

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:.....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الدتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون القضائي

تحت إشراف الأستاذ(ة):

جلطي منصور

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب(ة):

بن عمارة أحلام

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

محمد كريم نور الدين

الأستاذ(ة)

مشرفا مقرر

جلطي منصور

الأستاذ(ة)

مناقشا

زواتين خالد

الأستاذ(ة)

تاريخ المناقشة: 2024/06/ 19

السنة الجامعية: 2024/2023



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة التبرصات
الرقم :م.ت/

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: بن عمار أحمدالصفة:
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 403821633 والصادرة بتاريخ: 2022/12/04
المسجل بكلية: العلوم السياسية قسم: القانون الجنائي
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

الدفن العقاري و دور في الإرث في القانون
الجزائري

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

إمضاء المعني

التاريخ: 2024/06/03
بن عمار أحمد
403821633
2022.12.04
عبد الحميد بن باديس
30 جوان 2024

ع/ رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبالتفويض منه
عون الإدارة الإقليمية
إمضاء: بلحوسين أمينة

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

إهداء

أقدم حصيلة هذا الجهد العلي المتواضع إلى :
من أضاءت لي الطريق بكل عزم وإصرار صاحبة القلب الكبير
والدتي الحبيبة
رجل المواقف الشامخة والكرم الذي أنار لي دروب النجاح وكان سندا و معلمي أطل الله في
عمره.
والدي الحبيب.
إلى من جمعتنا المسرات وعنوان الصدق والوفاء أهدبهم محبتي وإخلاصي ودعائي أشقائي
وشقيقي.
إلى الأصدقاء وكل من قدم لي العون والمساعدة في انجاز هذه المذكرة .

الفكر

الحمد والشكر لله على دعائمه التي لا تحصى الذي أعطى كل شيء بقدر فمنحني العلم والمعرفة و القدرة على إتمام هذا الجهد المتواضع ويسرني أن أتقدم بجزيل الشكر وعظيم التقدير لأستاذي " جلطي منصور" الذي أشرف على هذا الجهد ولم يبخل عليا بالنصح والإرشاد طيلة فترة إعدادة.

ويسرني أن أتقدم بعظيم الشكر والعرفان لكافة الأساتذة الكرام أعضاء الهيئة التدريسية لجامعة عبد الحميد ابن باديس وإدارة الكلية عميدها ونوابها الأفاضل على مجهوداتهم الكبيرة ، كما و أشكر كل من أسهم في إنجاز هذا الجهد سواء بالتشجيع أوالمساندة كما وأتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى إدارة الجامعة برئيسها ونوابه الأفاضل على جهدهم الكبيرة في رعاية طلبة الجامعة.

قائمة المختصرات

- د. الدكتور
- ص. الصفحة
- م. المادة
- ط. الطبعة
- ق إ م قانون الإجراءات المدنية

مقدمة

مقدمة:

يعرف المشرع الجزائري العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف و يعتبر مالا عقارياً كل حق عيني يقع على عقار. بما في ذلك حق الملكية. وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

قيمة العقار في تزايد مستمر. ينشغل الكافة باكتسابه. لأنه ثروة لا تفتنى. والحصول عليه معناه اغتناء الذمة المالية لصاحبه. وبشأنه تعرف جهات القضاء العديد من الخصومات في الغالب لا يتوصل السادة القضاة إلى تسويتها إلا بعد مضي وقت طويل لتعقدها.

لاشك بأن المجال العقاري، مجال بالغ الأهمية، بالأخص في بلادنا، وذلك نظراً للاعتبارات التاريخية، السياسية والاجتماعية والاقتصادية. ومن أجل العقار، قام الإستعمار بتجريد الجزائريين من أملاكهم وأراضيهم خاصة الأراضي الخصبة منها، بغية تنفيذ سياسته الاستيطانية ونهب الخيرات التي يحويها.

على غرار باقي تشريعات العالم، صدرت في بلادنا عدة قوانين تتعلق بالعقار تحيط بشتى المجالات. تتضمن عموماً تحديد قواعد استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته من الاعتداءات. كل ذلك من أجل تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية بهدف منع المضاربة غير الشريفة التي من شأنها تعميم الفوضى في المعاملات، وتسمح بانتقال الحق العيني العقاري من يد إلى أخرى دون مراقبة الدولة مما يخلق تعدد وتعقد المنازعات العقارية خاصة وأن الكثير من الأشخاص، يتجنب احترام الإجراءات القانونية المقررة للتهرب من الرسوم الجبائية. وهو ما يقلل بشأنه من مداخيل مالية كبيرة لفائدة الخزينة العمومية.

يهدف النفع العام، كان لا بد إذن أن يصدر قانوناً لتنظيم الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية، والحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص

مقدمة

المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو تصريح أو انقضاء الحق العيني العقاري، حتى تكون حجة على الكافة بمجرد تسجيلها بإدارة الشهر العقاري.

أول وأهم نص تطرق إلى مسألة وجوب إخضاع التصرفات العقارية إلى عملية الإشهار العقاري، أورده المشرع بالمادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني مقتضى هذا النص، أن كل المعاملات العقارية تكون غير نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري.

ومن أجل التحكم في المادة العقارية وبلوغ الهدف الأسمى لتنظيم الوعاء العقاري، فإن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني، الذي يعتمد أساسا على العقار المملوك، كما أعد لهذا النظام ترسانة من النصوص القانونية بغرض ضبط حق الملكية والحقوق العينية الأخرى قصد المحافظة عليها وحمايتها من أشكال التلاعب، فكان أول هذه النصوص هو الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس **السجل العقاري** المعدل والمتمم، يضاف إليه المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في مارس 1975 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

من خلال من المشرع الجزائري لهذه النصوص القانونية التي تؤسس لنظام الشهر العيني يتضح جليا، أن تجسيد هذا النظام، يتطلب جملة من الإجراءات التقنية والقانونية دقيقة من بينها إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، هذا الأخير يترتب عليه إعداد وتسليم **الدفتري العقاري**، ذلك أنه السند الإداري، الذي يسلم لكل من له حق على عقار ثابت و الذي تطرق إليه المشرع لأول مرة في المادة 32 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية إذ يعد وسيلة لإثبات الملكية العقارية، غير أن هذه الوسيلة بات يكتنفها الكثير من الغموض، حول كيفية اتباع الإجراءات القانونية والإجراءات الإدارية من أجل تسليمه وتطبيق النصوص القانونية بخصوص ذلك على مستوى المحافظات العقارية .

ولا شك أن ما يزيد الموضوع إثارة هو الجدل الفهمي والقضائي الذي يطغى على حيثياته بدءا من الطبيعة فالتكييف فالأساس فالآثار، على وجه الخصوص إلغاء الدفتري العقاري في أي مرحلة

مقدمة

من مراحل إعدادة، حتى ولو تم تسليمه للمعني، بحيث يمكن عكس اثبات ذلك وإجازة الطعن فيه حتى ولو تحصل المعني على الدفتر العقاري.

ومما لا شك فيه أن دراسة هذا الموضوع تكتسي أهمية بالغة تكمن في عدة أوجه: منها الأهمية الإجتماعية وذلك من خلال الوضعية العقارية للأفراد داخل المجتمع، وذلك أن مقياس رقي المجتمعات مرتبط بقوانينه الوضعية، وبالأخص التي تحمي العقارات وحدودها، إضافة الى ذلك أهمية اقتصادية ، من خلال إعادة مراجعة المنظومة القانونية وضبطها، ومن هنا، يكمن الدافع الذاتي والموضوعي في اختياري لهذا الموضوع الذي فضلت أن يكون عنوانه «الدفتر العقاري في التشريع الجزائري».

أسباب اختيار الموضوع:

ترجع أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى شخصية ذاتية وموضوعية، فالأسباب الشخصية الذاتية كثيرة من أهمها الرغبة الشديدة والميول إلى التعرف الى هذا الدفتر العقاري، أما عن الأسباب الموضوعية في اختيار هذا الموضوع فتكمن في كون أن الموضوع مهم في حد ذاته

الصعوبات التي واجهتنا:

أما عن الصعوبات التي واجهتنا من خلال هذه الدراسة، فتكمن أساسا في صعوبة دراسة الموضوع لكونه يتعلق بقطاع حساس جدا، مما وجدنا عراقيل في إثرائه بالمادة العلمية لقلة المراجع التي لها علاقة بهذا الموضوع، إضافة الى أن الموضوع لم يتناول بكثرة من قبل الباحثين الجزائريين بالرغم من أهميته.

المنهج المعتمد:

اعتمدت في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي.

فالإشكال المطروح هو ما مفهوم الدفتر العقاري وأساس القانوني وما طبيعته القانونية؟ ولمعالجة

الموضوع ارتأينا تنقسم دراسة هذا الموضوع إلى قسمين:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري

الفصل الثاني: إجراءات الحصول على الدفتر العقاري.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي
للدفتر العقاري

تمهيد:

الدفتري العقاري سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63/76. يسلم إلى مالك العقار الممسوح، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.

يؤشر عليه المحافظ العقاري بكيفية واضحة مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط، والجداول المرقمة وموقعة.

إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال، لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتري العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون¹.

ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتري العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية. ومن ثم فإن القضاة، لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتري العقاري يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون.

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار، نجد بأن المجلس القضائي، ذهب إلى القول بأن الدفتري العقاري المستظهر في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي، بأنه لا يقوم مقام سند الملكية. كما أن الغرفة العقارية ذاتها المنعقدة بمقر المحكمة العليا، أخطأت في نظري عندما أسست قرارها على أحكام المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الصادر تنفيذا للأمر رقم 73/71 المؤرخ 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ذلك أن هذا القانون الغي بموجب المادة 75 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون رقم 02/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه

¹مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2008، ص117.

العقاري. وكان في الاعتقاد أن تكتفي بالاستناد على المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد

المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري

قبل صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي كان الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وكذلك المرسوم رقم 73-32 المتضمن إثبات الملكية الخاصة ينصان على أن السجل العقاري¹، جاء ليوضح كيفية القيام بتداول الحقوق العينية، حيث أنه على نحو هذا الإجراء كان يسلم للمالكين شهادات الملكية من قبل إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري²، وبموجب المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 فإن هذه الشهادات وبعد القيام بعملية المسح تستبدل بدفتري عقاري³، وقد جاء الأمر 74 75 ليؤكد ذلك.

المطلب الأول: التعريف بالدفتري العقاري

هو بمثابة دفتري الحالة العقارية فتسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار والبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري لا سيما وصف العقار ، الأعباء المتقل بها هذا العقار ، وهوية وأهلية أصحاب أو صاحب الحقوق العينية ، تسجيل جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري ، من ذلك تسجيل كل تغيير يطرأ على ملكية العقار في البطاقات العقارية وفي الدفتري العقاري كالببيع والرهن أو القسمة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لجزء من العقار أو الهبة أو غيرها من التصرفات التي تنقل الملكية أو تنقلها أو تعدلها.

¹ يعرف السجل العقاري بأنه : " عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل ألا وهي المحافظة العقارية ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني للحقوق العينية لكل مالك، ويتم مسكه في كل بلدية على مجموعة بطاقات عقارية، رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي باتنة 2009، ص 42.

² شوايية أمال زرقان مروى الدفتري العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري مذكرة لنيل درجة ماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال جامعة 08 ماي 1945 ، قالمه، 2016، ص 09

³ المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 ، المؤرخة سنة 1973

وهكذا فإن الدفتري العقاري يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية إذ أنه يرسم حياته القانونية الدفتري العقاري سند إداري¹، له أهمية بالغة في الحفاظ على الأملاك العقارية، حيث يبين الحقوق العينية لكل فرد وينزع عنها الغموض وسوف نبين تعريف الدفتري العقاري (فرع أول) ولأنه يقوم بتجنب الأفراد ضياع أملاكهم العقارية وذلك من خلال ما يتضمنه من معلومات .

الفرع الأول: تعريف الدفتري العقاري.

لقد كرس المشرع الجزائري طاقة بشرية هائلة للدفتري العقاري هذا لأنه ينسخ المعلومات الموجودة في أرض الواقع حول الأملاك العقارية للأفراد ويثبتها مما يعطي وضوحاً أكبر لهاته العقارات ونظراً لأهمية هذه الوثيقة نعرفها على النحو التالي:

أولاً: تعريف الدفتري العقاري لغوياً

إن الملاحظ للدفتري العقاري أنه يتكون من كلمتين: الدفتري، العقاري.

1- الدفتري: جمعه دفاتر، وهو مجموع الصحف المضمونة وهو كلمة فارسية الأصل².

2- العقار: هو شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف أي الأراضي، والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض³.

ثانياً: التعريف الفقهي

حيث يعرفه بعض الفقهاء و الباحثين في هذا المجال ومنهم خلفوني مجيد بأنه: "سند إداري يشكل دليلاً مثبتاً للملكية العقارية يسلم إلى مالك العقار الممنوح ويكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"⁴.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص117.

² المطبعة الكاثوليكية، معجم المنجد الأبجدي، الطبعة الثالثة، دراسة المشرق، لبنان، 1986، ص 442.

³ <https://ar.wikipedia.org/wiki/2024-03-12>.

⁴ خلفوني مجيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر، الجزائر 2011 117 .

ويعرف أيضا بأنه سند إداري يعده ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري يثبت فيه الحقوق المستفيدين من الترقيم العقاري النهائي الحاصل بعد انتهاء عملية مسح الأراضي العام الذي سيكون محلاً لتسجيل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول.¹

كما يعرف الدفتري العقاري هو نسخة مطابقة للبطاقة العقارية للسجل العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري تنشأ بمناسبة الإجراء الأول للشهر العقاري وتوضع بين يدي صاحب الحق حتى يمكنه إثبات حقوقه العينية المشهورة متى احتاج إلى ذلك دون اللجوء إلى إدارة الحفظ العقاري لاستخراج شهادة أنية بذلك، ويتم ضبط ومطابقة السجل العقاري مع كل إجراء².

ويعرفه الأستاذ مزود (MAZAUD) انه: "سند يحمي الملكية العقارية، ووسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على عقار"³.

كما يعرف أيضا بأنه : " ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره والمعبر عن الوضعية القانونية الأنية للعقار ".

هو بمثابة جسم للملكية العقارية يستمد روحه أساسا من وثائق المسح ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطئه والتمثل في تسليم الدفتري العقاري دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي الحدود الملكيات المنجزة بمناسبة الأشغال المسحية⁴.

¹بواشري بلقاسم، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممنوحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، 2019، ص73.

²كنازة محمد ، النظام القانوني للدفتري العقاري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف عدد الخامس جويلية 2007، ص 90

³ MAZAUD, Leçons de droit civil, 13, sûretés et publicité foncière, 6 édition, France 1988,P590

⁴بوزيتون عبد الغني المسح العقاري في تشييت الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 131

ثالثاً: التعريف القانوني

إن المشرع الجزائري لم يعرف الدفتري العقاري بشكل صريح وإنما تطرق إليه في 32 من المرسوم 72-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي أشرنا إليه سابقاً .

ثم جاء الأمر رقم 74-75 في المادة 01/18 منه "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتري عقاري ننسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"¹

يفهم من نص المادة أن الدفتري العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأول أي تلك الآليات التي وضعت من أجل الشروع في نظام الشهر العيني، كما يسلم إلى مالك العقار الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة ، وإزاء كل بطاقة عقارية في السجل العيني لابد من دفتري عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في هذه الأخيرة، كما تسجل في كليهما جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار².

ونصت في ذلك المادة 19 نفس الأمر تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتري الذي يشكل سند ملكية³.

من خلال ما سبق يمكن القول أن الدفتري العقاري سند يسلم من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب الملكيات العقارية بعد القيام بعملية المسح العام للأراضي حيث يمثل وجه الحقيقة بالنسبة لممتلكاتهم العقارية وله الحجية في إثبات ذلك.

الفرع الثاني: مضمون الدفتري العقاري

حسب ما جاء في القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري جريدة رسمية رقم 20 لسنة 1977 فإن الدفتري العقاري يتكون 24 صفحة.

¹ المادة 18/1 من الأمر 74-75 السابق الذكر.

² كنانة محمد، مرجع سابق، ص 89-90 .

³ المادة 19 من الأمر نفسه.

كما حددت المادة 45 من المرسوم 76-63¹ المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم البيانات التي قد تتضمنها التي نوضحها كالتالي:

الصفحة الأولى منه تمثل واجهة الدفتري العقاري وتتضمن اسم المحافظة العقارية التي أصدرت الدفتري العقاري والولاية، رقم الدفتري العقاري البلدية الموجود فيها العقار، المنطقة الحي أو الشارع والرقم إن وجد المكان المسمى رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، رقم القطعة.

أما الصفحات المتبقية فتحتوي على 06 جداول تتعلق بما يلي:

الجدول الأول: تعيين العقار الممسوح (الحالة المساحة المحتوى).

الجدول الثاني: خاص بالملكية ويتضمن ما يلي:

- قسم أول خاص بالإجراءات الأولية المنشئة للملكية بحيث يكون الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري من تاريخ إشهارها هو المنطلق الأول لها.

- القسم الثاني: خاص بتعيين المالك وتحدد فيه هوية المالك والحالة الشخصية، بحيث تصدر هوية المالك الأصلي باقي التأشير الخاصة بهوية المالكين الجدد، في حال إذا ما انتقلت إليهم ملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء الأول².

- الجدول الثالث: تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفواصل مع الارتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة القابلة لها كما تؤشر فيه جميع التغييرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة.

- الجدول الرابع: يتضمن الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات والأعباء، مثل حالة التجزئة إلى قسمين تؤشر فيه كل التغييرات والتشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة.

- الجدول الخامس: تؤشر فيه كل الامتيازات والرهن على مجموعة الملكية.

¹المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، صادرة في 30 أبريل 1976، ، معدل ومتمم.

²بلفاسم بواشري، مرجع سابق، ص 74.

- الجدول السادس: فإن المحافظ العقاري في هذا الجدول يصادق تحت مسؤولية على أمرين مع التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتري، والأمر الثاني هو التصديق على تطابق التأشيرتان المتباينتان في هذا الدفتري مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويكون التصديق بوضع الخاتم الرسمي للمحافظة وتوقيع المحافظ هذا حسب المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.¹

الفرع الثالث: أنواع الدفاتر العقارية يمكن تقسيم الدفتري العقاري إلى قسمين، أنواع تبعاً لمحتواها وأنواع تبعاً لظروف إنشائها وتسليمها.

أولاً: أنواع الدفاتر العقارية

الدفتري العقاري يكون بطبيعته فردي يستأثر به شخص واحد لكن يمكن يتخذ نوعين و ذلك تبعاً لمحتواه كالتالي:

1- الدفتري العقاري لملكية مفرزة و قد حددته المادة 46 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المذكور سابقاً، فهو الدفتري العقاري الذي تكون بيانات الملكية العقارية فيه مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي، وفي حالة هذا الأخير فالتسليم يكون إلى ممثله القانوني.

2- الدفتري العقاري لملكية على الشيوع: و قد حددته المادة 416 من القانون المدني الجزائري،² الدفتري العقاري الذي تكون فيه الملكية لأكثر من مالك واحد، فيلزم في هذه الحالة على أصحاب الملكية العقارية تعيين وكيلاً من بينهم حتى يستطيع أن يستلم ويحوز الدفتري العقاري، وبهذا تترتب عليه مسؤولية حفظ الدفتري العقاري وإيداعه لدى إدارة الحفظ العقاري عند طلبه من أجل الضبط أو تسليمه إلى حائز آخر، وفي حالة غياب الوكيل أو عدم قانونية وجوده، فإن الدفتري العقاري لمنشأ لا يصدر بشأنه قرار تسليم بل يبقى محفوظاً على مستوى إدارة الحفظ العقاري.³

¹ عماري فوزية، بوبعاية مريم الدفتري العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قسم قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2015، ص 8.

² القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2008 يعدل ويتمم الأمر 57-58 المؤرخ في 26 أوت 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31.

³ كنانة محمد، مرجع سابق، ص 91.

وهذا ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم 63-76 كما يلي " عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ، يعد دفتري واحد ويودع لدى المحافظة العقارية ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلاً من بين المالكين لحيازة هذا الدفتري ، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتري العقاري¹ .

ثانياً : أنواع الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعدادها

يمكن أن يتخذ الدفتري العقاري أنواعا تختلف في تسميتها معه و تأخذ نفس قوته الإلزامية نبينها كالتالي:

1-الدفتري العقاري النسخة : تنص المادة 52 من المرسوم رقم 63-76 على أنه يستطيع المالك في حالة ضياخ الدفتري أو إتلافه وبموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء على إثبات هويته، أن يحصل على دفتري آخر ويؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتري² .

نستنتج من خلال ما سبق أن الدفتري الذي يسلم المحافظ العقاري نسخة منه إلى المالك في حالة ضياخ إتلاف النسخة الأصلية، وزيادة على ما ورد في المادة 52 أعلاه فإن المديرية العامة للأملاك الوطنية قد وضعت إجراء من شأنه تحسين الخدمة العمومية والتكفل بحالات ضياخ الدفتري العقاري، وذلك من خلال إنشاء وثيقة على مستوى المحافظة العقارية تتضمن التصريح بالضياخ، توضح في متناول صاحب الحق المعني، تحتوي على المعلومات الضرورية المتعلقة بالدفتري العقاري على أن يتم التصديق على الإمضاء أمام مصالح البلدية أو أمام مكتب التوثيق.

2-الدفتري العقاري تصوير البطاقات: هو عبارة عن عملية تصوير للبطاقات العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها، وهو نفس الدور الذي يلعبه الدفتري العادي باحتوائه نفس بيانات البطاقة العقارية، وقد نصت عليه المادة 54 من المرسوم 63-76 والمادة 54 قد ربطت وجود وإعداد هذا الدفتري بقرار من وزير المالية.³

¹ المادة 47 المرسوم رقم 63-76 المرجع السابق.

² المادة 52 من المرسوم نفسه.

³ المادة 20 من الأمر رقم 74-75 مرجع سابق

الفرع الثالث: الهيئة المختصة في إصدار الدفتري العقاري

تنص المادة 20 من الأمر 75-74 أنه «تحدث محافظات عقارية يسيورها محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل المشروع في نظام الشهر الجديد بموجب هذا الأمر».

أولاً: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

إن المشرع الجزائري من خلال المادة السابقة الذكر لم يوضح الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، ولم يبين الجهة الإدارية التي تتبع لها إلا أن المادة 21 من نفس الأمر أشار إلى أن مسألة تنظيمها وقواعد سيرها، وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين سيحدث بموجب مرسوم.¹

ثانياً: الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية

نبينه كالتالي:

1- مكتب المحافظ العقاري ويسيره المحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول وصاحب الصفة والاختصاص لتوافر كل الشروط القانونية الواجبة وهذا: حسب المادة 20 من الأمر 75-74 السابقة الذكر أعلاه.

المادة 04 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس المتعلق بتأسيس السجل العقاري.²

2- أقسام المحافظة العقارية: حددت المادة 03 من قرار مؤرخ في 04-06-1991

أقسام المحافظات العقارية كما يلي « يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري، من قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة، قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات، قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي».³

¹خلفوني مجيد ، مرجع سابق، ص 35.

²عمروش الحسين المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مداخلة لمقابلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، جامعة يحيى فارس المدية، يومي 27-28 افريل 2011 ص05.

³خلفوني مجيد ، مرجع سابق، ص 79.

ثالثا: السلطة الوصية على المحافظة العقارية

بالرجوع إلى المرسوم 63-76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي صدر ليطبق الأمر 74-75 فإن المادة الأولى منه نصت على أنه تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري¹، واعتبرت المادة 04 منه بأن المحافظة العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهي تعمل تحت رقابتها الإدارية وتحت وصاية² وزير المالية³.

رابعا: اختصاص المحافظة العقارية والمحافظ العقاري

باعتبار ان الدفتري العقاري يصدر عن المحافظة العقارية يستوجب أن نبين اختصاصها، وكذا نبين اختصاص المحافظ العقاري الذي يعتبر المسؤول عنها كالتالي:

1- اختصاص المحافظة العقارية:

ويتمثل الدور الرئيسي للمحافظة العقارية في العمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق الإشهار العقاري، وأيضا فإن المحافظات العقارية كانت موجودة منذ الاستعمار الفرنسي حينها اعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية، إذ تم استحداث هذه المصالح سنة 1771 على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، ونقلت فرنسا النظام العقاري عند احتلالها للجزائر، وكانت تسمى بمحافظة الرهن العقاري⁴.

¹ المادة 01، المرسوم التنفيذي رقم 63-76 مرجع سابق.

² كانت المحافظات العقارية سابقا تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد بموجب المرسوم رقم 189-90 المؤرخ في 23-06-1990، ثم أصبحت تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الدولة والشؤون العقارية لتصبح مؤخرا وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 5-95 المؤرخ في 15-02-1995، تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية، عمروش الحسين المرجع السابق، ص 08.

³ خلفوني مجيد، مرجع نفسه، ص 25

⁴ حميداتو خديجة منازعات الدفتري العقاري، مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي 13 مرياح، ورقة 2013، ص 13.

2- اختصاص المحافظ العقاري:

نصت المادة 06 من المرسوم رقم 88-212¹، على أن المحافظون العقاريون والوكلاء المفوضون والمراقبون الماليون المساعدون، ورؤساء المكاتب يعينون من بين الموظفين المرتين في الصنف 14 فأكثر الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي، وقضوا ثلاث سنوات على الأول خدمة في إدارة المالية ومن بين الموظفين في الصنف 12 الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي، وقضوا ثلاثة سنوات على الأقل خدمة.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14-03-1922 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة، والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، فإن المادة 02 منه اعتبرت منصب المحافظ العقاري أعلى منصب في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ويأتي في المرتبة الرابعة حسب المناصب العليا².

كما نصت المادة 05 من المرسوم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري على تأدية اليمين من قبل المحافظ العقاري قبل بداية مزاولة مهامه³.

يقوم المحافظ العقاري بعدة مهام تتجلى أساساً بمسكه للسجل العقاري، وعددت المادة 03 من المرسوم 76-63 السالف الذكر مهامه على وجه الخصوص فيما يأتي:

- بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- بفحص العقود .

¹المرسوم رقم 88-212 أُلغي بموجب المرسوم رقم 92-116 المؤرخ في 0314 1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية رقم 21.

²خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 80.

³المادة 05 من المرسوم رقم 76-63 السابق الذكر تنص على أنه قبل البدء في العمل فإن المحافظين العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظة يسجلون عملهم بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً، ويؤدون اليمين أمام نفس المجلس القضائي من أجل القيام بالمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص و يقين.

- بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- بالمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور. وهو مكلف فضلاً عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب محافظة التابعة لاختصاصه والتي إحداثها منصوص عليه في المادة 04 أدناه»¹

هناك وظائف أخرى مهمة يتولاها المحافظ كترقيم العقارات المسوحة بناءً على وثائق مسح الأراضي المقدمة له، تأسيس السجل العقاري، تسليم الدفتري العقاري، تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري تحرير شهادات عقارية².

في حالة غياب المحافظ العقاري لظرف ما، ينوب عنه أحد رؤساء مكاتب المحافظة التابعة للاختصاص، يعينه رئيس المصلحة.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد الدفتري العقاري.

إن عملية إعداد الدفتري العقاري مرتبطة إرتباطاً وثيقاً بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، حيث إن الهدف من عملية المسح هو تحديد الملكية العقارية، من أجل الوصول إلى التطهير العقاري، لذا يقتضي الأمر أن يستند إعداده على وسائل مادية وقانونية صحيحة تسمح بالحصول على التعيين الدقيق للعقارات والتعرف على الملاك المتعاقبين في المعاملات العقارية، بحيث يترتب عليها تسليم الدفتري العقاري.

على هذا الأساس إرتأت الدراسة أن تقسم هذا المبحث إلى مطلبين، بحيث يتطرق المطلب الأول للوسائل المادية لإعداد الدفتري العقاري، في حين سيعالج المطلب الثاني الوسائل القانونية لإعداد.

¹ المادة 10 من المرسوم رقم 76-63 مرجع سابق

² خلفوني مجيد ، مرجع سابق، ص 82 .

المطلب الأول: الوسائل المادية لإعداد الدفتري العقاري

إن مسح الأراضي العام بعد الركيزة المادية لإعداد الدفتري العقاري، ونظرا لأهميته في تحديد الملكية العقارية تحديد دقيقا، فقد حرص المشرع على ضمان سير هذه العملية في إتخاذ مجموعة من الإجراءات، والتي تتمثل في إعداد مسح الأراضي العام، والإجراءات الأولية لإعداد الدفتري العقاري.¹

الفرع الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام مسح الأراضي العام

هو عملية قانونية وتقنية يتم من خلالها جرد الملكيات العقارية بمختلف أنواعها، عن طريق الوثائق المسحية التي تحدد طبيعة هوية المالك، وتبين التشكيلة الطبيعية والمادية للعقارات²، نظرا للأهمية الكبرى للمسح في تحديد الملكية العقارية، فهو يهدف إلى إنشاء قاعدة توثيقية تحدد لكل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري لإقليم البلدية بكلتفاصيل تجزئته، حيث يستعمل هذا التوثيق كدعم مادي للدفتري العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري من أجل الدعم على الصعيد القانوني، ومن خلال هذا الهدف عرف المشرع الجزائري المسح العام على أنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.

بذلك لا يمكن وضع نظام السجل العيني الذي شرع فيه بموجب الأمر رقم 75/74 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية ما لم تتم عملية المسح العام للأراضي، كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري، باعتبار المسح أداة لحصر جميع الملكيات العقارية³، ولتجسيد ذلك ولضمان حسن سير هذه العمليات حرص المشرع على إتخاذ مجموعة من الإجراءات سواء عند التحضير لها أو عند

¹ أمين معمري ومحمد سعدي حجية الدفتري العقاري في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة به، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قسم العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2009/2010، ص 17.

² عمر تيمجدين دور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013/2014، ص 2

³ المادة 02 من الأمر رقم 75/74، المذكور سابقا، ص 1206، أنظر أيضا:

الغرفة الوطنية للموتقين، المعاملات العقارية الودية والإشكالات التي تعترض العقد التوثيقي الغرفة الجهوية لموتقي الشرق، اليوم الدراسي الأول لمجلس قضاء سطيف، 07/06/2004، ص 10

إعدادها وضبطها، وذلك على غرار الأموال والنفقات التي رصدتها الدولة لإنجاح هذه العملية¹، بحيث تكمن هاته الإجراءات بإفتتاح عمليات المسح، ثم بيان الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام.

أولاً: إفتتاح عملية مسح الأراضي العام

إن عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليمياً، يحدد فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح عمليات المسح، التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، الذي يكون متخذاً بإقتراح من المدير الولائي للمسح²، وتحظى عمليات المسح العام للأراضي بإشهار واسع، حيث ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية والجرائد اليومية الوطنية³، وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويتم إعلان الجمهور بعملية المسح فضلاً عن عمليات النشر المذكورة أعلاه، بواسطة لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوماً (15) قبل إفتتاح هذه العمليات⁴.

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة وضع حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية إلى لجنة تسمى لجنة المسح، لذا يجب بيان تشكيلة هذه اللجنة، وبيان مهامها .

1- تشكيلة لجنة مسح الأراضي العام

بعد صدور قرار الوالي الذي يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح، يتم مباشرة إنشاء لجنة المسح الأراضي العام، بحيث تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

¹ ليلي لبيض منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2011/2012، ص 50

² رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 46 54. جمال بوشنافة، الشهر التصرفات العقارية، دون طبعة دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 127

³ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013، ص 54.

⁴ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 27/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976، ص 496، أنظر أيضا: ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 62

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها بإعتباره رئيسا ويعين هذا القاضي من قبل رئيس المجلس القضائي.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.
 - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب.
 - ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
 - ممثل المصلحة التعمير بالولاية .
 - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله¹.
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله .
 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأشخاص الآتي بيانهم:
- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
 - بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.²
- 2- مهام لجنة مسح الأراضي العام:**
- تكلف لجنة المسح بالمهام التالية :
- جمع كل الوثائق والبيانات والمخططات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.

¹ عمر تيمجددين، مرجع سابق، ص 31، أنظر أيضا: أمين معمري و محمد سعدي، مرجع سابق، ص 19، جمالبوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 128 ناصر بوسهوة وأحمد منصور، مرجع سابق، ص 29 .
أسمهان مزعاش، مرجع سابق، ص 15

² جمال بوشافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 128 .

- التأكد من حدود العقارات، وفي حالة نشوب خلافات بين أصحاب الحقوق العينية تحاول اللجنة أن توفق فيما بينهم، أي أن اللجنة مختصة في حل النزاعات المتعلقة بالحدود بين قطعتين عقاريتين أو أكثر، أما النزاعات التي تتأثر بشأن قطعة أرض واحدة فعندها يكون النزاع من إختصاص القضاء.¹

- البت بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على أثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق قانون الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي.²

تجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها، يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة لمسح الأراضي، بتحرير محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة، والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأعضاء يرجح صوت الرئيس، وتتخذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي.³

ثانيا: الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام

تمر الأعمال التقنية لمسح الأراضي بثلاث مراحل، المرحلة الأولى هي المرحلة التحضيرية على مستوى المكتب المرحلة الثانية هي المرحلة الميدانية، ثم مرحلة التحقيقات العقارية وهذا ما سنتطرق إليه في النقاط التالية:

1- المرحلة التحضيرية:

تعتبر المرحلة التحضيرية الخطوة الأولى لإعداد مسح الأراضي، إذ تتم على مستوى إدارة مسح الأراضي جملة من المهام، يقوم بها أعوان مكتب محافظة مسح الأراضي، والمتمثلين في

¹ خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 29

² جمال بوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 129، أنظر أيضا: مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 48

³ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 76/62، المذكور سابقا، ص 497، أنظر أيضا: جمال بوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 129 مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 48.

رئيس المكتب والتقنيين ورئيس المصلحة وتعتمد أساسا على الوثائق المتضمنة لمجموعة من المعلومات الجغرافية والقانونية الخاصة بالعقار،¹ والتي تعد من الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية المنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط²، وفي نفس الوقت يتولى هذا الأخير عملية التصوير الجوي، فتكون الصورة الجوية دقيقة عندما يكون سطح الأرض خال من المرتفعات وبالإنهاء من النقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم للبلدية موضوع المسح، تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين:

- الصورة الجوية المعالجة المنطقة الريفية.

- المخطط البياني (المنطقة الحضرية)³.

فبعد إعداد هذه الوثائق ترسل لإدارة مسح الأراضي لتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية والتي تتكون من تجمع الأجزاء الملكية، يتكون كل جزء من الملكية من قطع أراضي أو قطعة أرض، ليشرع بعد ذلك في ترقيم هذه الأقسام وإعداد المخططات البيانية للحدود⁴.

2- المرحلة الميدانية:

بعد حصول اللجنة على كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تبدأ اللجنة في تعيين حدود إقليم البلدية بإجراء أولي، ثم تحديد العقارات الموجودة في نطاق إقليمها⁵، بوضع حدود أجزاء الملكيات، ولا بد أن يكون حضور المالك شخصيا أو بواسطة ممثل عنه، وإن تغيب رغم إستدعائه بموجب ثلاث إستدعاءات متتالية تفصل بينها 15 يوما، تكون عملية وضع الحدود

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 38

² ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة 27 28 أبريل 2011، ص 06.

³ ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 06، أنظر أيضا: 4 ريم مراحي دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 41.

⁴ أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تحلب سعد البليدة 2000/2001، ص 18.

⁵ خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 30 2 ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 07.

تلقائية حسب المعلومات الموجودة وتسجل تحت إسم مجهول، وتشمل عملية وضع الحدود تعيين حدود الأملاك الوطنية، وذلك بحضور ممثلي المصالح التقنية والمكلفة بتسيير هذه الملحقات أو طبقا للمخططات المرسله من هذه المصالح، وتستمر عملية وضع الحدود إلى أن تشمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية إذ لا يتم الانتقال إلى قسم مساحي آخر إلا بعد الإنتهاء من مسح القسم الذي شرع فيه¹، وبعد الإنتهاء من عملية وضع الحدود تتم عملية إعداد البطاقات العقارية .

3-مرحلة التحقيقات العقارية:

لقد أسندت عملية التحقيقات العقارية التي ترتبط بإعداد مسح الأراضي العام، إلى أعوان مصلحة المسح المحلية، وبالتحديد إلى فرق تشكل من خمسة أعوان على الأقل، عونان مكلفان بتحديد الملكية، مرفقان بعونين محققين أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة، وبحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية ويتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية التحديد بحيث يهدف إلى التقاط :

- كل العناصر الجهوية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أعباء تثقل العقار.
- المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق .تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.

- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية.
- تطبيق دون تمييز على جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي، وهذا مهما كانت الصيغة القانونية والقانون الخاص بملاكها.²

كخلاصة لعملية التحقيق العقاري يتم إعداد بطاقة من نوع (7T) خاصة بكل عقار وتتضمن المواصفات المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار، ومصدر الملكية (أصل الملكية)، وكذا هوية المالك وهي البطاقة التي يتم الترقيم على أساسها وتسمى كذلك بطاقة التحقيق (P21) فبمجرد

¹ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 58.

²التعليمة رقم 16 المذكورة سابقا، ص 36 40 أنظر أيضا :ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 59.

إنهاء إجراءات إعداد مسح الأراضي، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية¹.

وتتمثل هذه الوثائق في المخططات المسحية، سجل المسح وجدول الأقسام وتوابعه، بطاقة التحقيق العقاري، بطاقة العقار.

الفرع الثاني: الإجراءات الأولية لإعداد الدفتري العقاري

إن عملية المسح العام للأراضي تعد المرحلة الأولى لإعداد الدفتري العقاري، كما رأينا سابقاً - حيث تقوم المصلحة المكلفة بعملية المسح العام بتحديد العقارات ومعرفة مالكيها، ويوضع ذلك في الوثائق المسحية التي تودع لدى المحافظة العقارية مقابل محضر إستلام المسح العام للأراضي يحرره المحافظ العقاري، والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري، ثم يتم بعد ذلك ترقيم العقارات من طرف المحافظ العقاري، من أجل تحديد الحقوق المتعلقة بها².

أولاً: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

بعد انتهاء لجان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية³، يتم إفراغ ذلك في مجموعة الوثائق المسجلة التي تودع في البلدية المعنية لتصبح بعد انتهائها جاهزة من أجل إيداعها⁴، حيث يتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي، ويثبت عن طريق محضريه المحافظ العقاري، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع كما يحدد أقسام وإسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها⁵، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام، إبتداءاً من تاريخ إيداع وثائق المسح

¹ منى تموح، مرجع سابق، ص 64 .

² أمين معمري و محمد سعدي، مرجع سابق، ص 26

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ص 113

⁴ ناصر بوسهولة وأحمد منصوري، مرجع سابق، ص 43، أنظر أيضاً - جمال بوشافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 133

⁵ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 75/74، المذكور سابقاً، ص 1205، أنظر أيضاً: جمال بوشافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 134

ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة¹، وذلك بإعلانه بكافة الوسائل الجرائد اليومية الوطنية، وفي شكل إعلانات يتم لصقها في الأماكن العامة، مقر المحافظة العقارية، لوحات الإعلانات، مقر المجلس الشعبي البلدي، الأماكن السكنية، محل عملية المسح.²

يهدف المشرع عند إيداع وثائق المسح وشهر محضر التسليم إلى إعلام ذوي الحقوق حول عملية تأسيس السجل العقاري، وكذلك يمكنهم من تسلم وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة³، حيث ألزم المشرع لكل مالك أو صاحب حق عيني عقاري أن يستلم من إدارة مسح الأراضي، قبل إجراء إيداع وثائق المسح جدولاً وصفيًا للعقار ويودعه لدى المحافظة العقارية، ويحدد هذا الجدول في نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح⁴، ويحرره موثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم، ويعدده محررو العقود الإدارية إذا كانت تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، ويحرره أيضا كاتب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام جديدة، وتؤشر هذه الجداول من طرف المحرر، ثم يتقدم المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية⁵، ويبين في هذا الجدول ما يلي:

- وصف العقارات والأقسام الموجودة بها التي كانت موضوع عملية المسح، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي.
- لقب واسم الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.

¹ المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المذكور سابقا، ص 499، أنظر أيضا مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 52.

² خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 33

³ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 33

⁴ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المذكور سابقا، ص 499

⁵ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 52، أنظر أيضا: جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 135.

- الإمتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.¹

ثانيا: ترقيم العقارات الممسوحة

يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق مسح حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية وهي معلومات مدرجة في البطاقة العقارية²، إذ تحتوي هذه الوثيقة على المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني³، فدراسة هذه الوثيقة يبين إحدى الحالات التالية :

- عقار بسند.
- عقار بدون سند لكنه محل حيازة لمدة 15 سنة يمكن المالك الظاهر من إكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب .
- عقار لم يكن محل المطالبة من أي شخص⁴.
- وبإختلاف وضعية العقار يختلف التقييم، فقد يكون التقييم نهائيا إذا وجدت سندات إثبات الملكية، وقد يكون مؤقتا إذا لم تكن هناك سندات أو كانت غير كافية⁵.

1- التقييم النهائي:

يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، إذ هو التقييم الناتج عن تقديم

¹ خديجة حميداتو ، مرجع سابق، ص 34، أنظر أيضا :جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136

² الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 64.

³ علي مصراوي شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر الجزائر، 2006/2009، ص 44، أنظر أيضا :منى تموح مرجع سابق، ص 67

⁴ نوال جديلي، مرجع سابق، ص 40، أنظر أيضا :منى تموح مرجع سابق، ص 70 -سفيان العرياوي" تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة 25عشر، الجزائر، 2006/2009، ص الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 64

⁵التعليمة رقم 16 المذكورة سابقا، ص ص 58 59، أنظر أيضا :سفيان العرياوي، مرجع سابق، ص 25

صاحب الحق لسند ملكية ثابت ومشهر¹، لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

فيسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين عموميين الدولة الولاية البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى²، وفي حالة الشيوخ بعد دفتر واحدا، يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم³.

وبالتالي فإن الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة يكون مرتبطا بحالة الملكيات العقارية التي يجب أن تكون مثبتة بسندات ملكية مقبولة قانونا.

الترقيم المؤقت: يكون ترقيم مؤقت في حالتين

نميز فيه الحالات التالية: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، والترقيم المؤقت لمدة سنتين، الترقيم المؤقت لمدة سنتين بإسم الدولة⁴.

أ- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: ويكون هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية التي قام بها أعوان المسح بمناسبة الأشغال المسحية أن حائزها أو مالكيها الظاهرين يحوزونها حيازة قانونية، مستوفية جميع الشروط القانونية التي تسمح لهم بتملكها عن طريق التقادم المكسب دون أن يملك هؤلاء سندات ملكية قانونية، ويتم ترقيم العقار مؤقتا في هذه الحالة بإسم الحائز أو ما يصطلح عليه بالمالك الظاهر⁵، ولكن يتمسكون بالحيازة العلنية والمستمرة لمدة خمسة عشر سنة، وهذا حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، كما يطبق هذا الترقيم أيضا على الحائز سند عرفي لمدة عشر سنوات على الأقل،

¹ محمد لمين حميدي نظام تورنس، دون طبعة دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 225

² عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 61، أنظر أيضا: علي مصراوي، مرجع سابق، ص 44.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ص 71.

⁴ أنظر الملحق رقم 01

⁵ نعيمة الحاجي، مرجع سابق، ص 97-98

وكذلك المتحصلين على شهادة الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون رقم 25/90.¹

ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد إنقضاء مدة أربعة أشهر إذا لم يقدم أي إعتراض أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها،² ويتم بعدها تسليم الدتر العقاري للمعني³.

ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين وسيلة إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعليه وعند غياب سند كافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح⁴، وبعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته.⁵

ج الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة :

يكون هذا النوع من الترقيم بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها ولم يدعي أي شخص حيازتها⁶، يسمى الترقيم في حساب "مجهول" وبعد مدة سنتين يتم الترقيم بشكل نهائي للعقار للعقار لفائدة الدولة في حسابها، فإذا كانت هذه العقارات فعلا ملك للدولة فهنا يكون الترقيم أو المسح أعفى مصالح أملاك الدولة من إتباع إجراءات الواردة في المادة 51 من القانون المتضمن

¹الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 66، أنظر أيضا: القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، ص 1560 1569، المعدل والمتمم، بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995، ص 11-15.

²ريم مراحي دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 108، أنظر أيضا: جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136

³عمر حمدي باشاء حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 62

⁴المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76/62، المذكور سابقا، ص 497.

⁵المادة 14 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 76/62، المذكور سابقا، ص 497، أنظر أيضا: ريم مراحي دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 108

⁶نعيمه الحاجي، مرجع سابق، ص 99.

الأملك الوطنية، ومنه يتم تطهير ملكية الدولة، وتسهيل عملية إعداد الجرد العام للأملك الدولة¹، ويترتب عليها تسليم شهادة الترقيم مؤقت، تمكن صاحبها من كل عناصر الملكية بإستثناء حق التصرف وهي صالحة لإصدار رخصة البناء وتأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار المرهون.²

المطلب الثاني: تجسيد الترقيمات العقارية

بمجرد إختتام عملية مسح الأراضي وإشهار محضر إستلام وثائق المسح العام للأراضي يقوم المحافظ العقاري بمجموعة من الإجراءات الداخلية، التي تضفي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية، تتمثل في إنشاء مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملك والمكونة للسجل العقاري³، كما يشرع في تسليم الدفتري العقاري الموافق له الذي يحتوي على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية الخاصة به⁴، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفتري العقاري.

الفرع الأول: اعداد البطاقات العقارية

كل عقد أو وثيقة تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية ينتج عنها إنشاء بطاقات العقارية، وبهذا تتكون على مستوى المحافظة العقارية وثائق على أساسها نتمكن من المعرفة الدقيقة للوضعية القانونية للعقار⁵، وبالتالي يجب معرفة مدلول البطاقات العقارية، وأنواعها، أما سنخصصه للتأشير على البطاقات العقارية.

¹ محمد لمين حمدي، مرجع سابق، ص 225، أنظر أيضا: المرسوم التنفيذي رقم 91/455 المؤرخ في 23/11/1991، المتضمن جرد الأملك الوطنية الجريدة الرسمية، العدد 60 الصادرة بتاريخ 24/11/1991، ص ص 2327 2328.

² أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 29.

³ نوال جديلي، مرجع سابق، ص 45

⁴ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 55

⁵ أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 30

أولاً: مدلول البطاقات العقارية

البطاقة العقارية والسجل العقاري ليس تعبيراً عن مفهوم واحد، تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، بحيث تمسك في كل بلدية¹، ما هي إلا وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية²، وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار³، وتعرف بأنها الصحيفة يدون عليها المعلومات عن العقار، كالأجراءات المتعلقة بكل عقد أو وثيقة تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية⁴، من أجل مسك هذه البطاقات العقارية يجب الإشارة إلى:

- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة والمصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.
- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة بالإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس المجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل، وكذلك تسجيلات الرهون أو الإمتيازات.
- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.
- كل التعديلات للوضعية القانونية للعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية⁵.

¹سفيان العريايوي، مرجع سابق، ص 28

²قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، يتضمن تحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 09/03/1976، ص 376

³الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 67 .

⁴محمد غليسي طلحة، مرجع سابق، ص 59

⁵نوال جديلي، مرجع سابق، ص 46، أنظر أيضاً: أنيسة بسكري، مرجع سابق، ص 50.

ثانياً: أنواع البطاقات العقارية

تشمل البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري وفقاً لنظام الشهر العيني ثلاث أنواع من البطاقات العقارية¹، والمتمثلة في بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية والبطاقة الأبجدية التي تكون في كلا نظامي الشهر الشخصي والعيني.

1- بطاقات قطع الأراضي (PR01)

وهي بطاقة تشمل العقارات في شكل أراضي بيضاء وليست مبنية، وتنشئ كل بطاقة، وحدة عقارية تتشكل من مجموعة قطعة متجاورة، وتشكل هذه القطع إما ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع.²

أما بالنسبة لترتيب هذه البطاقات فإنه يتم ضمن مجموعات متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام وحسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.³

2- البطاقات الحضرية:

يقصد بالعقارات الحضرية العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة في البلديات التي تزيد كثافتها السكانية عن 2000 نسمة⁴، بحيث تنشأ بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء منه، وينشأ هذا النوع من البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي، ويسند إلى البلدية التي يقع فيها العقار اسم الشارع و الرقم⁵، وتنقسم هذه البطاقات بدورها:

أ- بطاقة عامة تنشأ لتشمل كافة البيانات والإجراءات الخاصة بمجموع أجزاء العقار⁶ (PR

02)

¹المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63، المذكور سابقاً، ص 500

²خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 37

³مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 5756، أنظر أيضاً: الملحق رقم 02.

⁴نوال جديلي، مرجع سابق، ص 47 .

⁵المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المذكور سابقاً، ص 500.

⁶أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 32 أنظر أيضاً الملحق رقم 03

ب- ترتب البطاقات العامة بالنسبة لكل بلدية حسب شوارع الأرقام وعند الاقتضاء حسب القسم ورقم المخطط مسح الأراضي وترتب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

3- البطاقة الأبجدية (PR10)

تمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة، بحيث يهدف هذا النوع من البطاقات إلى التمكين من الإطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة محتوى كل عقار، ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعيين حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب هذه الحقوق، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين ترتب ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأشخاص¹.

ثالثا: التأشير على البطاقات العقارية

يقوم المحافظ العقاري بمسك مجموعة البطاقات العقارية والتأشير عليها، مهما كان نوع البطاقة العقارية، بحيث يجب أن تشمل عملية التأشير البيانات التالية :

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق .
- نوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.
- إسم الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية .
- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل .
- مبلغ الدين والملحقات المضمونة.²

ويجب أن يظهر في كل تأشير تاريخ الإشهار.

¹ مسعود رويصات، مرجع سابق، ص 56 انظر أيضا الملحق رقم 05

² خديجة حميداتو ، مرجع سابق، ص 38، أنظر أيضا: أحسن عمروش، سلطات المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة 27 28 أبريل 2011، ص 06 نوال جديلي، مرجع سابق، ص 52 - أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 33

أما كيفية التأشير فلا بد أن يكون بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ما عدا التأشيريات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي¹، كما يجب تسطير الخطوط بالمسطرة ويمنع التحشير والكشط أو المحو لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية ومن أجل التفرقة بين التأشيريات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة على النحو الذي من شأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة أثارها القانونية،² وقد تم تحديد كيفية التأشير وفقا لما نص عليه القانون والقواعد الضابطة لهذا الإجراء.³

الفرع الثاني: تسليم الدفتري العقاري

يجب أن يحوز أي مالك سند قانوني يثبت ملكيته له، وإن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني للعقارات راجع لكونه يراد أن يمنح للمالك سندا يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، ويبين من خلاله الأعباء التي تثقل العقار، فجعل تسليم الدفتري العقاري كآخر مرحلة من مراحل تطبيق نظام الشهر العيني، إلا أنه قد فرض رسوم لطالب الدفتري العقاري.

أولا: الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتري العقاري

بعد صدور التقييم النهائي، وبعد إيداع جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري، يلزم المالك الذي ثبت حقه على العقار الممسوح بتسديد رسم عقاري، وفقا آخر تعديل لقانون المالية سنة 2015، بحيث فرق المشرع بين أنواع ثلاث من العقارات يمكن حصرها فيما يلي:

1- الحصص المبنية التابعة للعقارات مشتركة الملكية

- إذا كانت الحصة نقل عن مساحة 100 متر مربع يدفع طالب الدفتري العقاري رسم يقدر ب: 2000. دج

¹الظاهر بريك، مرجع سابق، ص 70.

²أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 33

³المواد 4033 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63، المذكور سابقا، ص ص 501-502

- إذا كانت الحصة تقل عن 200 متر مربع وتزيد عن 100 متر مربع يدفع طالب الدفتري العقاري رسم يقدر بـ 3000 دج.

- إذا كانت الحصة تفوق مساحة 200 متر مربع يدفع طالب الدفتري العقاري رسم يقدر بـ 4000 دج.

2- أراضي مبنية أو غير مبنية

إذا كانت المساحة تقل عن 1000 متر مربع فإن الرسم المطبق على الأرض غير مبنية يقدر بـ 2000 دج ، أما إذا كانت الأرض مبنية تقدر بـ 4000 دج .

إذا كانت المساحة تزيد عن 1000 متر مربع وتقل عن 3000 متر مربع فإن الرسم المطبق على المساحة غير مبنية يقدره بـ : 3000 دج، وإذا كانت الأرض مبنية يقدره بـ: 6000 دج.

إذا كانت المساحة تزيد عن 3000 متر مربع فإن الرسم المطبق على المساحة غير مبنية يقدره بـ 4000 دج، وإذا كانت الأرض مبنية يقدره بـ: 8000 دج¹.

3- أراضي فلاحية :

إذا كانت مساحة الأرض تقل عن خمسة هكتارات يدفع رسم قدره 2000 دج .
إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن خمسة هكتارات وتقل عن مساحة عشر هكتارات يدفع رسم قدره 4000 دج.

إذا كانت مساحة الأرض تزيد عن عشرة هكتارات يدفع رسم قدره 6000 دج.²
وقد نص قانون المالية على إعفاء الدولة الولاية البلدية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعة تحت وصايتها من رسم الإشهار العقاري³.

¹قانون رقم 14/10 المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 31/12/2014، ص 48 - 01.

²المادة 23 من القانون رقم 14/10 ، المذكور سابقا، ص ص 09-10 ، عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص ص 265 266
³المادة 68 من القانون رقم 91/25، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 المؤرخ في 16/12/1991، الجريدة الرسمية العدد 65، الصادرة بتاريخ 18/12/1991، ص ص 2474 2475، أنظر أيضا: المادة 10 من القانون رقم 03/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المؤرخ في 28/12/2003، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 29/12/2003، ص ص 09 -زهرة

ثانيا: منح الدفتري العقاري

يترتب على الترقيم النهائي في السجل العقاري إعداد وتسليم دفتري عقاري إلى المالك، بعد أن تتسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية، مما يعني أنه ابتداءا من الإشهار المعطى للإجراء الأولى وإحداث بطاقة عقارية، يوافق إعداد وتسليم الدفتري العقاري للمالك¹، فقد ألزم المشرع عند منح الدفتري العقاري التأشير عليه، لذا يجب معرفة مضمونه، ثم نتطرق إلى التأشير عليه، ثم منحه.²

1-مضمون الدفتري العقاري

يعتبر الدفتري العقاري السند المثبت للملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة كما سلف بيانه - بحيث يحتوي هذا السند على أربعة وعشرون (24) صفحة، تحتوي كل صفحة على معلومات وبيانات خاصة نورها فيما يلي :

أ- الصفحة الأولى تحتوي على البيانات التالية:

إسم الولاية والمحافظة التي صدر منها الدفتري ورقم الدفتري والبلدية والمنطقة والحي والمكان المذكور والشارع و الرقم القسم، مجموع الملكية رقم، سعة مسح، رقم القطعة.³

ب- الصفحة 2 و 3 عبارة عن جدول يتكون مما يلي:

الخانة الأولى: تعيين العقار من حيث حالته مساحته ومحتواه، أما الخانة الثانية مخصصة للملاحظات.⁴

عماد الدين، مرجع سابق، ص 127 ريم مراحي دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 141.

¹نوال جديلي، مرجع سابق، ص 64 .

²خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 06

³ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 135

⁴خديجة حميداتو، مرجع سابق، ص 07

ت- الصفحة 4 بعنوان || ملكية

تخصص هذه الصفحة للإشهار، حيث تبين نوع الإجراء هل هو بموجب وثيقة منشئة أو متعلقة بالحالة الشخصية، تاريخ الشهر الحجم والتربيعة .

ث- الصفحة 5، 6، 7، 8، 9، 10، 11، بعنوان || Propriété :

عبارة عن جدول مقسم إلى عمودين رئيسيين يبين الجدول الأول مواصفات المالك من حيث بيان هويته وحالته الشخصية، أما العمود الثاني مخصص للملاحظات.¹

ج- الصفحة 12 بعنوان III إشتراك بالفاصل - إرتفاقات إيجابية وسلبية:

وتدون في هذا الجدول الحقوق المشهورة وبياناتها (تاريخ، الحجم، تربيعة).

ح- الصفحة 13، 14، 15، بعنوان III- mitoyennetes- servitudes Actives et passives:

على مستوى هذه الصفحات يخص هذا الجدول المتكون من خانتين الخانة الأولى خانة الإشهارات وتقابلها خانة التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

خ- الصفحة 16، 17، 18، 19 بعنوان IV تجزئات وأعباء:

ويحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات: 13، 14، 15 د - الصفحة 20 21 22 بعنوان إمتيازات ورهون وتحتوي على تسجيلات وذلك ببيان الرهن أو الإمتياز الواقع على العقار والجهة المستفيدة منه، والتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة المسجلة في الإمتياز أو الرهن.²

د- الصفحة 24 بعنوان VI- :

تأشيرة التصديق تسليم مستوى مطابقة: وتحتوي على تاريخ تسليم الدفتري العقاري، أيضا المحافظ العقاري المختص بالتسليم (إمضاء، ختم)، وتأشيرة التصديق.³

¹المرجع نفسه، ص 07.

²ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136 .

³رانيا حاج إبراهيم، مرجع سابق، ص 46، أنظر أيضا: الملحق رقم 06- 3.

2-التأشير على الدفتري العقاري:

إن عملية التأشير على الدفتري العقاري قد حددها المرسوم التنفيذي رقم 63¹/76 بحيث تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي² واختصار التأشيريات قدر الإمكان فيجب فيما يخص الدفتري العقاري إتباع القواعد التالية :

- فيما يخص البيانات التي تنقل في أعلى الدفتري مثل: إسم البلدية، موقع العقار، المكان المذكور، رقم القسم المساحي، اللقب العائلي للأطراف تكتب بأحرف كبيرة، أما الأسماء الشخصية تكتب بأحرف صغيرة .
- تعداد (ترقيم) جداول الدفتري العقاري والتوقيع على جوانبها من قبل المحافظ العقاري.
- عدم اللجوء إلى التغيير أو الكشط كوسيلة لتصحيح الأخطاء المادية بل يتم الصحيح عن طريق الإحالات.
- إن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري.
- أن يسطر بالحبر كل أجزاء وكل عملية ترمي إلى تسليم الدفتري العقاري، وضبطه ويجب أن تنقل في جدول مخصص لهذا الغرض، مع ذكر النص الذي تم بمقتضاه هذا التسليم.
- كل تأشير أو بيان نقل في جدول من جداول الدفتري العقاري يجب أن يصادق على صحته المحافظ العقاري عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة، والجدير بالذكر أن عدم تطابق مضمون الدفتري العقاري ميدانيا بالعقد الرسمي يجعله قابلا للتعديل³.

¹المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 6376، المذكور سابقا، ص 503

²أمين معمري ومحمد سعدي، مرجع سابق، ص 34

³المجلة القضائية، قرار رقم 448919، الصادر بتاريخ 23/04/2008، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، مؤسسة الوطنية

للإتصال والنشر والتوزيع، العدد 01 الجزائر، 2008، ص 227

3- منح الدفتري العقاري للمالك:

بعد الإنتهاء من إعداد الدفتري العقاري وضبطه، يحفظ بالمحافظة العقارية إلى غاية حضور أصحابه لإستلامه، وهنا الأمر يختلف باختلاف عدد أصحاب الحقوق على العقار¹ فلا يسمح بالتسليم لكل مالك في حالة الشيوخ دفتري عقاري²، وعليه يتم إعداد دفتري عقاري واحد يودع لدى المحافظة العقارية، وفي حالة إتفاق الشركاء على تعيين وكيل يودع لديه هذا الدفتري العقاري، يشار على البطاقة العقارية بالمطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتري العقاري، أما في حالة قسمة مجموع الملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث دفتري عقاريا لكل قطعة أيضا، وعليه أن يتلف الدفتري العقاري السابق، ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية³، أما إذا تصرف مالك العقار تصرفا ناقلا للملكية العقارية، يقوم المحافظ العقاري بسحب هذا الدفتري العقاري من المالك القديم ويسلمه للمالك الجديد، أما في حالة عدم تقديم البائع الدفتري العقاري للمحافظ العقاري، وفي هذه الحالة للمحافظ أن يسلم للمالك الجديد دفتري عقاري آخر مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار المراجع الدفتري المسلم⁴.

يعتبر الدفتري العقاري بطاقة تعريف تحدد هوية العقار وحالته المدنية والفعلية، حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه، حيث يستمد وجوده بترسانة من القوانين تضبطه وتنظمه، ويشكل قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي ثبت حقه، بعد تسديده لرسوم خاصة محددة قانونا، فيعتبر السند الوحيد الذي له حجية مطلقة لإثبات الملكية العقارية، لا يمكن دحضها إلا قضائيا، وبالتالي له حجية نسبية فلا يتم تسليم الدفتري العقاري إلا بعد إتمام إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

¹ الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 74 .

² اسمهان مزعاش، مرجع سابق، ص 34

³ أنيسة بسكري، مرجع سابق، ص 67

⁴ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 142

والإجراءات الأولية المتعلقة بالشهر العيني، والمتمثلة في إيداع الوثائق المسحية وترقيم العقارات المسوحة بحيث تمثل هذه الإجراءات الوسائل المادية لإعداد الدفتر العقاري أما الوسائل القانونية لإعداده تتمثل في إنشاء مجموعة البطاقات العقارية من قبل المحافظ العقاري والتأشير عليها ثم يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك المثبت حقه وفقا لإجراءات مقرر قانونا تنظم وتضبط كيفية إعداده ومنحه.

الفصل الثاني
إجراءات الحصول
على دفتر العقاري

تمهيد:

من بين الصلاحيات الهامة المخولة قانوناً للمحافظ العقاري تأسيس السجل العقاري ومسكه وتبدأ هذه العملية بعد إتمام كل إجراءات المسح المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية ، والتحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك وإعداد وثائق المسح من مخططات و سجلات تبين العقارات المسوحة و ترقيمها ورسم حدودها ، ثم تودع كل هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية ليتكفل المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري.

فعند الانتهاء من إجراءات المسح في البلدية المعنية تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽¹⁾ وتتم معاينة إيداع الوثائق بمحضر تسلم وثائق المسح محرر قبل المحافظ العقاري ، ويحاط الجمهور علماً عن طريق الإعلان في الصحافة بهذا الإيداع ويمنح لكل ذي مصلحة أجل (04) أربعة أشهر⁽²⁾ للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات، وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل لإثبات حقوق المتظلمين على الأراضي والعقارات موضوع المسح ، ويمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار أي حق لصالح الغير وقد أكدت ذلك المواد 08 وما يليها من المرسوم رقم 63/76.⁽³⁾

ويجب على المالكين والحائزين يذاع جدول محرر على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب أو سلطة إدارية مصحوب بالسندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى الخاضعة للشهر⁽⁴⁾.

ويقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق المسح.

ويعد هذا الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يتوفر مالكوها على سندات ، عقود أو وثائق أخرى مقبولة في نظر التشريع المعمول به في مجال إثبات الملكية العقارية.⁽⁵⁾

1_ المادة 10 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي

2_ المادة 09 من المرسوم التطبيقي المؤرخ في 1976/03/25

3_ كتاب المنازعات العقارية، ص 47.

4_ المادة 13 من الأمر 74/75.

5_ المادة 12 الجديدة من مرسوم 1976/03/25.

المبحث الأول: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري

إن المشرع الجزائري، بغية منه في إرساء قواعد لتنظيم الشهر العقاري على أسس قوية من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 المتمثل في نظام الشهر العيني، خول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توفر الشروط القانونية للسندات العقارية المقدمة له لإخضاعها إلى الشهر العقاري.

المطلب الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالأشخاص

الشخص في القانون، قد يكون طبيعياً وقد يكون معنوياً، اعتبارياً. وهذا الأخير قد يكون خاصاً أو عاماً. يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها لازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون¹. وسواء كان الشخص طبيعياً أو عاماً، سن المشرع مجموعة من الشروط القانونية، أزم العمل بها قبل إشهار أي محرر بالمحافظة العقارية.

فالمادة 22 من الأمر رقم 74/75 تضع على عاتق المحافظ العقاري صلاحية التحقق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

الفرع الأول: بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

يجب أن يتأكد من ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف في كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار على مستواه. ويجب ان يصادق على هذه البيانات، موثق أو كاتب الضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

أما فيما يخص الشهادات الموثقة المحررة من قبل الموثقين، فيجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى عليهم. ويؤخذ بعين

¹ المادة 49 من التقنين المدني.

الاعتبار، الحالة المدنية الكاملة للأطراف المتعاقدة بصفة شخصية، ولا تتصرف آثار السند المشهر إلى من ينوب عنهم قانوناً.

أطلق المشرع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين بالشرط الشخصي للأطراف كما تشير إليه المادة 65 من المرسوم : 63/76 "أن العقود والقرارات والجدول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف". وكل تغيير يمس في هوية الأشخاص لابد أن يخضع للإشهار العقاري، يتم بإيداع نسختين للعقد المعدل للحالة المدنية للأشخاص لتبريره كالحكم القضائي أو مرسوم تغيير اللقب .

الفرع الثاني: بالنسبة للأشخاص المعنوية

تنص المادة 63 من المرسوم 63/76 على أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على ما يلي :

- هوية الشركات والجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها.
- المقر والشكل القانوني للشركات
- رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.
- مقر الجمعيات وتاريخ مكان تصريحها.
- مقر وتاريخ ومكان إيداع القوانين الأساسية بالنسبة للنقابات.

وهذه التأشيرة، ينبغي أن تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية. وفي حالة غيابها، المحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع والإمتناع عن إجراء الشهر العقاري. وهو ما تشير إليه المادة 100 فقرة 03 و 04 من المرسوم 63/76 التي تنص:

"كما يرفض الإيداع على الخصوص عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد

من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103. وبصفة عامة، عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب¹.

المطلب الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بالعقار المتصرف فيه

يقع على عاتق المكلف بالحفظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرتها العقار المتصرف فيه، مراقبة مدى إستيفاء التصرف الوارد على عقار لشروطه الشكلية. ويعتبر الحصر الدقيق للعقار من خلال بياناته الطبيعية من موقع ومساحة. وما ورد عليه من تصرفات قانونية، من المميزات الأساسية لنظام الشهر العيني بحيث يمكن من يريد التعامل في العقار، أن يكون على بصيرة من أمره إذ لا يتقدم إلى إنشاء أو تعديل أو إبرام أي تصرف إلا وهو عارف بحالته². ووجوب ذكر هذه البيانات في المحرر، يؤدي إلى ضبط الملكية العقارية ويمكن المحافظ العقاري المختص من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائط ووثائق المسح لمعرفة تسلسل الملكية فيه³.

المشروع في المادة 324 مكرر 04 من التقنين المدني، يوجب على الضابط العمومي الذي يتلقى تحرير العقود الناقلة للملكية أو المعلنة عن ملكية عقارية أن يبين طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات، بصورة نافية للجهالة. وتختلف البيانات التي يحتويها السند بحسب ما إذا كان العقار ممسوحاً أم لم يتم مسحه. ففي انتظار إعداد المسح العام للأراضي على كافة أقاليم البلديات على المستوى الوطني طبقاً للأمر رقم 75/74 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية له، فإن المرسوم 76/63 قد نص على أحكام انتقالية لتعيين العقارات غير الممسوحة في العقود الخاصة للإشهار العقاري.

¹مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص166.

²مدحت الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي، ص 14.

³عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية 1992 ص 21.

الفرع الأول: بالنسبة للعقار الممسوح

يبين فيه طبقاً للمادة 66 من المرسوم 63/76 في كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية، بالنسبة لكل عقار يعنيه، نوع العقار والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم المساحي لكل جزء من إقليم البلدية المحدد ورقم مخطط المسح والمكان المذكور.

الفرع الثاني: بالنسبة للعقار الريفي

تقضي المادة 114 من نفس المرسوم على أنه بالنسبة للمناطق التي لم تعد فيها مخططا لمسح الأراضي، فإن كل قرار قضائي أو قرار يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي إلى:

نوع العقار - موقعه - محتوياته - بالإضافة إلى أصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية. ذلك أنه أثناء الوجود الاستعماري، تمت في بعض المناطق الريفية عملية مسح للأراضي، وثائقها لا تزال محفوظة، يرجع إليها وقت الحاجة. وفي حالة عدم وجودها، يذكر أسماء المالكين المجاورين.

غير أنه، إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، يتولى المحافظون العقاريون مسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة مؤقتة، تكون فردية للمالكين حسب نموذج معد لذلك. وتفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إظهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

الفرع الثالث: بالنسبة للعقار الحضري والعقارات المبنية

تعتبر عقارات حضرية طبقاً للمادة 21 من المرسوم 63/76 العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفي نسمة. ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور

المودعة عن طريق الإشارة إلى اسم البلدية والشارع الذي يقع فيه العقار، وإلى رقمه وطبيعته ومساحته¹.

الفرع الرابع: بالنسبة للعقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

الملكية المشتركة حالة قانونية، يكون فيها عدة أشخاص مالكين بالاشتراك لعين معينة كالعمارة مثل تحتوي على أجزاء خاصة وعامة. يشترط فيها إضافة إلى البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية الشارع الرقم والمساحة المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم، وهي رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام العمارة، الدرج، الطابق نوع الحصة، والنسبة في الأجزاء المشتركة طبقاً للمادة 67 من المرسوم 63/76.

وفي حالة ما إذا وقع تعديل في قطعة ما، فإنه يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي، يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة. فمثلاً، عمارة ذات ملكية مشتركة عدد قطعها عشرون، ووقع تقسيم القطعة خمسة إلى قطعتين فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي يتغير من عشرين إلى إثنتين وعشرين ويختفي رقم القطعة الخامسة طبقاً للمادة 68 من نفس المرسوم. ويتعين إشهار هذا العقد، ويكون مرفقاً بنسخة من المخطط الوصفي للتقسيم.

المبحث الثاني: المنازعات الدفتر العقاري

تسبق عملية إخراج الدفتر العقاري وتسليمه إلى أصحاب الملكية العقارية، عملية المسح العقاري، والتي تعتبر أحسن وسيلة لتحديد الأملاك العقارية، لما تتضمنه من جمع معلومات على العقارات التي بصدد القيام بمسحها من تحديد المساحات والحدود ... الخ، هذه العملية تقوم بها أجهزة مختصة، وأثناء القيام بهذه العملية تترتب عليها عدة منازعات متعلقة بإجراءات سيرها (المطلب الأول) بعد القيام بالمسح وتودع وثائق لدى المحافظة العقارية.²

وتترتب عنها أيضاً منازعات متعلقة بالإجراءات عند القيد الأول (مطلب ثاني) ومنازعات متعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد الأول (مطلب ثالث).

¹ عزت عبد القادر، المرجع السابق، ص 112.

² خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 113.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

حتى تتم عملية مسح الأراضي بطريقة سليمة تتطلب عدة إجراءات قد تم ذكرها سابقاً، ولكن تبقى هناك بعض الأخطاء والنقائص التي تصيب عملية المسح العقاري، مما يؤدي ذلك إلى عدت منازعات، ومنها أخطاء في القياس وحساب المساحات (فرع أول) كما يترتب أيضاً منازعات على العقارات التي تسجل في حساب مجهول فرع ثاني وأيضاً منازعات إعداد عقود شهره بعد صدور قرار الوالي (فرع ثالث). كل هذا سوف نتناوله على التوالي.

الفرع الأول: أخطاء في القياس وحساب المساحات

إن القياسات التي يقوم بها الأشخاص المكلفون بعملية المسح العام للأراضي تظهر في بعض الأحيان الفوارق بين المساحات المذكورة في سند الملكية المقدمة من طرف المعنيين، وتلك الناتجة عن القياسات المساحية وتأخذ حالتين:

أولاً: فارق المساحة يخص العقارات التي لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة

حسب التعليم رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008¹ فإنه في مثل هذه الحالات يتعين الأخذ بالقياسات الجديدة، التي يتم القيام بها خلال عملية مسح الأراضي ومنه يتم الترقيم النهائي للعقار لصالح الحائز على سند الملكية على أساس القياس الجديد.

إذ لوحظ فارق في المساحة يفوق النسبة المسموحة على المحقق أن يذكرها في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق، وهذا حتى في غياب أي احتجاج، ويجب ذكر هذا الفارق بوضوح حتى يتسنى وضعه في متناول الجمهور قصد تمكين أي شخص له الصفة، والمنفعة لإبداء ملاحظات أو احتجاجات والاعتراضات خلال شهر لإيداع على مستوى البلدية.

هذا لا يمنع أن تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحقيقات حول فارق المساحة، فإذا تبين من خلال هذه التحقيقات أحقية الدولة في تملك المساحة الزائدة، يلزم على مصلحة الأملاك الدولة الاعتراض على عملية الترقيم العقاري، حيث يعترض أمام المحافظ العقار خلال آجال الترقيم

¹التعليم رقم 10787 ، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحة المؤرخة في 29 نوفمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

المؤقت، ويكون طريقها في حال فشل الصلح مثل أشخاص القانون الخاص ونلجأ إلى القضاء لاتخاذ الترقيم النهائي أو تحول الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي.¹

وإذا كان فارق المساحة زيادة أو نقصان لا يتعدى 20/1 حسب المذكرة رقم 3883 المؤرخة في تاريخ 24-07-2004 الصادرة عن الأملاك الوطنية، التي حدد هي النسبة المسموح بها فيمكن إشهار العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع طبقاً للقانون لدى المحافظة العقارية، وأن تجاوز الفارق هذه النسبة فلا بد من تسوية هذه الوضعية خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها.²

حتى تكون النزاعات سهلة الحل في هذه المرحلة وتسريع الفصل فيها، وضعت المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة من الإجراءات حتى يتبعها أصحاب الملكيات العقارية.

ففي التعليم رقم 3883 السابقة الذكر كانت تسوية المنازعات فيها بأن يتقدم الطرف المعني بعريضة طلب تحقيق إلى المحافظ العقاري، فيراسل هذا الأخير مدير مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام من وصول عريضة المعني، لتقوم مصلحة المسح بالتصحيحات خلال 15 يوماً، في حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة وخلال 48 ساعة يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري.³

بعد إيداع وثائق المسح التي تم إيداعها في المحافظة العقارية، يتولى المحافظ العقاري تسوية المنازعات القائمة في حالة وجود فرق في المساحة في المرحلة ما بين دخول المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 حيز التطبيق وصدور التعليم رقم 10787 المذكورة سابقاً كالتالي:

- فإذا تعلق الأمر بوثائق مسح تابعة للأملاك الدولة، فهو ملزم بإبلاغ مصلحة أملاك الدولة بالمساحة الزائدة إعمالاً لنص المادة 47 من قانون المالية 2005 وعلى هذه الأخيرة التحقيق ميدانياً فيما إذا كانت المساحة ناتجة عن توسيع دون خطأ.

¹بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، تخصص القانون الخاص كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014، ص 39

²سفيان العلمي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2016، ص 11.

³بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 146

- وفي حالة وجود فارق مساحة يتعلق بعقارات تابعة للخواص في غياب التعليمات المنصوص عليها في المذكرة 10787 تكون التسوية كالتالي:

يقدم المعني طلب تصحيح إلى المحافظ العقاري، حيث يقوم بعد تلقيه الاعتراض المقدم من المعني بمراسلة مصلحة المسح لتقوم بالتحقيقات اللازمة ميدانيا، فإذا تأكد لديها أن هناك فوارق في المساحة، تقوم مصلحة المسح بتحديد وحدتين عقاريتين، تسجيلان باسم صاحب السند ثم تودع الوثائق الجديدة في المحافظة العقارية، حيث تقوم هذه الأخيرة بترقيم النهائي للوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في السند باسم صاحب السند، وتبقى الوحدة المكونة للمساحة الزائدة مرقمة ترقيما مؤقتا باسم صاحب السند، وفي غياب أي اعتراض يصبح الترقيم نهائيا باسم صاحب السند، أما إذا أثرت احتجاجات خلال أجل سنتين على ترقيم الوحدة فالمحافظ العقاري يقدم الصلح إذا نجحت عملية الصح يقوم بترقيمه ترقيما نهائيا باسم أحد الطرفين، أما إذا فشلت محاولة الصلح فعلى المعارض اللجوء إلى القضاء لإلغاء الترقيم المؤقت للوحدة العقارية المشككة من المساحة الزائدة¹.

وتجدر الإشارة إلى أنه بإمكانه أن يكتشف المعني العيب بعد أن يصير الترقيم نهائيا لا يبقى له إلا اللجوء إلى القضاء كون التوقيعات النهائية لا يطعن فيها إلا أمام الجهات القضائية المختصة².

ثانيا: فارق المساحة يخص العقارات التي يعود أصل ملكيتها إلى الدولة

أما بالنسبة لتسوية الفوارق في المساحات، إذا كانت الأراضي التي جاءت في حقها الفوارق تعود إلى ملكية الدولة، فيجب أن نميز بين حالتين، فوارق المساحات بالزيادة الخاضعة لأحكام المادة 47 من قانون المالية 2005 ، وفارق المساحة ناتج عن خطأ إداري.

¹بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 40.

²بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 148.

1- الفوارق بالزيادة الخاضعة لأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 سنت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 إجراء يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به بين المساحة المذكورة في سند الملكية وتلك الناتجة عن القياس المساحي.

وعليه إذا كان الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض فيتعين تسجيل هذا الجزء في مصفوفة المسح باسم الدولة.

وإذا كانت القطعة الأرضية الزائدة لا تشكل قطعة أرض قابلة للبناء، فيتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند الملكية مقابل ثمن القيمة التجارية الحالية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة.

يتطلب إجراء التسوية على تدخل مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة:

أ - دور مصلحة مسح الأراضي: تقوم حسب الوضعية الملاحظة بتحديد وحدتين عقاريتين: الأولى تمثل المساحة المذكورة سند الملكية وتسجيل بطبيعة الحال في وثائق المسح باسم الشاغل. الثانية الزيادة المسجلة وتنقسم إلى احتمالين:

في حالة الوحدة العقارية القابلة للبناء فأنها تسجل في هذه الحالة تسجل في مصفوفة المسح باسم الدولة¹.

وفي حالة لا يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء، تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار (10T) بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 في هذه الحالة يتم إخطار الشاغل بواسطة رسالة معدة وفق نموذج محدد في هذه التعليمات .

¹الأستاذ عبد الحفيظ بن عبيدة - إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - سنة 2004.

فور انتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين يتم إخبار مصلحة أملاك الدولة بواسطة رسالة معدة وفق نموذج مرفق محدد حسب هذه التعليمات بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السالف الذكر.

ت- دور مصلحة أملاك الدولة: عند تقدم المعني بطلب شراء بواسطة النموذج المرفق ملحق تقوم مصلحة أملاك الدولة بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة.

وتكتفي مصلحة أملاك الدولة بإعداد رفع يد وتسليمها لشاغل لفائض المساحة، ويحدد تسديد هذا الأخير لمجمل سعر الشراء ويتم الترقيم بالسجل العقاري بناء على وثيقة رفع اليد هذه .

ث- دور المحافظ العقاري: ترقم مجموعة الملكية المكونة من المساحة المذكورة في السند الذي يحوزه شاغل القطعة الأرضية ترقيما نهائيا باسم هذا الأخير.

أما بالنسبة للملكية المكونة من فارق المساحة فترقم ترقيما مؤقتا باسم الشاغل، فإذا قدم هذا الأخير رفع اليد المسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة، ترقم لصالحه ترقيما نهائيا.

وفي حالة عدم تقديم الشاغل لرفع اليد بعد انقضاء أجل السننتين، ترقم بترقيم نهائي لصالح الدولة.

2- فارق المساحة ناتج عن خطأ إداري: قد تنتج أخطاء في القياس تفوق نسبة 20/1 خلال

عملية المسح عن خطأ ارتكبه أعوان الإدارة إما في حساب المساحة أو التدوين.¹

ويتعين إخطار مصلحة أملاك الدولة بمثل هذه الحالات، إذا تم إثباتها في الميدان خلال عمليات مسح الأراضي، إذ تؤكد الخطأ الإداري من خلال المعاينة الميدانية وعلى فحص مصلحة أملاك الدولة للملف الذي تم التنازل على أساسه، يتم التنازل على فائض المساحة حسب آخر سعر تم العمل به في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي ، المعدل والمتمم.

¹بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 41.

تقوم المحافظة العقارية بتقييم العقارات ترقيميا مؤقتا، يصبح نهائيا بعد تقديم المعنيين رفع يد مسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة تثبت تسديد ثمن التنازل عن المساحة الزائدة.¹

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالتسجيل في حساب مجهول

في إطار القيام بعملية المسح تلقى مصالح المسح عراقيل تتعلق أساسا بغياب أصحاب الحقوق أثناء التحقيق ومنه أيضا صعوبة تحديد الملاك أو الحائزين الفعليين لبعض العقارات الخاضعة لإجراء المسح العام للأراضي.

لقد أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية سابقا التعليمتين رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003 ، والتعليمة رقم 4618 بتاريخ 04 سبتمبر 2004 حيث بموجب هذا الإجراء سوي عدد معتبر من العقارات المتعلقة بهذه الحالة إلا أن هذا الإجراء بسبب زيادات المنازعات أصبح لا يحقق لأهداف المرجوة، و لذلك عمدت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إصدار تعليمة جديدة تحت رقم 04060 المؤرخة في 05 أبريل 2018 التي جاءت لتطبيق أحكام المادة 89 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 من قانون المالية لسنة 2018 المذكورتين سابقا.² حيث بينت هذه التعليمة كيفية تسوية المنازعات المترتبة عن العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي حسب هذا الإجراء الجديد ونوردها كالتالي :

أولاً: معالجة الطلبات المدعمة بسند ملكية مشهر

يجب أن يكون الطلب المودع على مستوى المحافظة العقارية مرفقا بوثائق الثبوتية، بعد أن يستلم المحافظ العقاري الطلب من المعني يدونه في سجل خاص مرقم و مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية، ثم يقوم بالاطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم الذي يقع فيه العقار المطالب بتسويته ليتأكد انه لم يتعدى أجل (15) سنة من تاريخ الإيداع، بعد ذلك يقوم بفحص أولي يبين من خلاله إن العقار يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 سالفه الذكر .

¹التعليمة رقم 10787، مرجع سابق.

²عبد الحق قوده، التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية ص. 35.

ثم يتأكد من أن السند المقدم مشهر بالبطاقة العقارية المسوَّحة لديه، أنه يمثل حقا قائما وفي حال إذا كان السند تم شهره لدى محافظة عقارية أخرى، ففي اجل (08) أيام من تقديم طلب التسوية، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري، حيث يقوم هذا الأخير بطلب المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية المسماة "الأم" في الولاية، أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى.

فعلى المحافظة العقارية الأصل، والمحافظة العقارية "الأم"، القيام بفحص سواء مضمون السند المقدم، أو العقد المستلم في شكل وثيقة إشهار، والتأكد من تطابق المراجع الموجودة في هاته الأخيرة مع تلك المدرجة في سجل الإيداع المناسب. إذا كان الفحص الأولي يتوفر على شروط التسوية الذي تم ذكرها أعلاه، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة، الذي يقوم هو الآخر برد على المحافظ العقاري في أجل شهرين من تاريخ استلامه المراسلة، وأن يكون رده واضحا في وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به مع ذكر مراجع السند الذي يثبت ذلك أو الإطار الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة.¹

ويقوم أيضا المحافظ العقاري خلال (08) أيام من تاريخ استلامه لطلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي، مع الإشارة إلى إن هذه المراسلة ليست ضرورية في حالة الطلبات المتعلقة (LOT) متواجدة في بنايات خاضعة إلى نظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي لتقسم مشهر متكفل به ضمن وثائق المسح.²

تقوم مصالح المسح بالتحقيق من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، وتبلغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر (1) من تاريخ مراسلته لها، وفي حالة الطلبات المتعلقة بجزء واحد من الملكيات المرقمة في حساب العقارات غير

¹ ونقصد بالإطار القانوني الذي تم ضمنه إدماج هذه الحقوق في أملاك الدولة هو التأميم في إطار الثورة الزراعية، أو الأملاك الشاغرة أو نزع الملكية لصالح المنفعة العامة

² الدكتور حمدي باشا عمر - القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا - دار هومة - سنة 2005 .

المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، يقوم المعني بالأمر علي عاتقه بأن يقدم وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس مختص خبير عقاري إلى مصالح المسح، لتقوم بالتأشير عليها وتقديمها إلى المحافظ العقاري في اجل شهر واحد.

أما بالنسبة للجزء المتبقي من مجموعة الملكية هذه يبقى مرقما في نفس الحساب، و تسري عليه الإجراءات الواردة في هذه المذكرة.

وفي حالة إذا كان العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به¹، وفي حالة العكس يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية.

ثانيا: معالجة الطلبات المدعمة بسندات الملكية غير المشهورة والمقدمة على أساس ممارسة الحيازة

يتم التكفل بهذه الطلبات من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري.

يجب أن يحوز الطالب سند رسمي غير مشهر أو يحوز سند عرفي له حجية تجاه الغير ، أو يؤسس طلبه على ممارسة الحيازة في حالة وجود حيازة مشهورة من المحافظة العقارية فان يفترض أن التحريات المباشرة لا تعترضها أي صعوبة، لكن في حالة ما إذا كان الطلب يستند على وثيقة أخرى غير شهادة الحيازة فان مدير الحفظ العقاري يعتمد على إجراء مقارنة بين الوثيقة المقدمة والسندات الأخرى التي على أساسها استفاد أشخاص آخرون من ترقيم عقاري في نفس القسم أو على مجموعات ملكية أخرى في قسم مجاور تم إيداع وثائق المسح الخاصة به، الأمر الذي يمكن أن يساعد في إعادة تشكيل سلسلة المعاملات في هذا العقار، والنظر في ما إذا كان العارض قد مارس الحيازة من قبل المالك السابق الذي يحوز على سند قانوني مشهر ، أو له حجية أو من قبل ورثته.

¹تنص المادة 12 من المرسوم رقم 3-76 السابق الذكر على ما يلي يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

قد تساعد المقارنة السابقة على استخلاص معلومات على أن طالب التسوية كان حائزا للعقار المطالب به، وكما أن تقارير المعاينة الميدانية التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة يمكن أن تحتوي على معلومات تسمح بمعاينة وقائع تدل على حيازة ظاهرة.

بمجرد أن يستلم مدير الحفظ العقاري طلب من قبل المعني المدعم بسند قانوني غير مشهر مقدم على أساس ممارسة الحيازة، يقوم بقيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله ثم يقوم خلال (08) أيام، يرسل المصالح المشتركة في عملية التسوية¹، إذ يخطر المحافظ العقاري المعني مع موافاته بنسخة من الوثيقة المستظهر بها من قبل الطالب ونسخ من وثائق هوية هذا الأخير .

ثم يقوم المحافظ العقاري بالتحريات وبكل عناية، التي تسمح بالتأكد من أن الطالب ليس له أي سند مشهر على عقار المطالب به ، وأن الوثيقة المقدمة غير مستعملة في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته ، ولا يقوم بالتحريات بالمحافظة العقارية الواقع بها العقار فقط بل حتى على مستوى المحافظة العقارية المسماة "الأم"، ويبلغ رده إلى مدير الحفظ العقاري خلال (15) يوم من استلامه الطلب.

كما ينبغي على مدير الحفظ العقاري التحقق من أجل قبول طلب التسوية المحددة بسنتين (02) من تاريخ استلام وثائق المسح بالمحافظة العقارية للقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية، وبالرجوع إلى مجموعة بطاقات الممسوكة في السجل العقاري الموجود في المحافظة العقارية، ليتأكد من أن هذا العقار لم يكن موضوع أي دعوة قضائية مشهورة .

بعد التحقيقات المنجزة على مستوى المحافظة العقارية المعنية، يقوم المحافظ العقاري في أجل (08) أيام بمراسلة مدير أملاك الدولة، الذي بدوره يتحقق أن العقار المطالب به لا توجد به حقوق تعود للدولة، و إذا كان العكس يذكر مراجع السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة

¹بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 57.

أو الإطار القانوني الذي بموجبه تم إدماج هذه الأملاك الدولة، و يكون رده خلال شهرين (02) من تاريخ استلامه المراسلة .

وفي نفس الوقت الذي يرسل فيه مدير أملاك الدولة، يقوم بالاتصال بمدير مسح الأراضي للتأكد من مطابقة العقار المطالب به مع مجموعة الملكية موضوع طلب التسوية ويكون ذلك بانتقال فرقة المسح من جديد إلى الميدان لمعاينة الوحدة العقارية المعنية¹.

ويقوم بتبليغ الرد ومحضر تعيين الحدود إلى مدير الحفظ العقاري خلال شهر واحد (01) من تاريخ استلامه الطلب وبالنسبة للعقار المطالب به المتعلق بجزء من الملكية المرقمة في حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، فإنها تخضع لنفس إجراءات الطلبات المدعمة بسند ملكية رسمي مشهورة كما ذكرنا سابقا.

إذا تبين من خلال البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني لمدة سنتين (02) ، يبدأ سريانها بتاريخ إيداع طلب التسوية²، وفي حالة وجود معارضات محتملة خلال الترقيم المؤقت السالفة الذكر، يقوم بقيدها في سجل المعارضات ويتعامل معها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر³.

وفي حالة تبين أن العقار المطالب بتسويته تعود ملكيته للدولة، يقوم مدير الحفظ العقاري بمطالبة المحافظ العقاري بإجراءات الترقيم النهائي على هذا النحو مع تبليغ مدير أملاك الدولة أو ممثل الجماعات المحلية بذلك على سبيل الإعلام.

¹بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ليمرجه السابق، ص122.

²بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 5 (3)تنص المادة 14/1 من المرسوم 63-76- على ما يلي " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية.

³يقوم المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بين الأطراف وفي حالة فشل الصلح فإن الاعتراضات ينظر فيها أمام القضاء المختص .

كما أشارت هذه التعليمات الجديدة إلى وضعية العقارات التي كانت مسجلة في حساب مجهول" حسب مكان معمول به قبل تاريخ 31/12/2014 ، حيث أن طلبات التسوية التي تم رفضها لأسباب في الموضوع في ظل الإجراءات القديمة لا يمكن قبولها في إطار الأحكام الجديدة ، أما الطلبات التي كانت محل رفض لسبب انقضاء أجل قبول الطلبات يمكن أن تعاد دراستها على ضوء الأحكام الجديدة.

كما أشارت إلى المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، حيث بموجب هذه الأحكام الموجودة فيها قد سجلت العقارات التي لا يمكن تعيين ملاكها من قبل مصالح مسح الأراضي، سواء في حساب الدولة المالكة المفترضة وهذا لا يطرح مبدئياً أي صعوبة حيث تحول في ظل الإجراءات الجديدة إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، أو قد سجلت مباشرة بسم الدولة وفي هذه الحالة إن تحويلها إلى الحساب الجديد يتطلب القيام بفرز مسبق على أساس استمارات تحقيقات مسحية مصادق عليها، وذلك لبيان العقارات المسجلة بسم الدولة فقط بسبب عدم إمكانية تحديد الملاك أثناء عملية المسح.

ويتم تسوية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المذكور سابقاً.

الفرع الثالث: إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي

قد تحدث مشاكل أثناء القيام بعملية المسح العقاري، وهي عند قيام الموثقين بإعداد عقود شهرة بالرغم من أن المادة الأولى من المرسوم 35283 المؤرخ في 21/05/1983 المنسج إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، التي تشير صراحة إلى ضرورة التوقف عن إعداد هذا النوع من العقود بمجرد صدور القرار الولائي المتضمن فتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، ماعدا ما شرع فيه الموثق قبل هذا التاريخ وذلك عكس شهادة الحياة التي يمكن إعدادها في المناطق أو أجزاء من البلدية التي لم يتم مسح

الأراضي فيما بعد وهذا ما أشارت إليه 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991.¹

الفرع الرابع: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ

تتعدى صلاحيات المحافظ العقاري مراقبة الوثائق المودعة لديه للشهر، ولكن يقوم أيضا بالبحث عن مدى شرعية هذه الوثائق ومطابقتها للنظام العام والآداب العامة، وبالتالي في حالة تبين له وجود خلل في الوثائق فإنه يقوم برفض الإيداع (فرع أول) كما أنه حتى يعد قبول المحافظ العقاري لإيداع يعيد مرة أخرى مراقبة الوثائق وإذا وجد أن هناك نقائص فإنه يرفض إجراء الشهر (فرع ثاني).

أولاً: رفض الإيداع

عند إيداع العقود والوثائق المرفقة بها قصد الشهر يقوم المحافظ العقاري فحصها فحصاً شاملاً، ويحظر بها محررو العقود لكي يقوموا بتسويتها مرة واحدة وذلك بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مع إقرار بالاستلام.²

ثانياً: أسباب رفض الإيداع

إن المشرع الجزائري قد منح للمحافظ العقاري الحق في رفض الإيداع متى توافرت إحدى الأسباب الواردة³، والمنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم 63/76 الذي قمنا بذكره سابقاً حيث تنص على: يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

إما الدفتر العقاري

¹بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 149

²بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 205 .

³مساوي وهيبة، تيجلت فطيمة، مسؤولية المحافظ العقاري مذكرة لنيل درجة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2012/2013، ص 13 .

إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس.¹ ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي السهر على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

كما يرفض الإيداع على الخصوص. عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء، على الشرط الشخصي لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 . وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعطي الإثبات المطلوب .

عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 . عندما تكون الجداول التي تنص على إيداعها بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة. عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط التشكيلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل. في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71².

¹ نفس القرار يصدره المحافظ العقاري في حالة ما إذا لم يتضمن المستخرج ذكر ولو عقارا واحدة من العقارات المعنية والمذكورة في المحرر المودع، وبالطبع فإن القانون لاسيما المادة 77 من المرسوم 63-76 يشترط في مستخرج مسح الأراضي الواجب إرفاقه بالمحرر المطلوب إشهاره أن يزيد عن تاريخ إعداده عن ستة أشهر، ولذلك فعن تخلف هذا الشرط يؤدي إلى رفض الإيداع أيضا مثلما تنص عليه المادة المذكورة، جديلي نوال السجل العيني (دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي)، رسالة دكتوراه علوم القانون كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 سنة 2017، ص 229.

² المادة 100 من المرسوم 63-76 مرجع سابق .

ثالثاً: كيفية رفض الإيداع

يكون بواسطة رسالة مكتوبة لمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني الذي يبرر مع توقيع المحافظ العقاري وشهادته بذلك، ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبره في نفس الوقت بمثابة التبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة ومدة التبليغ هي 15 يوم بالرجوع إلى المادة 107 من المرسوم 76-63.¹ وتكون إجراءاته بقرار رفض الإيداع ويبلغه إلى الموقع على شهادة الهوية إما بواسطة التسليم الشخصي، أو عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام إذا لم يتم التبليغ مباشرة أو لم يعترف به صراحة إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة وهو يساوي التبليغ للأطراف.²

كما يثور عدم قانونية قرار رفض الإيداع، في حالة عدم قيام المحافظ العقاري بفحص للوثائق المودعة، وعلى الرغم من وجود نقص كبير في الوثائق المودعة، وعلى الرغم من وجود نقص كبير في الوثائق المرفقة أو نقص يمكن تبيانه ويسهل اكتشافه، اتخذ قرار قبول الإيداع، ففي حالة قيام موثق مثلاً باعتباره أحد الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود بإيداع الملف المراد شهره لدى المحافظة العقارية، وكان فيه نقص وعلى الرغم من ذلك قام المحافظ بقبول الإيداع ترتب عن ذلك قيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري على أساس الخطأ المرفقي.³

الفرع الخامس: رفض إجراء الشهر

بعد قبول الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع، ثم يقوم بعملية من خلالها بفحص فحصاً دقيقاً وشاملاً للعقود والوثائق المودعة، وذلك للوصول إلى الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى رفض الإجراء المذكورة في المرسوم 76-63 المذكور سابقاً .

¹ عماري فوزية، بوبعاية مريم، مرجع سابق، ص 31.

² بواشربلقاسم، مرجع سابق، ص 112 .

³ مساوي وهيبية، تيغيلت فطيمة، مرجع سابق، ص 14.

أولاً: أسباب رفض الإجراء

وقد ذكرتها المادة 101 من المرسوم 7- بقولها «عندما يقبل المحافظ الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، فغنه يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 عندما وعلى الخصوص:

تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة .يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1 غير صحيح .

يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

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

يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بان الحق غير قابل للتصرف.¹
يكون العقد قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105² .
وعندما لا تكتشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ ينهي تنفيذ الإجراء».³

ثانياً: كيفية رفض الإجراء

عند قيام المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر وذلك إذا تبين له توفر أحد الأسباب المذكورة في المادة 101 من المرسوم السالف الذكر، فإنه يقوم بتبليغ أو السلم للشخص الموقع على شهادة الهوية أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ الإيداع بالموطن المشار إليه في الوثيقة المودعة.⁴

¹تنص المادة 104 من المرسوم رقم 76/63 على أن: " يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير .

²تنص المادة 105 من نفس المرسوم على ما يلي: يحقق المحافظ بمجرد إطلاعه علما البيانات الموجود في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس مشروع أو منافع للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.

³المادة 101 من المرسوم نفسه .

⁴حميداتو خديجة، مرجع سابق، ص 46

إذا قام المودع بإتمام الوثيقة الناقصة خلال نفس المدة المذكورة أعلاه (15 يوم) ، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة " إجراء قيد الانتظار " ويكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع¹، وتعطى له مدة 15 يوم حتى يستدرك ما طلب منه وفي حال تقاعسه²، يكتب المحافظ العقاري في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات عبارة الرفض، وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري.

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال 8 أيام من تاريخ انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة للموقع على شهادة الهوية مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض، وتكون إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام هذه الوثيقة يكون قد وضع عليها تأشيرة مؤرخة وموثقة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار³.

إذا كان للمحافظ العقاري سلطة إصدار قرار رفض إجراء الشهر كما بينا سابقا، فعن هذا القرار يكون قابل للطعن أمام الجهة القضائية المختصة⁴، ويكون الطعن خلال شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض⁵.

المطلب الثاني: المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري

سبق لنا وأشرنا إلى مراحل إعداد الدفتر العقاري ، فالمشروع منح لكل من له مصلحة أن يطعن في إجراءات إعداد الدفتر العقاري وقد تم توضيح حالات الطعن في المرحلة السابقة لإصدار الدفتر العقاري، وكذلك منح المشروع فرصة لمن له مصلحة للطعن في إصدار الدفتر

¹ عماري فوزية، بوعباية مريم، مرجع سابق، ص 38

² قرساسمروة ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة تبسة 2015/2016، ص 95

³ بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 210.

⁴ تنص المادة 24 من الأمر 74-75 المذكور سابقا أنه تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

⁵ موساوي وهيبة، تيغليت فطيمة، مرجع سابق، ص 16

العقاري فمنها طعون تهدف إلى إلغاء الدفتر كليا ومنها طعون في أخطاء المحافظ العقاري وأخرى تعد للتعويض.

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

المشعر الجزائري رتب عن حياة الشخص للدفتر العقاري إثر إثبات ملكيته عند العقار موضوع السند، لكنه لم يمنحه الحصانة القضائية الكاملة وذلك لاعتبارات عدة منها ما هو متعلق بالغير حسن النية، ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا¹، ويقصد بدعوى الإلغاء تلك الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع أي أنها طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري وكذلك تعتبر وسيلة قانونية وضعها المشعر بين يدي صاحب المصلحة للمحافظة على مبدأ المشروعية وتكريس مفهوم دولة القانون على أرض الواقع.²

وتثار هذه الدعوى دعوى إلغاء الدفتر العقاري من طرف من له الصفة والمصلحة ويتمتع بأهلية التقاضي، مثل الشخص الذي يدعي ملكيته للعقار مع أن العقار له مالك يحوز على دفتر عقاري مثبت لملكيته، والشخص المدعي يستند في ذلك على وثائق أخرى لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، فيطالب بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند ساعيا بذلك المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري محل الإصدار.³

حيث تم تعريفها بأنها : « إجراء قانوني يتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية. »

ولهذه الدعوى مجموعة من الخصائص تتمثل في كونها :

- دعوى الإلغاء دعوى ذات طبع قضائي: أي أنها إجراء قانوني يستعمل أمام القضاء كما أن النظر فيها يتم من طرف قاض مختص .

¹ على خوجة خيره، مرجع سابق، ص 06.

² بومجان حنان، المرجع السابق، ص 91.

³ حميداتو خديجة، المرجع السابق، ص 49.

- مشروعية دعوى الإلغاء حيث أن القاضي الإداري يقوم بإعداد قرار المحافظ العقاري غير المشروع أي أنها تحافظ على مبدأ المشروعية.
 - موضوعية دعوى الإلغاء: أي أنها تهدف إلى مهاجمة القرار الصادر عن المحافظ العقاري وليس شخصه أي أنها تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار¹.
- فما يمكن طرحه في هذا المجال مما سبق ما هي شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، وما هي الجهة المختصة في النظر بالدعوى وما هي آثار إلغاءه؟

الفرع الثاني: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا يتوافر على شروط وأركان القرار الإداري من حيث احتواءه على الأركان المكونة له، سواء من حيث الاختصاص الذي ينعقد الموظف عام مختص قانونا بذلك والمتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة مسك السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية معين بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية، فإن أي طعن حول هذا القرار يجب مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لشروط محددة قانونا لقبول الدعوى، وبالتالي ترتب آثارها في مواجهة المدعي عليه والغير بصفة عامة.

ويشترط القانون توافر جملة من الشروط لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري منها ما يتعلق بالشكل ومنها ما يخص الموضوع الذي يتعين على رافع الدعوى بيان أسباب وأوجه الطعن لتأسيس الدعوى.

أولا: الشروط الشكلية لإلغاء الدفتر العقاري

حتى يتم الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري لابد أن تتضمن جميع الشروط القانونية لقبول الدعوى من الناحية الشكلية حتى لا يرفض طلبه القضائي، سواء الشروط العامة التي تشملها جميع الدعاوى الإدارية أو ما هو منحصر على دعوى إلغاء الدفتر العقاري .

¹كبابي شرف الدين ، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2015/2016، ص 41-44.

1-الشروط العامة لإلغاء الدفتر العقاري : حسب ما جاء في المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية والتي تنص على: « لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.»

حيث تشترط المادة السالفة الذكر لأعمال الرقابة القضائية توفر عدة شروط سواء تلك المتعلقة بالصفة أو المصلحة القائمة أو مصلحة محتملة يقرها القانون، وقد جاءت هذه المادة بصيغة العمومية أي أنها تشمل جميع الدعاوى سواء تلك المتعلقة بالقضاء العادي أو أعمال الرقابة القضائية من طرف القضاء الإداري¹.

ومنه فالمصلحة والصفة يجب توفرهما لرفع دعوى الإلغاء، وذلك بقيامها من البداية إلى غاية الفصل في الدعوى أي أنها تقتصر على المتضرر فحسب من إعداد الدفتر العقاري، أي أن رافع الدعوى يجب أن يتأثر تأثيرا مباشرا من القرار المطعون فيه، وزيادة على الشرطين السابقين لا بد أن يتحقق شرط الأهلية فهي من الشروط التي تؤول إلى بطلان الدعوى بطلانا مطلقا، بحيث أن القاضي يثير تلقائيا انعدام الأهلية حتى إذا لم يثيره، أطراف الدعوى².

أشروط الصفة والمصلحة في التقاضي: لا تقبل دعوة الإلغاء إلا بتوافر شرط الصفة والمصلحة في المتقاضي فالصفة في التقاضي تعبر عن كون المدعي في وضعية ملائمة المباشرة الدعوى أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقاضي³، كما يقصد أيضا أن القرار الإداري المطعون فيه له تأثير على وضعيته الشخصية وبالتالي فالطعن في القرار الإداري لا يحرم أي فرد من حقه في الطعن إذا رأى بأن الإدارة خرجت في قرارها عن المشروعية⁴.

¹ عماري فوزية، بوبعاية مريم، مرجع سابق، ص 43.

² بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة ماجستير قسم حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة باجي مختار، غنابة 2010/2011، ص 18.

³ مراهي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة 2007/2008، ص 162

⁴ بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (دراسة تشريعية وفقهية)، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 85

أما المصلحة فيجب أن تكون شخصية ومباشرة لرافع الدعوى وذلك عندما يمس القرار الإداري النهائي بآثاره القانونية مصلحة جوهرية أو حقا يحميه القانون وقد تكون هذه المصلحة مادية أو معنوية أدبية.¹

شرط الأهلية: تعتبر دعوى الإلغاء دعوى قضائية يلزم لرفعها التمتع بأهلية التقاضي ويقصد بها صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات أمام القضاء باسمه أو لمصلحة الآخرين²، وتختلف الأهلية من ناحية إذا كان رافع الدعوى شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا.

الشخص الطبيعي: لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية إلا من بلغ سن الرشد وكان متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه وفي حالة فقد الأهلية أو نقصها تطبق أحكام القانون المدني وقانون الأسرة³، وعليه يجب أن يتولى الطعن بالإلغاء الولي الوصي بالنسبة للقاصر، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه⁴.

الشخص المعنوي: حسب نص المادة 50 من القانون المدني، فإن الشخص المعنوي مهما كان نوعه يتمتع بحق التقاضي كما تنص المادة نفسها على تعيين نائب يعبر عن إرادته، وهكذا فإن النصوص والقوانين الأساسية عادة ما تميز بين من يعبر عن تلك الإرادة ويتمتع بأهلية التقاضي نيابة عن الشخص المعنوي⁵، وقد نصت المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: « عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعى أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني

¹ Jean – Urbaline Droit Administratif. Dalloz. 22 Edition.2008.p 596

² عوابعمار ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 1999، ص 185

³ المادة 65 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق .

⁴ عوابعمار النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري نظرية الدعوى الإدارية، الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، الجزائر، 1998ص.17

⁵ صرادونيرفيقة ، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير ، قسم الحقوق ، تخصص قانون الإجراءات الإدارية كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2013/2014، ص 151.

رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية»¹.

ويتم تمثيل الدولة في النزاعات العقارية مع الأفراد أثناء الطعن القضائي في عملية إلغاء الدفتر العقاري، طبقاً للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية، من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية، وتكون عريضة الدفاع والمذكرات موقعة من طرف وزير المالية باسم الدولة، أما بالنسبة للطرف المدني الزامية التمثيل بمحامي وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية حتى تقبل الدعوى و لا ترفض شكلاً².

الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء عمد المشرع الجزائري في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى اشتراط شروط خاصة، وجب العمل بها قبل رفع الدعوى القضائية سواء ما تعلق منها بالميعاد أو شهر الدعوى.

ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري : بالعودة إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 فإنه لا يمكن إعادة النظر في تسليم الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء، لكن الملاحظ أنه لا وجود على ما يدل على مدة القيام بمثل هاته الطعون لإلغاء الدفتر العقاري مما يعني العمل بقاعدة التقادم خلال مدة 15 سنة لسقوط هذه الدعوى³، هذا ما يعطي مدة أطول لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر العقاري، إلا أن المالك الذي قدم له الدفتر يبقى مهدداً في ملكيته خلال هذه المدة ما يوحي على ضعف قوة هذا السند في الإثبات، أما بالنسبة للترقيم المؤقت حددت مدد الطعن فيه خلال 6 أشهر استناداً للمادة 15 في فقرتها الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر⁴.

¹المادة 828 قانون رقم 08-09 المرجع السابق.

²القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية (جريدة رسمية، العدد 20 مؤرخة في 26 مارس 1999)

³المادة 16، المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مرجع سابق .

⁴حامدي أمين مرجع سابق، ص 78

ب شهر دعوى الإلغاء حسب المادة 17/3 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/2/2008 التي تنص على ما يلي: « يجب إشهار عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار». فإنه وبهذا النص أصبحت عملية إشهار الدعوى إجراءً جوهرياً لا بد أن يعمل به المتقاضي وإلا رفضت دعواه بداعي اختلال شرط شكلي.¹

ثانياً: الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري

تنصب الشروط الموضوعية على تأسيس الدعوى بإثبات أسباب الطعن، وعدم مشروعية القراء المطعون فيه حتى تكون عرضة للإبطال،² وباعتباره قراراً إدارياً يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية لإلغائه سواء المتعلقة بعدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري أو المتعلقة بعدم الاختصاص، بالإضافة إلى عيب الشكل والإجراءات، حيث عمد المشرع إلى إتباع شكلية محددة لتحريره واستيفاء جميع الإجراءات القانونية من مسح وتحرير البطاقات العقارية واستكمال جميع الإجراءات إلى غاية تحرير السند من طرف المحافظ العقاري، أم التمسك بإلغاء الدفتر العقاري وذلك لعدم المشروعية الداخلية، وفي هذه الحالة حيث ما يكون الدفتر العقاري مخالفاً لقاعدة قانونية أو مشوب بعيب انحراف السلطة وعليه يؤسس المدعي دعوى الإلغاء الدفتر العقاري وكذا في مخالفة القانون، مثلما نجده في القيام بإصدار الدفتر في أراضي مجهولة و ظهور سندات ملكية بعد إصداره، أما فيما يخص عيب الشكل ففي الغالب انه لا يتحقق وذلك لتحريره وفقاً لنموذج خاص محدد واستبعاد عيب عدم الاختصاص لأنه لا يمكن إصدار دفتر عقاري دون عدم إنشاء مراكز قانونية.³

¹ المادة 17/3، القانون 08-09، مرجع سابق

² قسوري فهيمة، شهر الدعوى والأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانونية، العدد 7، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، أبريل 2010، ص 335

³ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 295

الفرع الثالث: الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

تعهد ولاية النظر في الدعاوى المنصبة على الدفتر العقاري إلى القضاء العقاري المدني، باعتبار الدفتر سند إثبات الملكية ولكن بما أننا بصدد إلغاء الدفتر العقاري والذي يصدر في شكل قرار إداري، فإن الاختصاص يؤول في هذه الدعاوى إلى المحاكم الإدارية التي تكون أحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة¹، وهناك اختلاف في جهة الاختصاص ما بين قانون الإجراءات المدنية القديم وقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد.

أولاً: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم

بالنظر إلى الاجتهادات القضائية الصادرة بخصوص إلغاء الدفاتر العقارية أعتمد مجلس الدولة فكرة أن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري والذي يخضع لسلطة والي الولاية تعتبر مستندات ذو طبيعة إدارية يكون اختصاص إلغاءها للغرفة الإدارية، وهذا في قراره الصادر بتاريخ 2007/07/25 تحت رقم 034825 فهرس رقم 898 بناء على المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية.

وفي اجتهاد آخر مؤرخ في 2007/10/24 تحت رقم 037356 فهرس رقم 1236 أعتمد أساساً على أن مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية تخضع لسلطة الوالي تطبيقاً للمادة 93 وما يليها من قانون 90-09 المتعلق بالولاية، وأن الطعن في قراراتها يكون من اختصاص الغرفة الإدارية الجهوية حسب ما نصت عليه المادة 7/1 من قانون الإجراءات المدنية.

ومنه فإن الاجتهادات التي صدرت في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم تم اعتبار الدفتر العقاري قراراً ولائياً وسندا إدارياً يخضع إعادة النظر في إلغائه إلى الغرف الجهوية.²

¹المادة 24 من الأمر 75-74، مرجع سابق.

²على خوجة خيرة، المرجع السابق، ص 6 .

ثانيا: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد

نصت المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن: « المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها. »

كما نصت المادة 801 منه على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية، والدعاوى التفسيرية وفحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الطابع الإداري

ويفهم من نص المادتين أن المشرع لم ينص أبداً على اختصاص الغرف الجهوية وبالتالي فإن إلغاء الدفاتر العقارية يكون من اختصاص الغرف الإدارية المحلية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية.¹

الفرع الرابع: آثار إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري قراراً إدارياً صادراً عن هيئة إدارية، فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص، فإن هذا الإجراء له أثر موقف، ويتم تجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماماً منذ صدوره واعتباره كأنه لم يكن لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة، ويرتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري.²

¹المادتين 800-801، القانون 08-09 السابق الذكر .

²على خوجة خيره، المرجع نفسه، ص 07 .

أولاً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

يحوز قرار إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف محل النزاع، وينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق الحجية، ولا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدوره وعلى اعتبار الدفتر العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات.¹

ثانياً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء شكلي.²

¹ وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير قسم حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية

الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 2013/2014 ص 84

² اورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم الحقوق ، تخصص مسؤولية

مهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسة، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012، ص 233

الخاتمة

الخاتمة

الخاتمة:

كما تشرف على عملية إعداد الدفتر العقاري هيئة إدارية خاصة و هي المديرية الوطنية لمسح الأراضي تخضع لوصاية وزارة المالية بعد الانتهاء من عملية المسح العام وحتى تكتسي وثائق المسح العام القوة الثبوتية، يجب إبداعها ندى المحافظ العقاري، وفق القوانين المنظمة لهذه العملية من أجل ضمان تطبيق قواعد الإشهار بصورة دقيقة خصص المشرع الجزائري هيئه خاصة لعملية الإشهار وهي مديرية الحفظ العقاري.

بعد إبداع وثائق المسح العام بالمحافظة العقارية و إمضاء المحافظ العقاري على محضر تسليم وثائق المسح العام يشرع المحافظ العقاري في عملية إعداد البطاقات العقارية وتأسيس السجل العقاري، وترقيم العقارات ترقيم مؤقت أو نهائي حسب الأجل والوضعية القانونية للعقار بمجرد وصول العقار المرحلة الترقيم النهائي دون اعتراض يصبح من حق المالك الحصول على الدفتر العقاري. كما يرد على الدفتر العقاري مجموعة من الإشكالات القانونية سوا في مرحلة الأعمال الميدانية أثناء عملية المسح أو أثناء الإشهار حيث يمكن الطعن في الدفتر العقاري قضائياً أمام الجهة المختصة.

مما سبق يتضح أن الهدف المنشود من عملية المسح العام للأراضي هو تطهير الملكية العقارية وذلك باستبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية نظراً لأهمية البالغة لدفتر العقاري في القانون العقاري الجزائري التي تستحق الدراسة والمتابعة لما لدفتر العقاري من دور في مجال تطوير الاستثمار في جميع المجالات حيث الاستثمار يحتاج إلى وعاء عقاري يتمتع بقوة ثبوتية كافية، وكذلك من أجل الكشف عن الآليات المستعملة من أجل الحصول على الدفتر العقاري، وتوضيح الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري في تثبيت الملكية العقارية.

تتمتع الملكية العقارية بأهمية كبيرة من الناحية الاقتصادية لدور الذي تلعبه في التنمية الشاملة للبلاد، ومن الناحية السياسية كونها تتأثر وتتوثر في النظام السياسي السائد في البلاد، لذلك كان من الضروري وضع أسس متينة للملكية العقارية تبعث على الثقة والاطمئنان وحماية الملكية الخاصة والعامة.

ولتحقيق هذا المسعى عمل المشرع الجزائري جاهداً من أجل وضع قواعد قانونية مع توفير الوسائل المادية والبشرية اللازمة لحماية وضمان الملكية العقارية العامة والخاصة، وهذا بوضع نظام قانوني تنتج عنه ملكية عقارية تتمتع بالقوة الثبوتية الكافية.

الخاتمة

من ذلك تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بعد ما كان يعمل بنظام الشهر الشخصي قبل صدور الأمر 74/75 الغاية من صدور هذا الأمر هو عملية المسح العام للأراضي, لإعداد الدفتر العقاري و تأسيس السجل العقاري, حيث أن عملية المسح العام للأراضي هو النطاق الطبيعي للعقارات العملية التي ينتج عنها إعداد الدفتر العقاري الذي بعد نهاية المسح العام للأراضي يحل محل جميع شهادات الملكية العقارية ويصبح الدفتر العقاري الوثيقة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة ومما سبق يمكن القول أن الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام هو القانون المرجعي لنظام الشهر العقاري بالجزائر بعد الإستقلال, كما صدرت عدة قوانين أخرى لتفعيل هذا القانون أهمها المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي, والرسوم التنفيذية رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري هذه النصوص تتمتع بالوضوح التام التي على أساسها بني الحق العيني للعقار وظهر جميع التصرفات الواردة على العقار.

لكن في الميدان يلاحظ عدم تطبيق هذه النصوص بالصورة الصحيحة الأمر الذي يؤدي إلى ظهور منازعات عقارية كثيرة في غرف المحاكم, في حقيقة الأمر العيب ليس في النصوص القانونية, إنما العيب يكمن في جهل النصوص القانونية وسؤ استخدامها.

إن المشرع الجزائري أولى عناية خاصة لإعداد ملكية عقارية تتمتع بالقوة الثبوتية الكافية وهذا من خلال عملية المسح العام للأراضي لإعداد الدفتر العقاري و تأسيس السجل العقاري, إلا أنه هذه الأهمية لا تكتمل إلا بإزالة بعض الأمور المخلة بنظام الشهر العقاري, وهي كما يلي:

1- حماية المحافظين العقاريين وهذا بوضع قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يوضح حقوقهم وواجباتهم.

3- تجنيد العمل بالفرق المشتركة في عملية المسح العام وتوسيعها بإضافة قطاعات أخرى مثل مديرية الفلاحة والضرائب .

4- تعزيز المحافظات العقارية بالإمكانيات المادية التي تسهل مباشرة المهام مثل التجهيزات الحديثة الإعلام الآلي وتكوي أعوان القطاع في دوريات منظمة من أجل تحسين المستوى و مواكبة المستجدات.

الخاتمة

- 5- عملية التحين للأقسام المنتهية المسح التحين يكون مرتبط بمدة زمنية بعد إبداع القسم لدى المحافظة العقارية.
 - 6- ضبط أجال الطعن في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي للعقارات والمتعلقة بتسليم الدفتر العقاري .
 - 7- العودة للعمل بجدول الإشهار الأول الذي تم إغائه في قانون المالية لسنة 2015, لأن هذا الجدول يمنح دور فعال للبلدية في عملية إصدار الدفتر العقاري.
 - 8- احترام النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح العام وهذا بإلزام مديرية مسح الأراضي وضع نسخ من مصفوفة ومخطط المسح للأقسام المودعة لدى المحافظة العقارية.
 - 9- إعادة النظر في الأعضاء المشكلين للجنة المسح العام على مستوى البلدية, وهذا بتوسيعها بإضافة ممثلين الهيئات إدارية أخرى مثل مديرية الثقافة عن طريق الديوان الوطني الحظيرة الآثار
 - 10- منح صلاحيات موسعة للممثل مسح الأراضي داخل اللجنة, لأن ممثل مسح الأراضي لدية فكرة واسعة على عملية المسح عامة وفكرة خاصة على المنطقة التي بها المسح.
- أن عملية المسح رغم انتقادها الشديد إلا أنها عملية مهمة من أجل إعداد ملكية عقارية تتمتع بقوة ثبوتية مقبولة ممثلة الدفتر العقاري الذي يعتبر الإثبات الوحيد للملكية العقارية في المناطق الممسوحة إلا أن الإشكال الذي يبقى عائق في سبيل حماية الملكية القارية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية:

1- الكتب:

- 1) جمال بوشنافة، الشهر التصرفات العقارية، دون طبعة دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 2) خلفوني مجيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر، الجزائر 2011.
- 3) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 4) الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013.
- 5) عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية 1992 .
- 6) محمد لمين حميدي نظام تورنس، دون طبعة دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 7) مدحت الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر العربي.
- 8) المطبعة الكاثوليكية، معجم المنجد الأبجدي، الطبعة الثالثة، دراسة المشرق، لبنان، 1986.
- 9) مقني بن عقار الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دون طبعة دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014.

2- الأطروحات:

- 1) أمين معمري ومحمد سعدي حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة به، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قسم العلوم القانونية،

قائمة المراجع

- تخصص قانون عقاري، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2009/2010.
- (2) أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تحلب سعد البليدة 2000/2001.
- (3) بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير ، تخصص القانون الخاص كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014.
- (4) بوزيتون عبد الغني المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري بجامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.
- (5) حميداتو خديجة منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل درجة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي 13 مباح، ورقلة 2013.
- (6) دفاسفوزي ، التنظيم المشاع في القانون المدني، مذكرة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق تخصص عقود و مسؤولية جامعة الجزائر - 01، 2012.
- (7) رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي باتنة 2009.
- (8) زهدور أنجي هند حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2016.
- (9) سفيان العرياوي" تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة 25 عشر، الجزائر، 2006/2009.
- (10) سفيان العلمي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2015/2016.

قائمة المراجع

- 11) شوابية أمال زرقان مروى الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري مذكرة لنيل درجة ماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة، 2016.
- 12) علي مصراوي شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر الجزائر، 2006/2009.
- 13) عماري فوزية، بوبعاية مريم الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قسم قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2015.
- 14) عمر تيمجعين دور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2013/2014.
- 15) قدوس لطفي، حداد نريمان التحقيق العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2015.
- 16) قرساسمروة ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة تبسة 2015/2016.
- 17) ليلي لبيض منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم القانونية، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2011/2012.
- 18) مساوي وهيبية، تيغيلت فطيمة، مسؤولية المحافظ العقاري مذكرة لنيل درجة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2012/2013.

قائمة المراجع

19) وعلى ليندة، بلقاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، قسم قانون خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015/2016.

3- المجلات:

- 1) المجلة القضائية العدد الأول سنة 2001، الصادرة عن المحكمة العليا
- 2) بواشري بلقاسم، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممنوحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، 2019.
- 3) كنازة محمد، النظام القانوني للدفتر العقاري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف عدد الخامس جويلية 2007.
- 4) المجلة القضائية، قرار رقم 448919، الصادر بتاريخ 23/04/2008، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، مؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والتوزيع، العدد 01 الجزائر، 2008.
- 5) بقة فريد، التحقيق العقاري كالية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون رقم 07-02 والمرسوم التطبيقي له)، مجلة المعيار، المجلد 06، العدد 01.
- 6) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21 لسنة 2008.
- 7) بوقرة العامرية، دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08، جزء 01 جوان 2017.

4- القوانين:

- 1) القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2008 يعدل ويتمم الأمر 57-58 المؤرخ في 26 اوت 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31.
- 2) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، ص 1560 1569، المعدل

قائمة المراجع

والمتمم، بالأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية العدد 55،
الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

(3) قانون رقم 14/10 المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015،
الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 31/12/2014.

(4) القانون رقم 91/25، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 المؤرخ في 16/12/1991،
الجريدة الرسمية العدد 65، الصادرة بتاريخ 18/12/1991.

(5) القانون رقم 03/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المؤرخ في 28/12/2003،
الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 29/12/2003.

5- تعليمات:

(1) مذكرة رقم 10635 مؤرخة في 19 أكتوبر 2017، متعلقة بحالة ضياع الدفتر العقاري،
إجراءات التكفل صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ووزارة المالية.

(2) التعليم رقم 10787، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحة المؤرخة في 29
نوفمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

6- المراسيم:

(1) المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية
الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة سنة 1973.

(2) المرسوم رقم 90-189 المؤرخ في 23-06-1990،

(3) المرسوم التنفيذي رقم 95-5 المؤرخ في 15-02-1995، تحت وصاية المديرية العامة
للأموال الوطنية،

(4) المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة
رسمية عدد 30، صادرة في 30 أبريل 1976، معدل ومتمم.

قائمة المراجع

- 5) المرسوم رقم 88-212 أُلغي بموجب المرسوم رقم 92-116 المؤرخ في 1992 0314، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية رقم 21.
 - 6) المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 27/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976.
 - 7) المرسوم التنفيذي رقم 91/455 المؤرخ في 23/11/1991، المتضمن جرد الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية، العدد 60 الصادرة بتاريخ 24/11/1991.
 - 8) المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 26 صادرة 25/05/2008.
- 7- القرارات:

- 1) قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، يتضمن تحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 09/03/1976.

8- المداخلات:

- 1) على خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري"، مداخلة ملقاة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، جامعة يحيى فارس المدينة، يومي 27-28 افريل 2011.
- 2) عمروش الحسين المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مداخلة ملقاة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، جامعة يحيى فارس المدينة، يومي 27-28 افريل 2011 .

قائمة المراجع

(3) الغرفة الوطنية للموثقين، المعاملات العقارية الودية والإشكالات التي تعترض العقد التوثيقي الغرفة الجهوية لموثقي الشرق، اليوم الدراسي الأول لمجلس قضاء سطيف،
07/06/2004.

(4) ريم مراحي، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة 27 28 أبريل 2011.

(5) أحسن عمروش، سلطات المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة 27 28 أبريل 2011،

(6) بن دعاس سهام، التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، مداخلة ملقاة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، جامعة يحيى فارس المدينة، يومي 27-28 افريل 2011.

9- مواقع الأنترنت:

<https://ar.wikipedia.org/wiki/20-03-2024>¹

ثانيا: باللغة الأجنبية

MAZAUD, Leçons de droit civil, 13, sûretés et publicité foncière, 6
édition, France 1988,P590

فهرس المحتويات

الإهداء

الشكر

1 مقدمة:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفتري العقاري

6 تمهيد:

7 المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري

7 المطلب الأول: التعريف بالدفتري العقاري

8 الفرع الأول: تعريف الدفتري العقاري

8 أولاً: تعريف الدفتري العقاري لغوياً

8 ثانياً: التعريف الفقهي

10 ثالثاً: التعريف القانوني

10 الفرع الثاني: مضمون الدفتري العقاري

12 أولاً: أنواع الدفاتر العقارية

13 ثانياً : أنواع الدفاتر العقارية تبعاً لكيفية وأسباب إعدادها

14 الفرع الثالث: الهيئة المختصة في إصدار الدفتري العقاري

14 أولاً: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

14 ثانياً: الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية

15 ثالثاً: السلطة الوصية على المحافظة العقارية

15 رابعاً: اختصاص المحافظة العقارية والمحافظة العقاري

17 المبحث الثاني: إجراءات إعداد الدفتري العقاري

18 المطلب الأول: الوسائل المادية لإعداد الدفتري العقاري

فهرس المحتويات

- 18..... الفرع الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام مسح الأراضي العام
- 19..... أولاً: إفتتاح عملية مسح الأراضي العام
- 21..... ثانياً: الأعمال التقنية لمسح الأراضي العام
- 24..... الفرع الثاني: الإجراءات الأولية لإعداد الدفتر العقاري
- 24..... أولاً: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية
- 26..... ثانياً: ترقيم العقارات الممسوحة
- 29..... المطلب الثاني: تجسيد الترقيمات العقارية
- 29..... الفرع الأول: اعداد البطاقات العقارية
- 30..... أولاً: مدلول البطاقات العقارية
- 31..... ثانياً: أنواع البطاقات العقارية
- 32..... ثالثاً: التأشير على البطاقات العقارية
- 33..... الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري
- 33..... أولاً: الأحكام الجبائية المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري
- 35..... ثانياً: منح الدفتر العقاري

الفصل الثاني : إجراءات الحصول على الدفتر العقاري

- 41..... تمهيد:
- 42..... المبحث الأول: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري
- 42..... المطلب الأول: الشروط القانونية المتعلقة بالأشخاص
- 42..... الفرع الأول: بالنسبة للأشخاص الطبيعيين
- 43..... الفرع الثاني: بالنسبة للأشخاص المعنوية
- 44..... المطلب الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بالعقار المتصرف فيه

فهرس المحتويات

- 45..... الفرع الأول: بالنسبة للعقار الممسوح
- 45..... الفرع الثاني: بالنسبة للعقار الريفي
- 45..... الفرع الثالث: بالنسبة للعقار الحضري والعقارات المبنية
- 46..... الفرع الرابع: بالنسبة للعقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة
- 46..... المبحث الثاني: المنازعات الدفتر العقاري
- 47..... المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري
- 47..... الفرع الأول: أخطاء في القياس وحساب المساحات
- 47..... أولاً: فارق المساحة يخص العقارات التي لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة
- 49..... ثانياً: فارق المساحة يخص العقارات التي يعود أصل ملكيتها إلى الدولة
- 52..... الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالتسجيل في حساب مجهول
- 52..... أولاً: معالجة الطلبات المدعمة بسند ملكية مشهر
- ثانياً: معالجة الطلبات المدعمة بسندات الملكية غير المشهورة والمقدمة على أساس
- 54..... ممارسة الحيابة
- 57..... الفرع الثالث: إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي
- 58..... الفرع الرابع: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ
- 58..... أولاً: رفض الإيداع
- 58..... ثانياً: أسباب رفض الإيداع
- 60..... ثالثاً: كيفية رفض الإيداع
- 60..... الفرع الخامس: رفض إجراء الشهر
- 61..... أولاً: أسباب رفض الإجراء
- 61..... ثانياً: كيفية رفض الإجراء
- 62..... المطلب الثاني: المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري

فهرس المحتويات

- 63..... الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري
- 64..... الفرع الثاني: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري
- 64..... أولاً: الشروط الشكلية لإلغاء الدفتر العقاري
- 68..... ثانياً: الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري
- 69..... الفرع الثالث: الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري
- 69..... أولاً: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم
- 70..... ثانياً: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد
- 70..... الفرع الرابع: آثار إلغاء الدفتر العقاري
- 71..... أولاً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف
- 71..... ثانياً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة
- 88..... الخاتمة:
- 93..... قائمة المراجع:

ملخص مذكرة الماستر



ما يمكن قوله في الأخير إن دفتر العقاري في الجزائر من أهم السندات التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار. إن دفتر العقاري يعتبر سند الملكية الوحيد بالنسبة للعقارات و الحقوق العينية المشهورة في السجل العقاري المؤسس في إطار نظام الشهر العيني، و بذلك حسب المادة 19 من الأمر 74/75، حيث ينطوي على قيمة قانونية و قوة ثبوتية كبيرة أمام القضاء (في الميدان العملي). أي أنه يملك حجية كبيرة في الإثبات و هذا ما نجده على المستوى التطبيقي، إلا في حالة الترقيم المؤقت حيث يمكن الاعتراض على تسليم الدفتر في حالة وجوده لكن بعد الترقيم النهائية يكتسب قوته الثبوتية، أنا بخصوص طبيعته القانونية قانونية انه سند اداري باعتباره ينطوي على جميع عناصره.

الكلمات المفتاحية: 1- الدفتر العقار 2- الاثبات 3- الشهر 4- القضائية 5- سند ملكية 6- السجل العقاري

Summary

What can be said in the end is that the real estate booklet in Algeria is one of the most important documents that the administration delivers to the property owner in order to enable him to prove his real rights over the property.

The real estate booklet is considered the only title deed for real estate and real estate rights registered in the real estate registry established within the framework of the real estate registration system, and thus according to Article 19 of Order 75/74, it has legal value and great probative power before the judiciary (in the practical field). It has great authority in proof, and this is what we find at the applied level, except in the case of temporary numbering, where it is possible to object to the delivery of the book in the event of its existence, but after the final numbering, it gains its probative force. Regarding its legal nature, it is legal, as it is an administrative document as it contains all its elements.

Keywords: 1- Real estate booklet 2- Proof 3- Month 4- Judicial 5- Title deed 6- Real estate registry