

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم قانون خاص
المرجع:.....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

النظام القانوني للدفتر العقاري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون خاص
تحت إشراف الأستاذ(ة):
بوسحبة الجيلالي

الشعبة: الحقوق والعلوم السياسية
من إعداد الطالب(ة):
بلعربي نور الدين

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة).....زواتين خالد رئيسا
الأستاذ(ة).....بوسحبة الجيلالي..... مشرفا مقررا
الأستاذ(ة).....بن عوالي علي مناقشا

تاريخ المناقشة: 2020/09/29

السنة الجامعية: 2020/2019

مقدمة

يعد العقار من أهم مصادر الثروة منذ القدم لما يسهمه في غنى الذمة المالية للإنسان و سبب للزيادة فيها و هذا ما أدى إلى ظهور الكثير من النزاعات و الخلافات سواء بين الأفراد أو المجتمعات إلى حد الساعة فأصبح للعقار مكانة هامة و جعله ركيزة إقتصادية و لذلك لجأت مختلف التنظيمات و التشريعات إلى تنظيم الملكية العقارية وفق معايير و أسس لضمان الاستقرار و الثقة في المعاملات العقارية ما يسمح لها باستغلال العقار أحسن إستغلال دون المساس بحقوق الأشخاص كما أن الهدف الأخر من تنظيم الملكية العقارية هو الحد من فوضى العقار.

و على غرار باقي الدول ارتأت الجزائر تنظيم الملكية العقارية بتطبيقها لنظام الشهر العقاري و هذا من أجل معرفة جميع التصرفات و التعاملات الواقعة على مختلف العقارات بحيث يتسنى للجميع الاطلاع على حقوقهم و التزاماتهم إتجاهها، و هذا بالرغم من الوضعية العقارية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية لذلك غداة الاستقلال احتفظت بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية إلى غاية صدور الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و تبعه بعد ذلك عدة مراسيم تنظيمية تطبيقية ، و تجدر الإشارة إلى أن الجزائر في البداية أخذت بنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على شهر أسماء الأشخاص القائمين على العقار و لكن بعد ذلك تم التوجه لإتباع نظام الشهر العيني و الذي يعتمد على شهر العقار الذي وقع عليه التصرف و هنا ظهر ما يعرف بالمسح العقاري و الشهر العقاري و تأسيس سجل عقاري و تنظيمه من خلال نموذج موحد سمي بإسم الدفتر العقاري هذا الأخير هو موضوع دراستنا لم يتطلبه من إجراءات عملية تقنية دقيقة إلى غاية تسليمه لمالكه ، و كذا الجهة المختصة بإصداره وتسليمه والمتمثلة في المحافظة العقارية ، بالإضافة إلى حجيته في إثبات الملكية العقارية سواء بالنسبة لمالكه أو للغير.

هذا و تكمن أهمية الموضوع في الدور الكبير الذي يلعبه الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية و حجيته بالنسبة للمالك أو الغير وكذلك أمام القضاء و كذا محافظته على العقارات من المنازعات المثارة حولها و الحد من التلاعبات بحيث تكون المعاملات العقارية قائمة على أسس صحيحة و سليمة و تحمي المراكز القانونية لجميع الأفراد تجاه العقار، و بالتالي تحقيق أهداف نظام الشهر العيني.

و من أهم أسباب اختيار هذا الموضوع و الاهتمام به :

- ✓ أهمية الموضوع في المجال العملي و المجال القانوني.
- ✓ تعدد الإشكالات و الفوضى التي يعرفها العقار في الجزائر.
- ✓ تجربة خاصة حول نزاع عقاري.

اعتمد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني و أقر بأن الدفتر العقاري هو الناطق الرسمي للوضع القانونية للعقار و كيفية إثباته، إلا أنه هناك الكثير من الغموض في تطبيق النصوص القانونية على مستوى الإدارة المتمثلة في المحافظة العقارية أو كذلك على مستوى الجهات القضائية، و هذا ما يجرنا إلى طرح إشكال كيف نظم المشرع الجزائري الدفتر العقاري ومنحه حماية الملكية العقارية ؟

و الهدف من هذه الدراسة توضيح النظام القانوني للدفتر العقاري و أبرز المراحل والإجراءات التي يمر بها العقار و المسند للمحافظة العقارية وذلك بتأسيس السجل العقاري و منه تسليم الدفاتر العقارية للمعنيين، و كذا معرفة دور الدفتر العقاري و حجيته القانونية في الإثبات.

نشير إلى أن موضوع الدفتر العقاري لم يخصص له القدر الكافي من البحوث أو الكتب القانونية، و إنما هناك بعض الرسائل و الأطروحات أشارت إليه في جزء منها فقط و لقد اعتمدنا عليها في هذا البحث.

و للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه اعتمدت على المنهج التحليلي الوصفي من خلال التطرق للنصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري و الإجراءات الخاصة به، التفصيل في محتويات الدفتر العقاري و أحكامه القانونية.

للإجابة على الإشكالية السابقة تقتضي منا الدراسة تقسيم موضوعنا على فصلين:

الفصل الأول بعنوان الإطار العام للدفتر العقاري يتضمن مبحثين المبحث الأول خاص
بماهية الدفتر العقاري، والمبحث الثاني الخطوات المتبعة لإعداد وتسليم الدفتر العقاري.
الفصل الثاني تحت عنوان التكييف القانوني و إشكالات الدفتر العقاري الذي نتناول فيه
مبحثين، المبحث الأول نتطرق إلى الطبيعة القانونية للدفتر العقاري أما المبحث الثاني
يتضمن الإشكالات المتعلقة بالدفتر العقاري.

الفصل الأول: الإطار العام للدفتر العقاري

حاول المشرع الجزائري وضع تشريع عقاري من خلال إنشاء وثائق و سندات معينة من أبرزها الدفتر العقاري الذي يستمد قوته القانونية من خلال الإجراءات والمراحل التي تسبق إعدادة و تسليمه، لأنه يسلم لصاحبه بعد التحقيق المعمق في صحة الملكية الذي تقوم به الجهات المختصة بإصداره، وبعد القيام بعملية إلزامية هي عملية المسح العقاري.

لذلك ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كالتالي:

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري

المبحث الثاني: الخطوات المتبعة لإعداد وتسليم الدفتر العقاري

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري.

ظهر مصطلح الدفتر العقاري في الجزائر لأول مرة بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة بقولها " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971"¹، من خلال ذلك المشرع إستبدل شهادات الملكية التي كان معمولا بها سابقا بنظام الدفتر العقاري.

وبعدها جاء الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الذي نص على الدفتر العقاري في المادتين 18 و 19 منه.

وكذلك تطرق المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم إلى كافة الجوانب المتعلقة بالدفتر العقاري.

ومن خلال ما سبق نشير إلى أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا صريحا لمصطلح الدفتر العقاري وإنما اكتفى بالبيانات التي يتضمنها والإجراءات التي يمر بها.

بذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: المقصود بالدفتر العقاري.

المطلب الثاني: بيانات الدفتر العقاري ومحتوياته.

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

المطلب الأول: المقصود بالدفتر العقاري.

لمعرفة المفهوم العام للدفتر العقاري سندرس في الفرع الأول تعريفه ومميزاته و في الفرع الثاني أنواع الدفاتر العقارية.

الفرع الأول: تعريف و مميزات الدفتر العقاري.

لا يوجد في النصوص القانونية تعريف محدد و صريح للدفتر العقاري و إنما ترك الأمر للفقهاء، فالبعض منهم قال بأنه يعتبر دفتر للحالة العقارية التي تحوي جميع البيانات والمعلومات الموجودة في البطاقات العقارية المتواجدة على مستوى مصالح الحفظ العقاري والمتضمنة جميع مواصفات العقار و العقود الواردة عليها¹.

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

وهناك من عرفه بأنه "سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة"³.

من خلال ذلك نجد أنه هناك شبه اتفاق بين الفقهاء على اعتبار أن الدفتر العقاري هو وثيقة إدارية قانونية للملكية العقارية تدرج فيها جميع المواصفات والحقوق المتعلقة بالعقارات للمناطق الممسوحة وجميع التصرفات الواردة عليها⁴.

وكاستنتاج للتعريف السابقة يمكن القول بأنه الوثيقة القانونية أو السند الذي يسلمه المحافظ العقاري الذي يعتبر الجهة المختصة، بالتالي يعتبر إعلان عن ميلاد للعقار وتعبيرا

¹ فيصل الوافي، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دارالخدونية،

القبّة، الجزائر، 2010، ص99.

² عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في

العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص249.

³ عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة

الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2014/2015، ص79.

⁴ عز الدين حجاوي، نفس المرجع، ص79.

لوضعيته القانونية بحيث تسجل وتقيّد فيه جميع الحقوق والتصرفات الواردة عليه لإثبات سند الملكية.

هذا ويمتاز الدفتر العقاري بمجموعة من الخصائص تتمثل في أنه ينشأ بمناسبة الإجراء الأول و يقدم بوجه خاص لمالك العقار ثم أن الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وسنتطرق إلى كل خاصية كما يلي :

أولاً : الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأول:

الدفتر العقاري ينشأ بمجرد تحريره لأول مرة ،ويبقى مستمرا بعد ذلك الإجراء ليُدون فيه جميع التصرفات القانونية اللاحقة التي تقع على العقار، والمقصود بأول إجراء هو عملية الشهر العيني للعقار في المحافظة العقارية.

ولقد نصت المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في فقرتها الأولى " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية¹ .

ثانياً : الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار :

يسلم الدفتر العقاري إلى مالك العقار أو وكيله كما يمكن أن يبقى الدفتر على مستوى المحافظة العقارية في حالة واحدة، وهي العقار المملوك على الشيوع الذي لم يعين المالك وكيلا لهم لاستلامه.

ونشير إلى أنه بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك يجب على هذا الأخير تقديمه في حال القيام بأي معاملة أو تصرف على العقار وذلك لتمكين المحافظ العقاري من التحقق من كافة البيانات وإعادة ضبطها و قيدها في الدفتر العقاري، لأنه يستحيل القيام بأي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي دون تقديم الدفتر العقاري².

ثالثاً : الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية :

يعتبر الدفتر العقاري العمود الفقري لنظام الشهر العيني، بحيث يضع لكل عقار أو وحدة عقارية بطاقة خاصة ومنفردة تحوي على البيانات والحقوق وقت إشرافها، وهو ما تضمنه

¹ الأمر رقم 74-75، مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، السنة الثانية عشرة.

² فتحي ويس، " الشهر العقاري و اثاره في مجال التصرفات العقارية "،رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص،كلية الحقوق، جامعة وهران ، 2010/2011، ص203 .

نص المادة 19 من الأمر 75-74 السالف الذكر بتسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وعلى سند الملكية، في حين أكدت المادة 48 من المرسوم 63-76 على وجوب نقل كل تأشير يوجد على البطاقات وجوبا إلى الدفتر العقاري¹.

الفرع الثاني: أنواع الدفاتر العقارية

تتقسم الدفاتر العقارية إما بحسب محتواها أو بحسب ظروف إنشائها وتسليمها، وهذا وفق المرسوم 63-67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

أولا : الدفاتر العقارية بحسب محتواها:

فتكون إما دفاتر عقارية لملكية على الشيوخ أو دفاتر عقارية لملكية مفرزة

1-الدفتر العقاري لملكية على الشيوخ :

توجد في هذا النوع من الدفاتر بيانات لأكثر من مالك واحد لوحدة عقارية واحدة ويجب هذه الحالة تكليف وكيل عن المالكين لتسلم وحياسة الدفتر العقاري،نتيجة لهذا يتم التأشير على البطاقة العقارية باسم الحائز للدفتر العقاري،وتقع مسؤولية حفظ هذا الدفتر وإيداعه لدى إدارة الحفظ العقاري في حالة طلبه على الحائز ، وذلك من أجل ضبطه أو في حالة تسليمه إلى حائز آخر الذي بالضرورة تنتقل إليه مسؤوليات الحائز الأول²، هذا ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم

63-67 المذكور سابقا بقولها "عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيع ، يعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية ، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكلاء من بين المالكين لحياسة الدفتر،ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري³".

وفي حال غاب الوكيل أو عدم قانونية وجوده كحالة الملكية على الشيوخ بين الدولة أو أحد الجماعات المحلية والخواص فالدفتر العقاري يبقى محفوظا على مستوى إدارة الحفظ

¹ محمد كنانة،النظام القانوني للدفتر العقاري،مجلة البحوث و الدراسات، العدد2، جامعة الشهيد حمة لخضر،الوادي،الجزائر، 05 جويلية 2007 ، ص 90.

²سفيان ذبيح،"الطبيعة القانونية للدفتر العقاري واجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2018، ص225 .

³المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 24 ربيع الأول لعام1396 الموافق ل25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، السنة الثالثة عشرة.

العقاري ولا يسلم إلى أي جهة ، و في حالة تجزئة الوحدة العقارية يجب أن يتلف هذا الدفتر وينشأ بدلا عنه دفاتر عقارية بعدد أجزاء الوحدة العقارية الناتجة عن تلك العملية¹.

2- الدفتر العقاري لملكية مفرزة :

جاء في نص المادة 46 من المرسوم 67-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، تظهر بياناته ملكية مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي ويكون تسليمه للمالك أو يسلم للممثل القانوني إذا كان الشخص معنوي².

ثانيا : الدفاتر العقارية بحسب كيفية وأسباب إعدادها:

1- الدفتر العقاري تصوير بطاقات :

إعداد الدفتر العقاري عن طريق تصوير البطاقات يكون بموجب قرار من وزير المالية، وعند الاقتضاء يحدد كفاءات الاستنساخ المسموح به³ ، يكون هذا النوع من الدفاتر العقارية بالقيام بعملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها وهذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم 63-76، وهو نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي الذي يحتوي على نفس بيانات البطاقة العقارية وقد ألزمت المادة المذكورة آنفا أن هذا النوع يكون بقرار من وزير المالية، على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 الذي حدد شكل الدفتر العقاري العادي ونموذجه⁴.

2- نسخة من الدفتر العقاري :

يسلم هذا الدفتر في حالتين استثنائيتين و هما حالة ضياع الدفتر العقاري الأول إذا تعرض للتلف، و لتسليم هذا النوع يجب على المالك تقديم طلب مكتوب و مسبب يوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا بالوثائق الدالة على ضياعه أو تلفه وذلك بعد إثبات الهوية، ليعمل المحافظ العقاري على تسليم دفتر عقاري آخر و جديد كنسخة بديلة عن الدفتر العقاري الأول

¹سفيان ذبيح، نفس المرجع، ص225.

²محمد كنانة، المرجع السابق، ص91.

³ المادة 54 من المرسوم 63-76 ، نفس المصدر.

⁴سفيان ذبيح، نفس المرجع ، ص 226.

إلى مالك العقار مع التأشير في البطاقة العقارية بحصول المالك على هذا الدفتر طبقاً لنص المادة 52 من المرسوم 76-163¹.

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

المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتر العقاري.

قام المشرع الجزائري بوضع نموذج خاص بالدفتر العقاري حيث وضح البيانات والمحتويات الواجب مراعاتها عند إعدادها، والأحكام المتعلقة بالأطر الشكلية والموضوعية، وعليه سنتطرق إلى البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري في الفرع الأول، ونتطرق في الفرع الثاني البيانات والمحتويات الموضوعية أما كيفية تصحيحه وحالة نفاذ صفحاته في الفرع الثالث.

الفرع الأول: البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري

ترك المشرع الجزائري للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد شكل ونموذج الدفتر العقاري من خلال نص المادة 15 الفقرة 01 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم، ولإدارة المكلفة بمسك الدفتر العقاري طريقتين لإعدادها بواسطة الاستنساخ أو بالتصوير، ومنه صدر عن وزير المالية القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 يحدد بدقة شكل الدفتر العقاري³.

ويجب التأشير على الدفتر العقاري بالحبر الأسود الذي لا يمحو وبطريقة واضحة و سهلة القراءة، يشطب على البياض بخط أفقي ويمنع الكشط و التحشير والأغلاط وفي حالة وجود خطأ أو سهو فإن إدراج كلمة أو معلومة تستعمل في حالات أو تخريجات خاصة مرقمة ومصادق عليها من قبل المحافظ العقاري، وتكتب أسماء المالكين بكتابة اللقب بأحرف كبيرة أما الاسم يكتب بأحرف صغيرة وترقم أوراق الدفتر العقاري وتختم بالختم الرسمي وفي آخر

¹ محمد كنانة، نفس المرجع، ص 92.

² فتحي ويس، المرجع السابق، ص 225.

³ فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 101.

صفحاته يصادق المحافظ العقاري على استلام الدفتر المطابق للبطاقة العقارية، مع وجوب التسطير بين كل إجراء أو آخر ويكون ذلك بتسطير الإجراء الأول بالحبر الأحمر¹.

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

الشروط التالية:

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

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

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

- الكلمات والأرقام المشطوب عليها والإحالات ترقم وتسجل بعد التأشير الذي يعينها ويوافق عليها المحافظ العقاري.

- كل إجراء يسطر بخط مع توضيح تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم من قبل المحافظ العقاري.

- يشهد المحافظ بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع ختم الإدارة².

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري شدد على ضرورة التقيد بالأحكام المتعلقة بالبيانات التي تكتب على الدفتر العقاري لأهميتها القانونية في تحديد المراكز القانونية للأشخاص اتجاه العقار كما أنه لم يفرق بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق والدفتر العقاري الصادر من المحافظ العقاري في الأحكام الشكلية³.

الفرع الثاني: البيانات والمحتويات الموضوعية للدفتر العقاري

كل دفتر عقاري مختوم بطابع المحافظة العقارية المتواجد بها العقار ويتكون من أربعة

وعشرون (24) صفحة ويشتمل على ما يلي:

¹ جميلة جبار، "الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مجلة الفقه والقانون، العدد 27، مجلة إلكترونية شهرية، يناير 2015، ص 19.

² المادة 45 من المرسوم 63-76، المصدر السابق.

³ عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 255، 256.

أولاً : واجهة الدفتر العقاري:

وهو الصفحة الأولى أو واجهة أو مقدمة الدفتر العقاري بحيث تقيد بها جميع العناصر و البيانات التي تقيد تعيين العقار، فهي تتضمن بيانات شاملة وخاصة من : إسم المحافظة العقارية وولايتها ورقم الدفتر، بلدية موقع العقار، المكان المعلوم ومعناه الحي والشارع ورقم القسم، رقم مجموعة الملكية والسعة المساحية ورقم القطعة عند الاقتضاء¹.

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

ثانياً : الجدول الأول:

يشتمل هذا الجدول على التفاصيل الدقيقة للعقار من حيث مساحته وحالته ومحتواه وبالأخص طبيعة العقار ومستلزماته أي هل هي أرض فلاحية أو سكنية حضرية أو ريفية² ، فيبين أدق التفاصيل للعقار مثال ذلك دار معدة للسكن تتكون من طابق تحت أرضي مقسم إلى ثلاثة مخازن، كل مخزن به دورة مياه ورواق كبير في آخره أدراج مؤدية إلى الطابق الأرضي الذي يتواجد فيه ثلاثة محلات كل محل به باب يؤدي إلى رواق الذي فيه أدراج تؤدي إلى الطابق الأول الذي يتكون من مطبخ وخمسة غرف وحجرة استحمام، أي شرح مفصل لكل ما يوجد داخل العقاري مما يعطي نظرة لقارئ الدفتر وكأنه يراه أمامه مباشرة³ .

ثالثاً : الجدول الثاني:

يتضمن الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية ومعنون بجدول الملكية وينقسم إلى قسمين :

1- قسم أيمن : يحتوي على كافة الإجراءات الأولية و الاشهارات و التصرفات العقارية اللاحقة للعقار و يتضمن هذا القسم ما يلي⁴:

" الاشهارات : أين يتم تحديد و تبيان التاريخ و الحجم و الترتيبعة.

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

² فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 101.

³ عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 80.

⁴ أحمد ضيف،"الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"،مجلة الواحات للبحوث والدراسات،عدد 6،جامعة غرداية،2009، ص227.

إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية أو تتضمن أساساً : أصل الملكية و تاريخ التصرف الناقل للملكية اسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد. تحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعرض¹.

2- قسم أيسر: يتضمن هوية المالكين ويجب أن تكون هوية كاملة للمالك والحالة الشخصية له بالاسم واللقب²، يتصدر هذا القسم هوية المالك المرقم باسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري أما باقي التأشير الخاصة بهوية المالكين الجدد تأتي عند انتقال الملكية إليهم³. في الجدول الثاني إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول لتحرير دفتر العقاري فإن المعلومات المشار إليها تكون كالتالي " تنفيذاً للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم⁴. أما إذا تعلق الأمر بعملية بيع تأتي بعد الإجراء الأول يشار إليها كالتالي:

"عقد بيع محرر بتاريخ.....أمام الموثق حيث تم بيع العقار المعين في الجدول رقم 1 من طرف السيد.....لفائدة السيد.....بشمن قدره.....".⁵

رابعاً : الجدول الثالث:

عنوانه اشتراك بالفاصل يحتوي هذا الجدول على اتفاقات ايجابية وسلبية،يستقبل الملخصات المرتبطة بالحقوق العقارية والإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفاصل بمناسبة التأشير عليها⁶.

الملخص يكون "يشارك العقار المعين في الجدول رقم 1 في الفاصل (الحائط) مع العقار الموجود بالقسم رقم.....مجموعة الملكية رقم.....الواقع ببلدية.....بالمكان المسمى.....".⁷

¹ عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 257.

² أحمد ضيف، نفس المرجع ، ص 227.

³ بلقاسم بواشري، المرجع السابق، ص 74.

⁴ عز الدين حجاوي، المرجع السابق ، ص 81.

⁵ المرجع نفسه ، ص 81.

⁶ فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 102.

⁷ عز الدين حجاوي، نفس المرجع ، ص 81.

خامسا : الجدول الرابع:

يتضمن قسمين قسم أيمن يحتوي على التجزئات والأعباء في جميع الحقوق المشهورة وقسم أيسر يحتوي على التغييرات أو التشطيبات التي تطرأ على الحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها¹.

مثال إذا تنازل المالك على العقار يكون الملخص كالأتي "عقد محرر بتاريخ.....من طرف الموثق.....يتضمن التنازل عن حق الانتفاع من العقار المعين في الجدول رقم 1 لفائدة السيد.....بثمن قدره....."².

سادسا : الجدول الخامس:

المسمى امتيازات و رهون وينقسم إلى قسمين قسم أيمن تؤشر فيه جميع تسجيلات الامتيازات و الرهون مع ذكر مراجع إشهارها من التاريخ والحجم والرقم وقسم أيسر تؤشر فيه التغييرات والتشطيبات للحقوق المشهورة³.

إذا تعلق الأمر برهن مثلا يذكر كالتالي: " رهن قانوني من الدرجة الأولى بتاريخ.....أمام الموثق.....حيث تم رهن العقار المعين في الجدول رقم 1 من طرف السيد.....المذكور في الجدول رقم 2 لفائدة صندوق التوفير و الاحتياط،وكالة.....رقم.....مقابل مبلغ مالي يقدر ب.....تم تخصيصه لبناء سكن آخر أجل لسداده يكون....."⁴.

سابعا : الجدول السادس:

خاص بتأشير التصديق وتحتوي هذه الصفحة على ما يلي :

" تاريخ تسليم الدفتر العقاري.

اسم ولقب وإمضاء وختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري.

¹ حمد ضيف، المرجع السابق ، ص 227.

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

³ - بلقاسم بواشري، المرجع السابق،ص74.

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

التصديق والتأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا¹.

يحمل الجدول السادس جميع البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري و هو آخر جدول فيه.

الفرع الثالث: تصحيح الدفتر العقاري وحالة نفاذه

هناك بعض الملاحظات التي قد ترد على الدفتر العقاري فتكتشف أخطاء بالدفاتر العقارية أوقد تنفذ صفحاتها، فالمشرع كان حريصا إلى جانب المديرية العامة للأموال الوطنية على معالجتها.

أولا: تصحيح الدفتر العقاري

يكون التصحيح بطريقتين دون سواهما وهما من قبل المحافظ العقاري أو من قبل المالك:
الطريقة الأولى: يكون تلقائيا من قبل المحافظ العقاري في مجموعة البطاقات العقارية وفقا للخطوات التالية:

* تبليغ المعنيين بالتصحيح.

* تقديم إنذار لحائز الدفتر، لتقديمه من أجل ضبطه.

تكون الإنذارات والتبليغات وجوبا بناء على طلب المحافظ العقاري وفق الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر.

الطريقة الثانية: تكون بتقديم طلب من المالك إلى المحافظ العقاري، هذا الأخير بدوره يطلب من المالك إيداع دفتره العقاري لدى المحافظة العقارية للتأكد منه، إذا تبين وجود خطأ يصحح مع التأشير على البطاقة العقارية وإذا عكس ذلك يرفض طلب التصحيح².

ثانيا: نفاذ صفحات الدفتر العقاري

أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة في 14 جوان 2013 تحمل رقم 07072 تضمنت تعليمات للمحافظين العقاريين التعامل بها لمواجهة هذه الوضعية باستعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كل التأشيريات الأخيرة ويحتفظ بالدفتر الذي نفذت أوراقه لدى

¹ عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 258.

² الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 75، 76.

المحافظة العقارية ويسلم دفتر جديد لمالك العقار الذي يحمل نفس الرقم مع إضافة عبارة مكرر
و يؤشر بذلك بالبطاقة العقارية¹.

¹ مليكة بوغرارة، "منازعات الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد9، جامعة سعيدة، الجزائر، 2017، ص365، 366.

المبحث الثاني: الخطوات المتبعة لإعداد وتسليم الدفتر العقاري

مثل معظم التشريعات تبنت الجزائر نظام الشهر العيني المعاصرة للخروج من الوضعية المتشعبة والغير دقيقة بعد الاستقلال، و يعتمد هذا النظام على المسح العام للأراضي و هو عملية فنية و قانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد و تثبيت الموقع والوصف الكامل له، و لمعرفة المالكين و ذوي الحقوق و هذا ما توضحه الوثائق المسحية التي تودع لدى المحافظة العقارية، و عليه أنشأ المشرع الجزائري المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74-75 و المرسوم التنفيذي له رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري من أجل الوصول إلى تطهير عقاري شامل و وضع حد للحالة المعقدة التي آل إليها العقار في الجزائر. في نفس السياق دائما استحدث المشرع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تتكفل بأعمال المسح و أخضع تأسيس السجل العقاري للمحافظة العقارية، و كلاهما هيئتين إداريتين تابعتين للمديرية العامة للأملاك الوطنية، و هما عمليتان تكملان بعضهما البعض، فلا يمكن تأسيس السجل العقاري و تسليم الدفتر العقاري دون الاستناد للوثائق المسحية، و هذه الأخيرة تصبح في حكم العدم إذا لم تقيد في السجل العقاري.

من خلال ما سبق فإن القاعدة في نظام الشهر العيني هي عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري يعتبران الأساس المادي الذي يرتكز عليه هذا النظام. و عليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري.

المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري.

المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري

لضمان حماية قانونية حقيقية للملكية العقارية أصبح القيام بعملية مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة، كونه يهدف لتحقيق مشروع التوثيق العقاري العام وإقامة وثائق قانونية لتثبيت الملكية العقارية والتحكم في معاملاتها.

وللإلمام بهذه الإجراءات يستوجب علينا معرفة مفهوم المسح العام للأراضي في الفرع الأول، و التعرّيج على الإجراءات الأولية و العملية للمسح العقاري كفرع ثاني، أما بالنسبة للفرع الثالث خصص لعملية التحقيق العقاري.

الفرع الأول: مفهوم المسح العام للأراضي

أولاً : تعريف المسح العام للأراضي

نصت المادة الثانية من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العيني " وجاءت المادة الرابعة من نفس الأمر "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي" ¹

من خلال نص المادتين يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً واضحاً لعملية المسح وإنما اكتفى بتوضيح الغاية والهدف من هذه العملية، وتكفل الفقه بتحديد تعريف لهذه العملية والذي اعتبرها بأنها "عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية في البنك العقاري، كما يمكن تعريفها بأنها تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني" ².

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

¹ - الأمر رقم 75-74، المصدر السابق.

² - نور الدين زيدة، " المسح العقاري في الجزائر "، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 7، جامعة

محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، ديسمبر 2016، ص 128.

التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها¹.

ولهذا فان عمليات مسح الأملاك العامة والخاصة توفر قاعدة توثيقية للعقارات المسوحة، وتحديدتها في كل بلدية عن طريق تمثيل بياني وجرد عقاري يعتبر كدعم مادي للدفتري العقاري الذي يقدم في نهاية الإجراءات للمالك من طرف المحافظ العقاري².

ثانيا: خصائص المسح العقاري

1- تعريف وتحديد الوضعية الفعلية للعقارات:

بحيث أن هذه العملية تسمح بالتمييز بين كل من العقارات الريفية والعقارات الحضرية فيحدد أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية أما العقارات الحضرية يحدد طبيعة شغل البناءات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، مع العلم أنه يجب إظهار الوصف الكلي للعقار من حيث حدوده بجعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم مثل الحجر أو علامات أخرى وفقا للتعليمات التي تعمل بها الجهة المختصة بمسح الأراضي بوضع الحدود وحساب المساحة³.

2- تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية:

يتم ذلك بعد التأكد من الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مهما كانت صفتهم أشخاص معنوية أو طبيعية والوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية بغض النظر عن نوعية العقار وبعد التعرف على أصحاب الحقوق يعطى لكل مالك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام بمثابة رقم بطاقة تعريف، فيسمح للمالك مستقبلا الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها مرتبة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي.

للإشارة فان الترتيب الأبجدي يكون ابتداءا بالهيئة والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ثم تنتقل إلى تسليم أرقام الملاك الطبيعيين ضمن جدول الحسابات، مع إعداد سجل

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

² نور الدين زبدة، نفس المرجع، ص 129.

³ وهاب عماد، "المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه"، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، العدد 13، جامعة تبسة،

الجزائر، 2016، ص 15.

مسح الأراضي الخاص بكل مالك رقم حسابه ويذكر فيه كل أجزاء الملكية التي يملكها داخل
البنية¹.

ثالثا : أهداف عملية المسح العقاري

سعى المشرع إلى تحقيق عدة أهداف من خلال تنظيم المجال العقاري و لجوءه إلى مسح
العام للأراضي من أهمها:

1- ضبط ملكية العقار :

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

2- حماية مالك العقار :

تسمح عملية المسح العقاري بضبط ملكية العقار الذي يتيح لنا معرفة مالكة بمنحه وثائق
رسمية توفر له حماية و أمان واستقرار في ملكيته وتشجيعه لاستغلال العقار وعدم العزوف عن
ذلك³.

فالغرض الأساسي من عملية المسح بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك
الذي إذا شعر بعدم الاستقرار يعزف عن استغلال عقاره استغلالا كاملا وعليه كفل المشرع
الجزائري للمالك الحماية بمنحه وثائق مسحية رسمية مبنية على سندات ذات حجية قوية وقد
ساوى المشرع في حالة الحماية بين الشخص الطبيعي والمعنوي⁴.

¹ عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 177.

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

³ وهاب عياد، المرجع السابق، ص 17.

⁴ مواز شربالي، المرجع السابق، ص 86.

3- تحديد الضريبة العقارية:

من خلال المعلومات التي توفرها عملية المسح يحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار وتختلف الضريبة سواء بحسب طبيعة العقار ومساحته¹.

من هنا تكون العلاقة العملية بين المسح العقاري والضريبة العقارية في إحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها وتحديد مالكيها المكلف بدفع الضريبة، يتحقق بسهولة عند الرجوع إلى المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري².

4- تدعيم الجهات القضائية:

أكد المشرع الجزائري ونوع سبل الحماية للملكية العقارية والهدف من هذا إجبار الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكيتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين، فالمعلومات والوثائق الواردة والصادرة عن هيئة المسح تساعد وتمكن الجهات القضائية في الفصل للقضايا المطروحة أمامها³.

و من المواد القانونية التي كفلها المشرع نذكر المادة 52 من دستور 96 و التي تنص على "الملكية الخاصة مضمونة"، إضافة إلى نصوص القانون المدني لاسيما ما جاء في الباب الأول من الكتاب الثالث التي أعطت الحق للمتضرر الذي يمكنه رفع دعوى قضائية للقضاء العادي بشقيه المدني والعقاري للفصل فيها ولقد رخص المشرع للقاضي إمكانية تعيين خبير مختص، الذي يقوم بدراسات للمعلومات والوثائق ويقدم تحليله للقاضي الذي يؤسس حسب قناعاته حكمه في القضية المطروحة أمامه، إضافة إلى نتائج المسح العقاري المودعة لدى المحافظة العقارية التي بدورها تسلم الدفتر العقاري الذي قد يكون وثيقة أساسية تساعد كل من الخبير المنتدب والقاضي الفصل في الدعوى وأداء مهامهم بكل سهولة ودقة⁴.

5- الأهداف الإجتماعية:

للمسح العقاري بعد اجتماعي يتجسد من خلال العديد من الأهداف الغير مباشرة التي لا تقل أهمية عن الأهداف السابقة حيث يقضي المسح العقاري على الخلافات التي غالبا ما تكون

¹ وهاب عياد، نفس المرجع ، ص 17.

² مواز شربالي، نفس المرجع، ص 86، 87.

³ المرجع نفسه ، ص 17.

⁴ مواز شربالي، نفس المرجع ، ص 87، 88.

بين الأقارب وذلك بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات، كما يفيد المسح في تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية ذات البعد والطابع الوطني فيسهل الاستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي يكفل للمصارف والبنوك ضمانات عند تقديم القروض لتطوير المشاريع الفلاحية والصناعية والسياحية وتوفير اليد العاملة والقضاء على البطالة، وهناك هدف آخر لا يقل أهمية يتمثل في تثبيت المواطنين القاطنين بالمناطق الريفية واستقرارهم فيها لتحقيق التنمية الزراعية و الفلاحية وضمان نزوح مضاد من المدن إلى الأرياف مما يطور النمو الاقتصادي والاجتماعي وازدهار الوطن¹.

رابعاً: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري

تعد مهام المسح العقاري من اختصاص المديرية العامة للأموال الوطنية التي تضم مديرتين، الأولى خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية والثانية خاصة بإدارة الوسائل، و أسند المشرع الجزائري إدارياً عملية المسح العام للأراضي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 على أنها مؤسسة إدارية مستقلة ذات شخصية معنوية جاءت بديلة لمكاتب المسح العقاري، تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تابعة لوزارة الاقتصاد حسب المادة الثانية دائماً من نفس المرسوم، وتتمتع بجميع الصلاحيات التي كانت من اختصاص إدارة أملاك الدولة سابقاً بنص المادة 30 من المرسوم السالف الذكر التي أقرت أن الأعمال التي كانت تتبع فيما سبق إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية التي تمارسها وتدخل في إطار مهام الوكالة وأهدافها، يتضح مما سبق فيما يخص الهيئة المكلفة بالمسح نية المشرع في الإسراع لإتمام عمليات المسح وإعداد المخطط العام له².

¹نعيمية حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص32، 33.

²زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011، ص 97.

الفرع الثاني: الإجراءات الأولية و العملية للمسح العقاري

أولاً: الإعلان عن عملية المسح العام للأراضي

يكون باقتراح من المدير الولائي للمسح و بقرار من الوالي المختص إقليمياً يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح في البلدية المعنية على أن تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار، ويجب أن تحظى عملية المسح العام للأراضي بإشهار واسع حيث ينشر القرار في الجريدة الرسمية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية والجرائد اليومية الوطنية¹.

كما يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح وذلك لما يكتسبه من أهمية والخطورة التي تترتب عنه، ليقوم هذا الأخير بإعلام الجمهور بأهمية هذه العملية عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، هذا في غضون 15 يوماً قبل افتتاح عمليات المسح، كما يرسل المصالح العمومية المعنية لتبليغهم بضرورة ضبط حدود العقارات وتعيين ممثلين لحضور عمليات المسح العام للأراضي².

والغرض من لصق الإعلانات للجمهور إعلام أصحاب العقارات موضوع المسح ليكونوا حاضرين لتقديم تصريحاتهم لتسهيل سير العملية، والغرض من مراسلة المصالح العمومية بمختلف أصنافها من الولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات لتقديم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتهم من أجل إضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة³.

ثانياً: إنشاء لجنة المسح

تنشأ بقرار من الوالي المختص إقليمياً يعلن فيه عن افتتاح عملية المسح العام للأراضي، ويأمر بإنشاء لجنة و يعين أعضائها و يبين فيه مهام كل واحد منهم، ولقد نصت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 92-134 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم 76-62 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي على تشكيلة اللجنة المتكونة من أعضاء دائمين وآخرين مؤقتين وفي حالات خاصة تتحكم في المراد مسحها⁴.

¹نور الدين زيدة، المرجع السابق، ص 129.

²الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 55.

³مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم القانونية،

كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 47.

⁴مواز شربالي، المرجع السابق، ص 92.

للإشارة فإن لجنة المسح يتراأسها قاض ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا له، المحافظ العقاري عضوا لأنه بصفته مسير المحافظة العقارية، إذ يخول له تأسيس السجل العقاري بناء على نتائج عمليات المسح العام للأراضي، وبمجرد الانتهاء من هذه العملية تودع الوثائق الناتجة عنها لدى المحافظة العقارية ليباشر المحافظ العقاري مهامه ويسلم الدفاتر العقارية لأصحابها¹.

ثالثا: مهام لجنة المسح

نصت المادة 9 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام "إن مهمة اللجنة هي ما يلي :

- 1- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية،
- 2- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك،
- 3- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي².

من خلال ذلك تختص لجنة المسح في جمع الوثائق كأول عملية وتتمثل في القوائم والشهادات والقرارات التي تحوزها الهيئة والمصالح العمومية، فتقوم هذه الأخيرة بتقديم قوائم لشهاداتها والقرارات التي تحوز عليها وكذا المخططات والخرائط الخاصة بها، كما تختص لجنة المسح في تعيين الحدود الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية والبت في النزاعات القائمة حول حدود بعض الملكيات العقارية أو حدود بقية الحقوق العينية الأخرى عن عدم الوصول إلى حل يحال الملف على القضاء³.

¹ الطاهر بريك، نفس المرجع، ص 561.

² -المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، السنة الثالثة عشرة.

³ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 60، 62.

تجتمع لجنة مسح الأراضي بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي وعلى دعوة رئيسها، وتكون قراراتها متخذة بأغلبية أصوات اللجنة وفي حالة تساويها يرجح صوت الرئيس، وتحرر محاضر مفصلة عن مداوات اللجنة، وتنفذ قراراتها بموجب قرار من الوالي¹.

رابعاً : الإجراءات العملية للمسح العقاري

وفقاً للقانون 84-09 المؤرخ في 04/12/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد فأول إجراء لضمان السير الحسن لعمليات مسح الأراضي الميدانية هو القيام بجمع كافة الوثائق والمخططات لاسيما الوثائق المعدة، والوثائق المتعلقة بالملكية أو الحيازة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك الوقفية، بالإضافة إلى مخططات الوحدات الإدارية القديمة بنوعها الأولى الوثائق القديمة المتوفرة والمتعلقة بحدود الأملاك العقارية الخاصة داخل البلدية المعنية بالمسح والأخرى الوثائق المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات المتواجدة على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي².

خامساً : تحديد إقليم البلدية

يجب على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، و على الدولة و الولايات و البلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية تقديم جميع التوضيحات اللازمة لحدود ملكياتها³، و يقوم المكلف بعمليات مسح الأراضي التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب المادة السادسة من المرسوم رقم 62-76 بتحديد إقليم البلدية بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المسح و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ، يكون ذلك بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وبنهاية وضع الحدود يقوم الموظف التقني بتحرير محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المسوحة ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ويصادق عليه التقني المكلف بالعملية و

¹المادة 8 من المرسوم 62-76، نفس المصدر.

² - نعيمة حاجي، نفس المرجع ، ص 63، 64.

³ - المادة 5 و 6 من المرسوم 62-76، نفس المصدر.

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

سادسا : تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية

بعد الانتهاء من عملية تحديد إقليم البلدية تقوم مصالح المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام تكون حدودها ثابتة حتى يسهل العمل على تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية ويعتمد في ذلك على الصور الجوية و الخرائط الموجودة لدى هيئة المسح².

ونصت الفقرة الثانية للمادة 6 من المرسوم رقم 62-76 على "وان وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"³ ، وكذلك نصت المادة 9 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على "تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران)"⁴.

من خلال ذلك فهذه الأشغال هي أعمال تقنية محضنة وتستوجب حضور المالكين لتقديم المساعدة في القيام بعملية المسح باتفاق بين الأطراف واضح و صريح و يجب إتباع المراحل الآتية :

- استدعاء المالكين والحائزين،
- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم باستظهار الوثائق القانونية سواء أكانت بطاقة التعريف أو أي وثيقة رسمية تثبت هويتهم،
- التعرف على كل عقار محل المسح⁵.

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

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

² - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 49، 50.

³ المرسوم 62-76، المصدر السابق.

⁴ الأمر 74-75، المصدر السابق.

⁵ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 131.

يكون حضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين إلزاميا مهما كانت الصفة القانونية للمالك، المحقق بصفته عون مصلحة أملاك الدولة موكل في تعيين حدود العقارات مستعينا بالوثائق المراجعة ويقوم بالدفاع عن مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي في حالة الاحتجاجات من طرف الغير².

بنهاية عملية التحقيق تأتي عملية التحديد بموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات، وكذا تحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة والتي تعتبر معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنائات و هذا بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله والمالكين والحائزين والمعنيين، و يحضر من طرف الموظف المكلف بالعملية مصادق عليه³.

يتم وضع الحدود الإقليمية البلدية على ثلاثة مراحل كمايلي:

1- أشغال الاستطلاع :

لتحديد إقليم البلدية يعتمد رئيس الفرقة على الوثائق الرسمية التي بحوزته (جرائد رسمية، مخططات المصلحة، محاضر وكذا مخططات تحديد القوام المادي للبلديات...) لإنجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه، وتدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتقرن بالمخطط البياني للحدود المؤشر عليها وتفيد جميع المعلومات التي يمكن ردها في محاضر الاستطلاع والرسومات البيانية⁴.

على وجه الخصوص يوضح وضعية الخط الفاصل عندما يكون بصدد حدود طبيعية كمحور طريق أو قناة أو بحر أو وادي أو نهر، وإذا توافقت حدود ما بين البلديات مع حدود مجموعة ملكية عليه تعيين الملاك المجاورين لهذه الملكية، وتكتفي عمليات البحث على مجموعات الملكية المؤدية إلى نقاطها الرئيسية وأطراف الحدود الموجودة في شكل خط رئيسي، وتبين جميع النصب ومعالم الحدود وأماكن الأوتاد التي توضع مؤقتا وجوبا في حالة غياب

¹ - العمرية بوقرة، نفس المرجع ، ص 108.

² - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص 56، 57.

³ - جمال بوشنافة، نفس المرجع ، ص 131، 132.

⁴ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 100.

المعالم الطبيعية، يباشر استبدالها بنصب أخرى في أقرب الآجال، ويقتصر التأشير على النص لا المعالم أو الدواعم الغير مجمدة بالأرضية من طرف السلطات المحلية¹.

أشغال الاستطلاع والمعاينة تهدف إلى معرفة المعلومات اللازمة عن البلديات المراد مسحها ومجموع سكانها والطبيعة القانونية للأماكن العقارية من أجل التعرف على المكان المراد مسحه واكتشاف وتحديد صعوباته بدقة².

2- إعداد المخططات المرئية:

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

- مخطط عام لإقليم البلدية مع تعيين البلديات المجاورة وأرقام الوحدات

- مخطط الوحدة المناسب للحد المميز مع البلدية المجاورة³.

يتم إعداد المخططات المرئية وفق المعلومات المستقاة ميدانياً ويبلغ طولها 27 سم وفي حالة ما إذا كانت حدود البلدية مشكلة بمعلم طبوغرافي طبيعي قار ومعلوم على خريطة فيمكن إنجاز المخطط المرئي انطلاقاً من مستخرج الخريطة، في حالة عدم وجود الخريطة ينجز المخطط وفق نسخة من الصور الجوية بين الحدود الإقليمية للبلدية بإستعمال شريط أحمر زنجفر فاتح عرضه أربعة ميليمتر، بما يكفي لظهور التفاصيل على المخطط البياني⁴.

يقوم رئيس الفرقة بوضع سلسلة غير منقطعة من الأرقام لكل النقاط العامة المعينة للحدود ونقاط هذه الأرقام بدائرة صغيرة حمراء أو تدون بالحبر الأحمر الأرقام المتعلقة بها، الهدف من هذه الأرقام بعد نقلها على المحضر معرفة الحدود ويجب أن تنقل القسم، الصخور الكبيرة، النصب ودلائل أخرى موجودة على هذه الحدود أو قريبة منها في المخططات البيانية بغض النظر عن المعالم التي تنتمي إلى الحدود الإقليمية⁵.

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

²- العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 169 .

³- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 58 .

⁴- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص ص 311، 312 .

⁵-زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 101 .

الفائدة من المخطط البياني هو حصر القسم المعني بعملية المسح في إطار مكاني ومساحي محدد واستخراج مساحته الإجمالية مما يساهم في سهولة التعرف على مجموعة الوحدات العقارية وعدد الأراضي المكونة للقسم المساحي¹.

3- تحرير المحضر:

يحرر محضر تثبيت الحدود على مطبوع نموذج T12 بواسطة مخططات مرئية ويمكن الاستعانة عند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا، يحتوي محضر تثبيت الحدود على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها، يقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية ويحرر بعبارات واضحة ودقيقة ويجب تقادي استعمال عبارات الحافة اليمنى أو الحافة اليسرى للطريق، ولكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة².

محضر التحديد يكون في شكل استمارة من نوع T12 يحتوي على جدول يسمح بتحديد المواصفات والنقاط الدقيقة للحدود ما بين البلديات ويتضمن تعريف للحدود ويتم تحريره ضمن أربع خانات :

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

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

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

الإمكان.

الخانة الرابعة: نجد فيها الاقتراحات الخاصة بالحدود أو عدم اتفاق الأطراف وترفق

المخططات المرئية ماديا بكل نسخة من المحضر³.

في حين تجمع باقي الوثائق المرفقة بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر وتقدم

هذه الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية والى الوالي أو وزير الداخلية، إذا تم رفض أحد

المعنيين الإمضاء يقيد هذا الرفض والأسباب المثارة عند نهاية هذه النزاعات التي يفصل فيها

الوالي إذا تعلقت بأعمال المسح بين البلديات، ووزير الداخلية إذا كان النزاع يقع ما بين ولايتين

¹- العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 169.

²-زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 101، 102

³- نوال جديلي، المرجع السابق، ص 70، 71.

متجاورتين باقتراح من الولاية المعنيين، وأخيرا يعد محضر في عدة نسخ حيث يمكن الاحتفاظ بنسختين بالمصلحة وتسليم نسخة لكل مصلحة معنية وهم الولاية، البلدية الممسوحة والبلديات المجاورة¹.

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

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي، حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المجتمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

- المخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض².

الفرع الثالث: مرحلة التحقيق العقاري

إجراء التحقيق العقاري ليس إجراء جديد وقد كان ساريا في الحقبة الاستعمارية حيث كانت تسلم آنذاك سندات ملكية تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية وذلك وفقا لقانون 26 جويلية 1873، وكانت أيضا إجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في 16 فيفري 1887 و 4 أوت 1926 وتسلم سندات ملكية على إثرها هي الأخرى سندات ملكية³.

يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي و أملاك الدولة أو الضرائب و عند الحاجة لدى أي مصالح أخرى⁴، أما الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب فتح التحقيق العقاري هم كل شخص

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 59.

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

³- العمري بوقرة، "دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 8، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، جوان 2017، ص 467.

⁴- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، السنة الخامسة والأربعون.

طبيعي أو معنوي يحوز عقارا، سواء تملكه من أسلافه أو حازه حيازة مطابقة لأحكام المادتين 827 و 828 وما يليها من القانون المدني الجزائري¹.

يهدف إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري في إيجاد إطار قانوني يرمي إلى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم على العقار بالدرجة الأولى، وإخراج عدد كبير من المالك والحائزين من وضعية عدم الاستقرار العقاري وتمكينهم من حقوقه، يساهم التحقيق العقاري في رفع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي اعتمادا على المخططات التنظيمية و الترقيفية للعقارات المعدة في إطار تطبيق إجراء معاينة حق الملكية، ويهدف إلى تحديث التنظيم والتسيير العقاري في البلاد بتحريره جزء هام من الأملاك العقارية المجمدة².

بالنسبة لشروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري يمكن حصرها في، أن يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 مهما كانت طبيعته القانونية³ ، للاستفادة من أحكام القانون رقم 02-07 يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية لم تخضع لإجراءات المسح ، لأن البلديات التي خضعت لإجراء المسح يحصل أصحابها بعد نهاية العملية على سند رسمي متمثل في الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم مؤقت⁴، و يجب أن يكون العقار محل إجراء التحقيق العقاري تابعا للأملاك العقارية الخاصة حيث تنص المادة 03 من القانون 02-07 السابق الذكر على أن " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية " ⁵ ، و يستفيد كذلك من القانون 02-07 الحائزين للعقار بلا سند قبل 01-03-1961 و هي العقارات التي فقدت حدثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية مما يثير إشكالات حول إدراج هذه

¹- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 214.

²- فريد بقة، " التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري"، مجلة المعيار في الأدب والعلوم الإنسانية والإجتماعية والثقافية، العدد 1، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2016، ص 228.

³- القانون 02-07، المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، السنة الرابعة والأربعون

⁴عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 135.

⁵- القانون 02-07، نفس المصدر.

العقارات ضمن الإجراء المستحدث، رغم أن الغاية منه هو تسليم سندات ملكية للحائزين الذين لا يملكون سندات ملكية لأن الشهر لم يكن إجباريا في الفترة الاستعمارية وكان متروكا لإرادة الأطراف وخصوصا السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 مارس 1961 وهو تاريخ العمل بنظام إصلاح الشهر العقاري الجديد¹، كما يستفيد من القانون 07-02 الحائزين لسندات ملكية قبل 01-03-1961 وهي تلك السندات التي حررت في ظل التشريع الفرنسي القديم والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية للأموال المثبتة لها بسبب عدم الخضوع الإجباري لإجراءات الشهر بالنسبة لمعظم العقارات الواقعة في المناطق الريفية أين كانت تنتقل الملكية وتتداول طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية².

يعتبر التحقيق العقاري إجراء اختياري يفتح بناء على طلب سواء فردي أو جماعي ويسمح بالتكفل بالاحتياجات الفورية والمتمثلة في تسليم سندات الملكية لأصحابها، ويساهم التحقيق العقاري في تيسير عمليات المسح العقاري للأراضي وتسلم سندات ملكية ودفاتر عقارية لأصحابها بعد الانتهاء من التقييم النهائي مما يسمح ببيع الوقت أو يرفض إعداده وتسليمه وكل هذا حسب ما خرجت به نتائج التحقيق³، يكون التحقيق فردي بإيداع المعني طلبا على مستوى مديرية الحفظ العقاري مرفقا بطلبه بملف، ليدرس مدير الحفظ العقاري هذا الطلب و يكون رده إما بإصدار مقرر فتح التحقيق العقاري إذا كان الطلب مقبول، وفي حالة رفضه يصدر مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري⁴، ويمكن أن يكون التحقيق جماعي إذا بادرت الدولة أو عن طريق أحد هيئاتها به في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية من أجل تسليم سندات الملكية، ولا يمكن القيام بإجراء تحقيق عقاري جماعي إلا بعد اتخاذ الوالي قرار بذلك سواء بمبادرة منه أو بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد أخذ رأي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، تهدف هذه

¹-حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010/2009، ص 105.

²-عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغدادية، باش جراح، الجزائر، 2009، ص 319.

³-إيمان أويهي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ومدى فعاليته في ضمان إستقرار الملكية ودعم الإئتمان العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014، ص 86.

⁴-أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014، ص 63.

الإجراءات إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات أو عند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹.

المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري

بعد إتمام إجراءات المسح العقاري التي تعتبر الأساس المادي لإنشاء السجل العقاري من تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية معنية بالمسح تودع وثائق المسح التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة لدى المحافظة العقارية، يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر استلام ليتولى المحافظ العقاري اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً في هذا المجال، هذه الإجراءات سنبينها حسب ترتيبها وصولاً لتسليم الدفتر العقاري في فروع هذا المطلب.

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

بمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم لجنة المسح العام للأراضي بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري²، الذي يمكن تعريفه بأنه مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته الشرعية وتذكر فيه جميع حقوقه وأعباءه وترد فيه الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه³.

قد نصت المادة 10 من الأمر رقم 74-75 السابق الذكر على " عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي، كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية"⁴، بعد استلام المحافظ العقاري للوثائق يقوم بإعداد محضر التسليم مع تأريخه للأهمية البالغة للتاريخ في الترقيمات العقارية التي تصبح نافذة ابتداءً من يوم تسلم وثائق المسح، وعليه

¹ - عماد الدين رحامية، " التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016، ص 110.

² - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 133.

³ - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص 259.

⁴ - الأمر رقم 74-75، المصدر السابق.

يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ لتسهيل تدوين ومتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق¹ .

من نص المادة العاشرة نستنتج أن محضر تسليم وثائق المسح يحرر في أربعة نسخ متطابقة، تودع النسخة الأولى منها بمقر البلدية المعنية متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتحمل مسؤولية إطلاع الجمهور وإعلامهم بتسلمها بكافة وسائل النشر، والثانية ترسل لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي للإطلاع عليها من طرف أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص، الثالثة لمدير أملاك الدولة، أما الرابعة تودع بالمحافظة العقارية بعد التأشير عليها في مديرية الحفظ العقاري التي تحتفظ بدورها بنسخة² .

تهدف هذه الإجراءات إلى إعلام كل من له مصلحة وهم المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية على العقارات الممسوحة في البلدية المعنية حول عملية تأسيس السجل العقاري ويمنح لكل ذي مصلحة أجل أربعة أشهر للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات على أن يقوم المحافظ بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري حسب المادة الثامنة من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976³ .

ينبغي على كل مالك كي يسلم له الدفتر العقاري أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، كما جاء في المادة 13 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر التي نصت على أنه يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند تقرب المعني لطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيته، بناءً على النظام الجديد للإجراءات توضع الترقيمات العقارية بالعناصر الموجودة في وثائق المسح ومنه المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجدول للبدء في الإجراء الأول في الدفتر العقاري⁴ ، يبين في هذا الجدول حسب الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه :

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 349.

² - بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 11.

³ - نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص 131.

⁴ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 350.

وصف العقارات العينية اعتمادا على مخطط مسح الأراضي بوصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع المسح مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي،

- هوية وأهلية أصحاب الحقوق من لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه،

- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات وهي عبارة عن الامتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية، والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق¹.

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

- كانت وثائق المسح المودعة أمام المحافظ العقاري لم تشمل كل أجزاء القسم هنا يرفض الإيداع لأنه جاء ناقصا،

- تم إيداع وثائق مسح لبلدية بأكملها يتضح أن هناك بعض الأقسام منها لم يتم مسحها،

- سجلت 60% من الملكيات المسوحة والموجودة على مستوى البلدية ضمن الأملاك المجهولة، فيرفض الإيداع على أساس أن عمليات المسح لم تؤدي الغرض والهدف المرجو منها وهو تشخيص مجموعة الملكيات².

الفرع الثاني: ترقيم العقارات المسوحة

يقوم المحافظ العقاري بعد قبوله لوثائق المسح بعملية ترقيم العقارات المسوحة وهذا الترخيم يميزه بثلاث حالات :

الترخيم النهائي:

كون الترخيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها الوثائق والسندات والعقود الصحيحة والمقبولة والمثبتة لمليتهم³، أي تلك الغير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام

¹- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 135.

²- الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 63.

³- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، درا هومة، بوزريعة، الجزائر 2009، ص 115.

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

يكون الترقيم نهائياً في حالة الملكية بعقد غير دقيق ومتناقض وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة، إذا كانت المساحة المحسوبة أقل من الموجودة في العقد ولم يكن هناك نزاع أو إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد وكانت الزيادة مبررة في كلتا الحالتين نأخذ المساحة المحسوبة، وإذا وجد عقد محل نزاع في ما يخص الحدود وبالتوافق بين الأطراف على حد مشترك يرقم نهائياً، وعندما يكون الترقيم نهائياً يحصل المالك على الدفتر العقاري وفي حالة الشيوخ يعين المالك وكيلاً من بينهم لحيازة الدفتر وإذا إستحال إتفاقهم يودع لدى المحافظة العقارية².

الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

يثبت بالنسبة للعقار الذي ليس لمالكة الظاهر سند يثبت ملكيته بل هو حائز له³، أي يمارس حيازة هادئة علنية ومستمرة لمدة 15 سنة أو صاحب حيازة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وكذا الأحكام القضائية الغير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة على أن يصبح هذا الترقيم نهائياً بانقضاء مدة أربعة أشهر إذا لم يقدم اعتراض أو قدم رفض أو لم تسحب شهادة الحيازة من طرف المحافظ العقاري أو لم تتعرض للإبطال يسلم سند إثبات الملكية للمعني⁴.

الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

كون في عدة حالات

- غياب سندات الإثبات الكافية وإذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري بتحديد الملكية.

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

²- هند شعبان، " الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 8، مخبر حماية حقوق الإنسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 285.

³- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 115.

⁴- نور الدين زيدة، " الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص"، المرجع السابق، ص 433.

- العقد غير الدقيق وكان هناك نزاع فيما يخص المساحة المذكورة في العقد والمحددة فيه.
- عدم وجود اتفاق فيما يخص الحدود أو تعيين حد مشترك.
- مطالبة المالك المجاور بجزء من الملكية.
- أملاك عقارية غير مطالب بها من أي شخص معروف من الملاك المجاورين وعند نهاية المدة بصفة نهائية تقول لمصلحة الدولة.
- يترتب عن الترقيم المؤقت عدم تسليم الدفتر العقاري للمعني إلا إذا تأكدت ملكية العقار للشخص¹.

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

الفرع الثالث: مسك مجموعة البطاقات العقارية

تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، وهي إحدى مشتملات السجل العقاري وحسب نص المادة 22 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها " تكون البطاقات مطابقة للنماذج المحددة بموجب قرار من وزير المالية " وأضافت المادة 20 منه " إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية : بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية"³.

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

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

² - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص54.

³ - المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، السنة الثالثة عشرة.

البطاقات الأبجدية الشخصية PR 10 :

تتسأ بطاقة أبجدية لكل شخص مالك لعقار أو عدة عقارات تقع في نفس الإختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية وتم شهرها عن طريق نظام الشهر العيني¹، يتم مسك البطاقة العقارية الأبجدية على أساس الترتيب الأبجدي لذوي الحقوق المشهورة وتشمل كل بطاقة تعيين أصحاب الحقوق المذكورين والشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين والمراجع الخاصة ببطاقة العقارات، تحتوي هذه البطاقة على قسم علوي يضم البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق وسفلي يتمثل في جدول يكتب فيه جميع العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقات، ترتب ترتيباً أبجدياً على أساس ألقاب أصحاب الحقوق أو زمنياً حسب تواريخ إنشائها بالنسبة للأشخاص الطبيعيين وضمن مجموعة متميزة ترتيباً أبجدياً بالنسبة للأشخاص المعنوية².

يهدف هذا النوع من البطاقات معرفة الشخص المالك للعقارات الواقعة في دائرة إختصاص المحافظة العقارية وهي سهلة الاستعمال وبصفة سريعة يمكن الإطلاع على المالك وطبيعة ومحتوى كل عقار ويرجع إليها في أي لحظة خاصة عند تقديم المعلومات للجمهور³.

بطاقات قطع الأراضي (البطاقة الريفية) PR 01:

حدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، و الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق و الأعباء⁴.

تتألف بطاقات قطع الأراضي من قسمين العلوي يذكر فيه المحافظ العقاري مراجع المسح وهي البلدية ورقم القسم ورقم مجموعة الملكية، المكان المذكور وسعة المسح مع تاريخ إنشاء البطاقة العقارية ورقمها ومراجع الشهر (تاريخ الإشهار، الحجم والرقم) أما القسم الثاني منه هو القسم السفلي يحتوي على جدول أول فيه التعيين الدقيق للوحدة العقارية وجدول ثاني يذكر فيه المحافظ الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك، جدول ثالث مخصص للإجراءات

¹ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 102، 103.

² - وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016/2015، ص 109، 110.

³ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 69.

⁴ - المادة 23 من المرسوم 76-63، المصدر السابق.

المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الإيجابية والسلبية، جدولاً رابعاً يتعلق بالإجراءات المرتبطة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجداول الثاني والثالث والخامس، وآخر جدول يركز على الإمتيازات و الرهون والتعديلات وإذا كانت هنالك تشطيطات متعلقة بهذه الحقوق وهو الجدول الخامس¹ .

بطاقات العقارات الحضرية:

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

يكون موضوعها عقارات حضرية أو جزء منها وهي كل عقار مبني أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف عليها عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم وما عداها من العقارات الأخرى تعتبر ريفية³ .

أ- البطاقة العامة للعقار PR 02 :

تنشأ عندما يكون عقار يشمل أجزاء مشتركة و مخصصة للاستعمال الجماعي و يؤشر عليها عند الإقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار ومن أمثلة ذلك العمارات و التخاصيص حيث يذكر عدد الشقق أو المحلات⁴، تشتمل هذه البطاقة على قسم علوي يذكر فيه البلدية الواقع بها العقار واسم الشارع و الرقم و بيان محتوى مسح الأراضي و قسمها السفلي يتضمن ستة جداول ، يتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع و الأرقام و عند الإقتضاء حسب القسم و رقم مخطط مسح الأراضي⁵ .

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

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

³ - وهبية عثمانة، المرجع السابق، ص 112.

⁴ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 102.

⁵ - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 57.

ب- البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة PR 03 :

يذكر المحافظ علاوة عن البلدية التي يوجد بها العقار واسم الشارع و الرقم و عند الاقتضاء رقم القطعة وبيان مسح الأراضي بمجموعة العقار جداول أخرى و هي ستة حسب الترتيب الآتي :

- الجدول الأول: تعيين وجزير لمجموع العقار و تبيان نوعه و موقعه.
- الجدول الثاني: تعيين القطعة.
- الجدول الثالث: تعيين المالك و الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة.
- الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و بالارتقاقات الإيجابية و السلبية.
- الجدول الخامس: الإجراءات الغير مذكورة في الجدول الثالث و الرابع والسادس المتعلقة بالحقوق العيني و الأعباء العقارية و الإيجارات لأكثر من 12 سنة.
- الجدول السادس: يتعلق بالامتيازات و الرهون و كذلك التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق¹.

مثال ذلك العمارات تنشأ لكل شقة من هذه العمارة بطاقة خاصة بالملكية المشتركة، بذلك ميز المشرع الجزائري العقارات الحضرية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ببطاقات خاصة بها باعتبار أن الوحدة العقارية التي تخضع لهذا النظام يتعدد فيها المالكون وذوي الحقوق على العقارات التي تشكل جزءا منها².

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

¹ المادة 30 من المرسوم 63-76، المصدر السابق.

² نعيمة حاجي، نفس المرجع، ص 102.

³ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 195.

الملكية، لكن في حالة الشيوخ يتم إعداد دفتر عقاري واحد يقوم بحيازته وكيلا معيناً من مجموعة المالكين وإذا لم يتفقوا على وكيل معين يودع لدى المحافظة العقارية، وآخر حالة هي قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ودفتر عقاري لكل واحدة منهم ويحفظ الدفتر السابق في الأرشيف ويؤشر في صفحاته بأنه ألغي¹، أما فيما يخص كيفية التأشير عليه وحالات تصحيحه وإتلافه أو ضياعه أو نفاذ صفحاته فقد تطرقنا إليها بالتفصيل في المبحث الأول.

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

ملخص الفصل الأول

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

الفصل الثاني: التكييف القانوني و إشكالات الدفتر العقاري

الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة وذلك بمجرد تسليمه لمالك العقار، وهذا من خلال نص المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية " ¹ .

بالرغم من ذلك فإنه هناك الكثير من المنازعات العقارية المطروحة أمام القضاء ،ما أدى لتباين الآراء فقهية و اختلاف الاجتهادات القضائية وتطبيقها على أرض الواقع بالرغم من مختلف القوانين التي أقرها المشرع الجزائري لتنظيم المجال العقاري.

و من هنا توجب علينا دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته من أجل معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حال وجود منازعات إدارية وقضائية حول الدفاتر العقارية.

سنعتمد في دراستنا لهذه الأحكام على مبحثين هما:

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

المبحث الثاني: الإشكالات المتعلقة بالدفتر العقاري

¹. المرسوم 32-73، المصدر السابق

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للدفتري العقاري

هناك جدل على مستوى القضاء والفقهاء حول مسألة التكيف القانوني للدفتري العقاري خاصة بالنسبة لمسألة طبيعته القانونية وحجيته، فهناك اتجاه يقول بأن الدفتري العقاري لا يعتبر وسيلة إثبات بينما الاتجاه الأخرى يناهض بالحجية المطلقة للدفتري العقاري، وأما فيما يخص الطبيعة القانونية للدفتري العقاري فقد اعتبره البعض قراراً إدارياً وله حججه في ذلك لكن رأي آخر يناهض بعقدية الدفتري العقاري، ولهذا سنتناول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري في المطلب الأول ونتطرق لحجيته في المطلب الثاني.

المطلب الأول: التكيف القانوني للدفتري العقاري

يوجد ثلاث اتجاهات حول طبيعة الدفتري العقاري فيما إذا كان قراراً إدارياً أو عقد إدارياً، فهناك اتجاه يعتبر الدفتري العقاري قراراً إدارياً، واتجاه ثاني يقول بأنه عقد إداري، واتجاه ثالث يقر بأن الدفتري العقاري نوع خاص.

الفرع الأول: الدفتري العقاري قرار إداري

القرار الإداري لم يعرفه المشرع الجزائري وبقى الأمر متروكاً للفقهاء والذي اختلفوا فيه فيقول البعض بأنه " عمل قانوني من جانب واحد ويصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"¹، وهو " إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر من سلطة إدارية، في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر"²، وعرفه البعض بأنه " عمل قانوني صادر عن الإدارة بإرادتها المنفردة وتؤثر على النظام القانوني وحقوق الغير والتزاماتهم دون رضاهم"³، وعرف القرار الإداري كذلك بأنه " أعمال وتصرفات قانونية تنتسب إلى أعمال قانونية تصدرها جهة الإدارة بالاتفاق مع أحد الأفراد، أو إحدى الشركات أو جهة إدارية أخرى، وبذلك تشترك إرادة الإدارة مع إرادة أخرى وتتوافق الإرادتين لإنشاء العقود أو

¹ محمد حميد الرصيغان العبادي، المبادئ العامة للقرار الإداري، الطبعة الأولى، داروائل للنشر، عمان، الأردن، 2014، ص 17.

² عمار بوضياف، القرار الإداري، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2007، ص 14.

³ عيسى الأعرج ميسون جريسي، عيب السبب في القرار الإداري، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2015، ص 12.

الاتفاقات الإدارية، وأعمال قانونية تصدر من جانب الإدارة بإرادتها المنفردة تحدث تغيير في المراكز القانونية دون الوقوف على رضا ذوي الشأن أو حتى معاونتهم، وذلك بإنشاء حقوق لصالحهم أو فرض التزامات على عاتقهم¹.

من خلال التعاريف السابقة للقرار الإداري يختص بمجموعة من الخصائص وهي :

-القرار الإداري عمل وتصرف قانوني

-القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة عن الإدارة.

-القرار الإداري يحدث آثار قانونية².

هذه الخصائص التي يتمتع بها القرار الإداري موجودة في الدفتر العقاري، هذا بالنظر لكافة القوانين التي تؤسس الدفتر العقاري و تضع قواعده و أحكامه بحيث أن المشرع الجزائري خول للإدارة صلاحية إعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمعني أو وكيله حسب ما جاء في المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ،و تحديد مواصفاته و كيفية التأشير عليه حسب المادة 45 من المرسوم 76-63، كما أن المشرع وضع نموذج للدفتر العقاري من خلال القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 و الملاحظ أن هذه النصوص متمثلة في قرارات إدارية إنفرادية تصدر عن هيئة إدارية وفق الشكل القانوني المحدد لها³.

لمعرفة مدى توفر خصائص القرار الإداري في الدفتر العقاري نستخلصها في

النقاط الآتية:

1- الدفتر العقاري عمل إداري يصدر بالإرادة المنفردة:

المحافظة العقارية هي السلطة المختصة بإصدار الدفتر العقاري و هي تعتبر هيئة إدارية تابعة لوزارة المالية و تقدم خدمة عمومية، و هذا ما أكدت عليه المادة 2 من الأمر

¹-محمد أحمد إبراهيم المسلماني، ماهية القرارات الإدارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2014، ص23.

²جمال عبد الناصر مانع، "الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 12، جامعة تبسة، الجزائر، ص 12.

³جميلة جبار، المرجع السابق، ص 21.

رقم 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة¹، وتتبع المحافظة العقارية مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية و يشرف عليها محافظ عقاري، وإذا اعتمدنا على المعيار الشكلي حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي أقرت بأن كل عمل يصدر عن هيئة إدارية يعد عملا إداريا ولهذا بما أن الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية فهو عمل إداري².

من أهم تبريرات هذا الاتجاه أن الدفتر العقاري لا يمكن إلا أن يكون قرار إداري بأنه يصدر بالإرادة المنفردة في هيكل المحافظة العقارية وخير دليل على ذلك هو عدم وجود توقيع وبصمة المستفيد على الدفتر العقاري³، بل يحمل توقيع وختم المحافظ العقاري لوحده بعد أن يستوفي جميع المراحل والإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري التي تشارك فيها العديد من الهيئات إلى غاية تسليمه لمالك العقار، كالبديية والولاية والقضاء ومصالح مسح الأراضي وصولا للمحافظة العقارية فكل هذه الهيئات تتولى بمفردها دون تدخل المستفيد في إصدار الدفتر العقاري لأنها تتمتع بإمتميازات السلطة العامة⁴.

الدفتر العقاري يصدر بعد مروره على مراحل عديدة مثل أي قرار آخر، حيث يتم إصداره بعد إتمام عمليات المسح العام للأراضي على مستوى البلدية المعنية، ولا يمكن دون إعداد السجل العقاري المتكون من البطاقات العقارية ليسلم لصاحب الملكية بعد ذلك⁵.
"بالتالي فإن الدفتر العقاري قرار إداري محض يبعد كل البعد عن العقد الإداري الذي يجب أن يكون ممضي من مصدر الدفتر العقاري والمستفيد منه"⁶.

¹ أنيسة حمادوش، "حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 445.

² جميلة جبار، نفس المرجع، ص 22.

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

⁴ جميلة جبار، نفس المرجع، ص 22.

⁵ أنيسة حمادوش، المرجع السابق، ص 445.

⁶ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 254.

إلا أن جانب من الفقه لا يعتبر أن الدفتر العقاري عملا إنفرادي بالرغم من أن جهة إصداره إدارية مختصة، لأنه يرى أن إعداده بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي تنفيذا للأمر 74-75 والمرسوم 63-76 لأن هذه الوثائق تعتبر متعلقة بالعقار المسوح وليس بمالك العقار لكن تشهر هذه الحقوق وجوبا في الدفتر العقاري لتكون مرآة عاكسة لكل ما ورد في البطاقة العقارية، بالتالي على عكس الاعتقاد السائد أن إمضاء المحافظ العقاري وختمه في آخر الدفتر وعليه فهو المصدر له بذلك يشكل قرار إداري هذا ما استند إليه هذا الجانب من الفقهاء، لكن لا يتعدى إمضاء المحافظ العقاري وختمه بكونه مسلما ومصادقا على مطابقة محتواه لما في البطاقة العقارية وعلى هذا الأساس فالدفتر العقاري على الرغم من أنه عمل إداري إلا أنه ليس إنفرادي¹.

2- إحداث الدفتر العقاري لآثار قانونية:

حسب نص المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الهدف من الدفتر العقاري هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات ، بالإضافة إلى المادة 19 من الأمر رقم 74-75²، حيث بمجرد قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر للمستفيد يترتب على ذلك العمل آثار قانونية ويصبح المستفيد متمتعاً بجميع الحقوق الواردة على العقار، وهو ما يبين أنه ساهم في تغيير المراكز القانونية إما بإنشاء أو إثبات أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية³.

بالإضافة إلى ذلك فإن الدفتر العقاري يحدث آثار قانونية اتجاه المستفيد وهو ما بيناه واتجاه الغير أيضا مثله مثل القرارات الإدارية على أساس أن إستلام المالك للدفتر العقاري لتؤول إليه كافة صلاحيات التصرف والتمتع بعقاره⁴.

¹-محمد كنانة، المرجع السابق، ص 93، 94.

²-جميلة جبار، المرجع السابق، ص 22.

³أنيسة حمادوش، المرجع السابق، ص 445

⁴-عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 254.

كذلك اختلف الفقهاء حول هذه الخاصية فالبعض يرى بأنه عند إسقاطها على الدفتر العقاري نجده لا ينشأ و لا يعدل أية مراكز قانونية ، مستدلين بأن عملية المسح العام و تأسيس السجل العقاري هي عمليات قائمة من أجل الكشف عن الوضعية القانونية للعقارات و الحقوق الواردة عليها و تحديد و تعريف النطاق الطبيعي للعقارات و هي إجراءات تثبت الحقوق و تظهرها للغير لتعميم حجيتها لا غير¹.

الأثر القانوني يحدث بمناسبة القيد في السجل العقاري بشكله إما ترقيم مؤقت أو شهر عقاري اللذان يمكن تصنيفهما ضمن القرارات الإدارية و منه فإن رفض الترخيم و رفض الشهر يكونان بالضرورة قرارات إدارية تقبل الطعن القضائي و الإداري، وهي قرارات تسبق تسليم الدفتر العقاري و من أهم الآثار القانونية للقرار الإداري هو إحداث أو إلغاء أو تعديل مراكز قانونية وفي غير ذلك لا يعتبر قرار إداري، بالتالي عند إلغاء الدفتر العقاري أو إتلافه أو ضياعه لا يلغى الأثر القانوني في المقابل إلغاء الشهر العقاري أو القضاء بنقل أو تعديل الحق العيني المشهر سيؤدي وجوباً إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية و إعادة ضبط الدفتر العقاري².

من خلال ما سبق فإنه يمكن القول بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري يصدر بالإرادة المنفردة و يترتب عنه آثار قانونية و هو ما ذهب إليه الرأي الراجح من الفقه.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري عقد إداري

كما هو الحال بالنسبة للقرار الإداري كذلك هناك اختلاف في تعريف العقد الإداري فهناك من عرفه من الفقهاء بأنه ذلك " العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير أو تنظيم مرفق عام، مع إظهار النية في تطبيق أحكام القانون الإداري " ³، و عرف بأنه " ذلك

¹ - محمد كنازة، المرجع السابق، ص 94.

² - محمد كنازة، المرجع نفسه، ص 94، 95.

³ مصطفى سالم نجيفي، العقود الإدارية والتحكيم، الطبعة الأولى، الأفق لمشركة ناشرون، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، 2011، ص 17.

العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرف فيه " 1، كذلك " العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وأن يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام " 2، أيضا " العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير أو تنظيم مرفق عام، مع إظهار النية في تطبيق أحكام القانون الإداري" 3.

هناك اتفاق حول أن العقد الإداري لا يكون إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيه و اتصل هذا العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام ، و بالرجوع إلى الدفتر العقاري محل الدراسة فإن المحافظ العقاري يعتبر مصدرا للدفتر وليس طرفا والعقد يكون أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام فلا يمكن أن يعتبر العقد إداريا والعنصر الجوهري الذي لابد منه هو تطابق الإرادتين و هو ما لا نجده في الدفتر العقاري 4.

كما أن الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساسا في تحقيق المصلحة العامة و يهدف إلى العمل على إستقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وتنظيم المجال العقاري، لأن الاستثمار يكون على أساس عقار واضح المعالم و محدد البيانات الجوهرية له وهو ما يكون إلا في الأراضي الممسوحة المترتب عنها تسليم الدفتر العقاري 5.

فهذا الاتجاه مخالف للاتجاه الأول بقولهم أن عناصر القرار الإداري غير متوفرة في الدفتر العقاري وهذا الرأي مأخوذ عليه، بحيث أن الدفتر العقاري ليس دائما دوره كاشفا للحق العيني أو مجرد إسهاد على وجود الحق ، و قد يكون أحيانا مؤسسا للحق ذاته ومثال ذلك

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

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

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

4- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 171.

5- جميلة جبار، المرجع السابق، ص 23.

الحائز الذي له الحق للحصول على دفتر عقاري يمكنه إثبات ملكيته و بذلك يكون الدفتر العقاري منشأ للحق بعد أن تحول الحائز إلى مالك¹.

من خلال المقارنة بين الاتجاهين السابقين نستطيع القول، أن الدفتر العقاري و ان كان يتمتع بمواصفات القرار الإداري إلا أن دعوى إلغاءه لا تستوفي الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء التي يكون موضوعها القرار الإداري أخص بالذكر شرط الميعاد المحدد بأربعة أشهر و الذي يسري إبتداءا من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار، في حين يمكن إلغاء الدفتر العقاري إلغاء قضائي في أي وقت عملا بالمادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي لم تحدد أجل مسقط لرفع الدعوى هذا ما يؤثر سلبا على استقرار المعاملات و المراكز القانونية للمتعاملين العقاريين، مما يزعزع الثقة في التعامل بالعقار².

في الأخير فإن هذا الاتجاه يتنافى مع النصوص المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الذي أقر بأن حتى الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري، و هو ما كرسه التعليم الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 004618 المؤرخة في 2004/06/04 التي جاءت لتسوي العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة للحصول على دفاتر عقارية و بالتالي الرأي أن الدفتر العقاري عقد إداري ليس دائما صائبا³.

الفرع الثالث: الدفتر العقاري قرار من نوع خاص

باستظهار الطبيعة القانونية للدفتر العقاري بشقها الفقهي الذي يسلم بأنها قرار إداري و الشق الآخر الذي يرى بأنها عقد إداري ، يعتبر الرأي الأول هو الأرجح لأن الدفتر العقاري يصدر من المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية لها مجموعة من الوظائف تتمثل في

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

² - جميلة جبار، نفس المرجع ، ص 23.

³ - سفيان ذبيح، المرجع السابق، ص 228، 229.

تأسيس السجل العقاري و مسك مجموعة البطاقات العقارية وإصدار وتسليم الدفاتر العقارية وتزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية ويسيرها المحافظ العقاري المسؤول عن مختلف العمليات المتعلقة بالدفاتر العقارية، و بذلك الدفتر العقاري قرار إداري يخضع لأحكام خاصة بالقرارات الإدارية بل الأكثر من ذلك لتأكيد الطابع الإداري للدفتر العقاري من خلال الجهة القضائية المختصة في النظر بمنازعات إغائه، و تم التأكيد على طابع القرار الإداري للدفتر العقاري في المادة 23 من الأمر 74-75 السابق الذكر و التي نصت على الطعن في الدفتر العقاري يمنح اختصاصه للغرفة الإدارية المحلية بمقر المجلس و التي يوجد بدائرتها العقار، و مما سبق يتأكد من أن الدفتر العقاري هو قرار إداري لكن من نوع خاص، سواء في كونه أداة لإثبات الملكية العقارية و كل الحقوق العينية المتصلة بها وكذا خصوصيات إعداد هذا الدفتر التي تتم بمساهمة عدة هيئات إدارية و غير إدارية و نستخلص القول بأن الدفتر العقاري قرار إداري يتوفر على كل خصائص و ضوابط القرارات الإدارية¹.

المطلب الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري

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

الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري

تقوم حجية الملكية العقارية على أربعة مبادئ كالتالي :

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

أولاً : مبدأ الأثر المنشئ والمقرر للدفتر العقاري:

يهدف إلى إثبات أن بتسجيل الحقوق ينتج عنه حجة على الأطراف والغير وبذلك وجب تسجيلها وأن وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتر، وبهذا يرى البعض أنه إذا كانت الحيابة سند الملكية في المنقول، فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار وهو سند يكرس استقرار المعاملات من جهة وحماية الأشخاص من جهة أخرى لذلك يعتبر القانون التصرفات في الأموال العقارية خارج إدارات الحفظ العقاري باطلة وليس لها أثر قانوني¹.

ثانياً : مبدأ عدم الإحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري :

يقصد بهذا المبدأ أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري هي فقط ما يمكن الإحتجاج بها بين الأطراف المتعاقدين أو اتجاه الغير ولا يمكن للغير الإحتجاج بأن هناك قيود أو رهون أو حجوزات مترتبة عن هذا الحق ما لم تكن مقيدة في هذا الدفتر أو في البطاقة العقارية الخاصة به².

ثالثاً : مبدأ إفتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري :

يعني أن كل ما يتم تسجيله هو عنوان الحقيقة بالنسبة للغير أو بين المتعاقدين، وكل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لذلك الحق ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، وعليه فالمحافظ العقاري يقوم بالتحقيق في الوثائق المقدمة له ومراجعتها قبل إجراء التسجيل أو القيد لتقادي كل أسباب الطعن وضمان الحقوق من التدليس والغش³.

رابعاً : مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري :

يقضي هذا المبدأ بأنه لا يمكن لأي شخص إكتساب العقار بالتقادم بوضع يده عليه إذا كانت الحقوق مسجلة في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية ، بذلك لا جدوى من الحيابة في الأراضي والعقارات بصفة عامة إذا تمت عملية المسح وسلمت لأصحابها المالكين للدفاتر العقارية وبالتالي لا يسقط حقهم بأي شكل من الأشكال و هو هدف المشرع

¹-نسمية حشود،"الحجية القانونية للدفتر العقاري"،حوليات جامعة الجزائر،العدد 31، الجزء الثاني،جامعة الجزائر،ص25.

²- نسيمة حشود، نفس المرجع ، ص 25.

³-نسيمة حشود، المرجع السابق ، ص 26.

بإقرار عدم جواز إكتساب الملكية المسجلة بموجب دفتر عقاري عن طريق التقادم لأن هذا يؤدي إلى زوال وإهدار الحجية التي أضفاها القانون على هذا الدفتر¹.

الفرع الثاني: طبيعة الحجية القانونية الدفتر العقاري

أولاً : الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يستدل أنصار هذا المذهب بأن الدفتر العقاري يعتبر الناطق الرسمي والطبيعي باسم الوضعية القانونية الحالية للعقارات ولذلك يجب إضفاء الحجية المطلقة عليه لأنه يمر بالعديد من الإجراءات والمراحل التقنية والقانونية إلى غاية تسليمه لها حسب العقار، وتشتمل هذه المراحل والإجراءات على تحقيق ميداني تقوم به لجنة المسح العام للأراضي التي توفر مختصين في المجالين سواء التقني والقانوني لتتكفل بالتحري والاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار محل المسح بالتعاون مع العديد من الهيئات وبالنظر للطابع التطهيري للنظام الشهر العيني للعقارات مما قد يثقلها بأعباء أو حقوق للغير، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يحتويه السجل العقاري، والدفتر العقاري هو صورة البيانات التي يحملها السجل العقاري بأجمعها أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح مؤسسين رأيهم بما ورد في نص المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة السابقة الذكر².

هذا ما أقرته المحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 الصادر عن الغرفة العقارية إذ من الثابت أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر 74-75 والمادة 33 من المرسوم 32-73 السابقتين الذكر، لكن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري لا يرقى ليكون مقام سند الملكية وهو خلاف ما

¹-نسيمة حشود ، المرجع نفسه ، ص 26.

²- أحمد ربحي، "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ص 313، 314.

ينص عليه القانون، بالتالي القضاة من توصلهم إلى عدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يتضمن قرارهم الأساس القانوني السليم ما يعرضه للنقص والإبطال¹، كذلك القرار رقم 367715 المؤرخ في 2005/11/15 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا والذي جاء فيه أن " شهادة التقييم المؤقت تعطي لأصحابها صفة المالك الظاهر و منه صفة التقاضي وحصوله على دفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائياً، وأسس القضاة قرارهم بما أن الإعتراض لم يتم في الآجال القانونية ونتج عن شهادات التقييم والمسح الدفتر العقاري الذي يعتبر على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية إذا لم يطعن فيه².

حسب أنصار هذا الرأي دائماً فإن المادة 19 من الأمر رقم 74-75 تجعل من الدفتر العقاري الدليل الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية، والأصل في نظام الشهر العيني اعتماده على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر جميع التصرفات الواقعة على العقار لتصبح هذه التصرفات قرينة قانونية قاطعة على الملكية ليكون التصرف الواقع على حق الملكية في مأمن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين فيه، كما استندوا على خصائص نظام الشهر العيني والتي تعتبر دليلاً على الحجية المطلقة للدفتر العقاري فمبدأ القيد المطلق يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيه حق الملكية التي تثبت بموجب دفتر عقاري وكل حق غير مقيد لا يؤخذ به سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير والحق المقيد يكتسب حجية على الجميع ولا يمكن الاحتجاج بملكية العقار غير المشهر في السجل العقاري، ويجعل مبدأ عدم قابلية الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري للتقادم المكسب الاحتجاج بملكية العقار على أساس التقادم غير ممكنة مهما طالّت المدة لأن الملكية في

¹- إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2016/2015، ص 141.

²- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 314، 315.

هذا النظام ثابتة بالقيود في السجل العقاري ولا مجال لاكتسابها بالتقادم ومنه فدعوى الاستحقاق لا تقبل إلا إذا رفعها صاحب الحق المقيد في الدفتر العقاري دون غيره¹.

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

ثانياً : الحجية النسبية للدفتر العقاري

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن حجية الدفتر العقاري نسبية غير مطلقة على أساس أن المادة 16 الفقرة 01 من المرسوم 63-76 السابق الذكر تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء، ومن خلال هذا النص ضيق المشرع من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني بتكريسه لهذا الاستثناء وبمقتضاه يكون بإمكان الأشخاص غير الحائزين على الدفاتر العقارية الطعن في هذه الدفاتر والتي يحوزها أصحاب حقوق عينية مشهورة عن طريق القضاء (1)²، لأنه في غالب الأحيان تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية بعض الأخطاء والعيوب مما يجعلها عرضة لتلك الأخطاء وخول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي للعقارات، ولأن نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة باعتمادها على تصريحات الأفراد، كما يلاحظ أحيانا أخطاء الفرقة التقنية أثناء التحقيق الميداني في تحديد طبيعة العقار مما يضعه في لبس عند تعيين الحدود، لذلك فالطعن القضائي يعد سبيلاً منصفاً وعادلاً لاستعادة حقوق الأفراد³.

لكن هناك بعض الآراء تدعو إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري مبررين رأيهم بالجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في عمليات المسح والتحقيق بوسائل مادية

¹ - أمحمد ريجي، المرجع السابق، ص 314، 315.

² - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 24، 25.

³ - نسيمة حشود، المرجع السابق، ص 28، 29.

وأدوات تقنية وتوفير موارد بشرية يجب أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة، إذا أصيب شخص بالأضرار نتيجة الأثر التطهيري له الحق في التعويض جبرا على ما لحقه من ضرر دون أن يخوله القانون الحق في إلتماس أي تعديل في الحقوق المقيدة وهذا رأي يتعارض مع الواقع¹.

من خلال استقراء الآراء السابقة فالاتجاه الثاني اعتمد حججا واضحة وقوية من حيث النصوص القانونية ومن حيث المبادئ العامة للقانون أبرزها أعمال المسح العقاري والتحقيق التي قد تتسم بالأخطاء، والحجية النسبية للدفتر العقاري تأتي من أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب الوثائق المسحية، أما الاتجاه الأول فلم يكن واضحا ودقيقا في أدلته وبراهينه.

الفرع الثالث: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

أولا : موقف المشرع من حجية الدفاتر العقارية

لا يستند ترقيم العقارات الممسوحة باسم المالك دائما على عقود رسمية تثبت هذه الملكية بل هناك بعض الحالات ترقم باسم المالك الظاهر سواء على أساس العقود العرفية أو عن طريق شهادة الشهود وإعطاء الدفتر العقاري الحجية المطلقة قد يضيع حقوق أشخاص آخرين، أكد نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 على حق الأفراد في الطعن على الدفتر العقاري ومنه في الحقوق المشهورة وهذا ما أكدت المادة 16 من المرسوم نفسه، غاية المشرع في ذلك حماية حقوق الغير حسن النية، اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، وكذا ما تناولته المادة 33 في فقرتها الثالثة من المرسوم رقم 63-76 التي نصت صراحة على أن الأغلاط المنسوبة إلى أعوان المحافظات العقارية الواردة في الدفتر العقاري يمكن تصحيحها².

¹ - نعيمة جبار، المرجع السابق، ص 132.

² - أحمد ريجي، المرجع السابق، ص 316، 317.

يمكن القول بأن المشرع وفق في جعل الدفتر العقاري ذو حجية نسبية وتدعيما لهذا الموقف يمكن استخلاص ملاحظتين هما :

1- الملاحظة الأولى:

لا يمكن اعتبار الدفتر ذو حجية مطلقة إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره لعدة أسباب، أولها قد يحصل أن يكتب عقار تابع لأمالك الدولة وبعد فترة ليكتشف ذلك حيث لا يمكن للمالك منع الدولة من استرجاع حقها ومعاقبته خاصة إذا كان الحائز للعقار سيء النية وكان يعلم بأنه ملك الدولة، ثانيها أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار مدة السنتين المتعلقة بالترقيم المؤقت مدة قانونية معقولة لاكتساب حق الملكية بالتقادم فهذه المدة لا ترقى إلى تلك المشروطة لاكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني المحددة بخمسة عشر سنة¹.

2- الملاحظة الثانية:

قابلية الدفتر العقاري للطعن فيه أمام القضاء تفقد الثقة فيه كونها تناقض مبدأ الائتمان والطمأنينة التي من المفروض أن يمنحها الدفتر العقاري مما يجعل الملكية مؤقتة بصورة غير مباشرة ويكون معرض للإلغاء في أي وقت ومنه حجيته المطلقة تتناقض مع حماية حق الملكية والائتمان العقاري²، ومن غير المعقول إبقاء مجال الطعن مفتوحا وإنما يجب أن يحدد بمدة معقولة يسقط بانقضائها حق رفع الدعوى حماية لاستقرار المعاملات مع تحديد المدة في حالة العقارات التابعة لأمالك الدولة أو الأملاك الوقفية ولاسيما للحائز سيء النية³.

باستقراء النصوص القانونية المتضمنة القوة الثبوتية للدفتر العقاري كالمادة 33 من المرسوم رقم 73-32 والمادة 19 من الأمر رقم 75-74 إضافة للمادة 85 من المرسوم رقم

¹- عبد الرزاق موسوني، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 4، مخبر القانون الخاص المقارن بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، نوفمبر 2017، ص 176، 177.

²- أحمد ربحي، نفس المرجع، ص 317، 318.

³- عبد الرزاق موسوني، ص 177.

63-76 التي أكد من خلالها المشرع الجزائري على أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، لا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية¹.

ثانيا : موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

الملاحظ في هذا الشأن وجود اختلاف في القضاء الجزائري حول مدى حجية الدفتر العقاري فرأى الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار صادر عنها بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 197920 اعتبرت الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى محصورا في الدفتر العقاري دون سواه وبالتالي يتمتع بالحجية المطلقة ولا يمكن إلغائه قضائيا أما رأي الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1994/03/16 تحت رقم 108200 اعتبرت الدفتر العقاري ذو حجية نسبية ويمكن الطعن فيه أمام القضاء وإلغائه²، وعليه فقرار المحكمة العليا عن طريق غرفتها العقارية يكون قد ساير موقف المشرع الجزائري ولم يخالفه وجاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004 على أن يؤسس الدفتر العقاري قانونا بعد استكمال الإجراءات والشكاوي والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، يتبين من خلال هذا القرار والقرار رقم 197920 المذكور أعلاه فإنه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي الممسوحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكية العقار وإلا سوف يحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة طبقا للمادتين 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أنه يجب الإشارة أن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره عن طريق التقادم المكسب من طرف الغير وهذا ما أكده قضاء المحكمة العليا في القرار رقم

¹-أحمد ربحي، نفس المرجع ، ص 318.

²-عبد الرزاق موسوني، نفس المرجع ، ص 176.

4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008¹، إذا دامت مدة الحيابة خمسة عشرة سنة وذلك للأسباب التالية :

- عدم وجود نص قانوني تشريعي أو تنظيمي في الجزائر يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي الممسوحة وهذا عكس ما ذهب إليه التشريعات المقارنة².

- الأصل في اكتساب العقار هو الاستغلال والانتفاع به، لكن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق 15 سنة يعد بمثابة تنازل ضمني عنها وبالتالي الأولى بملكيته حائزه ومستغله للفترة القانونية و إلا أعتبر تعسفا في إستعمال الحق وهذا ما أشارت إليه المادتين 48 و 49 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري³.

- الحيابة العقارية وفق القانون المدني، تعد سبب من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد، الإستيلاء، التركة والوصية، الاتفاق، والالتصاق بالعقار والشفعة⁴.

¹- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 269، 270.

²- أمحمد ريجي، المرجع السابق، ص 319.

³- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 271.

⁴- أمحمد ريجي، نفس المرجع، ص 320.

المبحث الثاني: الإشكالات المتعلقة بالدفتر العقاري

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

المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

قام المشرع بمنح المحافظ العقاري سلطة واسعة وفقا لما يقتضيه القانون في قبول الإيداع ومباشرة الإجراء وقد يرفض ذلك في حالة عدم توفر الشروط القانونية، وعليه نتناول رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري في الفرع الأول ونعرج على رفض الإجراء في الفرع الثاني أما في الفرع الثالث نتعرف على الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري في الإيداع و إجراء الشهر.

الفرع الأول: رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري

أولا : المقصود برفض الإيداع

"الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها بما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له"¹ ، فعملية الشهر تكسب الوثائق حجية في مواجهة الغير والمحافظ العقاري مطالب خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات والسندات

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 136

المرتکز علیها فی عملية المسح و هذا لا یكون إلا بعد قیامه بمراقبة سريعة و دقيقة للوثائق المودعة¹.

الأصل فی رفض الإيداع أن یكون فوریا وكلیا، غیر أنه فیما یخص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية یكون جزئیا كذلك فی حالة المزایدات حسب قطع الأراضي أو البیوع المتميزة بموجب عقد واحد، یكون الإيداع جزئیا أيضا فی حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن إمتیاز أو رهونا أو نسخة من التتبیة المساوي للحجز وتتضمن فی نفس الوقت خلافات فی التعین الخاص بالعقارات المترتب علیها بعض الحقوق أو الحجوز².
قد منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية التحقق من هوية و أهلية الأطراف عن طریق وسائل الإثبات القانونية ، یجب علیه رفض الإيداع حالة اكتشافه عیوبا أو نقائص عند فحصه لها³.

ثانيا: أسباب رفض الإيداع

حصرها المشرع الجزائري فی نص المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ فی 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فیما یلي:
1-عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري.

2-عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي و فی حالة تغییر حدود الملكية و وثائق القیاس إلى المحافظ العقاري.

3-عندما یكون التصدیق على هوية الأطراف و على الشرط الشخصي مخالف للمواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم نفسه.

4-عدم تقديم أي وثيقة یجب تسليمها إلى المحافظ العقاري أو لم تعطي الإثبات المطلوب.

5-تعین العقارات لا یستجیب لأحكام المادة 66 من نفس المرسوم.

¹ زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 150.

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

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

6- عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون و الإمتيازات بموجب المواد 93، 95 ، 98 لا تحتوي على البيانات المطلوبة و تكون غير محررة على النماذج الخاصة بها.

7- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ غير صحيحة من حيث الشكل أو لا تتوفر فيها الشروط القانونية.

8- مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71¹.

إجمالاً يتبين لنا من خلال أسباب رفض الإيداع أن المشرع حصرها في المادة أعلاه دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات كصدور قانون جديد بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع، بالإضافة إلى الاجتهاد القضائي من خلال القرار رقم 146 المؤرخ في 1998/03/09 الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقاً يخص هذا القرار حالة تتمثل في رفض إيداع عقد الشهرة لعقار له سند رسمي ومشهر لدى المحافظة العقارية، يعتبر هذا القرار تدعيماً لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر وقد أكدت الغرفة العقارية على أن الدفاتر العقارية تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية و الدليل الوحيد للإثبات².

مع الإشارة أن هناك حالتان يصلحان ليكونا من أسباب رفض الإيداع أتت بهما المادة 353 من قانون التسجيل المؤرخ في 29 جانفي 1976 تحت رقم 76-105 وهي :

- غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف ومعناه عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.

- عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع³.

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

²-زهيرة بن خضرة،مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006، ص 47، 49.

³-عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،المرجع السابق، ص 275.

ثالثا : كيفية رفض الإيداع

يعتبر رفض الإيداع من الإجراءات الخطيرة لما يفرزه من آثار سواء على محري العقود أو الأطراف أو المحافظ العقاري كونه قرار إداري يخضع للطعن القضائي، لذا يستوجب أن يكون مسببا ويتم تبليغه إلى محرر العقد شخصا الذي يمضي اعترافا بذلك و إما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام موجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل النزاع¹ .

يجب أن تحتوي هذه الرسالة تاريخ الرفض وأسبابه والسند القانوني الذي أسس عليه المحافظ العقاري قراره مع توقيع هذا الأخير وتأشيرة المحافظة العقارية والالتزام بالمدة القانونية 15 يوما من تاريخ الإيداع، بعد نهاية هذه الإجراءات يبلغ الأطراف المعنية بقرار الرفض، فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ وتصحيحه يقبل الإيداع وينفذ إجراء الشهر، أما إذا رأى محرر العقد أن المحافظ مخطئ يمكنه الطعن أمام القضاء في مهلة شهرين².

الفرع الثاني: رفض الإجراء من طرف المحافظ العقاري

أولا: المقصود برفض الإجراء

هي إجراءات الرقابة الدقيقة والتفحص العميق لمختلف الوثائق التي لا يمكن اكتشافها من المراقبة الأولية³ ، فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثائق المقبولة يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار برفض الإجراء⁴، وفي بعض الحالات يتطلب مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية لإزالة الشك والتأكد من صحة هذه العقود والوثائق⁵.

¹ - العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 377.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 117.

³ - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 140.

⁴ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 154.

⁵ - الطاهر بريك، نفس المرجع، ص 119.

ثانياً: أسباب رفض الإجراء

يرفض المحافظ العقاري الإجراء لأحد الأسباب المذكورة في المادة 101 من المرسوم

63-76 السابق الذكر وهي واردة على سبيل الحصر كالآتي:

- 1- الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة،
- 2- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب غير صحيح،
- 3- تعيين الأطراف والعقارات والشرط الشخصي غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية،
- 4- صفة المتصرف أو الحائز متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية،
- 5- يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف،
- 6- إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان،
- 7- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه¹.

ثالثاً: كيفية رفض الإجراء

قبل إجراء الشهر يتولى المحافظ العقاري مع أعوانه فحص مدى صحة الوثائق المقدمة له من أجل الإشهار وإذا وجد عيباً أو نقصاً فيها يبلغ الشخص الموقع على شهادة الهوية بالأمر في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع للقيام بتصحيح الوثائق أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية و يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة (إجراء قيد الانتظار)².

أما إذا لم يرق المعني بتعديل أو تصحيح أو استكمال الوثائق الناقصة وأخبر المحافظ العقاري عن رفضه وعدم قدرته على القيام بالتزاماته فإن الإجراء يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم رقم 63-76 وتكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية والدفتر العقاري³.

¹-المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 ،المصدر السابق.

²- زهرة بن عمار، نفس المرجع ، ص 155.

³- زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 55.

عندما يصبح رفض الإجراء نهائيا يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي الموقع على شهادة الهوية خلال 8 أيام الموالية لمهلة 15 يوم الممنوحة للتسوية مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض بعد وضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة مع توضيح قرار رفض الإجراء ويكون مباشر أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.¹

الفرع الثالث : الطعن في قرارات المحافظ العقاري

أولا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري من رفض للإيداع والإجراء وتبليغها للمعني بالأمر في الآجال القانونية، قابلة للطعن فيها من قبل هذا الأخير أمام القضاء وهو حقه المكفول بنص المادة 24 من الأمر 74-75 المذكور سابقا " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا " كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم 63-76 المذكور آنفا على أن "تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها يحدد نقطة انطلاق أجل شهرين الذي يمكن من خلاله للطرف المتضرر أن يقدم الطعن"، يستنتج من المادتين أن قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء يكون قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة وهي الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد العقار في دائرة اختصاصه وتم استبدالها حاليا بالمحاكم الإدارية بموجب القانون رقم 98-02 المؤرخ في 30/05/1998 كون قراراته برفض الإجراء أو الإيداع تعد قرارات إدارية حسب المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية².

توجه دعوى إلغاء القرار إلى السيد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع لسلطته المحافظ العقاري الذي أصدر القرار بصفته ممثلا لوزير المالية على المستوى المحلي عملا بالقرار المؤرخ في 20/02/1990، أما في حالة الطعن أمام مجلس الدولة ضد القرارات القضائية التي تصدرها المحاكم الإدارية تنتقل من المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى المدير

¹-الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 122.

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

العام على المستوى المركزي إذ يتابع شخصيا المنازعات المتعلقة بأملك الدولة والحفظ العقاري المطروحة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة¹.

أما في حالة إصدار قرار رفض الإجراء النهائي بعد اكتشاف أنه تم إشهار الوثيقة خاطئ فإن هذا القرار يبلغ إلى المدير الولائي الذي يباشر دعوى إلغاء القرار الإداري استنادا لأحكام المادة 10 من المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 والمذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27/03/1998 التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين ودون أي شروط وإبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء².

" لكن يلاحظ بأنه في الحياة العملية كثيرا من المتضررين قبل لجوءهم للقضاء يتقدمون بشكوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، بصفتها المسؤولة الأولى عن أعمال المحافظة العقارية الواقعة ضمن اختصاصها إقليميا³."

تنتهي منازعة قرار الإيداع أو الإجراء الذي طعن فيه من قبل المدعي بصدور حكم نهائي يقضي إما بإلغاء قرار المحافظ العقاري ومؤيدا لطلبات المدعي والذي يجب عليه استكمال عمليات وإجراءات الشهر التي سبق له رفضها بموجب قراره الذي ألغي من طرف القضاء، أو رفض الدعوى والحكم بصحة قرار المحافظ العقاري وبذلك يصبح رفضه نهائيا، ويكون قرار القضاء الإداري قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة ويتم تنفيذ القرار الإداري القاضي بالإلغاء بعد حيازة الحكم القضائي بالإلغاء لقوة الشيء المقضي فيه أي بعد استنفاد كافة طرق الطعن العادية⁴.

ثانيا: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

تثار هذه المسألة عندما يقوم المحافظ العقاري باعتباره موظفا عموميا بخطأ فالإدارة مسؤولة مبدئيا عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ، فلو أن شخصا تضرر من عملية الشهر

¹- نوال جديلي، المرجع السابق، ص 240، 241.

²- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 143.

³- كريم قان، نفس المرجع، ص 151.

⁴- ليلي لبيض، نفس المرجع، ص 143، 144.

وثبت أن هذا الضرر ناتج عن خطأ المحافظ العقاري أو أحد أعوانه والتي تندرج ضمن الأخطاء المرفقية يمكنه مساءلة الدولة عن الضرر الذي لحق به¹.

أساس مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشرة عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"².

هذا يعني أن خطأ المحافظ العقاري المرفقي هو أساس إلزام الدولة بالتعويض، حيث أن دعوى المسؤولية لا ترفع عند المحافظ العقاري مباشرة وإنما ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية والمطالبة بالتعويض، غير أنه إذا كان خطأ المحافظ العقاري جسيما فالدولة لها الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض³.

"لم يرد هناك تعريف لدعوى الرجوع في نص القانون، بل ما تناولته القوانين هو أن دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة، ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ و يكون رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة ارتكاب هذا الأخيرة خطأ جسيما، فحلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامنا أو كفيلا موسرا"⁴.

¹- يسمينة ربحاني، " دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية "، مجلة دراسات قانونية وسياسية، العدد 01، كلية الحقوق بجامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، جانفي 2017، ص 234.

²- الأمر رقم 74-75، المصدر السابق.

³- يسمينة ربحاني، نفس المرجع، ص 234.

⁴- الطاهر عابسة، "الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بالغاء الدفتر العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد 02، المديرية العامة للبحث العلمي والتطور التكنولوجي، المركز الجامعي البيض، ديسمبر 2018، ص 61.

بالتالي يفهم من خلال ما سبق أن الدولة تحل محل المحافظ العقاري في دفع التعويض على أخطائه الوظيفية العادية المسببة ضرراً للغير فقط، أما إذا كان الخطأ جسيماً ترفع إليه دعوى الرجوع يحركها ضد مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، تخضع دعوى المحافظ العقاري لنفس الأحكام التي تنظم الطعون القضائية المرفوعة في القرارات، أما بالنسبة لميعاد تحريك الدعوى يكون في أجل عام من تاريخ اكتشاف فعل الضرر ويتقدم بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، ونتائج هذه الدعوى تكون إما بصدور حكم قضائي يقضي بتدارك الأخطاء من قبل المحافظ العقاري أو إلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة وإذا تعذر ذلك يعرض المتضرر مادياً¹.

المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، أو أن هذا الأخير يحمل بيانات مخالفة للواقع مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، مطالباً بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند ساعياً لإلغاء الدفتر العقاري واسترداد ملكيته.

ومن هنا يمكن دراسة هذا المطلب بتناول دعوى إلغاء الدفتر العقاري في الفرع الأول و الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى إلغائه كفرع ثان، وينتج عن إلغائه آثار نوجزها في الفرع الثالث والأخير.

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أولاً: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري

" إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، تتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار ومدى انفاقه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفاً للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق

¹ - كريم قان، المرجع السابق، ص 152.

المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرار آخر مثل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة¹.

وقد عرفت بأنها " الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية التي تستهدف إلغاء القرار الإداري الصادر عن المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب "، كما تم تعريفها " بأنها إجراء قانوني يتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في مشروعية القرارات الإدارية².

ثانياً: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء فيما يلي:

- 1- طعن قضائي: " إن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ينبغي أن يكون قضائياً، أي صادر من القضاء وليس من أي جهة أخرى، وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر فقط على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس أكثر³.
- 2- طعن موضوعي: " إنها دعوى موضوعية يركز عملها على القرار الصادر عن المحافظ العقاري، وليس شخص المحافظ العقاري، فهي تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار، أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار⁴.
- 3- دعوى الحق العام: دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام، بمعنى أنها يمكن أن توجه إلى أي قرار إداري دون حاجة إلى نص خاص، بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها، وإنما يلزم النص الصريح لاستبعادها في حالات معينة⁵.
- 4- الحكم في دعوى الإلغاء: له حجية مطلقة في مواجهة الجميع ويتمسك بحق الإلغاء كل من له مصلحة في ذلك وحتى من الغير الذي لم يكن طرف في الدعوى¹.

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 281.

²- أمحمد ربحي، المرجع السابق، ص 324.

³- محمد الأمين حمدادو، " دعوى إلغاء الدفتر العقاري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 7، جامعة ابن خلدون،

تيارت، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 39.

⁴- أمحمد ربحي، نفس المرجع، ص 324.

⁵- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 282.

ثالثا: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

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

أ- شرط القرار الإداري:

يشترط فيه أن يكون نهائيا ومؤثرا، أي قابلا للتنفيذ دون حاجة إلى أي إجراء لاحق ومؤثر في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضررا، وعناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه عمل قانوني وصادر بالإرادة المنفردة و يصدر من جهة إدارية تنطبق على قرارات المحافظ العقاري، بالإضافة إلى قرارات الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري، وكذا بالنسبة للترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام وكل هذه القرارات لا مجال للطعن فيها إلا بموجب دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري الصادر بمناسبة إجراءات الشهر العقاري².

ب- شرط المصلحة:

يشترط أن يكون لرافع الدعوى مصلحة يمسه القرار المطعون فيه ويشترط أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء³، وهذا عكس ما يشترط في قانون المرافعات لقبول الدعوى أن تستند المصلحة إلى حق اعتدي عليه أو مهدد بالإعتداء عليه⁴.

ت- شرط الميعاد:

باعتبار أن الدفتر العقاري يصدر بعد الترقيم النهائي ولا يمكن إعادة النظر في هذا الأخير إلا عن طريق القضاء، فإن المشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي طلب إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري، ولم يحدد المشرع آجالا للقيام بمثل هذا الطعن

¹- محمد الأمين حمداو، نفس المرجع ، ص 40.

²- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 284.

³- محمد الأمين حمداو، المرجع السابق، ص 41.

⁴- ليلي لبيض، نفس المرجع ، ص 284.

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

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

يمكن أن تنتقطع آجال ميعاد رفع دعوى الإلغاء للقرار الإداري حسب ما جاء في المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على ما يلي :

" تنتقطع آجال الطعن في الحالات الآتية:

1- الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة،

2- طلب المساعدة القضائية،

3- وفاة المدعي أو تغير أهليته،

4 - القوة القاهرة أو الحادث الفجائي"³.

ث- شرط الأهلية:

" لم يشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقاً للمادة 13 منه أهلية المدعي لقبول الدعوى القضائية، وذلك لأن الأهلية ليست شرط لقبول الدعوى، وإنما لصحة المطالبة القضائية حتى لا تكون هذه الدعوى باطلة، فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها طبقاً لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية"⁴.

¹- أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 326.

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

³- القانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، السنة 45.

⁴- محمد الأمين حمدادو، نفس المرجع، ص 41.

2- الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى:

يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، اسم ولقب المدعي وموطنه، اسم ولقب وموطن المدعى عليه وإذا كان شخص معنوي مقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني، إضافة إلى عرض موجز للوقائع والطلبات التي تؤسس عليها الدعوى¹، زيادة على ذلك أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص الدعوى العقارية وهي كالتالي:

أ- وجوب توقيعها من طرف محامي:

يجب أن تكون عريضة رفع الدعوى الرامية لإلغاء الدفتر العقاري موقعة من محام تحت طائلة عدم القبول وفقا لنص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827 من نفس القانون السابق الذكر التي استثنت الدولة والمؤسسات العمومية، بوضع المشرع لهذا الشرط يرجع إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية تحتاج إلى خبرة وكفاءة لا تتوفر إلا في المحامين، فضلا أن التقاضي أمام مجلس الدولة يستوجب أن يكون المحامي معتمدا لديه لخبرته و أقدميته، ولقد أنتقد هذا الشرط لأنه يمنع المتقاضي كامل الأهلية الذي يعبر عن إرادته بتقديم عريضة تبين مقصوده مما يعرقل حقه في رفع الدعوى.

ب- جواز التظلم المسبق:

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

¹ - المادة 15 من القانون رقم 08-09، نفس المصدر.

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

ت- وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى:

يجب إرفاق عريضة رفع الدعوى المراد بها إلغاء الدفتر العقاري، القرار الإداري المطعون فيه وهذا تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن المانع بسبب امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه يأمره القاضي بتقديمه في أول جلسة ليستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع¹.

ث- شهر دعوى الإلغاء:

" باعتبار دعوى إلغاء الدفتر العقاري تنصب على سند الملكية العقارية، أو على حق عيني عقاري، ألزم المشرع الجزائري في المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رافع الدعوى بإشهار عريضة إفتتاح الدعوى، وذلك بغرض إعلام الغير بحالة العقار وما قد ينتج عن هذه الدعوى من تغيير المراكز القانونية، وجعل هذا من النظام العام"².

رابعاً: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

1- عيب عدم الإختصاص:

يقصد به صدور الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الذي ختم به على الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية وبذلك يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الإختصاص الشخصي، كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء إذا تمت مخالفة قاعدة الإختصاص الزمني بإصدار قرار بمنح الدفتر قبل الإنتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية³.

2- عيب مخالفة الشكل والإجراءات:

بما أن الدفتر العقاري محدد وفق نموذج خاص به قانوناً فلا يمكن بأي حال تصور مخالفة الشكل المتعلق به، لكن ذلك لا يمنع مخالفة إجراءات تسليمه، كالقيام بمنحه للمالك

¹- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 288.

²- أمحمد ربحي، المرجع السابق، ص 326، 327.

³- عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 294.

دون أن يدفع هذا الأخير الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، وبذلك وجب إلغاؤه طبقاً لعيب مخالفة الإجراءات باعتبارها حقاً للدولة¹.

3- عيب السبب:

" إذا كانت القاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام تسببها و على من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك "²، بالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري إلا بناء على ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني وغير تلك المحددة في الأمر رقم 74-75 والمرسومين رقم 62-76 و 63-76 المذكورين سابقاً³.

4- عيب مخالفة القانون:

هو أكبر مصدر لدعوى إلغاء الدفتر العقاري، فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون في إصداره يمكنه طلب إلغاؤه بشرط أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف، حتى يتمكن القاضي الإداري بإصدار حكم إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس⁴.

5- عيب الإنحراف بإستعمال السلطة:

يقصد به خروج الإدارة عن الغرض الأساسي لها وهو المصلحة العامة بتسليم شخص دفتر عقاري على أساس المحاباة أو مصلحة خاصة، والملاحظ هنا صعوبة إثبات الإدعاء من قبل المدعي ضد المحافظ العقاري الذي قام بذلك دون مراعاة القوانين والأنظمة المعمول بها وفي حال عجزه عن الإثبات، قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني⁵.

" ويبقى لكل شخص تضرر من عملية شهر الحقوق العينية العقارية، وبعد فوات أوان آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض لإسترجاع حقوقه المهدورة ، وهذه الدعوى إما أن يرفعها على المحافظ العقاري في

¹- محمد الأمين حمدادو، نفس المرجع ، ص 44.

²- أحمد ربحي، المرجع السابق، ص 321.

³- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 295.

⁴- محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 44.

⁵- أحمد ربحي، نفس المرجع ، ص 322.

حال ارتكابه لخطأ جسيم طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74-75، أو يرفع دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية¹.

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

أولاً: إختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري سند إثبات الملكية بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص الذين يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات، بحيث يمكن لكل طرف اللجوء إلى القضاء العادي والذي يتمثل في القسم المختص باختلاف الدعوى المرفوعة التابع للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار حسب المادة 9 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

قد يعتمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري، كفل القانون للطرف المتضرر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة والمتمثلة في القضاء العادي على مستوى المحكمة المختصة بقسم الجرح قصد إستصدار حكم جزائي يعاقب فيه المزور بناء على نصوص المواد 222، 223، 263 من قانون العقوبات الجزائري³، وعليه فإن المشرع منح الحق للمضروب من اللجوء للقضاء العادي للطعن في التزوير الذي تعرض له، مما يسمح له باسترجاع حقه من المزور نفسه ومن جهة أخرى يعاقب جزائياً وفقاً للمواد السابقة الذكر من قانون العقوبات، فالإختصاص هنا يؤول إلى القضاء العادي لأن النزاع القائم بين الأشخاص الطبيعية فيما بينها⁴.

"مثال ذلك، لو كانت القطعة الأرضية التي هي ملك على الشيوع محل نزاع قضائي، وتم تعيين حارس قضائي عليها، وتم إبلاغ المحافظ العقاري بهذا الأمر، لكن رغم ذلك قام

¹- محمد الأمين حمدادو، نفس المرجع، ص 44.

²- جمال عبد الناصر مانع، المرجع السابق، ص 26.

³- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 173.

⁴- محمد الأمين حمدادو، نفس المرجع، ص 46.

هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير وعن الاستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف¹.

ثانياً: اختصاص القضاء الإداري بإلغاء الدفتر العقاري

إذا كانت المنازعات بين الأشخاص أو مؤسسات يحكمها القانون الخاص والدولة، ففي هذه الحالة يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري المختص إقليمياً².

بما أن الدفتر العقاري سند إداري والهيئة المسلمة له إدارية بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 وهي المحافظة العقارية كما سبق الإشارة إليه، فإن مسألة الاختصاص القضائي تتول إلى الغرفة الإدارية في كل القضايا التي تكون الدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها، وتختلف الجهة القضائية المختصة باختلاف الدعوى المرفوعة³.

تعتبر المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو أحد هيئاتها أو مؤسساتها العمومية طرفاً فيها، وتختص أيضاً بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الهيئات والمؤسسات العمومية للدولة⁴.

يفهم من خلال المادتين السابقتين أن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرار إداري أو سندا إداريا بصفة عامة يكون من اختصاص القضاء الإداري وذلك تطبيقاً للمعيار الموضوعي أو المادي أي بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساساً في الطعن في سند أو قرار إداري، فقد جاء القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتوزيع جديد في الاختصاصات على مستوى هيكل القضاء الإداري بإلغائه الغرف الجهوية، منه أصبح الفصل في كل الدعوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية حسب المادة

¹- زهرة بن عمار، نفس المرجع، ص 173.

²- جمال عبد الناصر مانع، المرجع السابق، ص 27.

³- فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 105.

⁴- المادتين 800 و 801 من القانون رقم 08-09، المصدر السابق.

800 منه، وحسب المادة 85 من المرسوم 76-63 السالف الذكر، فإن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بإلغاء حقوق ناتجة عن الدفتر العقاري باعتباره وثيقة مشهورة لابد من شهرها في المحافظة العقارية تحت طائلة الرفض شكلا، وهذا ما نصت وأكدت عليه المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

" يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بصفة عامة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية، وبصفة خاصة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري والمرفوعة ضد المحافظ العقاري، كما يختص بالفصل في إستئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وهذا طبقا للمواد 901، 902، 903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية"².

الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري

يعتبر تحريك دعوى إلغاء الدفتر العقاري إجراء موقف ومعنى ذلك تجميد كل التصرفات في العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء لغاية الفصل النهائي في الدعوى، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما³، فإذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي لصالحه بإلغاء الدفتر العقاري، فالحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدا لصفة المالك ولا يمكنه التصرف في العقار بأي شكل، ولا يكون ذلك إلا بتنفيذ الحكم القضائي وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ليقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد باسم المالك الذي صدر القرار لمصلحته والتأشير في البطاقة العقارية على إلغاء الدفتر العقاري الأول، و بمجرد استلام الشخص المدعي و الذي حكم لصالحه الدفتر الجديد تتحول له كافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك⁴.

¹- نسيم حشود، المرجع السابق، ص 31.

²- محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 49.

³- أمحمد ربحي، المرجع السابق، ص 327.

⁴- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 296.

1- أثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف:

يحوز القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عنه زوال الأثر المطلق لحجيته، فلا يمكن الإحتجاج به ويتم إعادة المالك إلى الحالة الأولى قبل صدور الدفتر العقاري الملغى¹.

2- أثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة:

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري تكون الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجة المطلقة للشيء المقضي فيه، وتنفيذ القرار القضائي بإلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة، يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، وذلك بتأكد المحافظ العقاري من هوية الأطراف وهوية العقار، إضافة إلى تسبيب القرار كونه إجراء شكلي².

1- أحمد ربحي، نفس المرجع ، ص 328.

2- المرجع نفسه، ص 328.

ملخص الفصل الثاني

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

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

خاتمة

في ظل نظام الشهر العيني إعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بغض النظر عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية، إدارية كانت أو قضائية، و الدفتر يسلم لأصحاب العقارات لإثبات حق الملكية والحقوق العينية العقارية، وهذا بعد إتمام العمليات التقنية الميدانية والإجراءات التقنية القانونية المتمثلة في المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وهذا لغرض الوصول إلى تنظيم المجال عقاري لتحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية و بعث السكنية في نفوس المالكين مما يساهم بجذب الإستثمارات وتحقيق الوثبة الفعلية في تطوير البلاد.

المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في تحديد الإختصاص القضائي فحول للقاضي الإداري كامل الصلاحيات للفصل في المنازعات القضائية التي تثور بشأن الدفتر العقاري بالرغم أن مضمونه يكرس حقوقا عقارية، فلم يحسم المشرع الجزائري بشكل واضح وصريح في الحجية المطلقة للدفتر العقاري.

و على الرغم من أن الدفتر العقاري يصدر بعد عدة إجراءات ميدانية تقنية وفقا لمجموعة من القوانين والتنظيمات التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم الوعاء العقاري، خاصة عملية المسح التي تشرف عليها لجنة يرأسها قاضي، وتتكفل بها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعنية بعمليات المسح وتصدر محاضر لتأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية لتضمن وضعية عقارية هادئة، إلا أن هذا لم يخفف بشكل كبير من جملة المشاكل والعراقيل المتعلقة بالعقارات و النزاعات العديدة المطروحة أمام القضاء وطول الفصل فيها، و الدليل البطء الموجود في عموم التراب الوطني لعمليات تسوية الملكية العقارية.

وكننتيجة عما سبق ذكره في هذا الموضوع نشير الى أن:

- الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الجزائر.

- المسح العام للأراضي هو الأساس المادي لإنشاء الدفتر العقاري الذي يستمد قوته من الوثائق المسحية.

- ترقيم العقارات يكون بعد إتمام عمليات المسح العام للأراضي وتنشأ على إثرها بطاقات عقارية تؤدي لوضع السجل العقاري.

- المحافظة العقارية عن طريق شخص المحافظ العقاري هي الجهة الإدارية المختصة بإصداره وتسليم الدفتر العقاري للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم على عقار.

- الدفتر العقاري قرار إداري محض من نوع خاص.

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

في الأخير فإن المشرع الجزائري حاول تنظيم الملكية العقارية بإعتماده على الدفتر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية واعتبره السند الوحيد لإثبات الملكية، إلا أنه مازالت هناك بعض النقائص سواء في الإجراءات القانونية لإعداده وتسليمه أو بعده لإلغائه، وهذا ما يؤثر على حجبيته وعلى التصرفات العقارية مما يجعلها غير مستقرة ولهذا فان تسوية العقارات يعرف تأخرا على المستوى الوطني.

قائمة المصادر والمراجع

أ/ المصادر:

أولاً: النصوص التشريعية

1- الأمر رقم 75-74، مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، السنة الثانية عشرة.

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

3- القانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، السنة 45.

ثانياً: المراسيم التنفيذية

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

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

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

ب/ المراجع:

أولاً: المؤلفات

- 1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006.
- 2- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
- 3- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، درا هومة، بوزريعة، الجزائر، 2009.
- 4- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- 5- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دون طبعة، منشورات بغدادية، باش جراح، الجزائر، 2009.
- 6- عمار بوضياف، القرار الإداري، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2007.
- 7- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 8- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004.
- 9- عيسى الأعرج ميسون جريسي، عيب السبب في القرار الإداري، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2015.
- 10- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010.

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

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

13- محمد حميد الرصيفان العبادي، المبادئ العامة للقرار الإداري، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2014.

14- مصطفى سالم النجيفي، العقود الإدارية والتحكيم، الطبعة الأولى، الأفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، 2011.

15- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

ثانيا: الأبحاث الأكاديمية

أ- أطروحات الدكتوراه:

1- إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية و اثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم ، إشراف الدكتور، عبد القادر العربي شحط ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران 2 ، 2015/2016.

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

3- العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، إشراف الدكتورة رحاب شادية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2015/2016.

4- فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، إشراف الدكتورة دليلة زناكي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2011.

5- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، إشراف الدكتورة لشهب حورية، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012.

6- نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، إشراف الدكتور ملزي عبد الرحمن، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016/2017.

7- وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، إشراف الدكتورة زرارة صالح الواسعة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2015/2016.

ب- رسائل الماجستير:

1- أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، إشراف الدكتور قويدري مصطفى، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015.

2- إيمان أوباهاي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ومدى فعاليته في ضمان إستقرار الملكية ودعم الإنتمان العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، إشراف الدكتور لعلاوي عيسى، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015.

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

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

ثالثا: المقالات

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

- 10- عماد الدين رحايمية، " التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة "، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016.
- 11- العمري بوقرة، " دور إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة "، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 8، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، جوان 2017.
- 12- فريد بقة، " التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري "، مجلة المعيار في الأدب والعلوم الإنسانية والإجتماعية والثقافية، العدد 1، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2016.
- 13- محمد الأمين حمدادو، " دعوى إلغاء الدفتر العقاري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 7، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سبتمبر 2018
- 14- محمد كنانة، " النظام القانوني للدفتر العقاري "، مجلة البحوث والدراسات، العدد 02، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 5 جويلية 2007.
- 15- مليكة بوغراة، " منازعات الدفتر العقاري "، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 9، جامعة سعيدة، الجزائر، 2017.
- 16- نسمة حشود، " الحجية القانونية للدفتر العقاري "، حوليات جامعة الجزائر، العدد 31، الجزء الثاني، جامعة الجزائر.
- 17- نور الدين زيدة، " المسح العقاري في الجزائر "، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، ديسمبر 2016.
- 18- نور الدين زيدة، " الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص "، المعيار في الأدب والعلوم الإنسانية و الإجتماعية والثقافية، العدد 18، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2017.

- 19- هند شعبان، " الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري "، مجلة الدراسات الحقوقية، العدد 8، مخبر حماية حقوق الإنسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر موالي، سعيدة، الجزائر، ديسمبر 2017.
- 20- وهاب عماد، " المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه "، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة تبسة، الجزائر، 2016.
- 21- يسمينة ريحاني، " دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية "، مجلة دراسات قانونية وسياسية، العدد 01، كلية الحقوق بجامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، جانفي 2017.

الفهرس

الصفحة	المحتويات
1	.....المقدمة
4	الفصل الأول: الإطار العام للدفتري العقاري
5	.....المبحث الأول: ماهية الدفتري العقاري
6	.....المطلب الأول: المقصود بالدفتري العقاري
6	.....الفرع الأول: تعريف ومميزات الدفتري العقاري
8	.....الفرع الثاني: أنواع الدفاتر العقارية
10	.....المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتري العقاري
10	.....الفرع الأول: بيانات ومحتويات الشكلية للدفتري العقاري
11	.....الفرع الثاني: بيانات ومحتويات الموضوعية للدفتري العقاري
15	.....الفرع الثالث: تصحيح الدفتري العقاري وحالة نفاذه
17	.....المبحث الثاني: خطوات والمتبعة لإعداد وتسليم الدفتري العقاري
18	.....المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتري العقاري
18	.....الفرع الأول: مفهوم المسح العام للأراضي
23	.....الفرع الثاني: الإجراءات الأولية و العملية للمسح العقاري
30	.....الفرع الثالث: مرحلة التحقيق العقاري
33	.....المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتري العقاري
33	.....الفرع الأول: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
35	.....الفرع الثاني: ترقيم العقارات الممسوحة
37	.....الفرع الثالث: مسك مجموعة البطاقات العقارية و تسليم الدفتري العقاري
42	.....ملخص الفصل الأول
43	الفصل الثاني: التكييف القانوني و إشكالات الدفتري العقاري
44	.....المبحث الأول: الطبيعة القانونية للدفتري العقاري
44	.....المطلب الأول: التكييف القانوني للدفتري العقاري
44	.....الفرع الأول: الدفتري العقاري قرار إداري
48	.....الفرع الثاني: الدفتري العقاري عقد إداري

50	الفرع الثالث: الدفتر العقاري نوع خاص.....
51	المطلب الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري.....
51	الفرع الأول: مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري.....
53	الفرع الثاني: طبيعة الحجية القانونية للدفتر العقاري.....
56	الفرع الثالث: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري.
60	المبحث الثاني: الإشكالات المتعلقة بالدفتر العقاري.....
60	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري.....
60	الفرع الأول: رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري.....
63	الفرع الثاني: رفض الإجراء من طرف المحافظ العقاري.....
66	الفرع الثالث: الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري.....
68	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء.....
68	الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....
75	الفرع الثاني:الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى الإلغاء....
77	الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري.....
79	ملخص الفصل الثاني.....
80	الخاتمة.....

قائمة المختصرات.

قائمة المراجع و المصادر.

الفهرس.

ملخص مذكرة الماستر

..يكتسي العقار أهمية بالغة في التنمية لمختلف الدول و المجتمعات خاصة إذا كان منظما بقوانين تتكفل بإثبات الملكية العقارية وإبعادها عن النزاعات وعلى غرار باقي الدول اهتم المشرع الجزائري بهذا المجال م خلال إصداره لعدة نصوص قانونية على أسس سليمة ولقد أكد على ان الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية وذو حجية قانونية مستهله من خلال الإجراءات و الوثائق المتعلقة بعمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وقد خول المشرع الجزائري صلاحيات إصدار وتسليم الدفتر العقاري للمحافظة العقارية المتواجدة على مستوى كل ولاية وهو ممضي ومؤشر من قبل المحافظ العقاري، ويعد الدفتر العقاري سند لإثبات في المنازعات العقارية يعتمد عليه القضاء

1/دفتر عقاري 2 /المسح العام للأراضي 3 /المنازعات العقارية

4/العقار 5 /المحافظ العقاري 6 /المحافظة العقارية

Abstract of Master's Thesis

...Real estate is of great importance in the development of various countries and societies, especially if it is regulated by laws that guarantee proof of real estate ownership and keep it away from disputes, and like other countries, the Algerian legislator has taken care of this field during the issuance of several legal texts on sound grounds and has emphasized that the real estate book is the bond The only one to prove real estate ownership and have legal validity initiated through the procedures and documents related to the general survey of lands and the establishment of the real estate registry. The Algerian legislator has authorized the powers to issue and deliver the real estate book to the real estate governorate located at the level of each state and it is signed and indicated by the real estate governor. In real estate disputes, the judiciary depends on it

1/real estate book 2 / general land survey 3 / real estate disputes

4/Real Estate 5 / Real Estate Portfolio 6 / Real Estate Governorate