح تحقيق عقاري: يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ممارسة الحياة على العقار سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وأن يطلب فتح هذا التحقيق العقاري بهدف معاينة حق الملكية ويكون هذا الطلب موجهاً إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً مقابل تسليم وصل الاستلام قصد الحصول على سند الملكية.

و ذلك بعد الانتهاء من عملية التحقيق، ولكن ما يمكن القول في هذا الصدد وجدنا فقط ما هو منصوص عليه بموجب المادة 18 من القانون رقم 07-302 حول إمكانية الطعن المقررة لمقرر الترقيم العقاري ويتم إلغاء السند بالتبعية في حالة وحيدة متى إعتد طالب الترقيم العقاري على

¹- قانون رقم 07-02 المؤرخ في 26-02-2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 الصادرة في 28/02/2007.

²- قانون رقم 07-02 المؤرخ في 26-02-2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

تصريحات غير صحيحة ووثائق مزورة يقتضي الطعن فيه للمدير الولائي للحفظ العقاري من دون غيره¹.

الفرع الثاني: المنازعات القضائية الناشئة عن عملية التحقيق العقاري

إن أي قانون في إطار تطبيق أحكامه لا يخلو من منازعات قضائية ولذلك فإن القانون المتضمن عملية التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية نص على عدة منازعات قضائية سواء كانت هذه المنازعات بين مديرية الحفظ العقاري الولائية أو المحافظ العقاري أو الأشخاص طبيعيين أو معنويين دون أن ننسى أن تكون إدارة الحفظ العقاري طرفاً فيها.

هنا بالإضافة إلى متابعات الجزائية من طرف مديرية الحفظ العقاري ضد أي شخص له علاقة بالتحقيق العقاري في حالة إرتكاب فعل أو تصريح كاذب معاقب عليه بموجب القانون العقوبات الجزائي².

وعليه نتناول من خلال هذا النوع:

أولاً: المنازعات القضائية التي يختص بها القاضي الإداري

يختص القاضي الإداري بالفصل في الدعاوى المرفوعة من طرف الخواص موجهة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري وفي الدعاوى المرفوعة من هذا الأخير متضمنة طلب إلغاء الترقيم العقاري ومنه سند الملكية المعني بالتحقيق.

¹ - صرادوني رفيقة، مرجع سابق، ص74.

² - محمد، مرجع سابق، ص 127.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

- الدعوى الإدارية ضد مدير الولائي للحفظ العقاري: عندما لا يقضي التحقيق العقاري إلى نتيجة يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير مقرر رفض ترقيم، يبلغ المعني أو المعنين الحائزين عند الإجراء الفرد أو الوالي عند الإجراء الجماعي لتحقيق العقاري، ويكون هذا المقرر قابلا للطعن أمام الجهات القضائي الإدارية المختصة طبقا للمادة 07 من قانون 07-02 وهذا عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا ونوعيا¹.

و بالنسبة للإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية نصت عليه المادة 803 ق إ م إ والتي أحالتها تطبيق المادة 37 من نفس القانون التي خولت الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، وفي هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي الموجود على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء الفردي أو الجماعي.

أما بالنسبة للإختصاص النوعي طبقا للمادتين 800 و 801 ق إ م إ، أي في دعوى إلغاء القرارات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات طابع إداري طرفا فيها بالإضافة إلى القضايا التي الدولة المخولة لها بموجب نصوص خاصة².

وتخضع العريضة الدعوى لعملية الشهر لدى المحافظة العقارية بإعتبارها منصبة على عقار أو حق عيني عقاري يقدم من طرف العارض في أول جلسة تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للشهر³.

¹-قانون رقم 02-07 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية، مرجع سابق.

²- قانون رقم 09-08 يتضمن قانون إ م إ و ج، المرجع سابق.

³ - قانون رقم 09-08 يتضمن قانون إ م إ و ج، المرجع سابق

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

- الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري: إن عملية الشهر تؤدي إلى سند الملكية للحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند الملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة، يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة نوعياً أو إقليمياً وبالتالي تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء التي تضر بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة باعتبار المحافظ العقاري مرفقا عمومياً، وترفع في آجال عام واحد ابتداءً من إكتشاف الضرر، فتبقى للدولة حق في الرجوع على المحافظ العقاري في حال ارتكابه خطأ جسيم.

- دعوى مدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري: يمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري إلى جانب أحقيته برفع شكوى ضد الشخص الذي إستفاد من ترقيم عقاري وحصوله على سند ملكية مبني على وثائق مزورة وتصريحات كاذبة، أن يرفع دعوى إدارية من أجل إلغاء مقرر الترقيم العقاري وفي هذه الحالة للقاضي الإداري السلطة التقديرية في إرجاء الفصل في الدعوى إلى غاية الفصل في الدعوى العمومية بصفة نهائية¹.

- المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري: إن الدعوى في هذه الحالة ترفع من قبل المقترض أو المالك شخصياً طبيعياً كان أو معنوياً خاضعاً للقانون الخاص من أجل الطعن في شروط الحياة وصفة الحياة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات المعاينة عن تحقيق عقاري، والتي تثبت أن الحائز يمارس الحياة على ملك الغير بسند صحيح أو كانت الحياة عرضية أو مشوبة بعيوب الإكراه واللبس بحيث ان هذه الدعوى يزول الاختصاص بها إلى قاضي القسم العقاري بحكم أن هذه الدعوى المنصبة على عقاري سواء كانت دعوى ملكية أو دعوى حياة هذا بالنسبة للإختصاص النوعي.

¹- قانون رقم 02-07 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية، مرجع سابق.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

أما الإختصاص الإقليمي فإنه يجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار محل التحقيق أو المعاينة طبقاً للمادة 518 ق إ م¹.

حدد المشرع للمقترض على عملية التحقيق العقاري مهلة شهرين لرفع الدعوى أمام المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار المعني بالتحقيق والإعتراض حوله.

يبدأ حساب هذا الميعاد من يوم تحرير محضر عدم الصلح وتسليمه للأطراف وبفواته يمنع على المعترض رفع أي دعوى في هذا الشأن والغرض من تقييد المعترض بمهلة شهرين هو إضفاء السرعة على عملية التحقيق العقاري.

يتعين على رافع الدعوى الإعتراض على التحقيق والترقيم العقاري بتقديم ما يثبت إشهار عريضة دعواه أمام المحافظة العقارية بالتأشير عليها في مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة لذلك فإن إجراء الإشهار المنفذ بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم بتأسيس السجل التجاري نقطة انطلاق لحق الملكية التي يكرسه ويعد بذلك مقرر الترقيم العقاري سند الملكية².

أما المادة 24 من المرسوم 08-147 فقد ألغت أحكام المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المسن لإجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن إعتراف بالملكية، لذلك فسند الملكية الناتج عن المحضر والمقرر أنه قرار إداري يندرج ضمن السندات الإدارية.

¹- قانون رقم 08-09 يتضمن قانون إ م إ و ج، المرجع سابق.

²- المرسوم التنفيذي 08-147، المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مرجع سابق.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

المشرع الجزائري ألغى صلاحية الموثق بإلغائه لعقد الشهرة كعقد تصريحي وجسد نقله نوعية بتحويل هذا المهام إلى المحافظ العقاري¹.

- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري: في حالة اكتساب ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يرفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية طبقا لنص المادة 18 من القانون 07-02 المتضمن إجراءات المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري².

¹ - المرسوم التنفيذي 08-147، المرجع نفسه.

² - محمد، مرجع سابق، ص 131.

الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية

خاتمة الفصل:

نستخلص مما سبق أنه لا يمكن أن يحقق التحقيق العقاري نتائجاً ثابتة وموضوعية ولكن المشرع أخذ به إلى حماية العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات الملكية لضمان أحقيتهم في ملكيتها وجعلها وسيلة للإثبات في حالة وجود نزاع قضائي بشأنها .

الفصل الثاني

الدفتري العقاري

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

ارتبط مفهوم الدفتر العقاري بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي العام، ولقد ضبط المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب نصوص خاصة، تتمثل في الأمر رقم 74-75¹ المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنفذ بالمرسومين 62-76² و 63-76³ المؤرخين في 25/03/1976³ والمتعلقين على التوالي بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث اكتسب الملكية العقارية حجتها بموجب هذه النصوص، وهذا ما دفعني إلى دراسة في هذا الفصل المقسم إلى مبحثين، حيث خصصت المبحث الأول ماهية الدفتر العقاري والمبحث الثاني، إجراءات سير الدفتر العقاري.

¹ - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

² - المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بمسح الأراضي العام المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976.

³ - مرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري

من بين وثائق المسح بالمحاطة العقارية هي البطاقات العقارية التي تعتبر دليلا على حصول العملية الترقيع العقاري إلا أن هذا التأسيس يضل إجراء داخليا لا يستشعره أصحاب الحقوق المرقمة باسمهم ترقيعا نهائيا¹، لذا وجب أن تتوج هذه العملية بتسليمهم سند يثبت حصول هذا الترقيع، وفعلا أحدثت المشرع الجزائري هذا السند وسماه الدفتر العقاري، ولهذا تكون الدراسة في هذا المبحث مقسمة إلى مطلبين :

يتضمن المطلب الأول مفهوم الدفتر العقاري ويتدرج المطلب الثاني في الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

ان الدفتر العقاري ،تسجل فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري، وبالتالي تكون الدراسة في هذا المطلب مقسمة إلى إلى الفرع الأول تعريف الدفتر العقاري والفرع الثاني الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

لم تأتي النصوص القانونية السابقة بتعريف محدد للدفتر العقاري وبالتالي ترك ذلك على عاتق الفقهاء فهناك من عرفه بأنه بمثابة دفتر الحالة العقارية الذي تسجل فيه جميع المعلومات والبيانات التي تحتويها البطاقات العقارية الموجودة لدى مصلحة السجل العقاري ولاسيما وصف العقار وصفا كاملا

¹- يجوز لكل شخص الإطلاع على وثائق السجل العقاري لاسيما منها البطاقات العقارية، يكون الإطلاع طبقا للتشريع الجزائري، وطريقة غير مباشرة، أي بواسطة النسخ والمستخرجات التي يسلمها المحافظ العقاري، بناءا على طلب صاحب المصلحة وهو ما نصت عليه المادة 02/55 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

والأعباء المنقل بها وتحديد هوية وأصحاب الحقوق العينية وسجل فيه كافة العقود الموجودة على العقار وقت إشهار في السجل العقاري¹.

وهناك من فقهاء يعتبرونه " أنه سندا قانونيا وحجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة²، وهناك من عرفه بأنه عبارة عن سند الملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة³ وهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري، للمحافظة العقارية لاثبات حقوقه، وبعد السند الوحيد المتبث للملكية⁴.

وبالتالي اتفق الفقهاء على انه عبارة عن سند إداري قانوني للملكية العقارية يتضمن الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية للمناطق الممسوحة وما يرد عليها من تصرفات بعد الإجراء الأول في السجل العقاري ويكتسب حجية في اثبات الملكية⁵.

¹ - فيصل الواقي، السندات الإدارية المتبثة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010، ص91..

² - عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، 2015، ص79.

³ - فتحي... الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم قانون الخاص كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2011، ص202.

⁴ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص249.

⁵ - عز الدين حجاوي، مرجع سابق، ص71.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

ويمكن إعطاء تعريف جامع ومانع للدفتر العقاري بأنه "ذلك السند القانوني الذي يعطي للمالك العقار حق التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية¹.

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

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري ضمن الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة لمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، ونظرا للهدف الذي يكرسه هذا العمل فإن المشرع أسنده ضمن المهام المنوط بالمحافظ العقاري وعند تحليل صيغة هذا العمل الإداري ترى أنه ذو طبيعة إزدواجية فهو عقد إداري من جهة وقرار إداري من جهة أخرى².

وتعتبر مسألة دراسته الطبيعية القانونية للدفتر العقاري في غاية الأهمية على أساس أنه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب تطبيقه في حاله منازعات³ حول الدفتر العقاري دون معرفة طبيعة هذا الأخير، وعلى كل حال فإن طبيعة قانونية لا تخرج عن احتمالين على النحو التالي:

¹ - عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 250.

² - رامول خالد، سلطات المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير جامعة بليدة، 2005، ص 76.

³ - شامة اسماعيل، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر سنة 1990، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية بن عكنون، الجزائر، 1998، 199، ص 28.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

أولاً: الدفتر العقاري عقد إداري

لا يمكن الإجابة مباشرة حول مدى إعتبار الدفتر العقاري عقد إداري أم لا، إلا بعد استخلاص الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري ومطابقتها معه ما هو موجود في الدفتر العقاري.

لقد عرف العقد الإداري بأنه " ذلك العقد أو الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي على قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام يتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص" وبالتالي فالعقد الإداري لا يكون إذا كانت الإدارة العمومية طرف فيه¹.

لكن إذا رجعنا إلى الدفتر العقاري نجد أن الإدارة المتمثلة في شخص محافظ العقاري ليست طرفا متعاقد بل هي جهة مصدر له لذا فالعقد لا يكون أحد طرفيه شخص من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر العقد إداري والمتفق عليه ان العقد الإداري يشترط تطابق الإرادتين وهو ما لا نجده متوفر في الدفتر العقاري².

ثانياً: الدفتر العقاري قرار إداري

القرار الإداري هو إفصاح من جانب الإدارة من إرادتها الملزمة بها من السلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلب القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين، متى كان ذلك ممكن وحائز وكان الباعث عليه تحقيق المصلحة العامة³.

¹ - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص251.

² - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص129.

³ - مراحي ريم، مرجع نفسه، ص131.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

وبالتالي كيفية إصدار الدفتر العقاري نجد أنه لا يعد إلا أن يكون قرارا إداريا على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظ العقاري المختص اقليميا، وما يؤكد لنا كذلك أنه يصدر بالإرادة المنفردة المتمثلة في المحافظة العقارية وخير دليل على ذلك عدم وجود توقيع أو بصمة المستفيد من الدفتر العقاري باعتباره قرار اداري محض بعيد كل البعد عن العقد الإداري.

لذلك فالدفتر العقاري يحدث آثار قانونية اتجاه المستفيد منه واتجاه الغير مثله مثل القرارات الادارية على اساس ان بمجرد استيلاء المالك الدفتر العقاري يصبح يتمتع بكافة الصلاحيات التصرف والتمتع بماله العقاري¹.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري

ان الدفتر العقاري باعتباره عمل إداري كما سبق ذكره فإن التأسيس ينطلق من عملية المسح الأراضي العام والتي نجد لها أساسا قانونيا في المادة 02 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث أن الهدف من عملية المسح هو تحديد النطاق الحقيقي والطبيعي للعقارات وتقوم على طرق وقواعد هندسية وإقامة مخططات لها².

و بذلك يكون الأساس المادي بسجل العقاري والبطاقات العقارية المكونه له، وتكون عملية المسح عبارة عن أعمال مادة وأخرى قانونية فإنها تمر بمراحل وإجراءات

تضبطها نصوص الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

¹ - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 254.

² -Allom mohamed tahar, le régime foncion en elgerie,impression modeme,alger,2005,p39.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

الفرع الأول: الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري:

تعتبر عملية المسح الأراضي أعمال مادية من الممكن أن تؤدي إلى المساس بحقوق الأشخاص الذي أحاطهاها المشرع الجزائري بجملة من هذه الإجراءات القانونية التي تكفل ضمان الحقوق.

أولاً: إفتتاح عملية المسح العام للأراضي

إن عملية المسح العقاري هي تلك العملية القانونية التي تهدف إلى وضع هوية العقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها¹.

تشمل عملية المسح جميع الأملاك العقارية دون استثناء سواء كانت عامة أو خاصة وهو ما يستشف من المادة 04 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي جاء فيها: "يتم على مجموع التراب تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

لذا تمر عملية المسح العام للأراضي وفقاً للإجراءات تحضرية وإدارية، بعد ذلك تصل إلى إجراءات مدنية².

¹ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة، قسنطينة، 2009-2020، ص05.

² - أمر رقم 74-75 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

1/ إجراءات التحضيرية: تكون عن طريق جمع الوثائق، ويتم ذلك بالتحري وإعداد الخريطة المغلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية¹.

كما يتم أيضا جمع كافة الوثائق المتواجدة على مستوى جميع المصالح المحلية والتي يمكن إجمالها في الوثائق المتعلقة بالأموال التابعة للدولة والهيئات المحلية²، المتواجدة لدى البلديات المصالح العمومية، ومؤسسات الإدارة العمومية.

والتزويد بالتساوير الجوية والمخططات قصد إعداد المخطط البياني الطبوغرافي والسماح بعده بتجزئة البلدية وفقا لتقسيمها بعد الإعتماد على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف خبير، ويتم ذلك لعدة شروط.

- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة سواء طبيعية أو غير طبيعية.

- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة³.

¹-فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون العقاري والزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد وحب، البلدة، 2001، ص98.

²- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارية للأموال الخاصة والعمامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج ر، عدد 60، الصادرة في 1991/11/24.

³- التعليم رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلق بتسيير عملية المسح الأراضي في العام، والترقيم العقاري، الصادر عن المديرية الخاصة للأموال الوطنية المالية.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

2/الإجراءات الإدارية: يقوم مدير المسح الأراضي بعد إنتهاء من جميع الإجراءات التحضيرية بترقيم الأقسام المجزئة في البلدية المعينة، يقدم إقتراح للوالي المختص لاستصدار قرار الإعلان عن المسح الذي تتكفل فيه لجنة تعمل وفق لما يحدده.

أ/قرار افتتاح عملية المسح: خولت صلاحية، اصدار القرار إلى الوالي المحلي، فتبدأ هذه العملية بعد شهر على الأكثر من يوم نشره في الجريدة الرسمية، ويجب تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدية بذلك.

ضف إلى ذلك وجوب نشره في مدونة القرار أن القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهورية فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في اللوحة الإشهارية المتواجدة بمقر البلدية والدائرة، بما فيها البلديات المجاورة في غضون 15 يوم من افتتاح هذه العمليات¹.

يصدر الوالي قرار إنطلاق عملية المسح العقاري، تحت إشراف المدراء الجهويين لإعدادهم تقرير يوجه إلى مديرية الوكالة الوطنية بالمسح العام وفقا للبيانات التالية أهمها:

- تحديد البلدية التي تنطلق فيها عملة المسح.
- إعلان المرافق التي لها علاقة بعملية المسح.
- تاريخ تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المهني².

¹- مرسوم تنفيذي رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، ج ر عدد 30 الصادر في 1976/04/13.

²- فضيلة قرنان، مرجع سابق ص 104.

الفصل الثاني: دفتر العقاري

ب/إنشاء لجنة المسح: يتم إنشاء لجنة المسح بموجب قرار من الوالي على مستوى البلدية، مبين الأعضاء المكلفة بمهمة المسح ومهامها وذلك لمقتضيات المادة 07 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام، وتتكون هذه اللجنة من الأعضاء دائمة محددين قانونيا مباشرة، عملية المسح بجانبهم الأعضاء الغير الدائمين، أما سابق فقد عهدت عملية المسح إلى المفتشين أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية والأقسام التقنية للمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية¹.

و يتمثل الأعضاء الدائمين كل من :

قاضي من المحكمة: الذي يقوم برئاسة لجنة المسح الأراضي وفق إختيار المجلس القضائي الدائرة الإختصاصية لبلدية يكون في مجال المنازعات العقارية وملما بقوانينها.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الممثل عنه: إن تواجد الرئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ضمن التشكيلة الضرورية تكونه مسير أملاك العمومية التابعة للبلدية، فيقدم كافة المعلومات والتوضيحات اللازمة فيما يخص حدود أملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية².

-الموثق: يعن من طرف الغرفة الجهوية للموثقين، يكون له دورا أساسيا في عملية المسح العقاري، حيث يعتبر حضوره أمر ضروري عند إفتتاح هذه العملية بإطلاعها، على كافة إجراءاتها من البداية إلى إختتام العملية المسح³.

أما بالنسبة للأعضاء الغير الدائمين تشترك فيها عدة هيئات ثانوية بصفة غير ملزمة من أهمها:

¹ - بوشناقة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دارالخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ص206.

² - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى الجزائر، 2009، ص55.

³ - قانون رقم 02-06 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، مرجع سابق.

الفصل الثاني: دفتر العقاري

- ممثل عن مدير الثقافة.

- ممثل عن المصالح الفلاحية.

- ممثل المصالح المحلية للري.

ثانيا: التحقيق الميداني

يتم خلال هذه المرحلة إجراء جرد وتحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية لإعداد مخطط المساحي لحدود العقارات، ويقوم بهذه التحقيق عونين، إحداهما ينتمي إلى المحافظة العقارية والآخر إلى إدارة املاك الدولة بحضور ممثل عن البلدية المعنية.

يباشر المحققون العقاريون عملهم تبعا مهام المسندة إليهم للسير في التحقيق، تبدأ أصحاب الحقوق سير بعدها في التحقيق ومعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى¹.

1/معاينة اصحاب الحقوق:

يتولى الأعوان المكلفين بمهمة التحقيق العقاري معاينة أصحاب الحقوق والقيام بإستدعائهم سواء المالك الظاهر أو أصحاب الحق، وسواء الأشخاص طبيعيين أو المعنويين فالبنسبة للأشخاص الطبيعية في حالة تدوين جميع المعلومات المتعلقة بحالتهم المدنية من شهادة ميلاد، بطاقة الإقامة... إلخ أما في حالة الملك على الشيوخ مثل ما هو في حالة الإرث يمكن أن ينوب أحدهم عن الآخرين، وذكر هويته².

¹- بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص102.

²- التعليمة رقم 16، المؤرخ في 24/05/1998، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

يكون تعيين الأشخاص ببيان طبيعتها إذا كانت شركة، جمعية، فيتم تحديد إسم وطبيعتها القانونية ومقرها الإجتماعي وقانونها الأساسي...إلخ.

إذا كانت صاحب الحق جماعة محلية، فيقتضي تحديدها ببيان ما إذا كانت البلدية أو الولاية، أما إذا كانت تابعة لهيئات العمومية الوطنية فيتعين ذكر مقرها ومسيرها.

2/ معاينة حق الملكية:

لا يتم تعيين الملكية وتحديد الحقوق العينية الأخرى وشهر إلا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، إذا يقوم ترقيم العقارات الممسوحة في السجل الترقيم نهائي بمجرد إستلامه وثائق المسح الأراضي، مما يخول المالك الحصول على الدفتر العقاري، ولكن في مثل هذه الحالة يشترط وجود عقود أو مستندات لإثبات حق الملكية¹.

تقوم مصلحة المسح أثناء عملية التحقيق العقاري بضرورة فحص السند المقدم من المالك بدقة والتحقيق من عدم أي تصرف لاحق على حق الملكية، وذلك بمراجعة أرشيف المحافظة العقارية².

لكن في حال غياب السند فالتحقيق يسعى إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير الوقائع الحيازة والعمل على تلقي الشهادات مع إرفاق المدعى بوثائق الحالة المدنية ومختلف الوثائق التي تدل على ذلك كالشهادات، والتي يمكن أن تأخذ كأساس قانوني لإثبات الحيازة ويتم البحث من جهة أخرى في

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ويتعلق

بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج ر، عدد 13 الصادرة في 09/03/1994

² - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص 73-74.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

أرضيف المحافظة العقارية حول وجود حق مشهر يخص القطع الممسوحة يحول دون حيازة صحيحة¹.

ثالثاً: إيداع وثائق المسح لدى مقر البلدية

بمجرد انتهاء عملية التحقيق وتعيين الحدود ووضعها، ينجر عنه جملة من الوثائق التي تعتبر من الناحية القانونية والإدارية والإقتصادية، الركيزة الطبيعية للسجل العقاري.

لقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 75-74 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: "أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع لإعداد في كل بلدية ما يلي جدول الأقسام وسجل القطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل المالك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء للأخرين مخططات المسح الأراضي وتحديد شروط إعداد الوثائق.

كا ينبغي أن تكون الوثائق المقدمة مصلحة من أجل تدقيق وترقيم وحدات المساحة الجديدة المرقمة وموقعة من طرف الأطراف أو وكلائهم من قبل الموظفي مصلحة مسح الأراضي، والمرخصين والمدرجة أسمائهم في القائمة الصادرة بمقتضى قرار من وزير المالية بناء على اقتراح من مدير شؤون املاك الدولة، والشؤون العقارية وإتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية قصد تمكين من الإطلاع عليها².

¹ - مذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17 جويلية 1999 موجهة إلى السادة المفتشين الجهويين التابعين لأملاك الدولة والحفظ العقاري المتعلقة بدور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في المسح العام للأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

² - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 106.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

يتم إيداع هذه الوثائق سواء في الماطق التي تمت فيها عملية المسح بصفة كلية أو تلك التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام يستوجب في هذه الحالة الأخيرة، إيداع وثائق القسم المنجز وهذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 حيث نصت على: يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على أقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها...و يمكن أن يتم إيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى التراب البلدية، يتطلب مدة تفوق سنة¹.

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وشهرها في السجل العقاري لا بد أن يتسلم المحافظ العقاري من المصلحة المكلفة بعملية المسح (المديرية الولائية للمسح) جميع الوثائق التي تحتوي على البيانات، والمخططات التي تم إنجازها خلال عملية المسح، أي بعد نفاذ العملية التقنية للمسح².

و تتمثل هذه الوثائق المودعة في:

- المخططات

-المصفوفة التي تحتوي على سجل المساحة وجداول الأقسام البطاقات العقارية من النموذج وهي شكل وثائق التلخيصية على معلومات ضرورية للترقيم العقاري.

¹- مرسوم تنفيذي رقم 62-76 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

²- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 202، ص227.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

وبالنسبة لسجل المساحة، فهو الذي تنقي عليه الأملاك التابعة لنفس المالك، رقم الحساب لكل مالك. **جداول الأقسام:** حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي أي تبعا لتسلسل الأقسام، وأرقام المجموعة الملكية، ويتم إيداع لهذه الوثائق، بحسب الأقسام سواء إيداع كل الأقسام البلدية او الإيداع الجزئي، ويكون هذا الأخير عندما يحتمل أن تدوم عمليات المسح للبلدية المعينة لأكثر من سنة.¹

أولاً: تأسيس السجل العقاري

السجل العقاري عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على البلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري وهي المحافظة العقارية، ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة وثائق ذات طابق قانوني مثبتة لحقوق العينية لكل مالك ويتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.²

1/ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية:

تتم عملية إيداع الوثائق والبيانات التي تم جمعها عند القيام بعملية المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، بعد الإنتهاء من الإجراءات المسحية لكل قسم أو مجموعة الأقسام البلدية العينة وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها في البطاقات العقارية التي يتم إعدادها

¹- أنظر تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

²- عرفت المادة 3 من الأمر 74-75، المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام، مرجع سابق.

الفصل الثاني: دفتر العقاري

لتكوين السجل العقاري حيث تثبت هذه الوثائق في محضر يسلم للمحافظ العقاري مقابل وصل استلام ويتم شهر هذا المحضر في أجل ثمانية أيام وابتداء من تاريخ إيداع الوثائق مسح الأراضي¹.

يمنح لكل ذي مصلحة أجل أربعة أشهر للإطلاع على الوثائق من خلال عملية المسح، وتقديم الاعتراضات بشأنها، وإيداع كل الوثائق التي لم تسل للجنة المسح أو أنها لم يتم قبولها من هذه الأخيرة.

و تشكل هذه العملية حلقة وصل بين إدارة المسح والمحافظة العقارية والتي من خلالها يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية.

2/ الترقيم العقاري: إن عملية الترقيم العقاري تبدأ من يوم إيداع الوثائق المسح (مخطط المسح، مصفوفة المسح، جداول الأقسام البطاقات العقارية) في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، حيث يقوم كل من له مصلحة بتقديم جميع العقود والسندات والوثائق لها علاقة بالعقار الذي يملكه أو بحوزته، يقوم المحافظ العقاري بدراسته وتفحص هذه العقود والسندات والوثائق كل هذا يندرج ضمن ما يسمى بالترقيم العقاري، و يعتبر الترقيم قم تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح وفقاً لما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم².

¹ - بوشناق جمال، مرجع سابق، ص 186.

² - تنص المادة 11 على ما يلي : 'يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح الأراضي، يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

والترقيم العقاري عبارة عن عملية قانونية من خلالها يستطيع المحافظ العقاري تحرير سندات رسمية مرتبطة بمدة زمنية معينة يبدأ سريانها من تاريخ محضر استلام وثائق المسح، وللترقيم حالتين: ترقيم المؤقت والترقيم النهائي.

أ/الترقيم المؤقت:

يكون الترخيم المؤقت في حالة العقارات التي لا يجوز أصحابها على السندات الملكية تثبيت بصفة رسمية للملكية العقار الممسوح، أو عند عدم ظهور المالك أو أي شخص لم يطالب بأحقته في العقار.

والترقيم يتم بصفة مؤقتة لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات رسمية لإثبات الملكية، الثابت من خلال المعلومات المشتقات من الوثائق السمح أن الشخص يمارس على العقار حيازة قانونية التي من شأنها السماح لها بإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وبالتالي يتم الترخيم مؤقت بإسم الحائز الذي يعامل معاملة المالك الظاهر، وهو ما نصت عليه المادة 13 من م ت رقم 123/93 معدل ومتم للمرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

مما تجدر الإشارة في هذا الصدد أن عملية الترخيم المؤقت لمدة 04 أشهر يستفيد منها الحائزين الثابت حيازتها بموجب سند حيازي لمدة 10 سنوات وفقا لأحكام التقادم القصير، وكذلك الحائز لشهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري².

¹- تعليمة رقم 16، مرجع سابق.

²- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنسل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقاري، 2010، ص71.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

فيقوم المحافظ العقاري بترقيم العقاري بإسم الحائز لمدة 04 أشهر يبدأ حسابها من تاريخ إمضاء محضر الاستلام أو وثائق المسح المحرر من طرف المحافظ العقاري، إذ لم تسجل أي إعتراضات خلال هذه المدة أو أنها قدمت لكن رفضت، وبالتالي يتحول الحائز إلى مالك بمنحه الدفتر العقاري¹.

يتم اللجوء إلى الترقيم العقاري بصفة مؤقتة لمدة سنتين في حالة عدم وجود أي سند مثبت للملكية على العقار، ولم يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية.

يطبق الترقيم مؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد ولن يعرف مالكيها، وخلال فترة الترقيم المؤقت سواء تلك المحددة مدتها 04 أشهر، أو مدة سنتين يتعين على الأطراف المعنية تقديم إعتراضاتهم خلالها للإستفادة من الإجراءات السريعة في نظر الإعتراض أو الإحتجاج وإلا تعين عليها اللجوء إلى العدالة².

يصبح الترقيم النهائي بعد مضي مدة عامين التي تحتب ابتداءا من تاريخ إمضاء على محضر الاستلام ويمكن اقتطاع المدة إذا ظهرت سندات إثبات واجب شهرها قد إطلع عليها المحافظ العقاري في اثبات الملكية، في هذه الحالة يتقرر حق الملكية ويحق للمالك سحب الدفتر العقاري³.

ب/الترقيم النهائي: يكون الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها الوثائق والسندات والعقود الصحيحة والمقبولة والمثبتة لملكياتهم⁴ أي تلك غير المتنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام

¹ - بسكري أنسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2001، ص45.

² - دربلوا فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص92.

³ - حاجي نعيمة، مرجع سابق، ص98.

⁴ - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار الهومة، بوزريعة، الجزائر، 2001، ص115.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

القضائية المثبتة لحقوق عقارية، إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء¹.

يكون الترقيم النهائي في حالة الملكية بعقد غير دقيق ومتناقض وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة إذا كانت المساحة المحسوبة أقل من الموجودة أكبر من المساحة الموجودة في العقد وكانت الزيادة مبررة في كلا الحالتين أقل أو أكبر تأخذ المساحة المحسوبة، وإذا وجد محل النزاع فيما يخص الحدود وبالتوافق بين الأطراف على حد مشترك برقم نهائي وعندها يكون الترقيم نهائياً يحصل المالك على الدفتر العقاري وإذا إستحالة إتفاقهم يودع لدى المحافظة العقارية².

3/إنشاء مجموعة البطاقات العقارية:

البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية³، يتولى المحافظ العقاري، وإنشائها فور تسلمه وثائق المسح وإمضائه على محضر الإستلام حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات المتعلقة به، وهذا ما يصطلح عليه مبدأ الإختصاص⁴.

¹ - نور الدين زبيدة، الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص، المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، العدد 18، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، الجزائر، جوان 2017، ص433.

² - هند شعبان، الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري، " مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 08، حماية حقوق الإنسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر مولاي، سعيدة، ديسمبر 2017، ص285.

³ - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص116.

⁴ - مسعود أمين بركات، أثر القيد في السجلات العينية، مجلة قضائية، المحكمة العليا، عدد2، 1995، ص38.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري وحجته في الإثبات:

يعتبر الدفتر العقاري الناتج الطبيعي عن المسح العقاري العام، الذي يسلم إلى من تقرر له حق الملكية ليكون بعدها وفقا لنظام الشهر العيني ذا قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة كافة.

1/ تسليم الدفتر العقاري:

ان استكمال عملية المسح العام العقاري وثبوت حق المالك يتم إعداد الدفتر العقاري يسلم له ولا بد أن يكون مستوفيا للنموذج المحدد قانونيا وهو ما نجده بمقتضى المادة 54 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري¹.

تسليم الدفتر العقاري يختلف حسب عدد أصحاب الحقوق العينية التي يكون ملك إنفرادي أو ملك مشاع، في حالة طالب شخص واحد على ملكية معينة تتم عملية التسليم بصفة شخصية أما في حالة التعدد لابد من توكيل إحداهما بوكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري، أين يؤثر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار.

يعد الدفتر العقاري نتيجة المسح العام وإعطاء السند للمالك حجة وضمان الإثبات الملكية العقارية الخاصة².

2/ حجية الدفتر العقاري: يعتبر الدفتر العقاري سند الملكية يعتمد في تحريره على مقتضيات الشهر العيني يتم فيه تدوين كل ما يتعلق بالعقار من بيانات سواء الموقع أو حدوده أو المساحة، كذلك

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 76-63، مرجع سابق.

² - صرادوني رفيقة، مرجع سابق، ص 91.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

صاحب الملكية بصفة مدققة ووضعية ملكية اتجاه العقار، وكننتيجة لمختلف التحقيقات كشهادة ملكية مسلمة من طرف المحافظة العقارية ذات قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة¹.

أ/القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري: تنص المادة 19 من أ لمر 74-75 على أنه : "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يعد سند للملكية".

نلاحظ من خلال هذه المادة أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المعتمد لإثبات الملكية العقارية بصفة نهائية الذي يعتمد على وثائق المسح².

لأبد بصفة إلزامية إستكمال إجراءاته وهو ما جاء في قرار رقم 299635 : "يتم تسليم الدفتر العقاري بإعتباره سند الملكية بعد استكمال التحقيق والإجراءات المقررة قانونا وليس بالإعتماد على تصريحات..."

ما يمكن استنتاجه من القرار أن الدفتر العقاري يتم وفق تسلسل عدّة إجراءات التي تلي مختلف التحقيقات، ويستمد الدفتر العقاري قوته الثبوتية من نظام الشهر العيني الذي أخذت به معظم الدول هذا ما نجده لدى المشرع اللبناني³.

¹ - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 267.

² - حاجية نعيمة، مرجع سابق، ص 122.

³ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 299635 مؤرخ في 2004/04/21، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهد العقاري، ج 3، 2010، ص 45-52.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

ب/القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري:

تكمن نسبة الدفتر العقاري في اعماله كوسيلة إثبات الملكية العقارية الخاصة في إمكانية الطعن في الحقوق الثابتة ،و ذلك وفق لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-163¹.

رغم إعمال المشرع الجزائري إلى إعتبار الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة فهوي على صواب على أساس أنه يعتمد على تصريحات الأفراد، بحيث نجد المحكمة العليا اخذت بثبوتية الدفتر العقاري في بعض الحالات من بينها القرار الصادر في 2002/03/06، تحت رقم 259635، أين قضت بإستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري، وتارة أخرى الثبوت النسبي وهو ما قضت به المحكمة العليا في ملف رقم 423832.

وبتاريخ 2008/07/16، أين دعمت المحكمة العليا موقف المجلس القضائي القاضي بإثبات حق ملكية الخصم على أساس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم للدفتر العقاري، وعليه لا بد على هيئة المحكمة العليا إيجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري، حتى تسري على جميع الدعاوي العقارية المثبتة يمثل هذا السند².

¹- تنص المادة 16 من ج ت، رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، الذي تم بموجب المواد 12-13-14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".

²- قرار، 2999635، مرجع سابق، ص274-279.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري

الشهر العقاري في مرحلته الأولى للشهر العقاري بعد عملية المسح الأراضي ونظرا لخصوصيتها باعتبارها نقطة هامة وأساسية في إقرار حقوق الملكية ومنه تسليم الدفتر العقاري لأصحابه مما قد ينشأ منازعات أمام المحافظ العقاري وهذا ما سوف نتناوله في مبحثنا هذا المنازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري، وهذا مسوف نتناوله في **المطلب الأول**، أما **المطلب الثاني** نخصه للمنازعات الدفتر العقاري أمام القضاء.

المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

قام المشرع بمنح المحافظ العقاري سلطة واسعة وفقا لما يقتضيه القانون في قبول الإيداع ومباشرة الإجراءات وقد يرفض ذلك في حالة عدم توفر الشروط القانونية، وعليه نتناول رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري في الفرع الأول والفرع الثاني على رفض الإجراء أما الفرع الثالث نتعرف على الطعن في القرارات والأخطاء المحافظ العقاري في الإيداع وإجراء الشهر أما الفرع الرابع، المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

الفرع الأول: رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري:

أولاً: المقصود برفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها بما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له¹.

فعملية الشهر تكتسب الوثائق حجية في مواجهة الغير والمحافظ العقاري خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع تبليغ موقع على التصديق ما ظهر له من نقص البيان أو عدم إشهار المحررات والسندات المرتكز عليها في عملية المسح لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثائق المودعة².

الأصل في رفض الإيداع ان يكون فوراً وكلياً، غير أنه فيما يخص فرع الملكية من أجل المنفعة العمومية يكون جزئياً في حالة المزايدة ان حسب ان قطع الأراضي أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، يكون الإيداع جزئياً أيضاً في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر متضمن امتياز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقار المترتب عليها بعض الحقوق أو الحجاز.

¹ - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة، قسم علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011/2012، ص 136.

² - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون العام، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة 2010-2011، ص 150.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

قد منح المشرع الجزائري المحافظ العقاري صلاحية التحقيق من هوية وأهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات القانونية ويجب عليه رفض الإيداع حالة اكتشافه عيوباً أو نقائص عند فحصه لها.

ثاني: أسباب رفض الإيداع

تختلف أسباب رفض الإيداع فمنها ما هو متعلق بتخلف إحدى الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة؛ ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات وهذه الأسباب تم ضبطها في مادة 100 من م ت رقم 63 76 والتي يمكن لجمالها في النقاط التالية:

- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري.

- عدم تقديم للمحافظ العقاري مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغير حدود الملكية يجب تقديم وثائق.

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف لم يتم وفق الشروط المنصوص عليها في المواد 102 103 - من المرسوم رقم 63 - 76.

- حالة عدم تقديم أي وثيقة واجب تسليم للمحافظ العقاري من أجل قبول الإيداع.

- عندما يكون تعيين العقارات مخالفة لأحكام المادة 66 من مرسوم رئاسي رقم 63 - 76

- حالة عدم ظهور الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل¹.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 63/76 يتضمن تأسيس السجل العقاري، مؤرخ في 25 مارس 1976 معدل ومتمم، عدده 30، الصادرة في 1976/04/13.

الفصل الثاني: دفتر العقاري

بالإضافة إلى هذه الحالات هناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353 من قانون التسجيل المتمثل فما يلي:

-عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات-

-عدم دفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتمس الإيداع.

ثالثا: كيفية رفض الإيداع

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع، وقبل تبليغ قراره المودع بحيث إذا كانت هناك أسباب أخرى للرفض وذلك عن طريق فحص لعقود بحيث إذا كانت هناك أسباب أخرى للرفض وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الأخطاء والنقائص من أجل تفضي رفض الإيداع مرة أخرى.

يتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود والمحركات يحدد بموجبها تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني، الذي يبرره مع ضرورة توقيع لمحافظ وشهادة بذلك الرجوع لنص المادة 107 من المرسوم 63 - 76 نلاحظ أن مدة تبليغ قرار الرفض 15 يوم من تاريخ الإيداع¹.

¹ - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، الفرع العقاري والزراعي جامعة سعد دحلب البلية، 2000، ص 107.

الفصل الثاني: دفتر العقاري

الفرع الثاني: رفض إجراء من طرف المحافظ العقاري

أولاً: المقصود برفض الإجراء

هي إجراءات الرقابة. الدقيقة والتفحيص العميق لمختلف الوثائق التي لا يمكن اكتشافها من خلال المراقبة الأولية¹، فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثائق المقبولة يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار الرفض الإجراء²، وفي بعض الحالات يتطلب مقارنة مع الوثائق التي تم إشرها من قبل مجموعة البطاقات العقارية إزالة الشك والتأكد من صحة هذه العقود الوثائق³.

ثانياً : أسباب رفض الإجراء

يرفض المحافظ العقاري الإجراء لإحدى الأسباب المذكورة في المادة 101 من المرسوم 63-76 السابق الذكر وهي الواردة على سبيل الحصر كآتي:

- 1- الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة
- 2- عندما يكون مرجع إجراء السابق المطلوب غير صحيح.
- 3- تعيين الأطراف والعقارات والشرط الشخصي غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

¹ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 140.

² - زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص 154.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 119.

الفصل الثاني: دفتر العقاري

4 - صفة المتصرف أو الحائز متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

5 - يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف¹.

6 - إذا كان العقد المقدم للاشهار مشوب بأحد أسباب البطلان.

ثالثا: كيفية رفض الإجراء

يقوم المحافظ العقاري بمباشرة فحص الوثائق المودعة قصد الشهر، وإذا تبين له سبب من أسباب رفض الإجراء، يقوم بإصدار قرار رفض الإجراء يبلغ مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة أو عن طريق رسالة مضمنة مع أشعار بالوصول، على أن يكون القرار المؤرخ

موقع عليه تم المحافظ العقاري ويعطي هذا الأخير مهلة لمحور الوثيقة قصد استدراك سبب الرفض والتي حددها القانون ب 15 يوم تسري من تاريخ التبليغ.

وإذا لم يتم المبلغ بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق التعديلية، يبلغ قرار الرفض النهائي خلال ثمانية أيام من تاريخ الانتهاء مهلة 15 يوم².

غير أنه إذا ثبت للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر أنه قد أخطأ عند قبوله وقيامه بالشهر ما عليه في هذه الحالة إلا اتخاذ قرار الرفض النهائي دون إتباعه إجراءات الرفض النهائي³.

على أن يقوم مباشرة بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الرفض قصد مباشرة هذا الأخير دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر من أجل إبطال آثار الشهر وثيقة. لمخالفتها قوانين

¹ - المادة 1010 من المرسوم رقم 76-63، مرجع سابق.

² - راجع المادة 107 من المرسوم 76-63 مرجع سابق.

³ - رمول خالد، مرجع سابق، ص 136.

الفصل الثاني: دفتر العقاري

والأنظمة المتعلقة بالحفظ العقاري¹ مع وجوب إشهار العريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية.

الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

أولا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري من رفض الإيداع وإجراء وتبليغها للمعنى بالأمر في الأجل القانونية قابلة للطعن فيها من قبل هذا الأخير أما القضاء وهو حق مكفول بنص المادة 24 من الأمر 74 - 75 المذكور سابقا ان تكون قرارات المحافظ

العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة اقليميا كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم 63 - 76 ان تاريخ اشعار والاستلام أو تاريخ رفض رسالة الموصي عليها يحدد نقطة انطلاق اجال شهرين الذي يمكن من خلاله للطرف المتضرر ان يقدم الطعن ويستنتج من المادتين ان قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء ان يكون قليل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة وهي الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد العقار في دائرة اختصاصه وتم استبدالها حاليا بالمحاكم الإدارية بموجب قانون رقم 02 - 98 المؤرخ في / 30 05 / 1998 كون قراراته برفض الإجراء أو الإيداع تعد قرارات إدارية حسب المادة 07 من قانون إجراءات المدنية².

¹ - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مرجع سابق.

² - كريم قان، نقل الملكية في عقد البيع العقاري في القانون الجزائري، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير، قسم قانون أعمال، كلية الحقوق، القطب الجامعي وهران، 2012/2011، ص 149-150.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

توجه دعوة إلغاء القرار إلى السيد مدير الولائي للحفظ التابع للمحافظ العقاري الذي أصدر القرار بصفته ممثلاً للوزير المالية على مستوى المحلي عملاً بالقرار المؤرخ في 20 فيفري 1999 أما في حالة الطعن أمام المجلس الدولة ضد القرارات القضائية التي تصدرها المحاكم الإدارية تنتقل من المدراء للولائيين للحفظ العقاري إلى المدير العام على مستوى المركزي إذ يتابع شخصياً المنازعات المتعلقة باملاك الدولة والحفظ العقاري المطروحة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة¹.

أما في حالة إصدار قرار رفض الإجراء النهائي بعد اكتشاف أنه تم إشهار الوثيقة خطأ فإن هذا القرار يبلغ لدى مدير ولائي الذي يباشر دعوة إلغاء القرار الإداري استناداً لأحكام المادة 10 من المرسوم رقم . 05 - 91 المؤرخ في 01 مارس 1991 التي يلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين دون أي شروط وإبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء².

لكن يلاحظ بأنه في الحياة العملية كثيراً من المتضررين قبل لجوءهم إلى القضاء يتقدمون بشكوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، وصفتها المسؤولة الأولى عن أعمال المحافظة العقارية الواقعة ضمن اختصاصها إقليمياً³.

تنهي منازعة قرار الإيداع أو الإجراء الذي طعن فيه من قبل المدعي بصدور حكم نهائي يقضي أما بإلغاء القرار المحافظ العقاري ومؤيداً لطلبات المدعي والذي يجب عليه استكمال عمليات وإجراءات الشهر التي سبق له رفضها بموجب قراره الذي ألغى من طرف القضاء أو رفض الدعوى

¹ - نوال جديلي، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2016، ص، 150.

² - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 143.

³ - كريم قان، مرجع سابق، ص 151.

الفصل الثاني: دفتر العقاري

والحكم بصحة قرار المحافظ العقاري وبذلك يصبح رفضه نهائيا ويكون قرار القضاء الإداري قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة ويتم تنفيذ

القرار الإداري القاضي بالإلغاء بعد الحيابة الحكم القضائي بقوة الشيء المقضي فيه اي بعد استنفاد كافة طريق الطعن العادية .

ثانيا :الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

تثار هذه المسألة عندما يقوم المحافظ العقاري باعتباره موظف عموميا بخطأ في الإدارة مسؤولة مبدئيا عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ فلو ان الشخص تضرر من عملية الشهر وثبت أن هذا الضرر ناتج عن الخطأ المحافظ العقاري أو احد أعوانه والتي تندرج ضمن الأخطاء المرفقية يمكنه مساءلة الدولة عن الضرر الذي لحق به¹.

اساس مسؤولية الدولة عن أخطاء محافظ العقاري نصت عليه المادة 23 من الأمر 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها"تكون الدولة مسؤولة بسبب أخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوة مسؤولية الحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والاسقطت الدعوى وتتقدم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ ولدولة حق في رفع دعوى رجوع ضد المحافظ في حالة خطأ الجسيم لهذا الأخير².

¹ - يمينة ريجاني، دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية، مجلس دراسات قانونية وسياسية، العدد 01، كلية الحقوق بجامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، جانفي 2017، ص234.

² - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي العقدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92،

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

هذا يعني ان خطأ المحافظ العقاري المرفقي هو أساس التزام الدولة بالتعويض، حيث أنه دعوى مسؤولية لا ترفع عند محافظ العقاري مباشرة وأنا ضد الدولة ممثلة شخص وزير المالية ووزير المالية والمطالبة بالتعويض غير أنه إذا كان خطأ محافظ العقاري حسبما فالدولة لها حق الرجوع عليه لما دفعته من تعويض¹.

لم يرد هناك تعريف لدعوى الرجوع في نص القانون، بل تناولته قوانين هو ان دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة، ترفعها على الموظف المخطأ لاسترداد مبالغ مالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطأ.

وتكون رجوع الدولة على محافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة ارتكاب هذا الأخير خطأ جسيما، فحلول الدولة محل محافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامانا أو كفيلا².

وبالتالي يفهم من خلال ما سبق أن الدولة تحل محل المحافظ العقاري في دفع التعويض على أخطاءه الوظيفية العادية المسببة ضررا للغير فقط، أما إذا كان الخطأ الجسيم ترفع إليه دعوى الرجوع يحركها ضد المدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، تخضع دعوى المحافظ العقاري لنفس الأحكام التي تنظم الطعون القضائية المرفوعة في القرارات أما بالنسبة لميعاد تحريك الدعوى يكون في أجل عام من تاريخ إكتشاف فعل الضرر ويتقادم بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ ونتائج هذه الدعوى تكون، إما بصدور حكم قضائي بتدارك الأخطاء من قبل المحافظ العقاري أو إلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة وإذا تعذر ذلك يعرض المتضرر ماديا³.

¹ - يمينة ريجاني، مرجع سابق، ص 234.

² - الطاهر عباس، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد2، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، المركز الجامعي للبيوض الجزائر، ديسمبر 2018، ص 61.

³ - كريم قان، المرجع السابق، ص 152.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

نصت المادة 15 من م ت رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن النزاع حول الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري سواء كان لمدة 04 أشهر أو سنتين¹.

يتم تقديم الاعتراض على الترقيم المؤقت سواء من طرف المالك أو الحائز، أين يملك المحافظ العقاري سلطة النظر فيها ومحاولة المصالحة بين الأطراف التي يترتب عليها، إما تسوية نزاع أو فشله، وفي هذه الحالة يبلغ المحافظ للمعني رأيه، و يبقى لهذا الأخير أجل 6 أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا إذا كان الخصوم يخضعون للقانون الخاص، أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان الخصوم يخضعون للقانون الخاص، أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان احد الأطراف الخصومة بحكمه القانون العام كالدولة أو البلدية، وذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال.

نلاحظ أن المشرع في هذه الحالة وضع أجل مسقط المطالبة بالحق العيني هو أشهر لرفع الدعوى².

المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

تختلف الجهات القضائية المختصة بالنظر في الدفتر العقاري باهتلاف طبيعة النزاع المعروض عليها، فقد تكون المنازعة حول الإجراءات الأولية للحقوق في السجل العقاري، وقد تكون لاحقة عن

¹ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات، الجزائر، 2006، ص 49.

² - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 49.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

تسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري في الفرع الأول، أما الفرع الثاني في الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أولاً: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري

إن دعوى إلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، تتميز بأن السلطة للقاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى اتفاهه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفاً للقانون، و هكذا 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 قرار معين الذي أصدرته الإدارة¹.

وقد عرفت بأنها "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية التي تستهدف إلغاء القرار الإداري الصادر عن المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعية لما يشوب أركانه من عيوب" كما تم تعريفها بأنها الإجراء القانوني يتم بواسطة إخطار القاضي الإداري المختص نوعياً وإقليمياً للنظر في مشروعية القرارات الإدارية².

¹ - ليلي بيض، مرجع سابق، ص 281.

² - أمحمد ربحي، أحجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في العلوم والحقوق السياسية، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

ثانيا: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء فيما يلي:

1- طعن قضائي: " إن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ينبغي أن يكون قضائيا، أي صادر من القضاء وليس من أي جهة أخرى، وسلطة القاضي الإداري فيما تقتصر فقط على مجرد حكم بالإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس أكثر¹.

2- طعن موضوعي: "إنها دعوى موضوعية تركز على قرار صادر عن المحافظ العقاري، وليس شخص محافظ العقاري، فهي تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار، أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار"².

3- دعوى الحق العام: دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام، بمعنى أنها يمكن أن توجه إلى قرار الإداري دون حاجة إلى نص خاص، بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها، وإنما يلزم النص الصريح لاستبعادها في حالات معينة³.

4- الحكم في دعوى الإلغاء: له حجية مطلقة في مواجهة الجميع ويتمسك بحق الإلغاء كل من له مصلحة في ذلك وحتى من الغير الذي لم يكن طرف في الدعوى⁴.

¹ - محمد الأمين حمدادو، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد 07، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 39.

² - أمحمد ربحي، مرجع سابق، ص 324.

³ - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 282.

⁴ - محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص 40.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

ثالثا: شروط دعوى الإلغاء الدفتر العقاري:

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

أ- شرط القرار الإداري: يشترط فيه أن يكون نهائيا ومؤثرا أي قابلا للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق ومؤثر في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضررا وعناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه عمل قانوني وصادر بالإرادة المنفردة ويصدر من الجهة الإدارية تنطبق على قرارات المحافظ العقاري، وكذا بالنسبة للترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام وكل هذه القرارات لا مجال للطعن فيها إلا بموجب دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر بمناسبة إجراءات الشهر العقاري¹.

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

ت- شرط الميعاد: باعتبار الدفتر العقاري يصدر بعد الترقيم النهائي ولا يمكن إعادته النظر في هذا الأخير إلا عن طريق القضاء، فإن المشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي لطلب إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق دعوى إلغاء الدفتر العقاري أما قضاء الإداري، ولم يحدد المشرع أجالا للقيام بمثل هذا الطعن مما يلزم الرجوع إلى

¹- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 284.

²- محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص 41.

³- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 248.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

القواعد العامة من خلال تطبيق قاعدة تقادم الحقوق خلال 15 سنة لسقوط هذه الدعوى وهي مدة طويلة وكافية لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر العقاري¹.

ميعاد الطعن محدد في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من قرار إداري فردي أو من تاريخ النشر للقرارات الجماعية والتنظيمية، وبالتالي فبمجرد تحقق العلم اليقيني بالقرار الإداري، فإذا لم يتحقق ذلك يبقى القرار عرضة للطعن².

يمكن أن تنتقض آجال ميعاد رفع دعوى الإلغاء لقرار الإداري حسب ما جاء في المادة 832 من القانون إم إ بنصها على ما يلي:

1- الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة.

2- طلب مساعدة قضائية.

3- وفاة المدعى أو تغير أهليته.

4- القوة القاهرة أو الحادث القضائي³.

ث- شرط الأهلية:

"لا يشترط قانون الإجراءات المدنية طبقاً للمادة 13 منه أن أهلية المدعى لقبول الدعوى القضائية، وذلك لأن الأهلية ليست شرط لقبول الدعوى وإنما لصحة المطالبة القضائية حتى لا تكون الدعوى

¹ - أحمد ربحي، مرجع سابق، ص 326.

² - محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص 41.

³ - القانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1929 الموافق ل: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 .

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

باطلة، فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لقبولها طبقا لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

2/ الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى:

يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، إسم ولقب المدعى، وموطن واسم ولقب موطن المدعى عليه، وإذا كان الشخص معنوي مقره الاجتماعي، وصفة ممثله القانوني إضافة إلى عرض موجز للوقائع والطلبات التي تؤسس عليها الدعوى²، زيادة على ذلك أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص الدعوى العقارية وهي كالتالي:

أ- **وجوب توقيعها من المحامي:** يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى إلزامية لإلغاء الدفتر العقاري موقعة من محامي تحت طائلة عدم قبول وفقا للنص المادة 815 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827 من نفس القانون السابق الذكر التي استتنت الدولة والمؤسسات العمومية، بوضع المشرع لهذا الشرط يرجع إلى ان إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاءة لا تتوافر في المحامين، فضلا أن التقاضي أمام مجلس الدولة يستوجب أن يكون المحامي معتمدا لديه خبرة وأقدمية، ولقد انتقد هذا الشرط لأنه يمنع المتقاضي في كامل الأهلية الذي يعبر عن ارادته بتقديم عريضة تبين مقصوده مما يعرقل حقه في رفع الدعوى³.

¹ محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص41.

² المادة 15 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

³ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص287.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

ب- **جواز التظلم المسبق:** أجاز المشرع الجزائري للمعني بالقرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في أجل 04 أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي وهذا بموجب نص المادة 830 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ت- **وجوب ارفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى:** يجب ارفاق عريضة رفع الدعوى المراد بها إلغاء الدفتر العقاري، القرار الإداري المطعون فيه وهذا تحت طائلة عدم قبول ما لم يوجد مانع مبرر لذلك، فإذا ثبت أن المانع بسبب إمتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه يأمره القاضي بتقديمه في أول جلسة ليستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الإمتناع².

ث- **شهر دعوى الإلغاء:** بإعتبار دعوى الإلغاء الدفتر العقاري تنصب على سند الملكية العقارية، أو على حق عيني عقاري، ألزم المشرع الجزائري في المادتين 17 و 519 من القانون إ م إ، رافع الدعوى بإشهار عريضة افتتاح الدعوى، وذلك بغرض إعلام الغير بحالة العقار وما قد ينتج عن هذه الدعوى من تغيير المراكز بغرض إعلام بحالة العقار وما قد ينتج عن هذه الدعوى من تغيير المراكز القانونية، وجعل هذا من النظام العام³.

رابعاً: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

1- **عيب عدم الإختصاص:** يقصد به صدور الدفتر العقاري من شخص غير محافظ العقاري كأن يكون الختم الذي ختم به على الدفتر العقاري خاص برئيس المصلحة في المحافظة العقارية وبذلك

¹ - محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص 42.

² - ليلي لبييض، مرجع سابق، ص 287.

³ - أمحمد ربحي، مرجع سابق، ص 326-327.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

يكون عرضة بإلغاء سبب مخالفة قاعدة عدم إختصاص الشخص كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء إذا تمت مخالفة القاعدة الإختصاص الإلزامي بإصدار قرار بمنح الدفتر قبل الإنتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية¹.

2- **عيب مخالفة الشكليات والإجراءات:** بما أن الدفتر العقاري محدد وفق نموذج خاص به قانون فلا يمكن بأي حال تصور مخالفة الشكل المتعلق به، لكن ذلك لا يمكن مخالفة إجراءات سليمة، كالقيام بمنحه للمالك دون أين يدفع هذا الخير الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق، وبذلك وجب إلغاءه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات بإعتبارها حق للدولة².

3- **عيب السبب:** إذا كانت القاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسديدها وعلى من يدعى العكس شرعيتها إثبات ذلك³، بالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري إلا بناء على ما توصلت إليه اللجنة المسح عن قيامه بالتحقيق الميداني وغير تلك المحددة في الأمر 74-75 والمرسومين رقم 62-76 و 63-76 المذكورين سابقا⁴.

4- **عيب مخالفة القانون:** هو أكبر مصدر لدعوى إلغاء الدفتر العقاري، فمتى تبين للمدعى أن المحافظ العقاري قد خالف القانون في إصداره يمكنه طلب إلغاءه بشرط أن يثبت ويبين النص

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

² محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص 214.

³ أمحمد ربحي، مرجع سابق، ص 34.

⁴ عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 44.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

القانوني المخالف حتى يتمكن القاضي الإداري بإصدار حكم إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس¹.

5- عيب الانحراف بالسلطة: يقصد به خروج الإدارة عن الغرض الأساسي لما هو المصلحة العامة بتسليم شخص الدفتر العقاري على أساس المصلحة خاصة، وملاحظ من صعوبة الإثبات الإدعاء من قبل المدعى ضد المحافظ العقاري والذي قام بذلك دون مراعاة القوانين والأنظمة المعمول بها في حال عجزه عن إثبات، قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني².

ويبقى لكل شخص تضرر من عملية شهر الحقوق العينية العقارية وبعد فوات آوان آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض لاسترجاع حقوقه المهدورة، وهذه الدعوى إما أن يرفعها على المحافظ العقاري في حال ارتكابه لخطأ جسيم طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74-75، أو برفع دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية³.

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أولاً: اختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري

خلال سيريان إجراءات إعداد الدفتر العقاري قد تتور نزاعات حول الإجراءات الأولية المباشرة فيها عملية المسح العقاري والتحقيق في الملكية، مما يؤول الإختصاص فيها للقاضي العقاري إذا كان النزاع قائم بين الخواص.

¹ - محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص44.

² - أمحمد ربحي، مرجع سابق، ص 322.

³ - محمد الأمين حمدادو، مرجع سابق، ص46.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

1- اختصاص القاضي العقاري:

إن فشل الجهات الإدارية في محاولة توفيق بين الأطراف النزاع بشأن الاعتراضات والإحتجاجات المقدمة أمامها، سواء تلك المتعلقة بعملية المسح العام أو تلك الناشئة بصدد الترقيم المؤقت مما يفتح مجال للأطراف المتنازعة اللجوء إلى القضاء المختص لفصل النزاع، ويكون القاضي العقاري صاحب اختصاص في هذا المجال¹.

الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح:

تنص المادة 14 من المرسوم 62-76 متعلق بإعداد مسح أراضي العام على انه " يعطي أجل 03 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من اجل رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

وبالتالي في حالة عدم توصل إلى اتفاق وحل النزاع وديا من طرف لجنة مسح الأراضي فإن ذلك يفتح المجال لإثارة الأمر للقضاء عن طرق الدعوى القضائية مع مراعاة شروط المنصوص عليها قانونياً، من حيث احترام قواعد الاختصاص القضائي، وأحكام المادة 13 من ق إ م من حيث توافر شرط الصفة والمصلحة مع تنفيذ بميعاد 03 اشهر من تاريخ تبليغ المحضر عدم المصالحة للأطراف من اجل رفع الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع².

الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص: قد يحدث أن لا يقدم أي اعتراض خلال عملية التحقيق الميداني إلا أن هذا لا يمنع من إيداع الإحتجاج أمام المحافظة العقارية بصدد عملية الترقيم

¹- مسعود أمين بركات، أثر القيد في السجلات العينية، مجلة قضائية، المحكمة العليا، عدد02، 1995، ص 85-88.

²- قانون رقم 08-09 يتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

التي تختلف منها حسب نوع الترقيم فإذا قدم للمحافظ العقاري السندات الرسمية كان الترقيم نهائياً أما إذا قدمت له سندات لا ترتقي إلى العقد الرسمية، ففي هذه الحالة يقوم بالترقيم بصفة مؤقتة لمدة 04 أشهر أو ترقيم لمدة سنتين.

و لكم من يرغب الاعتراض على هذا الترقيم الحق في إبداء اعتراضه، وفي حال فشل المحافظ العقاري في الصلح بين الأطراف المتنازعة يؤول الإختصاص للقاضي العقاري، على أن يتم رفع الدعوى في غضون 06 أشهر من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح¹.

2/إختصاص القاضي الجزائري: حسب ما تقتضي به القواعد العامة، تكون الدولة المسؤولة عن تحصل الأضرار الناجمة عن خطأ موظفيها وجبر الضرر بتقديم تعويض ملائم للمضرور، إلا أن الخطأ الشخصي للموظف العام يبقى محل متابعة متى كان جسيماً وشكل خطأ تقصيراً في جانب المحافظ العقاري².

لذا فالخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في حالة اثبات سلوك إيجابي جسيم من خلال قيام باستبدال البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المثبتة عن عملية المسح بيانات أخرى لشخص آخر وهذا ما يشكل تزوير طرفه في محرر رسمي فهو الفعل المعاقب عليه بموجب قانون العقوبات³.

¹- راجع المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

²- المادة 3/23 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق.

³- حابي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 201.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

بالرجوع إلى أحكام المادة 214 من ق ع تنص على انه " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية، ارتكب تزوير في محررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته وذلك بإنتحال شخصية الغير أو الحلول محلها، إحداث تغيير في المحررات أو التوقيعات.."¹

كما قد يرد الفعل الصادر من المحافظ العقاري في شكل تصرف سلبي عن طريق الإمتناع عن أداء الإلتزام قانوني، اي امتناعه عن تسليم وثائق المسح المودعة لديه من طرف لجنة المسح الأراضي.

ثانيا: إختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري: تنص المادة 800 من ق إ م على انه "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"².

نظرا للمعيار العضوي الذي كرسه المشرع الجزائري بموجب هذه المادة فإنه إذا كان أحد الأطراف النزاع من الأشخاص الإدارية العامة، يؤول الإختصاص فيها للقاضي الإداري.

الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري

يعتبر تحريك الدعوى إلغاء الدفتر العقاري إجراء موفق ومعني ذلك التجميد كل التصرفات في العقاري موضوع دفتر العقاري محل الإلغاء لغاية الفصل النهائي في الدعوى، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما³، فإذا نجح المدعى في الحصول على الحكم قضائي لصالحه

¹ - الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل: 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، ج ر، عدد 49 الصادر في 11/06/1966 معدل ومتمم.

² - قانون رقم 08-09، مرجع سابق.

³ - أمحمد ربيحي، مرجع سابق، ص 327.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

بالغاء الدفتر العقاري، فالحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك ولا يمكنه التصرف في العقار بأي شكل، ولا يكون ذلك إلا بتنفيذ الحكم القضائي وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ليقوم المحافظ العقاري في إعداد دفتر جديد بإسم المالك الذي صدر القرار لمصلحته والتأشير في البطاقة العقارية على إلغاء الدفتر العقاري الأول بمجرد استلام الشخص المدعى والذي حكم لصالحه الدفتر العقاري الجديد تتحول له كافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك¹.

1- آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف: يجوز القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عن زوال الأثر المطلق لحجبه، فلا يمكن الاحتجاج به ويتم إعادة المالك إلى الحالة الأولى قبل صدور الدفتر العقاري الملغى².

2- آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة: بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري تكون الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، وتنفيذ القرار القضائي بإلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة، يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، وذلك بتأكيد المحافظ العقاري من هوية الأطراف وهوية العقار، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي³

¹ - عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 296.

² - أحمد ربحي، مرجع سابق، ص 328.

³ - محمد ربحي، مرجع نفسه، ص 328.

الفصل الثاني: الدفتر العقاري

خلاصة الفصل:

اعتمد المشرع في إثبات الملكية العقارية الخاصة علة العديد من السندات القانونية وتختلف من حيث طبيعتها ومصدرها وأهمها ما قمنا بدراسته في هذا الفصل، فالدفتر العقاري هو وسيلة تثبت وتكفل الحماية للملكية العقارية الخاصة. خلال سيريان إجراءات إعداد الدفتر العقاري قد تنور نزاعات حول الإجراءات الأولية المباشرة فيها عملية المسح العقاري والتحقيق في الملكية، مما يؤول الإختصاص فيها للقاضي العقاري إذا كان النزاع قائم بين الخواص.

الختامة

الخاتمة

الخاتمة:

أولى المشرع الجزائري عناية وأهمية كبيرة للملكية العقارية الخاصة و ذلك من خلال قواعد تضبطها من حيث تنظيمها و إثباتها و حمايتها و ذلك حسب التوجه السياسي و الإقتصادي السائد في البلاد و بعد تخليه عن النظام الإستراتيجي و تبنيه النظام الرأس المالي ولهذا أعاد المشرع الجزائري النظر في النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار و الحقوق العينية العقارية التي لعبت دورا فعلا في تطهير و ذلك عن طريق إثباته بالوسائل الرسمية ذات الطابع الرسمي أي الموثقة و التي إستوفت شروط الشهر العقاري .

لم يكن من السهل تجميع السندات والتي كان أولها السندات العقارية حيث نميز بين نوعين من العقود الناشئة قبل 1994 سواء كانت عقود عرفية ثابتة بالتاريخ أو عقود رسمية ممثلة في القواعد الثوتيقية أو العقود الإدارية بالإضافة إلى العقود الناشئة بعد 1971 في الأخير نلخص القول أن المشرع الجزائري يسن العديد من التشريعات التي ساهمت نوعا ما بتنظيم الملكية العقارية و اعتباره السند الوحيد لاثباتها وهو ما وفق فيه، لكن مازالت تحيطه بعض النقائص سواء الإجراءات القانونية لإعداده و تسليمه أو ما بعد التسليم و بالأخص إمكانية إلغائه لان ذلك يؤثر على حجيته و على التصرفات العقارية مما يجعلها غير مستقرة أو على الدولة التي تسخر إمكانيات ضخمة لتنظيم الملكية العقارية ليلغي بعد ذلك، فهذا إهدار للوقت لإرساء مبدأ الشهر العيني الذي يعرف تأخرا على المستوى الوطني أما الوسيلة الثانية التي ساهمت في توثيق و ضبط العقود العقارية هي نظام المسح العقاري و الشهر العيني الذي سبق و تحدثنا عليه و الذي انتهجته الدولة من أجل تطهير الملكية العقارية، اما الوسيلة الثالثة المساعدة في اثبات فنتجسد في الآليات الإستثنائية كعقد الشهرة و أما الوسيلة الرابعة فهي قانون التوجيه العقاري حاليا في المناطق الغير الممسوحة و التي تقوم على تحديد العلاقة القانونية بين الشخص و ملكيته العقارية من خلال سند إداري يثبتها.

الخاتمة

أما الوسيلة الخامسة فهي الأحكام القضائية التي تثبت الملكية العقارية الخاصة.

توصلنا من خلال دراسة الموضوع استخلصنا بعض النتائج نلخصها فيما يلي :

- نظرا لصعوبة اثبات الملكية الكتابية الإلكترونية في العقود المتعلقة بالعقار و ذلك لأن لها خصوصية رسمية و عليه فإنها لا تخضع العقود المتعلقة بالعقار في اثباتها إلى الكتابة الإلكترونية.

- الدفتر العقاري هو وسيلة تثبيت و التي تكفل الحماية للملكية العقارية الخاصة.

- إن النظام الإثبات و عملية المسح العام هما وجهان لعملة واحدة فلا يمكن تحقيق الأول إلا بعد تقدم عملية المسح و إتمام إجراءاتها.

في الاخير نسمح لأنفسنا تقديم بعض الاقتراحات التي نتمنى أن تلقى إهتماما من قبل المختصين:

- على المشرع أن يأخذ بعين الإعتبار توحيد قواعد وسائل الإثبات الملكية العقارية في القواعد القانونية ثابتة وموحدة بدلاً من النص عليها في التشريعات متفرقة.

- تعديل القانون المدني و القوانين المنظمة للشهر العقاري بإعتبارها لاتواكب التحولات المعاصرة حيث ظهرت في ظل تطبيق أحكام الثورة الزراعية.

- ضرورة نقل التركة العقارية من المورث إلى ورثة بنص صريح يعني ضرورة إجبارية الشهر العقاري.

- من الضروري توضيح الطبيعة القانونية لسد الملكية و تسليم السندات للملكية عن طرق

التحقيق العقاري و النص صراحة على تسليم الدفتر العقاري بعد اكمال عملية التحقيق العقاري تخفيفا لمصاريف التي تتطلبها عملية المسح في ظل الأزمة الاقتصادية.

المراجع

قائمة المصادر والمراجع:

¹ - المراجع باللغة العربية:

1/ الكتب:

1. اسنحموري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثامن (حق الملكية) ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
2. بكوش يحيى، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي دراسة نظرية و تطبيقه مقارنة، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع الجزائر 1981.
3. بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دارالخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر.
4. حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى الجزائر، 2009.
5. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار الهومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004.
6. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، طبعة 2003.
7. حمدي باشا عمر، حماية ملكية العقارية الخاصة، دار هومة، للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر.
8. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات، و احداث الأحكام، دار الهومة، الجزائر، 2000.
9. خلفوني مجيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2008.
10. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، الفرع العقاري و الزراعي جامعة سعد دحلب البلدية، 2000.
11. زروقي زروقيح ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات، الجزائر، 2006.
12. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار الهومة، بوزريعة، الجزائر، 2001.

13. السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام، آثار الإلتزام دار النشر الجامعة المصرية، مصر 1952.
14. - عبد الناصر توفيق العطار، إثبات الملكية بالحيازة الوصية في قضاء محكم النقض المصرية(دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة، 1978.
15. علوى عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائري(العقار)، دار الهومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2004.
16. محمودي عبد العزيز آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
17. مجاوي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
18. همام محمد محمود زهران، الوجيز في الإثبات "المواد المدنية و التجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2008.

ثانيا: الرسائل و المذكرات:

1/ الرسائل

1. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية في الإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15 مارس 2014.
2. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014 .
3. فتحي ويس الشهر العقاري و آثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم قانون الخاص كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2011.

4. محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير مسموحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، دولة و القانون، فرع القانون الزراعي عليه الحقوق، جامعة البليدة؛ 2008\2009.
5. نوال جديلي، السجل العيني ، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و التشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2016 .

2/المذكرات

1. أوزحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة تيزي وزو 2008\2009.
2. بن عيسى سعيدة، العقد العرفي في بيع العقار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001/2002.
3. بسكري آنسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، فرع قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
4. زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون العام، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة 2010-2011.
5. صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو؛ 2013/2014
6. عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، 2014 _ 2015.
7. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقاري، 2009 / 2010.
8. ميسون زهرني، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007/2008.

9. كريم قان، نقل الملكية في عقد البيع العقاري في القانون الجزائري، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير ، قسم قانون أعمال، كلية الحقوق، القطب الجامعي وهران، 2011/2012 .

ثالثا: قرارات المحكمة العليا:

1. المحكمة العليا قرار رقم 57930 مؤرخ بتاريخ 1990/02/07، أنظر تطبيقات قضائية في المادة العقارية، وزارة العدل، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1995.
2. المحكمة العليا، الغرفة العقارية قرار رقم 232683 مؤرخ في 22-05-2002، مجلة قضائية، عدد 01، 2003.
3. المحكمة العليا، الغرفة العقارية ، قرار رقم 299635 مؤرخ في 21/04/2004، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهد العقاري، ج3، 2010.

رابعا: النصوص التشريعية

1/الأوامر

1. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل: 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات ، ج ر، عدد 49 الصادر في 11/06/1966 معدل ومتمم.

2/ القوانين :

1. قانون رقم 07-02 المؤرخ في 26-02-2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 الصادرة في 28/02/2007.
2. قانون رقم 07-02 المؤرخ في 26-02-2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21 الصادرة 23/04/2008.
3. قانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عددها 3 الصادرة في 16/08/1983 (ملغى).

4. قانون رقم 81-01 المؤرخ في 02-02-1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و كاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ج ر عدد 06 الصادرة في 10/03/1981 (ملغى).
5. القانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1929 الموافق ل: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 .

3/المراسيم

1. مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993، يعدل و يتم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 و يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم، ج ر ، عدد 13 الصادرة في 09/03/1994
2. مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارية للأموال الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، ج ر ، عدد 60، الصادرة في 24/11/1991.
3. المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بمسح الأراضي العام المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976.
4. مرسوم تنفيذي رقم 76/63 يتضمن تأسيس السجل العقاري، مؤرخ في 25 مارس 1976 معدل و متمم، عدده 30، الصادرة في 13/04/1976.
5. مرسوم تنفيذي رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم، ج ر عدد 30 الصادر في 13/04/1976.
6. مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 30 ، الصادرة في 13 أبريل 1976.

ثالثا: المجالات القضائية:

1. أحمد ربحي، أحجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في العلوم و الحقوق السياسية، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.

2. زيتوني عمر، تحديد بعض المفاهيم و القواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقارية، مجلة المحاماة عدد 04، منظمة المحامين لناحية تيزي وزو 2006.
3. الطاهر عباس، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري ، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد2، المديرية العامة للبحث العلمي و التطوير التكنولوجي، المركز الجامعي للبيضا الجزائر، ديسمبر 2018.
4. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196069 المؤرخ في 26-04-2000 يتعلق برفع دعوى منع التعرض المتعلق بالأراضي العرش،المجلة القضائية، عدد 01، 2000.
19. مسعود أمين بركات ، أثر القيد في السجلات العينية، مجلة قضائية، المحكمة العليا، عدد02، 1995
 أحمد ربحي، أحجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في العلوم و الحقوق السياسية، العدد02، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.
5. مسعود أمين بركات، أثر القيد في السجلات العينية،مجلة قضائية، المحكمة العليا، عدد2، 1995.
6. هند شعبان، الإجراءات التقنية و القانونية لتسليم الدفتر العقاري، " مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 08،
 حماية حقوق الإنسان،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر مولاي، سعيدة، ديسمبر 2017.
7. يمينة ريجاني، دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية، مجلس دراسات قانونية و سياسية، العدد01 ، كلية الحقوق بجامعة محمد بوقرة، بومرداس ، الجزائر، جانفي 2017.

II-المراجع باللغة الفرنسية:

1. -Alloum Mohamed Tahar,le régime foncière Algérie, impression moderne Alger,2005
2. Jean Vincent Serge Guichard, précis de droit civil , procédure civile 27ieme édition,doloz, Paris 2003.
3. Mélina, Douchy,oudok, droit civil introduction personnes famille, doloz, Paris,05ieme édition 2009.

جدول المحتويات

جدول المحتويات:

| | |
|----|--|
| | شكر وتقدير |
| | إهداء |
| 01 | مقدمة |
| 08 | الفصل الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية |
| 09 | تمهيد |
| 10 | المبحث الأول: الوسائل الرسمية والعرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة |
| 10 | المطلب الأول: الوسائل الرسمية للإثبات للملكية العقارية الخاصة |
| 10 | الفرع الأول: ماهية السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة. |
| 15 | الفرع الثاني: اهم السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة. |
| 20 | الفرع الثالث: حجية السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة |
| 24 | المطلب الثاني: السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة |
| 24 | الفرع الأول: تعريف السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية |
| 26 | الفرع الثاني: شروط السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة |
| 30 | الفرع الثالث: حجية السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة: |
| 32 | الفرع الرابع: موقف القضاء من السندات العرفية المثبتة للملكية العقارية |
| 34 | المبحث الثاني: الحيابة والتقدم المكسب كإثبات للملكية العقارية في حال غياب السند الرسمي |
| 34 | المطلب الأول: الحيابة والتقدم المكسب بموجب تحقيق قضائي عقاري |
| 35 | الفرع الأول: تعريف الحيابة المكتسبة بالتقدم |
| 35 | الفرع الثاني: شروط إكتاب الملكية العقارية بالتقدم |
| 40 | الفرع الثالث: موقف القضاء من الحيابة والتقدم المكسب. |
| 41 | المطلب الثاني: الحيابة والتقدم المكسب بموجب تحقيق عقاري إداري |
| 41 | الفرع الأول: إجراءات معاينة التحقيق العقاري |
| 43 | الفرع الثاني: المنازعات القضائية الناشئة عن عملية التحقيق العقاري |
| 48 | خلاصة الفصل |
| 49 | الفصل الثاني: الدفتر العقاري |
| 50 | تمهيد |
| 51 | المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري |

| | |
|-----|---|
| 51 | المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري |
| 51 | الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري |
| 53 | الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري |
| 55 | المطلب الثاني: إجراءات إعداد الدفتر العقاري |
| 56 | الفرع الأول: الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري: |
| 63 | الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري |
| 72 | المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري |
| 72 | المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري |
| 73 | الفرع الأول: رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري: |
| 76 | الفرع الثاني: رفض إجراء من طرف المحافظ العقاري |
| 78 | الفرع الثالث: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري |
| 82 | الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت |
| 82 | المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء |
| 83 | الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري |
| 90 | الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل دعوى إلغاء الدفتر العقاري |
| 93 | الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري |
| 95 | خلاصة الفصل |
| 96 | خاتمة |
| 99 | قائمة المصادر والمراجع |
| 107 | جدول المحتويات |
| 109 | المخلص |

المخلص

ملخص المذكرة

يعتمد المشرع في إثبات الملكية العقارية الخاصة على العديد من السندات القانونية والتي تختلف من حيث طبيعتها ومصدرها ومدى حجيتها، نتيجة الآثار الموروثة عن الحقبة الاستعمارية وتأثر المنظومة التشريعية بالخيارات السياسية، ورغم تبني المشرع نظام المسح العيني وحمايته لهذه الملكية بسند رسمي مشهر وحيد لإثباتها، إلا أنه في كل مرة يستحدث آليات تواكب نظام الشهر الشخصي وتعمل على تفعيل قاعد الحيابة القانونية العقارية لمواجهة التأخر في عمليات المسح العام ولتكون موازية لآلية السجل العقاري من أجل ضبط وتسليم الدفتر العقاري، ومن هذا المنطلق يمكن تمييز طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في ثلاثة وسائل تتمثل أولاً في العقود الرسمية من عقود توثيقية وسندات إدارية وأحكام قضائية وعقود القضاة الشرعيين والعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 ، أما ثانياً فهي الحيابة القانونية الصحيحة في المناطق غير الممسوحة والمقصود بها عقد الشربة سابقاً وشهادة الحيابة وا إجراء التحقيق العقاري حالياً إلى غاية تسوية وضعية العقارات محل هذه الشهادات في إطار عمليات المسح العقاري وثالثاً العقد الرسمي المشهر المجسد في الدفتر العقاري في المناطق الممسوحة إلى غاية تعميمه على كامل التراب الوطني.

الكلمات المفتاحية:

- 1/ الملكية العقارية 2/ وسائل إثبات 3/ الدفتر العقاري 4/ العقد العرفي 5/ الأراضي الممسوحة
- 6/ الأراضي غير الممسوحة.

Summary:

In proving private real estate ownership, the legislator relies on many legal documents, which differ in terms of their nature, source and extent of authenticity, as a result of the inherited effects of the colonial era and the impact of the legislative system on political choices. Each time it introduces mechanisms that keep pace with the personal month system and works to activate the rule of legal real estate possession to meet the delay in the general survey operations and to be parallel to the real estate registry mechanism in order to control and deliver the real estate book, and from this point of view, the methods of proving private real estate ownership can be distinguished in three ways, represented first by: Official contracts of notarial contracts, administrative bonds, judicial rulings, contracts of Sharia judges, and customary contracts with a fixed date before the first of January 1971. These certificates are within the framework of real estate surveys and the third contract

The notified official embodied in the real estate book in the surveyed areas to the point of generalization throughout the national territory.

key words :

1 / Real estate ownership 2 / Means of proof 3 / Real estate book 4 / customary contract 5 / surveyed land 6 / un surveyed land.